

## IV. OTRAS DISPOSICIONES Y ACUERDOS

### CONSEJERÍA DE FOMENTO

**ACUERDO de 30 de julio de 2009, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, de aprobación definitiva del Plan Parcial Sector U.UR-12 «Cruz de Chicola» en Cabrerizos (Salamanca), promovido por Cornisa del Tormes, S.L.**

En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada el 30 de julio de 2009, en relación con Plan Parcial sector U.UR-12 «Cruz de Chicola» en CABRERIZOS (Salamanca). Promotor: Cornisa del Tormes, S.L. Redactor: Miguel Ángel Martín Rodríguez y Jacinto Bolao García. (Expte. 199/08).

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

#### ANTECEDENTES

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

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

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

*Por lo expuesto y en su virtud, la COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, conocida la propuesta de la Ponencia Técnica, ACUERDA, POR MAYORÍA ABSOLUTA, APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial del Sector U.Ur-12 «Cruz de Chicola» en Cabrerizos (Salamanca), al cumplir este expediente con lo establecido tanto en la NSM de Cabrerizos como en la normativa urbanística de aplicación, y suponer la aceptación de las indicaciones contenidas en el informe del S.T. de Medio Ambiente, informe no preceptivo y de mero asesoramiento, un incumplimiento de las determinaciones de las NSM de Cabrerizos, además de implicar un gravamen injustificado y sin fundamentación legal para los promotores del Plan Parcial.*

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

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

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

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

Salamanca, 22 de octubre de 2009.

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

V.º B.º

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

**TEXTO REFUNDIDO****PLAN PARCIAL DEL SECTOR U. Ur. 12**  
**“ LA CRUZ DE CHICOLA “**  
**EN CABRERIZOS (SALAMANCA)**

---

**PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S. L.**

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

*DILIGENCIA:* Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que he remitido, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO  
Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz



Salamanca, Junio de 2.009.-

Miguel Angel Martín Rodríguez  
INGENIERO DE CAMINOSJacinto Bolao García  
ARQUITECTO

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS. (SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

## Índice general:

**DOCUMENTO P.D.M. MEMORIA INFORMATIVA.**

## TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

## CAP. 1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

1.1.- ANTECEDENTES Y SITUACIÓN.

1.2.- DELIMITACIÓN Y SERVIDUMBRES.

1.3.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.

1.4.- OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL SECTOR.

1.4.1.- SUPERFICIE FÍSICA DEL SECTOR.

1.4.2.- RELACIÓN FINAL DE PROPIEDADES Y PORCENTAJES EN EL SECTOR.

1.6.- INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS EXISTENTES.

1.7.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.

## CAP. 2.- USOS DE SUELO EXISTENTES.

2.1.- OTROS USOS DE SUELO EXISTENTES.

## TÍTULO II. DETERMINACIONES VIGENTES.

## CAP. 1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.

1.1.- DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

1.1.1.- DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

1.2.- DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLES EN EL SECTOR.

1.2.1.- DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (NUM) DE CABRERIZOS.

1.2.2.- DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

1.2.2.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

1.2.2.2.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR.

1.2.2.3.- RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS DEL SECTOR.

1.2.2.4.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR.

1.2.2.5.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.

1.2.2.6.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

1.2.2.7.- DIVISIÓN DE LOS SECTORES EN DOS Ó MÁS ÁMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA.

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

1.4.- GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

SECTOR U.Ur.12 " LA CRUZ DE CHICOLA" EN CABRERIZOS.

Pag.-2

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Miquel Muñoz

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS. (SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**DOCUMENTO II DN-MV MEMORIA VINCULANTE.****TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.****CAP. 1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.****TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.****CAP. 1.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- 1.1.- OBJETIVOS.
- 1.2.- LIMITACIONES Y CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.

**TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL.****CAP. 1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

- 1.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.2.- ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL A LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES.
- 1.3.- ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL A LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

- 1.3.1.- Denominación Urbanística.
- 1.3.2.- Clasificación del Suelo.
- 1.3.3.- Superficie del Sector.
- 1.3.4.- Instrumento de Ordenación.
- 1.3.5.- Instrumento de Gestión.
- 1.3.6.- Uso Predominante.
- 1.3.7.- Usos Compatibles y Prohibidos.
- 1.3.8.- Aprovechamiento Bruto del Sector.
- 1.3.9.- Densidad Máxima de Población.
- 1.3.10.- Densidad Mínima de Población.
- 1.3.11.- Índice de Variedad Urbana.
- 1.3.12.- Índice de Variedad Tipológica.
- 1.3.13.- Índice de Integración Social.
- 1.3.14.- Plazo para establecer la Ordenación Detallada.
- 1.3.15.- Tipologías Edificatorias.

**1.4.- RESUMEN EJECUTIVO.****TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.****CAP. 1.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN.**

- 1.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL.
- 1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

**CAP. 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.Ur.12.**

- 2.1.- CALIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL.
- 2.2.- RESERVA DE SUELO PARA VIALES PÚBLICOS.
  - 2.2.1.- VIARIO PROYECTADO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA.

**TÍTULO V. CUADRO SÍNTESIS.**

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación urbanística con las indicaciones/modificaciones propuestas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de marzo de 2009 en expediente N.º 199/08.  
 En Cabrerizos a 25 de julio de 2009  
 EL SECRETARIO  
 Fdo.: Jesús de Vieda Muñoz



**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS. (SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**DOCUMENTO III DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.****TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.****CAP. 1.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR U.Ur.12****1.1.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.**

- 1.1.1.- CRITERIOS GENERALES.
- 1.1.2.- DEFINICIONES

**TÍTULO II. ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.****CAP. 1.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL.****1.1.- ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.****CAP. 2.- USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR****2.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.**

- 2.1.1.- USOS.
- 2.1.2.- TIPOLOGÍA.
- 2.1.3.- PARCELA MÍNIMA.
- 2.1.4.- OCUPACIÓN DE PARCELA.
- 2.1.5.- PATIOS DE PARCELA.
- 2.1.6.- ALINEACIONES Y RASANTES.
- 2.1.7.- RETRANQUEOS.
- 2.1.8.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS.
- 2.1.9.- ALTURA DE PISO.
- 2.1.10.- EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.
- 2.1.11.- VOLADIZOS.
- 2.1.12.- FACHADAS.
- 2.1.13.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 2.1.14.- VALLAS.
- 2.1.15.- APARCAMIENTOS.

**2.2.- FICHAS REGULADORAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.****CAP. 3.- USO DE EQUIPAMIENTO.****3.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO.**

- 3.1.1.- USOS.
- 3.1.2.- TIPOLOGÍA.
- 3.1.3.- PARCELA MÍNIMA.
- 3.1.4.- OCUPACIÓN DE PARCELA.
- 3.1.5.- PATIOS DE PARCELA.
- 3.1.6.- ALINEACIONES Y RASANTES.
- 3.1.7.- RETRANQUEOS.
- 3.1.8.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS.
- 3.1.9.- ALTURA DE PISO.
- 3.1.10.- EDIFICABILIDAD.
- 3.1.11.- VOLADIZOS.
- 3.1.12.- FACHADAS.
- 3.1.13.- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 3.1.14.- VALLAS.
- 3.1.15.- APARCAMIENTOS.

**3.2.- FICHA REGULADORA DEL USO DE EQUIPAMIENTO.****SECTOR U.Ur.12 " LA CRUZ DE CHICOLA" EN CABRERIZOS.**

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto Refundido para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se adjunta, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 100.08.  
 En Cabrerizos, a 24 de junio de 2009.  
 EL ALCALDE  
 Fdo: Jesús de María del Muñoz

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS (SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**CAP 4.- USO DE ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS Y VIARIO PÚBLICO..****4.1.- FICHAS REGULADORAS DEL USO DE ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS Y RED VIARIA.****TÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.-****CAP. 1.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.****1.1.- DE LOS SERVICIOS URBANOS.**

- 1.1.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y DE RIEGO.
  - 1.1.1.1.- PROCEDENCIA.
  - 1.1.1.2.- DOTACIÓN.
  - 1.1.1.3.- CONSUMO.
  - 1.1.1.4.- INCENDIOS.
  - 1.1.1.5.- MATERIALES.
- 1.1.2.- RED DE ALCANTARILLADO.
  - 1.1.2.1.- SISTEMA EMPLEADO.
  - 1.1.2.2.- CÁLCULO DE RESIDUALES.
  - 1.1.2.3.- CÁLCULO DE PLUVIALES.
- 1.1.3.- RED DE BAJA TENSION.
- 1.1.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- 1.1.5.- RED DE TELEFONÍA.
- 1.1.6.- RED DE TELECOMUNICACIONES.
- 1.1.7.- RED DE GAS.

**1.2.- DE LAS VÍAS PÚBLICAS.**

- 1.2.1.- PAVIMENTACIÓN.
- 1.2.2.- RECOGIDA DE BASURAS.
- 1.2.3.- PROPUESTA DE TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES PÚBLICAS.
- 1.2.4.- CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD.
- 1.2.5.- ITINERARIOS PEATONALES.
- 1.2.6.- VADOS PEATONALES Y PASOS DE PEATONES.
- 1.2.7.- APARCAMIENTOS.

**1.3.- DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

- 1.3.1.- PARQUES Y JARDINES.
- 1.3.2.- MOBILIARIO URBANO.
- 1.3.3.- PROPUESTA DE TRATAMIENTO DE LAS ZONAS VERDES.

**TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.****CAP. 1.- UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

- 1.1.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN DOS O MÁS ÁMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA.
- 1.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- 1.3.- CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN Y COMPATIBILIDAD.
- 1.4.- DETERMINACIÓN ORIENTATIVA DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

**CAP. 2.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.**

- 2.1.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL SECTOR.
- 2.2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS.
- 2.3.- CARGAS EXTERNAS ASOCIADAS AL SECTOR.
- 2.4.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
  - 2.4.1.- HONORARIOS PROFESIONALES.
  - 2.4.2.- COSTES TOTALES.

**SECTOR U.Ur.12 " LA CRUZ DE CHICOLA" EN CABRERIZOS**

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto Refundido para aprobación definitiva se corresponde según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos, a 24 de junio de 2009

EL SR. CONCE. ALCALDE

Fdo: Jesús de los Santos Muñoz

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**2.5.- CUANTIFICACIÓN SUPERFICIAL.****2.6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.**

2.6.1.- INTRODUCCIÓN.-

2.6.2.- IMPACTO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.Ur.-12 EN LA HACIENDA LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS EN CUANTO A IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS.

2.6.3.- IMPACTO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.Ur.-12 EN LA HACIENDA LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS EN CUANTO A IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR.

2.6.4.- IMPACTO POSITIVO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.Ur.-12 EN LA HACIENDA LOCAL.

2.6.5.- CONCLUSIONES.

**CAP. 3.- PLAN DE ETAPAS.****3.1.- PLAN DE ETAPAS.**

3.1.1.- INTRODUCCIÓN.

3.1.2.- ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN.

3.1.3.- ETAPAS DE URBANIZACIÓN.

3.1.4.- ETAPA EDIFICATORIA.

**ANEXO Nº 1.- CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL.****ANEXO Nº 2.- PRESUPUESTO DE LA URBANIZACION DEL SECTOR U.Ur.12.****AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO de la aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescrites por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Edo.: Jesús de Magalhães Muñoz

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**DOCUMENTO IV: PLANOS.****DLPI. PLANOS INFORMACION.**

- PI-1.- SITUACION. E: 1/10.000 y 1/250.000
- PI-2.- DELIMITACION DEL SECTOR. E: 1/1.000
- PI-3.- PLANEAMIENTO VIGENTE. E: S/E
- PI-4.- TOPOGRAFICO Y ESTADO ACTUAL E: 1/1000
- PI-5.- PROPIEDAD DEL SUELO. E: 1/1000
- PI-6.- PLANO CATASTRAL.
- PI-7.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS. E:1/1.000

**DN-PO. PLANOS ORDENACION.**

- PO-1.- PLANO DE ORDENACION Y GESTION. E: 1/1.000
- PO-2.- ORDENACION DETALLADA INDICATIVA. E: 1/1.000
- PO-3.- PLANTA GENERAL Y REPLANTEO. E: 1/1.000
- PO-4.1.- PERFILES LONGITUDINALES (I). E: 1/1.000 y 1/100
- PO-4.2.- PERFILES LONGITUDINALES (II). E: 1/1.000 y 1/100
- PO-5.- PERFILES TRANSVERSALES. E: 1/200 y 1/20

**DN-DO. INFRAESTRUCTURAS Y REDES.**

- DO-1.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. E: 1/1.000
- DO-2.- RED DE ALCANTARILLADO. E: 1/1.000
- DO-3.- RED DE AGUAS PLUVIALES. E: 1/1.000
- DO-4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E: 1/1.000
- DO-5.- RED DE ENERGIA ELECTRICA. E: 1/1.000
- DO-6.- RED DE TELECOMUNICACIONES. E: 1/1.000
- DO-7.- RED DE RIEGO E:1/1000

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobacion definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N° 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Edu. Jesús de Miquel Muñoz

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REELNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos, a 3 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús María Muñoz Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

## DOCUMENTO II DN-MV MEMORIA VINCULANTE

### TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

#### CAP. 1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

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

El objetivo principal de la actuación es la producción de suelo urbano de uso fundamentalmente residencial y posibilitar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, con una parte de equipamiento privado para acoger los servicios necesarios para la población que se aloje en dicho sector.

Dicho objetivo se pretende conseguir de acuerdo a las Normas Urbanísticas Municipales de Cabrerizos y concretamente del Sector U.Ur.12, urbanizable delimitado sin ordenación detallada. En el artículo 128 del RUCyL se fijan, en concreto, todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en él, mediante los correspondientes documentos establecidos en los artículos 142, 136.1 y 136.2 del Reglamento.

Aparte de estos condicionantes, deberán cumplirse los generales especificados en las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Cabrerizos para el Suelo apto para urbanizar y la Normativa General de las citadas Normas.

### TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

#### CAP. 1.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

##### 1.1.- OBJETIVOS.-

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector U.Ur.12 de Cabrerizos, se desarrolla dentro del marco de las Normas Subsidiarias Municipales y de la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tanto en lo que se refiere a los aspectos estructurales y funcionales del Sector, cómo en lo relativo a normativa y parámetros de aprovechamiento.

Los objetivos perseguidos son los siguientes:

-Dar una respuesta eficaz a la iniciativa particular que promueve la urbanización del suelo encuadrado dentro del Sector U.Ur.12.

-Cumplir las exigencias legales contenidas en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECT
-------------------------------------

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.
------------------------------------

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199-08.

En Cabrerizos a 2 de octubre de 2009  
 EL SINDICATO

Fdo: Jesús de Yangua y Muñoz

- Cumplir con el Artº 10 del RDL 2/2008 de 20 de Junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo donde se dice, que habrá de reservarse, al menos, el 30 % de la edificabilidad residencial prevista para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

- Proporcionar una base normativa adecuada para el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización.

- Generar suelo urbanizado en el lugar demandado y en un plazo de tiempo reducido.

- Conseguir una integración armoniosa del suelo urbano generado en el entorno físico existente.

- Definir una urbanización que satisfaga las condiciones exigidas por la Ley de Seguridad Ciudadana de Castilla y León.

- Obtener una urbanización cuyo coste permita el éxito de la promoción particular abordada.

- Realizar una urbanización que ofrezca una buena calidad de vida.

- Diseñar una urbanización ejecutable técnica y prácticamente.

Los criterios y medios adoptados para permitir satisfacer los objetivos anteriormente enunciados son los que se exponen a continuación:

- Respeto escrupuloso a los contenidos establecidos en las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos, en lo relativo al suelo urbanizable del Sector U.Ur.12, con las modificaciones introducidas por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- Definición de unas tipologías de parcela y vivienda que permitan mantener, simultáneamente, una buena calidad de vida y una integración en el medio físico del entorno, dentro de las limitaciones establecidas por la Normativa vigente.

- Establecimiento de unos equipamientos colectivos que faciliten la comunicación y la convivencia de los miembros de la comunidad.

- Adaptación racional de las rasantes de los viales a la topografía existente.

- Definición de un sistema de infraestructuras de calidad que permitan el acceso de los miembros de la comunidad a los servicios de primera necesidad.

- Establecimiento de una Programación que garantice la viabilidad económica de la promoción.

## 1.2. - LIMITACIONES Y CONDICIONANTES DE LA ORDENACION.

Una vez enunciados los objetivos y expuestos los criterios y medios para conseguirlos, se describen las limitaciones y condicionantes existentes que, en su mayor parte, se han incorporado en los objetivos y medios considerados.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECT
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REELNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
**EL SECRETARIO**

Fdo. Jesús de Matos Muñoz

Las principales limitaciones y condicionantes de la ordenación propuesta para el Sector U.Ur.12 de Cabrerizos, son los recogidos en los distintos apartados de la Memoria Informativa y que, de forma sucinta, se expresan a continuación.

**- LIMITACIONES Y CONDICIONANTES LOCALES.**

Son las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales de Cabrerizos y en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La existencia de una zona de protección de la cornisa de Cabrerizos, limitando gran parte de la zona meridional del Sector.

**- LIMITACIONES FÍSICAS.**

Constituidas, fundamentalmente, por las características topográficas y geotécnicas del suelo considerado, las primeras reflejadas en los correspondientes planos, así cómo por las características medioambientales de la zona.

Asimismo, es preciso contemplar la existencia del Arroyo del Valle discurriendo por el Sector de norte a sur, en su zona occidental. Esta circunstancia habrá de ser considerada en la propuesta planteada.

**- LIMITACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.**

Estas se han considerado, detalladamente, en la Memoria Informativa

La presencia de una vía de comunicación como la carretera Municipal de Salamanca a Cabrerizos, la ubicación de una línea de alta tensión en las inmediaciones del Sector, el abastecimiento de agua potable a través del sistema de abastecimiento municipal, constituyen los principales condicionantes desde el punto de vista de las infraestructuras, en el momento de definir la propuesta de ordenación del Sector U.Ur.12 de Cabrerizos.

**TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL**

**CAP. 1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

**1.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

El uso predominante del sector es residencial vivienda unifamiliar libre y junto con el resto de los considerados compatibles en el presente Plan Parcial, se prevé (art. 122.2.e) el uso para vivienda con algún régimen de protección pública.



## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se ha referido, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Manuel Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

- Uso predominante: Residencial en vivienda unifamiliar libre
- Coeficiente de ponderación = 1.
- Uso: Residencial en vivienda unifamiliar con algún tipo de protección pública (VPP).
- Coeficiente de Ponderación = 0,774

Este coeficiente resulta de comparar el precio de venta por unidad de superficie de las viviendas de P.P.O. en el término municipal de Cabrerizos y que al día de hoy es de 1.052,91 €/m<sup>2</sup> útil, con el precio de la vivienda libre, que al día de hoy, para la vivienda unifamiliar adosada o agrupada resulta de unos 1.360 €/m<sup>2</sup> con lo que  $1.052,91/1360 = 0,774198$  que hemos redondeado a 0,774.

- Usos privados compatibles (Hotelero): Coeficiente de Ponderación 1,00
- Uso Equipamiento (Comercial): Coeficiente Ponderación 0,90

### **1.2.- ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL A LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES.**

El presente Plan Parcial se adecua, como instrumento de planeamiento, a las Normas Urbanísticas Municipales, al desarrollar en su totalidad el Sector U.Ur.12 previsto como suelo urbanizable en las mencionadas Normas, donde, además, se recoge la necesidad de este tipo de planeamiento para su desarrollo.

- El uso lucrativo predominante es el residencial, destinándose al mismo un total de 98.194 m<sup>2</sup> de suelo, de los cuales **a viviendas unifamiliares aisladas:(RUA)**, se destinan 1.507m<sup>2</sup> suelo con una edificabilidad de 334 m<sup>2</sup> para 1 vivienda, existente en la actualidad en el sector, **a viviendas unifamiliares pareadas: (RUP)**, 70.884 m<sup>2</sup> de suelo y una edificabilidad de 24.480 m<sup>2</sup> para 144 viviendas, **a viviendas unifamiliares agrupadas o colectivas libres: (RUH)**, 8.113 m<sup>2</sup> de suelo y una edificabilidad de 6.860 m<sup>2</sup> para 40 viviendas y **a viviendas unifamiliares agrupadas o colectivas con algún tipo de protección: (RUHP)** 17.690 m<sup>2</sup> de suelo, 15.449 m<sup>2</sup> de edificabilidad para 108 viviendas. Para equipamiento privado, 1.263 m<sup>2</sup> de suelo y una edificabilidad de 1.730 m<sup>2</sup>.

- La densidad de viviendas por hectárea fijado por las Modificación Puntual III de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos es de 12 viviendas por hectárea, corregida por la determinación positiva del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León al fijar en 15 viviendas por hectárea el mínimo de densidad permitida. El resultante de la propuesta efectuada es de un **número máximo y mínimo de 15 viviendas por hectárea.**



## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos, a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Matos Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR  
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

- La edificabilidad Bruta del Sector establecida por la Modificación Puntual III de las Normas Subsidiarias Municipales es de 0'25 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>, fijándose como aprovechamiento real en el presente Plan Parcial para el Sector U.U.r12., que teniendo en cuenta que la superficie con derecho a aprovechamiento del Sector es de 195.412 m<sup>2</sup>., genera una edificabilidad potencial lucrativa de 48.853 m<sup>2</sup>, la cual se configura del siguiente modo:

-Aprovechamiento lucrativo materializable en unidades residenciales de viviendas unifamiliares libre: 334 + 24.480 + 6.860 = 31.674 con coeficiente de ponderación 1  
31.674 m<sup>2</sup>.

-Aprovechamiento lucrativo materializable en V.P.P: de uso residencial:  
15.449 m<sup>2</sup> coeficiente ponderación 0,774 11.958 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima permitida en los equipamientos privados:  
(1.730 m<sup>2</sup>, con coeficiente de ponderación 0,9) 1.557 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad lucrativa total 48.853 m<sup>2</sup>.

Es decir: 334x1+24.480x1+6.860x1+ 15.449x 0,774 + 1.730 x 0,90 = 45.189 m<sup>2</sup>

El aprovechamiento medio del Sector, calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, es:

$$\text{Aprovech.Medio} = \frac{334x1+24.480x1+6.860x1+15.449x0,774 + 1.730x0,9}{195.412} = 0,231./m^2.$$

- Las Normas Subsidiarias Municipales fijan la parcela mínima de superficie 400 m<sup>2</sup>, en el Plan Parcial mantiene dicha parcela mínima.

- La altura máxima permitida por las Normas Subsidiarias Municipales se respeta al fijarse la establecida, de 2 planta, con aprovechamiento bajo cubierta, con una altura de 7'50 m, en el Plan Parcial se mantienen dichas determinaciones.

- Los estándares de planeamiento, en cuanto a dotaciones para espacios libres públicos, equipamientos y aparcamientos de uso público, se ajustarán a los fijados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para los sectores de suelo urbanizable delimitado, cuya situación se analiza en el apartado siguiente.

### 1.3. - ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL A LA LEY Y REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos establecen que el Sector U.U.r.12 es suelo urbanizable delimitado, siéndole de aplicación lo determinado en los artículos 46 y 44 de la mencionada Ley y del Reglamento correspondiente.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTO
--------------------------------------

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.
------------------------------------

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Murguía Muñoz

Se establece en el apartado " a " del punto 3 del artículo 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el Artº 128 apartados "d" y "e" del punto 2 del Reglamento que " con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector y con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

Se determina en el apartado "b" del punto 3 del artículo 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y apartado "c" del punto 2 del Artº 128 del Reglamento que " Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante en las condiciones establecidas en los apartados 2, 3.a) y 3.c) del Artº 104".

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se tiene que la edificabilidad total ponderada, asciende a 45.189 m2., por consiguiente, a la vista de las determinaciones legales expuestas las superficies mínimas requeridas en el desarrollo del presente Plan Parcial serán:

$$\text{* Espacios libres público } \frac{45.189}{100} \times 20 = 9.038 \text{ m2.}$$

$$\text{* Espacios Libres públicos} = 5 \% \text{ de } 195.412 = 9.771 \text{ m2.}$$

$$\text{* Equipamientos } \frac{45.189}{100} \times 20 = 9.038 \text{ m2.}$$

Del mismo modo las plazas de aparcamiento requeridas por el reglamento para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial serán:

$$\frac{45.189}{100} = 452 \text{ plazas}$$

Del total de plazas establecidas al menos 1 por cada 40 plazas tienen que cumplir las dimensiones establecidas en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Artº 5 punto 2.

Las reservas para dotaciones de espacios libres públicos y equipamientos realizadas por el presente Plan Parcial son las siguientes:

- **Espacios libres públicos ( E. L.).....33.001 m2.**
  - Parcela EL-1..... 18.876 m2.
  - Parcela EL-2..... 1.758 m2.
  - Parcela EL-3..... 4.962 m2
  - Parcela EL-3..... 7.405 m2.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECREARIO

Edo. Jesús de Marañón Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTO

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**- Reservas para Equipamientos.....28.380 m2.**

\* Equipamientos Públicos..... 27.117 m2.

- Parcela EQP-1.....7.182 m2.

- Parcela EQP-2..... 19.935 m2.

\* Equipamientos Privados.....1.263 m2.

- Parcela EQC.....1.263 m2.

**- Aparcamientos.....452.- Plazas.**

Las plazas de aparcamiento se ubican en espacios públicos, su situación podrá ser modificada en el Proyecto de Urbanización siempre y cuando se mantenga el número mínimo de plazas exigido reglamentariamente.

Por consiguiente, el presente Plan Parcial satisface las exigencias señaladas por la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León respecto a la reserva de suelo para dotaciones.

**1.3.1.- Denominación urbanística.**

La denominación establecida en las Normas Subsidiarias Municipales (NSM) de Cabrerizos (Salamanca) es la de Sector **U.Ur.12**.

**1.3.2.- Clasificación del suelo.**

Las Normas Subsidiarias Municipales (NSM) de Cabrerizos (Salamanca) establece como calificación en el Sector **U.Ur.12** el de "Suelo Urbanizable" para lo cual se habrá de establecer la Ordenación Detallada mediante el presente Plan Parcial.

**1.3.3.- Superficie del Sector.**

La ficha correspondiente indica una superficie neta del Sector de 195.412 m2. de suelo con derecho a aprovechamiento y suelo público 4.255 m2 con lo cual la superficie bruta 199.667 m2.

**1.3.4.- Instrumento de Ordenación.**

El instrumento de ordenación para establecer la ordenación detallada será el presente Plan Parcial.

**1.3.5.- Instrumento de Gestión.**

El instrumento de gestión será el correspondiente Proyecto de Actuación.

**1.3.6.- Uso predominante.**

El uso predominante del sector es RESIDENCIAL LIBRE, al que se le asigna un coeficiente de ponderación de 1,00, se prevé el uso para vivienda con algún régimen de protección pública, al cual se le asigna un coeficiente de ponderación de 0,774 para uso Terciario y de Equipamiento Privado.0,90

<b>TI</b>
<b>PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U</b>
<b>PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199.08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Edic: Jesús de Mamedes Muñoz

Estos coeficientes de ponderación no están establecidos en las NSM, para este Sector, pero se consideran por el RUCyL, quedando justificado el correspondiente a las viviendas protegidas anteriormente.

**1.3.7.- Usos compatibles y prohibidos.**

Serán compatibles los equipamientos privados, usos terciarios de 1ª categoría y pequeños talleres artesanales. El resto de usos se considera prohibido.

**1.3.8.- Aprovechamiento bruto del Sector.**

Índice de Edificabilidad: (0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Superficie del Sector 195.412 m<sup>2</sup>

Superficie edificable 195.412 m<sup>2</sup> x 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **48.853 m<sup>2</sup>**

A efectos de cesión de edificabilidad lucrativa del Sector se define las consideraciones siguientes:

**a) No lucrativo**

- Sistemas de espacios libres públicos: jardines y áreas de juego y recreo de niños.
- Equipamiento público.
- Red viaria.

**b) Lucrativo**

- Unidades básicas residenciales.

**1.3.9.- Densidad máxima de Viviendas.**

15 viv./Ha.

Número máximo de Viviendas 19,54 Ha x 15 viv./Ha = **293 Viviendas**

**1.3.10.- Densidad mínima de Viviendas.**

Según la LUCYL será en Suelo Urbanizable Delimitado de 15 viv./Ha.

Número Mínimo de Viviendas 19,54 Ha x 15 viv./Ha = **293 Viviendas**

**1.3.11.- Índice de variedad urbana.**

Los usos compatibles con el Residencial representarán un máximo del 10% de la superficie construible (en uso predominante).

<b>TEXT</b>
<b>PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur</b>
<b>PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Alameda Muñoz

### 1.3.12.- Índice de variedad tipológica.

El 10% de la edificabilidad del sector en uso predominante, como se ha indicado anteriormente.

### 1.3.13.- Índice de integración social.

INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: VIVIENDAS CON ALGUN REGIMEN PROTECCIÓN PÚBLICA.

- 30 % DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN USO PREDOMINANTE.

- Edificabilidad Uso Residencial 24.480+4.800+334+12. 692 = 42.306 M<sup>2</sup>

30 % de 42.306 m<sup>2</sup> = 12.692 m<sup>2</sup> para 108 viviendas con 2.756 m<sup>2</sup> de edificabilidad para otros usos compatibles con el principal materializable en las parcelas RUHP.

### 1.3.14.- Plazo para establecer la ordenación detallada.

El plazo establecido es de 3 años a partir de la aprobación del Plan Parcial.

### 1.3.15.- Tipologías edificatorias.

En el presente Plan Parcial se propone las tipologías de viviendas unifamiliares en sus modalidades de aisladas, adosadas o en hilera y pareadas.

## 1.4.- RESUMEN EJECUTIVO.

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 11 de la Ley de Suelo y las determinaciones de art 2.2 de la Instrucción técnica urbanística se procede a realizar el presente Resumen ejecutivo de la Intervención.

El área definida como Sector U.Ur.12 en las NSM ocupa una superficie según dichas Normas de 19,25 Ha.

Una vez realizadas todas las actuaciones urbanísticas la parcela sobre la que actúa tendrá una configuración como se describe:

DENOMINACION	TOTAL SUELO
SUELO RESIDENCIAL	98.194 m <sup>2</sup>
SUELO EQUIPAMIENTO	28.380 m <sup>2</sup>
SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	33.001 m <sup>2</sup>
SUELO VIARIO	40.092 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ACTUACION</b>	<b>199.667 m<sup>2</sup></b>

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación (previsional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199-08).

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Edo.: Jesús de Mandoz Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SEC

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

En el ámbito del plan parcial el programa de tramitación para completar el proceso de gestión urbanística se realizará conforme a lo descrito en el art 45 del RUCYL :

## PLAN PARCIAL:

## TRAMITACION:

Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

LICENCIAS: Una vez aprobado no se podrán solicitar No se pueden otorgar Licencias de Obras, salvo si existe alguna declarable de utilidad pública y realizada bajo supervisión municipal.

## PROYECTO DE ACTUACION:

TRAMITACION: Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

LICENCIAS: No se pueden otorgar Licencias de Obras, salvo si existe alguna declarable de utilidad pública y realizada bajo supervisión municipal.

## PROYECTO DE URBANIZACION:

TRAMITACION: Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

LICENCIAS: Una vez aprobado se permite la ejecución de las obras de urbanización No obstante, la licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

En caso de pretenderse desarrollar Estudios de Detalle la tramitación de los mismos se circunscribirá a los ámbitos de los mismos.

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

## CAP. 1.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE ORDENACIÓN.

## 1.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL.

Considerando los objetivos fijados y teniendo en cuenta los criterios, medios, limitaciones y condicionantes expuestos se ha proyectado una urbanización de las siguientes características:

- El entramado viario se define sobre las siguientes bases:

- Conectarse ampliamente con la principal vía de comunicación existente, la carretera municipal de Salamanca a Cabrerizos, en dos puntos y peatonalmente con la prolongación de la Calle de la Vía en la parte Sur del Sector.



**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

- Facilitar el tráfico del transporte público y de los vehículos requeridos para la prestación de los servicios urbanos (ej.: recogida de residuos sólidos urbanos). Se han dispuesto itinerarios preferentes con radios de giro que permiten la fácil maniobrabilidad de los vehículos pesados, evitando la realización de tediosas y peligrosas maniobras en los movimientos interiores de la urbanización y en los accesos a la misma.

- Agilizar las condiciones de accesibilidad a las distintas parcelas de los vehículos relacionados con la seguridad ciudadana, en particular, servicios contra incendios y ambulancias.

- Adaptarse a las exigencias topográficas del terreno, consiguiendo, simultáneamente, unos viales de pendientes admisibles, un buen escalonamiento de las parcelas y viviendas resultantes que, permitiendo mantener las condiciones de vistas panorámicas existentes, no produzcan una imagen de masificación, dentro del cumplimiento del condicionante del mínimo de 15 viviendas por hectárea y, a su vez, posibiliten unas aceptables condiciones de drenaje de las aguas superficiales y residuales domésticas..

- Mantener los caminos de comunicación existente, en especial el peatonal del paso inferior de la vía férrea.

- Configurar unos grandes espacios verdes frontales que alejen las viviendas de la vía del ferrocarril y de la zona de especial protección de la cornisa, favoreciendo una imagen natural, "verde ", en su entorno y disponer un espacio público en los bordes del cauce del Arroyo del Valle, que se configura como un ámbito de paseo, estancia y encuentro.

- Facilitar, secundariamente, la implantación del resto de las infraestructuras.

- Las Unidades destinadas al uso residencial son de cuatro tipos:

- Las unidades residenciales para viviendas unifamiliares aisladas, RUA, en concreto una parcela para 1 vivienda, la existente, compatible con el Planeamiento.

- Las unidades residenciales para viviendas unifamiliares pareadas, en concreto son 7 parcelas, RUP, para 144 viviendas.

- Las Unidades residenciales para viviendas unifamiliares Agrupadas o Colectivas, en concreto son 4 parcelas, RUH, para un total de 40 viviendas.

- Las Unidades residenciales para viviendas unifamiliares Agrupadas o colectivas, con algún Régimen de Protección pública, RUHP, son 5 parcelas para 108 viviendas.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva con las modificaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 29 de agosto de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Isabel Jesús de Mantecón Muñoz

**SECTOR U.Ur.12**

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Edo.: Jesús de Mandoz/Añuoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

El número total de viviendas previstas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (15 Viv. /Ha) es de 293 viviendas.

Todas las viviendas unifamiliares adosadas o en hilera, pareadas y aisladas tendrán un máximo de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

La superficie máxima ocupada en planta será del 50 % de la superficie de la parcela.

La densidad resultante es de 15 viviendas por hectárea.

Todos los servicios a las viviendas y equipamientos se prestan mediante canalizaciones subterráneas, estando previsto para todas las parcelas el suministro de agua potable, agua para riego, la recogida de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica y las comunicaciones telefónicas.

La imagen resultante es la de una zona residencial con amplias zonas verdes, integrada en el medio ambiente de su entorno y muy adaptada a la situación topográfica existente en la zona.

#### 1.2. - JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

La solución adoptada se justifica en la obtención de los objetivos propuestos y el respeto o acondicionamiento adecuado de las limitaciones existentes.

