

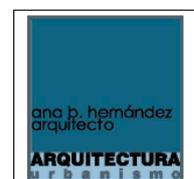
**TEXTO REFUNDIDO CORREGIDO
PARA APROBACION PROVISIONAL****MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS
Y PLAN PARCIAL, ORDENACIÓN DETALLADA,
NUEVO SECTOR U.Ur19.1***CABRERIZOS**(SALAMANCA)*

PROMOTORES
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.
MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ

REDACTORAS

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

ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal 3.408

SEPTIEMBRE 2023**INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L**

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

DOCUMENTO 1:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS.

DOCUMENTO 2:

PLAN PARCIAL NUEVO SECTOR U.Ur 19.1, ORDENACIÓN DETALLADA.

**TEXTO REFUNDIDO CORREGIDO
PARA APROBACION PROVISIONAL**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS.
SALAMANCA**

CABRERIZOS

(SALAMANCA)



**PROMOTORES
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.
MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ**

REDACTORAS

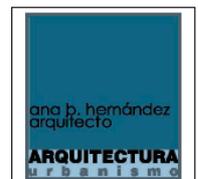
INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.U
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos

ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal 3.408

SEPTIEMBRE 2023



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

MEMORIA.

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNS DE CABRERIZOS

0.- ANTECEDENTES

En Julio de 2009 se aprueba Modificación Puntual de NNUU para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector con ordenación detallada. Dicho sector cuenta con una superficie de 417.724,75 m2, cuya ordenación detallada se propone en una única fase.

En el texto aprobado definitivamente por la Comisión de urbanismo se establecen plazos dentro del "T.IV Desarrollo y Gestión"

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.

Y dentro del capítulo 6 "Financiación y plazos".

	PLAN PARCIAL	PROYECTO ACTUACIÓN	OBRAS DE URBANIZACIÓN
--FEBRERO 2008	Presentación		
--MAYO 2008	Aprobación Inicial		
--OCTUBRE 2008	Aprobación Definitiva		
--ENERO 2009		Presentación	
--FEBRERO 2009		Aprobación Definitiva	
--MAYO 2009			Inicio
--DICIEMBRE 2010			Final de obra

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución del Plan Parcial

Salamanca, febrero 2.009

LOS REDACTORES

Fdo: Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos

Fdo.: Ignacio Chillón Callejo
Arquitecto

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Por lo tanto se observa que se han incumplido los plazos establecidos. Aun así teniendo en cuenta el máximo de 10 años que establece el artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en octubre de 2019 se habrían incumplido también.



A día de hoy se observa que lo planteado en un único plan parcial y en una sola fase no se adapta a la realidad actual de crecimiento.

Si bien la población del municipio de Cabrerizos ha ido creciendo en los últimos 20 años, este se ha producido de una manera sostenida. En el 2002 2.488 hab, año 2009 3.773 hab, año 2015 4.198 hab, año 2019 4.263 hab, enero 2020 4.254 hab, datos INE.

Por ello dos de los propietarios del Plan Parcial, Construcciones Prieto Sierra S.A y Manuel García Sanchez proponen actuaciones más reducidas y sostenibles adaptadas a la realidad y a las condiciones de crecimiento como a las de ejecución de los promotores.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

1.- INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos en la provincia de Salamanca, por iniciativa privada de Construcciones Prieto Sierra S.A y Manuel García Sánchez, en aplicación del art. 50.1 de la LUCyL la iniciativa particular podrá comenzar el proceso de elaboración de planeamiento urbanístico, aunque su aprobación corresponde a la Administración.

Artículo 50. Elaboración y avances.

1.El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras.

.....

2.- EQUIPO REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente, documento de Modificación Puntual se redacta por:

INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.

Nuria Prieto Sierra, Ingeniera de Caminos Canales y Puertos

Calle Toro nº 13. 4I. 37002 Salamanca.

ARQUITECTO

Ana Beatriz Hernández Alonso Arquitecto nº coal 3.408 con ejercicio profesional en la Calle Rio Valdeginiate nº 26. 37185 Villamayor.

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

NORMATIVA ESTATAL:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.

NORMATIVA AUTONÓMICA:

- **Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)(BOCyL 15/04/1999)**

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).
- LEY 2/2017, de 4 de julio, de Medidas Tributarias y Administrativas (BOCyL 6/07/2017).
- LEY 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019)

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Normas de rango Reglamentario

- **Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006)**

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
- DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

- Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
 - DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
 - LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
 - LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
 - LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
 - DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).

PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL VIGENTE:

Revisión de Normas Subsidiarias Municipales aprobadas en acuerdo de CTU de fecha 30/11/1995 y publicadas en 12/06/1996. Y sus Modificaciones, entre las que se ha de señalar la Modificación Puntual de NNSS para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector con Ordenación Detallada. Aprobada en acuerdo de CTU de Salamanca en fecha 30 de julio de 2009 y publicado en BOCyL en fecha 20 de octubre de 2009.

4- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

OBJETO DE MODIFICACIÓN:

La presente modificación puntual, de iniciativa privada, de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos tiene por **objeto**:

1. Dejar sin efecto la ordenación detallada actualmente aprobada para el Sector UUr-19 (Modificación Puntual de NNSS para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector, Sector 19, con Ordenación Detallada), en fecha 30 de Julio de 2009 y publicada el 20 de octubre de 2009. En dicho instrumento se establecía un plazo de 4 años para la finalización de las obras de urbanización, entendiéndose por lo tanto que en ese tiempo se cumplirían los deberes urbanísticos, según señala el artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, incumpléndose dichos plazos ya que no consta presentado en el Ayuntamiento de Cabrerizos Proyecto de Actuación ni determinaciones de reparcelación ni de urbanización.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

2. Y posteriormente delimitar nuevos sectores de suelo urbanizable acorde con las condiciones socioeconómicas y demográficas del momento. Ya que la delimitación vigente a día de hoy de un único sector, el Sector 19 con una superficie de 417.724,7507 m², no resulta viable en su ejecución teniendo un único sector y por lo tanto un único instrumento de desarrollo de segundo grado. Así se redelimita el suelo urbanizable existente (sin ordenación detallada) resultando cuatro sectores cuya delimitación se plantea atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, teniéndose en cuenta los límites de terrenos de dominio público así como las determinaciones de propiedad.

De esta manera se plantean los siguientes sectores:

- Sector UUr 19.1..... 72.616,050 m²
- Sector UUr 19.2..... 59.741,7399 m²
- Sector UUr 19.3..... 140.597,3879 m²
- Sector UUr 19.4..... 144.769,5729 m².

Así mismo se plantean los parámetros generales para los sectores.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Sector UUr 19.1

Superficie de Sector	72.616,050 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%(parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

Sector UUr 19.2

Superficie de Sector	59.741,7399 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Sector UUr 19.3

Superficie de Sector	140.597,3879 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 viv/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50% (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

Sector UUr 19.4

Superficie de Sector	144.769,5729 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 viv/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50% (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

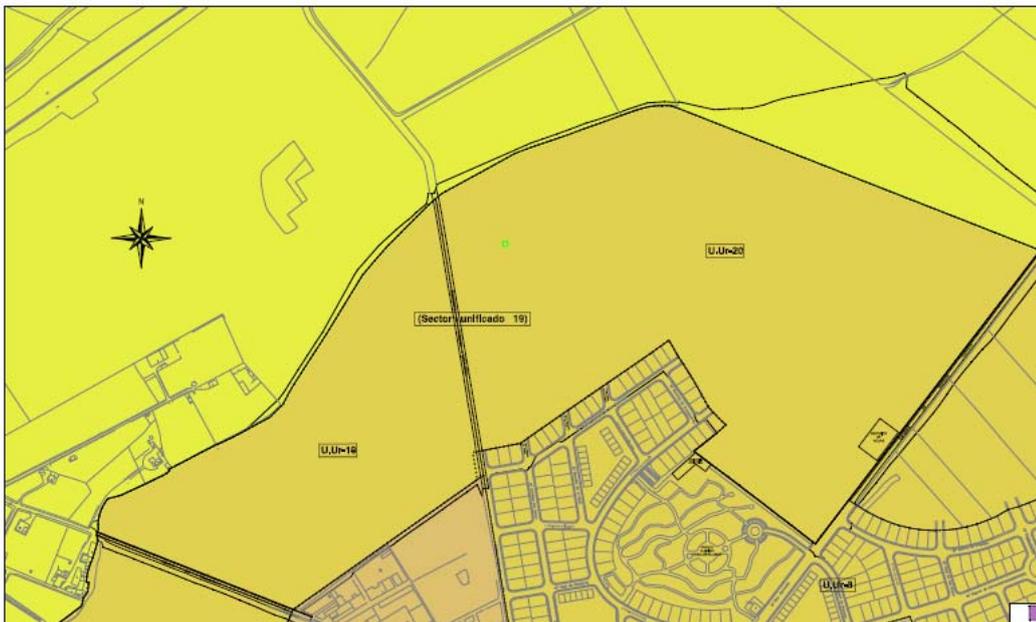
residencial de protección. Art.122 RUCyL.

ÁMBITO DE MODIFICACIÓN:

La presente Modificación Puntual, afecta al ámbito del sector urbanizable aprobado con la Ordenación Detallada y denominado Sector 19. (Modificación Puntual de NNSS para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector, Sector 19, con Ordenación Detallada).

Se adjunta el plano de planeamiento vigente del ámbito afectado por la presente Modificación, (PI-2).

El ámbito afectado por la Modificación puntual es el suelo urbanizable denominado en el planeamiento vigente Sector Unificado 19.



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Reportaje fotográfico del ámbito:

Desde Camino del Manzano.



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



Desde la Carretera DSA-610.



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



5- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el art. 57 del texto vigente de la Ley 5/1999, de 8 de abril (en adelante LUCyL),

“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”.

El art. 168 del texto vigente del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), establece *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

En la presente modificación, si bien se pretende quedar sin efecto una modificación anterior, no supone una reconsideración total de la ordenación del municipio de Cabrerizos.

Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*. Nos encontramos claramente en esta situación, ya que la Modificación Puntual que en este momento se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual que reconsidera ciertos aspectos para adaptarlos a la situación tanto socioeconómica actual como de la demanda real existente en el entorno en el que se engloba el municipio de Cabrerizos.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

La normativa urbanística de Cabrerizos no está adaptada a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Si bien la disposición transitoria tercera de la LUCyL (2009) establece que se pueden aprobar modificaciones en municipios con normativa no adaptada siempre y cuando la población sea inferior a 5000 habitantes.

***Disposición Transitoria Tercera.**– Vigencia de los instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de Urbanismo.*

En los Municipios en los que, al entrar en vigor este Decreto, el instrumento de planeamiento general aún no esté adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el régimen urbanístico aplicable hasta dicha adaptación será el establecido en la citada Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

- a) En suelo urbano no incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado. No obstante, la previsión contenida en el punto 2.º de la letra b) del artículo 40 sólo se aplicará a los terrenos afectados por revisiones y modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.*
- b) En suelo urbano incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado.*
- c) En suelo urbanizable programado y en suelo apto para urbanizar con sectores delimitados, se aplicará el régimen del suelo urbanizable.*
- d) En suelo urbanizable no programado, en suelo apto para urbanizar sin sectores delimitados y en suelo no urbanizable común, genérico o con cualquier denominación que implique la inexistencia de protección especial, se aplicará el régimen del suelo rústico común.*
- e) En suelo no urbanizable protegido o con cualquier denominación que implique protección especial, se aplicará el régimen que establezca el propio planeamiento general.*
- f) Las competencias municipales serán las previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.*
- g) En Municipios con más de 5.000 habitantes no podrán aprobarse definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento de desarrollo.**

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

h) El Consejero de Fomento podrá aprobar cuando le corresponda, o en otro caso autorizar la aprobación, de las modificaciones e instrumentos citados en el apartado anterior, cuando concurren circunstancias de relevante interés social.

Dado que la población de Cabrerizos, según los datos obtenidos del INE en el momento de redacción del presente documento son de 4.254 Habitantes < 5.000 por lo que se podrán aprobar modificaciones del planeamiento.

Por lo tanto el art. 168 del texto vigente del RUCyL, matiza más el concepto de “reconsideración de la ordenación general” al afirmar que se trata de “la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”.

En el caso de la presente modificación no se produce la reconsideración total de la ordenación general propuesta por las NNSS municipales de Cabrerizos vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%. Ya que los sectores de suelo urbanizable planteados mantienen los parámetros y por lo tanto el número global de viviendas establecidas no se modifica.

Nos encontramos por tanto ante un Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos.

6- NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL:

“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose como tales:

...

b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial. 2º. Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3º. Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4º. Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.”

La modificación del RUCyL que entró en vigor el 4 de abril de 2016 incorpora una redacción diferente, pero no contradictoria con lo anterior en el art. 157.1 del RUCyL. En esta última modificación no se establece una casuística concreta y deriva la decisión de sometimiento a lo establecido en la legislación ambiental.

Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

En nuestro caso consideramos que en aplicación de las indicaciones de la LUCyL no es necesario un nuevo trámite ambiental, ya que la modificación propuesta no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No realiza ninguna observación, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

Respecto de lo mencionado en la Legislación Ambiental consideramos lo siguiente sin perjuicio de la intervención durante el procedimiento del Órgano Sustantivo y Ambiental.

El Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, BOCyL (13/11/2015) establece en su Disposición adicional segunda al respecto de la Evaluación ambiental estratégica lo siguiente:

- 1. En el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,*

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se registrará por lo establecido en la mencionada ley, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.

2. El órgano ambiental en la Comunidad de Castilla y León a los efectos de la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas señalados en el apartado anterior, será la consejería competente en materia de medio ambiente.

La Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/12/2013) establece en su art. 6 los ámbitos de aplicación de la evaluación ambiental estratégica de la siguiente manera:

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Así mismo en el Art. 5.2 define modificaciones menores a efectos de la evaluación ambiental estratégica las siguientes:

Modificaciones menores: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

A la vista de los anteriores apartados, se puede considerar que la modificación propuesta no precisaría tramite ambiental al no ser al no ser ni tan siquiera una modificación considerada menor, ya que “no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología” y tampoco “producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia” ya que no se clasifica suelo urbano o urbanizable nuevo sino que se trata de una reconsideración del existente. Será por lo tanto el órgano ambiental quien determine si las modificaciones objeto del presente documento son consideradas menores y por lo tanto SI procede el realizar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en la que dado el caso se englobaría en función de los apartados 2.a) del art. 6 de la Ley Estatal 21/2013.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

El órgano administrativo competente es la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición final segunda de la Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

7- MEMORIA VINCULANTE (Art. 169.3 del RUCyL)

7.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

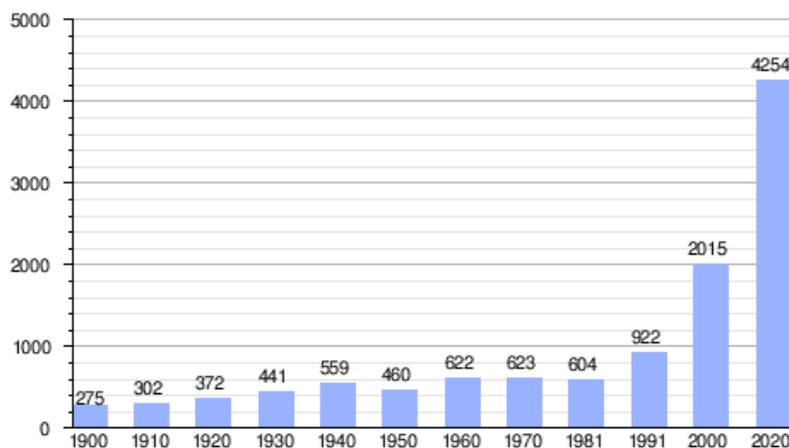
Para poder abordar este punto hemos de tener en cuenta el objeto de la modificación y el análisis que nos lleva a la toma de decisión de realizar la presente modificación que se ha puesto de manifiesto en el punto de antecedentes.

ANÁLISIS JUSTIFICATIVO:

Cabrerizos es un municipio situado a 5,3 Km de Salamanca con un marcado carácter residencial cuyo crecimiento se ha realizado de una manera sostenida en los últimos 20 años.

En el 2002 2.488 hab,
Año 2009 3.773 hab,
Año 2015 4.198 hab,
Año 2019 4.263 hab,
Enero 2020 4.254 hab,

Datos INE.



 DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Por otro lado el sector actualmente en vigor tiene una superficie de 417.724,75 m² con una previsión máxima de 751 viviendas.

Si tenemos en cuenta la información consultada en el Instituto Nacional de Estadística en relación con el número de viviendas principales existentes, Cabrerizos cuenta con 1.388 viviendas lo que hace teniendo en cuenta el número de habitantes una media de ocupación por vivienda de 3 personas. Por lo tanto las 751 viviendas planteadas en el actual Sector 19 supondrían un aumento de población de 2.253 habitantes. Si tenemos en cuenta que en los últimos 20 años el aumento de población ha sido de 1.766 habitantes, tendremos una previsión de ocupación de las mismas con un tiempo superior a 20 años suponiendo un crecimiento similar al que ha tenido el municipio.

Por otro lado en el planeamiento aprobado actualmente se establecían unos plazos para la finalización de las obras de urbanización de 4 años.

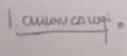
	PLAN PARCIAL	PROYECTO ACTUACIÓN	OBRAS DE URBANIZACIÓN
-FEBRERO 2008	Presentación		
-MAYO 2008	Aprobación Inicial		
-OCTUBRE 2008	Aprobación Definitiva		
-ENERO 2009		Presentación	
-FEBRERO 2009		Aprobación Definitiva	
-MAYO 2009			Inicio
-DICIEMBRE 2010			Final de obra

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución del Plan Parcial

Salamanca, febrero 2.009

LOS REDACTORES


Fdo: Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos


Fdo.: Ignacio Chillon Callejo
Arquitecto

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Dichos plazos se han incumplido. Pero aun teniendo en cuenta el plazo máximo de 10 años que establece el artículo 49 del RUCyL, a día de hoy estaríamos en 12 años.

Por lo que el tiempo de desarrollo ha sido superado con creces, habiendo por lo tanto tenido tiempo para su desarrollo.

Dato que hace reflexionar ante la situación socioeconómica actual en relación con las dimensiones de la actuación. Por ello se plantea la presente Modificación para dejar sin efecto la presente Ordenación Detallada y reclasificar el suelo en sectores que se puedan abarcar y desarrollar llegando al final del conjunto de los deberes urbanísticos incluida la urbanización para de una manera sostenida ir ampliando la oferta de suelo urbano y así poder seguir estableciendo la población en la misma dirección que ha venido haciendo el Ayuntamiento de Cabrerizos con las diferentes actuaciones llevadas a cabo.

Si bien el **artículo 56 de la LUCyL** establece que:

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

El RUCyL concreta aún más en su texto pudiendo la Administración competente proceder en cualquier momento con procedimientos de revisión o modificación a instancias de otras Administraciones públicas o de particulares como es el caso de la presente Modificación en la que la iniciativa es particular.

Artículo 167 Vigencia RUCyL

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

Una vez sobrepasados los plazos y constatando que el desarrollo del macrosector vigente en la actualidad es de difícil consecución, y teniendo en cuenta los artículos señalados anteriormente, se plantea la presente Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos.

Por otro lado en cuanto a los derechos que se pudiesen exigir al derogar la Ordenación Detallada actual, el artículo 7 establece las facultades del derecho de propiedad y en concreto el punto 2 de dicho artículo establece:

2. Las condiciones de uso del suelo establecidas en el planeamiento urbanístico no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento urbanístico antes de transcurridos los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos el incumplimiento fuese imputable a la Administración, cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que corresponda a los propietarios o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes.

b) La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles, cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución.

En la misma línea el artículo 13 del RUCyL señala los supuestos indemnizatorios estableciendo que:

1. Las condiciones de uso del suelo establecidas en la normativa urbanística no confieren derecho a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) Indemnización por alteración del planeamiento: la aprobación de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico antes de que transcurran los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos los deberes no han podido cumplirse por causas imputables a alguna Administración pública, confieren derecho a los afectados a ser indemnizados cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que les corresponda, o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. Asimismo existe derecho a indemnización cuando dichos gastos resulten inservibles por acordarse la expropiación del ámbito afectado.

b) Indemnización por declaración de fuera de ordenación: las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que declaren usos fuera de ordenación de forma expresa o produzcan situaciones de disconformidad con el planeamiento sólo confieren derecho a exigir indemnización cuando concurren las circunstancias citadas en la letra anterior.

c) Indemnización por alteración del planeamiento con licencia en vigor: si al entrar en vigor una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se ha obtenido licencia urbanística, pero aún no se ha iniciado la realización de los actos que ampare, el Ayuntamiento debe declarar extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en que fije la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se ha iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento puede optar entre modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

d) Indemnización por limitaciones singulares: las limitaciones o vinculaciones singulares que se impongan en orden a la protección, conservación o restauración de terrenos, edificios y demás bienes inmuebles confieren derecho a exigir indemnización en lo que excedan de los deberes urbanísticos exigibles, así como cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución entre los interesados. A tal efecto debe entenderse que exceden de los deberes urbanísticos exigibles las limitaciones o vinculaciones singulares que no estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento o gestión urbanística, ni en sus revisiones o modificaciones.

e) Indemnización por anulación, demora o denegación de licencia: cuando se anule una licencia urbanística, se demore injustificadamente su otorgamiento o se deniegue de forma improcedente, los perjudicados

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

pueden reclamar el resarcimiento por los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos señalados en las normas sobre responsabilidad administrativa. No obstante, en ningún caso ha lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables a los perjudicados.

2. Como regla general, la indemnización correspondiente a los supuestos previstos en el apartado anterior debe satisfacerse por el Ayuntamiento. No obstante, la indemnización debe satisfacerse por otra Administración pública en los siguientes casos:

a) En los supuestos citados en las letras a) y b), cuando los deberes urbanísticos exigibles no se hayan cumplido en plazo por causas imputables a dicha Administración pública, o cuando la expropiación haya sido acordada por otra Administración pública.

b) En el supuesto citado en la letra d), cuando las limitaciones o vinculaciones singulares hayan sido impuestas por dicha Administración pública.

Por lo que con la presentación de la presente Modificación Puntual no se están generando derechos indemnizatorios tal y como establece en su articulado la LUCyL y el RUCyL., ya que la modificación se redacta cuando se han incumplido los plazos establecidos para su desarrollo y en ningún caso este incumplimiento es achacable a las Administraciones, ni no más bien a su equivocado planteamiento inicial con sector fuera de escala en el municipio en el que nos encontramos y más con las condiciones socioeconómicas que han existido en los últimos años y que siguen existiendo en la actualidad.

Por lo tanto se justifica el planteamiento de la Modificación Puntual para la redelimitación de nuevos sectores ajustados al crecimiento sostenible del municipio de Cabrerizos.

La Modificación planteada con sus dos objetivos no supone ni una reclasificación de suelo nuevo ni un aumento de volumen ni intensidad de población.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Dicha justificación se basa así mismo en el interés mostrado por el ayuntamiento a los particulares promotores de la Modificación en relación a facilitar el desarrollo del municipio, cumpliendo siempre la legislación vigente, favoreciendo así el crecimiento sostenible y sostenido del municipio conforme a los criterios de Ordenación Urbanística seguidos en el municipio, y que por otra parte corresponde al Ayuntamiento en su competencia para desarrollar actividad urbanística tal y como se señala en el artículo 5.2 del RUCyL. Y por lo tanto velar para que ésta actividad se desarrolle dentro del marco legal y ajustándose a las necesidades del municipio.

Por otro lado la densidad mínima de viviendas planteada, de 15 viviendas por hectárea, en los parámetros generales de ordenación de cada sector se plantea como garantía de sostenibilidad al establecerse la ordenación detallada guiada por el principio de desarrollo sostenible y favoreciendo la calidad de vida de la población. Se justifica esta densidad planteada en consonancia con los suelos urbanos del entorno y que se encuentran dentro de los mismos condicionantes de ubicación en zonas de ensanche del municipio.

CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN:

La Modificación Puntual es el instrumento de planeamiento adecuado para efectuar el cambio de algunas determinaciones de ordenación general, cuando no suponen una reconsideración total de la Ordenación General del municipio, según lo establecido en los artículos 58.1 de la LUCyL y el 169.1 del RUCyL.

A este respecto se debe tener en cuenta que la normativa urbanística de Cabrerizos no está adaptada a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Si bien la disposición transitoria tercera de la LUCyL (2009) establece que se pueden aprobar modificaciones en municipios con normativa no adaptada siempre y cuando la población sea inferior a 5000 habitantes.

Además de los puntos anteriores, resulta evidente que las circunstancias y perspectivas socio-económicas, así como las sanitarias que se están viviendo en la actualidad han cambiado significativamente el desarrollo urbanístico y por lo tanto se han de plantear sectores a desarrollar ajustados a la capacidad de absorción real del municipio y ajustados en sus dimensiones para que se pueda dar un desarrollo real, por lo tanto la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos ahora en redacción es el instrumento adecuado para su consecución.

JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 27 DEL RUCyL:

El artículo 27 del RUCyL "Criterios de Clasificación" establece:

Artículo 27. Criterios de clasificación.

1. El suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.

2. Pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.

b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:

1.º Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva.

2.º Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable, con el cual sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.

3.º Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.

4.º Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

3. Asimismo pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. No obstante, dichos terrenos no podrán ser urbanizados, y los efectos de su clasificación se limitarán:

a) A las actuaciones de gestión urbanística necesarias para la obtención de los terrenos para el uso público.

b) A las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos, en el marco de la normativa que los proteja.

4. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

5. Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

La presente modificación no pretende clasificación de suelo urbanizable nuevamente, sino que dicho suelo ya se encuentra clasificado como urbanizable en el planeamiento actual vigente. La propuesta de la delimitación del suelo urbanizable actual en 4 sectores no aumenta las establecidas en la actualidad. No obstante Cabrerizos es un municipio que colinda con la capital que en los últimos años ha experimentado un crecimiento continuo y con una demanda de vivienda unifamiliar que además es la propuesta de ordenación que se ha elegido como crecimiento del municipio por las diferentes corporaciones que en los últimos años.

Si a esto unimos el aumento de demanda ciudadana a nivel global de la vivienda unifamiliar en los municipios del entorno de la capital, que incluso han hecho que en algunos de ellos colindantes con Cabrerizos y dentro del entorno del Alfoz de Salamanca desde la propia administración local se haya tomado la decisión de poner a la venta parcelas municipales. En el caso de Cabrerizos si analizamos el plano del núcleo vemos que existen poca oferta de solares vacíos sin edificar para tipología de vivienda unifamiliar y que además el Ayuntamiento no cuenta con parcelas para ello.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Las circunstancias generales actuales han hecho que la demanda en los últimos años se haya incrementado, según datos del INE la compra de viviendas aumentó un 11,40% en octubre del año 2022 respecto al año anterior registrándose una tendencia al alza en los últimos 20 meses.

Dentro de la situación inmobiliaria global y dado que la oferta de solares aptos para construcción de vivienda unifamiliar en Cabrerizos son escasos se hace necesaria la creación de nuevo suelo que oferte la posibilidad a los usuarios de acceder a la construcción de una vivienda unifamiliar en unas circunstancias de precio de suelo contenido sin que sufra aumentos por la escasa oferta actual. Y por lo tanto que den al municipio la oportunidad de seguir con el crecimiento.

Si tenemos en cuenta las estadísticas registrales inmobiliarias públicas de los Registradores de España podemos comprobar que en la provincia de Salamanca la tipología de vivienda unifamiliar libre sufre un aumento constante desde finales del año 2019. Dichas estadísticas poseen datos de los diferentes trimestres de cada año, comprobando que en los últimos 3 años ha habido un aumento en el registro de vivienda unifamiliar analizado por comunidades.

Tomaremos el segundo trimestre de los últimos dos años como muestra.

