

CONSTRUCCIONES ARJOL 2000 S.L. PROMOTOR

**PLAN PARCIAL SECTOR UUr21 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE CABRERIZOS. SALAMANCA.**

APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2023

Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº COAL 3.408

Javier López Cordón San Segundo.
Abogado Especialista en Derecho Urbanístico
nº ICASAL 1.763.

EQUIPO REDACTOR

INDICE

a) DI-MI MEMORIA INFORMATIVA PP SUUr 21 :

T. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO:

Cap.1 Características físicas y territoriales:

1. Situación.
2. Topografía.
3. Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
4. Estructura de la propiedad (incluye datos catastrales descriptivos y gráficos)

Cap.2 Usos del suelo existentes:

1. Dotaciones urbanísticas existentes.
2. Otros usos del suelo existentes.
3. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.
4. Riesgos Naturales o tecnológicos. Art. 12 Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León

T. II. DETERMINACIONES VIGENTES:

Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial:

1. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio vigentes
2. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.

Cap.2 Determinaciones de ordenación general:

1. Establecidas en el planeamiento general vigente, ficha del sector.

ANEXO A,1

Notas registrales.

b) PI PLANOS DE INFORMACIÓN PP SUUr 21 :

PI - 1. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

PI - 2. TOPOGRÁFICO DEL SECTOR UUr21.

PI - 3. TRIANGULACIÓN DEL SECTOR UUr21

PI – 4. EDIFICACIONES/INSTALACIONES EXISTENTES.

PI – 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PI – 6. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE

c) DN-MV MEMORIA VINCULANTE PP SUUr 21 :

T.0. INICIATIVA PRIVADA DEL PLAN PARCIAL

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION:

T. III. ORDENACION GENERAL:

Justificación del cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General

T. IV. ORDENACION DETALLADA:

Relación de las determinaciones de ordenación detallada propuestas en el Plan Parcial puestas en relación con lo dispuesto en el art. 122.2 RUCYL

Cap. 1.- Calificación urbanística

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

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

Cap. 4.-Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector

Cap. 5.-Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector

Cap.6.- Aprovechamiento medio.

Cap.7.- Cesión gratuita al ayuntamiento del 15% del aprovechamiento medio del sector.

Cap.8.- División del sector en unidades de actuación

Cap.9.- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

T. V. CUADRO DE SINTESIS POR MANZANAS

T. VI. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

T. VII. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DE RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

T. VIII. ESTUDIO DE MOVILIDAD

T. IX. RESUMEN EJECUTIVO

d) DN-UN NORMATIVA URBANISTICA PP SUUr 21:

T. I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA URBANISTICA

T. II. ORDENACION DETALLADA ORDENANZAS SECTOR U UR 21

Cap. 1 Condiciones particulares de la edificación

Cap.2 Asignación y definición de usos

Cap.3 Parámetros urbanísticos de aplicación

Cuadro síntesis de usos

T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CAP. 1 RED VIARIA

CAP. 2. ESPACIOS LIBRES.

CAP. SERVICIOS URBANOS.

T. IV. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR Y REDUCIR LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

T.V. CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

ANEXO A.1:

Tabla síntesis del plan parcial del sector S UUR21

e) PLANOS DE ORDENACION PP SUUr 21 :

PO - 1. ZONIFICACION URBANISTICA.

PO - 2. RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO.

PO - 3. RED VIARIA Y ALINEACIONES, SECCIONES TIPOS DE CALLES.

PO - 4. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES.

PO - 5. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.

PO - 6. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

PO - 7. RED DE SANEAMIENTO.

PO - 8. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

PO - 9. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

PO - 10. RED DE TELECOMUNICACIONES.

PO - 11. RED DE DRENAJE.

PO - 12. RED DE GAS.

PO - 13. PROPUESTA DE ORDENACION.

f) ESTUDIO ECONÓMICO DN-EE.

T.1) OBJETIVOS

T.II) JUSTIFICACIÓN

Cap.1 Presupuesto aproximado de las obras de urbanización

Cap.2 Valor estimado de presupuesto de contrata, coste de redacción y gestión.

Cap.3 Coste total estimado del desarrollo urbanístico.

Cap.4 Viabilidad económica

T.III) INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Capl.1 Ingresos obtenidos por la hacienda pública

Cap.2 Gastos producidos sobre la hacienda pública

Cap.3 Balance económico

CONSTRUCCIONES ARJOL 2000 S.L. **PROMOTOR**

**PLAN PARCIAL SECTOR UUr21 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE CABRERIZOS. SALAMANCA.**

a) DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2023

Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº COAL 3.408

Javier López Cordon San Segundo.
Abogado Especialista en Derecho Urbanístico
nº ICASAL 1.763.

EQUIPO REDACTOR

a) DI-MI MEMORIA INFORMATIVA PP SUUr 21 :

T. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO:

Cap.1 Características físicas y territoriales:

1. Situación.
2. Topografía.
3. Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
4. Estructura de la propiedad (incluye datos catastrales descriptivos y gráficos)

Cap.2 Usos del suelo existentes:

1. Dotaciones urbanísticas existentes.
2. Otros usos del suelo existentes.
3. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.
4. Riesgos Naturales o tecnológicos. Art. 12 Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León

T. II. DETERMINACIONES VIGENTES:

Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial:

1. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio vigentes
2. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.

Cap.2 Determinaciones de ordenación general:

1. Establecidas en el planeamiento general vigente, ficha del sector.

ANEXO I

Notas registrales.

a) MEMORIA INFORMATIVA DI-MI PP S UUr 21

a) DI-MI MEMORIA INFORMATIVA PP SUUr 21:**T. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO:****Cap.1 Características físicas y territoriales:**

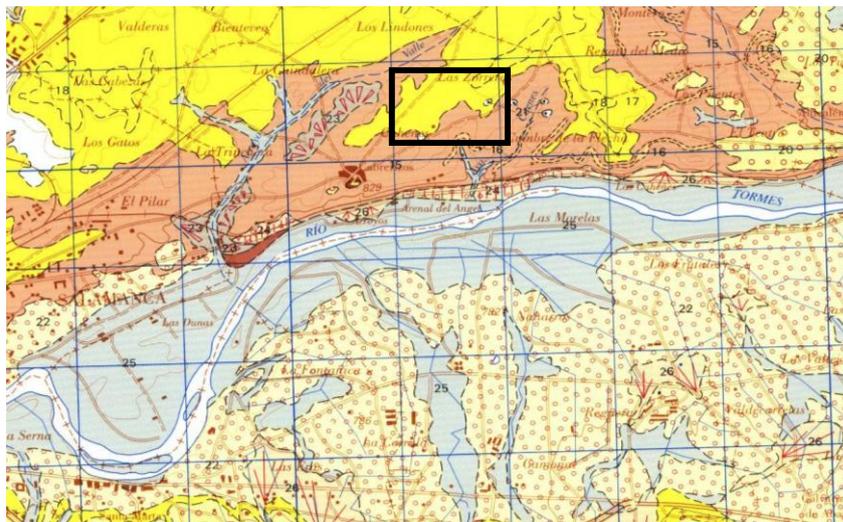
1.Situación y Superficie. El sector se sitúa al norte del municipio de Cabrerizos, conforme a plano PI - 1, lindando al: Norte con propiedades privadas al Sur con UUr8, al Oeste con Camino de Moriscos y al Este con propiedades privadas.

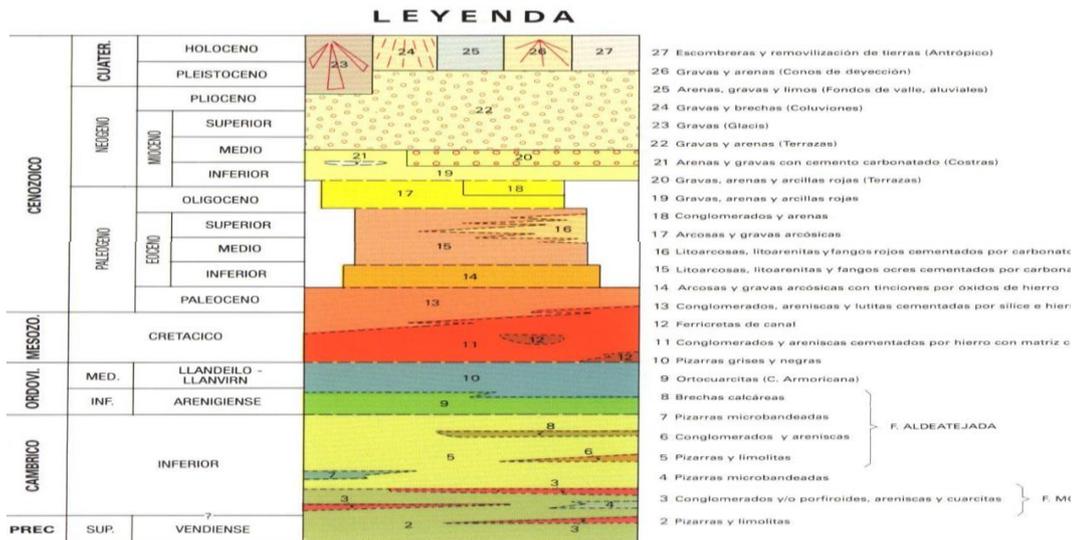
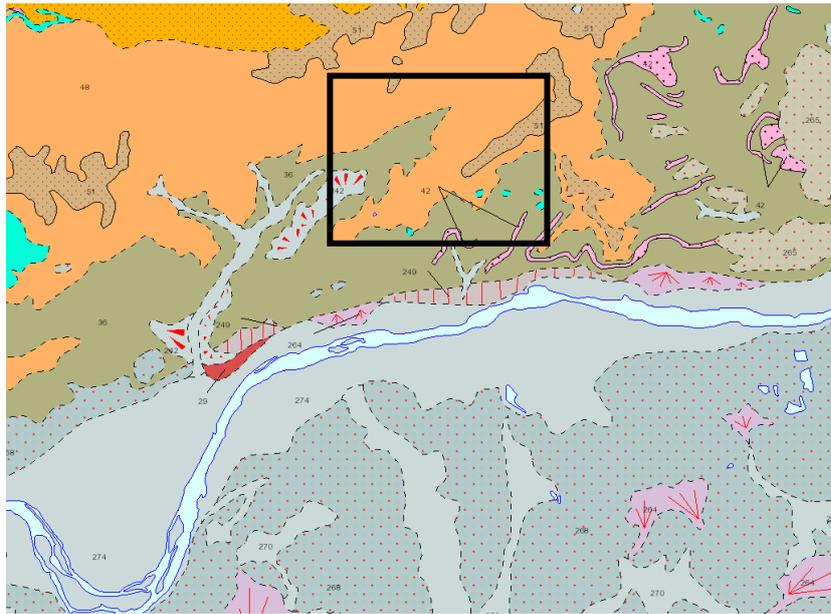
2.Topografía. El ámbito del sector cuenta con una topografía con una configuración en ladera descendente en sentido sur a norte, siendo la parte más baja en la zona sureste del mismo.

Al noroeste del sector en el límite con el Camino de Moriscos se sitúa la zona de mayor cota(824,00 m sobre nivel de mar) siendo la inferior en el área de la esquina sureste (814,00 m sobre nivel del mar).

De manera más concreta las características topográficas y todas sus cotas conforme a plano PI -2.

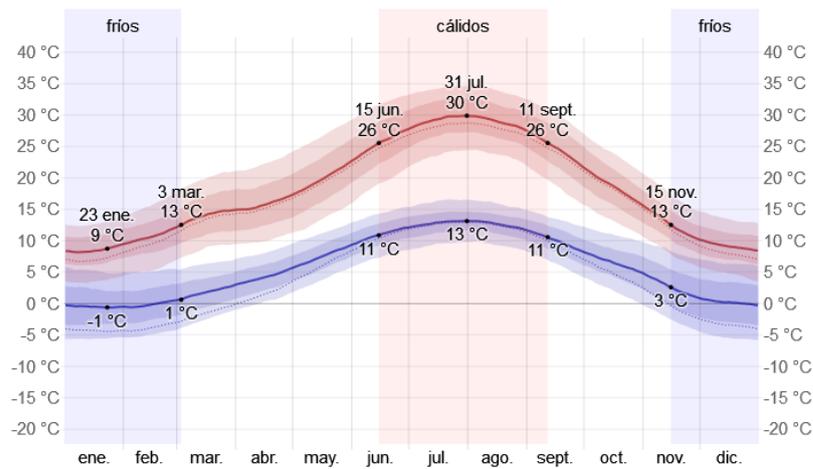
3.Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje. Se trata de un suelo formado por materiales sedimentarios, originados por sedimentación mecánica dando lugar a rocas semidisgregadas en este caso arcillas arenosas y limos arcillosos de índice de plasticidad IP de 10 a 20. Se muestra a continuación el mapa geológico donde se sitúa la zona a estudio.





Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de -1 °C a 30 °C y rara vez baja a menos de -6 °C o sube a más de 35 °C. Como conclusión se trata de un clima mediterráneo continental propio de la cuenca central del Duero.

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (Febrero 2023)



Temperaturas media de las medias mensuales.

En relación a la **Hidrología** dentro del sector no se encuentran elementos hidrológicos reseñables.

En relación a la **Vegetación y Paisaje**

El suelo se encuentra dedicado en su mayor parte a labores agrícolas, existiendo dentro del sector un camino agrícola, camino de Valdepega.



Se ubican dentro del sector varias edificaciones con piscina y diverso arbolado:



PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (Febrero 2023)

4. Estructura de la propiedad. Las 18 parcelas catastrales incluidas dentro del sector, aun cuando lo sean parcialmente, se reflejan en el plano PI -5, y se detalla en el siguiente :

ESTRUCTURA PROPIEDAD SECTOR U.Ur-21

Nº	Referencia catastral	políg	parcela	Titular	Extensión en Plan m ²
1	37067A502000500000AM	502	50	Barbero López, Ines 100%	8.388,00
2	37067A502000480000AO	502	48	Diócesis de Salamanca 100%	21.736,00
3	37067A502000470000AM	502	47	De la Iglesia San Juan, Juan 50% Delgado Fraile, Isabel 50%	21.509
4	37067A502000450000AT	502	45	Sanchez Garcia, Jose Luis 33,33% Holgado Carbajosa, M ^a Isabel 33,33% Sanchez Holgado, Luis Arsenio 16,66% Construcciones Promociones Batiman S.L. 16,66%	63.066,367 *
5	37067A502000460000AF	502	46	Pinto Martin Amparo 50% Pinto Martin, Felix 50%	30.724,86 *
6	37067A502050020000AR	502	5002	Hijas de María Madre de la Iglesia-Curia General 100%	31.786,50 *
7	37067A502050010000AK	502	5001	Pinto Martin Amparo 50% Pinto Martin, Felix 50%	2.999,00
8	002200100TL84A0000BU	502	Ds los cahenes 1	Hijas de María Madre de la Iglesia-Curia General 100%	1.677,00
9	37067A502600640000AP	502	60064 *finca 2290	Hernandez Cabezas, Saturnina 100%	35.442,00 **
10	37067A502000630000AZ	502	63	Sociedad gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria 100%	11.777,50
11	37067A502500640000AZ	502	50064 *finca 2291	Construcciones Arjol 200 S.L. 100%	35.442,00 **
12	37067A502400640000AO	502	40064 *finca 2293	Hernandez Benito, M ^a . Asunción 10% Herederos de Hernandez Cabezas, Aquilino 50% Hernandez Benito, Jose Luis 10% Hernandez Benito, Juan Carlos 10% Hernandez Benito, M ^a . Lourdes 10% Hernandez Benito, Soledad 10%	10.589,72 * **
13	37067A502300640000AB	502	30064 *finca 2292	Hernandez Benito, Jose Luis 100%	5.533,16 * **
14	37067A502050030000AD	502	5003	Herederos de Modesta Martín Sánchez	1.829,85 *
15	37067A502050040000AX	502	5004	Manuel Campo Hernández	2.078,20 *
16	37067A502000430000AP	502	43	Livianos Marín Cristina Livianos Arias-Camison Lucia Livianos Arias-Camison Lucia	233,09 *
17	37067A502090050000AT	502	9005	Ayuntamiento Cabrerizos (C° Valdepega)	2.171,89 *
18	37067A502090020000AQ	502	9002	Ayuntamiento de Cabrerizos (C° de Moriscos)	1.922,873 *
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR U.Ur-21					288.907,01

La superficie marcada en la Modificación Puntual IV NNSS es de 289.600 m², si bien del levantamiento topográfico obtenemos 288.907,01 m², que tomaremos como superficie del sector en la ordenación detallada del Plan Parcial.

* Parcelas incluidas parcialmente en el sector.

** Se han tomado las superficies registrales al tratarse de 4 fincas de 35.442 m² que se segregaron de la finca matriz, dos de las cuales se incluyen tan solo parcialmente, adjuntamos como ANEXO I las 4 notas registrales

Si bien de conformidad a lo dispuesto en los arts. 245 b) y 246.a) y b) del RUCYL, corresponde a las determinaciones completas sobre reparcelación la definición de los derechos de los propietarios, solventando la discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos

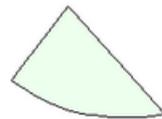
Datos catastrales descriptivos y gráficos

FINCA N° 1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502000500000AM  
Localización	Polígono 502 Parcela 50 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



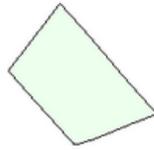
Localización	Polígono 502 Parcela 50 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	8.388 m ²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	03	8.386

FINCA N° 2**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral	37067A502000480000AO  
Localización	Polígono 502 Parcela 48 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL

Localización	Polígono 502 Parcela 48 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	21.736 m ²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	02	21.690

FINCA N° 3**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral	37067A502000470000AM  
Localización	Polígono 502 Parcela 47 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL

Localización	Polígono 502 Parcela 47 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	21.509 m ²

CULTIVO

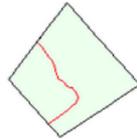
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	02	20.928

FINCA N° 4

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502000450000AT  
Localización	Polígono 502 Parcela 45 CUATRO REGATOS. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 45 CUATRO REGATOS. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	109.190 m ²

CULTIVO

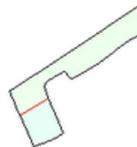
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío seco	02	74.779
b	C- Labor o Labradío seco	01	34.214

FINCA N° 5

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502000460000AF  
Localización	Polígono 502 Parcela 46 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 46 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	37.310 m ²

CULTIVO

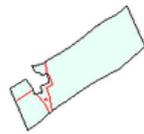
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío seco	02	9.581
b	C- Labor o Labradío seco	02	28.054

FINCA N° 6

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502050020000AR  
Localización	Polígono 502 Parcela 5002 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 5002 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	34.557 m ²

CULTIVO

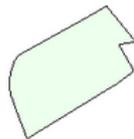
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	F- Frutales secano	00	1.539
b	CR Labor o labradío regadío	01	4.256
c	I- Improductivo	00	28
d	PD Prados o praderas	00	1.223
e	RI Arboles de ribera	00	636
f	CR Labor o labradío regadío	03	26.876

FINCA N° 7

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502050010000AK  
Localización	Polígono 502 Parcela 5001 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 5001 TESO CRUZ. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	2.999 m ²

CULTIVO

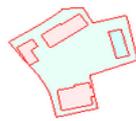
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secano	02	2.999

FINCA N° 8

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	002200100TL84A0000BU  
Localización	DS CAHENES LOS 1 Polígono 502 37193 CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	436 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	DS CAHENES LOS 1 Polígono 502 CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	1.677 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
DEPORTIVO	1	00	01	77		
ALMACEN	1	00	02	63		
ALMACEN	1	00	03	142		
VIVIENDA	1	00	01	154		

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- LABOR O LABRADÍO SECANO	17	1.241

FINCA N° 9

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502600640000AP  
Localización	Polígono 502 Parcela 60064 CAENES. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 60064 CAENES. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	31.533 m ²

CULTIVO

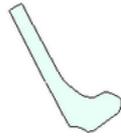
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- LABOR O LABRADÍO SECANO	18	33.442

FINCA N° 10

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502000630000AZ  
Localización	Polígono 502 Parcela 63 CAENES. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 63 CAENES. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	11.949 m ²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- LABOR O LABRADÍO SECANO	18	11.949

FINCA N° 11

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502500640000AZ  
Localización	Polígono 502 Parcela 50064 CAENES. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 50064 CAENES. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	33.677 m ²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío secano	02	23.516
b	E- Pastos	02	4.517
c	E- Pastos	02	5.645

FINCA N° 12

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502400640000AO  
Localización	Polígono 502 Parcela 40064 CAENES. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 40064 CAENES. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	37.585 m ²

CULTIVO

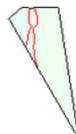
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío secano	02	4.826
b	E- Pastos	02	10.335
c	C- Labor o Labradío secano	02	21.482
d	E- Pastos	02	942

FINCA N° 13

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502300640000AB  
Localización	Polígono 502 Parcela 30064 CAENES. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 30064 CAENES. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	38.939 m ²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío secano	02	5.217
b	E- Pastos	02	3.607
c	C- Labor o Labradío secano	02	30.116

FINCA N° 14

Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado n° 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

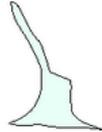


Javier López Cerdón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL n° 1.763

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502050030000AD  
Localización	Polígono 502 Parcela 5003 CAENES, CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 5003 CAENES, CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	2.402 m ²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	PD Prados o praderas	00	2.402

FINCA N° 15

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502050040000AX  
Localización	Polígono 502 Parcela 5004 CAENES, CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	Polígono 502 Parcela 5004 CAENES, CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	18.729 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN		00	01	25		
ALMACEN		00	02	16		
ALMACEN		00	03	16		
DEPORTIVO		00	01	539		
DEPORTIVO		00	01	42		
PORCHE 100%		00	01	25		

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	01	2.324
b	I- Improductivo	00	3.536
c	PR Prado o Praderas de regadío	00	787
d	PR Prado o Praderas de regadío	00	7.369
e	RI Arboles de ribera	00	1.182
f	E- Pastos	01	2.868

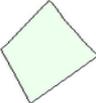
FINCA N° 16

Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado n° 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Javier López Cerdón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL n° 1.763

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Referencia catastral	37067A502000430000AP  		
Localización	Polígono 502 Parcela 43 CUATRO REGATOS. CABRERIZOS (SALAMANCA)		
Clase	Rústico		
Uso principal	Agrario		

PARCELA CATASTRAL	
	Localización: Polígono 502 Parcela 43 CUATRO REGATOS. CABRERIZOS (SALAMANCA)
	Superficie gráfica: 36.515 m ²

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	02	36.180

FINCA N° 17

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	37067A502090050000AT  
Localización	Polígono 502 Parcela 9005 CM VALDEPEGA. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL	
	Localización: Polígono 502 Parcela 9005 CM VALDEPEGA. CABRERIZOS (SALAMANCA)
	Superficie gráfica: 14.326 m ²

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	VT Vía de comunicación de dominio público	00	14.677

FINCA N° 18

Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado n° 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Javier López Cerdón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL n° 1.763

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (Febrero 2023)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A502090020000AQ  
Localización	Polígono 502 Parcela 9002 CM DE MORISCOS. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 502 Parcela 9002 CM DE MORISCOS. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	12.112 m ²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	VT Via de comunicación de dominio público	00	13.465

Cap.2 Usos del suelo existentes:

1.- Dotaciones urbanísticas existentes. Dos vías públicas municipales: Parte del Camino de Moriscos y del Camino de Valdepega que atraviesa el sector, tal y como se refleja en el plano PI- 4. Respecto a los servicios urbanos, existe un tendido de suministro eléctrico.

Camino de Moriscos



Camino de Valdepega



El sector en su colindancia con el núcleo urbano está limitado por vías en las que se encuentran los servicios para su conexión:

En zona sur este:





En zona norte:



2.- Otros usos del suelo existentes. Aparte del uso agrícola, existe el residencial de varias edificaciones existentes con piscina y arbolado en la parcela catastral 002200100TL84A0000BU:



Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado nº 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Javier López Cordón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL nº 1.763

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA	
Localización: DS CAHENES LOS 1 Polígono 502 37193 CABRERIZOS [SALAMANCA]			Superficie gráfica: 1.677 m ²	
Clase: RÚSTICO			Participación del inmueble: 100,00 %	
Uso principal: Residencial			Tipo: Parcela construida sin división horizontal	
Superficie construida: 436 m ²				
Año construcción: 1990				
Construcción				
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²		
DEPORTIVO	1.000/01	77		
ALMACÉN	1.000/02	63		
ALMACÉN	1.000/03	142		
VIVIENDA	1.000/01	154		
Cultivo				
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²	
0	C- LABOR O LABRADIO SECANO	17	1.241	



Línea eléctrica aérea.



3.- Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados. No existen.

4.- Riesgos Naturales o tecnológicos. Art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León En el sector no existe ninguna afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, delimitadas por la administración competente tal y como procedemos a evaluar.

EVALUACIÓN DE RIESGOS.

RIESGOS NATURALES

- Riesgo de inundación:**

El municipio de Cabrerizos se encuentra incluido dentro del área de afección del río Tormes, sin embargo el sector que nos ocupa SUUr21 no se encuentra dentro del área de afección del mismo ni existe en su interior ningún elemento que pueda suponer riesgo de inundación, más allá de la propia topografía del terreno.

- **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 incendio. Si bien con la ordenación detallada 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 ordenación detallada del PP de Sector SUUr21 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.

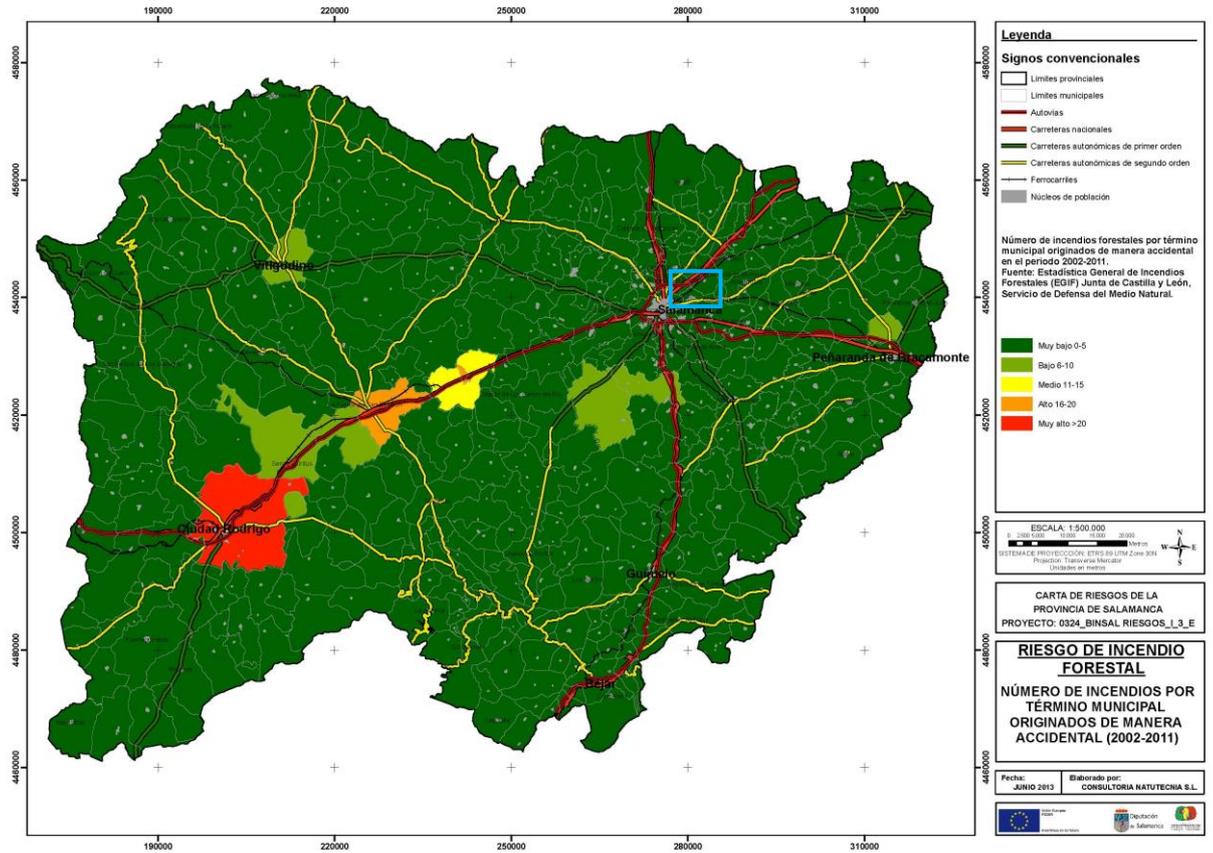
Por lo tanto el sector SUUr21 que se ve afectado por red municipal Camino de Moriscos y por camino agrícola Camino de Valdepega no presenta afecciones.

