

MODIFICACION PUNTUAL DE PLTO. CON ORDENACION DETALLADA.

Sector U.Ur18 - C A B R E R I Z O S



Equipo Redactor:

Ordenación BASICA:

Angel Peralvo
Avelino Alvarez
Ignacio Heredero

Doc REFUNDIDO A.D.:

Julio ALVAREZ

Propiedad:

Hnas. PEREZ BERMEJO

Fecha: > Sep 2.014)
Documento Refnd. > A.D.

**MODIFICACION PUNTUAL DE PLANEAMIENTO CON
ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR U. Ur18. CABRERIZOS**

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: M^a CONCEPCION PEREZ BERMEJO
M^a CANDIDA PEREZ BERMEJO

SITUACION: SECTOR U. Ur18. CABRERIZOS. SALAMANCA.

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2014

ARQUITECTOS: D. Ángel Luís Peralvo Sanchón (Docs. AP Inc y Prvs)
D. Julio Álvarez Robles (Rfnd. AP Dfntv.)

INDICE:

INTRODUCCION Y ENCARGO

ANTECEDENTES

EQUIPO TECNICO y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

CORRECCIONES al DOCUMENTO REFUNDIDO para Ap.Df.

DI-MI - MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
2. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN
3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA
4. TITULARIDAD TERRENOS. LINDEROS
5. CONFIGURACIÓN CATASTRAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
6. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

DN-MV - MEMORIA VINCULANTE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
2. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE
3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
 - 4.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
 - 4.2. REPLANTEO
 - 4.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
 - 4.4. CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR
 - 4.5. RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (Art.128 del RUCyL)
 - 4.6. RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS (Art.128 del RUCyL)
 - 4.7. RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS
 - 4.8. RESERVA DE VPP.
5. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
6. SERVICIOS URBANÍSTICOS
 - 6.1. Red viaria.
 - 6.2. Abastecimiento de agua
 - 6.3. Alcantarillado
 - 6.4. Energía eléctrica
 - 6.5. Red de alumbrado público
 - 6.6. Red telefónica
 - 6.7. Gestión de Residuos
7. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DECRETO 217/2001

8. MEMORIA DE GESTIÓN
 - 8.1. ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN
9. PLAN DE ETAPAS
10. CONSIDERACIONES FINALES
11. CUADRO RESUMEN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

DN-EE – ESTUDIO ECONÓMICO

1. INTRODUCCIÓN
2. COSTES DE LA URBANIZACIÓN
3. VIABILIDAD ECONÓMICA

DN-UN - NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO I: ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I: GENERALIDADES

- Artículo 1 - Objeto de la Ordenación Detallada.
Artículo 2 - Ámbito de aplicación.
Artículo 3 - Vigencia.
Artículo 4 - Documentos y valor de los mismos.
Artículo 5 - Desarrollo de la Ordenación Detallada.

CAPITULO II: TERMINOLOGIA

- Artículo 6 - Conceptos básicos.

TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I: CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Artículo 7 - Uso pormenorizado residencial
Artículo 8 - Uso pormenorizado de equipamientos.
Artículo 9 - Espacios libres públicos.
Artículo 10 - Red viaria

CAPÍTULO II DIVISIÓN DEL SUELO

- Artículo 11 - Parcela mínima.
Artículo 12 - Ordenación Detallada
Artículo 13 - Estudios de Detalle.

CAPÍTULO III PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Artículo 14 - Proyecto de urbanización
Artículo 15 - Sistema de actuación.
Artículo 16 - Conservación de la Urbanización.

TITULO III: NORMAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

CAPITULO I: RESIDENCIAL GENERAL

- Artículo 17 - Ámbito de aplicación.
- Artículo 18 - Usos.
- Artículo 19 - Edificabilidad
- Artículo 20 - Alineaciones, rasantes y retranqueos.
- Artículo 21 - Parcela mínima.
- Artículo 22.- Ancho mínimo de parcela.
- Artículo 23 - Ocupación máxima de parcela.
- Artículo 24 - Altura de la edificación.
- Artículo 25 - Sótanos
- Artículo 26 - Normas de diseño y calidad.