2º Trimestre de año 2021

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados anuales y variación interanual.				
2º trimestre 2021				
CC.AA	Pisos	Δ	Unifamiliares	Δ
Andalucía	78,12 %	-1,76 % ↓	21,88 %	1,76 % ↑
Aragón	79,57 %	-2,71 % ↓	20,43 %	2,71 % ↑
Asturias, Principado de	85,25 %	-2,22 % ↓	14,75 %	2,22 % ↑
Baleares, Illes	77,14 %	-2,29 % ↓	22,86 %	2,29 % ↑
Canarias	81,89 %	0,84 % ↑	18,11 %	-0,84 % ↓
Cantabria	81,30 %	-4,30 % ↓	18,70 %	4,30 % ↑
Castilla - La Mancha	62,35 %	-2,40 % ↓	37,65 %	2,40 % ↑
Castilla y León	73,62 %	-4,85 % ↓	26,38 %	4,85 % ↑
Cataluña	79,19 %	-2,61 % ↓	20,81 %	2,61 % ↑
Comunitat Valenciana	77,03 %	-2,16 % ↓	22,97 %	2,16 % ↑
Extremadura	71,66 %	0,43 % ↑	28,34 %	-0,43 % ↓
Galicia	80,24 %	-3,47 % ↓	19,76 %	3,47 % ↑
Madrid, Comunidad de	83,65 %	-2,86 % ↓	16,35 %	2,86 % ↑
Murcia, Región de	77,06 %	-0,85 % ↓	22,94 %	0,85 % ↑
Navarra, Comunidad Foral de	76,41 %	-4,01 % ↓	23,59 %	4,01 % ↑
País Vasco	94,78 %	-1,22 % ↓	5,22 %	1,22 % ↑
Rioja, La	85,54 %	-2,19 % ↓	14,46 %	2,19 % ↑

Número de compraventas de vivienda registradas. Resultados anuales 2º Trimestre 2021

Salamanca	2.701	13.6% ↑	387	21.3% ↑	2.314	12.4% ↑
-----------	-------	---------	-----	---------	-------	---------

4º Trimestre de año 2021.

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados anuales y variación interanual.				
4º trimestre 2021				
CC.AA	Pisos	Δ	Unifamiliares	Δ
Andalucía	79,27 %	0,75 % ↑	20,73 %	-0,75 % ↓
Aragón	79,71 %	0,10 % ↑	20,29 %	-0,10 % ↓
Asturias, Principado de	85,57 %	-0,62 % ↓	14,43 %	0,62 % ↑
Baleares, Illes	75,93 %	-2,70 % ↓	24,07 %	2,70 % ↑
Canarias	81,29 %	-2,69 % ↓	18,71 %	2,69 % ↑
Cantabria	81,63 %	-2,28 % ↓	18,37 %	2,28 % ↑
Castilla - La Mancha	62,44 %	-0,92 % ↓	37,56 %	0,92 % ↑
Castilla y León	74,77 %	-0,59 % ↓	25,23 %	0,59 % ↑
Cataluña	79,38 %	-0,89 % ↓	20,62 %	0,89 % ↑
Comunitat Valenciana	77,81 %	0,09 % ↑	22,19 %	-0,09 % ↓
Extremadura	71,20 %	-0,25 % ↓	28,80 %	0,25 % ↑
Galicia	81,00 %	-0,76 % ↓	19,00 %	0,76 % ↑
Madrid, Comunidad de	84,90 %	0,06 % ↑	15,10 %	-0,06 % ↓
Murcia, Región de	77,32 %	0,26 % ↑	22,68 %	-0,26 % ↓
Navarra, Comunidad Foral de	77,99 %	0,49 % ↑	22,01 %	-0,49 % ↓
País Vasco	94,95 %	-0,25 % ↓	5,05 %	0,25 % ↑
Rioja, La	86,26 %	1,00 % ↑	13,74 %	-1,00 % ↓

3 Trimestre de año 2022.

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Compraventas de pisos / unifamiliares. Resultados trimestrales y variación trimestral.				
3º trimestre 2022				
CC.AA	Pisos	Var. trimestral (pp)	Unifamiliares	Var. trimestral (pp)
Andalucía	80,30 %	0,21	19,70 %	-0,21
Aragón	80,75 %	-1,99	19,25 %	1,99
Asturias, Principado de	85,70 %	-2,13	14,30 %	2,13
Baleares, Illes	77,31 %	1,69	22,69 %	-1,69
Canarias	81,45 %	-0,66	18,55 %	0,66
Cantabria	82,22 %	-0,96	17,78 %	0,96
Castilla - La Mancha	61,66 %	-1,61	38,34 %	1,61
Castilla y León	77,56 %	-0,18	22,44 %	0,18
Cataluña	80,40 %	-1,01	19,60 %	1,01
Comunitat Valenciana	78,31 %	0,22	21,69 %	-0,22
Extremadura	71,13 %	-1,30	28,87 %	1,30
Galicia	81,37 %	0,67	18,63 %	-0,67
Madrid, Comunidad de	88,07 %	0,83	11,93 %	-0,83
Murcia, Región de	77,40 %	-0,64	22,60 %	0,64
Navarra, Comunidad Foral de	78,88 %	-3,13	21,12 %	3,13
País Vasco	95,48 %	0,30	4,52 %	-0,30
Rioja, La	84,97 %	-0,41	15,03 %	0,41

Por lo tanto comprobamos que la vivienda unifamiliar ha ido en aumento después de que los años anteriores hubiera habido bajón como consecuencia de la crisis del 2008.

En el caso de Cabrerizos la lectura de este aumento de demanda de vivienda unifamiliar nos lleva a la necesidad de suelo apto para construir o apto para su transformación en suelo urbano por lo que el mantenimiento del suelo urbanizable actual delimitado en sectores más contenidos queda justificada en el momento en que dicho suelo ofrece una oportunidad de ubicación de vivienda unifamiliar en un momento en que existe una demanda real en este tipo de municipios. Aun teniendo en cuenta que no se produce una reclasificación de suelo, sino que se mantiene el actual.

7.2 ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

El artículo 169.3b).1º del Reglamento de urbanismo de Castilla y León establece la obligación de justificar el interés público que ampara cualquier modificación puntual del planeamiento general. En este sentido procede realizar la siguiente justificación.

El artículo 5.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, señala expresamente que "La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios".

Por consiguiente, es el Ayuntamiento de Cabrerizos quien tiene que velar porque la actividad urbanística se desarrolle dentro del marco, no solo legal sino también ajustándose a las necesidades del municipio.

Dentro de esta potestad-obligación que tiene el Ayuntamiento, y habiéndose comprobado el incumplimiento de plazos para completar los deberes urbanísticos establecidos tanto en la normativa municipal vigente como en el RUCyL y dado que éste permite que estas modificaciones sean a instancia de particulares la presente Modificación Puntual está justificada.

Por otro lado por parte de los promotores si existe una pretensión real de desarrollo ya que en el municipio la oferta de parcelas para este tipo de actuación se han ocupado ya en su mayoría, y que el momento actual existe una demanda de esta tipología en las zonas de entorno de la capital aunque ésta no sea muy importante, existe.

Es por ello que se entiende que existe un interés público no solo por adecuar el planeamiento a las necesidades y a los condicionantes socioeconómicos de la actualidad como establece el propio RUCyL sino porque de dicha actuación se obtendrán beneficios que redundarán en el interés público, y no solo por el aumento de posibles

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

licencias que revierten desde el punto de vista económico en el municipio, sino porque al redimensionar los sectores y plantearlos acorde con las posibilidades reales de desarrollo se permitirá la obtención de espacios libres que redundarán en el beneficio común del municipio y más aún en relación con la obtención de suelo de Equipamiento que permitirá regularizar la situación de un gran equipamiento municipal ya construido dentro del ámbito de la actuación. Su consecución es de claro interés público, tanto por su obtención como por su regularización en el suelo en relación con la propiedad del mismo.

La actuación propuesta a instancias de particular está claro que supone un interés también para el propio municipio de una manera global.

Además queda claro que dicha Modificación NO ALTERA el modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias Municipales.

7.3 IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO. Estado Actual y Estado Propuesto.

Como ya se ha explicado en puntos anteriores las modificaciones propuestas son:

1. Dejar sin efecto la ordenación detallada actualmente aprobada para el Sector UUr-19 (Modificación Puntual de NNSS para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector, Sector 19, con Ordenación Detallada), en fecha 30 de Julio de 2009 y publicada el 20 de octubre de 2009. En dicho instrumento se establecía un plazo de 4 años para la finalización de las obras de urbanización, entendiéndose por lo tanto que en ese tiempo se cumplirían los deberes urbanísticos, según señala el artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León,

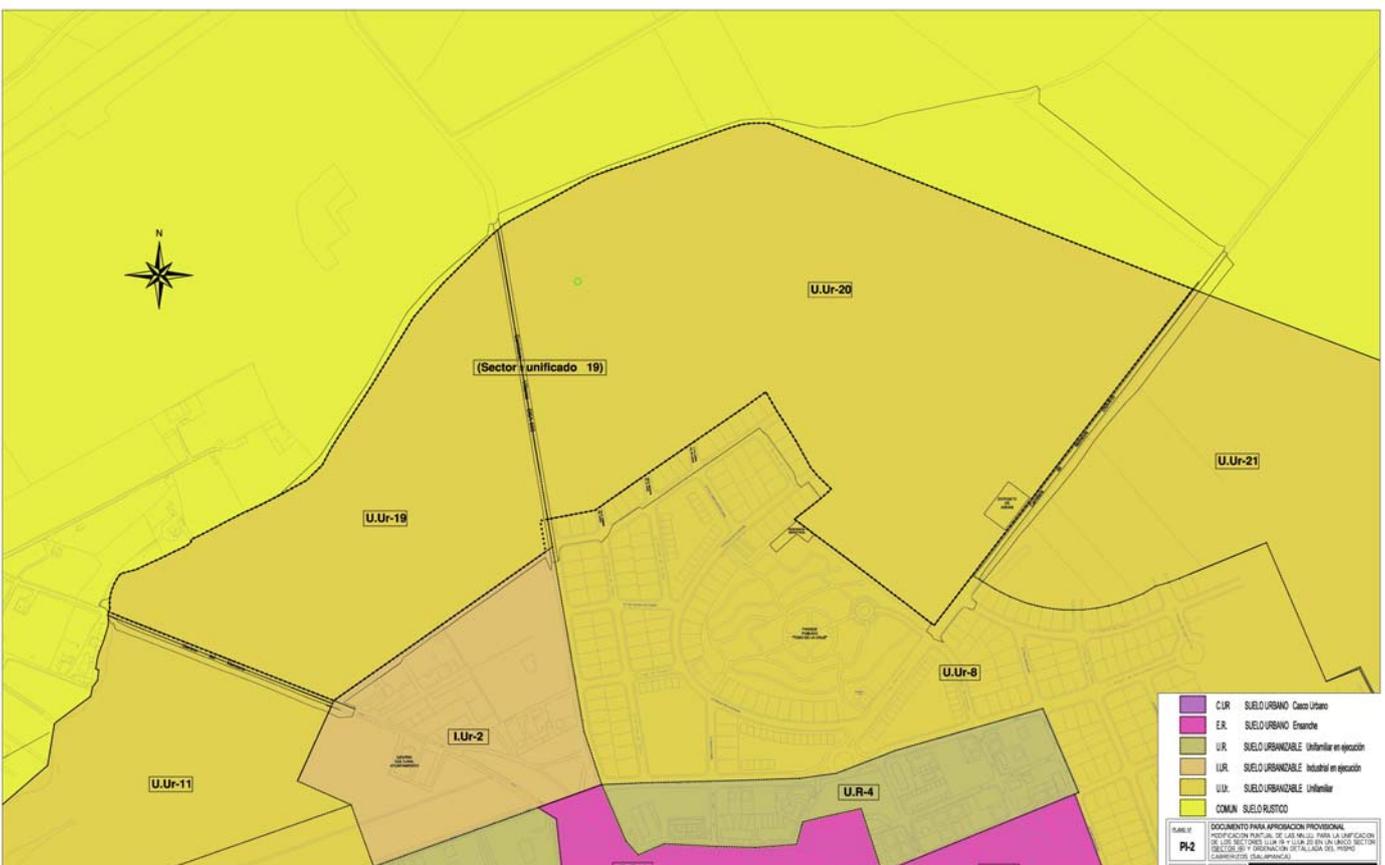
DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

incumpléndose dichos plazos ya que no consta presentado en el Ayuntamiento de Cabrerizos Proyecto de Actuación ni determinaciones de reparcelación ni de urbanización.

2. Y posteriormente delimitar nuevos sectores de suelo urbanizable acorde con las condiciones socioeconómicas y demográficas del momento. Ya que la delimitación vigente a día de hoy de un único sector, el Sector 19 con una superficie de 417.724,75 m², no resulta viable en su ejecución teniendo un único sector y por lo tanto un único instrumento de desarrollo de segundo grado. Así se redelimita el suelo urbanizable existente (sin ordenación detallada) resultando un sector nuevo 19 con una superficie de 72.616,047 m². del cual se presenta conjunta a la Modificación Puntual su Ordenación Detallada. El resto del suelo mantiene su clasificación de suelo urbanizable a petición municipal, si bien sin ordenación detallada.

Ambas modificaciones afectan a los planos de la Modificación Puntual de las NNSS

Estado Actual



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

PLAN PARCIAL SECTOR 19 -NNUU CABRERIZOS

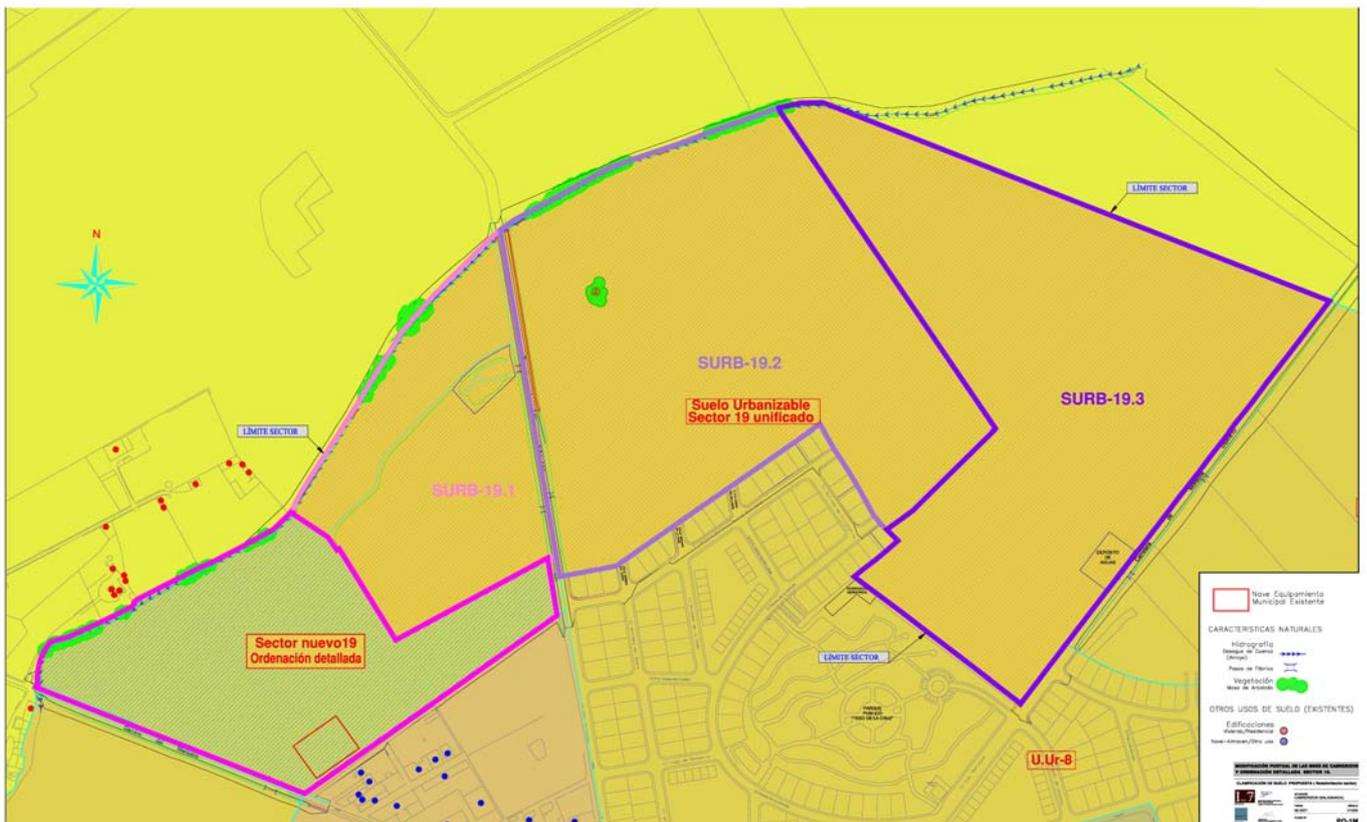
Instrumento de Ordenación:	Ordenación Detallada inherente (art. 128 RUCyL)
Uso Global:	Residencial.
Densidad mínima de población:	17 viv/ha
Densidad máxima de población:	18 viv/ha
SUPERFICIE	417.724,751 m²
Usos incompatibles:	Agrícola, ganadero
Tipología:	Aislada, pareada o agrupada.
Edificabilidad Bruta: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

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Estado propuesto con las Modificación Puntual de NNSS Municipales.

Se refleja la modificación propuesta en el plano siguiente en el que se observa la nueva redelimitación de sectores:

- Sector UUr 19.1..... 72.616,050 m²
- Sector UUr 19.2..... 59.741,7399 m²
- Sector UUr 19.3..... 140.597,3879 m²
- Sector UUr 19.4..... 144.769,5729 m².



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Ficha de parámetros:

Sector UUr 19.1

Superficie de Sector	72.616,050 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%(parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

Sector UUr 19.2

Superficie de Sector	59.741,7399 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Sector UUr 19.3

Superficie de Sector	140.597,3879 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 viv/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50% (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

Sector UUr 19.4

Superficie de Sector	144.769,5729 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 viv/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50% (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

De la comparativa entre el estado actual y el propuesto se observa que no se han producido respecto de la ordenación vigente cambios ni en la clasificación ni en la previsión de volumen edificable, ni en la intensidad de población actualmente en aplicación.

Por lo tanto queda justificado el artículo 173 del RUCyL.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

7.4 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL.

Del objeto puntual de los cambios propuestos dentro del documento de modificación puntual de las NNSS Municipales, se comprueba que no afecta al modelo territorial definido en las mismas, en base a las explicaciones expuestas en puntos anteriores.

7.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA ARQUEOLÓGICA, PROTECCIÓN CIVIL, RUIDO.

En materia arqueológica el contenido de la presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos, no afecta ni tiene repercusión sobre elementos protegidos y Áreas Arqueológica.

Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de castilla y León.

Según establece el artículo 7.1. de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León, la zonificación acústica debe aportarse en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Las Modificaciones están contempladas en el artículo 7.3., que señala que para la aprobación o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo.

La presente Modificación Puntual, no incluye determinaciones relacionadas con las zonas de servidumbre acústica; por lo que se entiende que es innecesario aportar zonificación acústica alguna.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Análisis de Riesgos Naturales o Tecnológicos conforme a la Ley 4/2007 del 28 de Marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León.

En relación con las afecciones en materia de Protección Civil la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos se establece:

EVALUACIÓN DE RIESGOS.

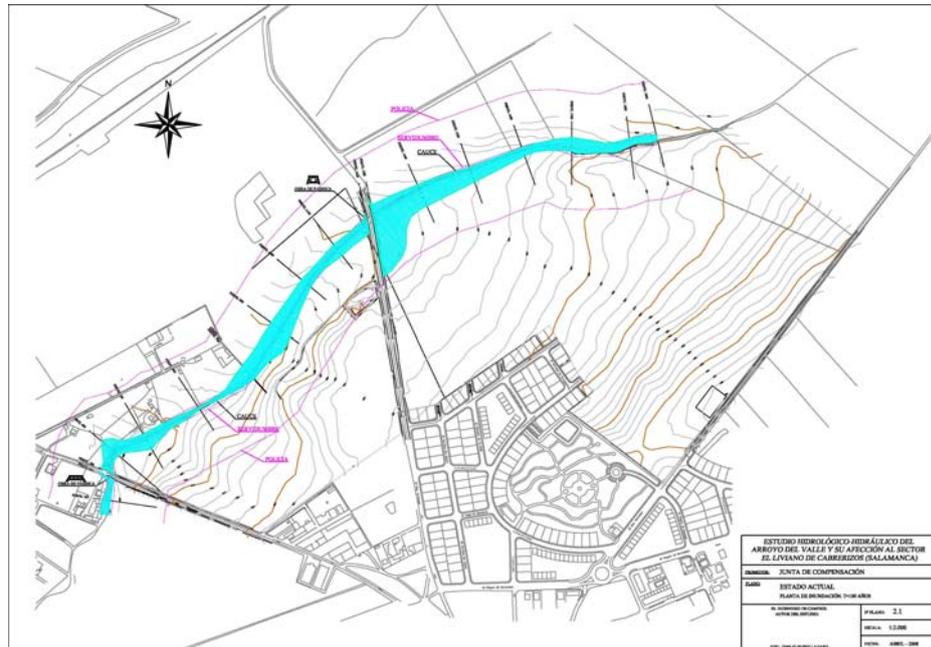
RIESGOS NATURALES

- **Riesgo de inundación:**

El municipio de Cabrerizos se encuentra dentro del área de afección del río Tormes.

En la zona ámbito de la Modificación se encuentra el Arroyo del Valle del cual se presenta estudio hidráulico, comprobándose que las líneas de afección no afectan de manera sustancial a la zona de actuación.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Protección del estado natural de los cauces

Se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

Actuaciones en las márgenes de los cauces

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

- **Riesgo de incendios Forestales:**

- Número de incendios por término municipal: Muy Bajo
- Índice de peligrosidad: Bajo
- Índice de riesgo potencial: Muy alto

En aplicación del artículo 88 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León el municipio está incluido en riesgo de

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

incendio. Si bien en la Modificación Puntual propuesta no se aprecia afección alguna, sin embargo se advierte que en monte o a 400 m del monte se deberán valorar las medidas preventivas establecidas en:

- Real Decreto 893/2013, de 25 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales. Anexo II.
 - Real decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, instalaciones de protección contra incendios y punto 10 del Anexo II, riesgo de fuego forestal.
 - Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Atendiendo al DB-SI, intervención e los bomberos, 1.2 entorno de los edificios, punto 6, " zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales".
- **Riesgo por deslizamiento del terreno:**
No se aprecia repercusión alguna en la Modificación Puntual de las NNSS Municipales de Cabrerizos.

RIESGOS TECNOLÓGICOS:

- **Riesgo derivado del Transporte por carretera y ferrocarril de sustancias peligrosas:**
Teniendo en cuenta el Plan de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL):
Riesgo por carretera: No ha sido delimitado
Riesgo por ferrocarril: No ha sido delimitado.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Por lo tanto la Modificación Puntual de las NNSS Municipales de Cabrerizos se ve afectada por la DSA-610 y por el camino del Manzano, si bien no presenta afecciones.

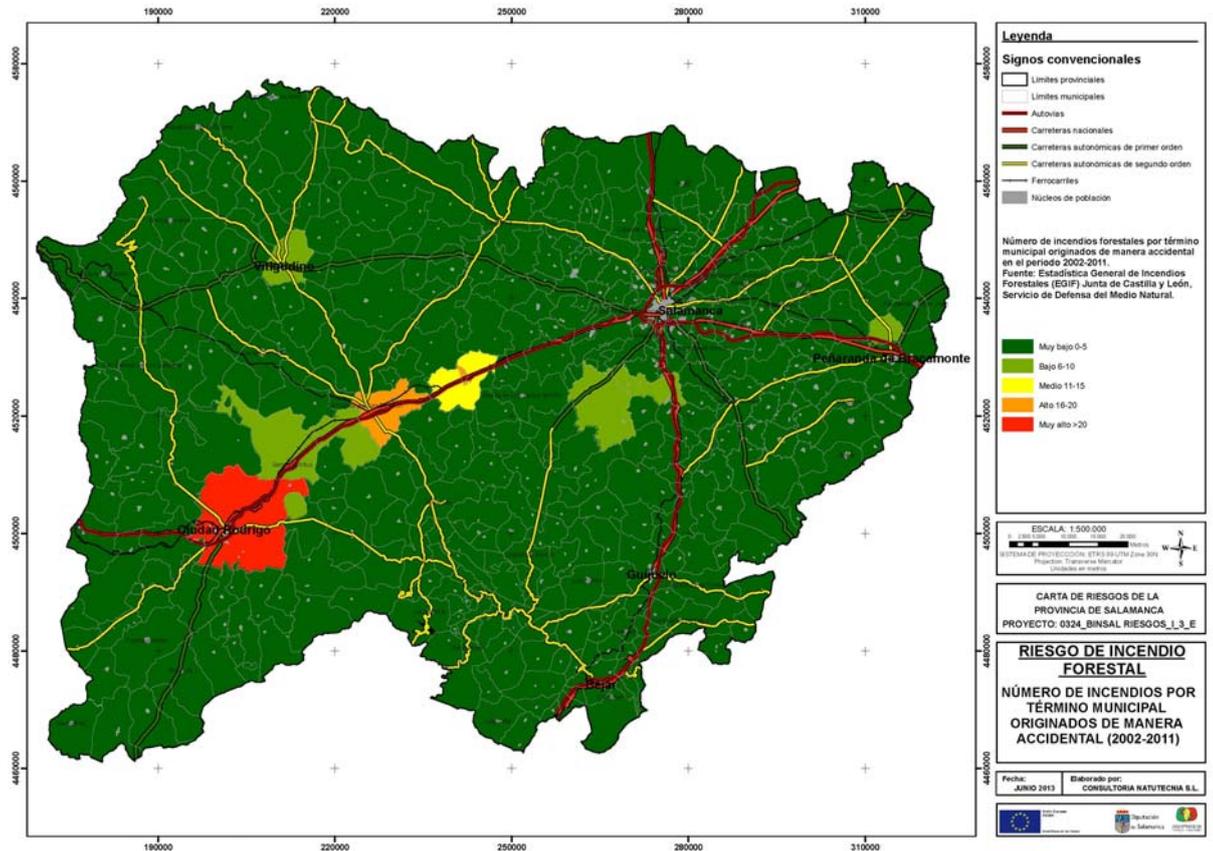
- **Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas:**

La Modificación Puntual de las NNSS Municipales de Cabrerizos no se encuentra afectada por zonas de almacenamiento de sustancias peligrosas.