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

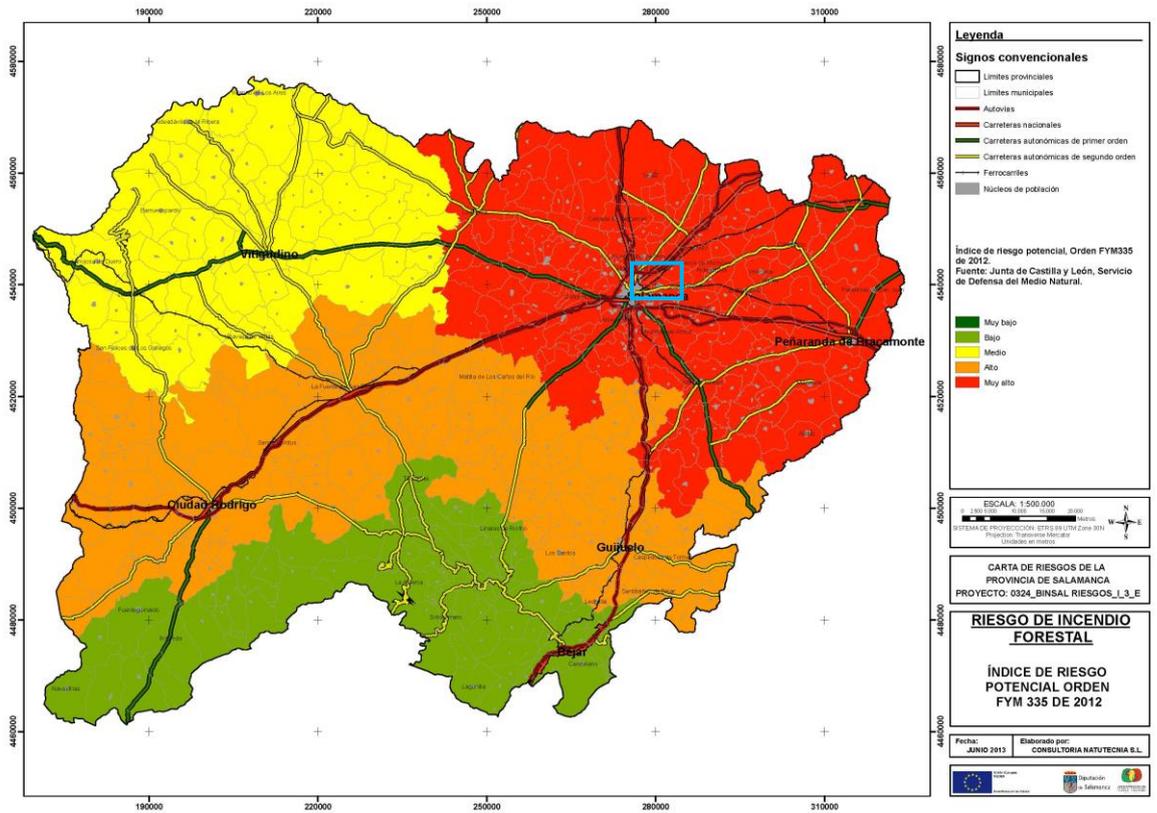
El sector SUUr21 de las NNSS Municipales de Cabrerizos no se encuentra afectada por zonas de almacenamiento de sustancias peligrosas.

MAPAS RIESGOS

RIESGOS NATURALES INCENDIOS.



PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (Febrero 2023)

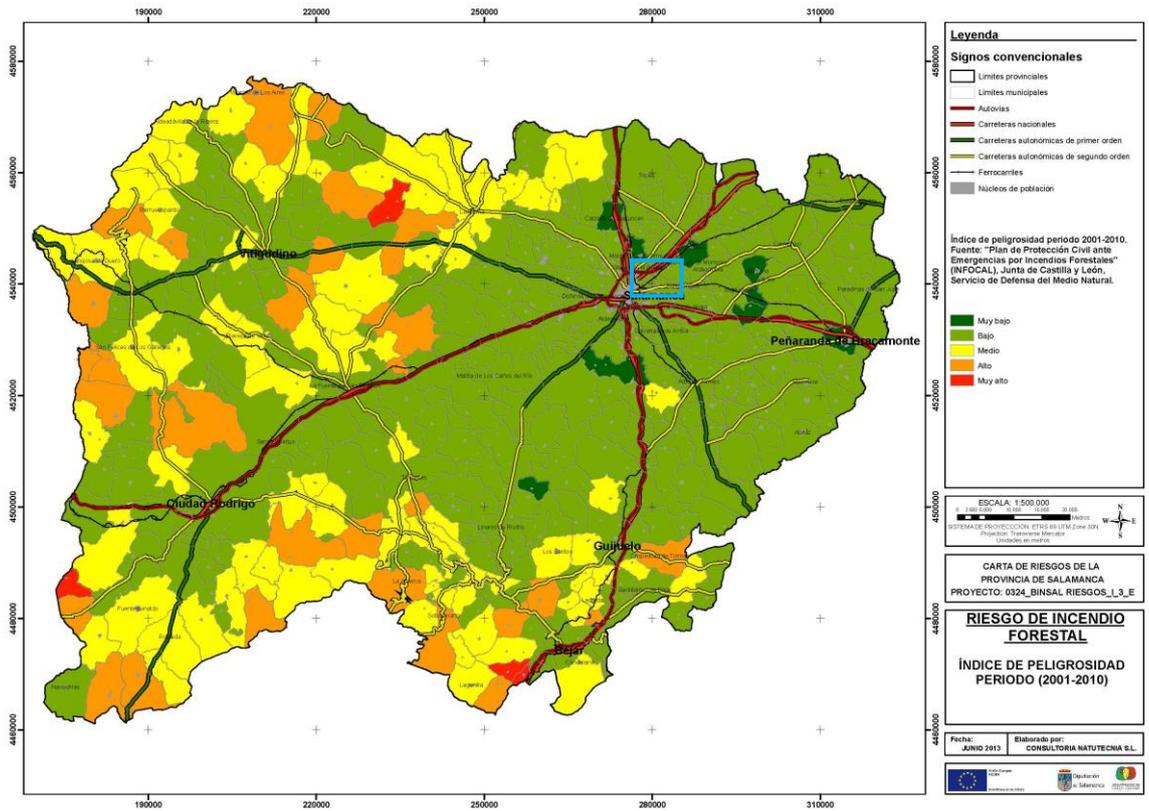


Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado nº 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Javier López Cerdón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL nº 1.763

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (Febrero 2023)

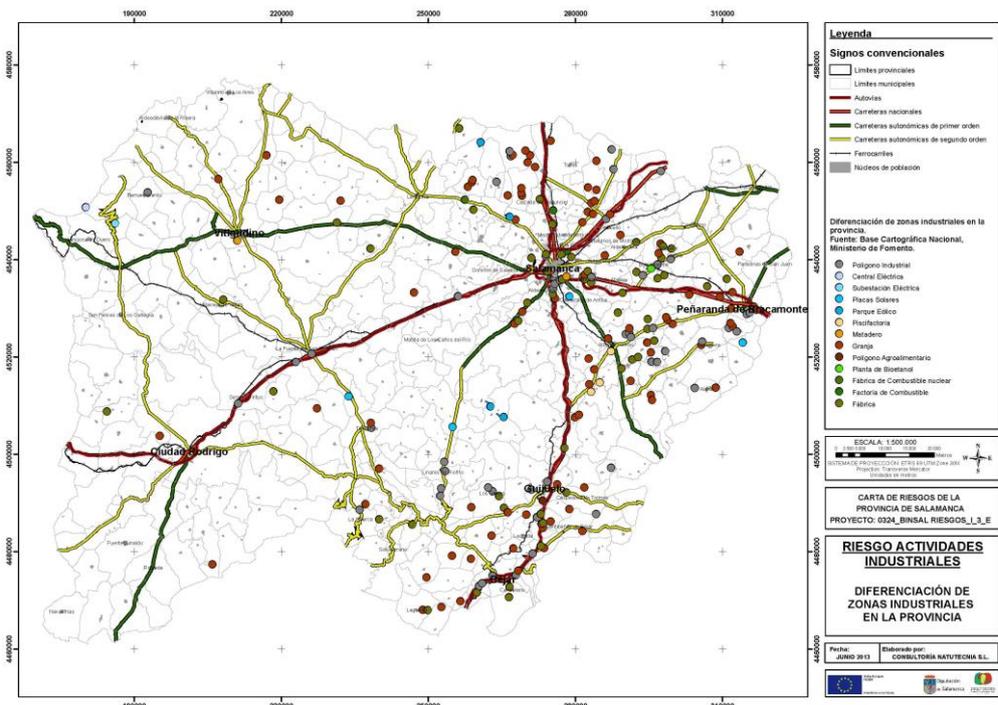
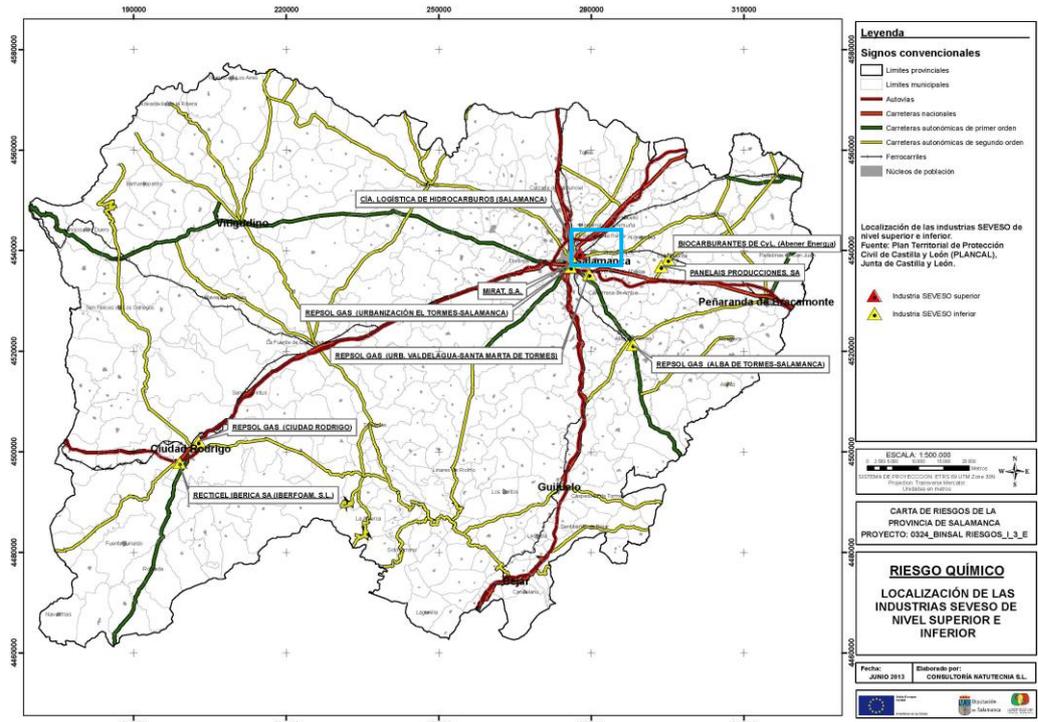


Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado nº 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

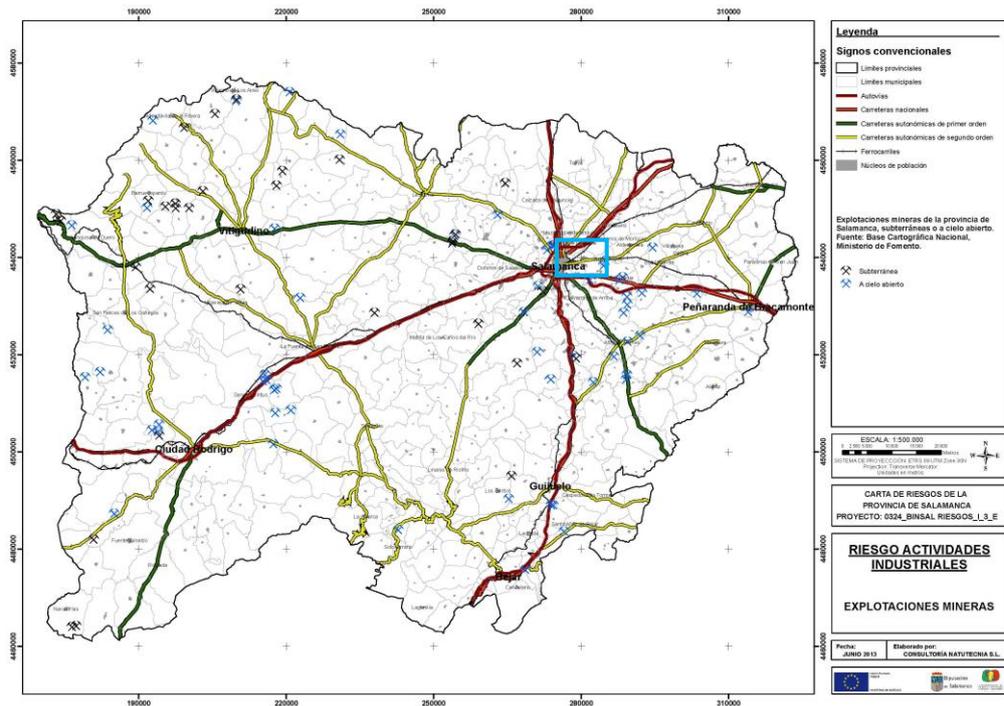


Javier López Cerdón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL nº 1.763

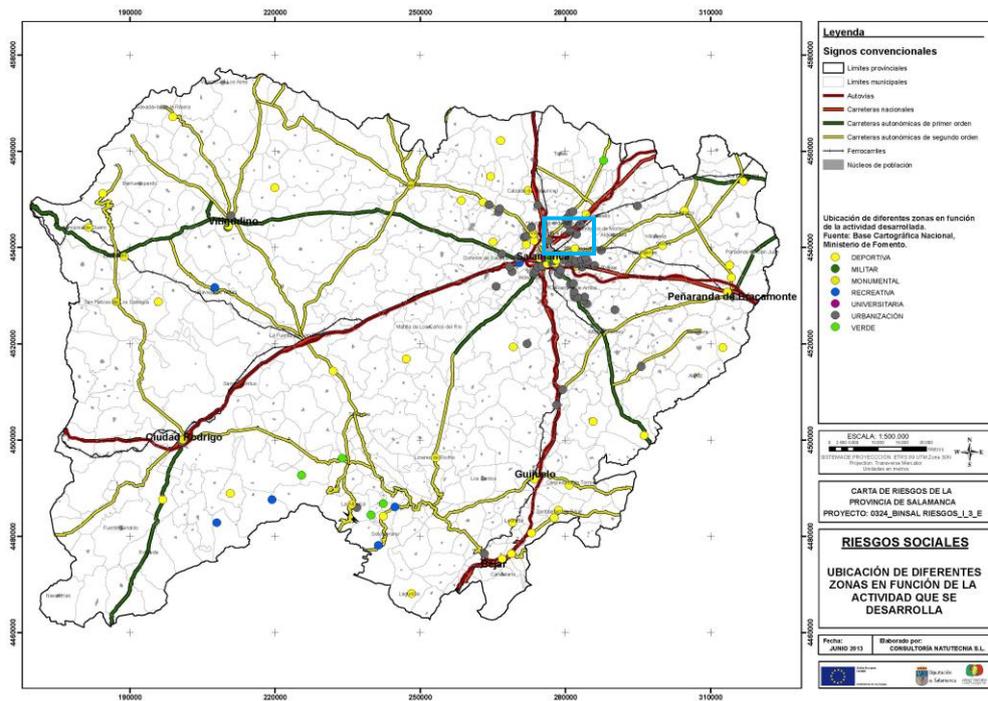
RIESGOS QUIMICO Y ACTIVIDADES INDUSTRIALES



PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (Febrero 2023)



RIESGOS SOCIALES

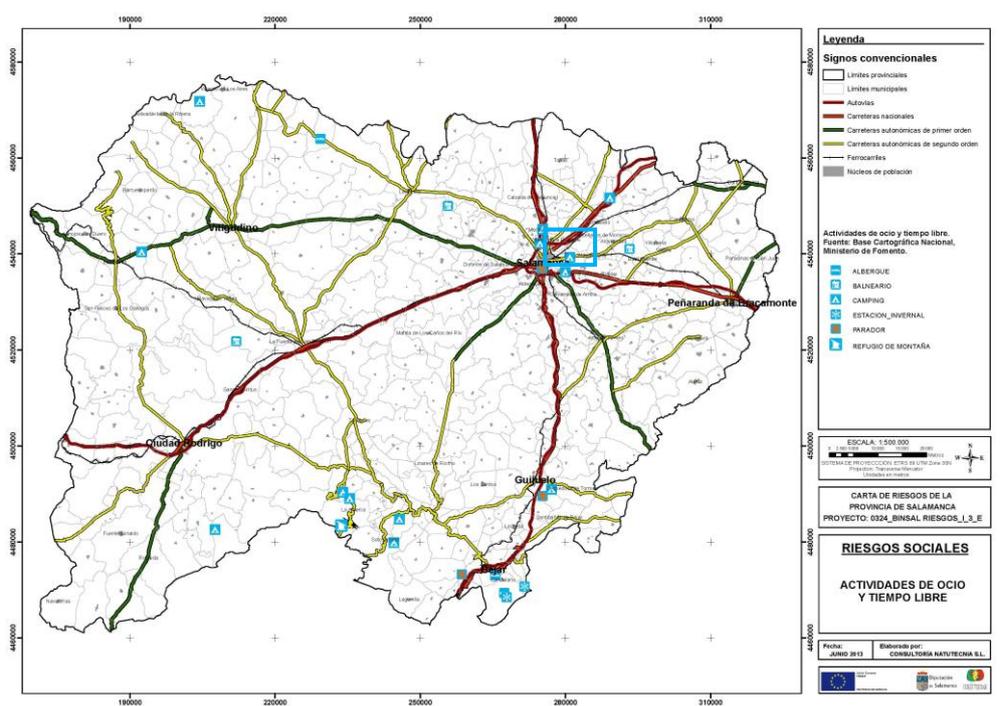
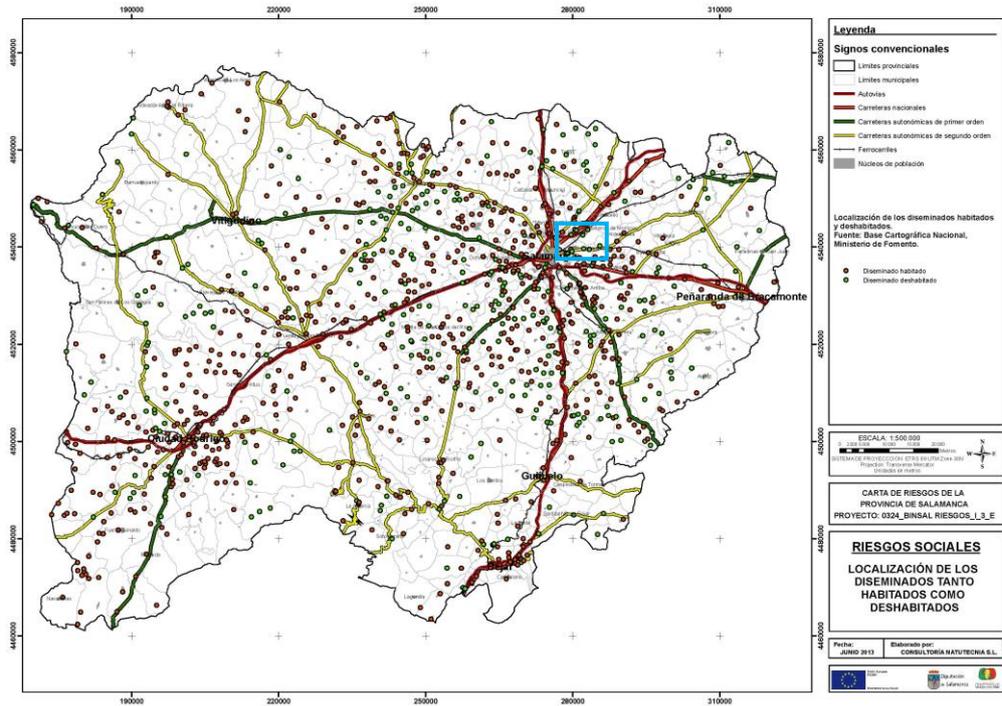


Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado nº 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Javier López Cerdón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL nº 1.763

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (Febrero 2023)

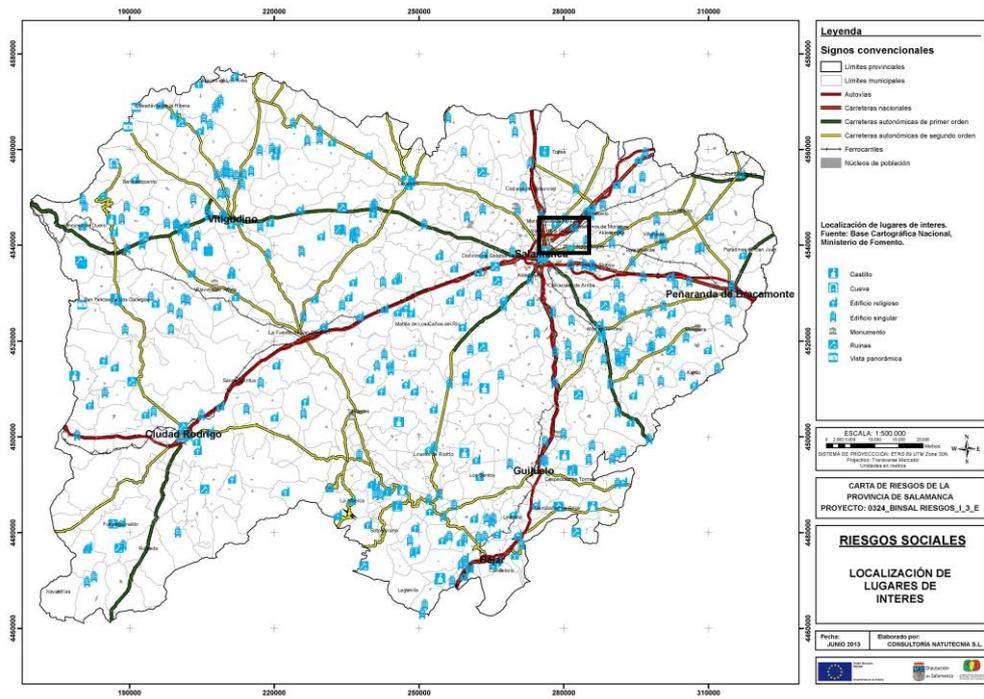


Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado nº 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

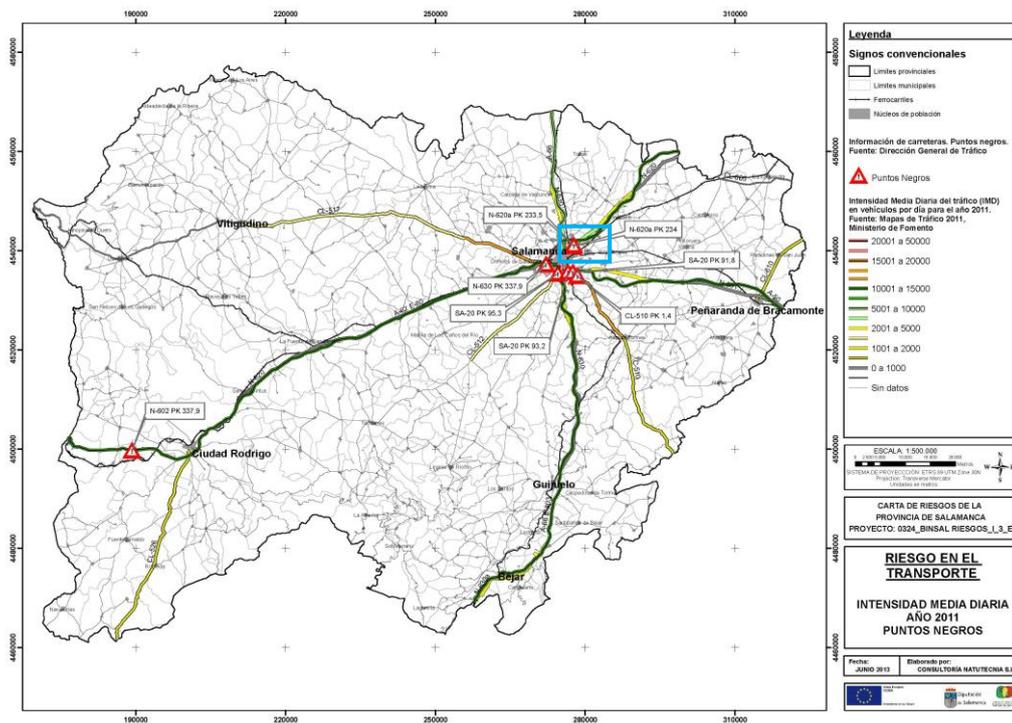


Javier López Cordón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL nº 1.763

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (Febrero 2023)



RIESGOS EN EL TRANSPORTE

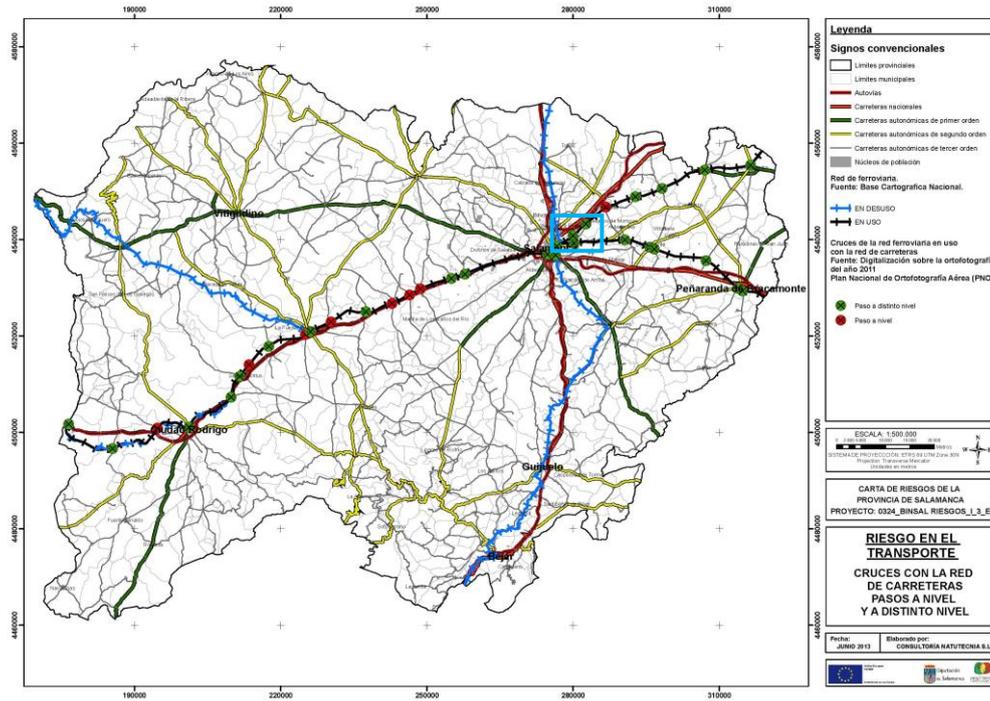


Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado nº 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Javier López Cerdón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL nº 1.763

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (Febrero 2023)



T. II. DETERMINACIONES VIGENTES:**Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial:**

- 1. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio vigentes.** El plan parcial establece las determinaciones de ordenación detallada, en desarrollo de las determinaciones de ordenación general contenidas en la modificación puntual IV de las NN SS aprobada definitivamente por la C.T.U. el 1-4-2003 y publicada en el BOCYL de 30-6-2003 y el BOP de 30-6-2003, en la que se clasificaba entre otros el sector U.Ur.21 como suelo urbanizable delimitado.

El sector no se encuentra afectado por ningún instrumento de ordenación del territorio.

- 2. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.** No existe dicha normativa ni planeamiento sectorial.

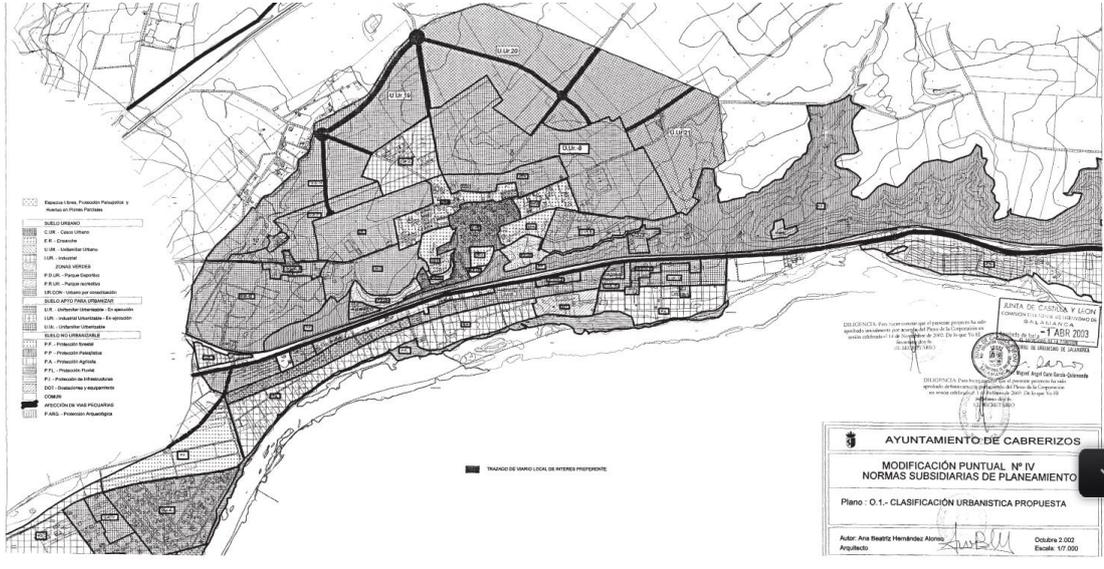
Cap.2 Determinaciones de ordenación general:

- 1. Establecidas en el planeamiento general vigente.** Se reproducen de la ficha del sector U.Ur-21, incluida en la referida MP IV de las NN SS.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN USO GLOBAL: USOS INCOMPATIBLES: SUPERFICIE: DENSIDAD: EDIFICABILIDAD BRUTA: TIPOLOGÍA: OCUPACIÓN DE PARCELA: ALTURA MÁXIMA: APARCAMIENTO: CESIONES Y RESERVAS	PLAN PARCIAL RESIDENCIAL AGRICOLA, GANADERO 28,96 HA 18 VV/HA - 521 Vv 0,40 M2/M2 AISLADA, PAREADA O AGRUPADA 50% II PLANTAS +BC -7,50 M 2 PLAZAS /VV LAS MARCADAS POR LA LEY 5/99 URBANISMO CASTILLA Y LEON
--	---

Así mismo en dicha MP IV, se fijan unos parámetros para ordenar el viario, que habrán de ser observados al establecer la ordenación detallada:

- Asegurando Sistemas Locales de interés Preferente, como vías obligatorias en la ordenación detallada para estructurar la comunicación lateral. Dichos Sistemas Locales de interés preferente se grafian en el plano de la propuesta dentro de la documentación gráfica.