- La ordenación propuesta se ajusta estrictamente a lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos en lo no modificado, con carácter imperativo por la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- La disposición de equipamientos y zonas verdes, en zonas de máxima accesibilidad dentro del Sector, permite la mejor prestación de sus funciones, promoviendo el servicio, la comunicación y la convivencia de los residentes en el Sector.

- La realización de los mínimos movimientos de tierras requeridos para obtener los objetivos propuestos, por ajuste, en lo posible, de las rasantes de los viales a la topografía existente, permite una gran adecuación al medio natural y, además, reduce los costes de urbanización.

- La obtención de una buena calidad de vida se basa en la integración de la urbanización en el ámbito geográfico, en la estructura interna de la urbanización y en la alta calidad de los servicios prestados.

- La urbanización se encuentra, técnicamente, dentro de criterios de sencillez, que eliminan cualquier elemento de incertidumbre, por su particular tecnología o por su elevado coste unitario.



**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

- El éxito empresarial de la promoción se trata de garantizar mediante el establecimiento de una Programación, que se recoge en el Documento III "DN-UN NORMATIVA URBANISTICA "Capitulo 3.- Plan de Etapas.

- La viabilidad económica del Plan queda justificada en el Documento: III "DN-UN NORMATIVA URBANISTICA "Capitulo 2.-"Estudio Económico-Financiero "del presente Plan.

- El sistema de actuación será el que se fije en el correspondiente **Proyecto de Actuación**, aunque previsiblemente será por el sistema de COMPENSACION con la posibilidad del de Concierto si se llega a propietario único basándose en la estructura de la propiedad y el carácter de promoción de iniciativa particular.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 2 de junio de 2009  
 EL SECRETARIO

Edo.: Jesús de M. Muñoz

TEXTO REFUNDIDO			
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).			
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.			

### CUADRO RESUMEN CARACTERISTICAS DEL SECTOR U.Ur.12.

<b>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR</b>				<b>195.412</b>	<b>m2</b>
SUPERFICIE DE USO PUBLICO		ARROYO	2397		
		CAMINO	1135		
		PASO	723	<b>4.255</b>	<b>m2</b>
<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>				<b>199.667</b>	<b>m2</b>
<b>DENSIDAD S/ RUCyL</b>				<b>15</b>	<b>VIV./HA</b>
<b>INDICE DE EDIFICABILIDAD S/ NUM</b>				<b>0,25</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD LUCRATIVA 195.412 x 0,25</b>				<b>48.853</b>	<b>m2</b>
<b>Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 19,54 HA X 15 VIV/HA :</b>				<b>293</b>	<b>VIV.</b>
<b>USO RESIDENCIAL</b>		VIVIENDAS RUA	SUP. SUELO	1.507	m2
		UNIFAMILIARES	EDIFICABILIDAD	334	m2
		AISLADAS	Nº VIVIENDAS	1	VIV.
		VIVIENDAS RUP	SUP. SUELO	70.884	m2
		UNIFAMILIARES	EDIFICABILIDAD	24.480	m2
		PAREADAS	Nº VIVIENDAS	144	VIV
		VIVIENDAS RUH	SUP. SUELO	8.113	m2
		UNIFAMILIARES	EDIFICABILIDAD	6.860	m2
		AGRUPADAS	Nº VIVIENDAS	40	VIV.
		VIVIENDAS RUHP	SUP. SUELO	17.690	m2
		UNIFAMILIARES	EDIFICABILIDAD	15.449	m2
		AGRUPADAS	PROTEGIDA: Nº VIVIENDAS	108	VIV.
<b>SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL</b>				<b>98.194</b>	<b>m2</b>
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL</b>				<b>47.123</b>	<b>m2</b>
<b>EDIFICABILIDAD Nº TOTAL DE VIVIENDAS</b>				<b>293</b>	<b>m2</b>
<b>EQUIPAMIENTOS PRIVADOS LUCRATIVOS</b>		SUP. SUELO		1.263	m2
		EDIFICABILIDAD		1.730	m2
<b>SUPERFICIE TOTAL SUELO LUCRATIVO</b>				<b>99.457</b>	<b>m2</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA</b>				<b>48.853</b>	<b>m2</b>
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PONDERADA (334+24.480+6.860X1=</b>				<b>31.674</b>	<b>m2</b>
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PONDERADA VIENDAS VPP 15,449X 0,774=</b>				<b>11.958</b>	<b>m2</b>
<b>EDIFICABILIDAD PONDERADA EQUIPAMIENTO PRIVADO 1.730 X 0,90 =</b>				<b>1.557</b>	<b>m2</b>
<b>EDIFICABILIDAD PONDERADA DEL SECTOR 31,674 +11,958+1.557 =</b>				<b>45.189</b>	<b>m2</b>
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (31.674 + 11.958 + 1.557)/195.412 =</b>				<b>0,231</b>	<b>m2</b>
<b>RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>					
EXIGIBLES RUCyL		45,189X 20 / 100 =		9.038	m2
		195.412 X 5 /100 =		9.771	m2
PREVISTO		EL-1	18.876		
		EL-2	1.758		
		EL-3	4.962		
		EL-4	7.405	<b>33.001</b>	<b>m2</b>
<b>RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS PUBLICOS EXIGIBLES</b>					
EXIGIBLES RUCyL		45189 X 20 / 100 =		9.038	m2
		195.412 X 5 /100 =		9.771	
PREVISTO		EQP-1	7.182		
		EQP-2	19.935	<b>27.117</b>	<b>m2</b>
<b>RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EXIGIBLES</b>					
EXIGIBLES RUCyL		47.530 / 100 =		452	
PREVISTAS		CALLE I	52		
		CALL II	24		
		CALLE III	25		
		CALLE IV	60		
		CALLE V	137		
		CALLE VI	11		
		PLAZA A	17		
		PLAZA B	49		
		PLAZA C	56		
		PLAZA D	21		
		<b>TOTAL</b>		<b>452</b>	
<b>SUPERFICIE RED VIARIA</b>					
VIALES		39.296			m2
S. URBANOS		796			m2
<b>TOTAL</b>				<b>40.092</b>	<b>m2</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO PARA CESIONES</b>				<b>100.210</b>	<b>m2</b>

\* Donde figura la tipología de vivienda unifamiliar agrupada indistintamente podrá ser vivienda colectiva.

SECTOR U.Ur.12 "LA CR

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal durante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente Nº 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Edu. Jesús de Manzanera Muñoz

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

## CAP. 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.Ur.12

### 2.1.- DESCRIPCIÓN DE TODOS LOS ÁMBITOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.-

Se ha desarrollado en el presente Plan Parcial los ámbitos o manzanas que a continuación se describen:

#### - RESIDENCIAL

UNIDAD BASICA RUA-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE
Tipología:	Vivienda Unifamiliar Aislada
Superficie de Suelo:	1.507 m2.
Edificabilidad Residencial:	334 m2.
Edificabilidad Otros Usos:	
Total Edificabilidad:	334 m2.
Nº de Viviendas:	1 Viviendas.
Superficie Estimada:	334 m2.

UNIDAD BASICA RUP-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA LIBRE
Tipología:	Vivienda Unifamiliar Pareada
Superficie de Suelo:	7.957 m2.
Edificabilidad Residencial:	2.720 m2.
Edificabilidad Otros Usos:	
Total Edificabilidad:	2.720 m2.
Nº de Viviendas:	16 Viviendas.
Superficie Estimada:	170 m2.

UNIDAD BASICA RUP-2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA LIBRE
Tipología:	Vivienda Unifamiliar Pareada
Superficie de Suelo:	7.112 m2.
Edificabilidad Residencial:	1.360 m2.
Edificabilidad Otros Usos:	
Total Edificabilidad:	1.360 m2.
Nº de Viviendas:	8 Viviendas.
Superficie Estimada:	170 m2.

UNIDAD BASICA RUP-3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA LIBRE
Tipología:	Vivienda Unifamiliar Pareada
Superficie de Suelo:	9.413 m2.
Edificabilidad Residencial:	3.740 m2.
Edificabilidad Otros Usos:	
Total Edificabilidad:	3.740 m2.
Nº de Viviendas:	10 Viviendas.
Superficie Estimada:	170 m2.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 27 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

SE

En Cabrerizos a 24 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Firma: Juan de Dios García Muñoz

Pag:51

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS. (SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

<b>UNIDAD BASICA RUP-4</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA LIBRE</b>
<b>Tipologia:</b>	<b>Vivienda Unifamiliar Pareada</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>16.792 m2.</b>
<b>Edificabilidad Residencial:</b>	<b>5.780 m2.</b>
<b>Edificabilidad Otros Usos:</b>	
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>5.780 m2.</b>
<b>Nº de Viviendas:</b>	<b>34 Viviendas.</b>
<b>Superficie Estimada:</b>	<b>170 m2.</b>

<b>UNIDAD BASICA RUP-5</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA LIBRE</b>
<b>Tipologia:</b>	<b>Vivienda Unifamiliar Pareada</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>7.475 m2.</b>
<b>Edificabilidad Residencial:</b>	<b>2.890 m2.</b>
<b>Edificabilidad Otros Usos:</b>	
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>2.890 m2.</b>
<b>Nº de Viviendas:</b>	<b>17 Viviendas.</b>
<b>Superficie Estimada:</b>	<b>170 m2.</b>

<b>UNIDAD BASICA RUP-6</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA LIBRE</b>
<b>Tipologia:</b>	<b>Vivienda Unifamiliar Pareada</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>9.284 m2.</b>
<b>Edificabilidad Residencial:</b>	<b>3.570 m2.</b>
<b>Edificabilidad Otros Usos:</b>	
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>3.570 m2.</b>
<b>Nº de Viviendas:</b>	<b>21 Viviendas.</b>
<b>Superficie Estimada:</b>	<b>170 m2.</b>

<b>UNIDAD BASICA RUP-7</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA LIBRE</b>
<b>Tipologia:</b>	<b>Vivienda Unifamiliar Pareada</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>12.581 m2.</b>
<b>Edificabilidad Residencial:</b>	<b>4.420 m2.</b>
<b>Edificabilidad Otros Usos:</b>	
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>4.420 m2.</b>
<b>Nº de Viviendas:</b>	<b>21 Viviendas.</b>
<b>Superficie Estimada:</b>	<b>170 m2.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto Refundido para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 27 de junio de 2009

El SECRETARIO

Dña. Jesurde Manuel Muñoz

TEXTO REFUNDIDO	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur- 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS. (SALAMANCA).	
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.	

UNIDAD BASICA RUH-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE
Tipología:	Vivienda Unifamiliar Adosada o Colectivas
Superficie de Suelo:	3.136 m2.
Edificabilidad Residencia Máxima:	1.920 m2.
Edificabilidad Otros Usos:	2.060 m2.
Total Edificabilidad:	3.980 m2.
Nº de Viviendas:	16 Viviendas.
Superficie Estimada:	120 m2.

UNIDAD BASICA RUH-2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE
Tipología:	Vivienda Unifamiliar Adosada o Colectivas
Superficie de Suelo:	1.659 m2.
Edificabilidad Residencial:	960 m2.
Edificabilidad Máxima a Otros Usos:	
Total Edificabilidad:	960 m2.
Nº de Viviendas:	8 Viviendas.
Superficie Estimada:	120 m2.

UNIDAD BASICA RUH-3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE
Tipología:	Vivienda Unifamiliar Adosada o Colectivas
Superficie de Suelo:	1.659 m2.
Edificabilidad Residencial:	960 m2.
Edificabilidad Otros Usos:	
Total Edificabilidad:	960 m2.
Nº de Viviendas:	8 Viviendas.
Superficie Estimada:	120 m2.

UNIDAD BASICA RUH-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE
Tipología:	Vivienda Unifamiliar Adosada o Colectivas
Superficie de Suelo:	1.659 m2.
Edificabilidad Residencial:	960 m2.
Edificabilidad Otros Usos:	
Total Edificabilidad:	960 m2.
Nº de Viviendas:	8 Viviendas.
Superficie Estimada:	120 m2.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

El SECRETARIO

Eduardo Jesús de M. López Muñoz

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur- 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).	
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.	

<b>UNIDAD BASICA RUHP-1</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA PROTECCION PUBLICA</b>
<b>Tipología:</b>	<b>Vivienda Unifamiliar Adosada ó Colectivas.</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>6.475 m2.</b>
<b>Edificabilidad Mínima Residencial:</b>	<b>3.658 m2.</b>
<b>Edificabilidad Máxima a Otros Usos:</b>	<b>777 m2.</b>
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>4.435 m2.</b>
<b>Nº de Viviendas:</b>	<b>31 Viviendas.</b>
<b>Superficie Estimada:</b>	<b>118 m2.</b>

<b>UNIDAD BASICA RUHP-2</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA PROTECCION PUBLICA</b>
<b>Tipología:</b>	<b>Vivienda Unifamiliar Adosada o Colectivas</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>1.650 m2.</b>
<b>Edificabilidad Residencial:</b>	<b>1.180 m2.</b>
<b>Edificabilidad Máxima a Otros Usos:</b>	<b>250 m2.</b>
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>1.430 m2.</b>
<b>Nº de Viviendas:</b>	<b>10 Viviendas.</b>
<b>Superficie Estimada:</b>	<b>118 m2.</b>

<b>UNIDAD BASICA RUHP-3</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA PROTECCION PUBLICA</b>
<b>Tipología:</b>	<b>Vivienda Unifamiliar Adosada ó Colectivas.</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>2.769 m2.</b>
<b>Edificabilidad Mínima Residencial:</b>	<b>2.242 m2.</b>
<b>Edificabilidad Máxima a Otros Usos:</b>	<b>476 m2.</b>
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>2.718 m2.</b>
<b>Nº de Viviendas:</b>	<b>19 Viviendas.</b>
<b>Superficie Estimada:</b>	<b>118 m2.</b>

<b>UNIDAD BASICA RUHP-4</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA PROTECCION PUBLICA</b>
<b>Tipología:</b>	<b>Vivienda Unifamiliar Adosada o Colectivas</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>3.565 m2.</b>
<b>Edificabilidad Residencial:</b>	<b>3.068 m2.</b>
<b>Edificabilidad Máxima a Otros Usos:</b>	<b>651 m2.</b>
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>3.719 m2.</b>
<b>Nº de Viviendas:</b>	<b>26 Viviendas.</b>
<b>Superficie Estim.</b>	<b>118 m2.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009.

EL SECRETARIO

Eduardo Jesús de Alarcón Muñoz



## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFIUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Edo.: Jesús de Yarneces Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL  
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S

UNIDAD BASICA RUHP-5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA PROTECCION PUBLICA
Tipología:	Vivienda Unifamiliar Adosada ó Colectivas.
Superficie de Suelo:	3.231 m2.
Edificabilidad Mínima Residencial:	2.596 m2.
Edificabilidad Máxima a Otros Usos:	551 m2.
Total Edificabilidad:	3.147 m2.
Nº de Viviendas:	22 Viviendas.
Superficie Estimada:	118 m2.

• EQUIPAMIENTO PRIVADO

PARCELA EQC	EQUIPAMIENTO PRIVADO
Tipología:	Libre
Superficie de Suelo:	1.263 m2.
Total Edificabilidad:	1.730 m2.

• EQUIPAMIENTO PÚBLICO

PARCELA EQP-1	EQUIPAMIENTO PUBLICO
Tipología:	Libre
Superficie de Suelo:	7.182 m2.
Total Edificabilidad:	7.182 m2.

PARCELA EQP-2	EQUIPAMIENTO PUBLICO
Tipología:	Libre
Superficie de Suelo:	19.935 m2.
Total Edificabilidad:	19.935 m2.

• ESPACIOS LIBRE.-

PARCELA EL-1	ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES
Superficie de Suelo:	18.876 m2.
Total Edificabilidad:	No se Fija.
Indice de Edificabilidad:	No Se Fija m2./m2.

PARCELA EL-2	ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES AREAS DE JUEGOS
Superficie de Suelo:	1.758 m2.
Total Edificabilidad:	No se Fija.
Indice de Edificabilidad:	No Se Fija m2./m2.

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).	
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.	

<b>PARCELA EL-3</b>	<b>ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES Y AREAS DE JUEGOS</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>4.962 m2.</b>
<b>Total Edificabilidad:</b>	
<b>Indice de Edificabilidad:</b>	<b>No se Fija m2./m2.</b>

<b>PARCELA EL-4</b>	<b>ESPACIOS LIBRES PASEO FLUVIAL</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>7.405 m2.</b>
<b>Total Edificabilidad:</b>	
<b>Indice de Edificabilidad:</b>	<b>0,00 m2./m2.</b>

• **RED VIARIA.-**

<b>PARCELA SU-1</b>	<b>SERVICIOS URBANOS (centro Transformación y Estación de Riego)</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>270 m2.</b>
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>135 m2.</b>
<b>Indice de Edificabilidad:</b>	<b>0,50 m2./m2.</b>

<b>PARCELA SU-2</b>	<b>SERVICIOS URBANOS (Centro de Residuos)</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>162 m2.</b>
<b>Total Edificabilidad máxima:</b>	<b>81 m2.</b>
<b>Indice de Edificabilidad máxima:</b>	<b>0,50 m2./m2.</b>

<b>PARCELA SU-3</b>	<b>SERVICIOS URBANOS (Centro de Residuos)</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>124 m2.</b>
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>62 m2.</b>
<b>Indice de Edificabilidad:</b>	<b>0,50 m2./m2.</b>

<b>PARCELA SU-4</b>	<b>SERVICIOS URBANOS (Centro Transformación)</b>
<b>Superficie de Suelo:</b>	<b>240 m2.</b>
<b>Total Edificabilidad:</b>	<b>120 m2.</b>
<b>Indice de Edificabilidad:</b>	<b>0,50 m2./m2.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se refiere con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 29 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

D.º José de Matute Muñoz



## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me refiero, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Yanguela Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR  
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

RED VIARIA	CALLES Y PLAZAS
Superficie de Suelo:	39.296 m2.