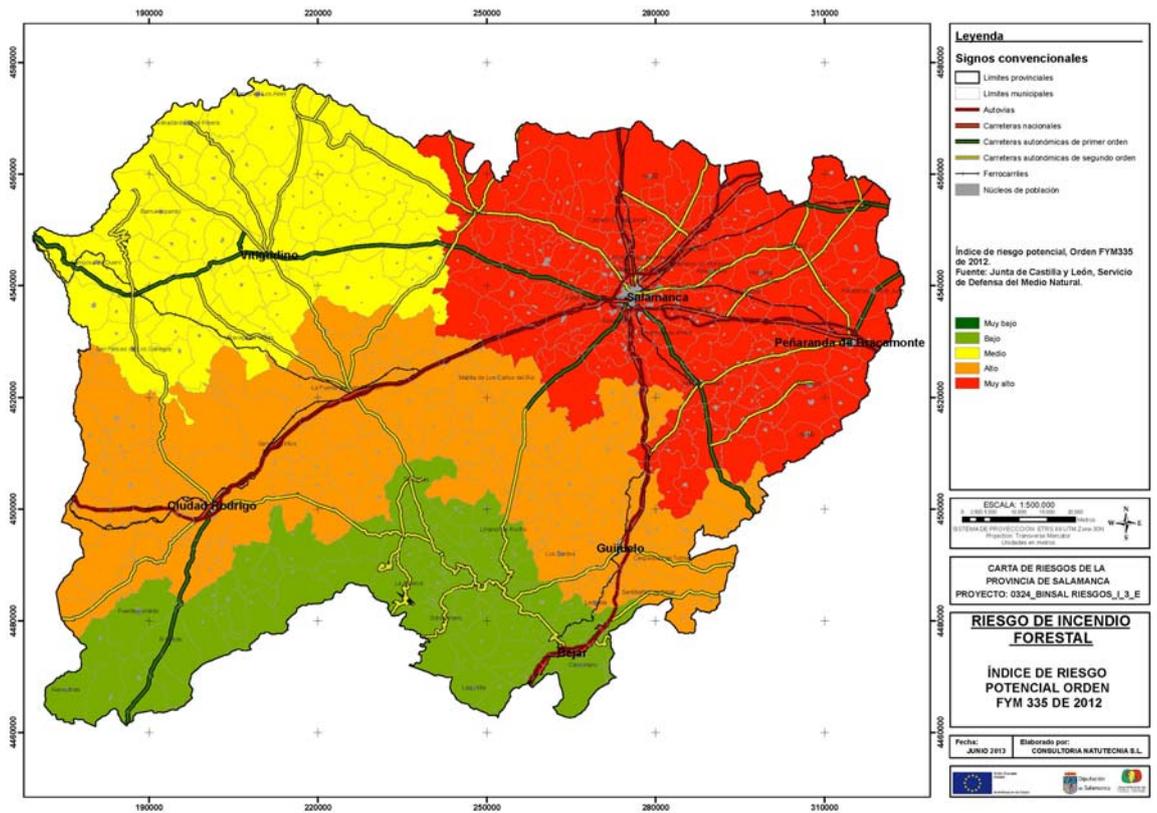
DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

MAPAS RIESGOS

RIESGOS NATURALES INCENDIOS.



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



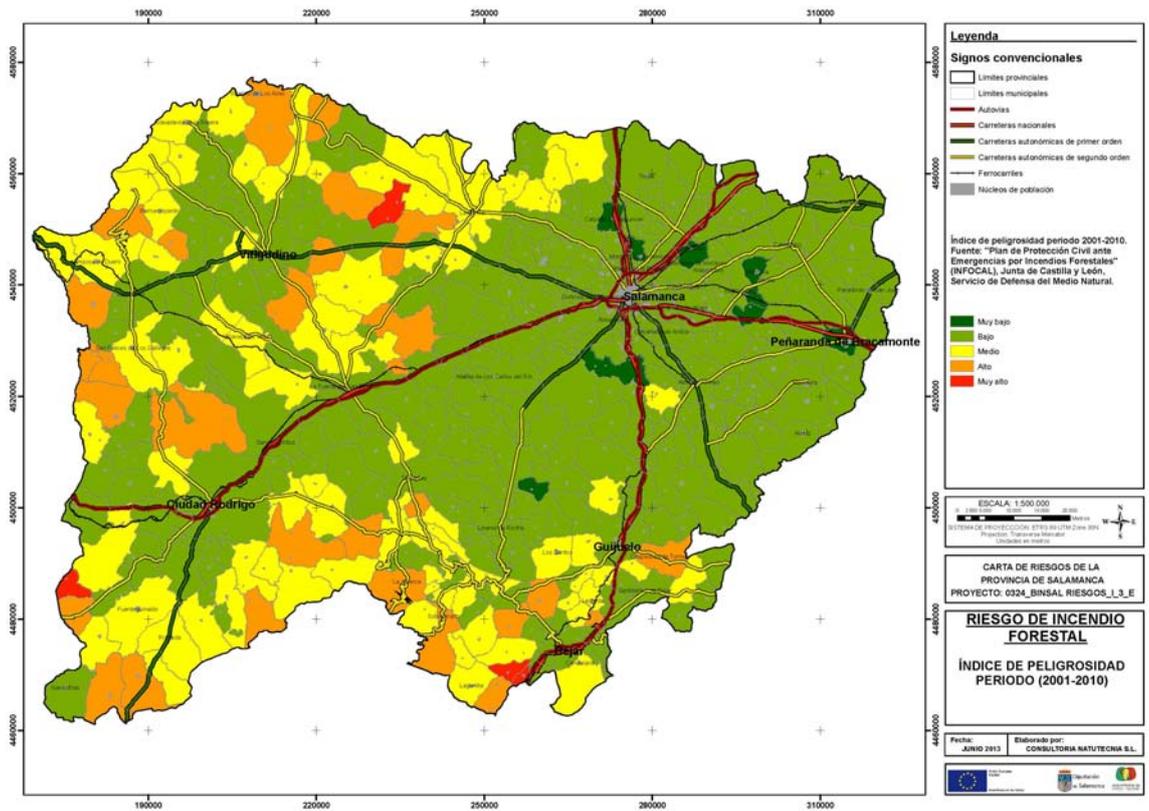
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.

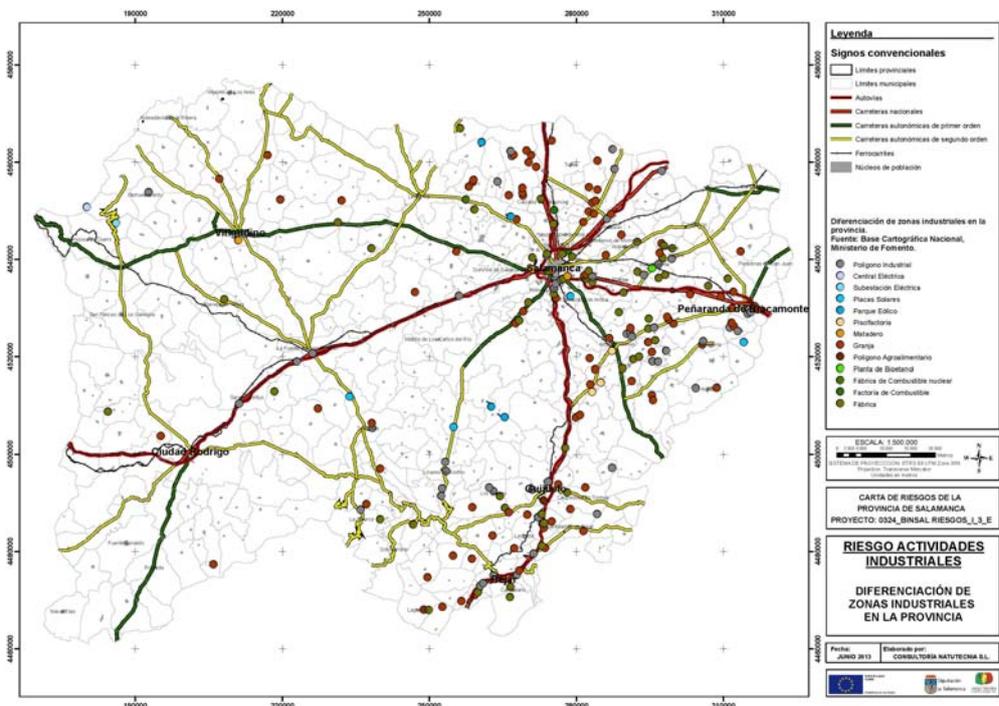
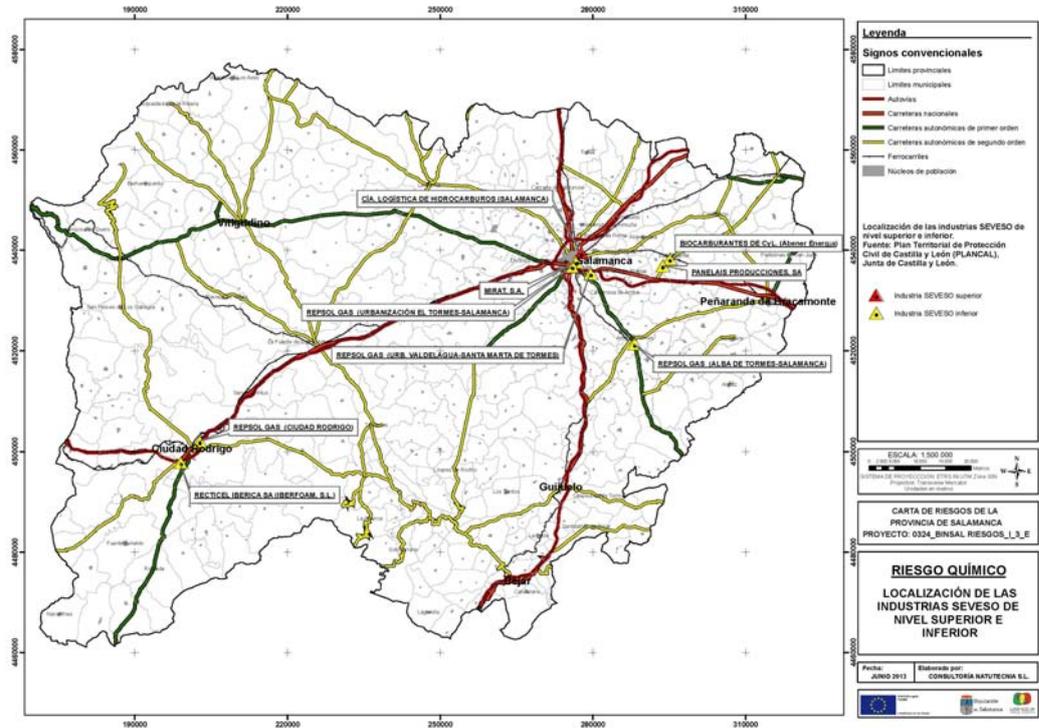


INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

RIESGOS QUÍMICO Y ACTIVIDADES INDUSTRIALES



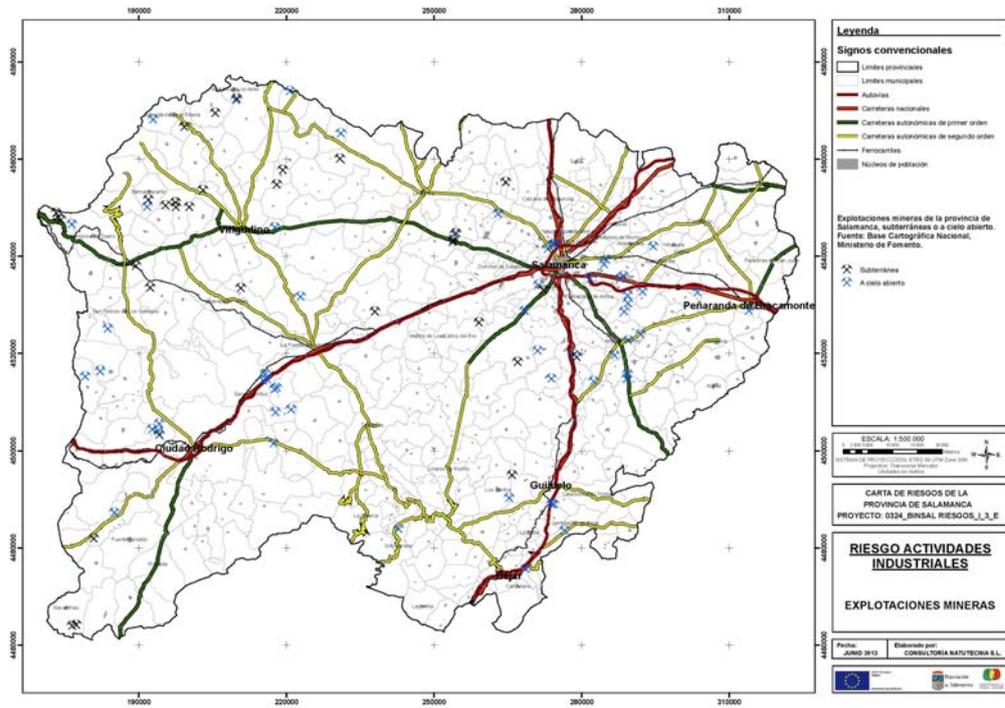
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



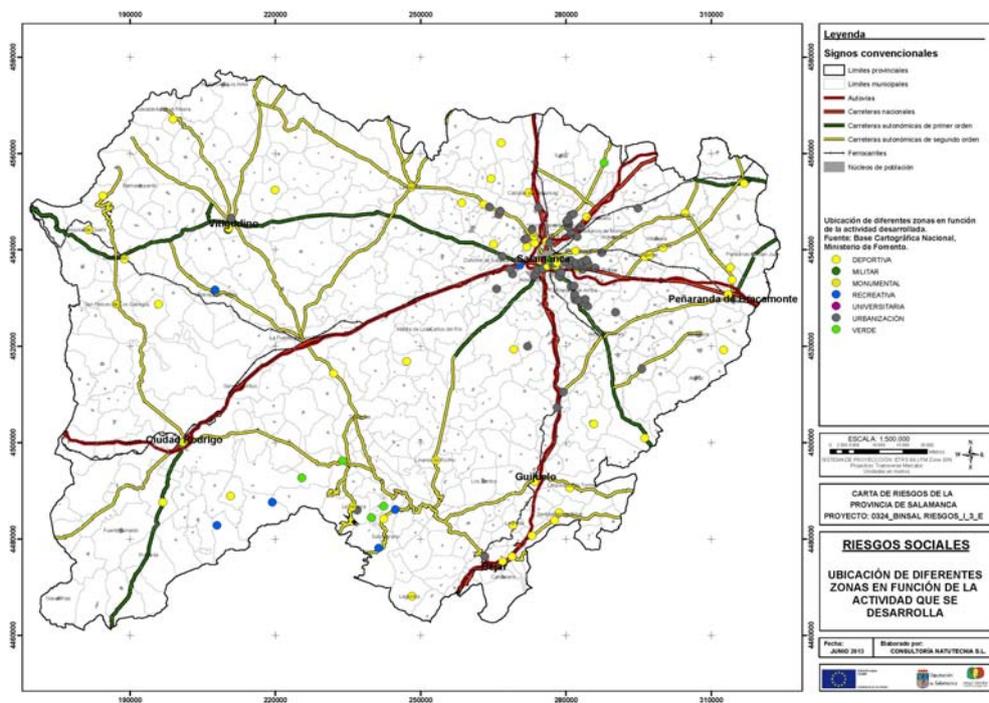
INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



RIESGOS SOCIALES



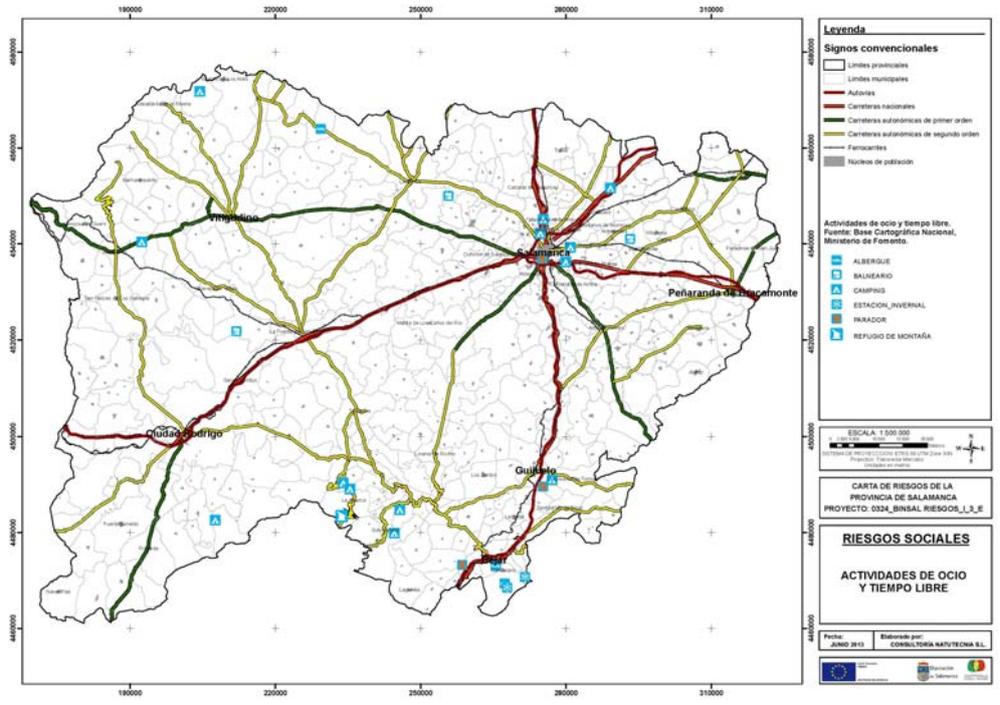
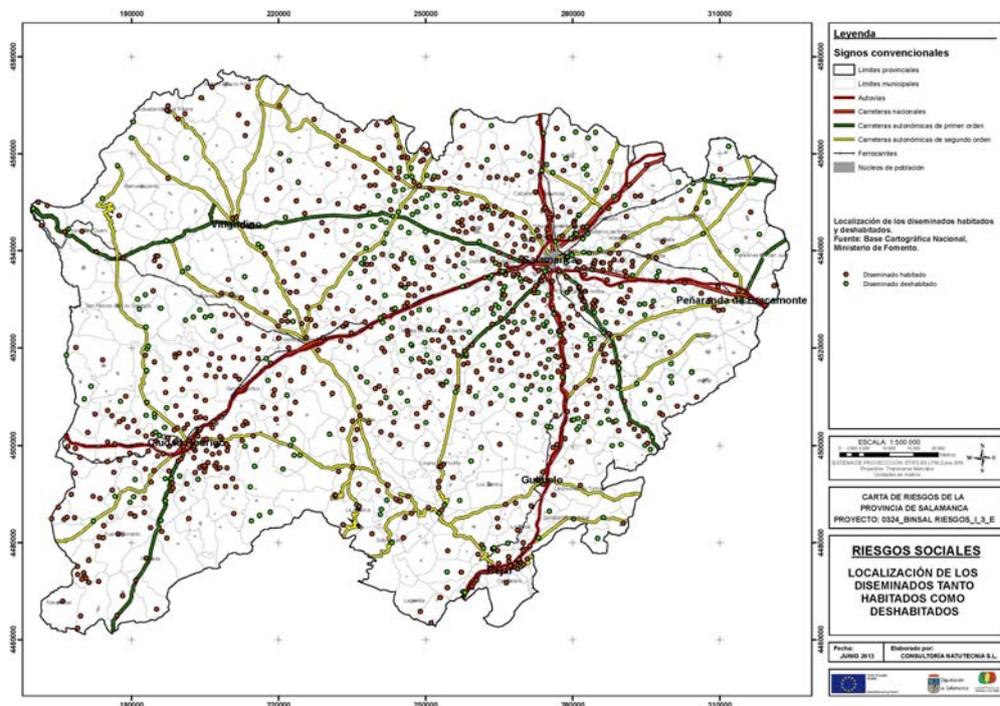
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



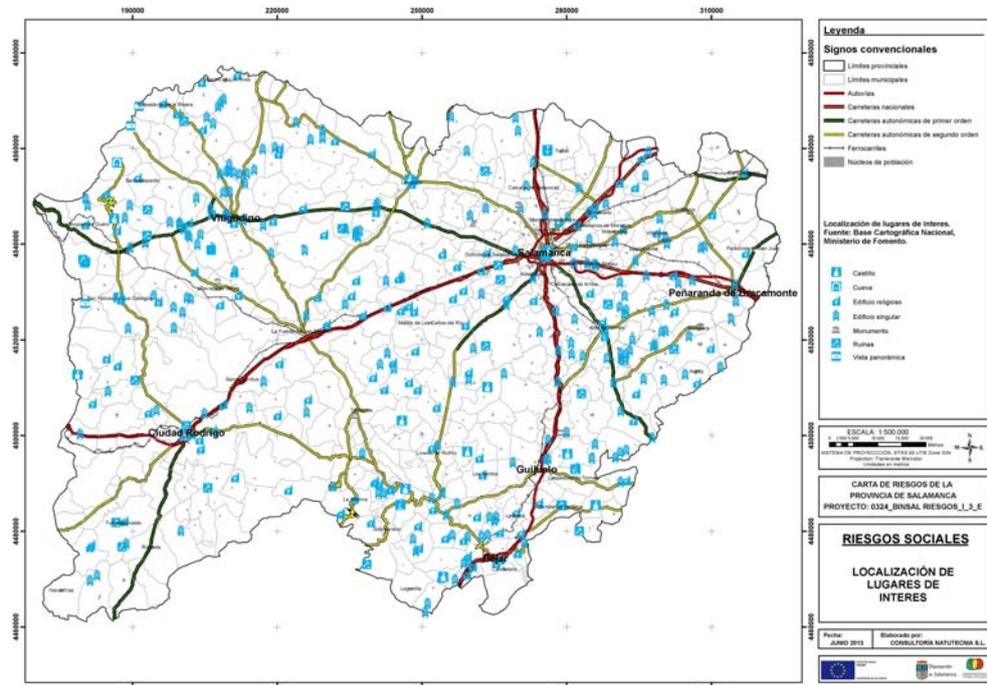
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



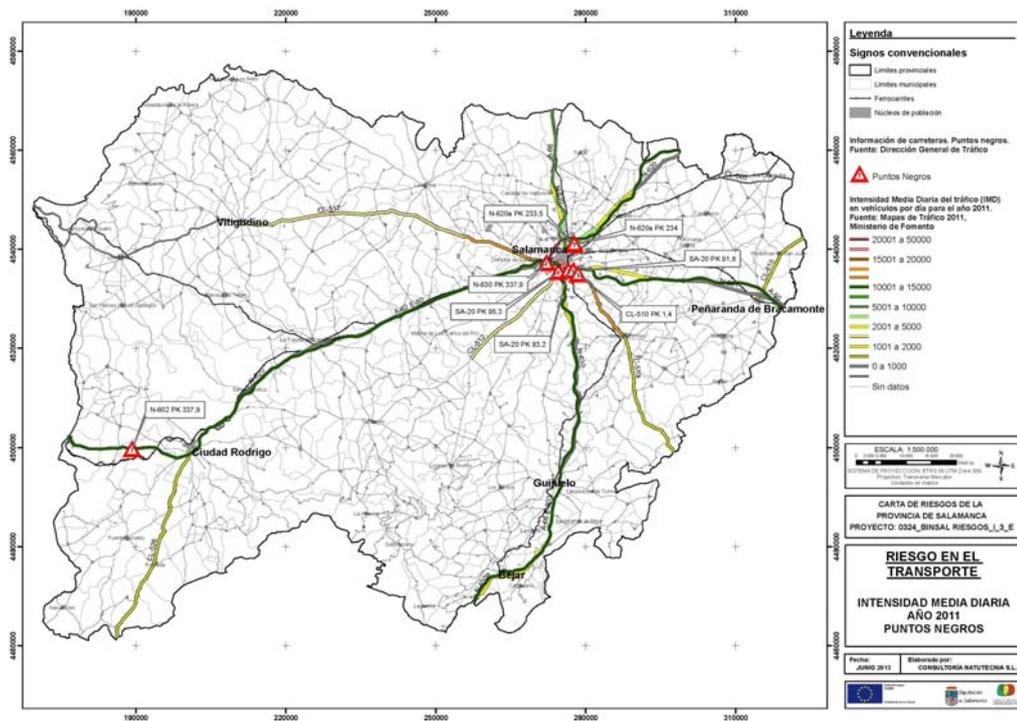
INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



RIESGOS EN EL TRANSPORTE



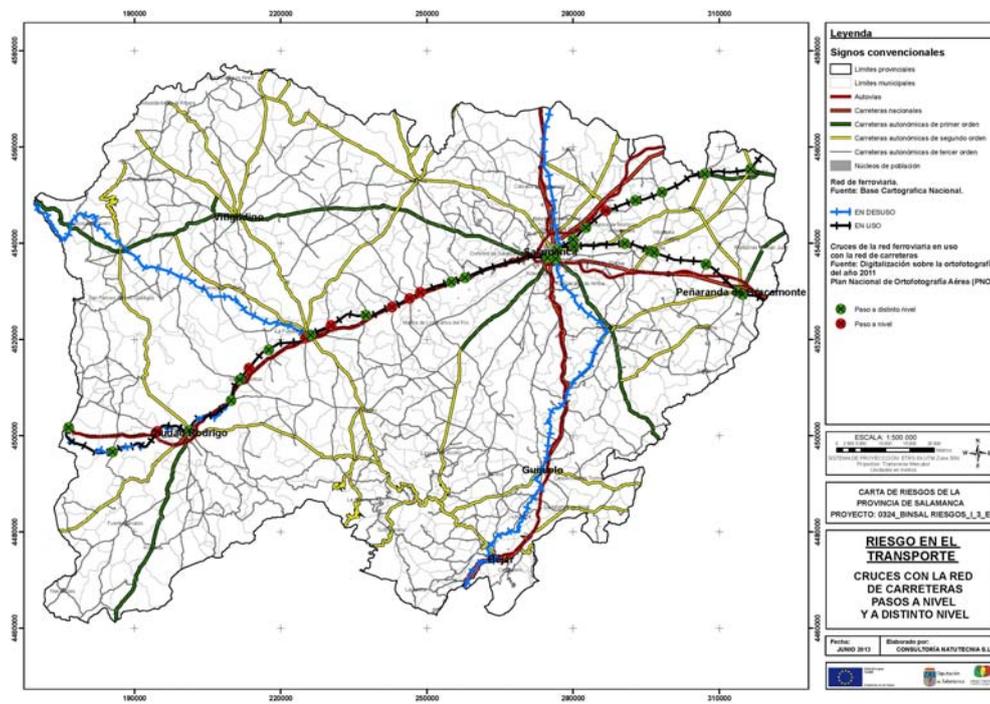
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS**7.6 JUSTIFICACIÓN DE VIABILIDAD TÉCNICA.**

En los apartados 4 y 5 del Art. 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", se especifica lo siguiente:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre

incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Al respecto del cumplimiento de los dos apartados anteriores debemos mencionar lo siguiente:

a) El apartado 7.3 del presente documento contienen un estudio comparado entre los parámetros urbanísticos existentes y los propuestos.

b) En el apartado de justificación 7.4 contiene el detalle de la afección de la ordenación de estos usos en relación con los usos productivos y se puede observar que no se produce una variación al respecto.

Al respecto del impacto de la actuación de la Modificación Puntual y la ordenación detallada del sector SURB 19, no se observan de manera significativa, al no modificarse los ratios iniciales, de densidad edificatoria y residencial previstos.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

7.7 RESUMEN EJECUTIVO.

En los apartados 4 y 5 del Art. 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", se especifica lo siguiente: En el Art. 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "*Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*", se especifica lo siguiente:

...

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

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

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

Así mismo, en el Art. 130.b).3º del RUCyL "Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales".