Salamanca, Febrero de 2023.

Fdo: Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº COAL 3.408

Fdo: Javier López Cordón San Segundo
Abogado especialista en Derecho Urbanístico
Nº ICASAL 1.763

ANEXO I. NOTAS REGISTRALES

Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado nº 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Javier López Cerdón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL nº 1.763



NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 5380858

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N° 5
C/ SANTA BRIGIDA 6 (Salamanca)
Tlf: 923 27-24-36 y Fax: 923 17-66-23
salamanca5@registrodelapropiedad.org



Fecha de Emisión: CATORCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS
Codigo Registral Unico: 3701000406423
FINCA DE CABRERIZOS N°: 2290

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Finca número sesenta y cuatro a, del polígono dos, en término de Cabrerizos, al sitio de Las Caenes, que linda: Norte, Camino de Valdepega; Sur, zona excluida de concentración; Este, Aquilino Hernández Cabezas; Oeste, Manuel Barbero López y Emerenciana Dominguez Martín. Tiene una extensión superficial de tres hectáreas, cincuenta y cuatro áreas y cuarenta y dos centiáreas. Referencia Catastral: 37067A502600640000AP

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HERNANDEZ CABEZAS, SATURNINA	7705411C	2752	35	77	2
- 50,000000% del pleno dominio, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por Jesús García Sánchez, en Salamanca, el día 25 de agosto de 2005, con número de protocolo 2412/2005.					
HERNANDEZ CABEZAS, SATURNINA	7705411C	2752	35	77	3
- 50,000000% del pleno dominio, por título de heredero unico en virtud de Instancia.					

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones durante el plazo de 5 años, según nota al margen de la insc/annot: 3, de fecha 20 de febrero de 2015.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

No hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy, antes de la apertura del diario.

La constancia de la referencia catastral no significa necesariamente que la finca esté coordinada gráficamente con el Catastro.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 5380852

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N° 5

C/ SANTA BRIGIDA 6 (Salamanca)

Tlf: 923 27-24-36 y Fax: 923 17-66-23

salamanca5@registrodelapropiedad.org

Fecha de Emisión: CATORCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Codigo Registral Unico: 37010000406430

FINCA DE CABRERIZOS N°: 2291

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: FINCA SESENTA Y CUATRO B, del polígono 2 en termino de Cabrerizos, al sitio de Las Caenes. Según el Catastro es la parcela 50.064 del Polígono 502. Tiene una superficie del terreno de tres hectáreas, cincuenta y cuatro áreas, cuarenta y dos centiáreas. Linda: norte, camino de Valdepega; sur, zona excluida de Concentración y Praxedes Hernández Cabezas; Este, Saturnina y Praxedes Hernández Cabezas; oeste, José Hernández Cabezas. Referencia Catastral: 37067A502500640000AZ

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSTRUCCIONES ARJOL 2000 SL	B82035130	3923	85	197	9

- 100,000000% del pleno dominio, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Maria Eugenia Reviriego Picón, en Madrid, el día 22 de diciembre de 2021, con numero de protocolo 2680/2021.

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados durante el plazo de 5 años, según nota al margen de la insc/anot 8, de fecha 10 de febrero de 2020.

AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados durante el plazo de 5 años, según nota al margen de la insc/anot 9, de fecha 02 de febrero de 2022.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy, antes de la apertura del diario.

La constancia de la referencia catastral no significa necesariamente que la finca esté coordinada gráficamente con el Catastro.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 5380851

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N° 5

C/ SANTA BRIGIDA 6 (Salamanca)
Tlf: 923 27-24-36 y Fax: 923 17-66-23
salamanca5@registrodelapropiedad.org

Fecha de Emisión: CATORCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS
Codigo Registral Unico: 37010000406447
FINCA DE CABRERIZOS N°: 2292

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Finca numero 64 C del polígono 2, del plano general, hoy parcela 30064 del polígono 502 catastral al sitio de LAS CAENES, dedicado a secano, en termino de Cabrerizos, que linda, Norte, Camino de Valdepega; sur, Zona excluida de concentración y Praxedes Hernández; este, Manuel Hernández Cabezas y oeste, Aquilino Hernández Cabezas. Terreno: Ha:3 a:54 ca:42,000 REFERENCIA CATASTRAL: 37067A502300640000AB Polígono:502 Parcela: 30064.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HERNANDEZ BENITO, JOSE LUIS	7813762H	2752	35	83	2

- 100,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por Jesús García Sánchez, en Salamanca, el día 13 de mayo de 2013, con número de protocolo 1033/2013.

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados durante el plazo de 5 años, según nota al margen de la insc/anot 2, de fecha 24 de junio de 2013.

EXPLOTADOR PRIORITARIO. Adquirida esta finca en la compraventa objeto de la inscripción adjunta, para destinarla el comprador a la **explotación prioritaria** de la que es titular, se hace constar, conforme estableció el artículo 9 de la Ley 19/95 de Modernización de las Explotaciones Prioritarias, que "si la finca adquirida fuese enajenada, arrendada o cedida durante el plazo de los cinco años siguientes, deberá justificarse previamente el pago del impuesto correspondiente, o de la parte del mismo, que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora, excepción hecha de los supuestos de fuerza mayor". Salamanca, 24 de Junio de 2013.-En virtud de Escritura Pública de 13/05/13, autorizada por en SALAMANCA, JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ. Nota número 2al margen del asiento 2, tomo 2.752, libro 35, folio 83, de fecha 24/06/2013 .

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:



NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 5380854

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N° 5

C/ SANTA BRIGIDA 6 (Salamanca)

Tlf: 923 27-24-36 y Fax: 923 17-66-23

salamanca5@registrodelapropiedad.org

Fecha de Emisión: CATORCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Codigo Registral Unico: 37010000038020

FINCA DE CABRERIZOS N°: 2293

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: FINCA 64 D del Poligono 2, en Cabrerizos, PARAJE CAENES. **Superficies:** Terreno: Ha:3 a:54 ca:42,0000. **Linderos:**Norte, SATURNINA Y AQUILINO HERNANDEZ CABEZAS, Sur, ZONA EXCLUIDA DE CONCENTRACION, Este, SATURNINA HERNANDEZ CABEZAS y Oeste, ZONA EXCLUIDA. Referencia Catastral: 37067A502400640000AO

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HERNANDEZ BENITO, MARIA ASUNCION	07.805.748-P	2752	35	86	3
- 6,666667% del pleno dominio con carácter privativo en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 15 de febrero de 1999.					
HERNANDEZ BENITO, MARIA ASUNCION	07.805.748-P	2752	35	86	3
- 3,333333% de la nuda propiedad con carácter privativo en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 15 de febrero de 1999.					
HERNANDEZ BENITO, JOSE LUIS	7813762H	2752	35	86	3
- 6,666667% del pleno dominio con carácter privativo en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 15 de febrero de 1999.					
HERNANDEZ BENITO, JOSE LUIS	7813762H	2752	35	86	3
- 3,333333% de la nuda propiedad con carácter privativo en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 15 de febrero de 1999.					
HERNANDEZ BENITO, JUAN CARLOS	07.819.646-Z	2752	35	86	3
- 6,666667% del pleno dominio en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 15 de febrero de 1999.					
HERNANDEZ BENITO, JUAN CARLOS	07.819.646-Z	2752	35	86	3
- 3,333333% de la nuda propiedad en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 15 de febrero de 1999.					
HERNANDEZ BENITO, MARIA SOLEDAD	07.842.866-G	2752	35	86	3
- 6,666667% del pleno dominio con carácter privativo en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 15 de febrero de 1999.					
HERNANDEZ BENITO, MARIA SOLEDAD	07.842.866-G	2752	35	86	3
- 3,333333% de la nuda propiedad con carácter privativo en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 15 de febrero de 1999.					
HERNANDEZ BENITO, MARIA LOURDES	07.833.315-K	2752	35	86	3
- 6,666667% del pleno dominio con carácter privativo en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 15 de febrero de 1999.					

HERNANDEZ BENITO, MARIA LOURDES	07.833.315-K	2752	35	86	3
- 3,333333% de la nuda propiedad con carácter privativo en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 15 de febrero de 1999.					
HERNANDEZ BENITO, MARIA ASUNCION	07.805.748-P	2752	35	87	4
- 10,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Ana del Canto Martínez, en Salamanca, el día 29 de abril de 2022, con número de protocolo 756/2022.					
HERNANDEZ BENITO, MARIA ASUNCION	07.805.748-P	2752	35	87	4
- 3,332000% del usufructo con carácter privativo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Ana del Canto Martínez, en Salamanca, el día 29 de abril de 2022, con número de protocolo 756/2022.					
HERNANDEZ BENITO, JOSE LUIS	7813762H	2752	35	87	4
- 10,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Ana del Canto Martínez, en Salamanca, el día 29 de abril de 2022, con número de protocolo 756/2022.					
HERNANDEZ BENITO, JOSE LUIS	7813762H	2752	35	87	4
- 3,332000% del usufructo con carácter privativo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Ana del Canto Martínez, en Salamanca, el día 29 de abril de 2022, con número de protocolo 756/2022.					
HERNANDEZ BENITO, JUAN CARLOS	07.819.646-Z	2752	35	87	4
- 10,000000% del pleno dominio, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Ana del Canto Martínez, en Salamanca, el día 29 de abril de 2022, con número de protocolo 756/2022.					
HERNANDEZ BENITO, JUAN CARLOS	07.819.646-Z	2752	35	87	4
- 3,333000% del usufructo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Ana del Canto Martínez, en Salamanca, el día 29 de abril de 2022, con número de protocolo 756/2022.					
HERNANDEZ BENITO, MARIA SOLEDAD	07.842.866-G	2752	35	87	4
- 10,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Ana del Canto Martínez, en Salamanca, el día 29 de abril de 2022, con número de protocolo 756/2022.					
HERNANDEZ BENITO, MARIA SOLEDAD	07.842.866-G	2752	35	87	4
- 3,332000% del usufructo con carácter privativo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Ana del Canto Martínez, en Salamanca, el día 29 de abril de 2022, con número de protocolo 756/2022.					
HERNANDEZ BENITO, MARIA LOURDES	07.833.315-K	2752	35	87	4
- 10,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Ana del Canto Martínez, en Salamanca, el día 29 de abril de 2022, con número de protocolo 756/2022.					
HERNANDEZ BENITO, MARIA LOURDES	07.833.315-K	2752	35	87	4
- 3,332000% del usufructo con carácter privativo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Ana del Canto Martínez, en Salamanca, el día 29 de abril de 2022, con número de protocolo 756/2022.					

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones durante el plazo de 5 años, según nota al margen de la insc/anot: 4, de fecha 29 de septiembre de 2022.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy, antes de la apertura del diario.

CONSTRUCCIONES ARJOL 2000 S.L. **PROMOTOR**

**PLAN PARCIAL SECTOR UUr21 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE CABRERIZOS. SALAMANCA.**

b) DI-PI PLANOS DE INFORMACION

APROBACIÓN INICIAL
Febrero 2023

Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº COAL 3.408

Javier López Cordón San Segundo.
Abogado Especialista en Derecho Urbanístico
nº ICASAL 1.763.

**EQUIPO
REDACTOR**

INDICE

b) PI PLANOS DE INFORMACIÓN PP SUUr 21 :

PI - 1. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

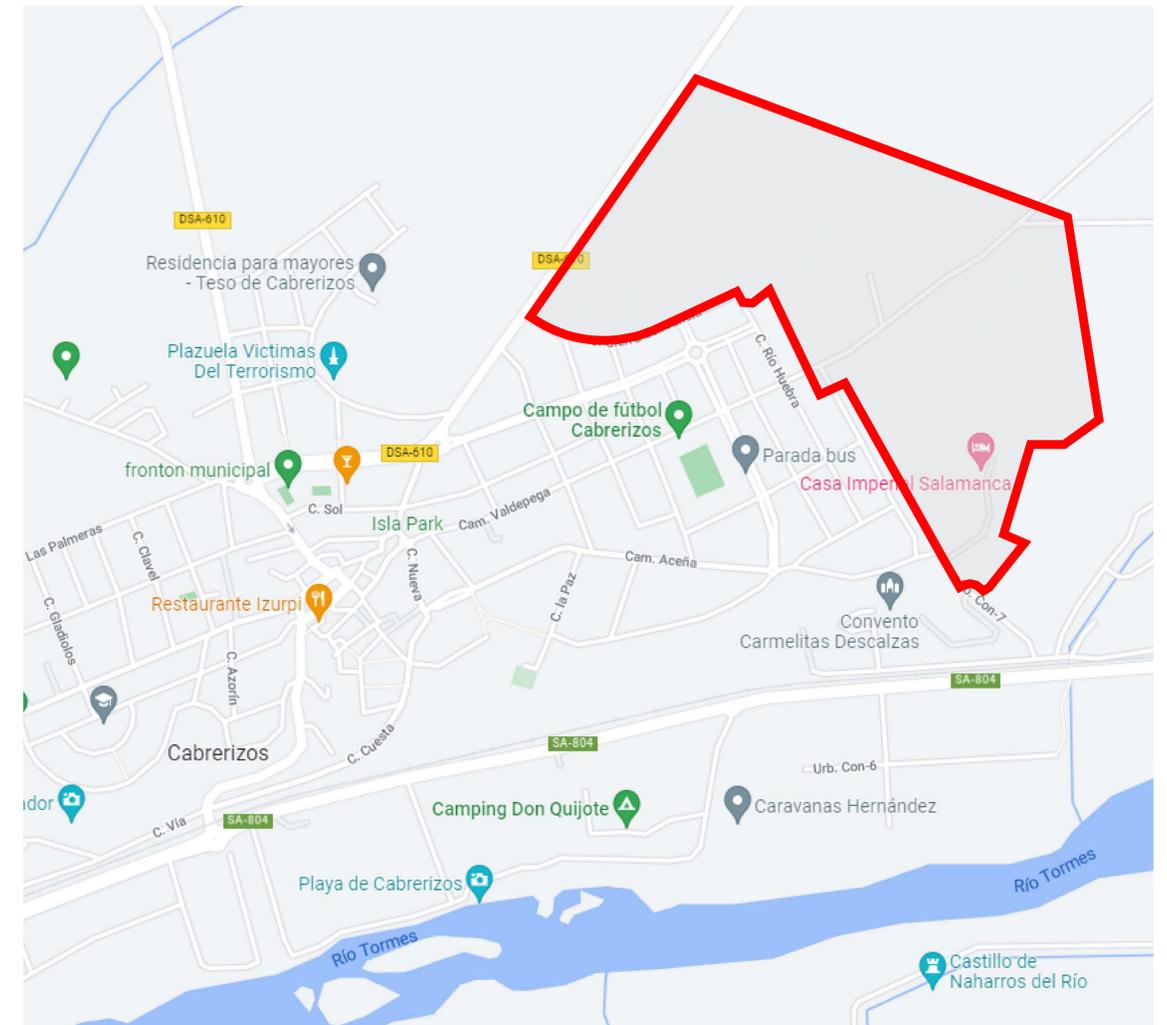
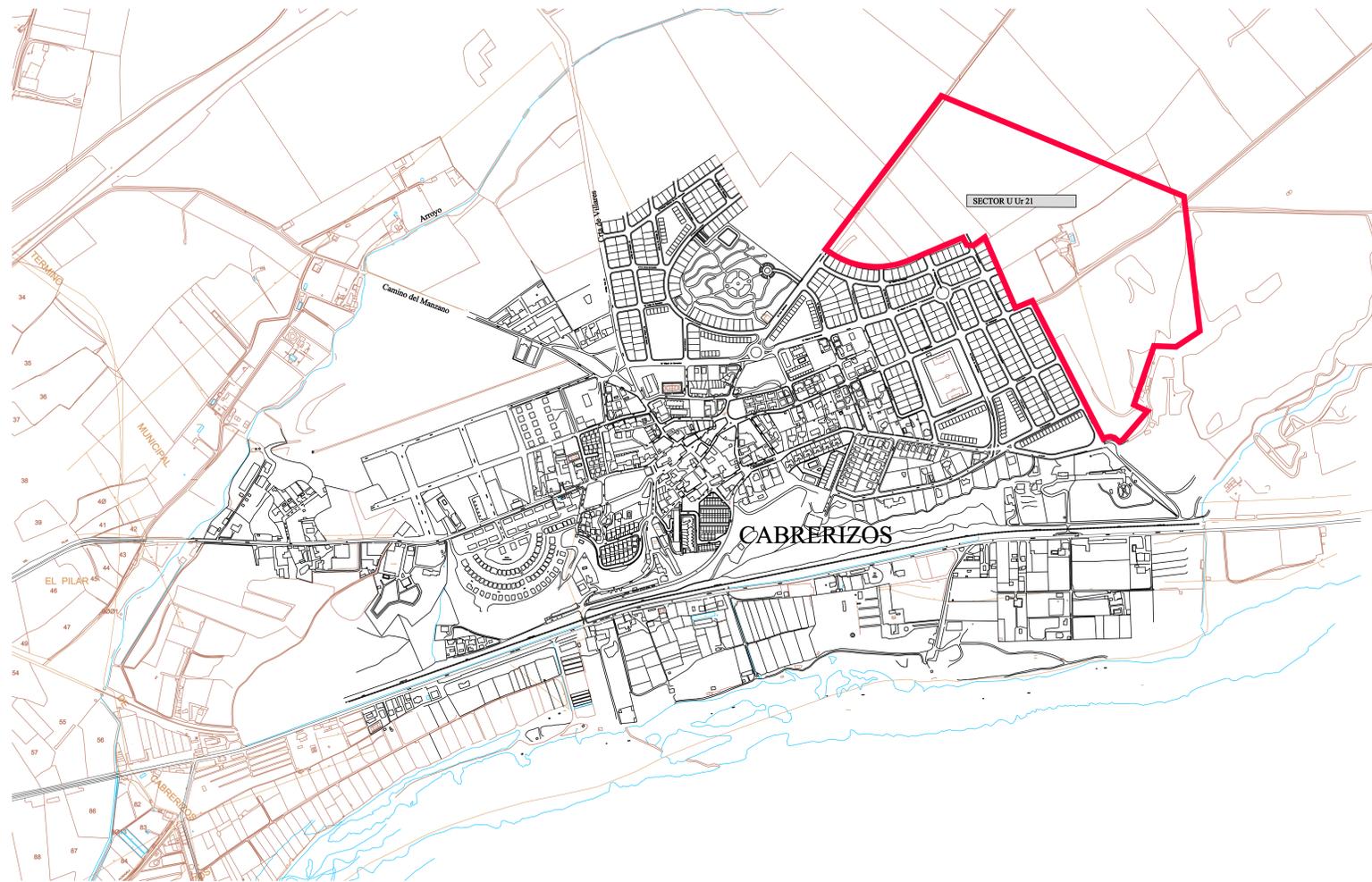
PI - 2. TOPOGRÁFICO DEL SECTOR UUr21.

PI - 3. TRIANGULACIÓN DEL SECTOR UUr21

PI – 4. EDIFICACIONES/INSTALACIONES EXISTENTES.

PI – 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PI – 6. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE



PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

EQUIPO REDACTOR



ARQUITECTURA

ARQUITECTO ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO Arquitecta nº 3408

SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)

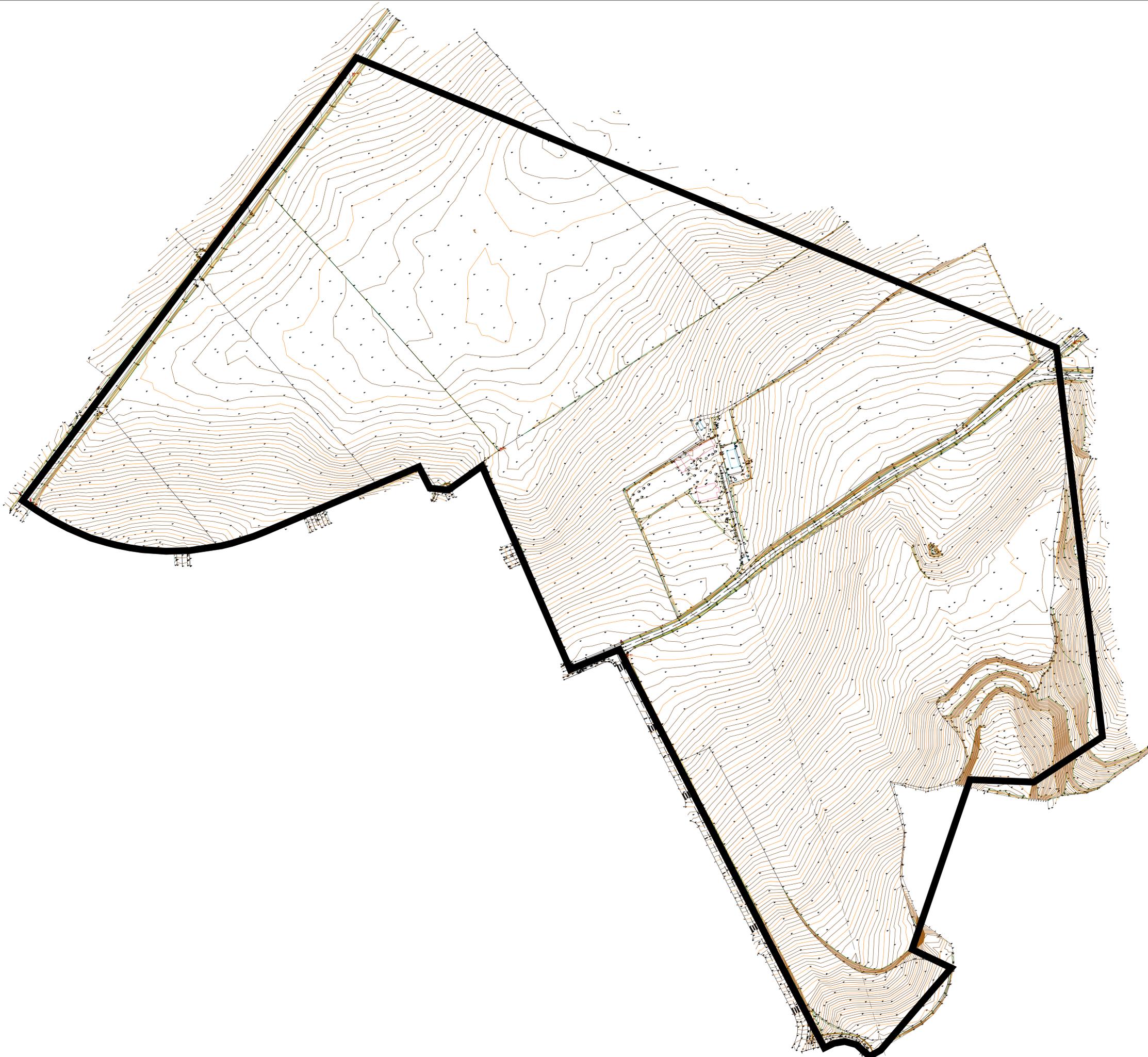
FECHA 02.2023

ESCALA S/E

PROMOTOR CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL

PLANO Nº

PI-1



PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES
DE CABRERIZOS

EQUIPO REDACTOR
ARQUITECTURA
211 207112
131 436871

ABM
ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal 3.408

PROMOTOR
CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL

TOPOGRÁFICO

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
02.2023

PLANO Nº

ESCALA
1/1000

PI-2



 CONSTRUCCIONES EXISTENTES
 LÍNEA ELÉCTRICA AEREA


PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

EDIFICACIONES EXISTENTES.

EQUIPO REDACTOR



SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)

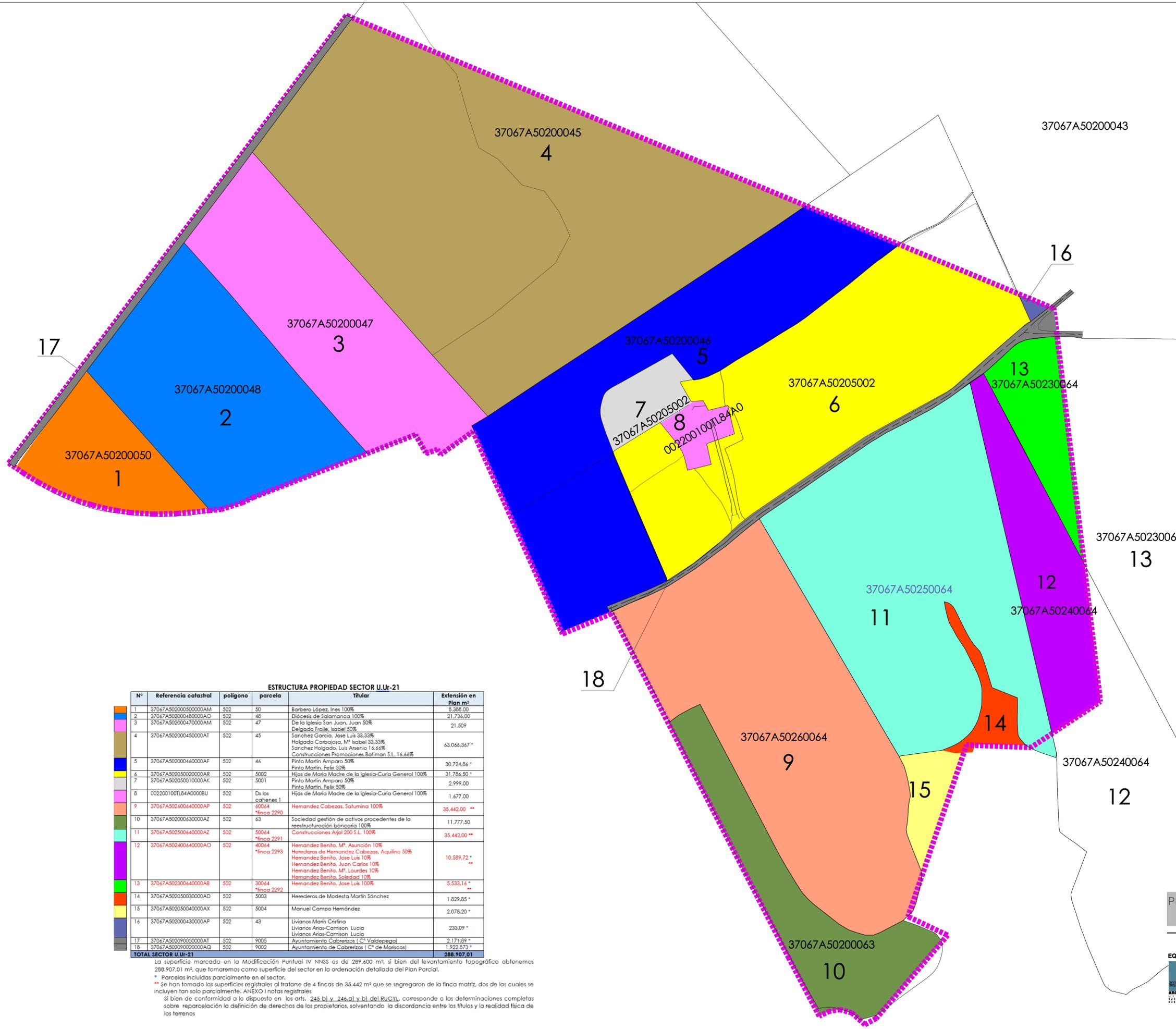
FECHA 02.2023

ESCALA 1/1000

PROMOTOR CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL

PLANO Nº

PI-4



ESTRUCTURA PROPIEDAD SECTOR U.Ur-21

Nº	Referencia catastral	poligono	parcela	Titular	Extensión en Plan m²
1	37067A50200050000AM	502	50	Barbero López, Inés 100%	6.988,00
2	37067A502000480000AC	502	48	Diócesis de Salamanca 100%	21.736,00
3	37067A502000470000AM	502	47	De la Iglesia San Juan, Juan 50% Delgado Fraile, Isabel 50%	21,509
4	37067A502000450000AT	502	45	Sanchez Garcia, Jose Luis 33,33% Holgado Carbajosa, Mª Isabel 33,33% Sanchez Holgado, Luis Arsenio 16,66% Construcciones Promociones Batiman S.L. 16,66%	63.066,367 *
5	37067A502000460000AF	502	46	Pinto Martín Amparo 50% Pinto Martín, Felix 50%	30.724,86 *
6	37067A502050020000AR	502	5002	Hijas de Maria Madre de la Iglesia-Curia General 100%	31.786,50 *
7	37067A502050010000AK	502	5001	Pinto Martín Amparo 50% Pinto Martín, Felix 50%	2.999,00
8	002200100TL8A0000BU	502		De las catherine 1 Hijas de Maria Madre de la Iglesia-Curia General 100%	1.677,00
9	37067A502600640000AP	502	60064 *finca 2290	Hernandez Cabezas, Saturnina 100%	35.442,00 **
10	37067A502000630000AZ	502	63	Sociedad gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria 100%	11.777,50
11	37067A502500640000AZ	502	50064 *finca 2291	Construcciones Arjol 200 S.L. 100%	35.442,00 **
12	37067A502400640000AO	502	40064 *finca 2293	Hernandez Benito, Mª, Asunción 10% Herederos de Hernandez Cabezas, Aquilino 50% Hernandez Benito, Jose Luis 10% Hernandez Benito, Juan Carlos 10% Hernandez Benito, Mª, Lourdes 10% Hernandez Benito, Soledad 10% Hernandez Benito, Jose Luis 100%	10.589,72 **
13	37067A502300640000AB	502	30064 *finca 2292	Hernandez Benito, Jose Luis 100%	5.533,16 *
14	37067A502050030000AD	502	5003	Herederos de Modesta Marín Sánchez	1.829,85 *
15	37067A502050040000AX	502	5004	Manuel Campo Hernández	2.078,20 *
16	37067A502000430000AP	502	43	Livianos Marín Cristina Livianos Arias-Camison Lucía Livianos Arias-Camison Lucía	233,09 *
17	37067A502090050000AT	502	9005	Ayuntamiento Cabrerizos (Cº Valdepegal)	2.171,89 *
18	37067A502090020000AQ	502	9002	Ayuntamiento de Cabrerizos (Cº de Moriscos)	1.922,873 *
TOTAL SECTOR U.Ur-21					288.907,01