PLAZAS DE APARCAMIENTO	APARCAMIENTO
	452 Plazas

## 2.2.- RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS DEL SECTOR.

A continuación se describen los viales del sistema viario interior:

### 2.2.1.- VIARIO PROYECTADO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA

A continuación se describen los viales del sistema viario interior de la red principal:

En el plano de proyecto denominado "Red viaria" se observa la conexión del Sector con la carretera de Salamanca por medio de una Glorieta en el interior del Sector.

- Calles Tipo "A" que se corresponde con los viales de ancho total 14,90 metros, de los cuales 6,00 metros corresponden a la calzada, 2,25 metros a las aceras y 2,20 metros para 2 bandas de aparcamientos en línea, situados a ambos lados de las aceras.

- Calles Tipo "B" con un ancho total de 13,30 metros, con calzada de 6,00 metros de anchura, aceras de 2,25 y 2,85 metros y banda de aparcamiento de 2,20 metros en línea situada al lado de la acera de mayor anchura.

Se han dispuesto plazas de aparcamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 44, punto 3, apartado b. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. En las zonas próximas a los lugares de concentración ciudadana se han previsto aquellas con carácter más intenso, distribuyéndose el resto por toda la zona urbanizada, tratando de reducir los estacionamientos indebidos y, frecuentemente, inevitables. El número total de plazas de estacionamiento público es de 452 de las cuales 20 corresponden a plazas para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Son vinculantes las alineaciones de los viales, definidas por los límites de estos, coincidentes con los de las parcelas destinadas a usos lucrativos, equipamientos y zonas verdes. Las dimensiones de las aceras y calzadas podrán modificarse en el proyecto de urbanización, siempre y cuando se mantengan una calzada mínima de 6,00 metros y aceras de 1,50 metros de anchura mínima, pudiendo modificarse la situación de las plazas siempre y cuando el computo total de las mismas, cumpla con los requisitos mínimos exigidos en el RUCyL, calculándose de conformidad con los criterios establecidos en dicho Reglamento.

TEXTO REFUNDIDO	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).	
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.	

## TITULO V.- CUADRO SINTESIS.-

TIPOLOGIA		PARCELA	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	Nº	
				MAXIMA	VIVIENDAS	
RESIDENCIAL		RUA-1	1.507	334	1	
RESIDENCIAL UNIF, AISLADAS		<b>Subtotal</b>	<b>1.507</b>	<b>334</b>	<b>1</b>	
RESIDENCIAL	VIVIENDAS PAREADAS	RUP-1	7.957	2.720	16	
		RUP-2	7.112	1.360	8	
		RUP-3	9.413	3.740	22	
		RUP-4	16.792	5.780	34	
		RUP-5	7.475	2.890	17	
		RUP-6	9.284	3.570	21	
		RUP-7	12.851	4.420	26	
RESIDENCIAL UNIF, PAREADAS		<b>Subtotal</b>	<b>70.884</b>	<b>24.480</b>	<b>144</b>	
RESIDENCIAL	VIVIENDAS HILERA PROMOCIÓN LIBRE	RUH-1	3.136	3.980	16	
		RUH-2	1.659	960	8	
		RUH-3	1.659	960	8	
		RUH-4	1.659	960	8	
RESIDENCIAL UNIF. AGRUP. LIBRES		<b>Subtotal</b>	<b>8.113</b>	<b>6.860</b>	<b>40</b>	
RESIDENCIAL	VIVIENDAS AGRUPADAS PROTECCION PUBLICA	RUHP-1	6.475	4.435	31	
		RUHP-2	1.650	1.430	10	
		RUHP-3	2.769	2.718	19	
		RUHP-4	3.565	3.719	26	
		RUHP-5	3.231	3.147	22	
RESIDENCIAL UNIF.AGRUPADA P.P		<b>Subtotal</b>	<b>17.690</b>	<b>15.449</b>	<b>108</b>	
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>98.194</b>	<b>47.123</b>	<b>293</b>	
EQUIPAMIENTO	PRIVADO	EQC	1.263	1.730		
<b>TOTAL</b>			<b>99.457</b>	<b>48.853</b>	<b>293</b>	
CESIONES	ESPACIOS LIBRES PUBLICO	EL-1	18.876			
		EL-2	1.758			
		EL-3	4.962			
		EL-4	7.405			
			<b>Subtotal</b>	<b>33.001</b>		
	EQUIPAMIENTO PUBLICOS	EQP-1	7.182	7.182		
		EQP-2	19.935	19.935		
				<b>Subtotal</b>	<b>27.117</b>	<b>27.117</b>
	RED VIARIA	VIALES	39.296			
		S. URB.	796	398		
		<b>Subtotal</b>	<b>40.092</b>	<b>398</b>		
<b>TOTAL CESIONES</b>			<b>100.210</b>	<b>27.515</b>		
<b>TOTALES</b>			<b>199.667</b>	<b>76.368</b>	<b>293</b>	

\* Donde figura la tipología de vivienda unifamiliar agrupada indistintamente podrá ser vivienda colectiva.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite con el documento que surge de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones propuestas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 29 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
El SECRETARIO

SECTOR U.U

De: Tomás de Maquieles Almaraz

1-58

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REELABORADO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Matos Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTO

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

## DOCUMENTO III-DN-NU NORMATIVA URBANISTICA

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### CAP. 1.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR U.Ur.12

##### 1.1.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Se incluyen una serie de condiciones que sirvan para completar las específicas de zonas que se establecen en las fichas de ordenanzas para cada uno de los usos de suelo que se contienen en la ordenación detallada que establece el Plan Parcial.

##### 1.1.1.- DEFINICIONES.

Se definen los conceptos que se utilizarán en las fichas de ordenanzas. Se han tomado de la instrumento ITPLAN (Instrucción técnica urbanística sobre normalización de instrumentos de planeamiento), redactada por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Ordenación del Territorio que está actualmente en tramitación.

##### a) Definiciones generales:

**Uso Global:** el que caracteriza de forma general un ámbito o sector.

**Uso Pormenorizado:** el nivel de agrupación de usos elementales, que completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza.

**Uso Elemental:** aquel al que puede dedicarse un local individual, ligado a una actividad específica.

**Índice de edificabilidad:** coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie ( $m^2 / m^2$ ).

**Manzana:** la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por una o varias vías públicas.

**Alineación oficial:** la señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial.

**Ancho de vía:** la distancia mas corta entre las alineaciones que definen la vía pública.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional, con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Alarcón Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**Rasante:** la cota que determina la elevación del terreno en cada punto; se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, pudiendo ser existentes o proyectadas; por omisión se entenderá la rasante de la vía pública que establezca el planeamiento.

#### b) Sobre la parcela:

**Cerramiento de parcela:** cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.

**Linderos o lindes:** líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.

**Lindero frontal o frente de parcela:** el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

#### c) Sobre posición de la edificación:

**Retranqueo:** separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

**Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

**Separación entre edificaciones:** la distancia más corta entre dos edificaciones.

**Línea de edificación:** línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

#### d) Sobre volumen y forma de la edificación:

**Volumen de la edificación:** volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

**Superficie edificada:** suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que el planeamiento establezca como computables.

**Planta baja:** planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o bien de la distancia que en su caso señale el planeamiento de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

**Planta piso o alta:** cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**Semisótano:** planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro, o bien de la distancia que en su caso señale el planeamiento de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

**Sótano:** planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

**Pendiente de cubierta:** ángulo que forma el plano de cubierta con la horizontal.

**Bajo cubierta:** volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

**Cuerpos volados:** partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

**Elementos salientes:** elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados

**Altura de coronación:** altura medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

**Altura de cumbre:** es la que se mide desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbre de la cubierta del edificio.

**Altura total:** altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.

**Altura de cornisa:** distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, si existe, o si no, del forjado que forma el techo de la última planta; el planeamiento debe concretar el método de medición según el tipo de edificación y la pendiente del terreno.

**Altura de planta:** distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

**Altura libre de planta:** distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009, al que me remito, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 29 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009.  
 EL SECRETARIO

Eduardo Jesús de Matute Alarcón

SECRETARÍA



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REELINDADO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
El SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

### 1.1.2.- CRITERIOS GENERALES.

Las condiciones de carácter general que además de las ya establecidas relativas a normas de actuación y suelo deberán cumplir las actuaciones en orden al diseño de las mismas, serán las establecidas en el articulado de las Normas Subsidiarias, Apartado 1.8 "Condiciones Generales de la Edificación" y que a continuación describimos. El presente articulado se complementa con las fichas de ordenación correspondientes.

#### - Alineaciones.-

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

#### - 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 la parcela, la altura máxima de construcción se medirá desde la rasante del terreno natural en el punto de la fachada a medir.

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

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

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

En el caso de solares que den fachadas 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.-

Es la distancia entre la cara superior de un forjado y la inferior del forjado inmediatamente consecutivo. No será nunca inferior a 2,50 m. en uso residencial. En el uso de aparcamientos no será inferior a 2,20 m. En el Caso de plantas bajas comerciales u otros usos compatibles no será inferior a 3,20 m.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificatorias presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo. Jesús de Matos Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

#### - Aparcamiento.-

Será obligatorio dotar al edificio de dos plazas de garaje por vivienda y una por cada 100 m<sup>2</sup> de uso terciario o compatible.

Las dimensiones mínimas de las plazas será de 4,50 x 2,20 m libres.

#### - Bajo Cubierta.-

Superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido. Solo se podrá construir sobre un único forjado de piso, evitando el doblado de aprovechamiento del volumen interior de cumbrera. La inclinación máxima de la cubierta será de 30°. La altura libre máxima interior será de 3,50 metros. Podrá construirse peralte de la fachada principal y posterior que no rebase la altura máxima autorizada.

Se permiten únicamente elementos con ventanas verticales individualizadas que sobresalgan de la envolvente autorizada, con un desarrollo horizontal máximo de 1,50 metros.

#### - Diseño Libre.-

Forma arquitectónica no vinculada a ninguna tipología determinada.

#### - Diseño Normal.-

Forma arquitectónica común en una determinada zona. Su prescripción orienta hacia la adaptación flexible y general a una determinada imagen de un conjunto urbano o paisajístico.

#### - Diseño Tradicional.-

Forma arquitectónica que se adapta con rigor a los invariantes de la tipología arquitectónica de una determinada zona. Su prescripción tiene la intención de proteger un determinado ambiente urbano o natural.

#### - Documentación.-

Elementos gráficos o escritos que es preciso adjuntar a una petición de licencia.

#### - Edificabilidad.-

Expresión numérica en metros cuadrados de la superficie construible sobre cada unidad de superficie de solar. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisótanos que superen la altura libre de 1,00 metros sobre dicha rasante.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 21 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Matute Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTO

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

En caso de disponer de aprovechamiento bajo cubierta, computará cualquier uso cuando la altura suelo-techo sea superior a 150 cm. Las plantas sótano no se contabilizan.

Los cuerpos volados cerrados computarán el 100 %, así como el 50 % de las terrazas cubiertas y cerradas por dos lados.

**- Edificación Auxiliar.-**

Aquella que alberga usos de apoyo a la actividad principal vinculada a un territorio.

**- Edificación Normal.-**

Forma habitual de producirse los agrupamientos de edificios en un determinado ámbito, previamente definido, vinculada a un uso generalizado.

**- Edificación Singular.-**

Forma excepcional de disposición arquitectónica y/o de uso, dentro de un conjunto homogéneo previamente delimitado.

**- Escaparates y Vitrinas.-**

En la decoración de locales comerciales, de oficinas o portales, solo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 5 cm. En las calles hasta 9 metros de anchura y 10 cm en calles de más anchura.

**- Ficha Urbanística.-**

Documento Técnico incorporado al proyecto que justifica el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

**- Frente mínimo de solar.-**

Condición mínima que debe de cumplir el ancho de frente de solar para que éste sea edificable.

**- Fondo Máximo.-**

Expresión numérica en metros lineales de la distancia máxima edificable desde una alineación.

**- Limite de Propiedad.-**

Línea poligonal cerrada, que define un derecho de propiedad. Está formado por límites con otro suelo edificable y límites con espacio público.



<b>TE:</b>
<b>PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.</b>
<b>PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que no se ha remitido, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
**EL SECRETARIO**

Fdo. Jesús de Matuteles Muñoz

**- Limite de Edificio.-**

Línea poligonal cerrada, dentro de los límites de propiedad, que define el contorno de un edificio en contacto con el terreno. Está formado por límites con espacio público (Fachada exterior), límites con terreno de la misma propiedad (fachada interior) y límites con otras propiedades (pared limite de propiedad). Si está última pared es común para dos propietarios será pared medianera.

**- Materiales libres.-**

Elementos y técnicas constructivas no vinculadas a una determinada tipología constructiva.

**- Materiales Comunes.-**

Elementos constructivos de carácter neutro. Su prescripción debe entenderse como idea de referencia para no alterar sustancialmente una determinada imagen de un ámbito urbano o natural.

**- Marquesina.-**

La altura máxima en cualquier punto será de 2,25 metros, su saliente podrá ser como máximo igual al regulado para los voladizos. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

**- Memoria Valorada.-**

Documento que define determinadas obras de carácter simple y pequeña entidad (en general, adecuaciones interiores de edificios que no afectan a la estructura o construcciones auxiliares), que constaran como mínimo de:

- Memoria descriptiva y valoración aproximada de las obras.

- Plano de Situación.

- Otra documentación grafica que se considere precisa por el organismo competente.

**- Obra Menor.-**

Se conceptuará como obra menor aquella de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación mantenimiento, decoración y ornato, que no afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
**EL SECRETARIO**

Fdo.: Jesús de Morales Muñoz

**- 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.

**- Parcela Mínima.-**

Superficie y dimensiones mínimas determinadas para cada uso y zonas definidas en el planeamiento.

**- Patio.-**

Espacio vacío que proporciona luz y ventilación a una edificación.

- Interior: Cuando todo el espacio pertenece a la misma parcela. Las dimensiones mínimas de 3,00x3,00 metros en viviendas unifamiliares y de 3,00x4,00 en viviendas colectivas.

- Mancomunado: Cuando está compartido por más de una propiedad, existiendo documento fehaciente que lo acredite. Su dimensión mínima será de 3,00x4,00 metros, siendo la dimensión de 4,00 metros medida en el sentido perpendicular a la medianera.

- De manzana: Espacio delimitado por una alineación interior. Tendrá la consideración de espacio exterior a los efectos de habitabilidad, cuando pueda inscribirse un círculo de 15 m de diámetro.

- Abiertos: Son los entrantes de las fachadas cuyo fondo sea mayor de 1,50 metros y en cuyos paramentos habrán huecos de locales de cualquier uso. La profundidad del patio, medida ortogonalmente al plano de fachada, será P menor de 1,5 F al frente abierto de patio. El mínimo frente abierto F, se determina en función de la altura del patio H, según:

$$3 \text{ m} < F \frac{1}{6} \times H$$

Para que un patio abierto tenga la condición de espacio exterior, su profundidad habrá de ser  $P < \frac{2}{6} \times F$ .

**- Proyecto.-**

Documento técnico suscrito por titulado competente que define un objeto construible o actividad sujeto a licencia.

**- Proyecto básico.-**

Documento firmado por técnico competente, que define geoméricamente un objeto construible. Es apto para la tramitación de la licencia, pero no para su concesión material y, en ningún caso, para comenzar la obra.

<b>TE</b>
<b>PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U</b>
<b>PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REEU NDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 04 de junio de 2009  
El Secretario

Elo. Jesús de Moya Muñoz

#### **- Proyecto de ejecución.-**

Documento firmado por técnico competente que define constructiva y tecnológicamente un objeto. Es apto para la concesión material de la licencia y, en todo caso, para el comienzo de las obras.

#### **- Rasante.-**

Cota o nivel en cada punto de una alineación oficial.

#### **- Retranqueo.-**

Distancias desde una edificación hasta los linderos de la parcela que ocupa.

Los retranqueos establecidos en cada sector a la alineación o parcelas colindantes, se medirá desde el plano vertical del cerramiento de la edificación hasta la linde.

No existirá ningún elemento constructivo sobresaliente del plano vertical del cerramiento de la edificación (alero, canalones, barandillas, balcones, etc.) a menos de 2,50 m. de la linde.

#### **- Setos.-**

La altura máxima de los elementos vegetales de separación de parcelas será de 2 mts, medidos 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 mts. del lindero y será de carácter aislado.

#### **- Semisótano.-**

Superficie construida cuya altura libre sobre la rasante es inferior a 1 mts. medido a la cara inferior del forjado de planta baja. No se permite el uso residencial en semisótanos.

#### **- Solar.-**

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REEVALUADO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que fue remitido, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Miguel Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECT
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

**- Sótano.-**

Superficie construida cuya altura no sobrepasa, en ningún punto, la rasante, medido hasta la cara inferior del forjado de planta baja. No se permite el uso residencial en sótanos.

**- Superficie.-**

Capacidad en unidades métricas de una parcela o edificación. En parcelas se considera superficie la de titularidad y en edificación la construida con todas las dependencias de que se sirve.

**- Tipología arquitectónica.-**

Forma de manifestación edificatoria representativa, que contiene elementos constantes en cuanto a diseño, materiales y organización interna.

**- 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 2,00 m. Su saliente sobre vía pública se regulará por lo dispuesto para voladizos.

**- Tramos de manzana.-**

Longitud de fachada continua, entre dos vías públicas consecutivas.

**- Uso Global.-**

Utilización del suelo, según las categorías que clasifican la actividad humana, con influencia en el carácter del territorio.

**- Uso Pormenorizado.-**

Subdivisión de las categorías de uso global en las diferentes formas de producirse la actividad humana, que condiciona la utilización del suelo.

**- Vallados.-**

Los vallados de parcelas se realizaran de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias, así como con las estipulaciones que en su momento el Ayuntamiento.

## CERRAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO final aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificatorias presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Elo. Jesús de Ybarra Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTO

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

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

#### - Vuelos.-

Elemento constructivo que sobresale de la alineación oficial. Para cada zona se establecerán las condiciones de cuerpos volados y longitudes de los vuelos.

La altura de los vuelos se medirá desde la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

La altura mínima de los vuelos será de 3,00 m. La separación del vuelo de las medianeras será la mayor de estas dos: 60 cm. o el vuelo proyectado. Independientemente de esto se establecen de forma general los siguientes vuelos en función del ancho de las alineaciones de cada calle:

<u>ANCHO DE CALLE</u>	<u>VUELO MÁXIMO</u>
< 6 m	0,30 m.
6 a 10 m.	0,50 m.
> 10 m.	0,70 m.

#### 1.1.3.-CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE HIGIENE.

##### 1.1.3.1.- Condiciones Estéticas.

En general no se disponen limitaciones al diseño arquitectónico libre, si bien deberán observarse ciertas restricciones en relación a algunos elementos de revestimiento de fachadas y cubiertas:

#### - Revestimiento de fachadas.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

#### - Cubiertas

Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior.

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

Se prohíben las cubiertas vistas a base de amianto cemento en las zonas residenciales.

El Ayuntamiento será el que se encargué de conceder o denegar la licencia en base a lo establecido en la Ley del Suelo.

**1.1.3.2.- Condiciones Higiénicas.**

Higiénicamente, las viviendas deberán cumplir lo establecido en la siguiente normativa:

\* 1.- Ministerio de la Gobernación en su Orden de 29 de febrero de 1.944. Se exceptúa la altura libre de las viviendas en medio rural que se fija también en 2,50 metros. Toda vivienda deberá tener una pieza vividera con fachada a vía pública.

Se exceptúa de la aplicación de la orden mencionada los casos de rehabilitación en las que se seguirá la normativa aplicable para estos actos de edificación.

**1.1.3.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.-**

Las nuevas construcciones se ajustarán a los requisitos mínimos para evitar las barreras arquitectónicas incluidas en la vigente reglamentación y en concreto respecto LA Ley 3/1998 de 24 de Junio de ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS, así como el Decreto 217/2001 de 30 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Edo.: Jesús de Maquieles Muñoz



## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Morales Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

## TÍTULO II. ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

### CAP. 1.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL.

#### 1.1.- ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Se desarrollarán a continuación las correspondientes ordenanzas y fichas reguladoras correspondientes a cada una de las zonas que se han establecido en la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial (plano PO-1 "Plano de Ordenación y gestión" según el uso predominante:

- RUA: Residencial unifamiliar aislada.
- RUP: Residencial unifamiliar adosada.
- RUH: Residencial unifamiliar pareada o en hilera.
- RUHP: Residencial Unifamiliar Pareada o en hilera con algún tipo de protección
- EQC: Equipamiento Privado.
- EQP: Equipamiento Público
- ELZ/ELJ: Espacios libres de uso público (Z: Zonas verdes /J: Juegos).
- SU: Servicios urbanos.
- V: Viario público.

### CAP. 2.- USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.-

#### 2.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Se establece a continuación las ordenanzas correspondientes a las tipologías de Vivienda Unifamiliar Aislada, Pareada y Adosada o en Hilera..

##### **2.1.1.- Usos.**

- a) Uso predominante: Residencial vivienda unifamiliar
- b) Usos compatibles: Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano).  
Terciario. (Hasta 500m<sup>2</sup> por manzana)  
Comercial. (Hasta 500 m<sup>2</sup> por manzana)  
Hostelero (hasta 500 m<sup>2</sup> por manzana)  
Equipamiento. (hasta 500 m<sup>2</sup> por manzana)
- c) Usos prohibidos: Industriales y el resto, excepto pequeños talleres artesanales.

##### **2.1.2.- Tipología.**

La tipología edificatoria, dependiendo del ámbito señalado en los planos de Ordenación y fichas reguladoras será la siguiente:

- RUA: Residencial unifamiliar aislada.
- RUP: Residencial unifamiliar pareada.
- RUH: Residencial unifamiliar agrupada o en hilera ó Colectiva.
- RUHP: Residencial unifamiliar agrupada o en hilera ó colectivas con algún Régimen de Protección Publica.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REEUNIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificatorias presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199.08s.

En Cabrerizos a 27 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Edo. Jesús de Mendiola Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECT

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**Vivienda unifamiliar Aislada RUA:** se define como tal aquella edificación abierta en la que un edificio totalmente aislado se ubica en el interior de una parcela, y dicha parcela solo puede contener una Vivienda.

**Vivienda Unifamiliar Pareada RUP:** se define como tal aquella edificación abierta en la que un edificio se adosa a uno de los laterales de la parcela, y solo esa parcela puede contener en su interior Una vivienda.

**Vivienda Unifamiliar Agrupada o en Hilera RUH:** se define como tal a aquella edificación semiabierta en la que cada vivienda está configurada por un tramo de una edificación, que se ocupa en toda su altura. El edificio se configura como un conjunto de número determinado de viviendas para cada parcela, 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 Agrupada o en Hilera con algún tipo de protección Pública RUHP:** se define como tal a aquella edificación semiabierta en la que cada vivienda está configurada por un tramo de una edificación, que se ocupa en toda su altura. El edificio se configura como un conjunto de número determinado de viviendas para cada parcela, que se agrupan o adosan entre sí formando una hilera o un grupo. La parcela tiene en este caso un régimen de propiedad horizontal. Las viviendas construidas como tal están sujetas a algún tipo de protección pública.

**Vivienda Colectiva con algún tipo de protección Pública RUHP:** Edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas. Estos edificios no podrán tener más de 40 metros de longitud, ni podrán agruparse.

#### 2.1.3.- Parcela mínima.

Se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie sea mayor de 400 m<sup>2</sup>

#### 2.1.4.- Ocupación de parcela.

La ocupación máxima para todas las viviendas será 50 % de la superficie de la parcela.

En la parcela libre no edificada sobre rasante, se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

#### 2.1.5.- Patios de parcela.

##### a) Patios cerrados:

Serán de aplicación las condiciones de patios cerrados establecidos en las NUM.

##### b) Patios parcela:

Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.

<b>TE</b>
<b>PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U</b>
<b>PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
**EL SECRETARIO**

Fdo.: Jesús de M. López Muñoz

### **2.1.6.- Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos de Ordenación.

### **2.1.7.- Retranqueos.**

a) En vivienda unifamiliar aislada: El retranqueo mínimo respecto a todos los linderos de otras parcelas, espacio libre público será de 3,00 mts y con respecto a vías públicas a la de mayor rango será de 6,00 mts.

b) En vivienda unifamiliar pareada: El retranqueo mínimo respecto al lindero trasero y lateral será de 3,00 mts, y en la fachada de acceso desde la vía pública será de 6,00 mts..

c) En vivienda unifamiliar adosada o en hilera: El retranqueo mínimo respecto al lindero trasero y laterales a vía pública será de 3,00 mts y en la fachada de acceso desde la vía pública será de 5,00 mts.

### **2.1.8.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.**

El nº de plantas será de DOS, Baja más planta primera.

La altura máxima de plantas será 7,50 mts. a la cara inferior de forjado del último forjado desde la rasante de la calle.

Se permitirá el uso y la edificación bajo cubierta vinculado.

### **2.1.9.- Altura de piso.**

a) En planta baja

Altura máxima: 3,50 metros.  
 Altura mínima: 2,50 metros.

b) En planta de piso.

Altura mínima: 2,50 metros.

### **2.1.10.- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima en cada parcela será la establecida en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión" y cuadro síntesis del Título V de la Memoria Vinculante.

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**2.1.11.- Vallas.**

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación del presente Plan Parcial.

**2.1.12.- Aparcamientos.**

Será obligatoria la ejecución de DOS plazas de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100,00 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

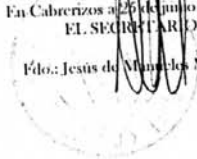
Se permitirá la construcción de garaje comunitario en sótano o semisótano con acceso de rampa única para cada manzana.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me refirto, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 26 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Mungués Muñoz



## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFLINDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Edo. Jesús de Manuel Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SEC\*

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

## 2.2.- FICHAS REGULADORAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Fichas reguladoras correspondientes a las tipologías diferentes de Vivienda Unifamiliar.

<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA RUA</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-1: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. <b>Siglas RUA-1</b>
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda unifamiliar aislada.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano). Terciario. (hasta 100m <sup>2</sup> )
Usos prohibidos:	Industriales y el resto, excepto pequeños talleres artesanales.
Tipología:	Edificio de vivienda aislada.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión" y en cuadro resumen de la memoria vinculante. El índice de edificabilidad máxima es de 300 m <sup>2</sup> /parcela.
Nº de Plantas:	DOS + Bajo Cubierta
Altura máxima:	7,50 mts. a cara inferior de forjado.
Fondos:	No se limitan cumpliendo retranqueos.
Parcela mínima:	400 m <sup>2</sup> .
Ocupación Máxima:	50 %
Retranqueos:	3 mts. a todos los linderos . A la vía pública 6,00 mts.
Otras condiciones:	Es obligatorio 2 plazas de garaje / 100 m <sup>2</sup> edificables. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones. La pendiente de la cubierta no puede superar 30º grados, y la cumbre 3,50 mts. desde la parte alta del ultimo forjado horizontal. Se admite el uso del bajo cubierta vinculado al uso inferior. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana.

TEXTO REFUNDIDO	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).	
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.	

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA RUP-1	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión", con esta ordenanza. Siglas <b>RUP-1 a la , RUP-7.</b>
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda unifamiliar pareada.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano). Terciario, Comercial, Hostelero y Equipamiento. (hasta 500 m <sup>2</sup> en parcela exclusiva) .
Usos prohibidos:	Industriales y el resto, excepto pequeños talleres artesanales.
Tipología:	Vivienda adosada a un lateral de la parcela.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión" y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Nº de Plantas:	DOS + Bajo Cubierta
Altura máxima:	(7,50 m. a cara inferior de forjado.
Fondos:	No se limitan cumpliendo retranqueos.
Parcela mínima:	400 m <sup>2</sup> .
Ocupación máxima:	50 %
Retranqueos:	3 mts. a lindero trasero y un lateral, en la fachada de acceso será a la vía pública 6 mts.
Otras condiciones:	Es obligatoria 2 plaza de garaje / 100 m <sup>2</sup> edificables. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. Las zonas libres comunes de parcela, en caso de existir, deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones, La pendiente de las cubiertas no superara 30 grados, y la cumbre 3,50 mts. desde la cara superior del ultimo forjado. Se admite el uso del bajo cubierta vinculado al uso inferior. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

*DILIGENCIA:* Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de junio de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 05 de junio de 2009  
EL SECRETARIO  
Jesús de M. Muñoz



<b>TEXTO REFUNDIDO</b>	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).	
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.	

<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADAS HILERA RUH</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión, con esta ordenanza. Siglas <b>RUH-1 a RUH-4 y LAS RUHP-1 a RUHP-5.</b>
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda unifamiliar Adosada o Colectivas
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (sótano tipo comunitario). Terciario, Comercial, Hostelero y Equipamiento. (hasta 500 m <sup>2</sup> en parcela exclusiva o en las plantas bajas) .
Usos prohibidos:	Industriales y el resto, excepto pequeños talleres artesanales.
Tipología:	Viviendas agrupadas por dos lados laterales.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Nº de Plantas:	DOS + Bajo Cubierta
Altura máxima:	(7,50 m. a cara inferior de forjado.
Parcela mínima:	400 m <sup>2</sup> .
Ocupación Máxima:	50 %
Retranqueos:	3 mts. a lindero trasero y lateral a la vía pública. En la fachada de acceso desde la vía pública será 5 mts..
Otras condiciones:	Es obligatoria 2 plaza de garaje / 100 m <sup>2</sup> edificables. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. Las zonas libres comunes de parcela, en caso de existir, deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones, La pendiente de las cubiertas no superara 30 grados, y la cumbre 3,50 mts. desde la cara superior del ultimo forjado. Se admite el uso del bajo cubierta vinculado al uso inferior. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de noviembre 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo. Jesús de Manuel Muñoz

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

### CAP. 3.- USO DE EQUIPAMIENTO.

#### 3.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO.

Se establece a continuación las ordenanzas correspondientes a los Usos Equipamiento tanto público como privados.

##### **3.1.1.- Usos.**

- a) Uso predominante: Equipamiento educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos.
- b) Usos compatibles: Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano) .
- c) Usos prohibidos: Industriales y el resto.

##### **3.1.2.- Tipología.**

La tipología edificatoria será libre.

- EQP: Equipamiento Público.
- EQC: Equipamiento Privado.

##### **3.1.3.- Parcela mínima.**

La parcela mínima será de 500,00

##### **3.1.4.- Ocupación de parcela.**

- a) En plantas sobre rasante:

No se limita dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.

- b) En planta bajo rasante

La totalidad de la superficie total de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

En la parcela libre no edificada sobre rasante, se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

##### **3.1.5.- Patios de parcela.**

- a) Patios cerrados: Serán de aplicación las condiciones de patios cerrados establecidos en las NUM.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**  
**EL SECREARIO**  
 Fdo.: Jesús M. Valdegras-Munoz

*DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto Refundido para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se refiere el número de expediente de fecha 23 de junio de 2009 del acuerdo de aprobación definitiva con las indicaciones (modificaciones) prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.*  
 En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REEUNIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo. Jesús de los Angeles Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTO
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

b) Patios parcela: Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.

### 3.1.6.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos de Ordenación.

### 3.1.7.- Retranqueos.

La edificación podrá adosarse o no a los linderos que delimitan la parcela con las vías públicas.

El retranqueo mínimo respecto a los linderos de otras parcelas y espacio libre público será de 3,00 mts.

### 3.1.8.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El nº de plantas será de dos (señalado en los planos de ordenación correspondientes)

La altura máxima será de 7,50 mts. a la cara inferior de forjado.

*Para el Uso de Equipamiento público, el Ayuntamiento podrá motivadamente, admitir mayores alturas y mayor nº de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación o de las condiciones internas de la edificación.*

### 3.1.9.- Altura de piso.

a) En planta baja

Altura máxima: 4,20 metros.

Altura mínima: 3,20 metros.

b) En planta de piso.

Altura mínima: 2,50 metros.

### 3.1.10.- Edificabilidad.

La edificabilidad será la establecida con carácter orientativo en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión y cuadro síntesis del Título V de la Memoria Vinculante. No obstante el Ayuntamiento podrá admitir mayor edificabilidad en función de las necesidades así como trasladar la edificabilidad entre parcelas del mismo uso.

### 3.1.11.- Voladizos.

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación de las N.U.M.

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**3.1.12.- Fachadas.**

Se permitirá el retranqueo de las plantas primera con respecto a la alineación de la planta baja, así como balconadas y terrazas en todo el perímetro de las fachadas.

**3.1.13.- Condiciones estéticas.**

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 60,00 mts, sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes, o las cornisas y aleros permitidos.

No se limita el ancho máximo de las edificaciones.

**3.1.14.- Vallas.**

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación de las N.U.M.

**3.1.15.- Aparcamientos.**

Será obligatorio la ejecución de una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m<sup>2</sup> de edificabilidad (comercial, oficinas, etc.) en las condiciones establecidas por las NUM.

En la ficha correspondiente se indica el número de plazas vinculadas en cada parcela.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me refiro, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009  
 EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de M. Muñoz Muñoz

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

### **3.2.- FICHA REGULADORA DEL USO DE EQUIPAMIENTO.**

Fichas reguladoras correspondientes a los Usos Equipamiento tanto público como privados.

<b>EQP: EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión, con esta ordenanza. Siglas <b>EQC</b> : Equipamiento privado
Uso pormenorizado:	Equipamiento educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (sótano).
Usos prohibidos:	Industriales, residenciales y el resto.
Tipología:	Libre.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Nº de Plantas:	DOS PLANTAS.
Altura máxima:	7,50 mts. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan cumpliendo los retranqueos.
Parcela mínima:	500 m2.
Ocupación:	No se limita
Retranqueos:	3 mts. a linderos de otras parcelas. La edificación se podrá adosar o no a vial público.
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje en el interior de la parcela / 100 m2 edificables destinados al uso principal. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones. Se admite cubierta plana.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Miguel Muñoz

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

<b>EQP: EQUIPAMIENTO PUBLICO</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión, con esta ordenanza. Siglas: <b>EQP- 1 y 2:</b> Equipamiento público.
Uso pormenorizado:	Equipamiento educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (sótano).
Usos prohibidos:	Industriales, residenciales y el resto.
Tipología:	Libre.
Edificabilidad:	La señalada, con carácter orientativo, para cada zona en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión y en cuadro resumen de la memoria vinculante. No obstante el Ayuntamiento podrá admitir mayor edificabilidad en función de las necesidades así como trasladar la edificabilidad entre parcelas del mismo uso.
Nº de Plantas:	DOS PLANTAS.
Altura máxima:	7,50 mts. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan cumpliendo los retranqueos.
Parcela mínima:	500 m2.
Ocupación:	No se limita
Retranqueos:	3 mts. a cualquiera de los límites de parcela. La edificación se podrá adosar o no a vial público.
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje en el interior de la parcela / 100 m2 edificables destinados al uso principal. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones. Se admite cubierta plana

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 29 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 13 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Dña. Jesús María Muñoz Muñoz



<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

#### CAP. 4.- USO DE ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS Y VIARIO PÚBLICO.

##### 4.1.- FICHAS REGULADORAS DEL USO DE ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS Y RED VIARIA.

FICHA REGULADORA CORRESPONDIENTE AL USO DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.-

<b>ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO. EL</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión, con esta ordenanza. Siglas <b>EL-1, EL-2, EL-3 y EL-4</b>
Uso pormenorizado:	Zonas libres de edificación: Z: zona verde – Plantación de especies vegetales. J: Juegos – Juegos infantiles.
Usos compatibles:	Deportivo al aire libre. Instalaciones que no impidan su uso como espacios libres.
Usos prohibidos:	El resto
Tipología:	---
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión, y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	---
Fondos:	---
Parcela mínima:	Indivisible
Ocupación:	---
Retranqueos:	2 mts. para cualquier instalación.
Otras condiciones:	Solo se admiten instalaciones subterráneas y elementos de mobiliario urbano. En el proyecto de urbanización deberán definirse las especies vegetales a plantar en las zonas verdes con exactitud no pudiendo ser esta zona inferior al 50 % del total de ELP. En el proyecto de urbanización deberán definirse el equipamiento adecuado a instalar en las zonas de juego señaladas en planos.