TITULO IV: NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS RESERVAS

CAPITULO I: EQUIPAMIENTOS-DOTACIONAL

- Artículo 27 - Ámbito de aplicación.
- Artículo 28 - Usos
- Artículo 29 - Edificabilidad neta
- Artículo 30 - Alineaciones, rasantes y replanteos.
- Artículo 31 - Parcela mínima.
- Artículo 32 - Ocupación máxima de parcela.
- Artículo 33 - Altura de edificación.
- Artículo 34 - Normas de diseño y calidad.

CAPÍTULO II SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

- Artículo 35 - Ámbito de aplicación.
- Artículo 36 - Usos.
- Artículo 37 - Edificabilidad.
- Artículo 38 - Alineaciones, rasantes y replanteos.
- Artículo 39 - Altura de la edificación

INTRODUCCIÓN Y ENCARGO

Se redacta el presente Proyecto de Modificación Puntual de las NN.SS.MM. de Cabrerizos por encargo de las promotoras Dña. Concepción Pérez Bermejo y Dña. Candida Pérez Bermejo, con dirección a efectos de notificaciones en Calle Padre Cámara Nº19 2ºC 37004 de (Salamanca) y DNI: 7804728-T y 7944408-R a las que pertenecen más del 50% de las parcelas integradas en el área en el que se localiza la Modificación.

Se considera necesario dar trámite a este documento con objeto de adaptarnos a la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, (en adelante LMUS) y al Decreto 22/2004 de 29 de enero de 2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con sus modificaciones (en adelante RUCyL), adaptado a la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008.

La propuesta de recalificación urbanística se propone mediante la Modificación de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de planeamiento de ámbito municipal, modificación que se ajustara a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y todas sus modificaciones hasta el 19 de diciembre del 2006, (LUCyL, a partir de ahora) en su Art. 58, y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y todas sus modificaciones hasta el 17 de agosto de 2009, (RUCyL, a partir de ahora), en su Art. 169.

El Documento Completo de Modificación con Ordenación Detallada se redacta conjuntamente, se compone de las siguientes partes:

- Introducción y encargo.
- Antecedentes.
- Memoria Informativa.
- Memoria Vinculante.
- Estudio Económico.
- Normativa Urbanística.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

ANTECEDENTES

Con anterioridad a la elaboración de este documento se han presentado distintas propuestas de ordenación del suelo a tratar, en la que se han barajado mayor densidad de edificación y mayor edificabilidad. Es este documento el que se adapta a las demandas propuestas por la Administración Municipal y que los propietarios han dando el visto bueno.

El planeamiento urbanístico aplicable en Cabrerizos es:

- Rev.NN.SS. Municipales con aprobación definitiva por la CTU del 30/11/1995.
- I Modificación de las NN.SS.MM con aprobación definitiva por la CTU del 13/10/1999.
- II Modificación de las NN.SS.MM con aprobación definitiva por la CTU del 30/11/2001.
- III Modificación de las NN.SS.MM con aprobación definitiva por la CTU del 3/05/2002.
- IV Modificación de las NN.SS.MM con aprobación definitiva por la CTU del 1/04/2003.

Por tanto las Normas de Cabrerizos con sus modificaciones no se encuentran adaptadas a la LMUS y al RUCyL, que exigen unas densidades y metros cuadrados edificables mínimos que las determinaciones actuales del sector no cumplen.

Como en este periodo de tiempo no se ha aprobado ningún documento respecto de este suelo, entendemos que hemos de adaptarnos a la LMUS y al RUCyL, por tanto planteamos esta modificación del planeamiento simultáneamente al Plan Parcial.