La superficie marcada en la Modificación Puntual IV NNS es de 289.600 m², si bien del levantamiento topográfico obtenemos 288.907,01 m², que tomaremos como superficie del sector en la ordenación detallada del Plan Parcial.
 * Parcelas incluidas parcialmente en el sector.
 ** Se han formado las superficies registrales al tratarse de 4 fincas de 35.442 m² que se segregaron de la finca matriz, dos de las cuales se incluyen tan solo parcialmente. ANEXO I notas registrales.
 Si bien de conformidad a lo dispuesto en los arts. 245 b) y 246 a) y b) del RUCYL, corresponde a las determinaciones completas sobre reparcelación la definición de derechos de los propietarios, solventando la discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

EQUIPO REDACTOR



ARQUITECTURA
 ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
 Arquitecta nº col. 3.408

PROMOTOR
 CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL

TOPOGRÁFICO

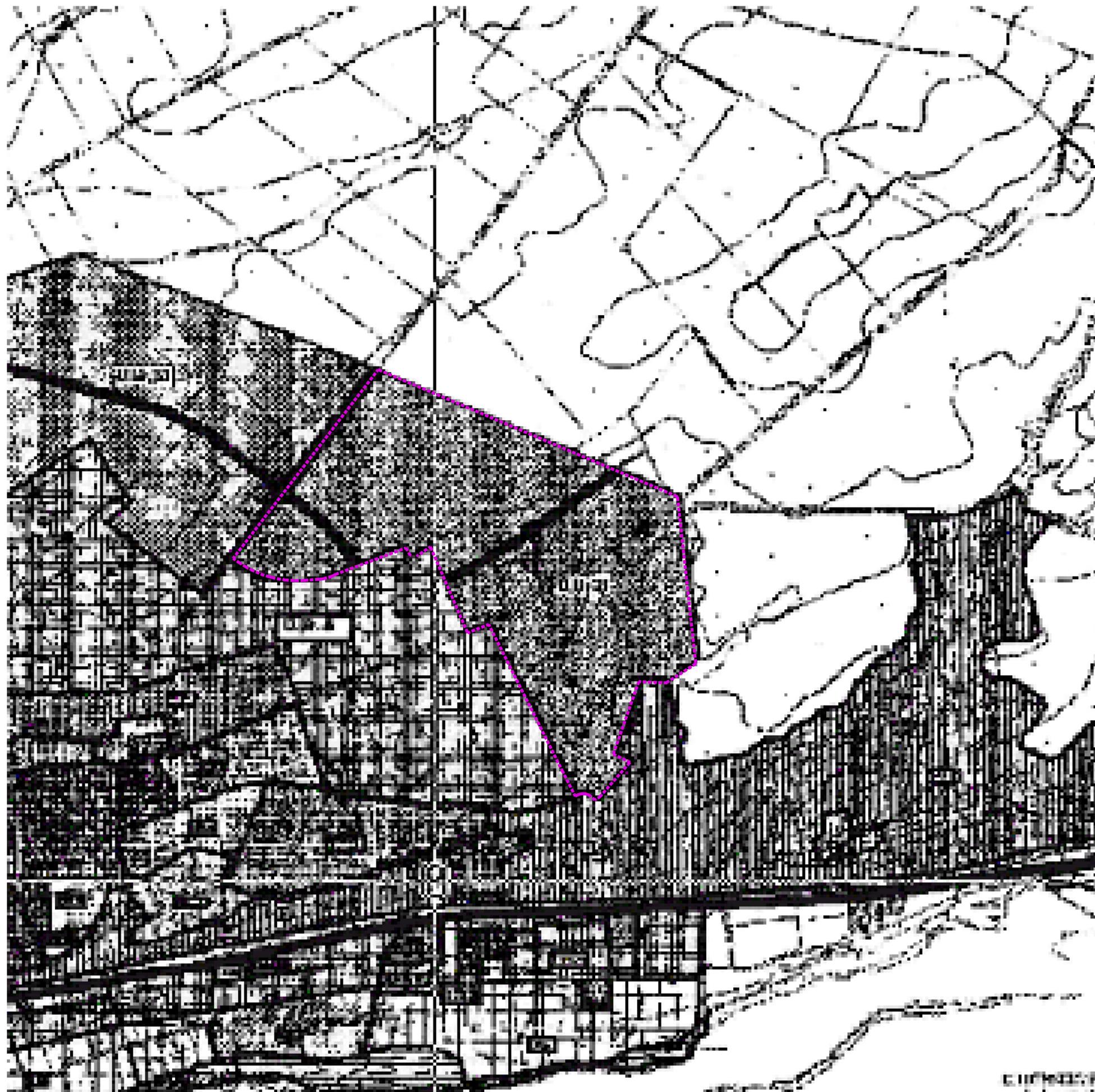
SITUACIÓN
 CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
 02.2023

PLANO Nº

ESCALA
 1/1000

PI-5



PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

PLANEAMIENTO VIGENTE

EQUIPO REDACTOR



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº coal. 3.408

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
02.2023

ESCALA
1/1000

PROMOTOR
CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL

PLANO Nº

PI-6

CONSTRUCCIONES ARJOL 2000 S.L. **PROMOTOR**

**PLAN PARCIAL SECTOR UUr21 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE CABRERIZOS. SALAMANCA.**

c) DN-MV MEMORIA VINCULANTE

APROBACIÓN INICIAL
Febrero 2023

Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº COAL 3.408

**EQUIPO
REDACTOR**

Javier López Cordón San Segundo.
Abogado Especialista en Derecho Urbanístico
nº ICASAL 1.763.

T.0. INICIATIVA PRIVADA DEL PLAN PARCIAL

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION:

T. III. ORDENACION GENERAL:

Justificación del cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General

T. IV. ORDENACION DETALLADA:

Relación de las determinaciones de ordenación detallada propuestas en el Plan Parcial puestas en relación con lo dispuesto en el art. 122.2 RUCYL

Cap. 1.- Calificación urbanística

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

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

Cap. 4.-Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector

Cap. 5.-Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector

Cap.6.- Aprovechamiento medio.

Cap.7.- Aprovechamiento lucrativo sector

Cap.8.- División del sector en unidades de actuación: C

Cap.9.- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

T. V. CUADRO DE SINTESIS POR MANZANAS

T. VI. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

T. VII. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DE RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

T. VIII. ESTUDIO DE MOVILIDAD

T. IX. RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA VINCULANTE DN-MV.

C) DN-MV MEMORIA VINCULANTE PP SUUr 21 :

T. 0. INICIATIVA PRIVADA DEL PLAN PARCIAL Por parte de uno de los propietarios del sector:

CONSTRUCCIONES ARJOL 2000 SL, CIF. B-82035130
Calle Claudio Coello nº 10, 8001 MADRID
PARCELA CATASTRAL: 37067A502500640000AZ ubicada en el polígono 502, parcela 50064.

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD: Se encuentran justificadas por el derecho de los propietarios a establecer la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUUr 21 mediante la presentación de este plan parcial, conforme a las determinaciones de ordenación general previstas en la MP IV de las NN SS, y al amparo de lo dispuesto en el art. 46 RUCYL:

Artículo 46. Derecho a promover la urbanización.

*Los propietarios de terrenos clasificados como suelo..... urbanizable que aún no tengan ordenación detallada **tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos**. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les somete al régimen previstoen los artículos 44 y 45 para el suelo urbanizable.*

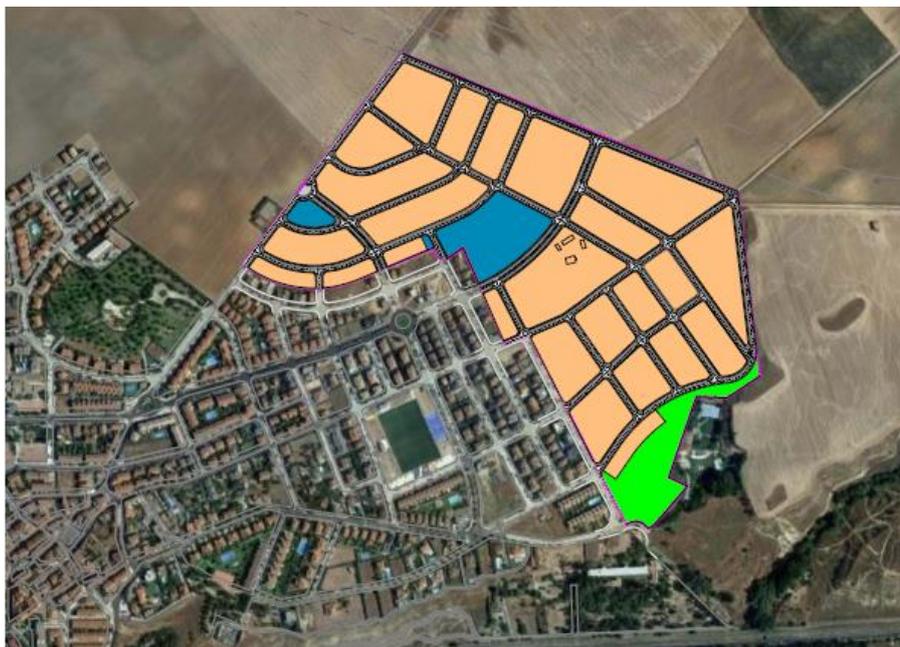
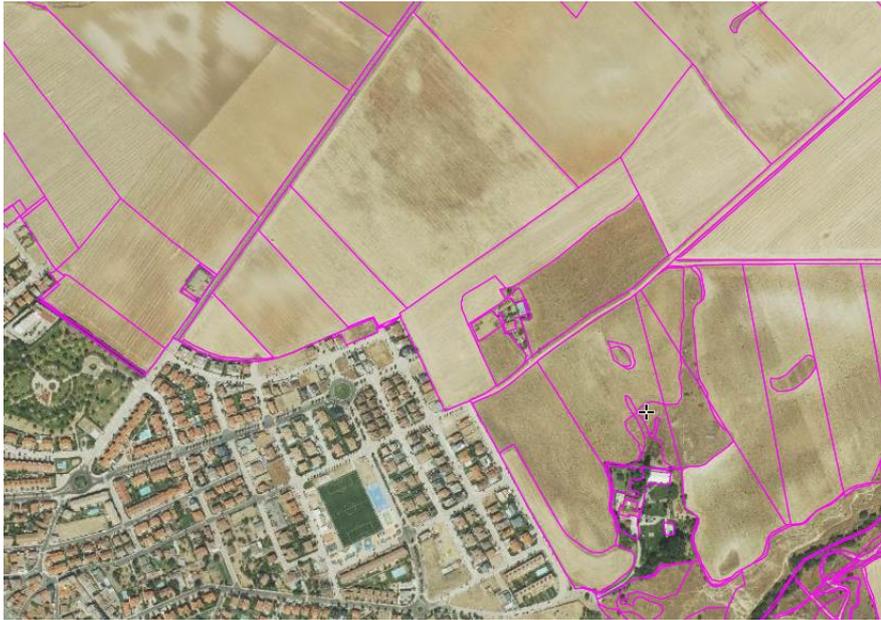
A este respecto la iniciativa privada de conformidad a lo establecido en el art. 7 RUCYL, debe ser garantizada por las administraciones públicas, y no tendrá más limitaciones que las establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

Máxime teniendo en cuenta la previsión de desclasificación a suelo rústico común, prevista para el 19-10-2024, en la DT3.c) de la 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) conforme a modificación efectuada por el artículo 11 del DECRETO-LEY 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica (BOCYL 24-6-2022)

T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION:**OBJETIVOS DE PP.**

El objetivo del plan parcial es establecer la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUUr 21, con dos finalidades fundamentales:

A) Dar continuidad al sector colindante SUUr.8, cuya ordenación general es similar, y que se encuentra ejecutado y consolidado como modelo asentado y acorde al tipo de vivienda demandado en Cabrerizos.



B) Evitar la previsión de desclasificación a suelo rústico común, para el 19-10-2024, conforme a la la DT3.c) de la citada Ley 7/2014, de 12 de septiembre.

PROPUESTAS DE ORDENACION

Para cumplir los citados objetivos se realizan las siguientes propuestas de ordenación:

- 1) Fijar la superficie del sector, así como las superficies de las parcelas incluidas en el mismo, mediante levantamiento topográfico efectuado.
- 2) Ordenar las manzanas, de tal forma que cumplan los condicionantes fijados por la ordenación general, en cuanto al viario:
 - las vías de interés preferente marcadas en el planeamiento general y que son vinculantes.
 - las conexiones con el trazado de calles de la zona consolidada UUr8 ya incluida en casco urbano totalmente consolidado.Ordenación que arroja una organización similar a la de citado sector SUUr 8, tanto en manzanas como en los anchos de vías que además, se han adaptado a las exigencias actuales de la normativa.
- 3) Plantear para las manzanas lucrativas privadas, manzanas de vivienda unifamiliar que es la demandada en el municipio, adaptable a las distintas tipologías edificatorias: aislada, pareada y agrupada a la que se añade la adosada o en hilera, que posibiliten tanto la venta de parcelas individuales para autopromoción, como abordar promociones conjuntas con espacios comunes compartidos, por lo que se abordan algunas manzanas más grandes que las del SUUr8, a fin de que puedan acoger un mayor número de viviendas en la tipología de vivienda unifamiliar agrupada, de tal forma que se abarate la repercusión por vivienda de los costes tanto de implantación como de mantenimiento de los servicios comunes.
- 4) Resolver la conexión del Sector a las redes de los servicios municipales existentes, a través del SUUr8 colindante.
- 5) Ubicar los Espacios Libres, en la zona más al sur del sector, a fin de que sirvan además de transición a la compleja topografía existente en dicha zona.
- 6) Ubicar la reserva de equipamiento en tres manzanas estratégicas, una de ellas de gran extensión.
- 7) Adaptar las definiciones de la normativa urbanística, a las del planeamiento general vigente.
- 8) Dejar establecido el ámbito de la gestión urbanística en una sola unidad de actuación, y sin perjuicio de su ulterior división, mediante la

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (febrero 2023)

correspondiente modificación del plan parcial (art. 171 RUCYL) a fin de adaptar su correcta ejecución a la demanda concreta de viviendas efectivas.

9) Señalar el plazo para cumplir los deberes urbanísticos, con un amplio margen para su adaptación a la evolución y previsiones del mercado inmobiliario.

ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación detallada propuesta se realiza como continuidad del sector UUr8 colindante, que ha marcado en los últimos años el modelo de crecimiento de municipio de Cabrerizos. Por lo que la ordenación general de municipio no se ve alterada.

T. III. ORDENACION GENERAL: De conformidad a lo dispuesto en el art. 138 RUCYL, el plan parcial cumple las determinaciones de ordenación general fijadas en el MP IV de las NNSS y RUCYL:

Se reproduce la ficha del sector U.Ur-21, incluida en la referida MP IV de las NN SS.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	PLAN PARCIAL
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES:	AGRICOLA, GANADERO
SUPERFICIE:	28,96 HA
DENSIDAD:	18 VV/HA - 521 Vv
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,40 M2/M2
TIPOLOGÍA:	AISLADA, PAREADA O AGRUPADA
OCUPACIÓN DE PARCELA:	50%
ALTURA MÁXIMA:	II PLANTAS +BC -7,50 M
APARCAMIENTO:	2 PLAZAS /VV
CESIONES Y RESERVAS	LAS MARCADAS POR LA LEY 5/99 URBANISMO CASTILLA Y LEON

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (febrero 2023)

CUADRO O.-1 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES ORDENACIÓN GENERAL PUESTAS EN RELACIÓN CON ART. 122.2 Y 125 RUCYL		PLAN PARCIAL SUUR 21	MP IV NNSS	RUCYL
SUPERFICIE DEL SECTOR *		CUMPLE 288.907,01 m ² *	28,96 Ha	ART. 122.2
USOS	USO PREDOMINANTE	CUMPLE RESIDENCIAL 115.562,80 m ² c 100% DEL SECTOR	RESIDENCIAL 115.840,00 m ² c 100 % DEL SECTOR	ART. 122.2.a) DAU c) 1º
	USOS INCOMPATIBLES	CUMPLE AGRÍCOLA GANADERO	AGRÍCOLA GANADERO	
	USOS COMPATIBLES	CUMPLE TODO USO NO DESIGNADO EXPRESAMENTE COMO PREDOMINANTE O PROHIBIDO.		ART. 122.2.a) TODO USO NO DESIGNADO EXPRESAMENTE COMO PREDOMINANTE O PROHIBIDO
DENSIDAD VV /Hª		CUMPLE MÍNIMO: 16 Vv/Hª MÍNIMO: 463 Vv MÁXIMO: 18 Vv/Hª MÁXIMO: 521 Vv	MÁXIMO: 18 Vv/Hª MÁXIMO: 521 Vv	ART. 122.2.d) MÍNIMO: 10 VV/Hª MÁXIMO: 30 VV/Hª MÁXIMO: 869 VV
EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS /Hª		CUMPLE 0,40 m2/M2 4000 m2 /Hª 115.562,80 m ² c	MÁXIMO; 0,40 m2/m2 MÁXIMO: 4000 m2 /Hª MÁXIMO:115.840 m2 c	ART.122.2.c) MÁXIMO: 5000 m2/Ha MÁXIMO: 144.800 m2 c
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (% EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DE RESERVA PARA VV CON PROTECCIÓN PÚBLICA)		CUMPLE 30 % / 34.668,84 m ² c		ART.122.2.e) MÍNIMO: 30 % / 34.668,84 m2 c MÁXIMO: 80% /92.450,24 m2 c
ORGANIZACIÓN POTESTATIVA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CUMPLE VV UNIFAMILIAR: AISLADA, PAREADA Y AGRUPADA SE AÑADE ADOSADA RUH	VV UNIFAMILIAR: AISLADA, PAREADA O AGRUPADA	ART. 125.a)2ª DETERMINACION OG POTESTATIVA
	OCUPACION DE PARCELA	CUMPLE MÁXIMO: 50%	MÁXIMO: 50%	
	ALTURA MAXIMA	CUMPLE MÁXIMO: 2 PLANTAS+BC 7,50 M	MÁXIMO: 2 PLANTAS+BC 7,50 M	
	APARCAMIENTO PRIVADO	CUMPLE 1.042 PLAZAS	MÍNIMO: 1.042 2 PLAZAS VV	
	VIARIO **	CUMPLE **	**	ART. 125.a)3ª DETERMINACIÓN OG POTESTATIVA

*Se respeta la delimitación del sector establecida en la MP IV, habiendo quedado fijada superficie del sector en **288.907,01 m²** conforme a levantamiento topográfico efectuado (PI—2 PI 3 y PI-5).

** Se cumplen las prescripciones previstas en la MP IV respecto al trazado y ancho del viario:

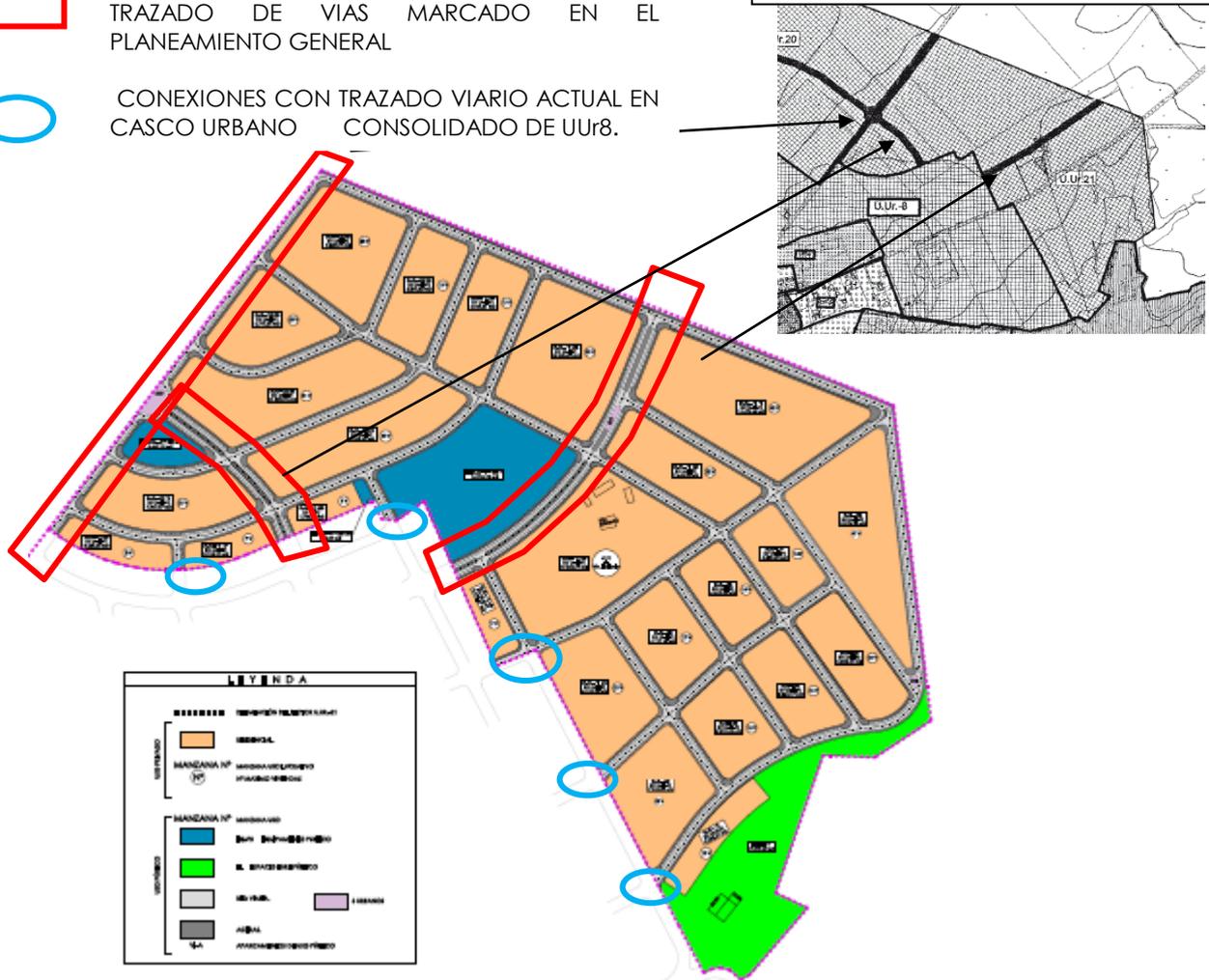
- Garantizando un ancho de viario adecuado a la normativa y de manera que afecte al buen funcionamiento de la comunicación del municipio.

- Asegurando Sistemas Locales de interés Preferente, como vías obligatorias en la ordenación detallada para estructurar la comunicación lateral. Dichos Sistemas Locales de interés preferente se grafían en el plano de la propuesta dentro de la documentación gráfica.

 TRAZADO DE VIAS MARCADO EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

 CONEXIONES CON TRAZADO VIARIO ACTUAL EN CASCO URBANO CONSOLIDADO DE UUr8.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° IV NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CABRERIZOS



T. IV. ORDENACION DETALLADA: (art. 140.1.b) en relación con art. 128.2 RUCYL

Relación de las determinaciones de ordenación detallada propuestas en el Plan Parcial:

Cap 1.- CALIFICACION URBANISTICA: (art. 128.2.a) en relación con los arts. 103, 106 bis, 127 y 94.1.a) RUCYL), se define en manzanas, y sin perjuicio del que el proyecto de actuación puedan subdividirse las de gran extensión: M2, M6 , M10, M11, M13,M 15 , M20, M21, M23 y M24.

a) Asignación del uso pormenorizado, se realiza en el plano PO 1, conforme al cuadro de síntesis del Título V de esta memoria de conformidad al art. 127.1.a) al que se remite el art. 128.2.a) RUCYL

b) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, de conformidad al art. 127.1.d) al que se remite el art. 128.2.a) RUCYL se realiza en las ordenanzas específicas de la normativa urbanística de este Plan Parcial.

c) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, expresada de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, se realiza en el plano PO 1 , respetando la determinación de ordenación general fijada en el la ficha del sector, conforme al cuadro de síntesis del Título V de esta memoria. Todo ello de conformidad al art. 127.1.b) RUCYL.

d) La asignación de la tipología edificatoria, se grafía en el plano PO1, respetando la determinación de ordenación general fijada en el la ficha del sector, conforme al cuadro de síntesis del Título V de esta memoria:

Edificación aislada: RUA

Pareada: RUP

Agrupada: RUAG

Se añade además la tipología edificatoria: Adosada o en Hilera RUH

De conformidad al art. 127.1.c) al que se remite el art. 128.2.a) RUCYL la regulación de las tipologías edificatorias se realiza en las ordenanzas específicas de la normativa urbanística de este Plan Parcial.

Cap 2.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR (en las condiciones del art. 104.5 RUCYL) . En el sector se colocarán servicios urbanos, como centros de transformación y armarios de alumbrado público. Se prevén 3 zonas para su ubicación señaladas en los planos de ordenación, cuya concreción se determinara en el proyecto de urbanización.

Los servicios urbanos se definen en las ordenanzas específicas de la normativa urbanística.

Cap 3.- RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS DEL SECTOR: La presente determinación de ordenación detallada, tiene la consideración de ordenación general potestativa cuyo cumplimiento lo hemos detallado en el T. III. ORDENACION GENERAL, en el cuadro 1 de justificación del cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General.

En el plano PO-3 se realiza el trazado y ancho de viario.

En el cuadro adjunto justificamos el cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento de uso público y de minusválidos.

CUADRO O.-2 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO RESERVAS	PLAN PARCIAL SUUR 21	RUCYL	REGLAMENTO ACCESIBILIDAD DECRETO 217 DEL 2001, ART. 5.
PLAZAS DE APARCAMIENTO DE USO PUBLICO	CUMPLE 1.216 PLAZAS	ART. 128.2.c) MINIMO 1 cada 100 m2 EDIFICABLES 1.159	
SUPERFICIE PARA APARCAMIENTOS	CUMPLE 12.161,50 m2	Art.104.2 del RUCyL SUPERFICIE PLAZA 10 m2	
RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE USO PUBLICO PARA MINUSVALIDOS *Señaladas en plano PO 1	CUMPLE 30 PLAZAS MINUSVALIDOS.		MINIMO: 1 plaza de uso pb por cada 40 plazas o fracción 30

Cap 4.-RESERVAS DE SUELO PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR:

Su cumplimiento se acredita en el CUADRO O.-3 .

Cap. 5.-RESERVAS DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL SECTOR:

Su cumplimiento se acredita en el CUADRO O.-3.

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (febrero 2023)

CUADRO 0.3 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE RESERVAS	PLAN PARCIAL SUUR 21	RUCYL
RESERVAS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS *	CUMPLE 17.382,97 m ²	ART. 128.e) y d) 1º ≥15 m ² /100 m ² 17.334,42
RESERVAS EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	CUMPLE 17.379,60 m ²	>5% SUP.SECTOR=14.453,50 m ²

* 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.

Cap.6.- APROVECHAMIENTO MEDIO: Se determina, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las reglas contenidas en el art. 107 RUCYL:

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

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

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

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

$$\text{Aprovechamiento medio sector m}^2/\text{m}^2 = \frac{\text{Aprovechamiento total sector m}^2 \text{ U.P.}}{\text{Superficie total del sector sin viales m}^2}$$

a) CALCULO APROVECHAMIENTO TOTAL SECTOR M2 EDIFICABLES EN USO PREDOMINANTE**a.1) CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION:**

	Coefficiente ponderación
Uso pormenorizado predominante	
Vivienda unifamiliar libre RU art. 102.c) RUCYL)	1,000
Uso pormenorizado compatible	
Vivienda unifamiliar PP (Régimen General) RU-P	0,592

Conforme a los siguientes cálculos:

Para la estimación del coeficiente de ponderación de este uso lucrativo, tenemos que establecer la relación entre su rentabilidad y la del uso predominante.

Para el cálculo de los precios de la vivienda de protección oficial régimen general, nos basamos en los datos de la ORDEN FOM/868/2022, de 11 de julio, por la que se actualizan 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.

Módulo básico estatal: 758 €

Cabrerizos se ubica en el ámbito municipal: 3º, al que se aplica el coeficiente de precios máximos para vivienda de protección pública general de ,160.

Para calcular el precio máximo de venta por m2 útil:

$$758 \text{ €} \times 1,60 = 1.212,80 \text{ €/ m}^2 \text{ útil}$$

Precio vivienda protección pública régimen general: 1.212,80 €/ m² 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 = 2.050 €/m² útil

Puesto que en este estudio se establece las mismas características, tipología y superficie media de vivienda entre la vivienda 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, obteniéndose un **coeficiente de ponderación de 0,592, para el uso residencial unifamiliar con protección pública**

a.2)

C U A D R O	CALCULO APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR EN m2 EDIFICABLES EN USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO EN m2 EDIFICABLES EN EL USO PREDOMINANTE
	O.4	USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE RU	80.893,96	1,000
<u>USO PORMENORIZADO COMPATIBLE:</u> VIVIENDA UNIFAMILIAR PP (RÉGIMEN GENERAL) RU-P		34.668,84	0,592	20.523,95
TOTAL			101.417,91 m² UP	

C U A D R O	CALCULO DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	
	O.5	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR FIJADA CONFORME A LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
CAMINO PÚBLICO DE VALDEPEGA *		-2.171,86 m ²
CAMINO DE MORISCOS *		-1.922,87 m ²
TOTAL		284.812,24.m2

*propiedad del Ayuntamiento de Cabrerizos, que quedan afectos a su destino sin que se prevea ningún cambio en su trazado.

b) CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

$$\text{Aprovechamiento medio sector} = \frac{\text{Aprovechamiento total sector m}^2 \text{ U.P.}}{\text{Superficie total del sector sin viales m}^2}$$

$$\text{Aprovechamiento medio sector} = \frac{101.417,91 \text{ m}^2 \text{ U.P.}}{284.812,24 \text{ m}^2} = 0,356086 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Cap.7.- CESION GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

Conforme a los artículos 44.1.b 1º y 48.b el 15% del aprovechamiento medio del sector sería: 15.431,36 m² U.P.(resultado de aplicar a la superficie bruta del sector el 15% del aprovechamiento medio del sector)

Cap.8.- DIVISION DEL SECTOR EN UNIDADES DE ACTUACION (art. 128.2.g RUCYL):

Se establece el ámbito de la gestión urbanística en una sola unidad de actuación, y sin perjuicio de su ulterior división, mediante la correspondiente modificación del plan parcial (art. 171 RUCYL) a fin de adaptar la correcta ejecución del plan parcial, a la demanda de viviendas efectivas al momento de la ejecución del plan parcial.