Un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

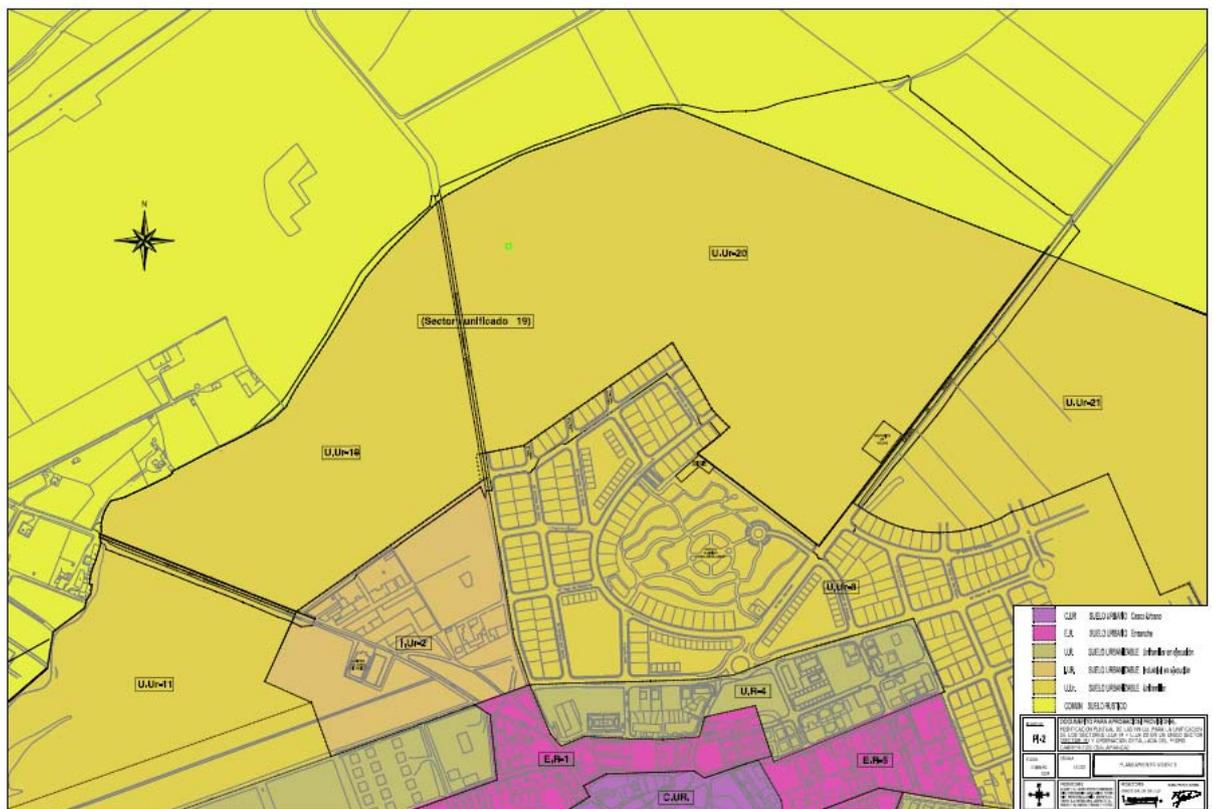
En seguimiento de dicho articulado:

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

1.- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente:

El ámbito de la modificación donde se altera la vigente es el ámbito del actual sector unificado 19.

Reproducimos el plano de la documentación gráfica de la **Modificación Puntual de NNSS para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector con Ordenación Detallada** vigente donde se observa este ámbito:



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS**2.- Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y duración de la suspensión:**

El ámbito de la modificación donde se ha de suspender el otorgamiento de licencias es el ámbito afectado por la modificación que es el límite del anterior sector unificado¹⁹ de Cabrerizos. El plazo y las condiciones de la suspensión está regulado en el art. 156 de RUCyL, el cual reproducimos parcialmente:

El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

...

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

...

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

8- CONCLUSIÓN PROPUESTA.

A la vista de todas las cuestiones anteriores expuestas, se propone la modificación puntual de las NNSS Municipales de Cabrerizos constando de los siguientes documentos:

- MEMORIA
- PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS.
 - PO-1M
 - PO.2M

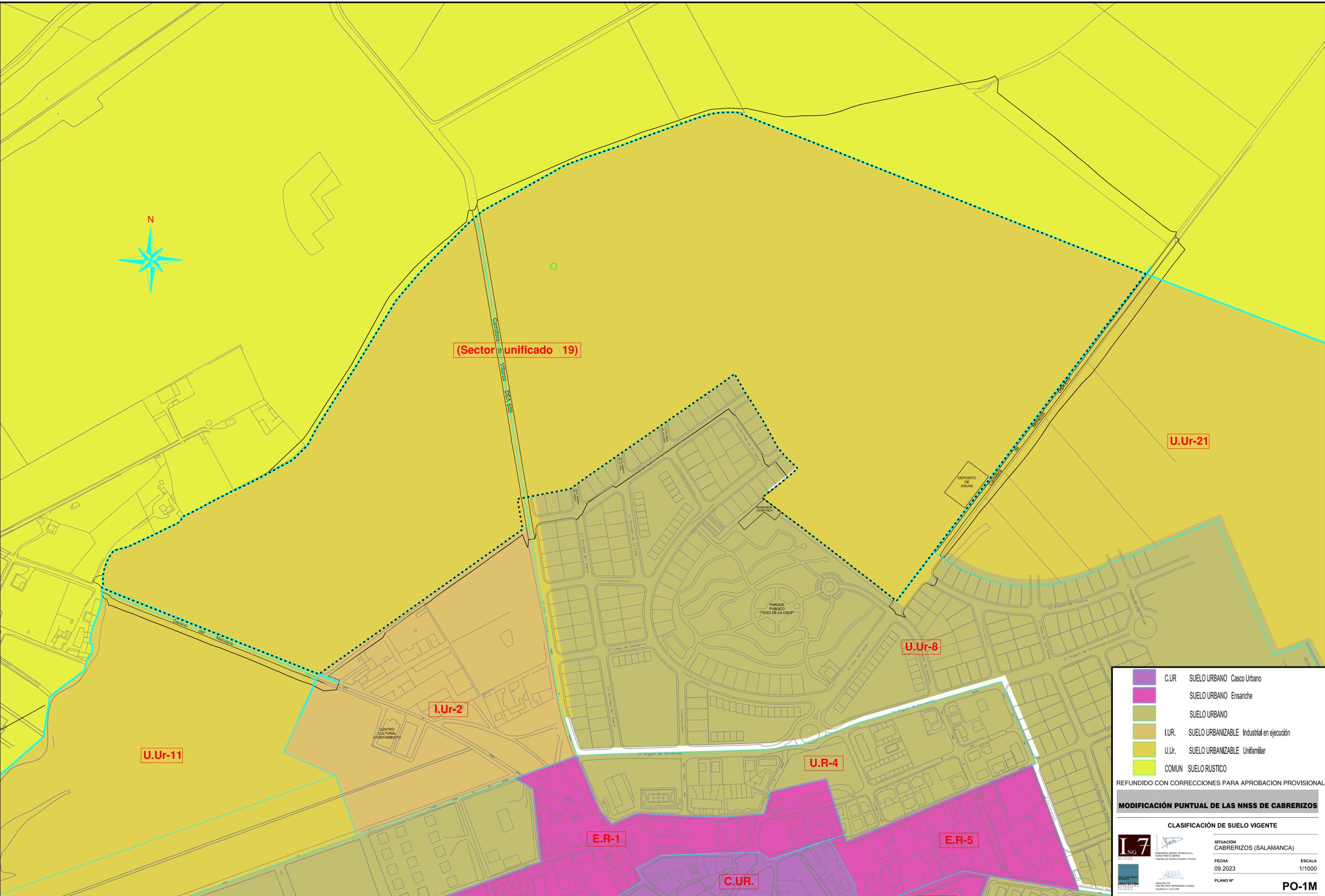
En Salamanca, a Septiembre de 2023.



Fdo: Nuria Prieto Sierra
Ing. Caminos Canales Puertos



Fdo: Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº coal 3.408



(Sector unificado 19)

U.Ur-21

I.Ur-2

U.Ur-8

U.Ur-11

U.R-4

E.R-1

E.R-5

C.UR.

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

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS

CLASIFICACIÓN DE SUELO VIGENTE	
	SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)
INGENIERIA SUELO TECNICO S.L. Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos	FECHA 09.2023
ARQUITECTURA ARQUITECTOS ALBA REYES Y BERNABEZ ALONSO Arquitectos de paisajes	ESCALA 1/1000
PLANO Nº	PO-1M

Sector UUr 19.1	
Superficie de Sector	72.614.650 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCYL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 viv/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50% (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Cesiones y reservas	Los marcados en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCYL.

Sector UUr 19.2	
Superficie de Sector	59.741.7399 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCYL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 viv/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Los marcados en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCYL.

Sector UUr 19.3	
Superficie de Sector	140.597.3879 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCYL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 viv/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50% (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Cesiones y reservas	Los marcados en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCYL.

Sector UUr 19.4	
Superficie de Sector	144.708.5729 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCYL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 viv/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50% (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Cesiones y reservas	Los marcados en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCYL.

LÍMITE SECTOR

LÍMITE SECTOR

LÍMITE SECTOR

UUr19.1

UUr 19.2

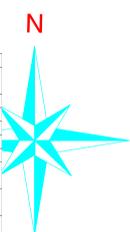
UUr 19.3

UUr 19.4

Camino del Manzano

DEPOSITO DE AGUAS

PARQUE PUBLICO TESO DE LA CRUZ



CARACTERISTICAS NATURALES

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

OTROS USOS DE SUELO (EXISTENTES)

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

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS

CLASIFICACIÓN DE SUELO PROPUESTA (Redelimitación sector)

	SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	FECHA 09.2023	ESCALA 1/1000
	PLANO Nº	PO-2M	

**DOCUMENTO REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA
APROBACION PROVISIONAL**

**ORDENACION DETALLADA
PLAN PARCIAL SECTOR U Ur19.1**

CABRERIZOS

(SALAMANCA)



**PROMOTORES
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.
MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ**

REDACTORAS

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

ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal 3.408

SEPTIEMBRE 2023



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L



ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

DI MI MEMORIA INFORMATIVA

T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	2
Cap.1 Características físicas y territoriales	2
<i>Situación y superficie</i>	2
<i>Topografía</i>	2
<i>Edafología</i>	2
<i>Geología y geotecnia</i>	3
<i>Climatología</i>	4
<i>Hidrografía</i>	5
<i>Vegetación y paisaje</i>	6
<i>Estructura de la propiedad del suelo</i>	6
<i>Descripción Catastral</i>	8
Cap.2 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras	13
T.II.DETERMINACIONES VIGENTES.....	15
Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial.....	15
FICHA URBANÍSTICA SECTOR 19.....	16
Cap.2 Determinaciones de ordenación general.....	17
FICHAS DEL SECTOR U Ur19.1 SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	18

DI PI-PLANOS DE INFORMACION

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

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T.I . ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE	21
FICHA URBANÍSTICA SECTOR U UR 19.1 (SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL).	22
ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN	23
T.II .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	23
T.III OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	23
T.IV ORDENACIÓN DETALLADA (SECTOR U UR 19.1)	24
Condiciones de la Información	24
Objetivos de la ordenación propuesta	25
Ordenación propuesta (Zonificación)	26
Aprovechamiento lucrativo	27
Coeficientes de homogeneización.....	27
Aprovechamiento homogeneizado	29
Aprovechamiento medio	29
Índice de integración social. Reservas destinadas a viviendas de protección públicas	30
Reservas destinadas a Sistemas Locales de Equipamiento, Espacios Libres Públicos y aparcamientos	30
Sistema Local de Espacios Libres Públicos (SL.EL).....	30
Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ).....	31
Reserva de aparcamientos.....	31
Cuadro de justificación del cumplimiento de las reservas mínimas.....	32
Reservas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos.....	33
CUADROS SÍNTESIS.....	33
T.V CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DE RUIDO DE CASTILLA Y LEON	35
T.VI CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE ACCESIBILIDAD ORDEN TMA/851/2021	36
T.VII ANALISIS DEL TRAFICO Y POSIBLE NECESIDAD DE TRANSPORTE PUBLICO	38
T.VIII RESUMEN EJECUTIVO.....	40

DN-NUNORMATIVA URBANISTICA

T.I.DISPOSICIONES GENERALES	42
T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS	56
Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación	56
1. <i>RU –RUP Edificación Residencial Unifamiliar (Agrupada, Pareada o Aislada)</i>	56
2. <i>SL.EQ Pu Sistema Local de Equipamiento Publico</i>	58
3. <i>SL.EL Sistema Local de Espacios Libres Públicos</i>	59
4. <i>VI Viario Público</i>	60
5. <i>SU Servicios Urbanos</i>	61
Cap.2 Tabla Síntesis de Usos	62
Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio	62
T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	63
Cap.1 Red viaria	64
Cap.2 Espacios libres	64
Cap.3 Servicios urbanos	65
T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.....	71
Proyecto de Urbanización	72
Plazos de ejecución	72
PLANO ORIENTATIVO NO VINCULANTE DE FASE DE LA URBANIZACIÓN	72
DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN	74

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-1. PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN. E(1/1.000)
PO-2. PLANO DE DOTACIONES URBANISTICAS. E(1/1.000)
PO-3.1. LONGITUDINALES DEL VIARIO-I E(1/1.000)
PO-3.2. LONGITUDINALES DEL VIARIO-II E(1/1.000)
PO-3.3 SECCIONES TIPO E(1/200)
P.ABA -RIE RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO E(1/1.000)
P.SAN RED DE SANEAMIENTO E(1/1.000)
P.DRE RED DE PLUVIALES E(1/1.000)
P.ALU RED DE ALUMBRADO PÚBLICO E(1/1.000)
P.TEL RED TELEFÓNICA Y TELECOMUNICACIONES E(1/1.000)
P.ELE RED ELÉCTRICA B.T. E(1/1.000)

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Cap 1. Evaluación económica de las obras de urbanización.....	76
Cap 2. Estimación del presupuesto de ejecución material del proyecto.	76
Cap 3. Estimación del presupuesto por contrata y gastos de redacción y gestión.....	79
Cap 4. Estimación del valor de los terrenos gastos de inversión	80
Cap 5. Repercusiones económicas.....	81
Cap 6. Financiación y plazos	82
Cap 7. Informe de Sostenibilidad	82
INTRODUCCIÓN.....	82
MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.....	83
<i>Zonas verdes</i>	83
<i>Alumbrado Público</i>	84
<i>Mantenimiento la Pavimentación</i>	85
IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO.....	86
<i>1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Urbana):</i>	86
<i>2. Impuesto construcciones, instalaciones y obras:</i>	87
<i>Tasa por el servicio de recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos....</i>	88
<i>Tasa del servicio de alcantarillado y depuración</i>	89
<i>Tasa por el suministro de agua</i>	90
<i>Tarifa de ocupación del subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública</i>	92
TABLA RESUMEN PRINCIPALES TASAS	93

DN-MI MEMORIA INFORMATIVA

T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	2
Cap.1 Características físicas y territoriales	2
<i>Situación y superficie</i>	2
<i>Topografía</i>	2
<i>Edafología</i>	2
<i>Geología y geotecnia</i>	3
<i>Climatología</i>	4
<i>Hidrografía</i>	5
<i>Vegetación y paisaje</i>	6
<i>Estructura de la propiedad del suelo</i>	6
<i>Descripción Catastral</i>	8
Cap.2 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras	13
T.II.DETERMINACIONES VIGENTES	15
Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial.....	15
FICHA URBANÍSTICA SECTOR 19.....	16
Cap.2 Determinaciones de ordenación general.....	17
FICHAS DEL SECTOR U Ur19.1 SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	18
PLANOS DE INFORMACION	19
PI-0 PLANO DE SITUACIÓN DEL SECTOR	
PI-1 CARACTERISTICAS TERRITORIALES	
PI-2 PLANEAMIENTO VIGENTE	
PI-3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
PI-4 DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES Y SERVICIOS AFECTADOS	

T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap.1 Características físicas y territoriales

Situación y superficie

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

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

Se encuentra delimitado:

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

Topografía

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

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

Edafología

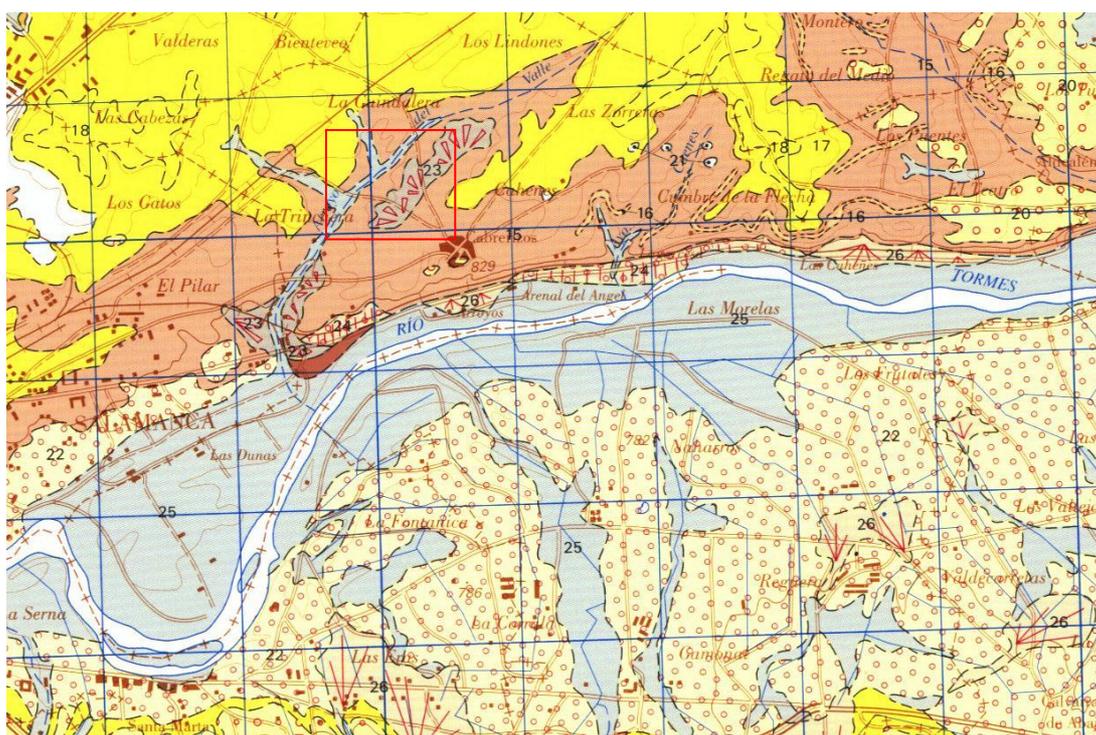
Según el mapa de estados erosivos del Ministerio de Medioambiente la zona ocupada por el sector 1, apenas se ve afectada por fenómenos erosivos, corresponde con un riesgo bajo, con pérdidas menores a 12 tn/ha año.

Geología y geotecnia

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

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

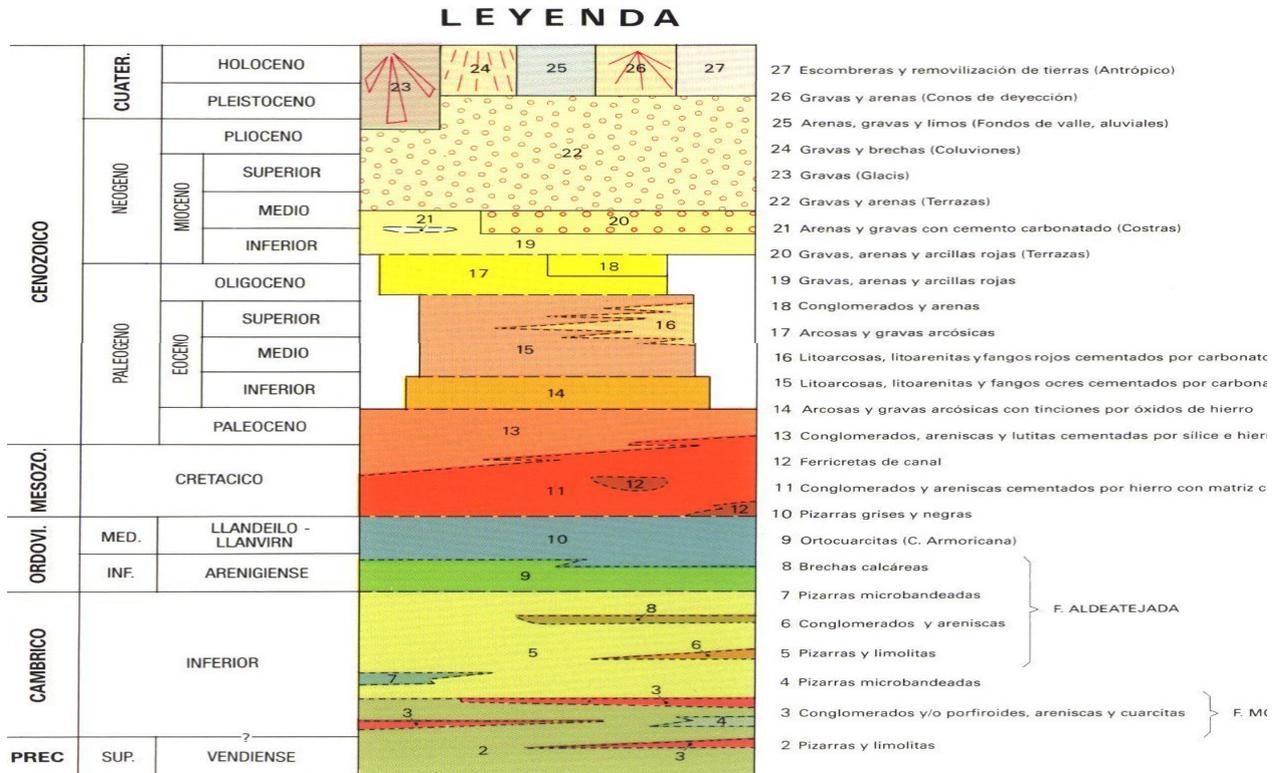
Se muestra a continuación el mapa geológico donde se sitúa la zona a estudio.



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

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

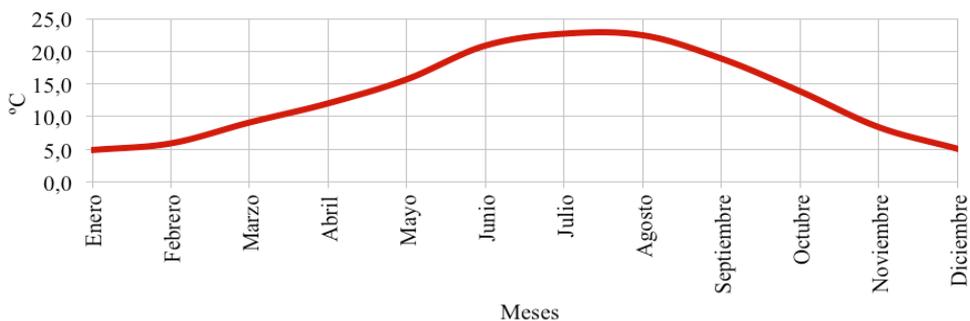
- Alrededor de esta zona se encuentran materiales como litoarcosas, litoarenitas y fangos ocreos disgregados.



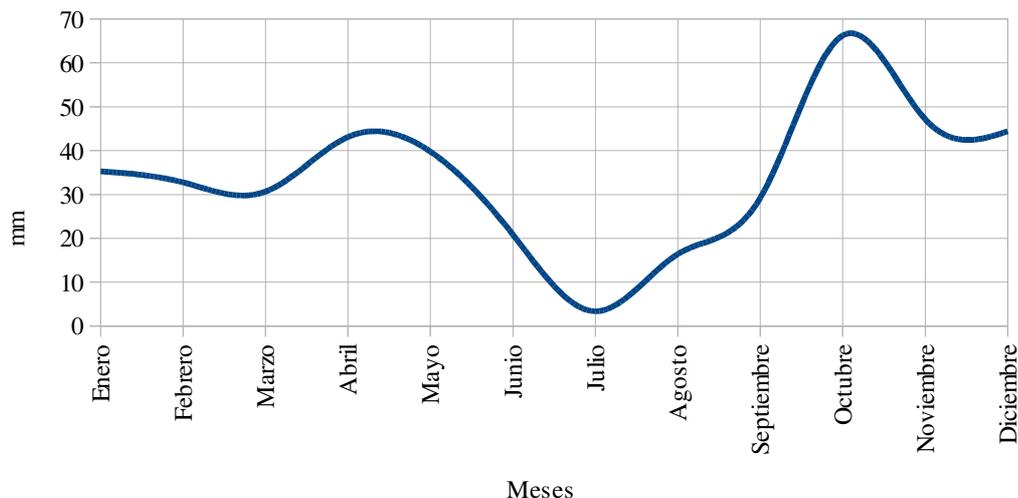
Climatología

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

Temperaturas medias de las medias mensuales



Precipitación total



Hidrografía

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

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



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

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

Vegetación y paisaje

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



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

Estructura de la propiedad del suelo

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

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

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

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SECTOR U Ur 19.1 (CABRERIZOS)

	FINCA INICIAL Nº	PROPIETARIOS	Nº FINCA s/Catastro	Nº FINCA s/Registro	% de Participación	Sup. Actual (m2)	Sup. Registral (m2)	Sup. Catastral (m2)	% SUPERFICIE ACTUAL
PRIVADOS	1	Manuel García Sánchez	37067A501000600000AW	1791	100%	10.456,710	10.510,00	11.092,00	14,893
	2	Manuel García Sánchez	37067A501000610000AA	1792	100%	30.890,200	34.327,00	30.105,00	43,995
	3	Construcciones Prieto Sierra S.A.	37067A501000620000AB	2448	100%	13.987,030	14.335,00	13.981,00	19,921
	4	Construcciones Prieto Sierra S.A.	37067A501100620000AO	2449	100%	14.879,540	14.783,00	14.911,00	21,192
	TOTAL SUELOS PRIVADOS						70.213,480		
PÚBLICOS	5	Arroyo de Valle (Ministerio de Medio Ambiente)	37067A501090160000AH			2.402,570		3.148,00	
	TOTAL SUELOS PÚBLICOS						2.402,570		
TOTAL SECTOR						72.616,050			

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

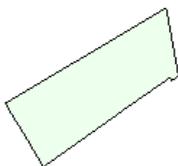
FINCA N° 1



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A501000600000AW  
Localización	Polígono 501 Parcela 60 LIVIANO, CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL

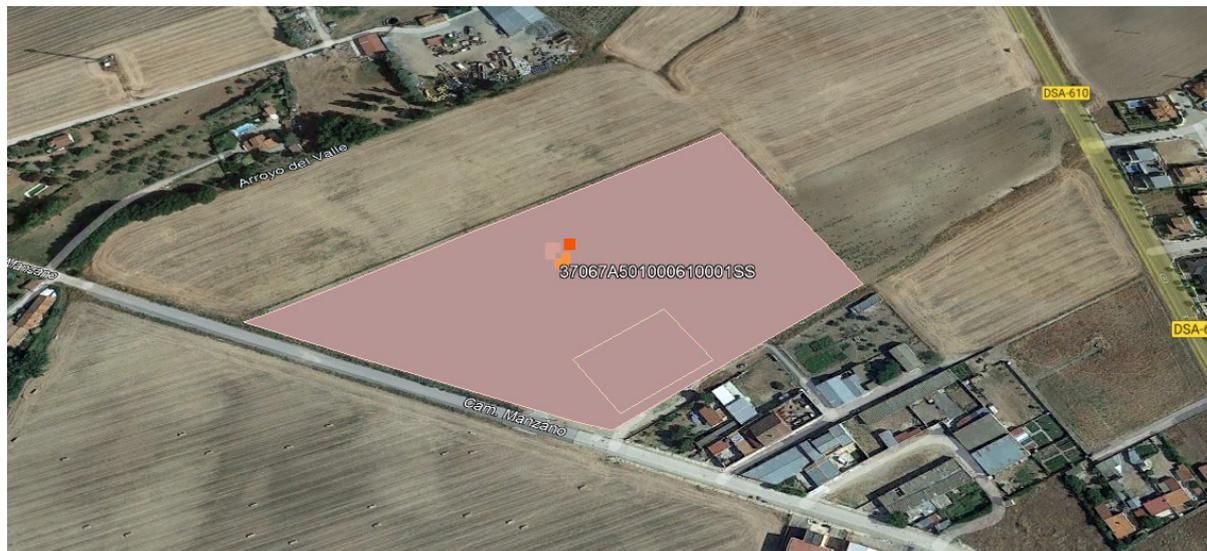


Localización	Polígono 501 Parcela 60 LIVIANO, CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	11.092 m ²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- LABOR -TIERRA ARABLE	22	11.092

FINCA N° 2

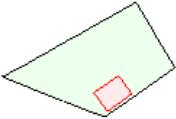


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A501000610001SS  
Localización	Polígono 501 Parcela 61 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Urbano
Uso principal	Deportivo
Superficie construida 	2.124 m ²
Año construcción	2010

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal

	Localización	Polígono 501 Parcela 61 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
	Superficie gráfica	30.105 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
DEPORTIVO		00	01	2.124		

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- LABOR -TIERRA ARABLE	23	27.981

FINCA N° 3



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

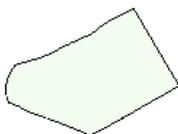
Referencia catastral 37067A501000620000AB

Localización Polígono 501 Parcela 62
LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)

Clase Urbano

Uso principal Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 501 Parcela 62
LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)

Superficie gráfica 13.981 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- LABOR -TIERRA ARABLE	23	13.981

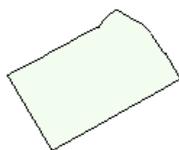
FINCA N° 4



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 37067A501100620000AO 🏠 🏡
 Localización Polígono 501 Parcela 10062
 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
 Clase Urbano
 Uso principal Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 501 Parcela 10062
 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
 Superficie gráfica 14.911 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- LABOR -TIERRA ARABLE	23	14.911

FINCA N° 5

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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

PARCELA CATASTRAL

 CARTOGRAFÍA NO DISPONIBLE	Localización	Polígono 501 Parcela 9016 ARROYO DE EL VALLE. CABRERIZOS (SALAMANCA)
	Superficie suelo	3.148 m ²

CULTIVO

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

Cap.2 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras

En la actualidad el suelo es utilizado mayoritariamente para usos agrícolas.