##### **ATUENAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos, a 5 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Miquel Muñoz

TEXTO REFUNDIDO	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).	
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.	

## FICHA REGULADORA CORRESPONDIENTE AL USO DE SERVICIOS URBANOS.-

<b>SERVICIOS URBANOS IS/GT</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión, con esta ordenanza. Siglas <b>SU-1, SU-2, SU-3 y SU-4</b>
Uso pormenorizado:	Instalaciones de almacenamiento, distribución, tratamiento de agua, saneamiento, depuración, recogida y tratamiento de residuo, distribución de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y otros de interés general.
Usos compatibles:	Jardines.
Usos prohibidos:	El resto
Tipología:	---
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión, y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	3,50 mts
Fondos:	---
Parcela mínima:	No se Fija
Ocupación:	100 %.
Retranqueos:	No obligatorios en parcelas para instalaciones.
Otras condiciones:	Deberán vallarse y mantenerse en condiciones de seguridad y estética adecuadas a una zona residencial.

## FICHA REGULADORA CORRESPONDIENTES AL USO DE VIARIO PÚBLICO.-

Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de Ordenación PO-1 "Plano de Ordenación y Gestión s, con esta ordenanza.
Uso pormenorizado:	Desplazamiento y transporte de personas, vehículos y mercancías. Aparcamiento.
Usos compatibles:	Espacios libres, en pequeñas zonas no funcionales para el uso viario. Instalaciones urbanas que no impidan su finalidad, no perjudiquen las condiciones de accesibilidad o supongan barreras físicas.
Usos prohibidos:	El resto.

**SECTOR U.Ur.12 " LA CRUZ**

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el terreno municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que he remitido, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva con las indicaciones modificatorias presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 29 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

José Jesús de Marañón Muñoz

TE
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanística de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Maquieles Muñoz

### TÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.-

#### CAP. 1.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

##### 1.1.- DE LOS SERVICIOS URBANOS.-

###### 1.1.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y RED DE RIEGO.

###### **1.1.1.1.- Procedencia.**

Los usos previstos del Sector objeto del Plan Parcial son de carácter eminentemente residencial, se realiza esta primera aproximación a los parámetros requeridos si bien en el apartado correspondiente se profundiza en las normas de urbanización.

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen dos tipos de suministro de agua: Agua potable con una dotaciones mínimas de 200 litros/habitantes-día y agua para riego, piscinas, limpieza de calles y similares.

Las Normas Urbanísticas Municipales también establecen el consumo máximo para el cálculo de la red en 2,5 veces el consumo diario, o dicho de otra forma sería como suponer que todo el consumo diario se produce en un intervalo de 10 horas.

Por otra parte la Norma Tecnológica NTE-IFA, para núcleos cuya población esté comprendida entre 1.000 y 6.000 habitantes, propone una dotación diaria de 945 litros/vivienda. La misma Norma establece una media familiar de 4,2 individuos y también establece la equivalencia entre viviendas y otros usos. La equivalencia entre 1.000 m<sup>2</sup> de superficie ajardinada es de 1,50 viviendas.

El suministro de agua potable se obtendrá de la red de abastecimiento de agua municipal y el de agua para riego de las zonas verdes públicas y privadas se obtendrá de un sondeo que se realizará para tal fin, con el correspondiente depósito de almacenamiento así como con los equipos de impulsión. El destino final del agua suministrada será satisfacer el consumo previsto de Viviendas, Zonas de Equipamientos, Zonas de Servicios, limpieza de viales y riego de zonas verdes tanto públicas como privadas.

El Promotor del Plan Parcial se hará cargo mediante convenio con el Ayuntamiento de Cabrerizos de la parte proporcional de los costes asignables al Sector para realizar las obras necesarias en el caso de que no emitiera caudal necesario.

###### **1.1.1.2.- Dotación.**

- a) Agua potable: Se ha considerado una dotación de 200 l/habitante/día

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REELABORADO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo. Jesús de Manuel Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

b) Agua para riego: Para el riego de las zonas verdes del Sector, se ha considerado una dotación de 0,5 l/seg Ha y para el mantenimiento y limpieza de viales mediante Bocas de riego se ha considerado una dotación de 0,20 l/seg Ha.

#### 1.1.1.3.- Consumo.

##### a) Agua potable

El número de viviendas previstas en el sector es de 293 viviendas. La dotación es de 200 l/hab/día, el consumo resultante es:

$$293 \text{ viv} \times 3,5 \text{ hab/viv} \times 200 \text{ l/hab/día} = 205.100 \text{ l/día}$$

$$205.100 \text{ L.} / 86.400 \text{ s/día} = 2,37 \text{ l/s}$$

##### b) Agua para riego:

Las zonas verdes publicas tienen una superficie de 3,3 ha y si las zonas verdes privadas consideramos el 30 % de la superficie de suelo residencial tenemos una superficie de  $9,9 \times 0,3 = 2,97$  Ha, la dotación es de 0,50 l/seg ha, y la superficie destinada a viales son 3,9 ha con una dotación de 0,20 l/seg ha, luego el consumo diario para agua de riego será:

$$3,30 \text{ ha} \times 0,50 \text{ l/seg ha} = 1,650 \text{ l/seg}$$

$$2,97 \text{ ha} \times 0,50 \text{ l/seg ha} = 1,485 \text{ l/seg}$$

$$3,93 \text{ ha} \times 0,20 \text{ l/seg ha} = 0,786 \text{ l/seg}$$

Lo que supone un total de 3,921 l/seg

La red de abastecimiento y riego se diseñará separativa de tal forma que aseguren el suministro de caudal punta según las necesidades del sector, de tal forma que la red de abastecimiento será a partir de la red general municipal y la de riego por un sondeo.

#### 1.1.1.4.- Incendios

Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada como máximo cada 200 m. La presión mínima garantizada en parcelas será de 1 atm.

#### 1.1.1.5.- Materiales

La red de abastecimiento y de riego se ha diseñado con tuberías de Polietileno con presión nominal de 10 atm.

### 1.1.2.- RED DE ALCANTARILLADO.

Red de alcantarillado de aguas pluviales y fecales

#### 1.1.2.1.- Sistema empleado

Se utilizan redes separativas de aguas pluviales y aguas residuales.

<b>TEXTO</b>
<b>PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur-</b>
<b>PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me refirio, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificatorias presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

### 1.1.2.2.- Cálculo de Residuales

#### a) Caudal.

El caudal previsto para aguas residuales será equivalente al consumo de agua para uso doméstico, ya que el agua para riego no se tendrá en cuenta al ser absorbido por el terreno.

Por lo tanto el caudal máximo diario será de:

$$293 \text{ viv} \times 3,5 \text{ hab/viv} \times 200 \text{ l/hab/día} = 205.100 \text{ l/día}$$

#### b) Recogida.

Se recogerá las aguas residuales mediante una red de alcantarillado que discurrirá por el centro de la red viaria y por los espacios libres cuya anchura permita la instalación de la red. La red se proyecta con colectores de PVC corrugado exterior y liso interior homologados para saneamiento y diámetro mínimo de 300 mm., según el trazado previsto en los planos correspondientes.

#### c) Vertido.

El vertido de las aguas residuales se realizará colector general de nueva creación con diámetro 300 mm., situado en la zona del Arroyo.

### 1.1.2.3.- Cálculo de Pluviales

#### a) Caudal.

Para su cálculo se tendrá en cuenta una dotación de 60 l/s/ha. Para el cálculo del caudal se aplicará el Método Racional.

#### b) Recogida.

Se recogerán las aguas pluviales mediante una red de alcantarillado de P.V.C. corrugado exterior y liso interiormente homologado diámetros 200 a 300 mm., con sumideros en ambos bordes de calzada cada 30 m, según el trazado y el dimensionado previsto en los planos correspondientes. Los sumideros serán de rejilla de fundición que se colocarán a lo largo de la red viaria y que conectará a los colectores homologados para saneamiento

#### c) Vertido.

El vertido de las aguas pluviales, se prevé realizar al oeste del sector, al cauce del Arroyo que será objeto de un proyecto específico de acondicionamiento y mejora de su trazado.

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

### **1.1.3.- RED DE BAJA TENSION.-**

Los centros de transformación son los calculados para las demandas de las viviendas y servicios a construir, ubicándolos en las zonas más adecuadas para permitir la distribución correcta en baja tensión, limitando las caídas de tensión.

Desde los centros de transformación se dispondrán redes en circuito abierto que irán alojadas en canalizaciones subterráneas en acera para el servicio de las diferentes parcelas de los Sectores.

### **1.1.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

La iluminación del sistema viario y sendas peatonales de zonas verdes se realizará de acuerdo con las directrices marcadas por las Normas Urbanísticas Municipales referentes al sistema de iluminación, materiales, iluminancias, uniformidades, luminancias, estética y diseño de las luminarias, etc.

Así para la red viaria se ha seleccionado un punto de luz compuesto de báculo de 8 m con luminaria cerrada y lámpara de 150 W V.S.A.P. La separación máxima entre puntos de luz para los diferentes anchos de viales de entre 20 m y 9 m, oscila entre 20 y de 25 m, con una disposición bilateral y unilateral.

Para las sendas peatonales se ha diseñado un punto de luz con columna de 4 m con luminaria cerrada y 100 W V.S.A.P. Su distribución en planta cada 20 m.

Con los diseños de punto de luz y distribución en planta se consiguen coeficientes de uniformidad superiores a 1/3.

El suministro de energía eléctrica a los puntos de luz se realizará con canalización subterránea en acera con tubo de PVC Ø 110 mm y 90 mm, se dispondrán cuadros de mandos en cada circuito, así como las pertinentes tomas de tierra al final de línea.

### **1.1.5.- RED DE TELEFONÍA**

El punto de suministro se ubica en la zona Norte del Sector.

Se diseña red de telefonía según los criterios de la compañía suministradora con tubería enterrada de PE de dos tubos de 125 mm de diámetro y dos tubos de PVC de 63 mm. Las canalizaciones serán subterráneas con tubos de PVC protegidos en prismas de hormigón, y los armarios de distribución o R.I.T.U. se dispondrán convenientemente para dar servicio de telefonía a todas las viviendas según la legislación vigente.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 29 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 24 de junio de 2009  
El SECRETARIO

El Sr. Juan de Dios Muñoz Muñoz

**SECTOR U.Ur.12 "I**



<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

### **1.1.6.- RED DE TELECOMUNICACIONES.**

Según informa la compañía suministradora, actualmente no existe ningún punto cercano de conexión, aunque la compañía prevé en un futuro dar servicio a esta zona, por lo tanto recomiendan que el punto de suministro previsto se ubique en la zona Norte del Sector, en la zona de acceso desde la Carretera de Salamanca a Cabrerizos.

Las canalizaciones serán subterráneas con varios conductos tipo "tritubo" de PE Ø 40 mm. protegidos en prismas de hormigón, y las arquetas de distribución se dispondrán convenientemente para dar servicio de telecomunicaciones a todas las viviendas según la legislación vigente.

### **1.1.7.- RED DE GAS.**

Según informa la compañía suministradora, actualmente se está ejecutando la red de gas al Municipio de Cabrerizos, por lo que el suministro se realizará desde esta nueva red.

Las canalizaciones serán subterráneas con tubos de Polietileno protegidos en prismas de hormigón y banda de señalización, y las correspondientes acometidas se dispondrán convenientemente para dar servicio de gas a todas las viviendas según la legislación vigente.

## **1.2.- DE LAS VÍAS PÚBLICAS**

### **1.2.1.- PAVIMENTACIÓN.**

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

Igualmente se refleja la dotación de aparcamientos, especificando la ubicación exacta de las plazas en batería, ya que las plazas en línea se colocarán en bandas a un lado de la calzada, respetando la entrada a las parcelas. Las ordenanzas municipales obligan a disponer dos plaza en el interior de cada parcela.

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

**SECTOR U.Ur.12 "I**

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 26 de junio de 2009 al que me remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 29 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Elencado de M. María Muñoz

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**1.2.2.- RECOGIDA DE BASURAS.**

Se diseña la recogida de basura mediante contenedores, se dispone de un contenedor cada 25 viviendas. Lo que implica una dotación de 12 contenedores para el Sector.

La recogida se realizará por el Ayuntamiento o a través de Empresas Concesionarias.

**1.2.3.- PROPUESTA DE TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES PÚBLICAS.**

El Proyecto de Urbanización que desarrollará esta Ordenación Detallada, incluirá el tratamiento de Jardinería sobre las mismas, de acuerdo con las prescripciones contenidas las Normas Urbanísticas, y que se reproducen en las Normas Técnicas de Urbanización.

**1.2.4.- CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD.**

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

**1.2.5.- ITINERARIOS PEATONALES.**

Tienen carácter exclusivo para peatones y están separados del tránsito rodado mediante bordillos, presentando un desnivel de 14 cm. con relación a la calzada, salvo en las zonas de vados. Garantizan el espacio de paso libre mínimo medido desde línea de edificación. Las instalaciones de infraestructuras se situarán de acuerdo al Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, de forma que no sean un obstáculo ni reduzcan el paso libre mínimo del itinerario peatonal. Se proyectan aceras en toda línea de edificación para el acceso a las parcelas.

La pendiente transversal en ningún caso superará el 2%, excepto en vados que se resolverán según Reglamento de accesibilidad.

En la practica totalidad de los perfiles longitudinales de las calles (Calzadas y Aceras) no supera la pendiente del 6 %, con la excepción de dos tramos concretos en los que no se mantiene lo anteriormente indicado.

En uno de ellos por la necesidad derivada de adaptarse a un vial existente en el suelo urbano, con numerosos puntos de acceso ya establecidos que obligan a mantener una pendiente longitudinal de difícil adaptación a la urbanización del sector U.Ur.12 que se desarrolla.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 29 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 20 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

(Firma de Manuel Muro)

**SECTOR U.Ur.12 " L1**

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Edo. Jesús de Manuel Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL S.

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L

El segundo de los tramos mencionados viene obligado por el echo de no producir daños inadmisibles en el paraje natural de la cornisa, ya que una reducción de la pendiente longitudinal prevista obligaría a efectuar terraplenes sobre el propio talud de la cornisa, destruyendo toda la capa natural de la misma.

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

### **1.2.6.- VADOS PEATONALES Y PASO DE PEATONES.**

Para garantizar el paso del tránsito peatonal de un lado a otro de las calzadas se dispondrán vados en todas las calles para resolver el desnivel existente, que es de 14 cm.

Para los anchos de acera existente (2,20 y 2,85 metros) consideramos adecuado el vado de dos planos, por lo que se proyecta este tipo de vado. Se ejecutará según las dimensiones y características especificadas en el detalle del Anexo IV del Reglamento de Accesibilidad.

La embocadura será de 1,80 metros igual que los pasos de peatones. Estos últimos se señalarán con señales verticales.

### **1.2.7.- APARCAMIENTOS.**

Las características de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, se ha especificado anteriormente.

### **1.3.- DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

#### **1.3.1.- PARQUES Y JARDINES.**

En los parques y jardines se proyecta tratamiento del terreno natural añadiendo tierra vegetal, además se diseñan senderos peatonales en zahorras delimitados por bordillos de jardín. Se plantarán especies arbustivas y arbóreas de acuerdo con la vegetación del medio existente.

Se diseñará el mobiliario urbano de la red viaria y espacios libres de acuerdo con los criterios municipales. Las zonas espacios libres también se dotan de alumbrado público, juegos infantiles, suministro de agua potable y de riego.

**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**1.3.2.- MOBILIARIO URBANO.**

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

Las aceras proyectadas son de 2,20 y 2,85 metros de ancho, el mobiliario urbano se dispone alineado en el sentido del itinerario peatonal, en el lado de la calzada separado al menos 0,15 metros de su borde y respetando el paso mínimo.

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

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

**1.3.3.- PROPUESTA DE TRATAMIENTO DE LAS ZONAS VERDES.**

El Proyecto de Urbanización que desarrollará esta Ordenación Detallada, incluirá el tratamiento de Jardinería sobre las mismas, de acuerdo con las prescripciones contenidas en el Planeamiento vigente.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Mamedes Muñoz

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REVISADO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Manuel Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

## TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.-

### CAP. 1.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

#### 1.1.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN DOS O MÁS ÁMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA.

Dadas las características del sector objeto del Plan Parcial, éste se establece como una única unidad de gestión urbanística integrada que coincide con el ámbito del sector del PP, por lo que se trata de una sola unidad de actuación, para la cual el Plan Parcial propone como sistema el de Compensación (al darse los supuestos establecidos en los artº. 260 al 263 del RUCyL.), **pero es el correspondiente Proyecto de Actuación el documento que definirá el sistema definitivo.**

Por tanto tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, se procederá a la tramitación del Proyecto de Actuación donde se podrá o no incluir la reparcelación, cesiones de terrenos y la urbanización del sector y se determinará el sistema definitivo.

Artículo 49.- Determinación de los plazos.

- 1).- El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.
- 2).- En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.
- 3).- En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.