Cap.9.- PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS (art. 128.3 RUCYL):

se establece el plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan Parcial, fijado en el art. 49 RUCYL

T. V. CUADRO DE SINTESIS POR MANZANAS, de los parámetros urbanísticos de:

- a) Numeración y uso pormenorizado de la manzana.
- b) Superficie de suelo.
- c) Índice de edificabilidad
- d) Edificabilidad
- e) nº máximo de viviendas (nº mínimo se fija)

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (febrero 2023)

	MANZANAS LUCRATIVAS	SUPERFICIE SUELO m ²	VIVIENDAS N° MAX*	EDIFICAB m ² / m ²	INDICE EDIFICAB	USO PORMENORIZADO TIPOLOGIA
RESIDENCIAL	M-1	3.235,97	10	2.037,35	0,6296	RU (A+H+P)
	M-2	7.768,81	22	4.891,21	0,6296	RU (A+H+P)
	M-3	5.516,65	15	3.473,26	0,6296	RU (A+H+P)
	M-4	5.254,17	16	3.308,00	0,6296	RU (A+H+P)
	M-5	6.258,41	20	3.940,27	0,6296	RU (A+H+P)
	M-6	12.374,2	37	7.790,74	0,6296	RU (A+H+P)
	M-7	4.523,60	14	2.848,04	0,6296	RU (A+H+P)
	M-8	4.565,27	14	2.874,27	0,6296	RU (A+H+P)
	M-9	6.171,94	17	3.885,83	0,6296	RU (A+H+P)
	M-10	8.122,20	21	5.113,70	0,6296	RU (A+H+P)
	M-11	16.473,48	42	10.371,63	0,6296	RU (A+H+P)
	M-12	7.043,96	22	4.434,85	0,6296	RU (A+H+P)
	M-13	17.035,77	42	10.725,65	0,6296	RU (A+H+P)
	M-14	2.178,27	7	1.371,43	0,6296	RU (A+H+P)
	M-15	13.250,01	33	8.342,15	0,6296	RU (A+H+P)
	M-16	1.733,20	6	1.091,22	0,6296	RU (H+P)
	M-17	2.194,97	7	1.381,94	0,6296	RU (A+H+P)
	M-18	2.685,32	8	1.690,67	0,6296	RU (A+H+P)
	M-19	6.049,81	19	3.808,93	0,6296	RU (A+H+P)
	M-20	9.950,21	30	6.264,61	0,6296	RU (A+H+P)
	M-21	7.307,37	21	4.600,69	0,6296	RU (A+H+P)
	M-22	5.876,52	19	3.699,83	0,6296	RU (A+H+P)
	M-23	11.322,70	31	7.128,72	0,6296	RU (A+H+P)
	M-24	9.880,77	28	6.220,89	0,6296	RU (A+H+P)
	M-25	6.777,24	20	4.266,92	0,6296	RU (A+H+P)
	TOTAL RESIDENCIAL	183.550,82	521	115.562,80		

***VIVIENDAS**MÍNIMO: 16 Vv/H³

MÍNIMO: 463 Vv

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (febrero 2023)

MANZANAS NO LUCRATIVAS	m2	SUPERFICIE TOTAL m2
EL 1	17.379,60	17.379,60
EQ-PB 1	14.700,78	17.382,97
EQ-PB 2	2.407,12	
EQ-PB 3	275,07	
SU1	86,90	522,18
SU2	40,68	
SU3	394,60	
TOTAL		35.284,75

RED VIARIA	m2	SUPERFICIE TOTAL m2
VIARIO	35.501,26	70.071,44
ACERAS	22.406,88	
VI-A APARCAMIENTOS 1216 plazas 30 minusválidos	12.166,30	
TOTAL		70.071,44

SECTOR S UUr21	SUPERFICIE TOTAL m2
MANZANAS LUCRATIVAS	183.550,82
MANZANAS NO LUCRATIVAS	35.284,75
RED VIARIA	70.071,44
TOTAL	253.622,26

T. VI. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

El presente Plan Parcial da cumplimiento a la normativa de Accesibilidad de Castilla y León(Decreto 217/2001, de 30 de agosto de 2001) en cuanto abarca los límites de definición que le son propios. Será en cualquier caso el Proyecto de Urbanización donde deberá aparecer perfectamente definidos los elementos de urbanización, que en todo caso, cumplirán la Ley 3/1998 de 20 de Junio y el Decreto 217/2001, de 30 de Agosto del 2001, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, conforme a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

T. VII. CUMPLIMIENTO DE LEY 5/2009 DE RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.

Será de aplicación la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. De acuerdo con el art. 7 el sector debe incluir una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural. Debe incluir también un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica.

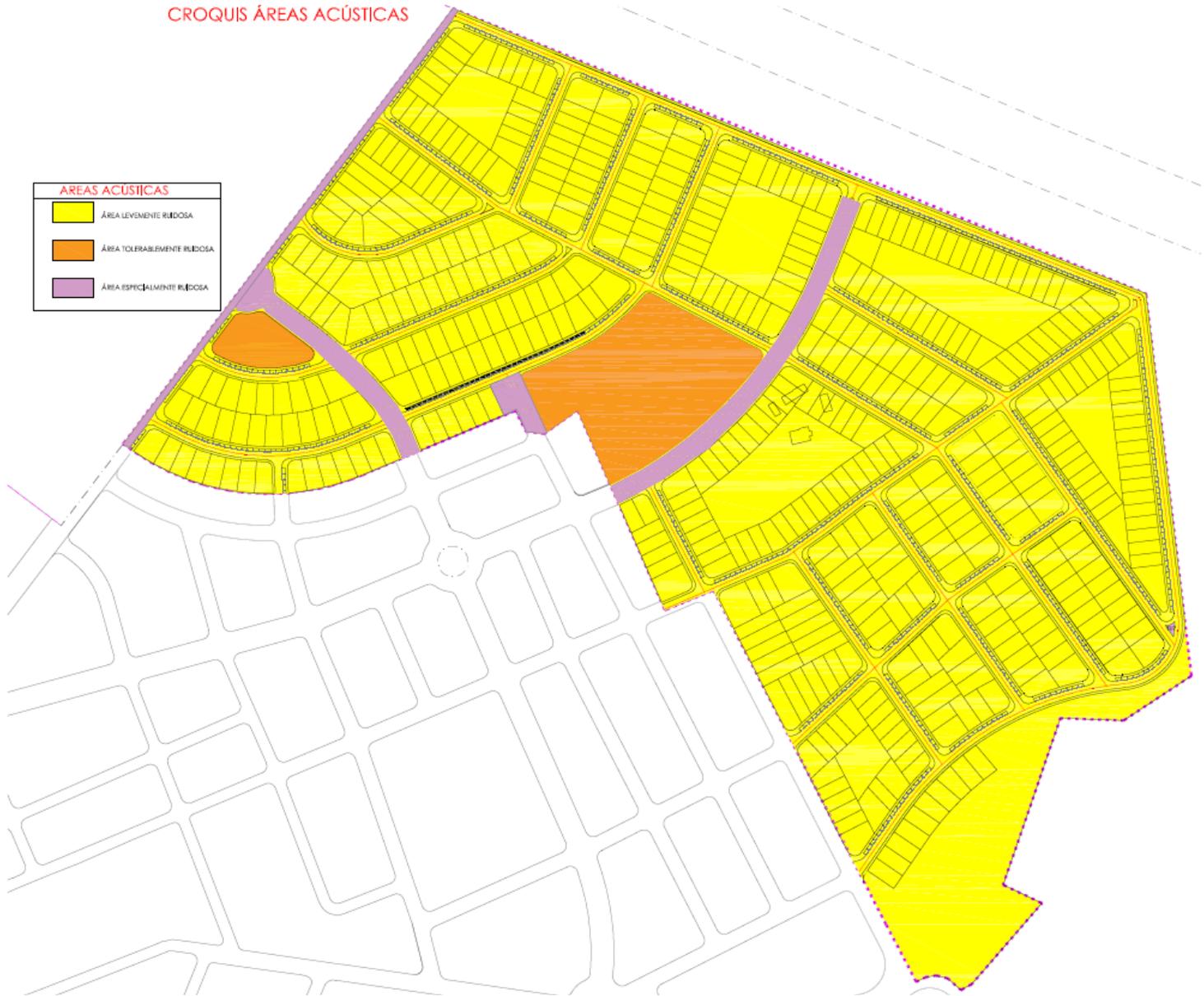
En la actualidad no existe la delimitación de áreas acústicas que debe hacer la administración competente o de las ordenanzas municipales necesarias para el desarrollo y aplicación de la mencionada Ley, a la vez que aparentemente se encuentra fuera de la zona de afecciones de infraestructuras, y en este caso únicamente se puede indicar lo siguiente:

Según el art. 8 (Tipos de áreas acústicas) y en función del uso residencial previsto, el área acústica exterior correspondiente al sector sería de Tipo 2 (Área levemente ruidosa), requiriendo una protección alta contra el ruido. Según el art. 9 (Objetivos de calidad acústica) el objetivo sería la no superación por el ruido ambiental de los siguientes valores de la tabla del Anexo II para las nuevas áreas urbanizadas que son las que se indicarán en las ordenanzas.

- Índice de ruido día. Ld (7h-19h): 60 dB(A).
- Índice de ruido tarde. Le (19h-23h): 60 dB(A).
- Índice de ruido noche. Ln (23h-7h): 50 dB(A).
- Índice de ruido día-tarde-noche. Lden: 61 dB(A).

CROQUIS ÁREAS ACÚSTICAS

CROQUIS ÁREAS ACÚSTICAS



T. VIII. ESTUDIO DE MOVILIDAD.

El Sector SUUr21 se sitúa al noreste del municipio de Cabrerizos limitando al oeste y sur con el suelo urbano consolidado existentes (Sector SUUr8) y por lo tanto en continuidad con la trama viaria existente. En la zona Norte existe una vía el camino de Moriscos y en el centro del sector el camino de Valdepega que se enlazan con las vías estructurantes existentes. Asegurándose a través de ellas el acceso al sector tanto para vehículos como para peatones.

El sistema viario propuesto en el sector da continuidad al existente integrándose en la malla urbana lo cual posibilita el intercambio de tráfico y su continuidad.

Las Calle Ronda de Cabrerizos y Calle Miguel de Cervantes como viario de mayor sección y estructurante tiene continuidad en la ordenación propuesta lo que favorece la movilidad en todos sus ámbitos.

Así mismo el resto de las vías proyectadas poseen sección en calzada suficiente para el tráfico rodado y sus aceras tienen un ancho en su totalidad de 1,80 m suficiente para el número de viviendas y la población que se generará en el momento de colmatación del sector.

En el momento actual Cabrerizos cuenta con línea de transporte público que conecta con el centro de Salamanca con frecuencias cada media hora y paradas en zonas próximas en las Calles Ronda de Cabrerizos y Calle Miguel de Cervantes que a medida que el sector se vaya consolidando podrán aumentarse y así prolongar el recorrido de la línea de transporte público en función de la demanda, ya que el viario planteado es adecuado para ello.

Por otro lado el tráfico que se va a generar será el derivado del propio sector ya que no existen vías de tráfico especiales, por lo que los impactos del aumento de vehículos vinculados a las viviendas serán asumidos por la trama planteada.

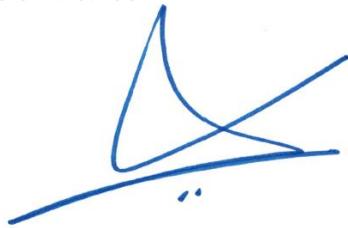
PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS CABRERIZOS. Aprobación Inicial (febrero 2023)

T. IX. RESUMEN EJECUTIVO : La ordenación detallada se establece "ex novo" conforme a las determinaciones de ordenación general fijadas en la ficha del sector de la MP IV NNSS, por lo que no estamos ante un supuesto de alteración de la ordenación la vigente, sino de establecimiento de una nueva ordenación.

Salamanca, Febrero de 2023.



Fdo: Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto
nº COAL 3.408



Fdo: Javier López Cordón San Segundo
Abogado especialista en Derecho Urbanístico
Nº ICASAL 1.763

CONSTRUCCIONES ARJOL 2000 S.L. **PROMOTOR**

**PLAN PARCIAL SECTOR UUr21 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE CABRERIZOS. SALAMANCA.**

d) DN-UN NORMATIVA URBANISTICA

APROBACIÓN INICIAL
Febrero 2023

Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº COAL 3.408

**EQUIPO
REDACTOR**

Javier López Cordón San Segundo.
Abogado Especialista en Derecho Urbanístico
nº ICASAL 1.763.

NORMATIVA URBANISTICA DN-UN.

Ana Beatriz Hernández Alonso
ARQUITECTO Colegiado nº 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Javier López Cordón San Segundo
ABOGADO Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL nº 1.763

d) DN-UN NORMATIVA URBANISTICA PP SUUr 21:

T. I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA URBANISTICA

T. II. ORDENACION DETALLADA ORDENANZAS SECTOR U UR 21

Cap. 1 Condiciones particulares de la edificación

Cap.2 Asignación y definición de usos

Cap.3 Parámetros urbanísticos de aplicación

Cuadro síntesis de usos

T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CAP. 1 RED VIARIA

CAP. 2. ESPACIOS LIBRES.

CAP. SERVICIOS URBANOS.

T. IV. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR Y REDUCIR LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

T.V. CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

ANEXO A.1:

Tabla síntesis del plan parcial del sector S UUR21

d) DN-UN NORMATIVA URBANISTICA PP SUUr 21:**T. I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA URBANISTICA:**
Conforme al art. 142.2 puesto en relación con el 136.2.b) RUCYL, el plan parcial debe incluir:

*b) **La normativa**, que debe recoger las determinaciones escritas del Plan Parcial a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en **Ordenanzas de Uso del Suelo** que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.*

Por tanto se procede a la:

La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, de conformidad al art. 127.1.d) al que se remite el art. 128.2.a) RUCYL.

La regulación de las tipologías edificatorias, de conformidad al art. 127.1.c) al que se remite el art. 128.2.a) RUCYL ;

Conforme al art. 128.2.a) que se remite al art. 127.2 RUCYL, respecto a las Ordenanzas se asumen las que seguidamente se detallan, con unas modificaciones muy concretas, que se especifican.

T. II. ORDENACION DETALLADA ORDENANZAS SECTOR U UR 21

Cap.1 Condiciones particulares de la edificación

Cap.2 Asignación y definición de usos

Cap.3 Parámetros urbanísticos de aplicación

Se asumen íntegramente las Ordenanzas (apartado 11.1. fijadas para el colindante SUUr8, del que es continuación el SUUr21, publicadas en el BOCYL de 13-6-2013, y aplicada la corrección de errores de BOCYL de 13-8-2015.

Si bien se incluyen las siguientes especificaciones, que se señalan en ROJO en el texto digitalizado de dichas ordenanzas_

1ª.- Dentro de las tipologías edificatorias se añade la:

Vivienda Unifamiliar Adosada o en Hilera RUH:
Vivienda unifamiliar adosada a los dos linderos laterales formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero.

Que si constaba en el cuadro de síntesis de usos del SUUr8 y que también hemos ha añadido en el cuadro O.-1 de la Memoria Vinculante

2ª.- Se modifica en el cuadro de síntesis de usos los requisitos para el uso compatible de vivienda unifamiliar pareada y la adosada, suprimiendo la obligación de que debe desarrollarse en proyecto conjunto, con la edificación colindante a la que se adosa, por suponer una gran limitación para el desarrollo de cada una de las parcelas.

3ª Se modifica la parcela mínima, a fin de adaptarla a las distintas tipologías, y en su caso facilitar la ejecución de la vivienda de protección pública que tiene limitada su superficie:

	PARCELA MINIMA	FRENTE MINIMO
ADOSADA Y AGRUPADA	200 m2	10 m
PAREADA	250 m2	12 m
AISLADA	300 m2	12 m

Lo que no esté determinado, se deriva a Las CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION PARA TODO EL TERMINO MUNICIPAL DE LA NORMATIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS (apartado 11.2 de las Ordenanzas) publicadas en el BOCYL de 13-6-2013.

**11. ORDENANZAS****11.1 SECTOR U Ur 8****11.1.1 Condiciones particulares de la edificación en el Sector U Ur 8**

Se establecen una serie de condiciones generales de la edificación para el Sector U Ur 8. 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 ramos 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

MODIFICACIÓN n.º 2/2012 de las NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS

Pág 68

**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 cubierta.

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.

ERROR CORREGIDO CONFORME BOCYL DE 13-8-2015**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.

MODIFICACIÓN n.º 2/2012 de las NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS

**11.1.2 Asignación y definición de usos para el sector U Ur 8****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

M O D I F I C A C I Ó N n º 2 / 2 0 1 2 d e l a s N O R M A S
S U B S I D I A R I A S M U N I C I P A L E S d e C A B R E R I Z O S

Pág 70

CU-BOCYL-D-13062013-14



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 sí formando una hilera o un grupo. La parcela tiene en este caso un régimen de propiedad horizontal.

Vivienda Unifamiliar Adosada o en Hilera RUH:

Vivienda unifamiliar adosada a los dos linderos laterales formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero.

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 TERCIARIO

- Oficinas de primera categoría Situadas en cualquier planta del edificio, hasta 150 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.
- Centros culturales y docentes de segunda categoría	En edificio exclusivo, sin límite.
- 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 pomenorizados 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 pomenorizado.

MODIFICACIÓN n° 2/2012 de las NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS

Pág 72



11.1.3 **Parámetros urbanísticos de aplicación en el Sector U Ur 8**

Los parámetros urbanísticos de aplicación en el Sector U Ur 8, son los siguientes:

Usos urbanísticos	Uso global	Residencial
	Otros usos	Según cuadro de compatibilidad de usos adjunto
	Usos prohibidos	Agrícola-ganadero
Densidad de viviendas	15 viv/Ha	
Superficie	333.632 m ²	

	PARCELA MINIMA	FRENTE MINIMO
ADOSADA Y AGRUPADA	200 m²	10 m
PAREADA	250 m²	12 m
AISLADA	300 m²	12 m

Tipología Aislada, pareada, agrupada y adosada.

Retranqueo mínimo	A fachada	6 m
	A resto linderos	3 m
Edificabilidad	Suelo residencial	0,4564 m ² /m ²
	Suelo de equipamiento público	0,46 m ² /m ²
	Infraestructuras públicas	0,46 m ² /m ²
	Equipamiento en suelo de espacios libres	0,10 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50 %	
Altura máxima	7,50 m	
	Permitido aprovechamiento bajo cubierta	
Aparcamiento privado	Dos plazas por vivienda	
	Una plaza por cada 100 m ² construidos de usos compatibles	

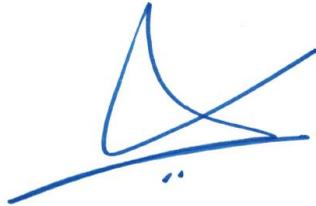
MODIFICACIÓN n.º 2/2012 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS

Pág 73

Salamanca, Febrero de 2023.



Fdo: Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº COAL 3.408



Fdo: Javier López Cordón San Segundo
Abogado especialista en Derecho Urbanístico
Nº ICASAL 1.763

CUADRO SÍNTESIS DE USOS

DN-UN CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL S UUr 21 NNS CABRERIZOS

USOS		TIPOLOGIA		TIPO DE SUELO SEGÚN ZONIFICACION			REQUISITOS PARA USO COMPATIBLE	
USO GLOBAL	USO AUTORIZADO			RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURAS		
RESIDENCIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	ENTREMEDIANERAS		Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		SUBURBANA	AISLADA	Predominante	Prohibido	Prohibido		
			PAREADA	Compatible	Prohibido	Prohibido	Escritura de Colindancia *	
			ADOSADA	Compatible	Prohibido	Prohibido	Escritura de Colindancia *	
			AGRUPADA	Compatible	Prohibido	Prohibido	Estudio de detalle En caso de zonas residenciales intensivas solo se precisará la presentación de Proyecto conjunto.	
	VIVIENDA COLECTIVA	ENTREMEDIANERAS		Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		SUBURBANA	AGRUPADA	Compatible	Prohibido	Prohibido	Estudio de detalle En caso de zonas residenciales intensivas solo se precisará la presentación de Proyecto conjunto	
	VIVIENDA VINCULADA			Prohibido	Compatible	Prohibido		
	AGRARIO			Prohibido	Prohibido	Prohibido		
IDUSTRIAL			Prohibido	Prohibido	Prohibido			
TERCIARIO			ENTREMEDIANERAS		Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	1ª CATEGORIA	SUBURBANA		Compatible	Compatible	Compatible	Uso asociado al principal Edificabilidad Máxima 40% del total	
	2ª CATEGORIA			Compatible	Compatible	Prohibido	Estudio de detalle	
EQUIPAMIENTO			ENTREMEDIANERAS		Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	1ª CATEGORIA	SUBURBANA	AISLADA	Compatible	Predominante	Compatible		
	2ª CATEGORIA	SUBURBANA	AISLADA	Compatible	Predominante	Compatible	Estudio de detalle En caso de zonas de reserva previstas en el plan , se entenderá compatible	

*modificado respecto al cuadro de compatibilidad de usos SUUr8: se suprime la exigencia de Proyecto conjunto.

T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

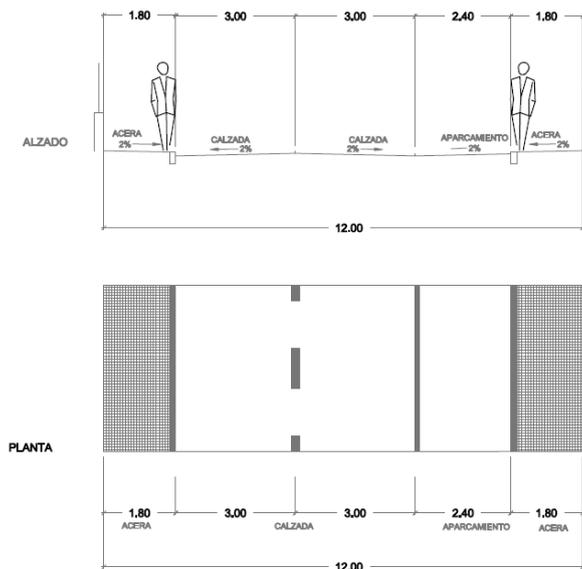
CAP. 1 RED VIARIA

Se ha diseñado la red viaria con el objetivo principal de dar cobijo a los aparcamientos y permitir el fácil acceso (tanto rodado como peatonal) a las zonas públicas y privadas establecidas en el Plan., teniendo en cuenta las conexiones obligatorias con el sector de suelo consolidado UUr8.

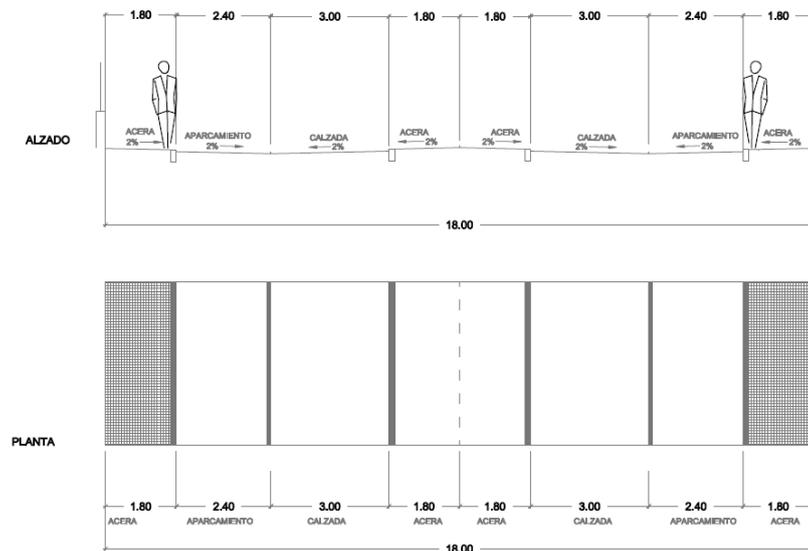
Las secciones de las calles se han proyectado teniendo en cuenta las conexiones a las vías existentes así como la normativa de aplicación para obras de urbanización, Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, así como la Ley 3/1998 de 20 de Junio y el Decreto 217/2001, de 30 de Agosto del 2001, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

De esta manera se proyectan dos tipos de sección de calle:

SECCIÓN TIPO CALLE 12 M.



SECCIÓN TIPO CALLE 18 M.



Movimiento de tierras

Se han realizado los perfiles longitudinales de los viales del Plan Parcial. Estos perfiles pretenden ajustarse los máximo al terreno natural minimizando y compensando de esta forma los volúmenes de desmonte y terraplén.

Firmes y pavimentación

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 de Castilla León.

Arbolado de alineación

Se realizarán alcorques para la plantación de arbolado a los largo de todas las aceras del Plan Parcial. Se elegirán árboles de porte medio situados en torno a 10 metros de distancia unos de otros.

CAP. 2 ESPACIOS LIBRES

Las zonas destinadas a espacios libres se sitúan en la parte sur este del sector siendo transición con la zona próxima denominada Las Caenes y de esta formar adecuarse al entorno.

Se destinará al menos el 50% de su superficie para la plantación de especies vegetales, de tal manera que se garantice el adecuado soleamiento y su índice de permeabilidad sea correcto, que dada la situación elegida de los espacios libres se podrá garantizar sin problema.

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 deberá construir dentro de estos espacios un área destinada a juegos infantiles de al menos 200 m².

Se ha dejado previsto un área de jardín público donde se podrán situar 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.

Se propone una red separativa de alcantarillado

■ 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 se conectará al existente en las diferentes calles de conexión del plan.

■ Red de drenaje (pluviales)

Por otro lado se establecerá una red de drenaje para las aguas pluviales que discurrirá bajo los viales y que conectará a la existente del sector UUr8.

Las tuberías discurrirán bajo los viales y serán recogidas en el punto más 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 qué medida puede afectar a sus infraestructuras.

USOS PORMENORIZADOS	COEF. ESCORRENTIA (CU)	SUPERFICIES (AU)	Au*Cu
Zonas verdes públicas	0,15	10000,00	1500
Zonas verdes privadas	0,15	18355,08	2753,2623
Red viaria	0,80	70071,44	56057,152
Residencial	y		
equipamientos	0,70	200933,79	140653,653
total		299360,31	200964,067

COEF. ESCORRENTIA ÁMBITO	0,67
---------------------------------	-------------

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

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

Donde:

Q= Caudal a desaguar en m³/s.

C= Coeficiente de escorrentía.

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

A= Superficie de la cuenca en Ha.

CAUDAL DE VERTIDO DE AGUAS PLUVIALES

$$Q=(0.67*51.98*28,8)/360=2,786 \text{ m}^3/\text{s}=2786 \text{ l/s}$$

■ 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.

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	521		
			0,008 l.sg/vivienda
			375.120,00 l/día

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

Hidrantes

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

Zonas verdes

Dotación= 3,5 l/m² (en época estival)

Zonas verdes privadas = 18355,00 10% ocupacion de parcelas privadas m²
Zonas verdes públicas= 13903,20 80% de diseñada

		7,84 l/sg
Se considera que el 100% del riego se realiza durante 4 horas al día		112.903,70 l/día

TOTAL CAUDAL	583.063,70 l/día
---------------------	-------------------------

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

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

■ Alumbrado público

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

La mejora del ambiente nocturno de la zona.

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

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

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

■ Red de canalización telefónica

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

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

T. IV. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR Y REDUCIR LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Será de aplicación la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. El área acústica que incluye la totalidad del sector es la de Tipo 2 (Área levemente ruidosa). Se fija para esta área los siguientes objetivos de calidad acústica:

El objetivo sería la no superación por el ruido ambiental de los siguientes valores de la tabla del Anexo II de la Ley 5/2009:

- Índice de ruido día. Ld (7h-19h): 60 dB(A).
- Índice de ruido tarde. Le (19h-23h): 60 dB(A).
- Índice de ruido noche. Ln (23h-7h): 50 dB(A).
- Índice de ruido día-tarde-noche. Lden: 61 dB(A).

T. V. CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Para justificar la adecuación de las determinaciones contenidas en la ordenación detallada en relación a las condiciones de protección contra incendios nos basaremos en las condiciones y ordenanzas del CTE DB-SI al respecto.

La ordenación propuesta no imposibilita el cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios reflejadas en el DB-SI de las edificaciones futuras y estas habrán de justificarse en su momento.

Es necesario sin embargo acreditar el cumplimiento específico de la exigencia básica SI-5 Intervención de bomberos "*Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios*". Esta exigencia se verifica con el cumplimiento del DB-SI-5 que consta de dos apartados.

Los viales proyectados cumplen a priori con las condiciones referidas anteriormente. Se deberá vigilar antes de la aprobación del proyecto de actuación con las condiciones completas de urbanización que la parcelación final, el arbolado, el mobiliario urbano, no impiden su definitivo cumplimiento.

Salamanca, Febrero de 2023.