Además sobre el terreno existen edificaciones, servicios urbanos e infraestructuras

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

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

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



T.II.DETERMINACIONES VIGENTES

Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial

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

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

FICHA URBANÍSTICA SECTOR URBANIZABLE U.Ur-19

Instrumento de ordenación:	Plan Parcial
Uso Global:	Residencial.
Densidad máxima:	18 viv/ha
Superficie:	13,2 ha
Usos incompatibles:	Agrícola, ganadero
Tipología:	Aislada, pareada o agrupada.
Edificabilidad bruta:	0,40 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

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

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

FICHA URBANÍSTICA SECTOR 19

Se muestra a continuación la tabla con los principales parámetros urbanísticos del sector del SECTOR 19.

PLAN PARCIAL SECTOR 19 -NNUU CABRERIZOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cap.2 Determinaciones de ordenación general

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

FICHAS DEL SECTOR U Ur19.1 SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL

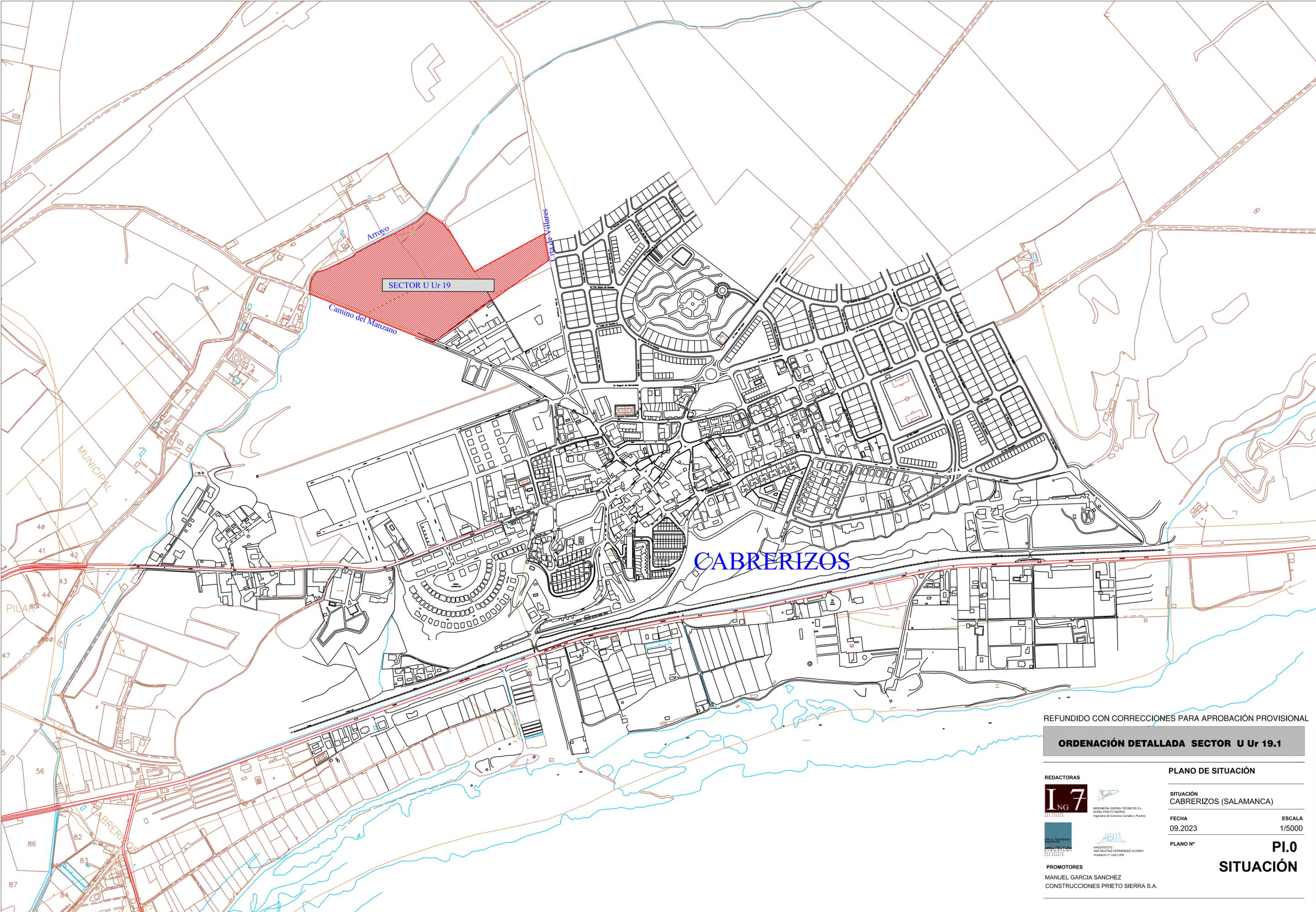
Ficha de parámetros:

Sector UUr 19.1

Superficie de Sector	72.616,050 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 viv/ha
Uso Global	Residencial
USOS INCOMPATIBLES	AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%(parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada (parámetro urbanístico del Ayuntamiento para este suelo)
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

PLANOS DE INFORMACION

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



REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ABU ARQUITECTURA
ARQUITECTOS ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº 0047 3.408

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

PLANO DE SITUACIÓN

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

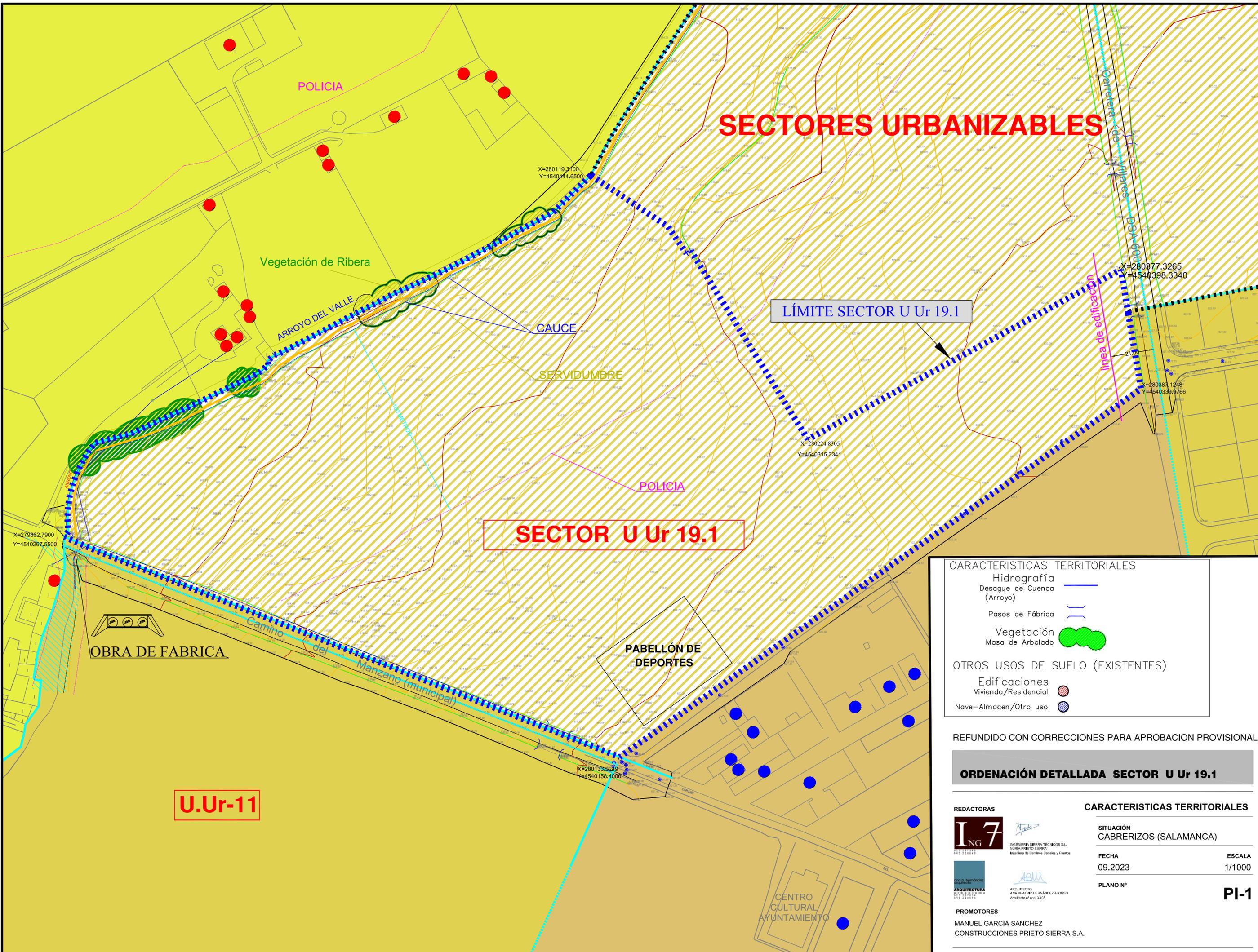
FECHA
09.2023

ESCALA
1/5000

PLANO Nº

**PI.0
SITUACIÓN**

SECTORES URBANIZABLES



CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

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

OTROS USOS DE SUELO (EXISTENTES)

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

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ARQUITECTO
ANA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº coal.3.408

CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
09.2023

ESCALA
1/1000

PLANO Nº

PI-1

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

U.Ur-11

SECTORES URBANIZABLES

SECTOR U Ur 19.1

U.Ur-11

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

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº 66813-408

PLANEAMIENTO VIGENTE

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
09.2023

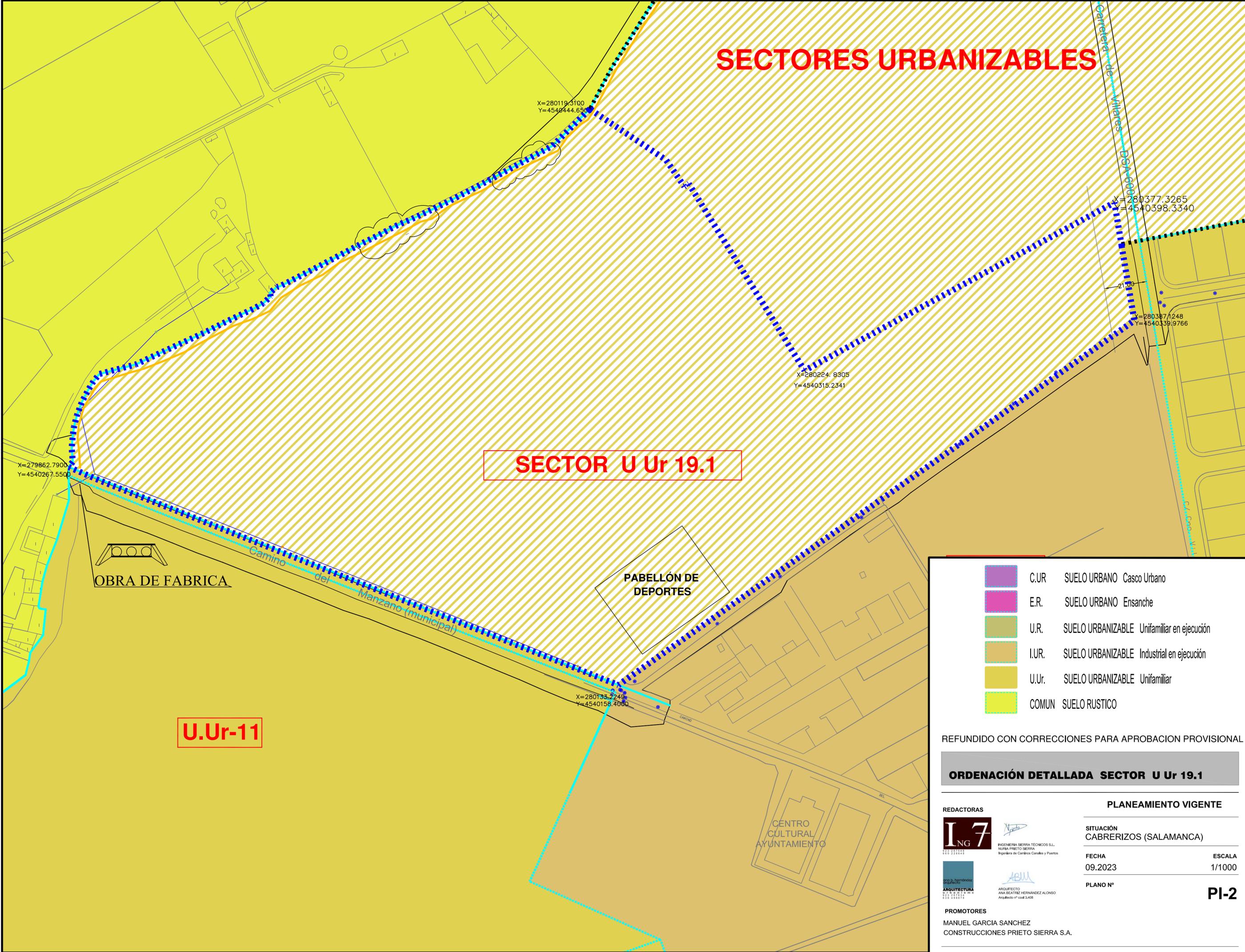
ESCALA
1/1000

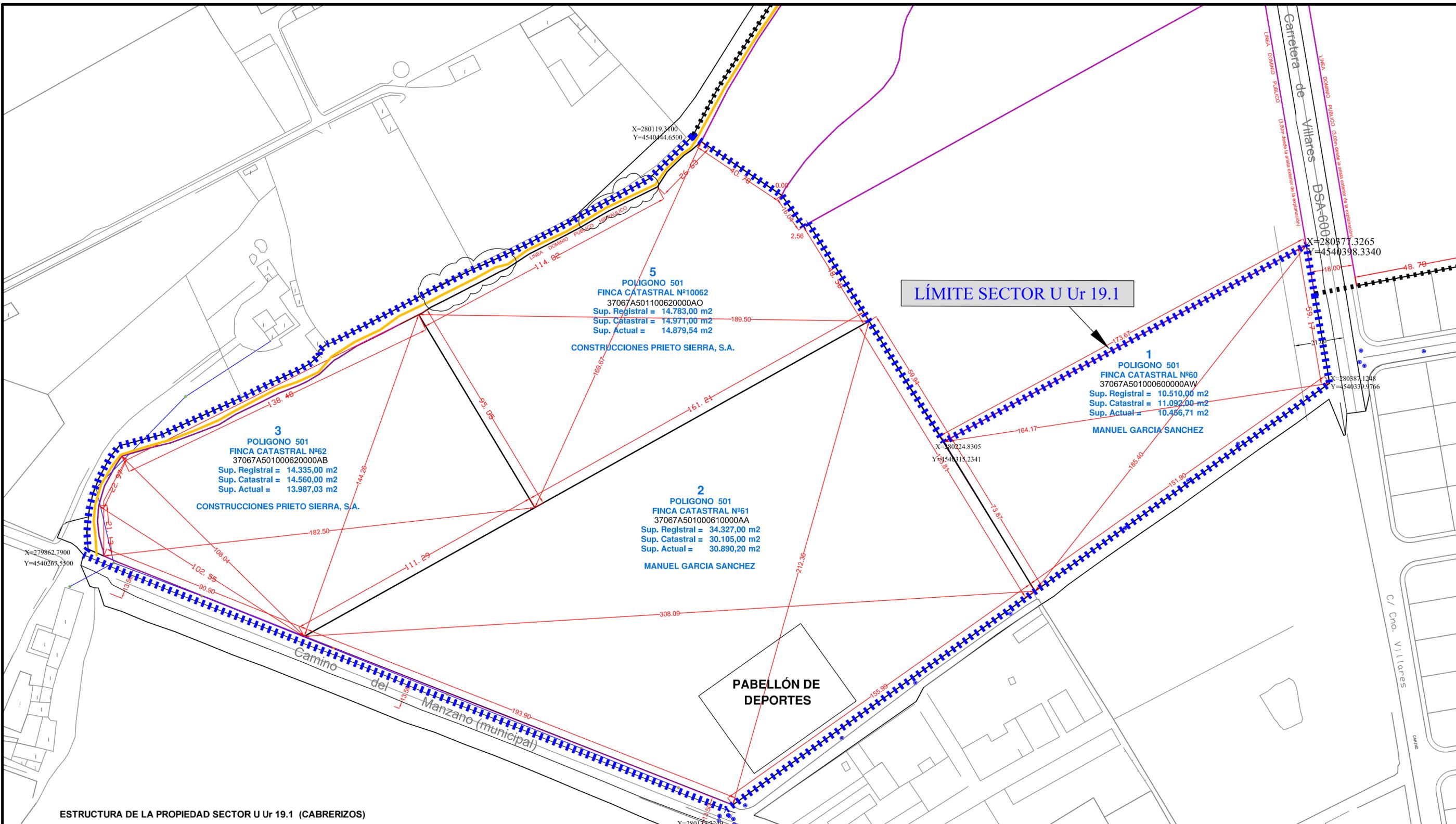
PLANO Nº

PI-2

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.





ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SECTOR U Ur 19.1 (CABRERIZOS)

FINCA INICIAL Nº	PROPIETARIOS	Nº FINCA s/Catastro	Nº FINCA s/Registro	% de Participación	Sup. Actual (m2)	Sup. Registral (m2)	Sup. Catastral (m2)	% SUPERFICIE ACTUAL
1	Manuel García Sánchez	37067A501000600000AW	1791	100%	10.456,710	10.510,00	11.092,00	14,893
2	Manuel García Sánchez	37067A501000610000AA	1792	100%	30.890,200	34.327,00	30.105,00	43,995
3	Construcciones Prieto Sierra S.A.	37067A501000620000AB	2448	100%	13.987,030	14.335,00	13.981,00	19,921
4	Construcciones Prieto Sierra S.A.	37067A501100620000AO	2449	100%	14.879,540	14.783,00	14.911,00	21,192
TOTAL SUELOS PRIVADOS					70.213,480			100,000
5	Arroyo de Vale (Ministerio de Medio Ambiente)	37067A501090160000AH			2.402,570		3.148,00	
TOTAL SUELOS PÚBLICOS					2.402,570			
TOTAL SECTOR					72.616,050			

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

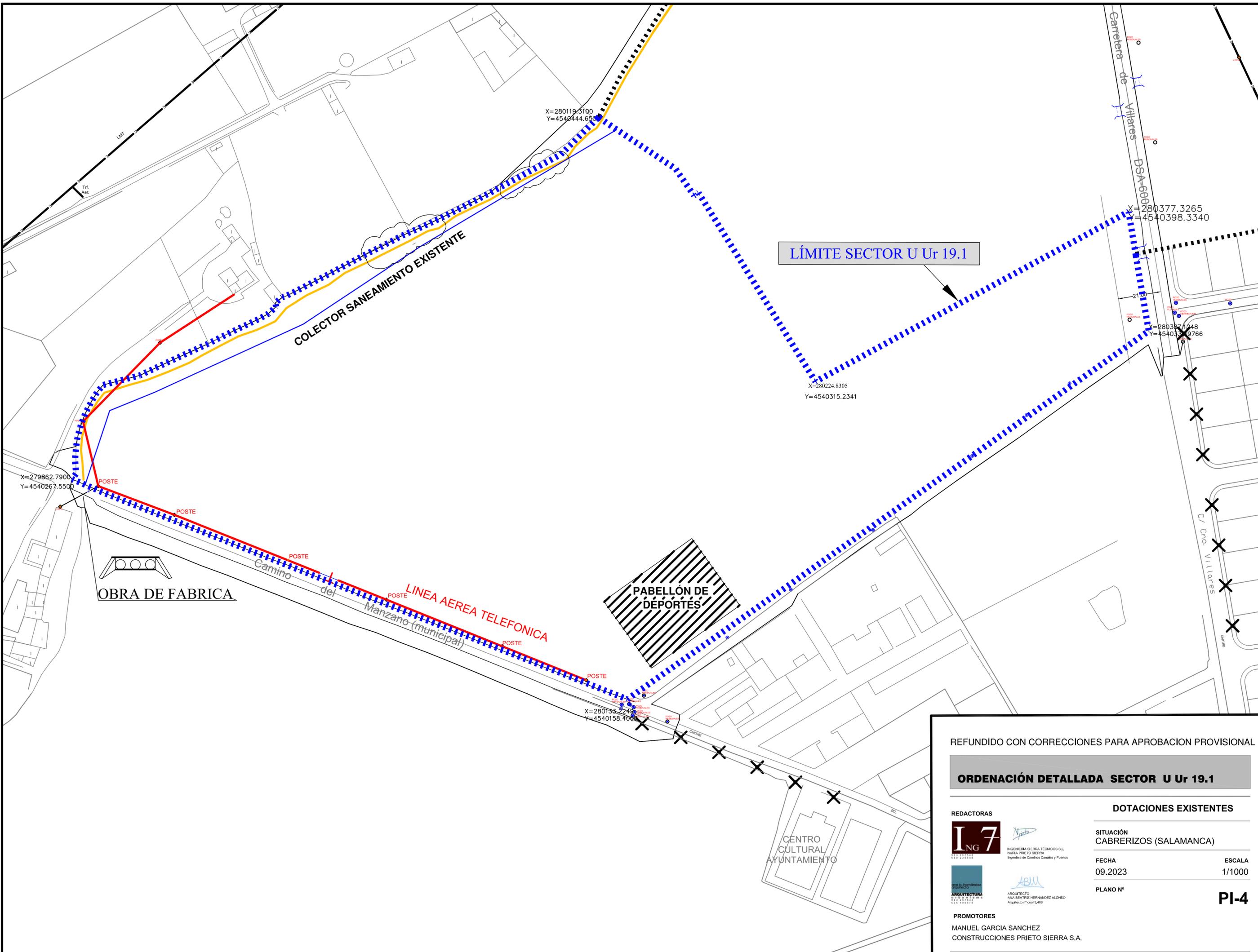
FECHA
09.2023

PLANO Nº
PI-3

ESCALA
1/1000

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.



REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS		DOTACIONES EXISTENTES	
 <small>INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L. NURIA PRIETO SIERRA Ingeniera de Carreteras, Canales y Puertos</small>		SITUACIÓN	
		CABRERIZOS (SALAMANCA)	
 <small>ARQUITECTO ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO Arquitecta nº 3408</small>		FECHA	ESCALA
		09.2023	1/1000
PROMOTORES		PLANO Nº	PI-4
MANUEL GARCIA SANCHEZ CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.			

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T.I . ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE	21
FICHA URBANÍSTICA SECTOR U UR 19.1 (SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL) ..	22
ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	23
T.II .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	23
T.III OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....	23
T.IV ORDENACIÓN DETALLADA (SECTOR U UR 19.1).....	24
Condicionantes de la Información.....	24
Objetivos de la ordenación propuesta.....	25
Ordenación propuesta (Zonificación)	26
Aprovechamiento lucrativo.....	27
Coeficientes de homogeneización	27
Aprovechamiento homogeneizado.....	29
Aprovechamiento medio	29
Índice de integración social. Reservas destinadas a viviendas de protección públicas	30
Reservas destinadas a Sistemas Locales de Equipamiento, Espacios Libres Públicos y aparcamientos	30
Sistema Local de Espacios Libres Públicos (SL.EL).....	30
Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ).....	31
Reserva de aparcamientos	31
Cuadro de justificación del cumplimiento de las reservas mínimas	32
Reservas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos	33
CUADROS SÍNTESIS.....	33
T.V CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DE RUIDO DE CASTILLA Y LEON.....	35
T.VI CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE ACCESIBILIDAD ORDEN TMA/851/2021.....	36
T.VII ANALISIS DEL TRAFICO Y POSIBLE NECESIDAD DE TRANSPORTE PUBLICO	38
T.VIII RESUMEN EJECUTIVO	40

T.I . ANTECEDENTES y PLANEAMIENTO VIGENTE

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

PLAN PARCIAL SECTOR 19 -NNUU CABRERIZOS

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

Acompañando al presente documento se tramita una Modificación Puntual de las NUM de Cabrerizos, en la que se redelimitan cuatro sectores en los terrenos del sector 19 (sectores U Ur 19.1, U Ur 19.2, U.Ur 19.3 y U.Ur 19.4) Se justifica esta modificación, a tenor de las actuales necesidades del municipio de Cabrerizos y de la situación

económica del sector de la vivienda, que prácticamente hacen inviable la actuación conjunta del antiguo sector debido a su elevada superficie.

La aprobación inicial tanto de la Modificación Puntual como del presente Plan Parcial se publicó en el BOCyL:

Fecha de publicación: 15/02/2022 Nº de Boletín: 31/2022

Sección: III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Subsección: C. ANUNCIOS

Organismo: AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (SALAMANCA)

INFORMACIÓN pública relativa a la aprobación de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos (Salamanca), Sector U.UR-19. Expte.: 1862/2021.

El presente documento establece la Ordenación Detallada (Plan Parcial) del sector U Ur 19.1. para su aprobación provisional, una vez incluidas las modificaciones derivadas tanto de los informes sectoriales solicitados previamente a la aprobación inicial como de los cambios provenientes de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Cabrerizos.

FICHA URBANÍSTICA SECTOR U Ur 19.1 (Según Modificación Puntual)

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

Ficha de parámetros:

Sector UUr19.1

Superficie de Sector	72.616,050 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

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

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

T.II .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

T.III OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta responde a los siguientes objetivos:

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

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

T.IV ORDENACIÓN DETALLADA (SECTOR U Ur 19.1)

Condicionantes de la Información

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

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

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

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

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

Objetivos de la ordenación propuesta

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

- Las manzanas son el resultado de la adaptación de la red viaria a la topografía, de tal forma que una de las premisas que más ha contribuido al diseño ha sido el considerar, al hacer el trazado, realizar el menor movimiento de tierras posible.
- Las dimensiones de las unidades parcelarias van en función del diseño de la ordenación, considerando así diferentes tamaños según los condicionantes de tal manera que el nuevo trazado viario aproveche al máximo la superficie de los sectores permitiendo tanto la ejecución de las infraestructuras necesarias, considerando las ya existentes, como las de las diferentes tipologías para manzanas residenciales: aisladas, pareadas y adosadas.
- Dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en lo referente al Planeamiento Urbanístico.

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

Ordenación propuesta (Zonificación)

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

La calificación pormenorizada del suelo será la siguiente:

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

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

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

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

- **VI** Viario Público

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

- **SU** Servicios Urbanos e infraestructuras

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

- **RU** Residencial Unifamiliar Libre

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

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

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

Aprovechamiento lucrativo

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

Si tenemos en cuenta que la superficie total del sector es de **72616,050** metros cuadrados, de los cuales **2402,570** se corresponden con suelos públicos pertenecientes al suelo ocupado por el Dominio Público del Arroyo del Valle, podemos concluir que el sector tiene **70213,480** metros cuadrados de dominio privado que será la superficie a la que aplicaremos el aprovechamiento del sector para obtener el cálculo de la edificabilidad máxima permitida. Por tanto, la edificabilidad máxima del sector será de **28085,392 metros cuadrados edificables**.