Posteriormente se realizarán las obras de urbanización del sector y la edificación de las parcelas, pudiéndose actuar según lo previsto en los artºs. 45.2 y 214 del RUCyL.

Se realizará en una única etapa de urbanización.

#### 1.2.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se fijará en el correspondiente Proyecto de Actuación que debe redactarse, no obstante el presente Plan Parcial propone como sistema de actuación para desarrollar el sector el sistema de COMPENSACION con la constitución de la correspondiente Junta de Compensación, pero en el caso de llegar a ser propietario único, se pasaría al Sistema de CONCIERTO.

Se establece este sistema de actuación sobre la base de las siguientes consideraciones:

- Tratarse de una iniciativa privada.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SEI
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me refiero, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de M. Muñoz Muñoz

- La estructura de la propiedad del suelo, propietario mayoritario 96,02 %.

- La voluntad manifestada por el propietario del suelo en relación con el desarrollo de éste.

### **1.3- CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN Y COMPATIBILIDAD.**

Se permite la transformación de intensidad de edificación volumen y forma de las diferentes áreas sobre las que se ha establecido la ordenación detallada, para lo cual será necesaria la presentación de proyecto conjunto para las áreas que se combinan no superando en el cómputo global de las manzanas los parámetros máximos correspondientes y con la adjudicación modificada a las manzanas resultantes, esto se realizará mediante un Estudio de Detalle de las parcelas afectadas.

Será compatible para las zonas destinadas a Residencial de vivienda unifamiliar agrupada o en hilera la promoción de cualquier tipo de vivienda protegida en especial la desarrollada en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, que modifica el apartado 4 del artículo 86 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que queda redactado en los siguientes términos:

«Exclusivamente, a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.

### **1.4.- DETERMINACIÓN ORIENTATIVA DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.**

En el posterior Proyecto de Actuación del presente Plan Parcial del Sector U.Ur.12 se determinará según Ley que la cesión al Ayuntamiento será del 10% del aprovechamiento medio del sector.

## **CAP. 2.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.**

### **2.1.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL SECTOR.**

De acuerdo al contenido documental requerido para los planes parciales de ordenación urbana en el Reglamento Urbanístico, equivalente a la presente Ordenación Detallada, se procede a la elaboración de un estudio económico financiero aproximado sobre el coste estimado de puesta en servicio de las infraestructuras urbanas propuestas en el Sector, así como la evaluación de su viabilidad económica en relación al valor de los terrenos edificables resultantes, contemplándose la implantación de los servicios que se han indicado para la urbanización en el Título III del presente documento.



**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

Se incluyen en este estudio los costes que han de ser sufragados por los propietarios de los terrenos afectados por el presente Plan Parcial, que se concretan en los siguientes puntos:

- Obras de Urbanización.-
  - Movimiento de Tierras.
  - Red de Abastecimiento de agua potable.
  - Red de saneamiento.
  - Red de distribución de energía eléctrica.
  - Red de alumbrado.
  - Red de Telefonía y de Telecomunicaciones.
  - Firmes y Pavimentos.
  - Jardinería y Mobiliario urbano.
  - Conexiones a las redes Existentes..
  - Medidas de Seguridad y salud.
  - Control de Calidad de las Obras de Urbanización.

A continuación se detallan cada una de las unidades de obra a ejecutar con un primer avance de medición y una valoración teniendo en cuenta los precios del mercado con el correspondiente Beneficio Industrial y gastos generales ( 19 %) y el 16 % de I.V.A. resultando un presupuesto general de Contrata.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.  
 En Cabrerizos a 25 de junio de 2009  
 EL SECRETARIO  
 Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REELABORADO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
El SECRETARIO

Fdo: Jesús de Manuel Muñoz

TE  
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.1  
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**2.2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE L. ....**

RESUMEN DE CAPITULOS	IMPORTE
CAPº 1.- DEMOLICIONES	18.449,99
CAPº 2.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	230.407,08
CAPº 3.- RED DE SANEAMIENTO	302.511,45
CAPº 4.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	118.908,81
CAPº 5.- RED DE RIEGO	70.706,19
CAPº 5.- RED DE ENERGIA ELECTRICA	231.844,37
CAPº 6.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO	268.029,12
CAPº 7.- RED DE TELEFONIA	109.881,71
CAPº 8.- RED DE TELECOMUNICACIONES	57.984,92
CAPº- 9 RED DE GAS	29.370,64
CAPº 10- FIRMES Y PAVIMENTOS	1.361.169,73
CAPº 11.- JARDINERIA	132.250,25
CAPº 12.- MOBILIARIO URBANO	22.364,34
CAPº 13.- SEÑALIZACION	6.916,82
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	2.960.795,42
MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD	74.020,00
TOTAL EJECUCION MATERIAL	3.034.815,42
19 % BENEFICIO INDUSTRIAL y G.G.	562.551,13
CONTROL DE CALIDAD	80.250,00
TOTAL	3.677.616,55
16% I.V.A.	577.828,86
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>	<b>4.189.259,21</b>

**2.3.- CARGAS EXTERNAS ASOCIADAS AL SECTOR.**

Como se ha indicado anteriormente, el Promotor del Plan Parcial se hará cargo mediante convenio con el Ayuntamiento de Cabrerizos de la parte proporcional de los costes asignables al Sector para realizar las obras del nuevo abastecimiento de agua si fuera preciso.

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS. (SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

#### **2.4.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

A los costes de ejecución de la obra de urbanización determinados en el apartado anterior es preciso añadir los costes de honorarios profesionales, gestión y financiación, según se indica a continuación.

##### **2.4.1.- HONORARIOS PROFESIONALES.**

Todo el proceso de desarrollo de proyectos y planes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, así como el proceso de adjudicación de las parcelas resultantes presenta el siguiente detalle de costes, estimados:

Los honorarios profesionales derivados del desarrollo de la actuación urbanística son:

##### **\* Honorarios del Plan Parcial:**

Hp= 36 x 7,16 x 14,65 x 19,55 = 73.824,00.- Euros  
16 % I.V.A. 11.812,00.- Euros

---

TOTAL 85.636,00.- Euros

##### **\* Honorarios del Proyecto de Actuación y Reparcelación:**

Honorarios Convenidos 9.000,00.- Euros  
16 % I.V.A. 1.440,00.- Euros

---

TOTAL 10.440,00.- Euros

##### **\* Honorarios del Proyecto Urbanización;**

83.569,00.-Euros  
16 % I.V.A. 13.371,00.- Euros

---

TOTAL 96.940,00.- Euros

##### **\* Honorarios de Dirección de obra:**

71.630,00.- Euros  
16 % I.V.A. 11.461,00.- Euros

---

TOTAL 83.091,00.- Euros

##### **\* Gastos de Gestión y Tramitación e Inscripción:**

Honorarios estimados 35.000,00.- Euros  
16 % I.V.A. 5.600,00.- Euros

---

TOTAL 40.600,00.- Euros

---

**TOTAL GASTOS PROFESIONALES 316.707,00.- Euros**

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente TEXTO REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde según informe emitido por el técnico municipal adscrito en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las modificaciones modificaciones propuestas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 09 de mayo de 2009 en expediente N.º 199-08.

SE

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
11.866.031.000

Fdo: J. J. de la Cruz M. J. J.

Pag.-101-

<b>TE</b>
<b>PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.</b>
<b>PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Excmo. REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me refiero, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Edo. Jesús de Alarcón Muñoz

**2.4.2- COSTES TOTALES.-**

Los costes totales derivados de la actuación urbanística considerada para el sector U.Ur.12 es:

\* COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN: 4.189.259,21 Euros

\* COSTE HONORARIOS FACULTATIVOS Y GESTIÓN 316.707,00 Euros

**COSTES DE LA ACTUACION URBANISTICA 4.505.966,21Euros**

**2.4.- CUANTIFICACION SUPERFICIAL.-**

Los costes totales evaluados de la urbanización completa del Sector, conforme a las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el presente Plan Parcial representan:

\* Superficie de suelo Lucrativo del Sector: 195.412.- m2.

\* Edificabilidad Lucrativa del Sector: 48.785.- m2.

\* Suelo Edificable Lucrativo. 106.460.- m2.

\* Coste de la Actuación Urbanística: 4.505.966,21 Euros

- REPERCUSIÓN DE LOS COSTES TOTALES DE LA ACTUACIÓN SOBRE EL SUELO DEL SECTOR: 4.505.966,21 Euros / 195.412 m2 = 23,06 Euros/ m2.

- REPERCUSIÓN DE LOS COSTES TOTALES DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA DEL SECTOR:

4.505.966,21 Euros / 48.785 m2 = 92,36 Euros/ m2.

- REPERCUSIÓN DE LOS COSTES TOTALES DE LA ACTUACIÓN SOBRE SUELO EDIFICABLE LUCRATIVO DEL SECTOR:

4.505.966,21 Euros / 106.460 m2 = 42,33 Euros/ m2.

El coste medio resultante a partir del global, proviene de las estimaciones presupuestarias de los apartados anteriores y que como tales estimaciones solo pueden tener carácter orientativo y aproximado, pues los costes reales no se conocerán hasta la contratación de las obras, tras la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Partiendo de un valor del mercado del suelo para terrenos incluidos en la Clasificación de suelo Urbanizable en lugares próximos al Municipio, de 60,00 Euros/ m2, el valor actual de los terrenos será por tanto:

195.412 m2 x 45 Euros = 8.793.540,00 Euros.

TEXTO REFUNDIDO	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).	
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.	

Teniendo en cuenta el valor total del Suelo y el coste global de la actuación urbanística resulta que el valor del suelo urbanizado será:

* Valor del Suelo:	8.793.540,00 Euros
* Coste de la Actuación Urbanística:	4.505.966,21Euros

---

<b>TOTAL COSTES</b>	<b>13.299.506,21 Euros</b>
---------------------	----------------------------

---

- REPERCUSIONES ECONÓMICAS.-

Partiendo de las cifras de suelo lucrativo aportado, suelo neto de las parcelas edificable y de la superficie lucrativa edificable, se obtienen las siguientes repercusiones unitarias:

- REPERCUSIÓN POR M2 DE SUELO LUCRATIVO APORTADO:

$$13.299.506,21 \text{ Euros} / 195.412 \text{ m}^2 = 68,06 \text{ Euros/ m}^2$$

- REPERCUSIÓN SOBRE M2 DE SUELO NETO EDIFICABLE INCLUIDOS LOS ESPACIOS LIBRES DE SUELO DE TODAS LAS PARCELAS:

$$13.299.506,21 \text{ Euros} / 106.460 \text{ m}^2 = 124,92 \text{ Euros/ m}^2$$

- REPERCUSIÓN POR M2 DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

$$13.299.506,21 \text{ Euros} / 48.785 \text{ m}^2 = 272,61 \text{ Euros/ m}^2$$

Estas repercusiones se consideran razonables y aceptables en relación con las características actuales del mercado inmobiliario de la localidad y justifican la rentabilidad y viabilidad económica del desarrollo urbanístico previsto en el presente Plan Parcial para el Sector U.Ur.12 de Cabrerizos.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal docente en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 29 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009.

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Mendoza Muñoz

<b>TEXTO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.-1
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REELABRIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se refiere, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Edo.: Jesús de M. Muñoz Muñoz

## **2.6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.-**

### **2.6.1.- INTRODUCCIÓN.-**

Como es sabido, el artículo 15.4 de la reciente Ley 8/07, de Suelo, de 28 de mayo, establece que entre la documentación que debe incluirse en todo instrumento de ordenación de actuaciones de urbanización –en la terminología de la nueva Ley– ha de existir el denominado Informe o memoria de sostenibilidad económica. De conformidad con la interpretación-adaptación transitoria que de dicha nueva Ley se realiza para el ámbito de Castilla y León por la Orden FOM/1.083/07, de 12 de junio (BOCyL número 117, de 18 de junio), dicho documento debe formar parte de todo Plan Parcial.

Aunque parece evidente la intención del Legislador al establecer la obligatoriedad de ese documento, una primera lectura de dicho precepto nos permite apreciar una cierta precipitación o falta de detalle en su redacción, pues si bien es claro que la misma no puede –en base a la doctrina de separación de ámbitos competenciales deslindada desde la STC 61/97– entrar en contenidos que predeterminaran, siquiera fuera mínimamente, un determinado modelo de ordenación territorial o urbanística, en tanto que esfera reservada a la legislación autonómica, no por ello puede negarse la falta de rigor que se produce por exigir dicho documento de manera indiscriminada tanto para el planeamiento general como para el de desarrollo, de tal forma que en este segundo estadio, ante la falta de desarrollo por nuestra Comunidad Autónoma en esta fecha, es claro que los objetivos señalados en el propio artículo 15.4 parecen más propios del Planeamiento general que del de desarrollo.

No obstante la novedad de dicha exigencia, tampoco ayuda a dotarla de contenido el que haya pasado prácticamente desapercibida para la también reciente Instrucción Técnica Urbanística 1/07, ya citada, lo que relativiza, al menos temporalmente, su virtualidad en tanto se la dota de mayor contenido por la normativa autonómica cuando ésta proceda a su adaptación a la nueva normativa estatal de carácter básico, ya que dicha Instrucción Técnica se limita a recordar la dicción de la Ley estatal sin añadir nada nuevo.

En todo caso y obviando la referencia a la exigida justificación sobre *“la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*, que resulta enteramente extraña a un Plan Parcial de suelo urbanizable delimitado con uso residencial, los aspectos que deben ser objeto de análisis en este Informe –y a salvo de un contenido distinto que en el futuro se pueda ir perfilando desde la Administración regional– son dos: a) impacto del presente Plan Parcial en la Hacienda de la Administración Local actuante en cuanto a implantación y mantenimiento de infraestructuras necesarias; e b) impacto del presente Plan Parcial en la Hacienda de la Administración Local actuante en cuanto a la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes.



## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REELNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús C. Manjales Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

Al hilo del párrafo anterior, es evidente –y retomamos nuestro comentario sobre el carácter indiscriminado de la exigencia de este Informe de sostenibilidad para el Planeamiento general y para el de desarrollo- que debieran ser el PGOU o las NUM las que efectuaran un análisis sobre el mantenimiento de esas obligaciones municipales a largo plazo en función de las previsiones presupuestarias del Municipio, no sólo por la globalidad con que deben ser contempladas las vías urbanas, sino porque obedecerá al ámbito más discrecional de la decisión política, ajeno a la iniciativa particular al redactar un Plan Parcial. Queremos decir que el artículo 15.4 no exige ni que la Hacienda Municipal quede indemne en el momento de la implantación de esas infraestructuras ni mucho menos –lo que habría sido un monumental desatino, por otra parte- que tampoco le produzca afección alguna su mantenimiento futuro, sino que se limita a exigir un análisis para cuyo objeto resulta imprescindible conjugar decisiones políticas que no le corresponden más que a la Corporación Local y a sus representantes soberanos.

Al margen de esa obligación legal que pesa sobre la Corporación Municipal, no puede desconocerse la posibilidad contemplada en el artículo 208.3 RUCyL, que entra de lleno en el mantenimiento de las infraestructuras que nos ocupan, permitiendo alcanzar la conclusión de que ello reduciría aún más el impacto en las Arcas municipales en este sentido si se hiciera uso de esa alternativa.

En todo caso, si la ejecución de las vías públicas y de los ELP es correcta desde un punto de vista técnico, para conseguir lo cual el Ayuntamiento cuenta con instrumentos legales que lo garanticen (artículos 200 a 202 y concordantes del RUCyL), es claro que su mantenimiento exigirá desembolsos económicos a muy largo plazo y de coste difícilmente predecible pero nunca elevado y, en todo caso, asumible para las Arcas municipales, que incluso podrán acudir a la vía de la subvención de otras Administraciones Territoriales (Planes Provinciales, Fondo de Cooperación,...) para financiarlos si ya no le correspondiera asumir tal coste a las Entidades urbanísticas que se hubieran creado, en su caso.

Finalmente, debemos recordar que los posibles gastos por el mantenimiento de las vías públicas (nos olvidamos del coste de los ELP, en tanto que mucho más reducido una vez ejecutados correctamente) podría sufragarse vía contribuciones especiales, de conformidad con el artículo 28 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (en lo sucesivo, LHL), lo que permitiría una repercusión en los vecinos directa o especialmente afectados de hasta el 90% del coste total (artículo 31 de la LHL). Aprovechamos para recordar que las contribuciones especiales a que alude el artículo 203 RUCyL se refieren a los costes de “ejecución”, lo que ya hemos visto que no es necesario en nuestro caso, al correr los propietarios del Sector con todos los gastos de implantación.

Por tanto y como cierre de este segundo apartado podemos enumerar las siguientes conclusiones:

1º) El impacto para la Hacienda Local en cuanto a la implantación de las vías públicas y de los ELP será nulo, por ser el terreno de cesión obligatoria para los propietarios del Sector y por corresponderles a los mismos la totalidad de los costes de su ejecución, incluso de conexión o refuerzo con las vías públicas ya existentes.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 21 de junio de 2009  
EL SECRETARIO

Edo. Jesús de Morales Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, :

2º) El impacto para la Hacienda Local en cuanto al mantenimiento de las vías públicas y de los ELP será muy reducido y a la largo plazo, siendo legalmente posible repercutir hasta un 90% del coste total entre los vecinos directamente beneficiados por esas obras de mantenimiento.

3º) Lo reducido del número de habitantes y la cercanía del Sector al casco urbano consolidado de la localidad nos eximen de efectuar análisis alguno sobre el transporte público o de mercancías derivado del desarrollo previsto en el Plan Parcial, en tanto que se estima innecesario (artículo 104.4 RUCyL), sin perjuicio de que ello ya haya sido considerado al fijar el dimensionamiento del sistema local de vías públicas.

### 2.6.3.- IMPACTO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.Ur.-12 EN LA HACIENDA LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS EN CUANTO A IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR.