Fdo: Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº COAL 3.408

CONSTRUCCIONES ARJOL 2000 S.L. **PROMOTOR**

**PLAN PARCIAL SECTOR UUr21 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE CABRERIZOS. SALAMANCA.**

e) DN-PO PLANOS DE ORDENACION

APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2023

Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº COAL 3.408

**EQUIPO
REDACTOR**

Javier López Cordon San Segundo.
Abogado Especialista en Derecho Urbanístico
nº ICASAL 1.763.

INDICE

e) PLANOS DE ORDENACION PP SUUr 21 :

P0 - 1. ZONIFICACION URBANISTICA.

P0 - 2. RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO.

P0 - 3. RED VIARIA Y ALINEACIONES, SECCIONES TIPOS DE CALLES.

P0 - 4. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES.

P0 - 5. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.

P0 - 6. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

P0 - 7. RED DE SANEAMIENTO.

P0 - 8. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

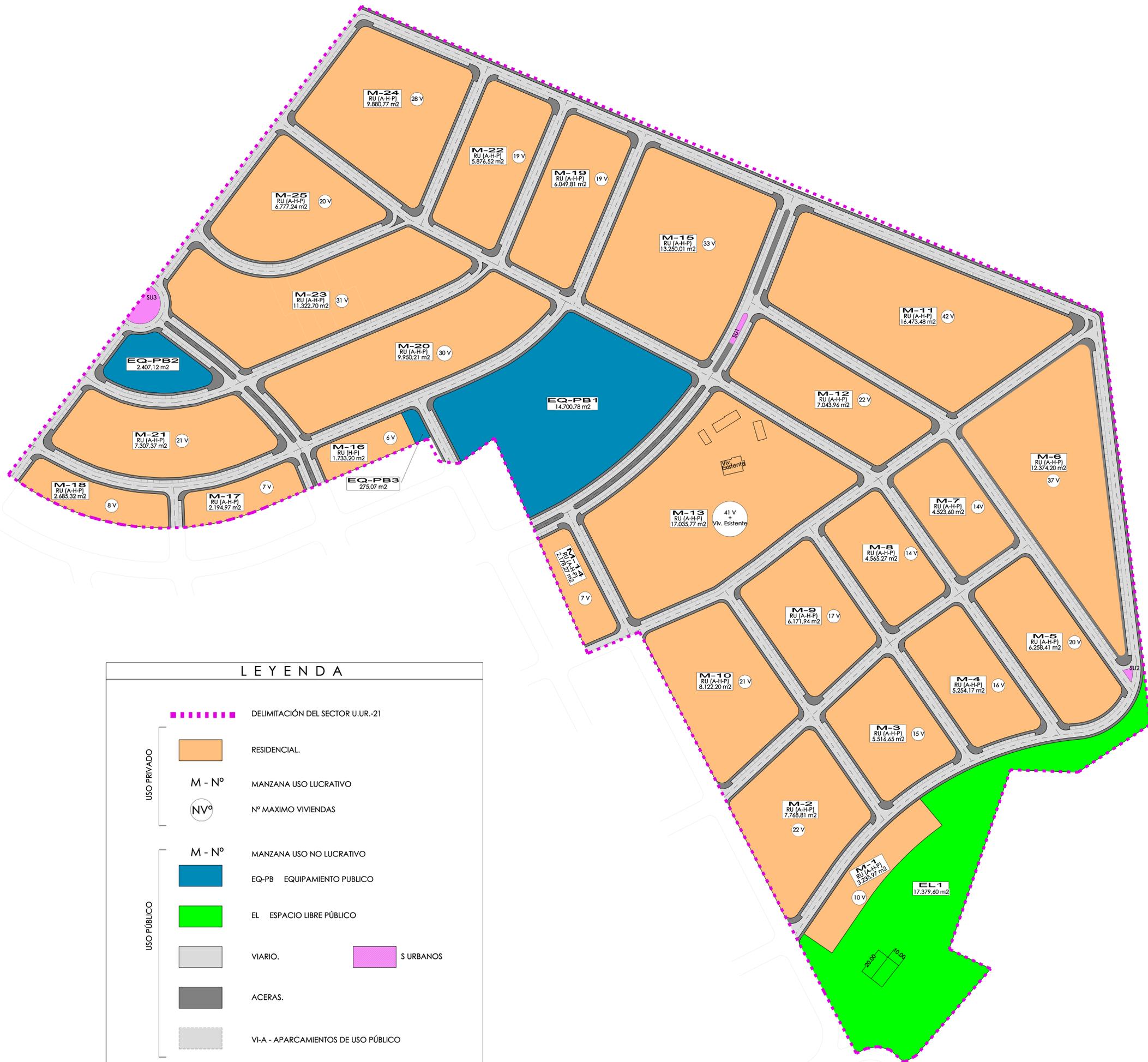
P0 - 9. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

P0 - 10. RED DE TELECOMUNICACIONES.

P0 -11. REDE DE DRENAJE.

P0 - 12. RED DE GAS.

P0 - 13. PROPUESTA DE ORDENACION.



LEYENDA

USO PRIVADO	
	DELIMITACIÓN DEL SECTOR U.UR.-21
	RESIDENCIAL.
M - Nº	MANZANA USO LUCRATIVO
Nº	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
M - Nº	MANZANA USO NO LUCRATIVO
USO PÚBLICO	
	EQ-PB EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	VIARIO.
	S URBANOS
	ACERAS.
	VI-A - APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO

MANZANA	SUPERFICIE SUELO m2	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD m ² / m ²	Ind edif	USO PORMENORIZADO TIPOLOGIA
M-1	3.235,97	10	2,037,35	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-2	7.768,81	22	4.891,21	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-3	5.516,65	15	3.473,26	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-4	5.254,17	16	3.308,00	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-5	6.258,41	20	3.940,27	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-6	12.374,2	37	7.790,74	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-7	4.523,60	14	2.848,04	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-8	4.565,27	14	2.874,27	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-9	6.171,94	17	3.885,83	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-10	8.122,20	21	5.113,70	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-11	16.473,48	42	10.371,63	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-12	7.043,96	22	4.434,85	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-13	17.035,77	42	10.725,65	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-14	2.178,27	7	1.371,43	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-15	13.250,01	33	8.342,15	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-16	1.733,20	6	1.091,22	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-17	2.194,97	7	1.381,94	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-18	2.685,32	8	1.690,67	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-19	6.049,81	19	3.808,93	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-20	9.950,21	30	6.264,61	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-21	7.307,37	21	4.600,69	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-22	5.876,52	19	3.699,83	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-23	11.322,70	31	7.128,72	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-24	9.880,77	28	6.220,89	0,6296	RU [A+H+P+AG]
M-25	6.777,24	20	4.266,92	0,6296	RU [A+H+P+AG]
TOTAL RESIDENCIAL	183.550,82	621	116.542,80*		* El 30% (34.668,84 m²) se destinará a vivienda de VPP

SUPERFICIE SECTOR U.UR.21	m2
RESIDENCIAL PVDO	183.550,82 m ²
TOTAL RESIDENCIA Pr	183.550,82 m²
EQ-PB 1	14.700,78 m ²
EQ-PB 2	2.407,12 m ²
EQ-PB 3	275,07 m ²
TOTAL EQ-PB	17.382,97 m²
	Exigencia RUCYL 17.334,42 m ²
EL 1	17.379,60 m ²
TOTAL EL-PB	17.379,60 m²
	Exigencia RUCYL 17.334,42 m ²
VIARIO	35.501,26 m ²
ACERAS	22.403,88 m ²
VI-A Aparcamientos uso pb.	12.166,30 m ²
	1.216 plazas * Exigencia RUCYL 1.159 plazas
TOTAL RED VIARIA	70.071,44 m²
	* del total 30 plazas minusválidos Reglamento Accesibilidad
SU1	86,90 m ²
SU2	40,68 m ²
SU3	394,60 m ²
TOTAL SERVICIOS URBANOS	522,18 m²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	288.907,01 m²

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSM MUNICIPALES DE CABRERIZOS

ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA

EQUIPO REDACTOR	SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)
 ARQUITECTURA ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO Arquitecta nº coal 3.408	ESCALA 1/1000
PROMOTOR CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL	FECHA 02.2023
	PLANO Nº PO-1



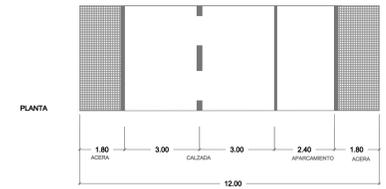
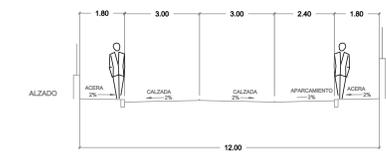
LEYENDA	
- - - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR U.UR.-21	
USO PRIVADO	M - N° MANZANA USO LUCRATIVO
	NV° N° MAXIMO VIVIENDAS
USO PÚBLICO	M - N° MANZANA USO NO LUCRATIVO
	EQ-PB EQUIPAMIENTO PUBLICO
	EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

RESERVA EQ-PB Y EL S UUR 21	
EQ-PB 1	14.700,78 m ²
EQ-PB 2	2.407,12 m ²
EQ-PB 3	275,07 m ²
TOTAL EQ PB	17.382,97 m²
Exigencia RUCYL	17.334,42 m ²
EL 1	17.379,60 m ²
TOTAL EL PB	17.379,60 m²
Exigencia RUCYL	17.334,42 m ²

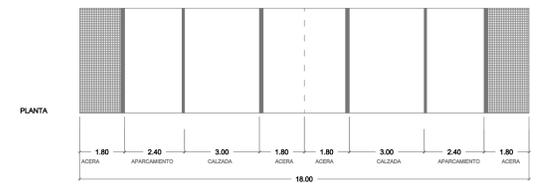
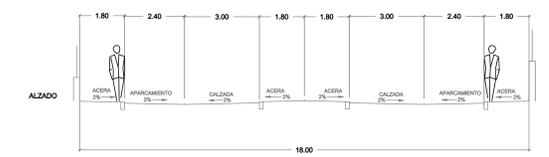
PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSM MUNICIPALES DE CABRERIZOS

RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

EQUIPO REDACTOR	SITUACIÓN
 ARQUITECTURA ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO Arquitecta nº coal 3.408	CABRERIZOS (SALAMANCA)
PROMOTOR	FECHA
CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL	02.2023
	ESCALA
	1/1000
	PLANO N°
	PO-2



SECCIÓN TIPO CALLE 12m.



SECCIÓN TIPO CALLE 18m.

LEYENDA	
- - - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR U.UR.-21	
USO PRIVADO	M - N° MANZANA USO LUCRATIVO
	NV° N° MAXIMO VIVIENDAS
USO PÚBLICO	M - N° MANZANA USO NO LUCRATIVO
	VIARIO. S URBANOS
	ACERAS.
	VI-A - APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO

RED VIARIA S UUR 21	
VIARIO	35.501,26 m ²
ACERAS	22.403,88 m ²
VI-A Aparcamientos uso pb.	12.166,30 m ²
TOTAL RED VIARIA	70.071,44 m²
SU1	86,90 m ²
SU2	40,68 m ²
SU3	394,60 m ²
TOTAL SERVICIOS URBANOS	522,18 m²

1.216 plazas*
10 m²/plaza
Exigencia RUCYL
1.159 plazas
* del total 30 plazas minusválidos Reglamento Accesibilidad

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

RED VIARIA Y ALINEACIONES. SECCIONES TIPO DE CALLES.

EQUIPO REDACTOR



SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

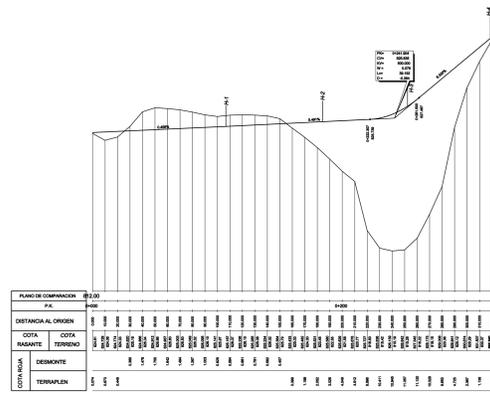
FECHA
02.2023

ESCALA
1/1000

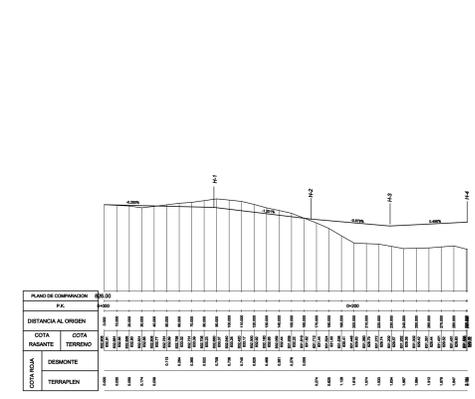
PROMOTOR
CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL

PLANO N°

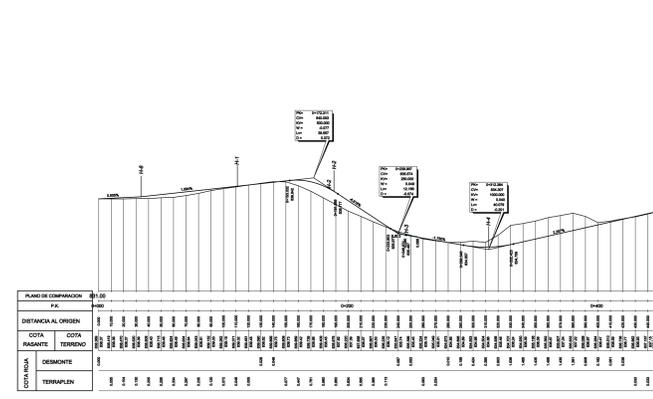
PO-3



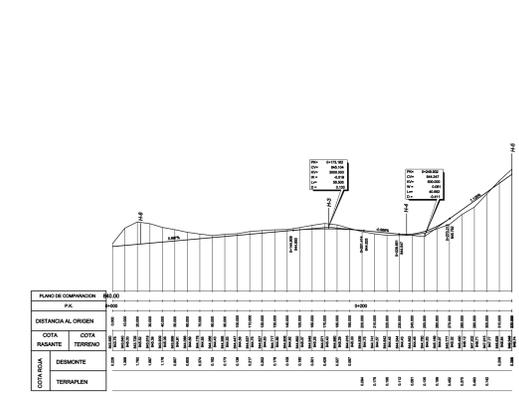
V-1 - EJE 9



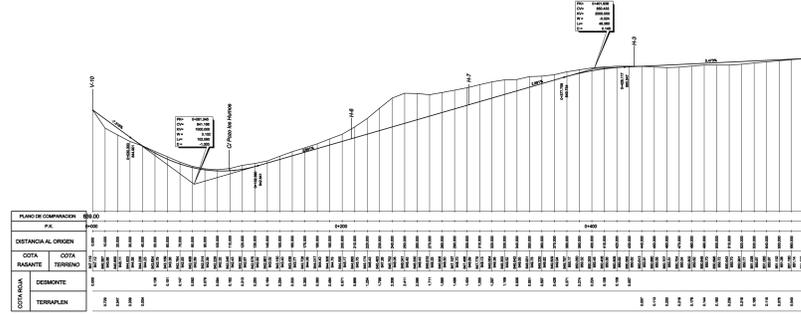
V-2 - EJE 10



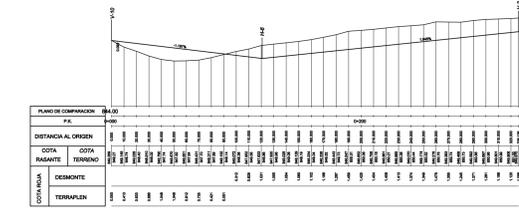
V-3 - EJE 11



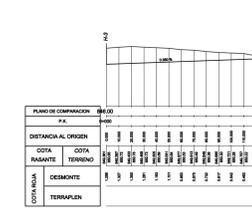
V-4 - EJE 12



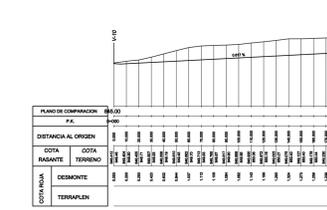
V-5 - EJE 13



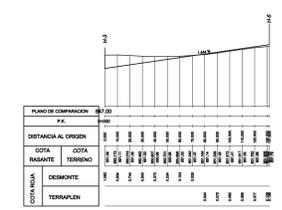
V-6 - EJE 14



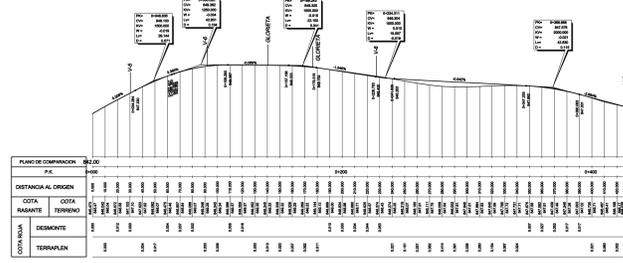
V-7 - EJE 15



V-8 - EJE 16



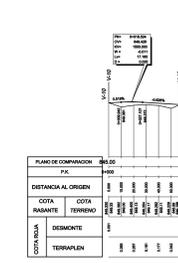
V-9 - EJE 17



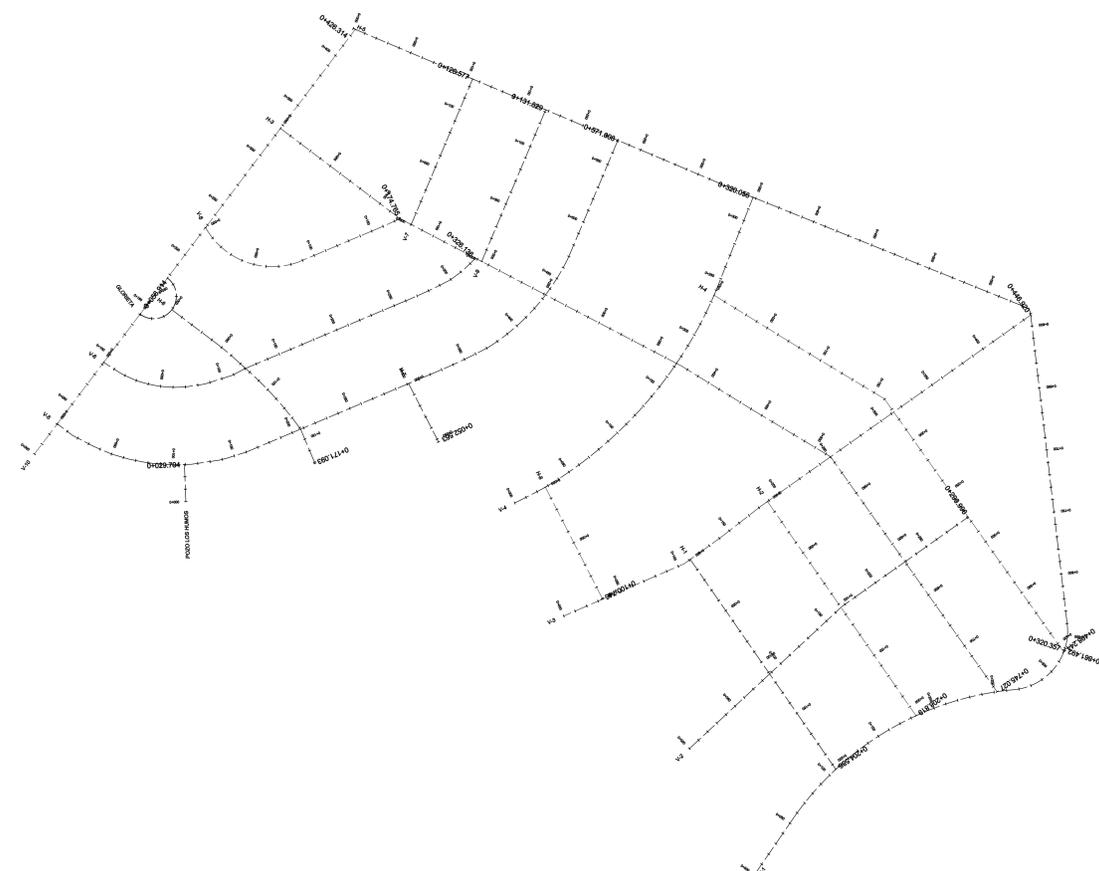
V-10 - EJE 18



C/ POZO LOS HUMOS
EJE 19



GLORIETA - EJE 20



PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.

EQUIPO REDACTOR
ARQUITECTURA
ANA BEATRIZ HERNANDEZ ALONSO
Arquitecta nº coal 3.408

ABU
ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNANDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal 3.408

SITUACION
CABRERIZOS (SALAMANCA)

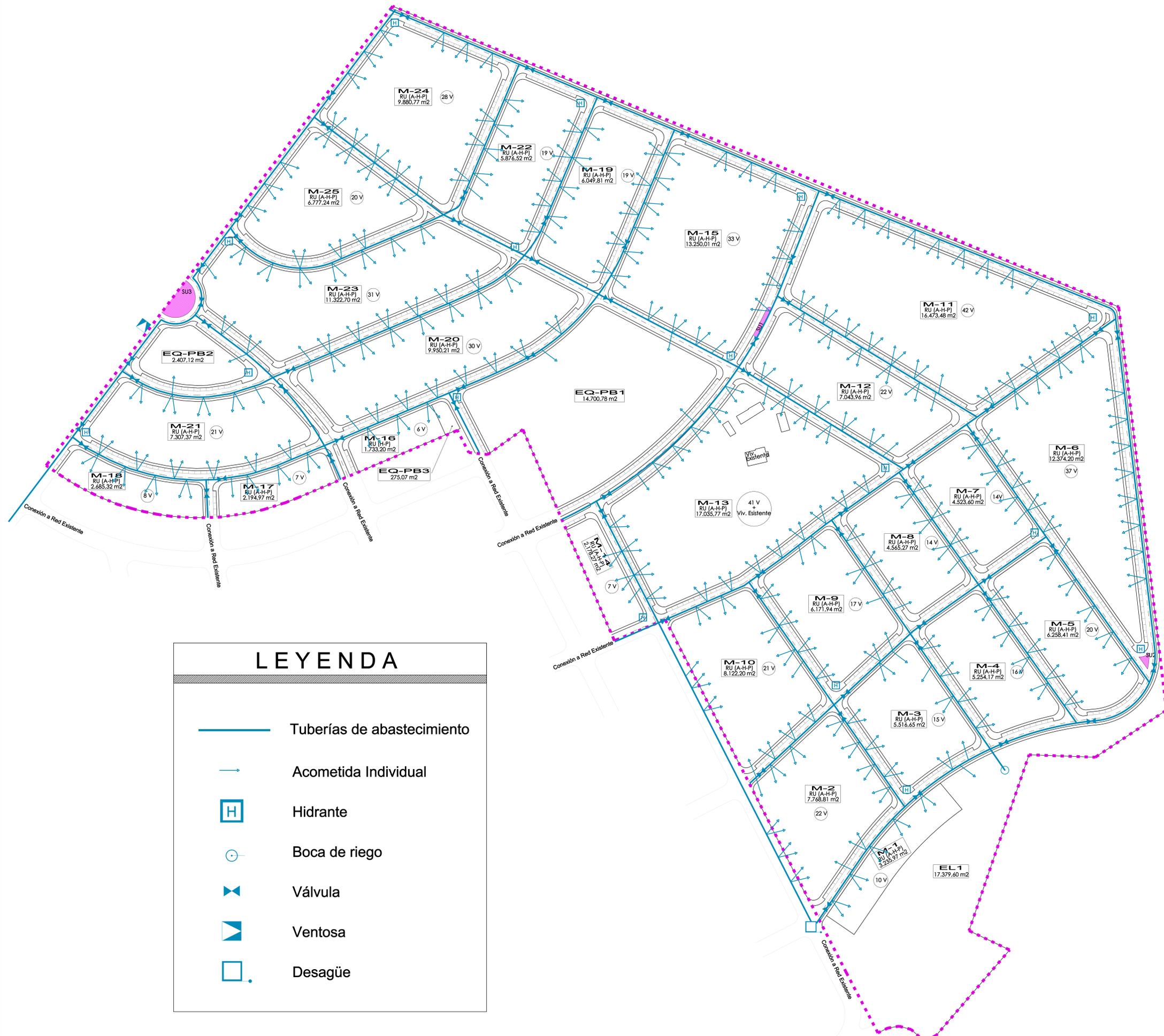
FECHA
02.2023

ESCALA
1/1000

PROMOTOR
CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL

PLANO Nº

PO-5



LEYENDA

	Tuberías de abastecimiento
	Acometida Individual
	Hidrante
	Boca de riego
	Válvula
	Ventosa
	Desagüe

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

EQUIPO REDACTOR



ARQUITECTURA

ARQUITECTO ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal 3.408

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

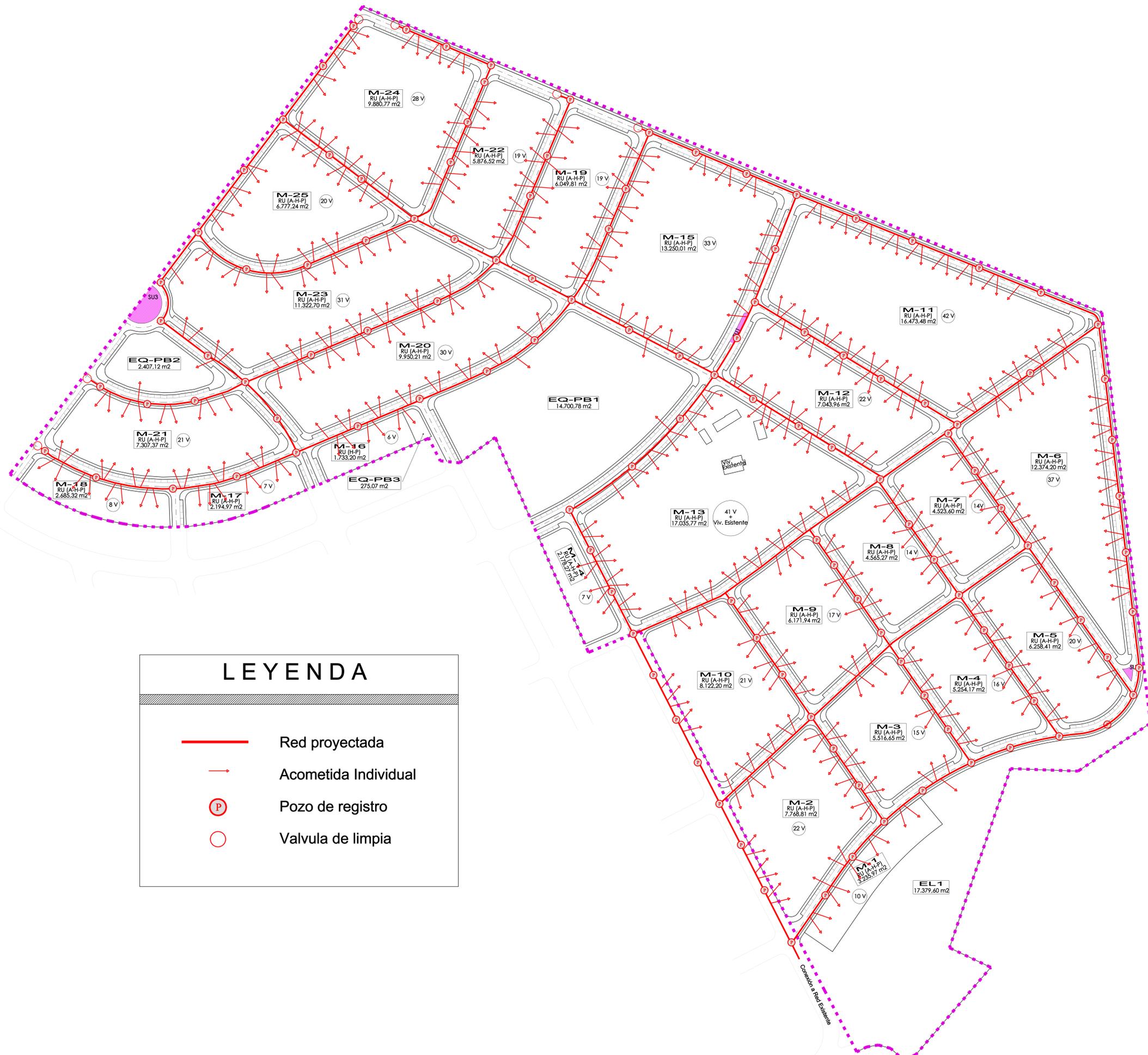
FECHA
02.2023

ESCALA
1/1000

PROMOTOR
CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL

PLANO Nº

PO-6

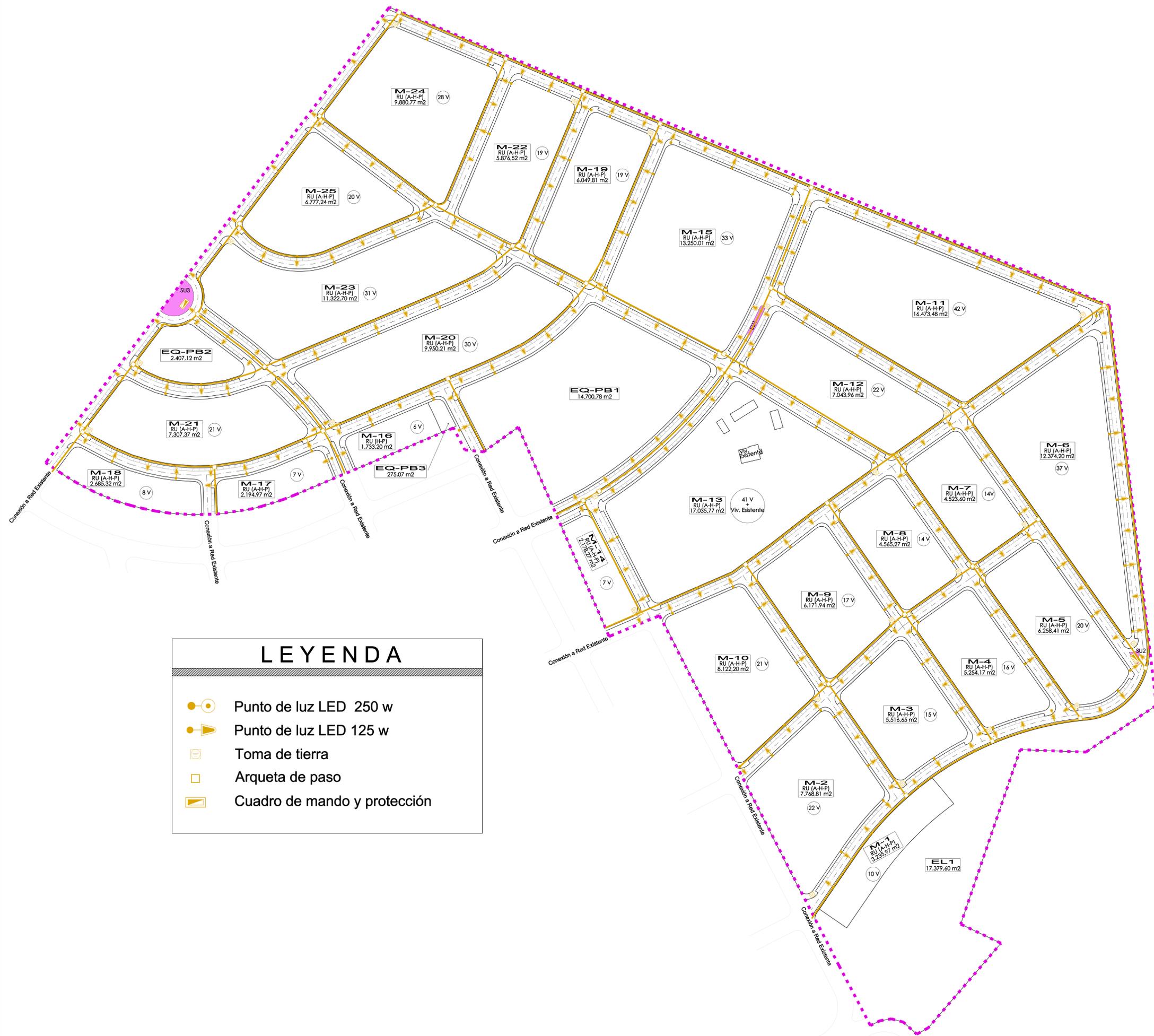


LEYENDA

	Red proyectada
	Acometida Individual
	Pozo de registro
	Válvula de limpieza

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

RED DE SANEAMIENTO	
SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	
EQUIPO REDACTOR  ARQUITECTO ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO Arquitecta nº coal 3.408	FECHA 02.2023
PROMOTOR CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL	ESCALA 1/1000
PLANO Nº PO-7	