Coefficientes de homogeneización

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

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

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

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

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

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

Precio Vivienda Libre =2050 €/m² útil

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

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

TABLA DE COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

USO

Coefficiente homogeneización

Vivienda unifamiliar libre	1,000
Vivienda unifamiliar PP (Regimen General)	0,769

Aprovechamiento homogeneizado

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

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

Aprovechamiento medio

Según el artículo 107 del RUCyL, al establecer la ordenación detallada de los sectores urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

- El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
- Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.
- Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

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

APROVECHAMIENTO MEDIO DE SECTOR

El aprovechamiento medio del Sector se calculará descontando de la superficie total del sector únicamente la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

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

Por lo que se obtiene un aprovechamiento medio para el sector

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

Índice de integración social. Reservas destinadas a viviendas de protección públicas

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

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

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

Sistema Local de Espacios Libres Públicos (SL.EL)

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

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

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

Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ)

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

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

Reserva de aparcamientos

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

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

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

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

En los planos de ordenación se han indicado en cada franja de aparcamiento el número máximo de plazas que se podrían situarse sobre el viario, obteniéndose un total de **321 plazas de aparcamiento**. Destacar el hecho de que en el cómputo de plazas ya se han descontado las posibles salidas de garajes de las viviendas.

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

Cuadro de justificación del cumplimiento de las reservas mínimas

		REGLAMENTO URBANISTICO CASTILLA Y LEON ARTICULO 128		ORDENACIÓN SECTOR U Ur 19
		RESERVA MÍNIMA DE SUELO		m2 suelo
SISTEMA EQUIPAMIENTOS	LOCAL	15 m2 de suelo por cada 100 m2 edificables. con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.	4.212,809	6.000,114
SISTEMA LOCAL LIBRES PÚBLICOS	ESPACIOS	15 m2 de suelo por cada 100m2 edificables. con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.	4.212,809	8.129,000
APARCAMIENTO PÚBLICAS	EN VÍAS	1 plaza por cada 100m2 edificables en suelo público	281	321

Reservas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos

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

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 y ordenanza
- b) Superficie de suelo.
- c) N° máximo y mínimo de viviendas
- d) Índice de edificabilidad
- e) Edificabilidad (Aprovechamiento total máximo)
- f) Edificabilidad homogeneizada.

PARCELAS	Usos pormenorizado	Superficie	Ind Edificabilidad	EDIFICABILIDAD	Nº máximo viviendas	Nº minimo de viviendas	Coef. homog	Edificabilidad homog
----------	--------------------	------------	--------------------	----------------	---------------------	------------------------	-------------	----------------------

ORDENANZA

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

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

ORDENANZA

PRIVADO	RU-1	RU	Residencial Unifamiliar libre	9408,070	0,571	5.373,083	26	23	1,0000	5.373,083
	RU-2	RU	Residencial Unifamiliar libre	7953,800	0,571	4.542,529	22	20	1,0000	4.542,529
	RU-3	RU	Residencial Unifamiliar libre	6876,350	0,571	3.927,182	19	17	1,0000	3.927,182
	RU-4	RU	Residencial Unifamiliar libre	10185,320	0,571	5.816,982	29	25	1,0000	5.816,982
	RUP-1	RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	4514,710	1,866	8.425,617	30	24	0,7690	6.479,299

TOTAL	38938,250			28.085,392	126	109		26.139,074
--------------	------------------	--	--	-------------------	------------	------------	--	-------------------

TOTAL	72616,050			28.085,392	126	109		26.139,074
--------------	------------------	--	--	-------------------	------------	------------	--	-------------------

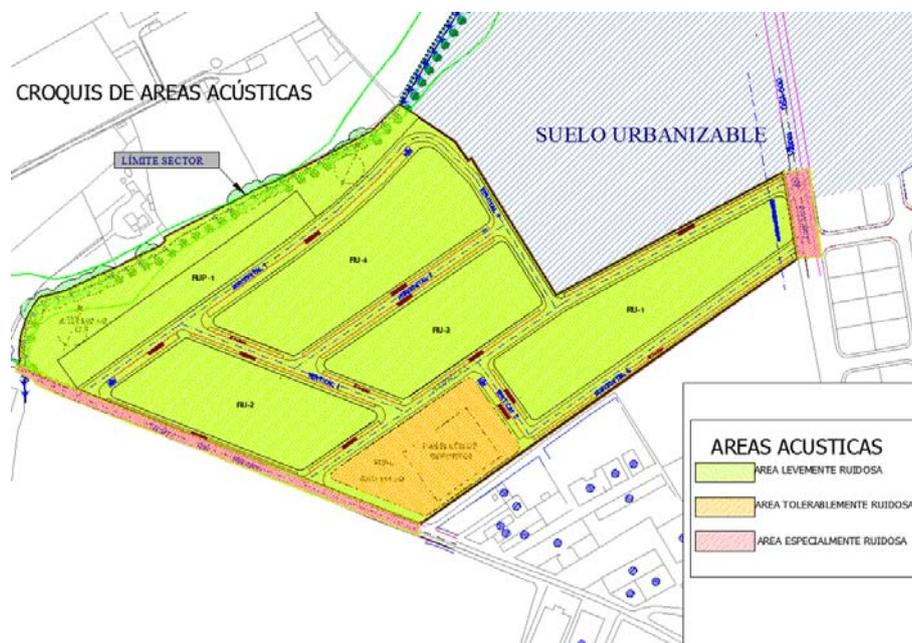
T.V CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DE RUIDO DE CASTILLA Y LEON

1. En los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

2. En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

3. La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.

En la ordenación propuesta no se considera necesaria la creación de medidas de prevención y reducción de la contaminación acústica. A pesar de que el suelo está delimitado por una carretera y un camino, los ruidos que estos focos generarán en el espacio destinado a viviendas, dado el tráfico generado por estas infraestructuras, no superará los niveles de ruido establecidos por la legislación.



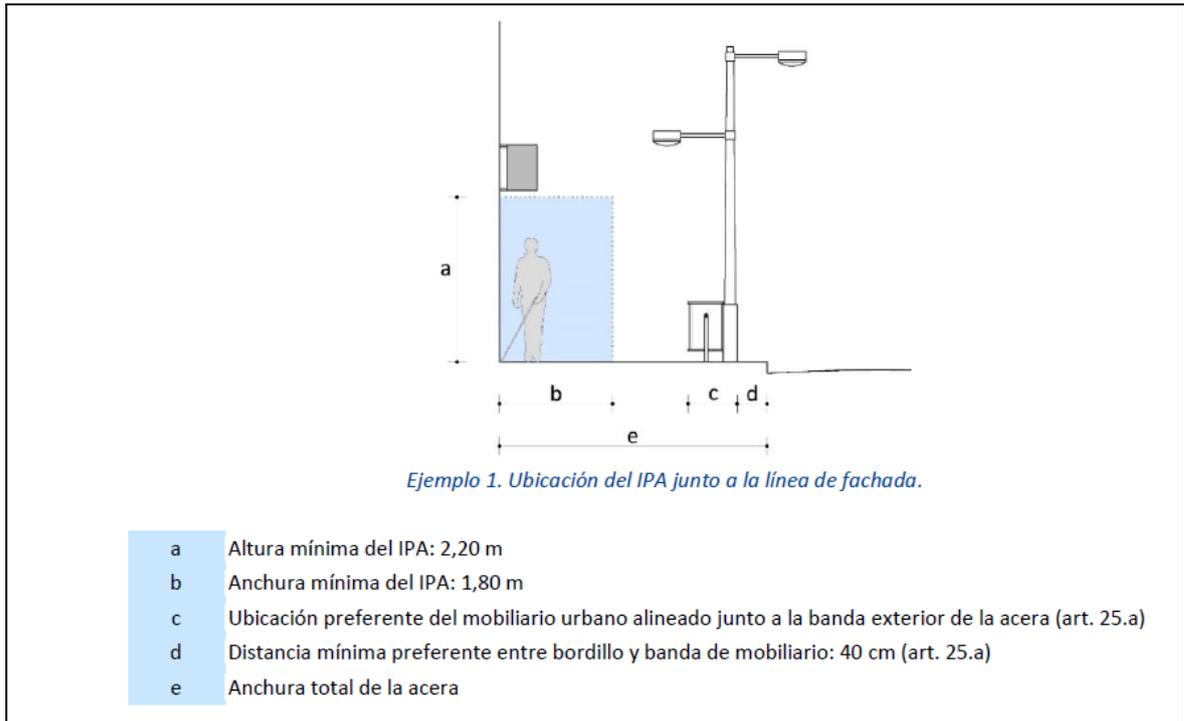
T.VI CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE ACCESIBILIDAD ORDEN TMA/851/2021

La ordenación detallada cumple con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Dichas condiciones básicas derivan de la aplicación de los principios de autonomía individual, no discriminación, accesibilidad universal y diseño universal o diseño para todas las personas, tomando especialmente en consideración las necesidades de las personas con discapacidad, así como las vinculadas al uso de productos y servicios de apoyo.

Las condiciones básicas referidas en el apartado anterior garantizarán unos espacios públicos urbanizados comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible, en los términos establecidos por este documento técnico y con el fin de hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato.

ITINERARIO PEATONAL ACESSIBLE

Se consideran itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso y la circulación de forma segura, cómoda, autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que no todos puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.



Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal.

En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de garantizar las condiciones de accesibilidad en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

Esta condición se cumple para todo el espacio urbanizado. Las aceras presentan un ancho libre de 1,8 metros, en el que no se permitirá la colocación de elementos tales como puntos de luz, papeleras...etc. Para la colocación de estos elementos se tendrá

en cuenta este condicionante, debiéndose de situar a 20 cm máximo del borde exterior de bordillo, ya que la definida en la orden se realiza como preferente pero no obligatoria.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

No existen elementos que incumplan esta norma.

d) No presentará escalones aislados.

Se cumple en todo el espacio.

e) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

f) La pendiente transversal máxima será del 2%.

g) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

La pendiente longitudinal máxima no supera estos valores.

h) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

i) Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

Se cumplirá en toda la señalización vertical de la zona

T.VII ANALISIS DEL TRAFICO Y POSIBLE NECESIDAD DE TRANPORTE PUBLICO

El municipio de cabrerizos cuenta con transporte público regular que lo conecta con el centro de Salamanca con salidas cada media hora. Una de las paradas actuales (C/ Miguel de Cevantes) se situa muy cercana al desarrollo urbanistico previsto, por lo que se considera que se cree la necesidad se ampliación del servicio actual.



En cuanto al análisis de tráfico generado por la actuación, existen cuatro accesos desde dos carreteras diferentes. El tráfico generado por el número de viviendas que se implantaran en el sector no cambiará el nivel de servicio de dichas carreteras.

T.VIII RESUMEN EJECUTIVO

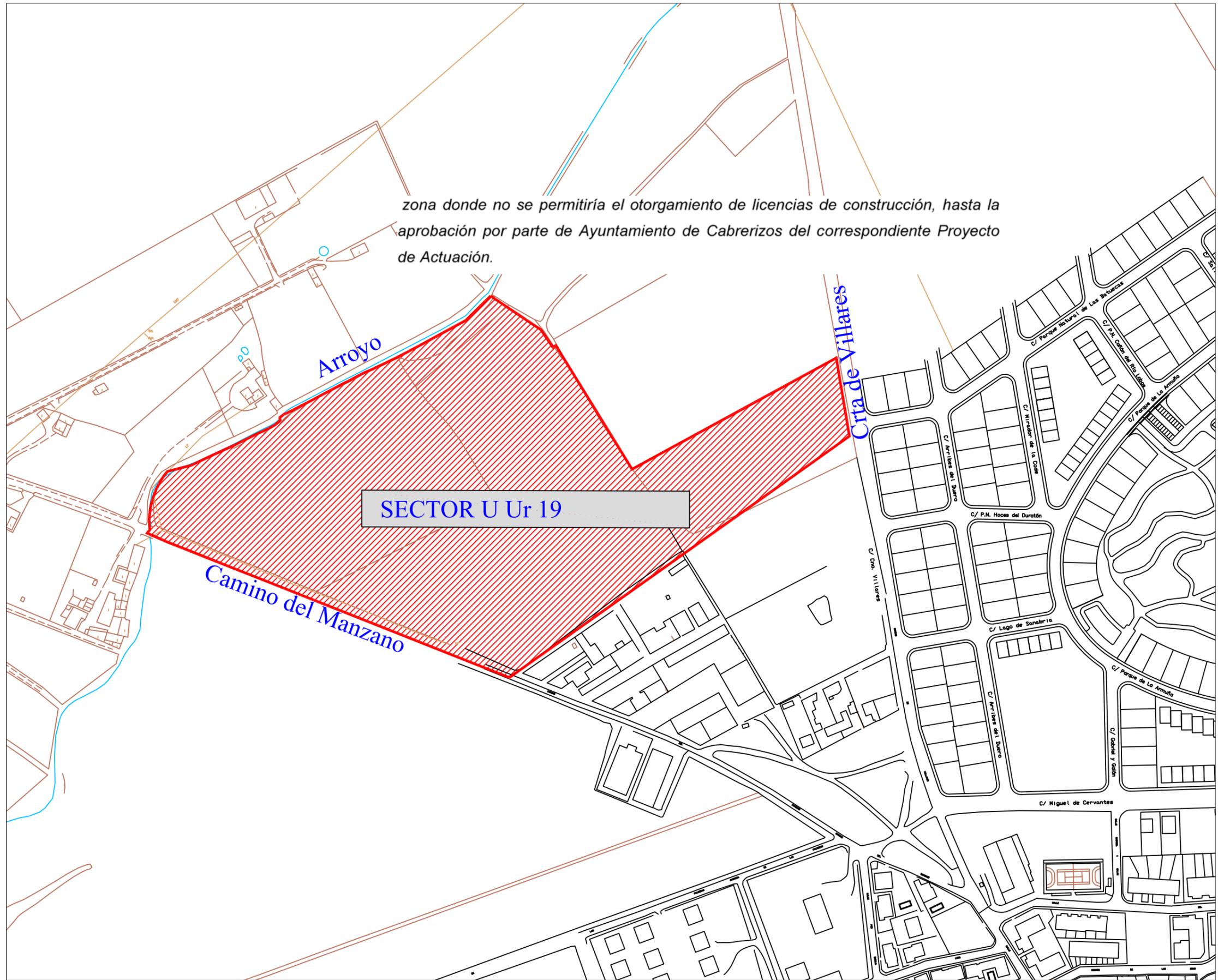
La ley 8/2007, en su artículo 11 apartado 2, y la ITPLAN 1/2007 de Castilla y León, indican que en los procedimientos de aprobación de los instrumentos urbanísticos debe ser incluido un resumen ejecutivo donde se indique con precisión:

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

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

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

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



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

SECTOR U Ur 19

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



INGENIEROS TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO BERRIO
Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos



ARQUITECTO
ALONSO MARTÍN HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto de O.S.U.B.S.

PROMOTORES

MANUEL GARCÍA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

RESUMEN EJECUTIVO

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
09.2023

ESCALA
S/E

PLANO Nº

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA

T.I.DISPOSICIONES GENERALES	42
T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS.....	56
Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación	56
1. <i>RU –RUP Edificación Residencial Unifamiliar (Agrupada, Pareada o Aislada)</i>	56
2. <i>SL.EQ Pu Sistema Local de Equipamiento Publico</i>	58
3. <i>SL.EL Sistema Local de Espacios Libres Públicos</i>	59
4. <i>VI Viario Público</i>	60
5. <i>SU Servicios Urbanos</i>	61
Cap.2 Tabla Síntesis de Usos	62
Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio	62
T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	63
Cap.1 Red viaria	64
Cap.2 Espacios libres.....	64
Cap.3 Servicios urbanos	65
T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN	71
Proyecto de Urbanización	72
Plazos de ejecución	72
PLANO ORIENTATIVO NO VINCULANTE DE FASE DE LA URBANIZACIÓN	72
DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN.....	74

T.I.DISPOSICIONES GENERALES

Ámbito de Aplicación.

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

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

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

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

Vigencia

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

Desarrollo Urbanístico

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

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

A los efectos de la normativa urbanística de este Plan Parcial

Condiciones particulares de la edificación en el Sector U Ur 19.1

Se establecen una serie de condiciones generales de la edificación para el Sector U Ur 19.1. En lo que aquí no esté determinado, se deriva a las condiciones generales de la edificación, detalladas en la Normativa de las Normas Subsidiarias municipales de Cabrerizos.

Altura máxima

Número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que puede autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros desde dicha rasante hasta la cara inferior del último forjado horizontal. En caso de edificación retranqueada de la alineación oficial de parcela, la altura máxima de construcción se medirá desde la rasante del terreno natural en el punto de la fachada a medir.

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

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

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

En el caso de solares que den fachada a dos calles paralelas a distinto nivel, se podrá llevar la altura máxima autorizada hasta el fondo medio entre las dos calles, mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrá justificar, por motivos de topografía, el aumento la altura en 1,50 m. en el punto de máxima altura.

Altura libre

La altura libre entre planta, entendida como la distancia entre la cara superior de un forjado y la inferior del forjado inmediatamente consecutivo, no será nunca inferior a:

2,50 m Uso residencial

2,20 m Uso aparcamiento

3 m Uso comercial o industrial de carácter ligero

Bajo cubierta

La superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido, solo se podrá construir sobre un único forjado de piso, evitando el doblado de aprovechamiento del volumen interior de cumbrera.

Edificabilidad

Expresión numérica en metros cuadrado de la superficie construible sobre cada unidad de superficie de solar. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisótanos que superen la altura libre de 1,00 m sobre dicha rasante. En caso de disponer de aprovechamiento bajo cubierta, computará cualquier uso cuando la altura suelo-techo sea superior a 120 cm.

La medición de la edificabilidad se realizará teniendo en cuenta que deben incluirse los cuerpos volados cerrados al 100 %, así como el 50 % de las terrazas cubiertas y cerradas por dos lados. En la planta bajo cubierta las superficies con altura superior a 1,20 m. Las plantas de sótano no se contabilizarán.

Escaparates y vitrinas

En la decoración de locales comerciales, industriales, de oficinas o portales no permitirán sobresalir de la alineación oficial debiendo preverse en su diseño siempre respetando alineaciones oficiales.

Marquesinas

La altura mínima en cualquier punto será de 2,25 m. Su saliente podrá ser como máximo el regulado para voladizos. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

Ocupación en planta

Relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno del edificio y la superficie total del solar afectado. En caso de voladizos, estos computarán ocupación en planta sólo en la cuantía del exceso que presente sobre el máximo autorizado según la regulación para vuelos sobre vía pública.

Rasante

Cota o nivel en cada punto de una alineación oficial.

Setos

La altura máxima de los elementos vegetales de separación de parcelas será medida desde el punto de nacimiento de la planta al punto de coronación, debiendo distar al menos 50 cm de la línea divisoria de propiedad. Cualquier elemento vegetal que rebase esta altura deberá estar plantado a más de 3 m del lindero y será de carácter aislado.

Toldos

La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 m admitiéndose elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 2 m. Su saliente sobre vía pública se regulará por lo dispuesto para voladizos.

Asignación y definición de usos para el Sector U Ur 19.1

ASIGNACIÓN DE USOS

Uso predominante: uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario.

Uso compatible: uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante.

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

DEFINICIÓN DE USOS

USO RESIDENCIAL

El uso residencial, puede ser RESIDENCIAL EXTENSIVO y USO RESIDENCIAL INTENSIVO. Estos terrenos se destinan a alojar viviendas unifamiliares libres, como uso característico, distinguiéndose entre sí por la posibilidad, que tiene el INTENSIVO frente al EXTENSIVO, de acoger promociones conjuntas de viviendas unifamiliares en régimen de comunidad, propiedad indivisible de división horizontal, con espacios libres de uso común.

No obstante, se prevé la posibilidad de modificar la zonificación propuesta en cuanto al uso predominante, pudiendo pasar de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA a RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA a través de un Estudio de Detalle que analice la incidencia de la modificación, diseñe la propuesta tipológica de la edificación, justifique los parámetros urbanísticos de aplicación y garantice la gestión posterior de su ámbito.

El uso residencial se puede desarrollar en:

1. Viviendas entre medianeras: edificación tradicional, propia del casco consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva. Se presentará en tipología de manzana compacta o en patio de manzana.
2. Vivienda unifamiliar suburbana: vivienda única asociada a una parcela, retranqueada de linderos, excepto medianeras en adosadas con proyecto conjunto. Podrá presentarse en tipología de vivienda aislada, pareada,

adosada o agrupada, refiriéndose este último tipo a un conjunto edificado de viviendas unifamiliares que comparte parcela y/o elementos comunes.

A continuación, se definen las tipologías de vivienda unifamiliar AISLADA, PAREADA y en AGRUPADA.

Vivienda Unifamiliar AISLADA

Edificación abierta en la que un edificio totalmente aislado se ubica en el interior de una parcela, y solo puede contener UNA vivienda.

Vivienda Unifamiliar PAREADA

Edificación abierta en la que un edificio se adosa a un lateral de la parcela de modo conjuntado con el colindante, y solo puede contener UNA vivienda por parcela, si bien se deberá desarrollar en proyecto conjunto con la edificación colindante a la que se adosa.

Vivienda Unifamiliar AGRUPADA

Edificación semiabierta en la que cada vivienda está configurada por un tramo de una edificación, que se ocupa en toda su altura, desde la cimentación hasta la cubierta. El edificio se configura como un conjunto de número indeterminado de viviendas que se agrupan o adosan entre si formando una hilera o un grupo. La parcela tiene en este caso un régimen de propiedad horizontal.

3. Vivienda vinculada a otros usos; vivienda para vigilancia o conservación relacionada con actividades relacionadas al equipamiento, comercial o pequeños talleres, limitándose el uso residencial sobre el pormenorizado de la parcela en un máximo de 40% y 250 m² de superficie construida.
4. Se considerarán usos pormenorizados integrados al uso residencial, los usos terciarios de primera categoría, los usos de equipamiento de primera categoría y los talleres de servicios de primera categoría.

USO AGRARIO

Incluye dependencias agrícolas y ganaderas de cualquier tipo: dependencias agrícolas (aperos agrícolas, paneras...) auxiliares, ganadería en explotación familiar, explotación industrial ganadera...

USO INDUSTRIAL

Engloba cualquier tipo de actividad industrial: talleres de servicio, artesanales o industriales, naves industriales de producción o almacenamiento...

USO TERCARIO

Oficinas de primera categoría

Situadas en cualquier planta del edificio, hasta 1 50 metros cuadrados.

Oficinas de segunda categoría

Situadas en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales, sin limitaciones de superficie.

Comercio de primera categoría

En planta sótano, planta semisótano o planta baja, hasta 500 m2 cuadrados de superficie.

Comercio de segunda categoría

Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos, no residenciales.

Hotelero de primera categoría

Situado en cualquier planta y capacidad no superior a 1 o habitaciones dobles o su equivalente.

Hotelero de segunda categoría

Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

Espectáculos de primera categoría

Situados en planta de sótano, semisótano hasta 250 espectadores

Espectáculos de segunda categoría

Sin límite, en edificios exclusivos.

Sala de reunión, recreo y turismo de primera categoría

En planta sótano, baja y primera hasta 500 m²

Sala de reunión, recreo y turismo de segunda categoría

En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

USO EQUIPAMIENTO

Centros culturales y docentes de primera categoría

Situados en cualquier planta, hasta 500 m². En edificio exclusivo, sin límite.

Centros culturales y docentes de segunda categoría

En sótano, baja y primera, hasta 500 m²

Instalaciones deportivas de primera categoría

En sótano, baja y primera, hasta 500 m²

Instalaciones deportivas de segunda categoría

Sin límites, en edificio exclusivo, o parcela dedicada a uso exclusivo.

Residencias en régimen de comunidad de primera categoría

En cualquier planta, hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 metros cuadrados.

Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría

En edificio exclusivo y sin límite de superficie o número de habitaciones.

Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría

Situadas en planta sótano, baja o primera, hasta 500 m².

Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría

En edificio exclusivo y sin límite de superficie.

Instalaciones de infraestructuras de primera categoría

Hasta 250 m² en cualquier planta y altura máxima 7,5 m.

Instalaciones de infraestructuras de segunda categoría exclusivo

Desde 250 m² en edificio y la altura máxima que se requiera.

En caso de aparecer usos pormenorizados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarán al uso global que corresponda, asignando la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS							
Usos		Tipología		Tipo de suelo según zonificación			Requisitos para uso compatible
Uso global	Uso autorizado			Residencial	Equipamiento	Infraestructuras	
Residencial	Vivienda unifamiliar	Entremedianeras		Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Suburbana	Aislada	Predominante	Prohibido	Prohibido	
			Pareada	Compatible	Prohibido	Prohibido	Proyecto conjunto / escritura de colindancia
			Adosada	Compatible	Prohibido	Prohibido	Proyecto conjunto / escritura de colindancia
	Vivienda colectiva	Suburbana	Agrupada	Compatible	Prohibido	Prohibido	Estudio e Detalle En caso de zonas residenciales intensivas solo se precisará la presentación de Proyecto conjunto
			Entremedianeras		Prohibido	Prohibido	Prohibido
		Agrupada	Compatible	Prohibido	Prohibido	Estudio e Detalle En caso de zonas residenciales intensivas solo se precisará la presentación de Proyecto conjunto	
Vivienda vinculada			Prohibido	Compatible	Prohibido		
Agrario				Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Industrial				Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Terciario		Entremedianeras		Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	1ª Categoría	Suburbana		Compatible	Compatible	Compatible	Uso asociado al principal Edificabilidad máxima 40 % del total
	2ª categoría			Compatible	Compatible	Prohibido	Estudio de Detalle
Equipamiento		Entremedianeras		Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	1ª Categoría	Suburbana	Aislada	Compatible	Predominante	Compatible	
	2ª categoría	Suburbana	Aislada	Compatible	Predominante	Compatible	Estudio de Detalle En caso de zonas de reserva previstas en el plan, se entenderá compatible

VALLADO

Los vallados a vía pública de edificios retranqueados tendrán una altura máxima de 2 m, medidos desde el punto de encuentro de este elemento con la acera.

Si la pendiente de la vía aconsejara el escalonamiento del cerramiento, este se hará por tramos menores o iguales a cuatro metros para que el cómputo de la altura se pueda hacer en el punto medio de esta longitud.

Los vallados con predios vecinos se realizarán con elementos metálicos con una superficie de huecos superior al 75 %. La altura máxima será de 2 m.

Si fuera necesario, este cerramiento podrá situarse sobre un muro de contención de cualquier material. Con la condición de que no sobresalga más de veinte centímetros de la parcela con superior cota.

Los solares deberán estar cercados con un elemento permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares afectados tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de una construcción sin que se prevea su construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma en el plazo de dos meses previa solicitud de la alineación oficial.

Se prohíben los elementos de coronación punzantes o cortantes.

VALLADOS DE SOLARES SIN CONSTRUIR

En relación con el cuidado de los solares que se prevea no edificar en plazo de 3 meses, deberá vallarse con elementos que garanticen su estabilidad y durabilidad. En todo caso, se evitará la acumulación de desperdicios y aguas en el interior de los solares por seguridad higiénica.

ACUERDOS DE COLINDANCIA

Mediante la firma de acuerdos de colindancia, escriturados notarialmente, los propietarios de parcelas colindantes pueden situar sus construcciones, respecto a los linderos laterales y de fondo, a una distancia menor a la establecida en las ordenanzas correspondientes.

En cualquier caso se mantendrá la observación de los retranqueos a vías pública.

El cumplimiento del resto de los parámetros y condiciones urbanísticas no podrán ser no podrá ser objeto de acuerdo entre particulares.