Como ya hemos afirmado en el apartado anterior, el coste de implantación de los servicios urbanos, en tanto que dotaciones urbanísticas a que se refiere el RUCyL, al no tener la consideración de sistemas generales, es enteramente gratuito para el Ayuntamiento. En efecto, los artículos 45.1 y 128.2, ambos RUCyL, contemplan como deber de los propietarios del suelo urbanizable delimitado, entre los gastos de urbanización y cesión, tanto la ejecución de las dotaciones como la cesión del terreno que los mismos precisen, incluso la ampliación o conexión con los ya existentes. El artículo 198.2.b RUCyL remacha esta idea, con la precisión del artículo 199.b siguiente.

Por lo dicho y en atención al artículo 45.1 RUCyL, la **implantación** de las dotaciones urbanísticas previstas en el presente Plan Parcial que tienen la consideración de "servicios urbanos", tiene una incidencia nula en la Hacienda Local, al ser enteramente costeadada su ejecución por los propietarios del Sector (sin perjuicio de la participación que el artículo 199.b RUCyL atribuye, de conformidad con la normativa sectorial, a entidades prestadoras).

El único apartado en que la previsión de la nueva Ley nos obliga a realizar un análisis más profundo (probablemente el único en que debía estar pensando el Legislador estatal al introducir este documento, de manera indiscriminada, en todo instrumento de planeamiento) es el **mantenimiento** de los servicios y dotaciones implantados en el ámbito de actuación.

Dejando a un lado el coste, por insignificante, del mantenimiento de los ELP, que ni siquiera precisan de una ponderación económica, debemos centrar ahora nuestro análisis en el mantenimiento de los servicios implantados. Y, en esta línea, debemos efectuar una primera afirmación: que aquellos servicios que pasen a ser de titularidad privada (red de telecomunicaciones, red de gas, red de energía eléctrica privada,...) no tiene incidencia alguna para el Ayuntamiento actuante, en tanto que su mantenimiento y conservación corresponderán, en exclusiva, a las empresas suministradoras o, incluso, a los usuarios.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de los Angeles Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL S

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L

Es de recordar, en fin, que a tenor del artículo 208.2 RUCyL *“Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen”*.

Por ello, el presente Informe debe centrarse en analizar la repercusión en las Arcas municipales por el mantenimiento de los servicios de agua domiciliaria, recogida de basuras, alcantarillado y alumbrado público. Y así como éste último es un servicio cuyo mantenimiento le corresponde, en exclusiva, al Ayuntamiento, sin colaboración directa de los futuros vecinos directamente beneficiados por dicho servicio, los otros tres no lo son. Pero como quiera que el artículo 25.2.1 de la vigente Ley de Régimen Local establece como un servicio de prestación obligatoria para todo Municipio el alumbrado público y como, además, el artículo 21.1.b LHL impide que el mismo pueda ser objeto de financiación vía tasas locales giradas a los vecinos directamente beneficiados por tal servicio, es claro que es una competencia que la Corporación debe afrontar con cargo al conjunto de impuestos locales no afectos a un concreto fin (la mayoría, por otra parte, en nuestro vigente sistema legal), lo que igualmente determina la indemnidad para el Ayuntamiento, como veremos en el apartado siguiente.

Los tres servicios implantados restantes (agua, alcantarillado y recogida de basuras) tampoco implican coste alguno, en cuanto a su mantenimiento, para el Ayuntamiento, porque los mismos se financian vía tasas locales, figura tributaria que, conforme a los artículos 20.4 -apartados r, s y t- y 24.2 LHL y de la copiosa doctrina de nuestros Tribunales que los ha interpretado, suponen que el coste total que su mantenimiento implique debe ser sufragado por sus usuarios. Esto es, si el mantenimiento de esos tres servicios supone una determinada carga económica para el Ayuntamiento (que, sin duda, la supondrá), el total de dicho coste será repercutido, vía tasas locales, a los usuarios. Es más, en ese importe total repercutible a los vecinos que disfruten de esos servicios, se pueden incluir no sólo los costes directos del propio servicio, sino los indirectos afectos al servicio (parte proporcional de gastos ordinarios, incluidos los de personal del Ayuntamiento) e, incluso, las amortizaciones de inversiones.

Así, el artículo 24.2 LHL dispone, textualmente, que *“En general, y con arreglo a lo previsto en el párrafo siguiente, el importe de las tasas por la prestación de un servicio o por la realización de una actividad no podrá exceder, en su conjunto, del coste real o previsible del servicio o actividad de que se trate o, en su defecto, del valor de la prestación recibida. Para la determinación de dicho importe se tomarán en consideración los costes directos e indirectos, inclusive los de carácter financiero, amortización del inmovilizado y, en su caso, los necesarios para garantizar el mantenimiento y un desarrollo razonable del servicio o actividad por cuya prestación o realización se exige la tasa, todo ello con independencia del presupuesto u organismo que lo satisfaga. El mantenimiento y desarrollo razonable del servicio o actividad de que se trate, se calculará con arreglo, al presupuesto y proyecto aprobados por el órgano competente”*.

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que se remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Mardones Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SEC

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

Por ello y sin perjuicio del mas que asumible coste del mantenimiento por el servicio de alumbrado público, la repercusión en la Hacienda Local por el mantenimiento del resto de servicios públicos y dotaciones implantados en el Sector es inexistente, lo que aconseja la aprobación de este instrumento tal cual aparece redactado por sus promotores, máxime a la vista de cuanto se expone en el siguiente apartado.

#### 2.6.4.- IMPACTO POSITIVO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.Ur-12 EN LA HACIENDA LOCAL.

No es difícil imaginar que la ejecución de este Plan Parcial, para la Administración actuante, es una operación rentable desde un punto de vista estrictamente económico. En efecto, una vez aprobado el Plan Parcial y culminada la fase de gestión, se dará inicio a las obras de construcción de un considerable número de viviendas (292 como máximo), lo que, de conformidad con la normativa vigente en materia de tributos locales, supondrá un considerable ingreso en concepto de impuestos y tasas por el hecho constructivo en sí mismo considerado, suficiente, ya de por sí, para enjugar el escaso coste no repercutible a los vecinos por el mantenimiento de los servicios implantados (el alumbrado público).

Basta estar al tenor de las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento para realizar una sencilla operación aritmética y concluir que el importe previsible que la Administración actuante ingresará por las tasas [artículo 20.4 LHL, apartados h) e i)] e ICIO (artículo 1001. LHL) generados por la construcción del señalado número de viviendas se cifrará en una cantidad más que respetable y, en todo caso, muy superior al nimio impacto que la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos del Sector le va a suponer.

Por si ello ni fuera suficiente, a tenor del artículo 59 LHL el Ayuntamiento está obligado a exigir tanto el IBI como el IVTM, lo que va a deparar, anualmente y de manera periódica, un ingreso igualmente considerable (pongamos una media de entre 200,00 € y 300,00 €, como mínimo, por cada una de las viviendas construidas).

Además, el artículo 124 LHL, en el nuevo sistema instaurado a partir del 1 de enero de 2.003, hace depender el importe que cada Corporación Local percibe en concepto de la denominada *participación en los tributos del Estado* del número de habitantes que residen en cada localidad, por lo que el previsible aumento del número de personas empadronadas en el Municipio por la construcción del tan citado número de viviendas, también le supondrá al Ayuntamiento otro considerable ingreso, recurrente y periódico para afrontar los pequeños gastos futuros a que nos hemos referido.

Finalmente y aunque su exacción no puede garantizarse por nuestra parte, tampoco cabría olvidar los ingresos que el Ayuntamiento podría tener, entre otros, por los supuestos contemplados en los apartados d), h), j), l), m) y ñ) del artículo 20.3 LHL.



## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Marañón Muñoz

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SE  
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L

Por todo ello y como conclusión, es claro que el completo desarrollo urbanístico previsto en la ordenación detallada del presente Plan Parcial supondrá para el Ayuntamiento un ingreso inmediato sustancial, así como elevados ingresos anuales por muy diversos conceptos, cuya cuantificación, siquiera aproximada, resulta enteramente imposible en este momento.

### 2.6.5.- CONCLUSIÓN FINAL.

Por lo expuesto y reiterando que este análisis que exige la reciente Ley 8/07 debiera exigirse con mayor precisión en el Planeamiento General, pues aunque el mismo formalmente puede ser elaborado por iniciativa particular (artículo 149 RUCyL), la experiencia enseña que al ser una decisión tan crucial para la ciudad, la intervención y protagonismo del Ayuntamiento afectado son decisivos, lo que permitiría no sólo tener en cuenta datos puramente económicos de ingresos previsibles, sino decisiones políticas de planificación municipal y económica; en efecto y aunque no es el caso, no deja de ser ciertamente preocupante que el presente informe se exija en el planeamiento de desarrollo sin previo análisis a nivel de Planeamiento general para, por ejemplo, evitar que los primeros Sectores que se desarrollen en una localidad tengan que analizar planteamientos temporales ajenos a su ámbito de actuación según el momento en que se vaya desarrollando cada uno. Aunque no queremos relativizar la importancia del nuevo trámite exigido hasta convertirlo en un mero formulismo, sí queremos llamar la atención sobre el papel esencialmente secundario que debe tener en el planeamiento de desarrollo.

De todas formas y como conclusión del presente análisis, es claro que, por los motivos ya expuestos que huelga reiterar, el presente Plan Parcial no supone impacto negativo inasumible para el Ayuntamiento desde un punto de vista económico, por lo que todo aconseja en buen Derecho que se ordene su legal tramitación hasta su aprobación definitiva, dándole el impulso que proceda.

## CAP. 3.- PLAN DE ETAPAS.-

### 3.1.- INTRODUCCIÓN.

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

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

<b>TEXT</b>
<b>PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur</b>
<b>PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES. S.L.</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199.08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Manuel Muñoz

### **3.2.- ACTOS PREVIOS A LA EJECU**

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, en el plazo de Tres (3) meses se procederá a la presentación del Proyecto de Actuación-Reparcelación y a la vez que el Proyecto de Urbanización para su aprobación por parte del Ayuntamiento.

El Proyecto de Actuación incluirá los compromisos entre el Urbanizador y el Ayuntamiento, así como la determinación de los organismos actuantes existentes o los que determine el Ayuntamiento.

### **3.3.- ETAPAS DE URBANIZACIÓN.**

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se estima un plazo de 24 meses para la ejecución de la Urbanización.

Por la entidad del Plan Parcial, en cuyo ámbito territorial se pueden hacer 293 viviendas como máximo, se ha previsto una sola etapa, para la que se considera una duración máxima de 6 años desde la entrada en vigor del Plan Parcial y que comprende las siguientes operaciones:

- Movimiento de tierras, compactación y ejecución de la base de la red viaria, accesos y aparcamientos.
- Ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes incendios, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.
- Acabado de la red viaria.

### **3.4.- ETAPA EDIFICATORIA.**

Una vez realizada la Urbanización, e incluso simultáneamente la misma, se realizarán las obras de edificación en las condiciones que establece el RUCyL.

Para esta etapa edificatoria no se ha previsto duración temporal por no considerarse necesaria al ser las construcciones en general para uso de residencia unifamiliar de baja densidad.

Salamanca, Junio de 2.009.-

Fdo: Jacinto Bolad García  
Arquitecto

Fdo: Miguel Angel Martín Rodríguez  
Ingeniero de Caminos.



**TEXTO REFUNDIDO**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).

PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

**ANEXO N.º 1****CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL.****AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me refiero, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Mamede Muñoz

TEXTO REFUNDIDO	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur. 12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS. (SALAMANCA).	
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.	

### CUADROS SINTESIS DEL PLAN PARCIAL.

DENOMINACIÓN	Nº DE VIV.	TOTAL DE SUELO	SUP-VIV.	VIVIENDA	EDIFICAB. OTROS USOS	TOTAL
RUA-1	1 Viv.	1.507 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>		334 m <sup>2</sup>
<b>RESID. UNIF. AISLADA</b>	<b>1 Viv.</b>	<b>1.507 m<sup>2</sup></b>		<b>334 m<sup>2</sup></b>		<b>334 m<sup>2</sup></b>
RUP-1	16 Viv.	7.957 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	2.720 m <sup>2</sup>		2.720 m <sup>2</sup>
RUP-2	8 Viv.	7.112 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	1.360 m <sup>2</sup>		1.360 m <sup>2</sup>
RUP-3	22 Viv.	9.413 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	3.740 m <sup>2</sup>		3.740 m <sup>2</sup>
RUP-4	34 Viv.	16.792 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	5.780 m <sup>2</sup>		5.780 m <sup>2</sup>
RUP-5	17 Viv.	7.475 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	2.890 m <sup>2</sup>		2.890 m <sup>2</sup>
RUP-6	21 Viv.	9.284 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	3.570 m <sup>2</sup>		3.570 m <sup>2</sup>
RUP-7	26 Viv.	12.851 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	4.420 m <sup>2</sup>		4.420 m <sup>2</sup>
<b>RESID. UNIF. PAREADA</b>	<b>144 Viv.</b>	<b>70.884 m<sup>2</sup></b>		<b>24.480 m<sup>2</sup></b>		<b>24.480 m<sup>2</sup></b>
RUH-1	16 Viv.	3.136 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	1.920 m <sup>2</sup>	2.060 m <sup>2</sup>	3.980 m <sup>2</sup>
RUH-2	8 Viv.	1.659 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>		960 m <sup>2</sup>
RUH-3	8 Viv.	1.659 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>		960 m <sup>2</sup>
RUH-4	8 Viv.	1.659 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>		960 m <sup>2</sup>
<b>RESID. UNIF. AGRUPADAS O COLECTIVAS</b>	<b>40 Viv.</b>	<b>8.113 m<sup>2</sup></b>		<b>4.800 m<sup>2</sup></b>	<b>2.060 m<sup>2</sup></b>	<b>6.860 m<sup>2</sup></b>
RUHP-1	31 Viv.	6.475 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	3.658 m <sup>2</sup>	777 m <sup>2</sup>	4.435 m <sup>2</sup>
RUHP-2	10 Viv.	1.650 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	1.180 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	1.430 m <sup>2</sup>
RUHP-3	19 Viv.	2.769 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	2.242 m <sup>2</sup>	476 m <sup>2</sup>	2.718 m <sup>2</sup>
RUHP-4	26 Viv.	3.565 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	3.068 m <sup>2</sup>	651 m <sup>2</sup>	3.719 m <sup>2</sup>
RUHP-5	22 Viv.	3.231 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	2.596 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>	3.147 m <sup>2</sup>
<b>RESID. UNIFAMILIAR AGRUPADAS O COLECTIVAS P. P.</b>	<b>108 Viv.</b>	<b>17.690 m<sup>2</sup></b>		<b>12.744 m<sup>2</sup></b>	<b>2.705 m<sup>2</sup></b>	<b>15.449 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>293 Viv.</b>	<b>98.194 m<sup>2</sup></b>		<b>42.358 m<sup>2</sup></b>	<b>4.765 m<sup>2</sup></b>	<b>47.123 m<sup>2</sup></b>

\* Donde figura la tipología de vivienda unifamiliar agrupada indistintamente podrá ser vivienda colectiva.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remite, con el documento que sirvió de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 25 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo. Jesús de Manuel Muñoz

<b>TEXTO REFUNDIDO</b>
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR U.Ur.12 "LA CRUZ DE CHICOLA" DE CABRERIZOS.(SALAMANCA).
PROMOTOR: CORNISA DEL TORMES, S.L.

DENOMINACIÓN	SUP. SUELO	EDIFICAB.	EDIFICAB. TOTAL
EQP-1	7.182 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.182 m <sup>2</sup>
EQP-2	19.935 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	19.935 m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>	<b>27.117 m<sup>2</sup></b>		<b>27.117 m<sup>2</sup></b>
EQC	1.263 m <sup>2</sup>	1,279 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.730 m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>	<b>1.263 m<sup>2</sup></b>		<b>1.730 m<sup>2</sup></b>
SU-1	200 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
SU-2	162 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>
SU-3	124 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
SU-4	310 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS URBANOS</b>	<b>796 m<sup>2</sup></b>		<b>398 m<sup>2</sup></b>
EL-1	18.876 m <sup>2</sup>		
EL-2	1.758 m <sup>2</sup>		
EL-3	4.962 m <sup>2</sup>		
EL-4	7.405 m <sup>2</sup>		
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>33.001 m<sup>2</sup></b>		
VIALES	39.296 m <sup>2</sup>		
<b>VIARIO</b>	<b>39.296 m<sup>2</sup></b>		
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>	<b>195.412 m<sup>2</sup></b>		<b>48.853 m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO</b>	<b>4.255 m<sup>2</sup></b>		<b>27.515 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>199.667 m<sup>2</sup></b>		<b>76.368 m<sup>2</sup></b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Texto REFUNDIDO para aprobación definitiva se corresponde, según informe emitido por el técnico municipal obrante en el expediente de fecha 23 de junio de 2009 al que me remito, con el documento que sirve de base a la adopción del acuerdo de aprobación provisional con las indicaciones/modificaciones propuestas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 20 de mayo de 2009 en expediente N.º 199/08.

En Cabrerizos a 23 de junio de 2009.  
EL SECRETARIO

Fdo. Jesús de Mandoles Almaz



# BOCYL



BOLETÍN OFICIAL DE CASTILLA Y LEÓN

<http://bocyl.jcyl.es>

DIRECCIÓN: BOLETÍN OFICIAL DE CASTILLA Y LEÓN: Calle Santiago Alba, nº 1 - 47008-Valladolid

ADMINISTRACIÓN: CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA

Franqueo Concertado Núm.: 47/39

Precio ejemplar 0,81 €

Dept. Legal: BU 10-1979



U. T. E. ALCAÑIZ FRESNOS S.A. Y  
SAN CRISTÓBAL ENVOLADERNACIONES S.A.



Impreso en papel reciclado