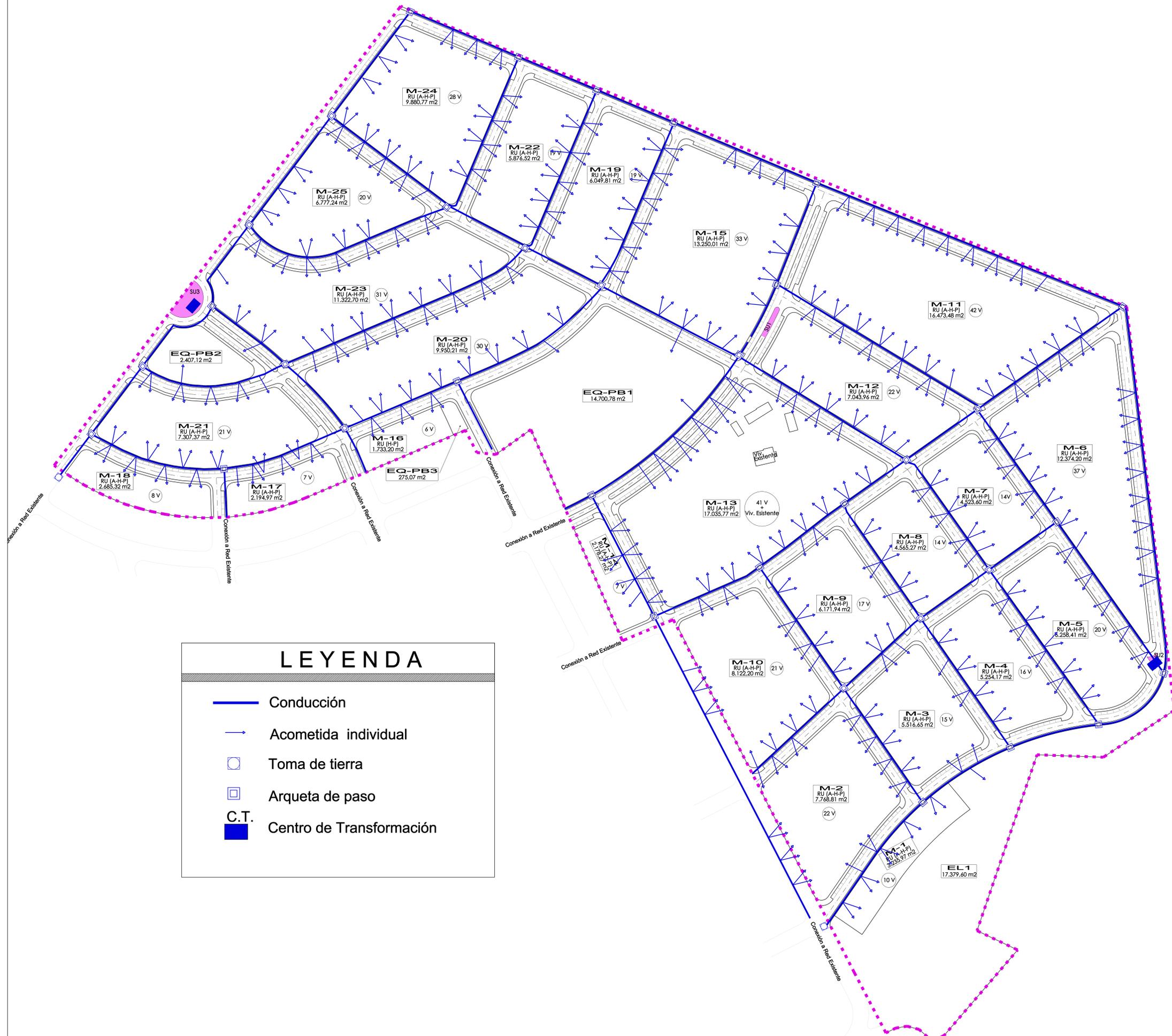


LEYENDA

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

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES
DE CABRERIZOS

EQUIPO REDACTOR		RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	
 ARQUITECTURA <small>211 507112 111 438171</small>	 ARQUITECTO ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO <small>Arquitecta nº coal 3.408</small>	SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	
PROMOTOR CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL	FECHA 02.2023	ESCALA 1/1000	
	PLANO Nº PO-8		

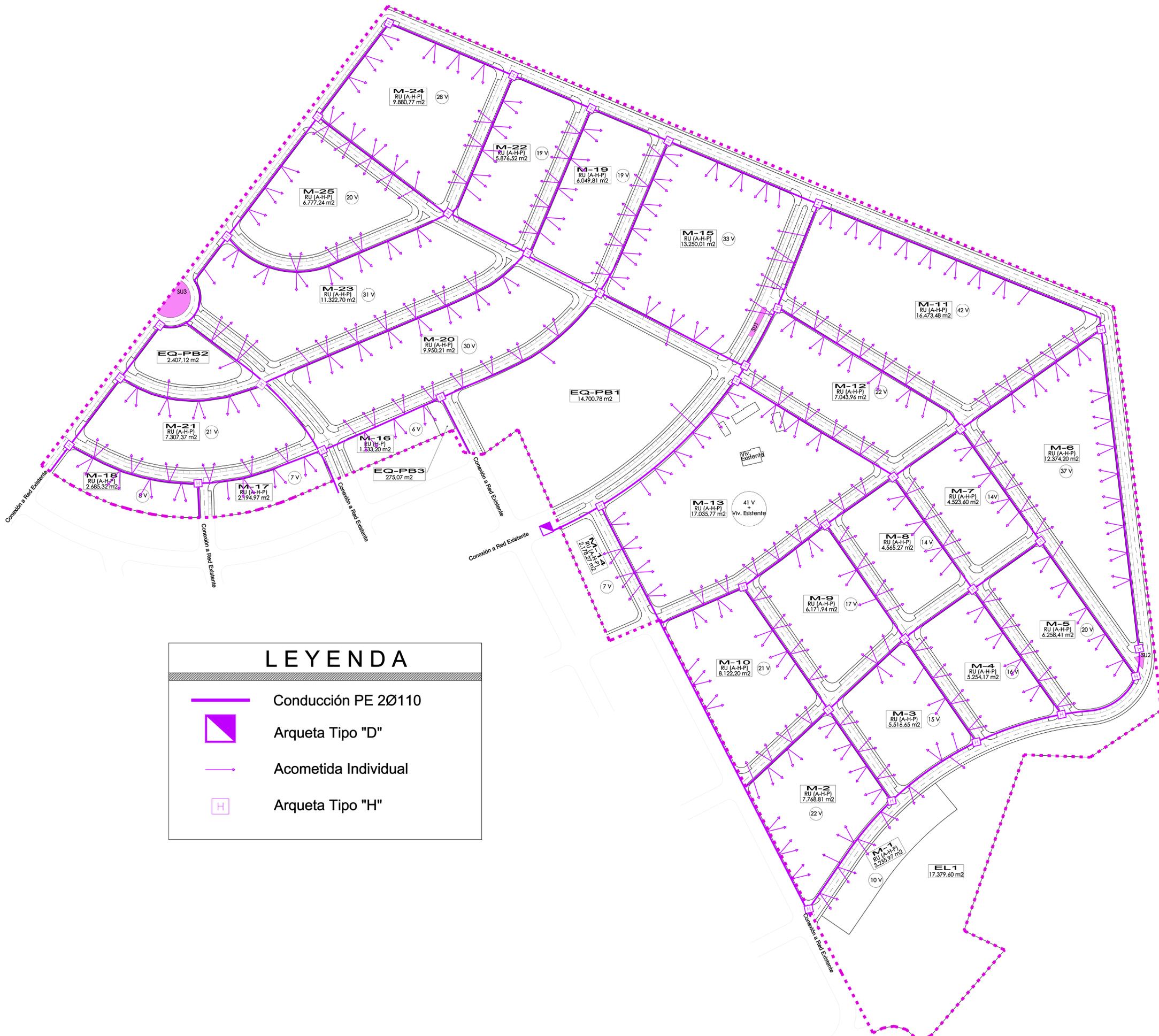


LEYENDA

	Conducción
	Acometida individual
	Toma de tierra
	Arqueta de paso
	C.T. Centro de Transformación

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

RED DE ENERGIA ELÉCTRICA	
EQUIPO REDACTOR  	
SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	
FECHA 02.2023	ESCALA 1/1000
PROMOTOR CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL	
PLANO Nº	PO-9

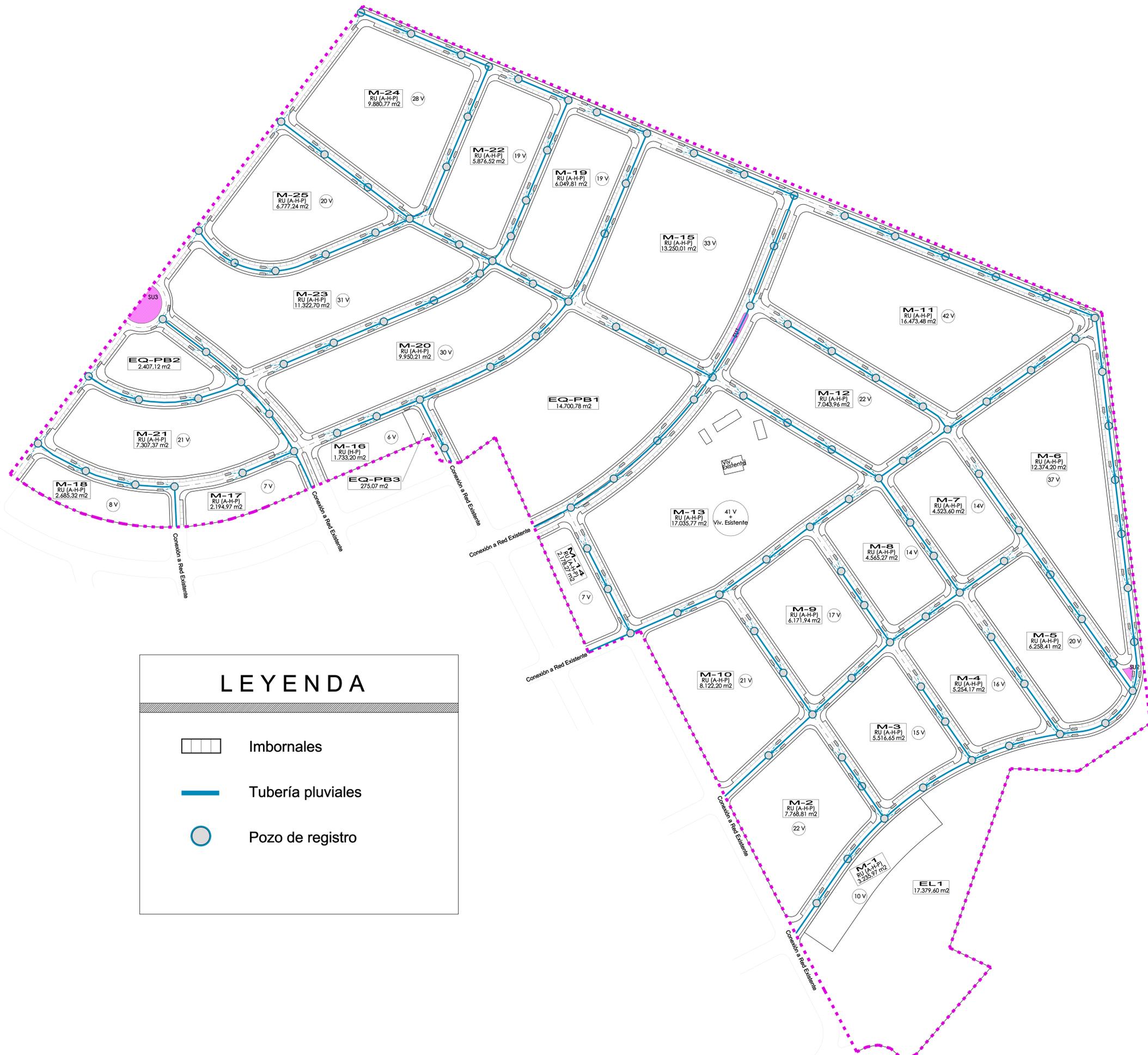


LEYENDA

	Conducción PE 20110
	Arqueta Tipo "D"
	Acometida Individual
	Arqueta Tipo "H"

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES
DE CABRERIZOS

RED DE TELECOMUNICACIONES	
SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	
EQUIPO REDACTOR  ARQUITECTURA ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO Arquitecta nº coal 3.408	FECHA 02.2023
PROMOTOR CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL	ESCALA 1/1000
PLANO Nº PO-10	



LEYENDA

	Imbornales
	Tubería pluviales
	Pozo de registro

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

RED DE DRENAJE	
SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	
EQUIPO REDACTOR  ARQUITECTURA ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO Arquitecta nº coal 3.408	FECHA 02.2023
PROMOTOR CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL	ESCALA 1/1000
PLANO Nº PO-11	

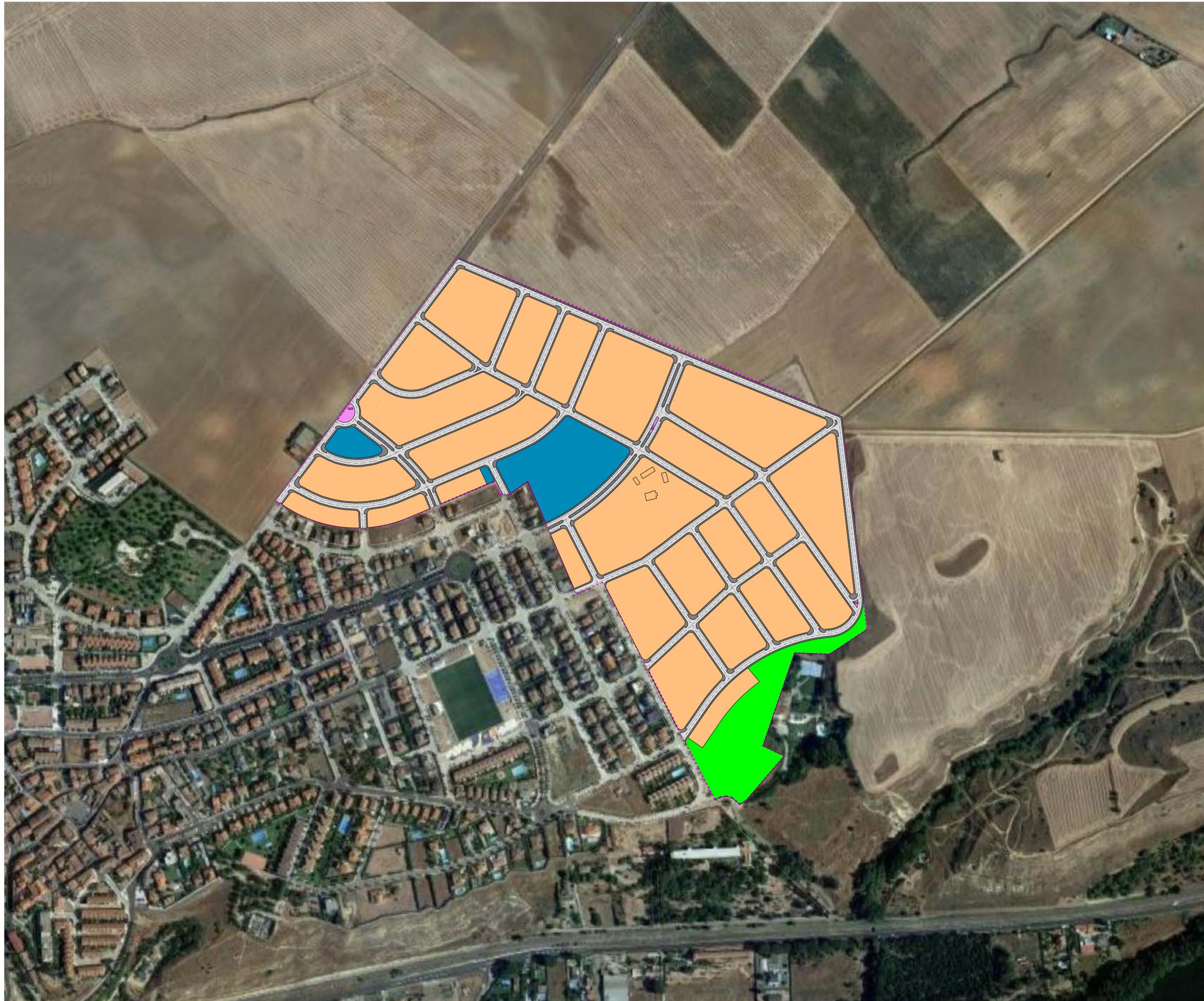


LEYENDA

	Canalización Gas Bajo Acera
	Acometida Individual
	Arqueta Tipo "H"
	Conexión Red Gas
	Tapón final de línea

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

RED DE GAS	
SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	
EQUIPO REDACTOR  	FECHA 02.2023
PROMOTOR CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL	ESCALA 1/1000
PLANO N° PO-12	



LEYENDA

		DELIMITACIÓN DEL SECTOR U.UR.-21		
USO PRIVADO		RESIDENCIAL.		
	M - Nº	MANZANA USO LUCRATIVO		
		Nº MÁXIMO VIVIENDAS		
USO PÚBLICO	M - Nº	MANZANA USO NO LUCRATIVO		
		EQ-PB EQUIPAMIENTO PÚBLICO		
		EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO		
		VIARIO.		S URBANOS
		ACERAS.		
		VI-A - APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO		

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

EQUIPO REDACTOR

 ARQUITECTURA
 S.L. 2012
 S.L. 438873


 ARQUITECTO
 ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
 Arquitecto nº coal 3.408

PROMOTOR
 CONSTRUCCIONES ARJOL 200SL

PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

SITUACIÓN
 CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
 02.2023

ESCALA
 1/2000

PLANO Nº

PO-13

ESTUDIO ECONÓMICO DN-EE.

ARQUITECTO: Ana Beatriz Hernández Alonso
Colegiado nº 3.408 C.O.A.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
636498878



ABOGADO: Javier López Cerdón San Segundo
Especialista en Derecho Urbanístico
Colegiado ICASAL nº 1.763

T.I) OBJETIVOS

T.II) JUSTIFICACIÓN

Cap.1 Presupuesto aproximado de las obras de urbanización

Cap.2 Valor estimado de presupuesto de contrata, coste de redacción y gestión.

Cap.3 Coste total estimado del desarrollo urbanístico.

Cap.4 Viabilidad económica

T.III) INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Cap.1 Ingresos obtenidos por la hacienda pública

Cap.2 Gastos producidos sobre la hacienda pública

Cap.3 Balance económico

T.I) OBJETIVOS:

Con el presente documento, se pretende cumplir con las determinaciones fijadas en la Instrucción Técnica Urbanística 2/2.006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), aprobada por Orden FOM/1.572/2.006, de 27 de septiembre.

Así como con lo establecido en artículo 142 del RUCyL .

2. Los Planes Parciales en sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir además los documentos citados en el artículo 136.2.

Y en concreto 136.2 d)

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas 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.

T.II) JUSTIFICACIÓN:**Cap.1 PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

En este documento se reflejan las determinaciones del Plan Parcial sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas en lo referente a la ejecución e implantación de las dotaciones urbanísticas Públicas; es decir:

- características de las parcelas resultantes para los equipamientos y espacios libres públicos
- viario público propuesto
- redes de servicios urbanos

Así teniendo en cuenta las premisas para las obras de urbanización se elabora un presupuesto estimativo de la urbanización del Sector UUr-21. Que concretará el correspondiente documento de proyecto de urbanización posterior.

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS

N°	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
1.1	M²	Despeje y desbroce del terreno, incluso demolición de todas las obras de fábrica y edificaciones que aparezcan en la superficie a desbrozar, tala de árboles, arranque de tocones, retirada de cercas, desmontaje y retirada de invernaderos e instalaciones, carga y transporte a vertedero.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	288.000,000			288.000,000	
							288.000,000	288.000,000
			Total m²:			288.000,000	0,19	54.720,00
1.2	M³	Excavación de tierra vegetal para asiento de terraplenes, incluso destocoado y desbroce de todo tipo de vegetación, retirada de productos a vertedero o lugar de uso, preparación y compactación de la superficie.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Viales y ELP	1	89.401,700	0,100		8.940,170	
		Superficie total					8.940,170	8.940,170
			Total m³:			8.940,170	4,41	39.426,15
1.3	M³	Excavación en explanación y cajeros en cualquier tipo de terreno, con retirada de productos a vertedero o lugar de uso, incluso refinó, humectación, compactación de caja hasta densidad fijada en Pliego y demolición de firmes bituminosos situados en la zona a excavar con transporte de productos a vertedero.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		S/ Medición Auxiliar	1	52.774,220			52.774,220	
							52.774,220	52.774,220
			Total m³:			52.774,220	2,94	155.156,21
1.4	M³	Terraplén con material de excavación o préstamo, a base de Suelo Adecuado en el núcleo del terraplén y 50 cms de Suelo Seleccionado en coronación, puesto en obra, extendido, humectado y compactado a cota fijada en planos y densidades fijadas en Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, incluso canón, carga en origen y transporte a pie de obra.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		S/ Medición Auxiliar	1	42.606,130			42.606,130	
		Relleno manzanas	1	15.000,000			15.000,000	
							57.606,130	57.606,130
			Total m³:			57.606,130	3,20	184.339,62
1.5	M³	Esollera de peso unitario superior a 400 kg, incluso colocación, acañado y careada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	80,000	6,000	2,000	960,000	
							960,000	960,000
			Total m³:			960,000	61,08	58.636,80
Total presupuesto parcial n° 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS :							492.278,78	

 PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 2 AFIRMADO

N°	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial
		Aceras	1	22.406,880			
						22.406,880	
						22.406,880	22.406,880
					Total m²:	22.406,880	24,50
							548.968,56
							Total presupuesto parcial n° 2 AFIRMADO : 1.896.067,84

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 3 DRENAJE

N°	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
3.1	M³	Excavación en zanjas y pozos en cualquier tipo de terreno, con retirada de productos a vertedero o lugar de uso, incluso entibación y agotamiento si fuera necesario y compactación de fondo de zanja.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	S/ medición Auxiliar							
	300mm		1	6.982,270			6.982,270	
	400mm		1	4.705,920			4.705,920	
	500mm		1	4.038,340			4.038,340	
	600mm		1	3.233,950			3.233,950	
							18.960,480	18.960,480
				Total m³		18.960,480	4,41	83.615,72
3.2	M³	Arena para asiento de tuberías extendida en zanjas, colocada y nivelada..						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	S/ medición Auxiliar							
	300mm		1	158,600			158,600	
	400mm		1	114,000			114,000	
	500mm		1	102,600			102,600	
	600mm		1	85,500			85,500	
							460,700	460,700
				Total m³		460,700	15,03	6.924,32
3.3	M³	Rellenos en zanjas y pozos con materiales de excavación o de préstamo, a base de suelo seleccionado, incluso extendido, humectación y compactación hasta la densidad fijada en Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	S/ medición Auxiliar							
	300mm		1	6.661,590			6.661,590	
	400mm		1	4.412,940			4.412,940	
	500mm		1	3.712,010			3.712,010	
	600mm		1	2.906,810			2.906,810	
							17.693,350	17.693,350
				Total m³		17.693,350	4,47	79.089,27
3.4	MI	Tubería corrugada de P.V.C. saneamiento, Ø=315 mm., interior liso y exterior corrugado, color teja, rigidez mayor o igual que 8 kN/m², con parte proporcional de juntas de goma, colocada y probada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	S/ medición Auxiliar		1	2.280,000			2.280,000	
							2.280,000	2.280,000
				Total MI		2.280,000	30,11	68.650,80
3.5	MI	Tubería corrugada de P.V.C. saneamiento, Ø=400 mm., interior liso y exterior corrugado, color teja, rigidez mayor o igual que 8 kN/m², con parte proporcional de juntas de goma, colocada y probada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	S/ medición Auxiliar		1	1.425,000			1.425,000	
							1.425,000	1.425,000
				Total MI		1.425,000	47,25	67.331,25
3.6	MI	Tubería corrugada de P.V.C. saneamiento, Ø=500 mm., interior liso y exterior corrugado, color teja, rigidez mayor o igual que 8 kN/m², con parte proporcional de juntas de goma, colocada y probada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	S/ medición Auxiliar		1	1.140,000			1.140,000	
							1.140,000	1.140,000
				Total MI		1.140,000	69,99	79.788,60
3.7	MI	Tubería corrugada de P.V.C. saneamiento, Ø=600 mm., interior liso y exterior corrugado, color teja, rigidez mayor o igual que 8 kN/m², con parte proporcional de juntas de goma, colocada y probada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	S/ medición Auxiliar		1	855,000			855,000	
							855,000	855,000

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial nº 3 DRENAJE

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
			Total MI	855,000	86,00	73.530,00		
3.8	Ud	Acometida domiciliaria a la red de alcantarillado, formada por clip elastomérico de unión con colector general con salida Ø=200mm., codo de 90° y "T" de Ø200 para tubo corrugado de PVC SN-8, instalada y probada, incluso excavación, relleno y tapa de fundición de 25x25 cm.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	551,000			551,000	551,000
			Total Ud			551,000	150,00	82.650,00
3.9	Ud	Sumidero de rejilla tragante según planos de detalle, totalmente terminado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	250,000			250,000	250,000
			Total Ud			250,000	177,29	44.322,50
3.10	Ud	Pozo de limpia formado por tubería de fundición dúctil de 100 mm de diámetro incluso válvula de compuerta con sistema de accionamiento por alargadera y pozo de registro, según planos de detalle, totalmente terminado, conexionado y probado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	12,000			12,000	12,000
			Total Ud			12,000	1.209,37	14.512,44
3.11	Ud	Pozo de registro de profundidad media 2,50 metros, para conducciones de Ø<=800mm., totalmente terminado, incluso excavación, hormigón, encofrados, relleno, tapa, pates, cerco y contracerco.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	160,000			160,000	160,000
			Total Ud			160,000	509,36	81.497,60
3.12	Ud	Partida alzada de abono íntegro para la conexión de las redes de drenaje nuevas con las existentes.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	1,000			1,000	1,000
			Total Ud			1,000	4.250,00	4.250,00
						Total presupuesto parcial nº 3 DRENAJE :	686.162,50	