PISCINAS

Tanto el vaso de las piscinas, como los equipos de depuración de las mismas, se situará al menos a metro y medio de los linderos de la parcela.

También se permitirá situarlas a una distancia menor si los propietarios afectados suscriben un acuerdo de colindancia, que necesariamente debe estar escriturado notarialmente, aceptando diferente ubicación.

EQUIPAMIENTOS

Todos los terrenos que por su calificación tengan un uso de equipamiento, tendrán un carácter genérico como dotaciones. Es decir, podrán desarrollar cualquiera de las actividades que puedan encuadrarse bajo ese epígrafe (uso deportivo, educativo, religioso, sanitario, asistencial, recreativo...), eliminándose toda aquella vinculación urbanística que pudiera definir que se destinaran a un tipo de equipamiento concreto.

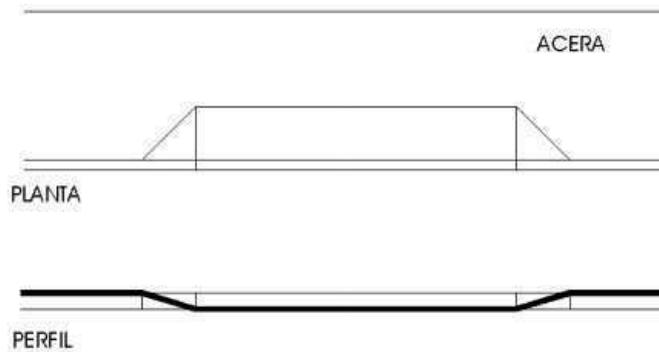
ACCESO A PARCELA

Cada parcela podrá contar un único acceso rodado desde la vía pública.

ACCESOS A GARAJE

Para el acceso a garaje: la rasante de la acera actual no puede modificarse. Se permite salvar el desnivel entre la calzada y la acera mediante la inclinación del tramo comprendido entre el bordillo y la primera baldosa de la acera.

De forma que el vado se resolverá con tres planos, tal y como muestra el esquema adjunto.



Pudiendo admitirse dos soluciones diferentes; o la resolución con piezas de bordillo, de hormigón, especialmente diseñadas para tal fin. O bien, la configuración constructiva con los mismos elementos que conforman la acera.

Prohibiéndose la inclusión de cualquier tipo de elemento adicional (planchas de chapa, rellenos...) que modifique estas características.

En cualquier caso, la longitud máxima del plano que permite el acceso no tendrá una longitud superior a tres metros y medio (3,50 m).

En el supuesto de optar por la segunda de las soluciones posibles, la pendiente de los planos triangulares que se forman lateralmente tendrán una longitud de un metro, y se podrán conformar con piezas de baldosa divididas en diagonal.

Se evitará la colocación de bordillos tumbados, asegurando la continuidad con dos piezas laterales inclinadas de transición hasta el nivel de la capa de rodadura.

Es conveniente un resalte (escalón), del plano rectangular con respecto al plano de la calzada, de hasta cinco centímetros (5 cm). Considerándose oportuno que este plano tenga una longitud de tres metros (3,00 m) para conformarse con piezas enteras de bordillo.

RAMPAS

Las rampas de que conducen a los sótanos o semisótanos de las viviendas podrán adosarse a linderos con otras parcelas, con la condición de que en ningún caso estén cubiertas.

Se desarrollarán sin sobrepasar la alineación oficial.

La pendiente de estas rampas será libre. Únicamente vendrá condicionada por el cumplimiento de la normativa técnica aplicable.

SÓTANOS y SEMISÓTANOS

Los sótanos y semisótanos de todas las construcciones, si expresamente no se señala lo contrario, se situarán observando los retranqueos establecidos en función del sector donde se encuentren.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones de edificación y parámetros urbanísticos aplicables, no se imponen ninguna otra limitación al diseño arquitectónico de fachadas y cubiertas, en cuanto a composición o características de los materiales.

SEGURIDAD AEREA

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS

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

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

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

Uso predominante

Residencial

Usos compatibles

Terciarios y Equipamientos privados

Usos prohibidos

Agrícolas y ganaderos

Industriales

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

Condiciones de EMPLAZAMIENTO

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Se establecen las siguientes parcela mínima:

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

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

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

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

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

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

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

Retranqueos

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

El retranqueo mínimo posterior será de 3 metros.

El retranqueo mínimo al lindero frontal será de 3 metros.

Condiciones de EDIFICACIÓN

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

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

APARCAMIENTOS

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

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

2. SL.EQ Pu Sistema Local de Equipamiento Publico

Se incluyen en esta calificación al conjunto de dotaciones urbanísticas de titularidad *pública* al servicio del ámbito 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.

Usos compatibles

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

Usos prohibidos

Residencial ,industrial y terciario

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

Condiciones de EMPLAZAMIENTO

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Se establece como parcela mínima 350 m²

Fachada mínima 10 m.

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

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

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

- a) 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.

3. SL.EL Sistema Local de Espacios Libres Públicos

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

Usos compatibles

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

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

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

- b) Se deberá cumplir el artículo 105 b del R.U.C y L (especies vegetales y juegos infantiles) para su desarrollo en el Proyecto de Urbanización. Se permite el uso de

Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, y áreas de juego y recreo infantiles. Se incluirá en esta zona el ajardinamiento correspondiente preferentemente con arbolado de especies de jardín. Al menos el 50% de la zona verde con sistema local de espacios libres públicos será destinado a la plantación de especies vegetales autóctonas.

Usos prohibidos

Residencial, Industrial y Terciario

4. VI Viario Público

Uso predominante

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

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

Usos compatibles

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

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

Usos prohibidos

Residencial, industrial y terciario

Edificabilidad

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

5. SU Servicios Urbanos

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

Usos compatibles

Zonas verdes y Espacios Libres Públicos

Usos prohibidos

Residencial, industrial y terciario

Cap.2 Tabla Síntesis de Usos

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

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

Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio

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

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

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

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

Aprovechamientos lucrativos permitidos

PARCELAS	Usos pormenorizado	Superficie	EDIFICABILIDAD	Coef. homog	Edificabilidad homog
----------	--------------------	------------	----------------	-------------	----------------------

PRIVADO	RU-1	RU	Residencial Unifamiliar libre	9.408,070	5.373,083	1,0000	5.373,08
	RU-2	RU	Residencial Unifamiliar libre	7.953,800	4.542,529	1,0000	4.542,53
	RU-3	RU	Residencial Unifamiliar libre	6.876,350	3.927,182	1,0000	3.927,18
	RU-4	RU	Residencial Unifamiliar libre	10.185,320	5.816,982	1,0000	5.816,98
	RUP-1	RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	4.514,710	8.425,617	0,7690	6.479,30

TOTAL	38.938,250	28.085,392	26.139,074
--------------	-------------------	-------------------	-------------------

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

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

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

De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones Tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación. En consecuencia:

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

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

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

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

Todas las acciones de urbanización y posterior edificación del Sector deberán atender a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León, y supletoriamente la legislación estatal sobre la materia TMA/851/2021

Por otro lado y como parte de esta urbanización, y conforme al Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre (artículos 21 apartado b y 25 apartado 2), deberá existir una solicitud de suministro eléctrico a la distribuidora eléctrica de la zona. Esta distribuidora le informará de las condiciones técnico-económicas en las que deberá ser atendida su solicitud de suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes y adecuadas y la infraestructura eléctrica que se deberá realizar y que deberá costear el urbanizador.

Cap.1 Red viaria

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

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

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

Cap.2 Espacios libres

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

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

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

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

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

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

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

Cap.3 Servicios urbanos

Redes de alcantarillado y drenaje

Se diseñará una red de alcantarillado separativa.

◇ Red de saneamiento

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

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

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

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

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

◇ Red de drenaje (pluviales)

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

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

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

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

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

VIALES

CUENCA URBANA DE SALAMANCA

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

Q= Caudal a desaguar en m³/s.

C= Coeficiente de escorrentía.

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

A= Superficie de la cuenca en Ha.

CAUDAL DE VERTIDO DE AGUAS PLUVIALES

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

Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

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

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

Se ha realizado un primer cálculo para los caudales necesarios.

CUADRO DE DOTACIONES

Viviendas

Dotación = 200 l hab/día

Hidrantes

1 hidrante= 8,8 l/sg

Zonas verdes

Dotación= 3,5 l/m² (en época estival)

CÁLCULO DE CAUDALES DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO

Viviendas

Dotación =	200 l hab/día	}	
Media habitantes=	3,6 hab por vivienda		
Nº de viviendas	126		
			0,008 l.sg/vivienda
			90.720,00 l/día

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

Hidrantes

1 hidrante=	8,8 l/sg	}	
<i>Se considera un incendio de 3 horas</i>			
			8,80 l/sg
			95.040,00 l/día

Zonas verdes

Dotación= 3,5 l/m² (en época estival)

Zonas verdes privadas = 3807,11 10% ocupacion de parcelas privadas m²
 Zonas verdes públicas= 8996,19 80% de diseñada

		3,11 l/sg
<i>Se considera que el 100% del riego se realiza durante 4 horas al día</i>		44.811,56 l/día

Este caudal tiene consideración de caudal máximo con el que debe contar

TOTAL CAUDAL	230.571,56 l/día
---------------------	-------------------------

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

Alumbrado publico

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

A la mejora del ambiente nocturno de la zona.

A la mejora de la seguridad de personas y bienes.

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

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

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

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

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

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

Red eléctrica

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

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

Por lo tanto, como parte de esta urbanización, y conforme al Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre (artículos 21 apartado b y 25 apartado 2), debe existir una solicitud de suministro eléctrico a la distribuidora eléctrica de la zona. Esta distribuidora le informará de las condiciones técnico-económicas en las que deberá ser atendida su solicitud de suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes y adecuadas y la infraestructura eléctrica que se deberá realizar y que deberá costear el urbanizador.

Red de telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21^a y la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.

a) Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

b) El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de

protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

c) El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Entre los servicios contemplados se incluye a su vez una red esquemática de canalizaciones enterradas y arquetas para alojar el sistema de Telecomunicaciones, de forma integrada, ya sea telefonía de voz o datos. Toda infraestructura destinada a las redes de Telecomunicaciones deberá cumplir con las NORMAS UNE, concretamente con la serie 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

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

El cálculo de la sección de la canalización será objeto de desarrollo en el Proyecto de Urbanización, en el presente Plan se incluye únicamente un esquema de los que será la futura red de Telecomunicaciones.

T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

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

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

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

Proyecto de Urbanización

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

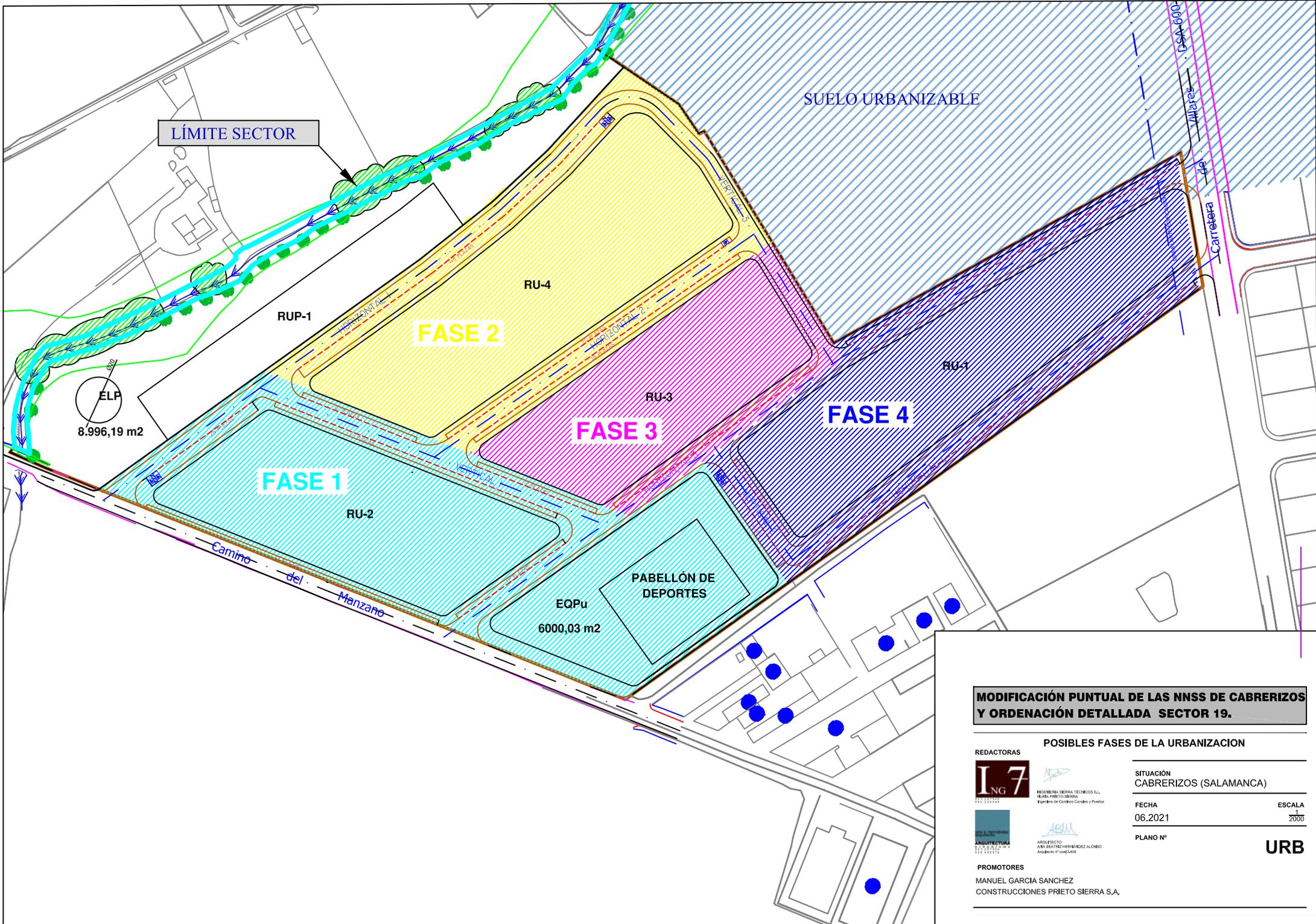
Igualmente incluirá el soterramiento de la línea de media tensión que actualmente discurren sobre las parcelas de dotación pública.

Plazos de ejecución

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

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

PLANO ORIENTATIVO NO VINCULANTE DE FASE DE LA URBANIZACIÓN



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR 19.

POSIBLES FASES DE LA URBANIZACIÓN

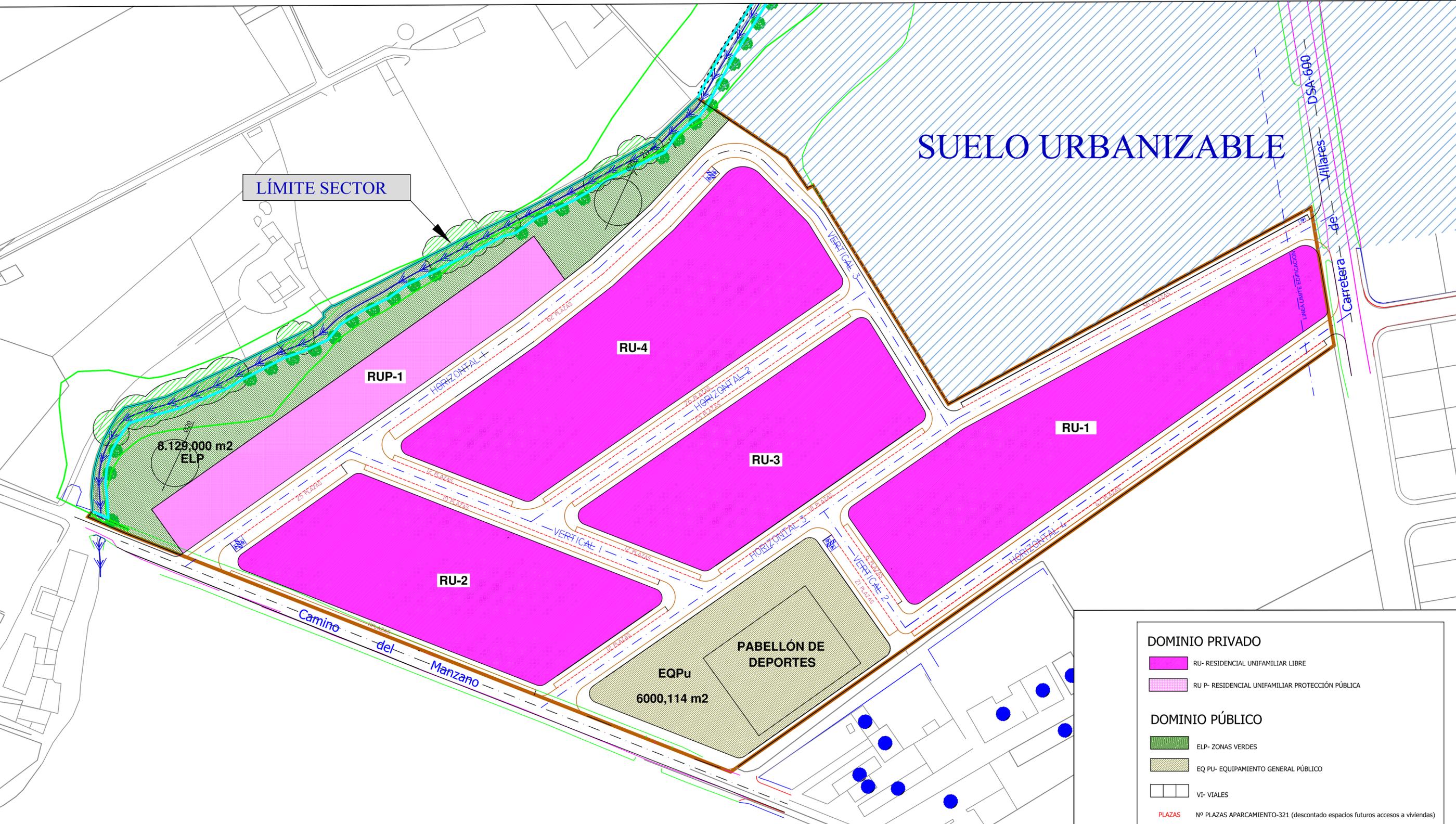
<p>REDACTORAS</p>  <p>INGENIEROS, SERVIDORES TÉCNICOS S.L. NÚMERO PUNTO SIERRA Expertos de Cambios Carreteras y Puentes</p>  <p>ARQUITECTURA S.L. NÚMERO PUNTO SIERRA Expertos de Cambios Carreteras y Puentes</p>	<p>SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)</p> <p>FECHA 06.2021</p> <p>PLANO Nº</p>	<p>ESCALA 2000</p> <p>URB</p>
<p>PROMOTORES MANUEL GARCIA SANCHEZ CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.</p>		

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1. PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN. E(1/1.000)
- PO-2. PLANO DE DOTACIONES URBANISTICAS. E(1/1.000)
- PO-3.1. LONGITUDINALES DEL VIARIO-I E(1/1.000)
- PO-3.2. LONGITUDINALES DEL VIARIO-II E(1/1.000)
- PO-3.3 SECCIONES TIPO E(1/200)
- P.ABA -RIE RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO E(1/1.000)
- P.SAN RED DE SANEAMIENTO E(1/1.000)
- P.DRE RED DE PLUVIALES E(1/1.000)
- P.ALU RED DE ALUMBRADO PÚBLICO E(1/1.000)
- P.TEL RED TELEFÓNICA Y TELECOMUNICACIONES E(1/1.000)
- P.ELE RED ELÉCTRICA B.T. E(1/1.000)

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE SECTOR



DOMINIO PRIVADO

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

DOMINIO PÚBLICO

- ELP- ZONAS VERDES
- EQ PU- EQUIPAMIENTO GENERAL PÚBLICO
- VI- VIALES

PLAZAS Nº PLAZAS APARCAMIENTO-321 (descontado espacios futuros accesos a viviendas)

PLAZAS APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA-8 plazas

PARCELAS	Usos pormenorizado	Superficie	Ind Edificabilidad	EDIFICABILIDAD	Nº máximo viviendas	Nº minimo de viviendas	Cof. homog	Edificabilidad homog
----------	--------------------	------------	--------------------	----------------	---------------------	------------------------	------------	----------------------

PÚBLICO	ORDENANZA			
	1	ELP	Zonas verdes	8129,000
	2	EQPU	Equipamiento G	6000,114
	3	VI	Viarío Público	19548,686

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

PRIVADO	ORDENANZA									
	RU-1	RU	Residencial Unif	9408,070	0,571	5.373,083	26	23	1,0000	5.373,083
	RU-2	RU	Residencial Unif	7953,800	0,571	4.542,529	22	20	1,0000	4.542,529
	RU-3	RU	Residencial Unif	6876,350	0,571	3.927,182	19	17	1,0000	3.927,182
	RU-4	RU	Residencial Unif	10185,320	0,571	5.816,982	29	25	1,0000	5.816,982
	RUP-1	RU-P	Residencial Unif	4514,710	1,866	8.425,617	30	24	0,7690	6.479,299

TOTAL	38938,250	28.085,392	126	109	26.139,074
--------------	------------------	-------------------	------------	------------	-------------------

TOTAL	72616,050	28.085,392	126	109	26.139,074
--------------	------------------	-------------------	------------	------------	-------------------

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS

ING 7

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

ARQUITECTURA

ARQUITECTO ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº 0083.609

ORDENACION Y GESTION

SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA 09.2023 ESCALA 1/1000

PLANO Nº

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

PO-1

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE SECTOR

8.129.000 m²
ELP

RU-4

RUP-1

RU-1

RU-3

RU-2

PABELLÓN DE DEPORTES

EQPu
6000,114 m²

Camino del Manzano

Carretera de Villares DSA-690

- DOMINIO PÚBLICO**
-  ELP- ZONAS VERDES
 -  EQ PU- EQUIPAMIENTO GENERAL PÚBLICO
 -  VI- VIALES
 -  PLAZAS Nº PLAZAS APARCAMIENTO
 -  PLAZAS APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA-8 plazas

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

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

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

TOTAL 33677,800

REDACTORAS

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

ABM
ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº coal.3.408

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

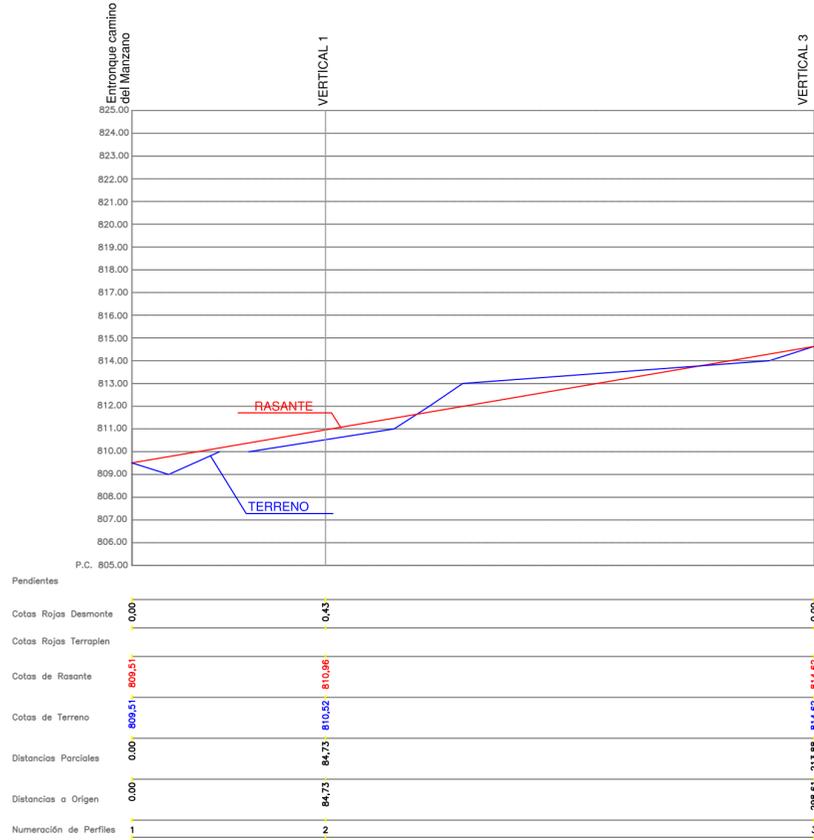
DOTACIONES URBANISTICAS

SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)