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 4 SANEAMIENTO

N°	Ud	Descripción	Medición				Precio	Importe
4.1	M³	Excavación en zanjas y pozos en cualquier tipo de terreno, con retirada de productos a vertedero o lugar de uso, incluso entibación y agotamiento si fuera necesario y compactación de fondo de zanja.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	S/med. aux.		1	10.875,600			10.875,600	
							10.875,600	10.875,600
					Total m³	10.875,600	4,41	47.961,40
4.2	M³	Arena para asiento de tuberías extendida en zanjas, colocada y nivelada..						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	S/med. aux.,		1	399,000			399,000	
							399,000	399,000
					Total m³	399,000	15,03	5.996,97
4.3	M³	Rellenos en zanjas y pozos con materiales de excavación o de préstamo, a base de suelo seleccionado, incluso extendido, humectación y compactación hasta la densidad fijada en Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	s/med. aux.		1	10.073,890			10.073,890	
							10.073,890	10.073,890
					Total m³	10.073,890	4,47	45.030,29
4.4	MI	Tubería corrugada de P.V.C. saneamiento, Ø=315 mm., interior liso y exterior corrugado, color teja, rigidez mayor o igual que 8 kN/m², con parte proporcional de juntas de goma, colocada y probada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	s/med. aux.		1	5.700,000			5.700,000	
							5.700,000	5.700,000
					Total MI	5.700,000	30,11	171.627,00
4.5	Ud	Pozo de limpia formado por tubería de fundición dúctil de 100 mm de diámetro incluso válvula de compuerta con sistema de accionamiento por alargadera y pozo de registro, según planos de detalle, totalmente terminado, conexionado y probado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	10,000			10,000	
							10,000	10,000
					Total Ud	10,000	1.209,37	12.093,70
4.6	Ud	Pozo de registro de profundidad media 3,00 metros, para conducciones de Ø<=800mm., totalmente terminado, incluso excavación, hormigón, encofrados, relleno, tapa, pates, cerco y contracerco.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	160,000			160,000	
							160,000	160,000
					Total Ud	160,000	577,52	92.403,20
4.7	Ud	Acometida domiciliaria a la red de alcantarillado, formada por clip elastomérico de unión con colector general con salida Ø=200mm., codo de 90° y "T" de Ø200 para tubo corrugado de PVC SN-8, instalada y probada, incluso excavación, relleno y tapa de fundición de 25x25 cm.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	590,000			590,000	
							590,000	590,000
					Total Ud	590,000	150,00	88.500,00
4.8	Ud	Partida alzada de abono íntegro para la conexión de las redes de saneamiento nuevas con las existentes.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	1,000			1,000	
			1	1,000			1,000	
							2,000	2,000

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 4 SANEAMIENTO						
N°	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe	
			Total Ud:	2,000	425,00	850,00
Total presupuesto parcial n° 4 SANEAMIENTO :					464.462,56	

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 5 ABASTECIMIENTO

N°	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
5.9	Ud	Acometida domiciliar a la red de abastecimiento según planos de detalle, totalmente terminada y probada.						
			1	551,000			551,000	
							551,000	551,000
			Total Ud:			551,000	250,00	137.750,00
5.10	Ud	Válvula de compuerta de fundición Ø200 mm. PN-16 Atms., cuello largo con husillo de acero inoxidable, compuerta revestida de elastómero (EPDM), revestimiento por empolvado epoxi, embridada, con sistema de accionamiento de válvulas enterradas, según planos de detalle, incluso parte proporcional de piezas especiales, colocada y probada.						
			1	36,000			36,000	
							36,000	36,000
			Total Ud:			36,000	723,17	26.034,12
5.11	Ud	Boca de riego normalizada de fundición de cierre elástico con junta de goma y con salida a 40 mm, incluso sistema de accionamiento de válvulas enterradas, arqueta de fundición con tapa y válvula para apertura y cierre, colocada y probada.						
			1	25,000			25,000	
							25,000	25,000
			Total Ud:			25,000	455,61	11.390,25
5.12	Ud	Hidrante contra incendios enterrado DN 100 mm embridado, cuerpo y acoplamiento en fundición dúctil, cierre de fundición con recubrimiento EPDM doble salida con racor modelo Barcelona de Ø=70 mm, PN-16 Atms. Incluso arqueta ejecutada con HM-20 y tapa de fundición de dimensiones 50x24,5x15 cm., tubería de FD Ø100 mm. K-9, collarín con salida en brida Ø100, según planos de detalle, colocado, conexionado y probado.						
			1	12,000			12,000	
							12,000	12,000
			Total Ud:			12,000	524,89	6.298,68
5.13	Ud	CONEXIÓN A RED TUBERÍA FUNDICIÓN						
			1				1,000	
							1,000	1,000
			Total Ud:			1,000	871,96	871,96
			Total presupuesto parcial n° 5 ABASTECIMIENTO :					598.392,45

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 6 ALUMBRADO PÚBLICO

N°	Ud	Descripción	Medición				Precio	Importe	
6.1	MI	Canalización para alumbrado público formada por 1 tubo de PE. Ø90mm, corrugado exterior, liso interior, doble pared, incluso excavación, relleno, hormigón HM-15, cable guía y banda de señalización, con arreglo a planos de detalle. Totalmente terminado.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			1	5.800,000			5.800,000		
							5.800,000	5.800,000	
			Total MI				5.800,000	13,79	79.982,00
6.2	MI	Canalización para alumbrado público formada por 4 tubos de PE. Ø90mm, corrugado exterior, liso interior, doble pared, incluso excavación, relleno, hormigón HM-15, cable guía y banda de señalización, con arreglo a planos de detalle. Totalmente terminado.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		En cuadros de Mando	6	2,000			12,000		
							12,000	12,000	
			Total MI				12,000	21,03	252,36
6.3	Ud	Cuadro de medida, mando y protección para circuitos de alumbrado público, tipo "HORMA-13" de "HORMAZABAL" o similar, incluye; Armario con capacidad para cuatro líneas activas y dos de reserva, programador astronómico, con accionamiento de doble nivel, protección salida de líneas, apartamenta, cableado y accesorios. Instalado, conexasiónado y probado.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			2				2,000		
							2,000	2,000	
			Total Ud				2,000	812,13	1.624,26
6.4	Ud	Equipo estabilizador de tensión - reductor de flujo luminoso, para alimentación trifásica 380 v, con 24 tomas, de 10 KVA. Tensión de salida 3x220 v, regulación y estabilización totalmente esática (Tiristores) independiente por cada fase, distorsión armónica nula, precisión ±1%, rendimiento 97%, factor de potencia admisible 0,5 inducido o capacitivo. Tipo "controlux-CL 15/3N" de "LOGIBAI" o similar. Instalado, conexasiónado y probado.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			2				2,000		
							2,000	2,000	
			Total Ud				2,000	2.019,30	4.038,60
6.5	MI	Conductor de cobre desnudo para placa de toma de tierra de 35 mm ² de sección, colocado, incluso soldadura aluminotermica en placa de toma de tierra y picas.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		S/ canalizaciones	1	5.800,000			5.800,000		
			2	2,000			4,000		
							5.804,000	5.804,000	
			Total MI				5.804,000	2,44	14.161,76
6.6	MI	Conductor de cobre de 4(1x6) mm ² , aislamiento 1000 V, colocado en canalización y conexasiónado.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			1,1	5.800,000			6.380,000		
							6.380,000	6.380,000	
			Total MI				6.380,000	2,82	17.991,60
6.7	Ud	Arqueta cuadrada de hormigón, de 0.40 x 0.40 m. de dimensiones interiores, con tapa y cerco de fundición ductil de 40x40 cm. tipo B-125, a base de solera y alzados de HM-20 de 20 N/mm ² de resistencia característica, incluso excavación y relleno. Totalmente terminada.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			1	231,000			231,000		
							231,000	231,000	
			Total Ud				231,000	63,82	14.742,42
6.8	Ud	Arqueta cuadrada de hormigón, de 0.60 x 0.60 m. de dimensiones interiores, con tapa y cerco de fundición ductil de 60x60 cm. tipo B-125, a base de solera y alzados de HM-20 de 20 N/mm ² de resistencia característica, incluso excavación y relleno. Totalmente terminada.							

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 6 ALUMBRADO PÚBLICO

N°	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	1		40,000			40,000		
						40,000	40,000	
			Total Ud:			40,000	125,26	5.010,40
6.9	Ud	Toma de tierra para alumbrado público.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		En cuadro de mando	1	2,000			2,000	
		Finales de línea	1	25,000			25,000	
							27,000	27,000
			Total Ud:			27,000	322,10	8.696,70
6.10	Ud	Punto de luz formado por báculo de 8 m. de altura y 1.50 m. de vuelo con luminaria estancia tipo LED, incluso equipos de encendido y protección y cimiento, totalmente colocado y probado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Báculo simple 8 m	1	212,000			212,000	
							212,000	212,000
			Total Ud:			212,000	800,00	169.600,00
6.11	Ud	Punto de luz formado por báculo de 8 m. de altura y dos brazos de 1.5 m. de vuelo, homologado, con dos luminarias estancas tipo LED, incluso equipos de encendido y protección, cimentación y elementos necesarios para su colocación como placa de anclaje, pernos, hormigón de cimentación, excavación, relleno y demás labores, dejando todo el conjunto aplomado, colocado, conexionado y probado, así como su correspondiente pica de tierra..						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Báculo doble 8 m.	1	19,000			19,000	
							19,000	19,000
			Total Ud:			19,000	1.120,39	21.287,41
Total presupuesto parcial n° 6 ALUMBRADO PÚBLICO :							337.387,51	

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 7 ENERGÍA ELÉCTRICA

N°	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
7.1		Presupuesto para electrificación del Sector, justificado en el anejo correspondiente			
		Total	1,000	272.656,00	272.656,00
		Total presupuesto parcial n° 7 ENERGÍA ELÉCTRICA :			272.656,00

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial nº 8 TELECOMUNICACIONES

Nº	Ud	Descripción	Medición				Precio	Importe
8.1	MI	Canalización para telefonía formada por dos tubos de P.E. corrugado, doble pared, Ø 110 mm de diámetro bajo acera o calzada, incluso excavación, relleno, cable guía y banda de señalización, con arreglo a planos de detalle. Totalmente terminado.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	2.000,000			2.000,000	
							2.000,000	2.000,000
			Total MI		2.000,000		21,30	42.600,00
8.2	MI	Canalización para telefonía formada por dos tubos de P.V.C. Ø63 mm de diámetro, 4 atm, bajo acera o calzada, incluso excavación, relleno, hormigón HM-15 y banda de señalización, con arreglo a planos de detalle. Totalmente terminado.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	4.000,000			4.000,000	
							4.000,000	4.000,000
			Total MI		4.000,000		12,75	51.000,00
8.3	Ud	Arqueta para telefonía tipo "H" con arreglo a planos de detalle, totalmente terminada.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	32,000			32,000	
							32,000	32,000
			Total Ud		32,000		152,56	4.881,92
8.4	Ud	Arqueta para telefonía tipo "D" con arreglo a planos de detalle, totalmente terminada.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	2,000			2,000	
							2,000	2,000
			Total Ud		2,000		235,26	470,52
8.5	Ud	Arqueta para telefonía tipo "M" con arreglo a planos de detalle, totalmente terminada.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	551,000			551,000	
							551,000	551,000
			Total Ud		551,000		62,45	34.409,95
Total presupuesto parcial nº 8 TELECOMUNICACIONES :								133.362,39

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 9 GAS

N°	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe		
9.1	M³	Excavación en zanjas y pozos en cualquier tipo de terreno, con retirada de productos a vertedero o lugar de uso, incluso entibación y agotamiento si fuera necesario y compactación de fondo de zanja.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			1	5.800,000	0,400	1,000	2.320,000		
							2.320,000	2.320,000	
			Total m³			2.320,000	4,41	10.231,20	
9.2	M³	Arena para asiento de tuberías extendida en zanjas, colocada y nivelada..							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			1	5.800,000	0,400	0,200	464,000		
							464,000	464,000	
			Total m³			464,000	15,03	6.973,92	
9.3	M³	Rellenos en zanjas y pozos con materiales de excavación o de préstamo, a base de suelo seleccionado, incluso extendido, humectación y compactación hasta la densidad fijada en Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			1	5.800,000	0,400	0,800	1.856,000		
							1.856,000	1.856,000	
			Total m³			1.856,000	4,47	8.296,32	
9.4	Ud	Acometida individual de la red de distribución de gas, sin incluir materiales ni obra mecánica.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			1	551,000			551,000		
							551,000	551,000	
			Total Ud			551,000	19,29	10.628,79	
			Total presupuesto parcial n° 9 GAS :						36.130,23

PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 10 SEÑALIZACIÓN

N°	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
10.1	Ud	Señal triangular reflexiva de 90 cm. de lado, nivel de reflectancia I, poste galvanizado o brazo en pared y cimentación con hormigón HM-15, incluso nivelada y atornillada, totalmente colocada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Ceda el paso	1	20,000			20,000	
							20,000	20,000
			Total Ud:			20,000	77,40	1.548,00
10.2	Ud	Señal cuadrada reflexiva de 60 cm. de lado, nivel de reflectancia I, poste galvanizado o brazo en pared y cimentación con hormigón HM-15, incluso nivelada y atornillada, totalmente colocada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Pasos peatones	1	40,000			40,000	
							40,000	40,000
			Total Ud:			40,000	77,13	3.085,20
10.3	Ud	Señal circular reflexiva de 60 cm. de diámetro, nivel de reflectancia I, poste galvanizado o brazo en pared y cimentación con hormigón HM-15, incluso nivelada y atornillada, totalmente colocada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			30				30,000	
							30,000	30,000
			Total Ud:			30,000	96,58	2.897,40
10.4	MI	Pintura blanca reflexiva en bandas de 10 cm. de anchura.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Doble calzada	4	500,000			2.000,000	
			2	300,000			600,000	
		Una calzada	2	5.400,000			10.800,000	
			1	3.240,000			3.240,000	
							16.640,000	16.640,000
			Total MI:			16.640,000	0,91	15.142,40
10.5	MI	Pintura blanca reflexiva en bandas de 40 cm. de anchura.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Ceda	1	121,840			121,840	
							121,840	121,840
			Total MI:			121,840	2,26	275,36
10.6	M²	Pintura blanca reflexiva en simbolos y flechas, incluso premarcaje.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Ceda	68	4,220			286,960	
		Pasos de peatones	34	4,000	18,000		2.448,000	
							2.734,960	2.734,960
			Total m²:			2.734,960	25,96	70.999,56
			Total presupuesto parcial n° 10 SEÑALIZACIÓN :					93.947,92

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 11 JARDINERÍA

N°	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
11.1	M²	Tierra vegetal extendida y colocada en alcorques y jardines.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		E.L.P.	1	17.379,600	0,200		3.475,920	
		Glorieta 1	1	185,000	0,200		37,000	
		Glorieta 2	1	146,000	0,200		29,200	
		Mediana	500	2,000	0,200		200,000	
							3.742,120	3.742,120
		Total m²				3.742,120	13,63	51.005,10
11.2	M²	Siembra de césped de 50 gr/m² para césped pisable con mezcla de Raygrass Inglés, Festuca Rubra, Proa Pratensis, Agrostis Tenuis, incluso 5 cm. de relleno de estiércol, mezcla, rastrillado, allanado, riego, rulo, martillo, abono mineral con mantenimiento hasta primer corte y conservación hasta entrega de la obra.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		s/Med. T.V.	1	3.742,120	5,000		18.710,600	
							18.710,600	18.710,600
		Total m²				18.710,600	2,48	46.402,29
11.3	Ud	Plantación de árbol "Castaño de indias" de 2,5 a 3 m. de altura en cepellón y circunferencia de 10 cms a 1 m. de altura, incluso excavación del alcorque, relleno de tierras, mezclado con abono orgánico, tutor y primer riego.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		1 cada 100 m2 de césped	1	155,000			155,000	
							155,000	155,000
		Total Ud				155,000	63,05	9.772,75
		Total presupuesto parcial n° 11 JARDINERÍA :						107.180,14

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial nº 12 MOBILIARIO URBANO

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
12.1	Ud	Banco de madera de 2.00 metros de longitud, modelo "Madrid" de Mein o similar, formado por listones de madera sobre estructura metálica, colocado y fijado con tacos Spig. Totalmente instalado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	20,000			20,000	
							20,000	20,000
			Total Ud:			20,000	249,72	4.994,40
12.2	Ud	Papelera cilíndrica metálica de 37 cm. de diámetro, tipo "Barcelona" de Mein o similar, incluye suministro y colocación en aceras o jardines con hormigón en cimentación, excavación y rellenos. Totalmente instalada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	16,000			16,000	
							16,000	16,000
			Total Ud:			16,000	91,89	1.470,24
Total presupuesto parcial nº 12 MOBILIARIO URBANO :							6.464,64	

 PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto parcial n° 13 SEGURIDAD Y SALUD y gestion de residuos					
N°	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
13.1		P.A.A.I. DE SEGURIDAD Y SALUD Y GESTION DE RESIDUOS			
		Total:	1,000	77.900,00	<u>77.900,00</u>
		Total presupuesto parcial n° 13 SEGURIDAD Y SALUD y gestion de residuos :			77.900,00

 PLAN PARCIAL SECTOR UUR 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

Presupuesto de ejecución material

1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	492.278,78
2 AFIRMADO	1.896.067,84
3 DRENAJE	686.162,50
4 SANEAMIENTO	464.462,56
5 ABASTECIMIENTO	598.392,45
6 ALUMBRADO PÚBLICO	337.387,51
7 ENERGÍA ELÉCTRICA	272.656,00
8 TELECOMUNICACIONES	133.362,39
9 GAS	36.130,23
10 SEÑALIZACIÓN	93.947,92
11 JARDINERÍA	107.180,14
12 MOBILIARIO URBANO	6.464,64
13 SEGURIDAD Y SALUD y gestion de residuos	77.900,00
Total	5.202.392,96

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de CINCO MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS.

Salamanca Febrero de 2023
ARQUITECTO N° COAL 3.408

ANA BEATRIZ HERNANDEZ ALONSO

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

CAPÍTULO	Importe en €
Capítulo 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	492.278,78
Capítulo 2 AFIRMADO	1.896.067,84
Capítulo 3 DRENAJE	686.162,50
Capítulo 4 SANEAMIENTO	464.462,56
Capítulo 5 ABASTECIMIENTO	598.392,45
Capítulo 6 ALUMBRADO PÚBLICO	337.387,51
Capítulo 7 ENERGÍA ELÉCTRICA	272.656,00
Capítulo 8 TELECOMUNICACIONES	133.362,39
Capítulo 9 GAS	36.130,23
Capítulo 10 SEÑALIZACIÓN	93.947,92
Capítulo 11 JARDINERÍA	107.180,14
Capítulo 12 MOBILIARIO URBANO	6.464,64
Capítulo 13 SEGURIDAD Y SALUD y gestión de residuos	77.900,00
Presupuesto de ejecución material	5.202.392,96
13% de gastos generales	676.311,08
6% de beneficio industrial	312.143,58
Suma	6.190.847,62
21% IVA	1.300.078,00
Presupuesto de ejecución por contrata	7.490.925,62

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS.

Salamanca Febrero de 2023

ARQUITECTO Nº COAL 3.408
ANA BEATRIZ HERNANDEZ ALONSO

Cap.2 VALOR ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE CONTRATA, COSTE DE REDACCIÓN Y GESTIÓN.

Presupuesto de ejecución por contrata:	€
Presupuesto de ejecución material	5.202.392,96
13% de gastos generales	676.311,08
6% de beneficio industrial	312.143,58
Suma	6.190.847,62
21% IVA	1.300.078,00
Presupuesto de ejecución por contrata	7.490.925,62

Coste de honorarios y gestión: (6% PPEC) En este apartado se incluyen los costes de honorarios profesionales de la redacción de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística, direcciones de obra y gastos de gestión.....**449.455,54 €**

Cap.3 COSTE TOTAL ESTIMADO DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

A modo de resumen de todos los costes estimados en los anteriores capítulos, el coste total estimado del desarrollo urbanístico es el siguiente:

PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA (IVA incluido)...	7.490.925,62 €
COSTES HONORARIOS Y GESTION (IVA incluido)	449.455,54 €
COSTES TOTALES ESTIMADOS URBANIZACIÓN (IVA incluido)	7.940.381,16 €*

*TODOS LOS COSTES SON APROXIMADOS PUDIENDO VARIAR A LA HORA DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Cap.4 VIABILIDAD ECONOMICA**A) REPERCUSION DE COSTES ESTIMADOS DE URBANIZACION**DATOS DE PARTIDA:Costes totales estimados de urbanización.....**7.940.381,16 €**Valor del suelo inicial del suelo bruto
(288.907,01 x 12 €/m²)=3.466.884,12 €**(7.940.381,16 + 3.466.884,12)..... 11.407.265,28 €**Superficie total del Sector..... 288.907,01 m²Superficie de suelo edificable lucrativo (solar)183.550,82 m²Superficie de suelo edificable lucrativo(solar)
deducida cesión Ayto (transformada en suelo).....159.040,87 m²

REPERCUSIONES DE COSTES ESTIMADOS	DE URBANIZACION	DE LA PROMOCION
Repercusión por m ² suelo bruto inicial	27,48 €/m²	39,48 €/m²
Repercusión por m ² suelo edificable lucrativo (m ² solar)	43,26 €/m²	62,15 €/m²
Repercusión por m ² suelo edificable lucrativo (m ² solar) deducida cesión Ayto (transformada en suelo)	49,93 €/m²	71,73 €/m²

Los costes unitarios de repercusión de los costes estimados de urbanización y de la promoción son acordes a la magnitud de la actuación residencial prevista.

B) VIABILIDAD DE LA PROMOCIONDATOS DE PARTIDA

Tomamos un precio estimativo final de venta de suelo edificable lucrativo (m² solar): de 90 € /m² ponderando que el 30% de la edificabilidad residencial lucrativa residencial se destinará a vivienda pública y que se trata de una promoción de 521 viviendas.

BENEFICIO BRUTO	
Beneficio bruto por m ² suelo bruto inicial	17,70 €/m²
Beneficio bruto por m ² suelo edificable lucrativo (m ² solar)	27,85 €/m²
Beneficio bruto por m ² suelo edificable lucrativo (m ² solar) deducida cesión Ayto del beneficio de la promoción	20,29 €/m²

De los valores obtenidos se concluye que la actuación prevista en el Plan Parcial es VIABLE ECONOMICAMENTE

Salamanca, a Febrero de 2023.

Fdo: Ana Beatriz Hernández Alonso

Arquitecto nº coal 3.408

Fdo: Javier López Cordón San Segundo

Abogado especialista en Derecho Urbanístico

T.III) INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se redacta este punto para cumplir el artículo 142.1 en relación al artículo 136.2.d) RUCYL por el cual estudio económico debe incluir "(...) un informe de sostenibilidad económica que 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".

Cap.1 INGRESOS OBTENIDOS POR LA HACIENDA PÚBLICA

Los ingresos obtenidos anualmente por el Ayuntamiento de Cabrerizos se descompondrán en los siguientes:

1.- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Urbana):

La valoración catastral de los bienes inmuebles del Plan Parcial Sector U Ur 21, se realiza según consulta realizada teniendo en cuenta valores de proximidad con otras viviendas de las mismas características y siempre teniendo en cuenta que se lleva a cabo de un modo aproximado, ya que, hasta el momento de la construcción de las viviendas, no se puede llevar a cabo una valoración catastral exacta.

Estimamos un valor catastral por vivienda de 60.000 €.

Calculamos el valor del suelo en un 40%: 24.000 €, aplicando el tipo de gravamen del 0,60 %, obtenemos 144 € anuales por vivienda y por las 521 vv del PP.....75.024 €

Calculamos un valor de la construcción del 60%: 36.000 €, aplicando el tipo de gravamen del 0,60 %, obtenemos 216 € anuales por vivienda y por las 521 vv del PP.....112.536 €

Y tomando una media de 10 años de desarrollo de la promoción: 11.253,60 €

Total IBI (urbana)..... 86.277,60 € /anual

2.- Impuesto construcciones, instalaciones y obras:

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 21 – Cabrerizos, se ha tomado como base media para el cálculo de los costes de la edificación el módulo colegial

 PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

del COAL a fecha de hoy 679 €/m² . Teniendo en cuenta que el sector cuenta con 115.562,80 m² edificables se obtendría un presupuesto total de ejecución para las viviendas de 78.467.14 €

Si aplicamos a este presupuesto el tipo de gravamen establecido 3,8 % .se obtendrían un total de 2.981.751,36 € por este concepto, y tomando una media de 10 años de desarrollo de la promoción:

TOTAL ICIO298.175,13 €/ anual

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

La cuantía de la tasa reguladora en esta Ordenanza se satisfará de manera trimestral de la siguiente manera:

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 UUr21 de Cabrerizos:

Tenemos un total de 521 viviendas unifamiliares, por lo que siguiendo las tarifas deberían abonar 24 € por vivienda de manera trimestral.

521x 24 = 12.504 € al trimestre

El estudio se realiza en el periodo de un año, por lo que sería:

12.504 € x 4= 50.016 €/año por tasa por recogida de basura.

TOTAL recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos.....
.....50.016,00 €/ anual

4.- Tasa del servicio de alcantarillado y depuración, y acometidas.Tasa por la prestación del servicio de alcantarillado y depuración

La base imponible de la presente tasa se determinará en función de los metros de agua consumidos por vivienda.

La cuota tributaria se determinará por aplicación del apartado 1 referido a las Viviendas:

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 UUr-21 Cabrerizos:	
Número de viviendas: (aproximadamente) -----	521
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 ----H-----	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.

Teniendo en cuenta que hay 521 viviendas previstas.

TOTAL por Tasa por la prestación del servicio de alcantarillado y depuración
.....**59.081,40 € / anual**

La acometida a la red de alcantarillado, la cuota tributaria 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 UUr-21 Cabrerizos:

521 viviendas x 465,78 €/ Viv =242,671,38 € en concepto de acometidas a la red, y tomando una media de 10 años de desarrollo de la promoción:

Total por acometidas a la red de saneamiento 24.267,14 € / anual.

5.-Tasa por el suministro de agua y acometidas.

Para aplicar la tasa por prestación del servicio de distribución de agua, se tomará como base la cantidad de agua medida en metros cúbicos, utilizada en la vivienda, en cada periodo trimestral, a la que se aplicaran las siguientes tarifas en razón del consumo:

VIVIENDAS.

Concepto	Euros
Mínimo, hasta 10 m3 al trimestre	14,00
Exceso	
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 UUr-21:

Número de viviendas: (aproximadamente) -----521
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 se obtiene 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 521 viviendas, por lo que sería:

Total por tasa por suministro de agua.....283.215,60 €/anual

La acometida a la red de agua, la cuota tributaria 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 -----	360,00 €
De 2 a 5 viviendas -----	240,00 €/Viv.
De 6 a 10 viviendas -----	150,00 €/Viv.
Más de 10 viviendas -----	120,00 €/Viv.

En el caso del Plan Parcial Sector UUr-21 Cabrerizos:

521 viviendas x 360,00 €/ Viv = 187.560,00 € en concepto de acometidas a la red, y tomando una media de 10 años de desarrollo de la promoción:

Total por acometidas a la red de suministro de agua.....18.756,00 € / anual

6.-Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

El plan parcial prevé 2 plazas de aparcamiento privado por vivienda, es decir 1216, que supondría un igual número de vehículos de tracción mecánica y si tomamos la media de caballos fiscales de la Ordenanza (12 a 15,99) con una cuota de 81€, obtenemos unos ingresos totales de 98.496 € y tomando una media de 10 años de desarrollo de la promoción:

Total por impuesto sobre vehículos de tracción mecánica...9.849,60 € / anual

Cap.2 GASTOS PRODUCIDOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

El desarrollo de la actuación urbanística del sector objeto de este informe prevé la construcción de:

80.893,96 m ²	Edificación Residencial Libre
34.668,84 m ²	Edificación residencial con protección
17.379,60 m ²	Suelo de Espacios Libres
17.382,97 m ²	Suelo de Equipamiento público
522,18 m ²	Suelo servicios Urbanos
70.071,44 m ²	Suelo viario

Según estos datos, se considera el siguiente impacto anual producido sobre la Hacienda Pública Municipal:

Mantenimiento de zonas verdes	1,00 €/m ² s	17.379,6 €
Mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos	0,20 €/m ² s	7.100,25 €
Mantenimiento del ciclo del agua (abastecimiento/saneamiento)	0,10 €/m ² c	11.556,28 €
Mantenimiento de alumbrado público (2% partida alumbrado):		6.890,24 €
Mantenimiento de los puntos de luz:	10,00 € /pto luz	2.310,00 €
Limpieza de viario:	0,20 €/m ² s	14.014,28 €
Recogida de basura	0,30 €/m ² e	34.668,84 €

Por tanto, el gasto total anual a sufragar por la Hacienda Pública debido al desarrollo previsto del sector UUr-21 asciende a93.919,50 €.

Cap.3 BALANCE ECONÓMICO**INGRESOS ANUALES PREVISTOS**

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Urbana)	86.277,60 €
Impuesto construcciones, instalaciones y obras	298.175,13 €
Tasa por el servicio de recogida domiciliar de basuras o residuos sólidos urbanos	50.016,00 €
Tasa del servicio de alcantarillado y depuración y acometidas	83.348,54 €
Tasa por el suministro de agua y acometidas	301.971,60€
Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica	9.849,60
TOTAL INGRESOS ANUALES	829.638,47€

GASTOS ANUALES PREVISTOS

Mantenimiento de zonas verdes	17.379,6 €
Mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos	7.100,25 €
Mantenimiento del ciclo del agua (abastecimiento/saneamiento)	11.556,28 €
Mantenimiento de alumbrado público	6.890,24 €
Mantenimiento de los puntos de luz:	2.310,00 €
Limpieza de viario:	14.014,28 €
Recogida de basura	34.668,84 €
TOTAL GASTOS ANUALES	93.919,50 €.

PLAN PARCIAL SECTOR UUr 21 DE NNSS DE CABRERIZOS. Aprobación Inicial

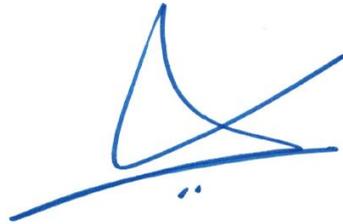
Consecuentemente puede concluirse que el desarrollo del sector no producirá ningún impacto negativo a corto, medio ni largo plazo en la Hacienda Pública Municipal determinándose que esta actuación es económicamente sostenible.

Salamanca, a Febrero de 2023.



Fdo: Ana Beatriz Hernández Alonso

Arquitecto nº coal 3.408



Fdo: Javier López Cordón San Segundo

Abogado especialista en Derecho Urbanístico