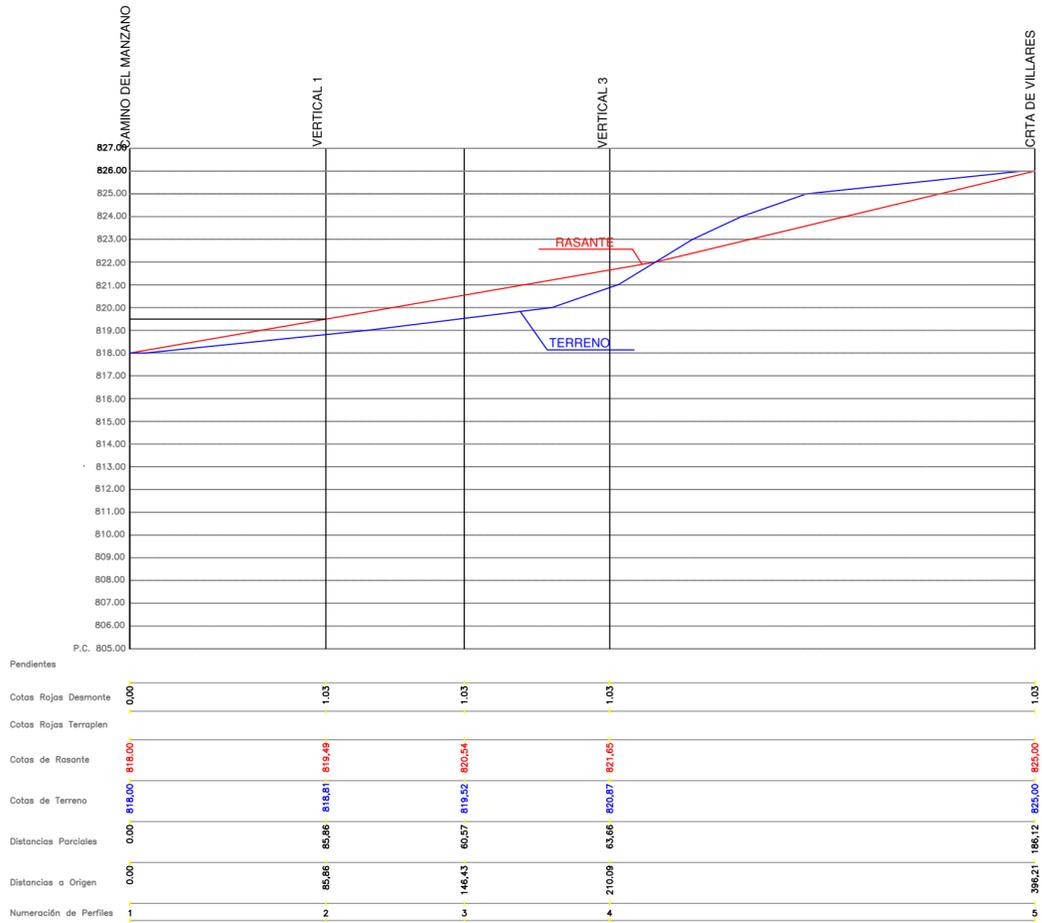
FECHA 09.2023 ESCALA 1/1000

PLANO Nº

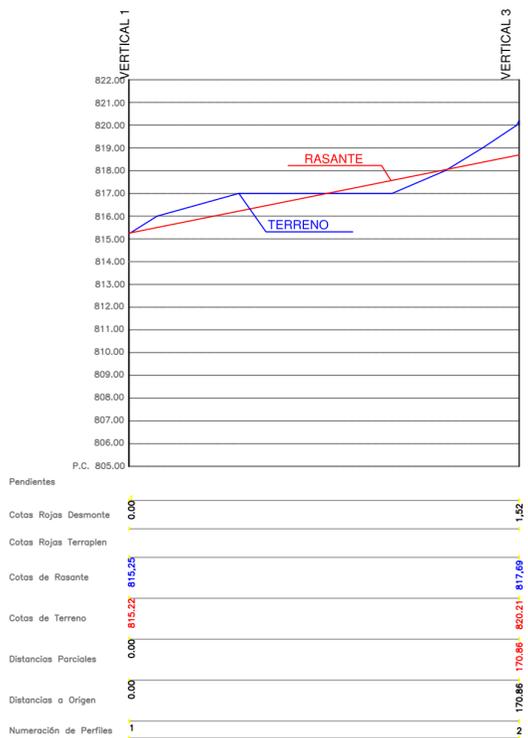
PO-2



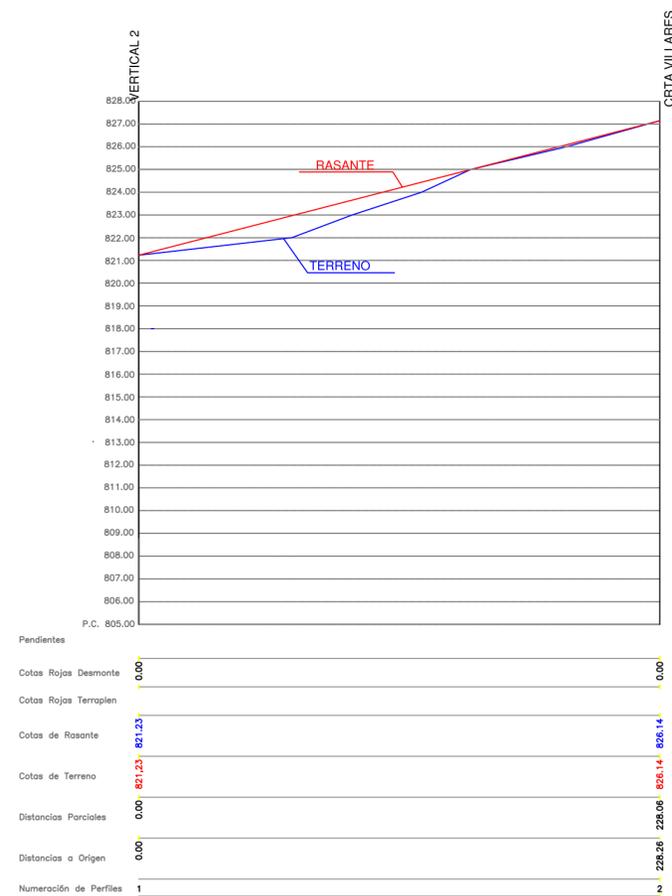
HORIZONTAL 1



HORIZONTAL 3



HORIZONTAL 2



HORIZONTAL 4

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº coal 3.408

LONGITUDINAL DEL VIARIO-

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

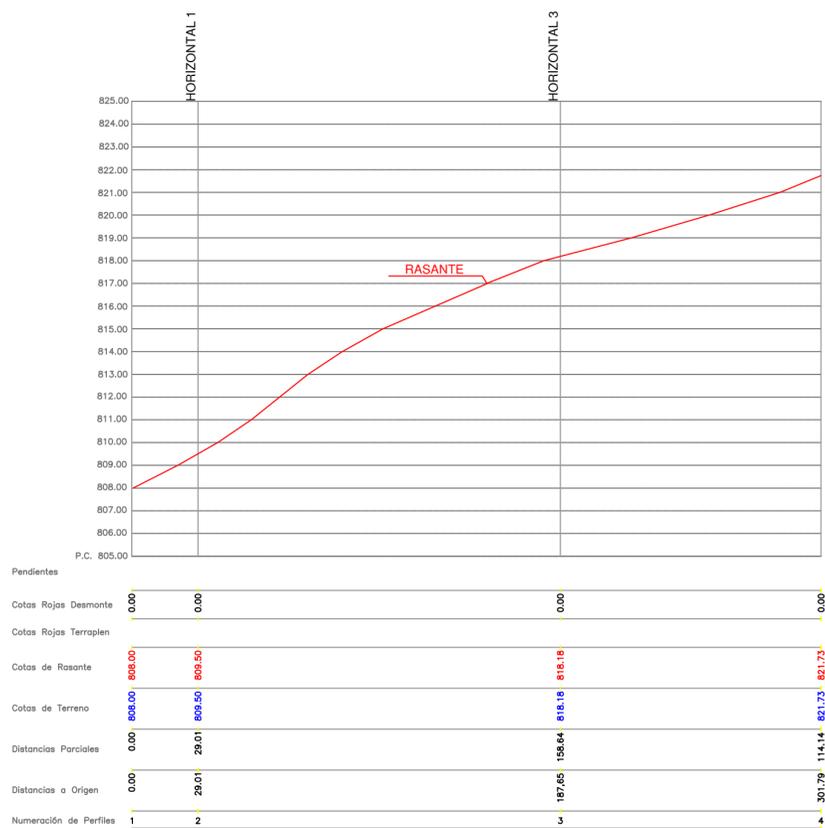
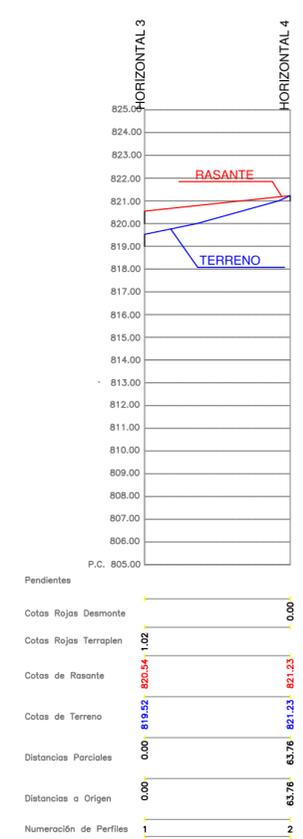
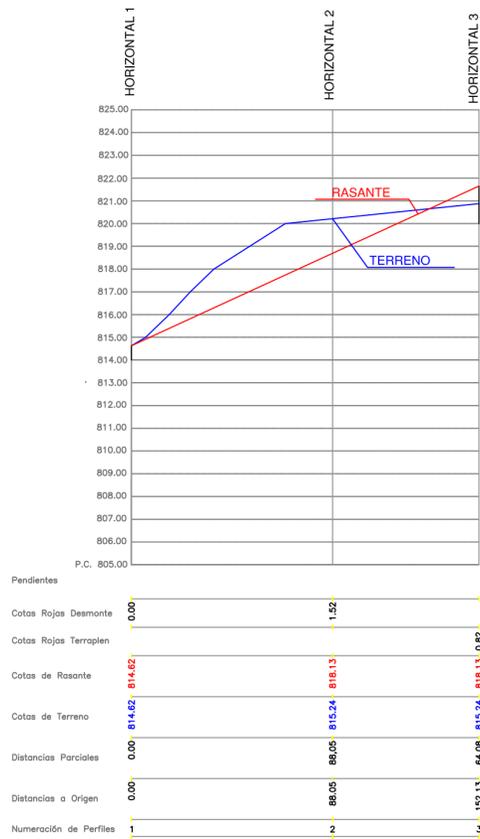
FECHA
09.2023

ESCALA
1/1000

PLANO Nº

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

PO-3.1



CAMINO DEL MANZANO

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ARQUITECTO
ANA ISLA HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal.3.408

LONGITUDINAL DEL VIARIO-II

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
09.2023

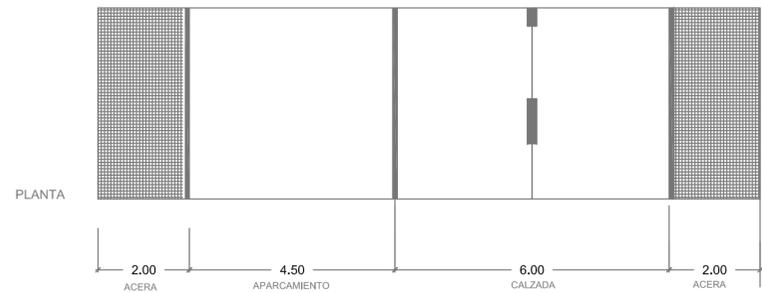
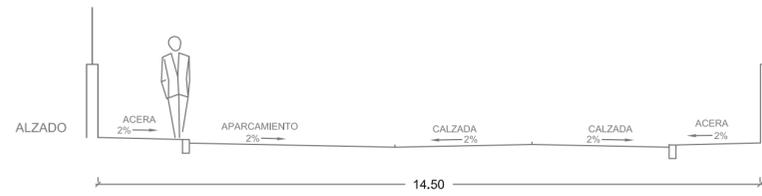
ESCALA
1/1000

PLANO Nº

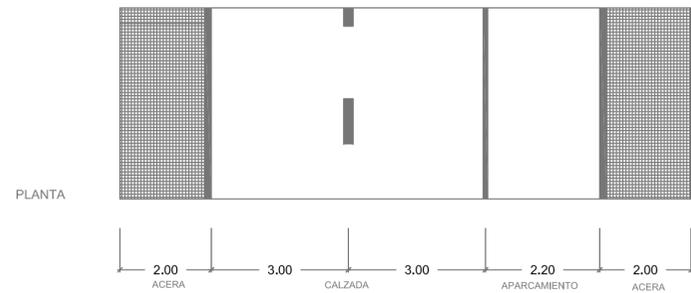
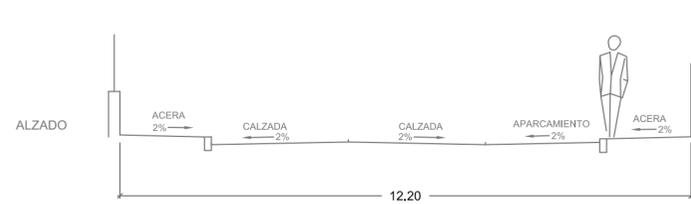
PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

PO-3.2

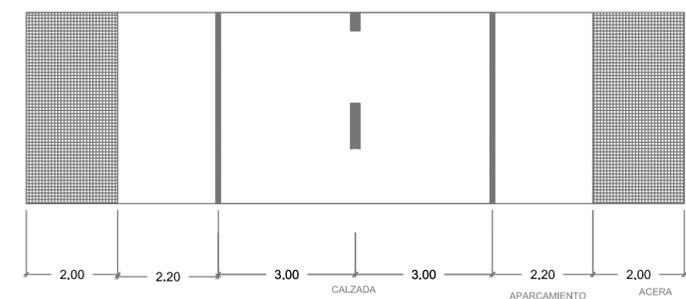
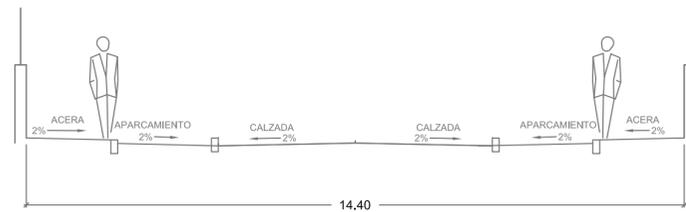
SECCIÓN TIPO
CALLE HORIZONTAL 1



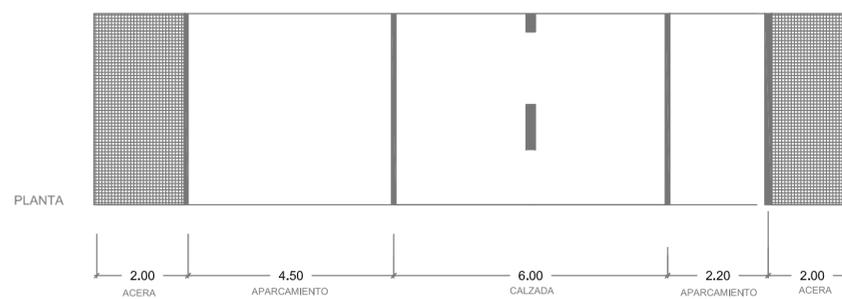
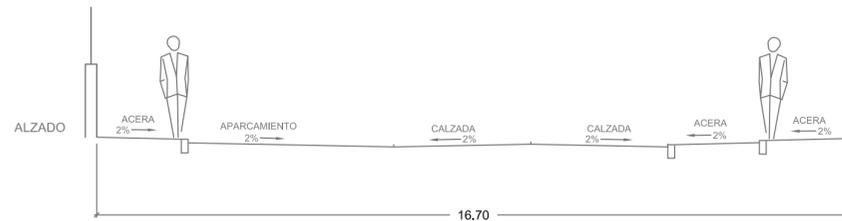
SECCIÓN TIPO
CALLES HORIZONTAL 3 Y 4



SECCIÓN TIPO
CALLES HORIZONTAL 2 Y VERTICAL 1



SECCIÓN TIPO
CALLE VERTICAL 2



REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal 3.408

SECCIONES TIPO

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
09.2023

ESCALA
1/200

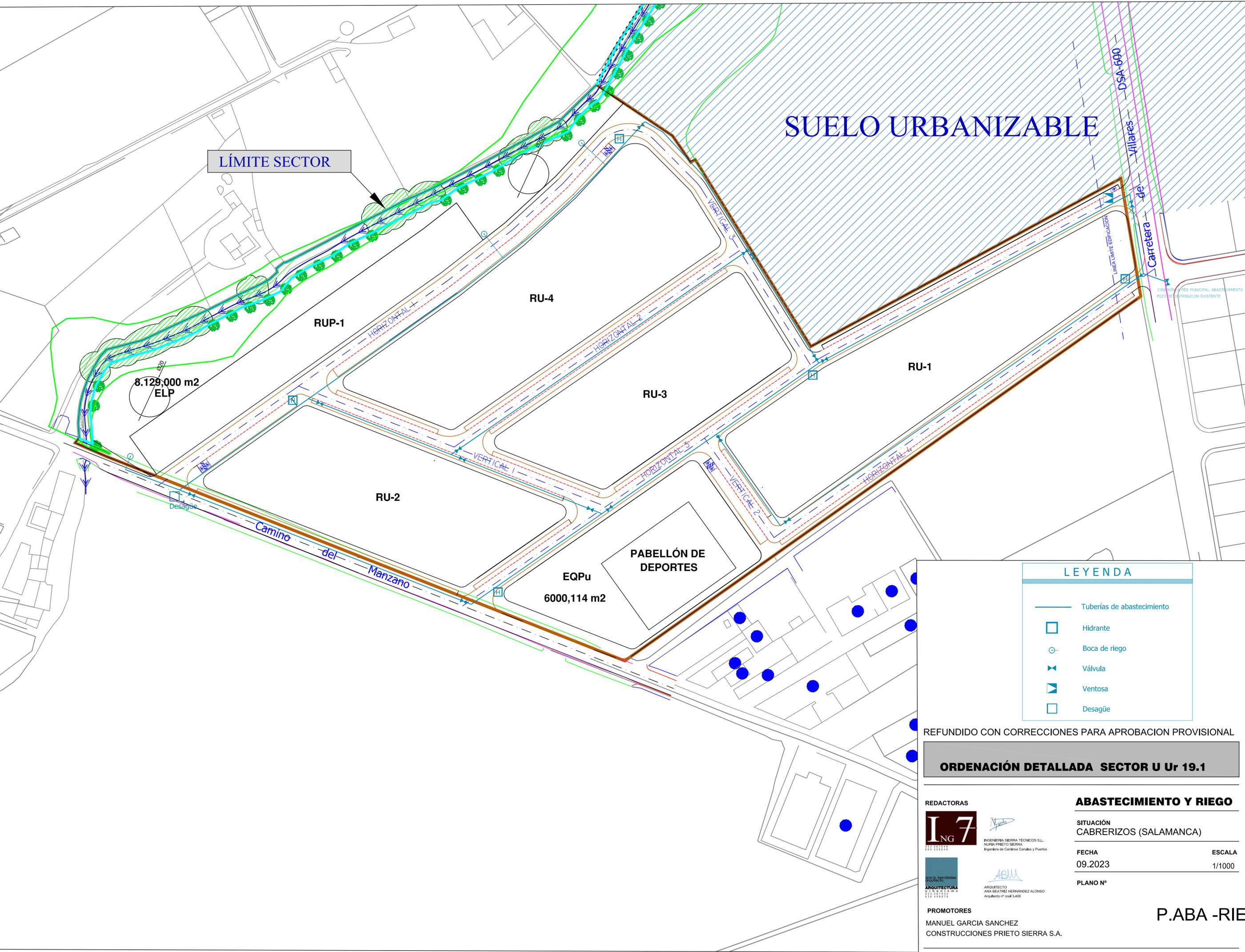
PLANO Nº

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

PO-3.3

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE SECTOR



LEYENDA	
	Tuberías de abastecimiento
	Hidrante
	Boca de riego
	Válvula
	Ventosa
	Desagüe

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº cual 3408

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

ABASTECIMIENTO Y RIEGO

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
09.2023

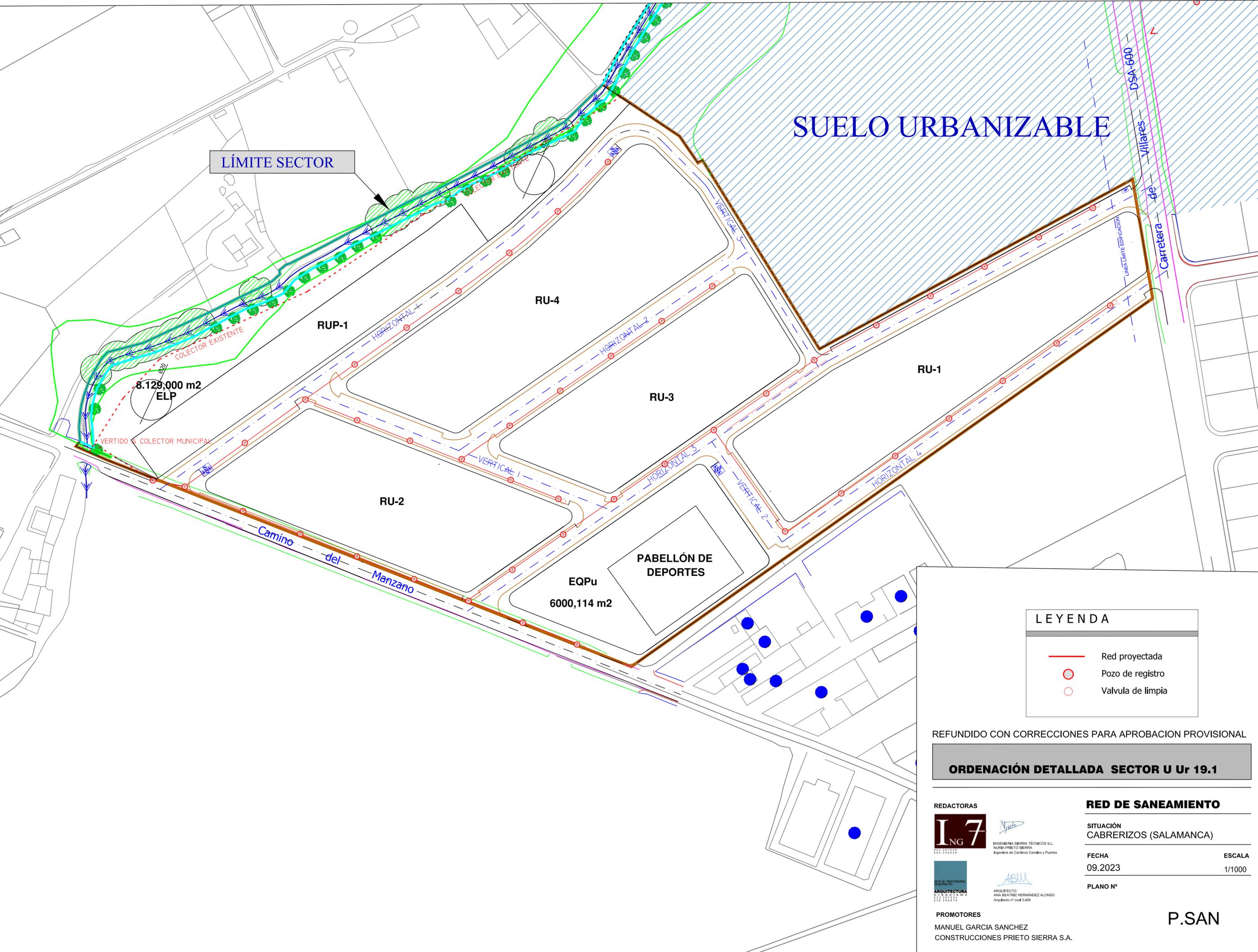
ESCALA
1/1000

PLANO Nº

P.ABA -RIE

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE SECTOR



LEYENDA

- Red proyectada
- Pozo de registro
- Valvula de limpia

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS ING 7 INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L. NURIA PRIETO SIERRA Ingeniera de Caminos Canales y Puertos	RED DE SANEAMIENTO SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA) FECHA 09.2023 ESCALA 1/1000 PLANO Nº
---	--

PROMOTORES MANUEL GARCIA SANCHEZ CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.	P.SAN
---	--------------

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE SECTOR

8.129,000 m2
ELP

RU-4

RUP-1

RU-3

RU-1

RU-2

PABELLÓN DE DEPORTES

EQPu
6000,114 m2

Camino del Manzano

LEYENDA

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

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ARQUITECTO
ANIA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº cual.3408

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

RED DE PLUVIALES

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
09.2023

ESCALA
1/1000

PLANO Nº

P.DRE

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE SECTOR

8.129,000 m2
ELP

RU-4

RUP-1

RU-3

RU-1

RU-2

Camino del Manzano

PABELLÓN DE DEPORTES

EQPu
6000,114 m2

LEYENDA

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

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº 3408

ALUMBRADO PUBLICO

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
09.2023

ESCALA
1/1000

PLANO Nº

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

P.ALU

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE SECTOR

8.129,000 m2
ELP

RU-4

RUP-1

RU-3

RU-1

RU-2

EQPu
6000,114 m2

PABELLÓN DE DEPORTES

Camino del Manzano

DSA-600

Villares de Carretera

HORIZONTAL 1

HORIZONTAL 2

VERTICAL 1

HORIZONTAL 3

VERTICAL 2

HORIZONTAL 4

VERTICAL 3

LÍNEA LÍMITE EDIFICACION

LEYENDA

- Conducción PE 20110
- Arqueta Tipo "D"
- Arqueta Tipo "H"
- Línea soterrada PE 40125

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº col. 3.408

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

TELEF/TELECOM

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
09.2023

ESCALA
1/1000

PLANO Nº

P.TEL

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE SECTOR

8.129,000 m2
ELP

RU-4

RUP-1

RU-3

RU-1

RU-2

PABELLÓN DE DEPORTES

EQPu
6000,114 m2

Camino del Manzano

DSA-600

Villares de Carretera

LEYENDA

- Conducción
- Toma de tierra
- Arqueta de paso
- C.T. Centro de Transformación

REFUNDIDO CON CORRECCIONES PARA APROBACION PROVISIONAL

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



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



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº col. 3.408

RED ELECTRICA

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
09.2023

ESCALA
1/1000

PLANO Nº

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

P.ELE

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Cap 1. Evaluación económica de las obras de urbanización.....	76
Cap 2. Estimación del presupuesto de ejecución material del proyecto.	76
Cap 3. Estimación del presupuesto por contrata y gastos de redacción y gestión	79
Cap 4. Estimación del valor de los terrenos gastos de inversión.....	80
Cap 5. Repercusiones económicas.....	81
Cap 6. Financiación y plazos	82
Cap 7. Informe de Sostenibilidad	82
INTRODUCCIÓN.....	82
MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS	83
<i>Zonas verdes</i>	83
<i>Alumbrado Público</i>	84
<i>Mantenimiento la Pavimentación</i>	85
IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO.....	86
<i>1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Urbana):</i>	86
<i>2. Impuesto construcciones, instalaciones y obras:</i>	87
<i>Tasa por el servicio de recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos</i>	88
<i>Tasa del servicio de alcantarillado y depuración</i>	89
<i>Tasa por el suministro de agua</i>	90
<i>Tarifa de ocupación del subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública</i>	92
TABLA RESUMEN PRINCIPALES TASAS	93

Cap 1. Evaluación económica de las obras de urbanización.

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

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

Cabe señalar, por último, que los precios unitarios para la confección de los presupuestos son resultado de la experiencia acumulada en la tramitación, redacción y ejecución de diversos proyectos de urbanización en la provincia de Salamanca.

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

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

Este presupuesto se incluye a continuación.

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

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

Telefonía

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

Telecomunicaciones

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

Energía eléctrica

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

Jardinería

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

SEÑALIZACIÓN

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

SEGURIDAD Y SALUD

12000

GESTION DE RESIDUOS

8000

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL**1.300.000,90**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALORACION DEL SUELO

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

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

GASTOS DE INVERSION **3.443.534,36 €**

Cap 5. Repercusiones económicas

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

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

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

REPERCUSIONES ESTADISTICAS

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

Cap 6. Financiación y plazos

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

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

PLAZOS

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

Cap 7. Informe de Sostenibilidad

Introducción

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

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

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

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

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

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

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

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

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

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

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

Zonas verdes

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

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

Alumbrado Público

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

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

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

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

1. Mano de obra (electricista): -----24 €/hora
2. Camión cesta -----45 € /hora
3. Tiempo estimado de cambio de lámpara -----0,25 horas

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

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

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

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

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

Para el Plan Parcial Sector U Ur 19.1 - Cabrerizos

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

Mantenimiento la Pavimentación

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

En el caso del Plan Parcial que nos ocupa;

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

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

IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO

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

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

1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Urbana):

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

1. La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinar", notificar" y ser" susceptible de impugnación, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

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

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

La valoración catastral de los bienes inmuebles sería la siguiente:

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

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

El cálculo del impuesto sería:

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

Viviendas unifamiliares libres: 126

360 x 126 = 45360 €

TOTAL.....45360 €

2. Impuesto construcciones, instalaciones y obras:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BASE IMPONIBLE Y CUOTA TRIBUTARIA.

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

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

Epígrafe	Euros
Viviendas -----	24,00€

En el caso del Plan Parcial Sector 19 de Cabrerizos:

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

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

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

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

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

Tasa del servicio de alcantarillado y depuración

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

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

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

La cuota tributaria se determinará por aplicación de la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hemos de tener en cuenta que hay 126 viviendas previstas.

TOTAL.....14288,4 € al año.

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

Concepto Euros

Una vivienda 465,78€

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

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

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

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

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

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

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

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

Tasa por el suministro de agua

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

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

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

VIVIENDAS.

Concepto	Euros
Mínimo, hasta 10 m3 al trimestre	14,00
<u>Exceso</u>	
Desde 11 m3 al trimestre, hasta 28 m3 al trimestre, por cada m3	0,34
Desde 29 m3 al trimestre, hasta 65 m3 al trimestre, por cada m3	0,45
Desde 66 m3 al trimestre, hasta 150 m3 al trimestre, por cada m3	0,50
Más de 150 m3 al trimestre, por cada m3	1,00

En el caso del Plan Parcial sector U Ur 19.1:

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

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

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

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

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

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

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

$63 \times 0,45 = 113,4$ € cada vivienda al trimestre

Calculamos la tarifa de forma anual, por lo que:

$113,4 \times 4 = 543,6$ € al año por vivienda

Tenemos 126 viviendas, por lo que sería:

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

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

En el Plan Parcial Sector 19 – Cabrerizos:

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

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

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

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

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

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

TABLA RESUMEN principales tasas

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

REDACTORAS

INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.U
NURIA PRIETO SIERRA

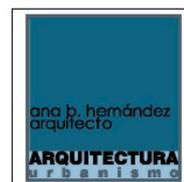
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L

ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO

Arquitecto nº coal 3.408



Salamanca, SEPTIEMBRE 2023