Se elabora en el presente documento de modificación puntual con Ordenación Detallada del Plan Parcial, para presentarlo durante el mes de diciembre de 2010 en el Ayuntamiento de Cabrerizos para su Aprobación Inicial.

EQUIPO TECNICO y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

El equipo técnico al comenzar la redacción del documento en sus fases iniciales, estaba compuesto por tres arquitectos: D. Avelino Álvarez Rodríguez, con N.col 3301, D. Angel Luis Peralvo Sanchón, con N.col 3365 y D. J. Ignacio Heredero Ortiz de la Tabla con N.col 3456 del C.O.A.L.

Con posterioridad a la fase inicial, y por razones particulares y de circunstancias personales, los Srs Avelino Álvarez e Ignacio Heredero, se desvinculan del equipo técnico y la tramitación de las fases siguientes se continúa solo bajo la responsabilidad técnica de D. Angel Luis Peralvo.

Después de haber completado una larga serie de trámites, y las consecuentes modificaciones y ajustes en el documento tramitado, en agosto de 2.014 se recibe el primer informe de la CTU de SA sobre el trámite de “aprobación definitiva”, manifestando una suspensión temporal, condicionada a la corrección formal de algunas pequeñas deficiencias, apreciadas sobre el contenido del documento visto en la CTU(SA) de 29 de Julio de 2.014.

Por parte de las personas titulares de la iniciativa del plan, se manifiesta una relativa disconformidad con la atención y servicio recibidos desde el equipo técnico, que lo había desarrollado hasta ese momento, por lo que después de algunas consultas con un abogado, se decide encomendar a otro arquitecto diferente, la responsabilidad técnica sobre la elaboración material de las citadas correcciones, y en su caso la elaboración de un refundido final, o los documentos oportunos para su publicación en el Boletín Oficial.

La identidad del arquitecto al que se le encomienda esta nueva función, es D. Julio Álvarez Robles, con N.col 1642 del C.O.A.L, y domicilio profesional en C/ Rector Tovar, 16-20 2ºIzd, 37002- SALAMANCA

Con el fin de no menoscabar, ocultar o confundir méritos profesionales, o la propiedad intelectual respecto a la autoría global del conjunto del documento, se ha decidido mantener dentro del mismo, todas las referencias sobre la identidad de D. Ángel Peralvo, tal y como figuraban en las fases anteriores, identificando todas las referencias a D. Julio Álvarez como autor, solamente del “documento refundido” para la aprobación definitiva, con el único fin de “respaldar este último”, con su propia firma y responsabilidad técnica, como arquitecto colegiado.

CORRECCIONES al DOCUMENTO REFUNDIDO para Ap.Df.

La sesión de la CTU de SA de 29 de Julio de 2.014 se incluye en el orden del día el trámite de aprobación definitiva de este documento, pero el acuerdo sobre esta, se condiciona a la subsanación de algunas deficiencias apreciadas, que se describen en un informe oportunamente notificado.

El informe de referencia, incluye como antecedente “TERCERO” las siguientes deficiencias que deben ser subsanadas.

1. Requisito para incorporar en el exp. administrativo, las notificaciones de cambios a los organismos sectoriales y alegaciones s/ 159.4 de RUCyL
2. En el proyecto técnico:
 - Diferenciar y distinguir con claridad la ordenación “vigente” y la “modificada” en los planos de información y ordenación.
 - Concretar dentro de las determinaciones de ordenación general el “índice de integración social”, sobre viviendas de protección pública. Concretar la repercusión de este índice, por la magnitud de edificabilidad y no solo número de viviendas.
 - Aclarar circunstancias sobre la Manzana E.
 - Corregir un error detectado en la determinación del “aprovechamiento medio”.
 - Erratas detectadas en el cuadro de estado actual de parámetros de ordenación que figura en los planos PI 01 y PO 01.

Las modificaciones incorporadas en el documento correspondiente con el fin de corregir las deficiencias mencionadas y continuar el trámite de aprobación definitiva, son las siguientes:

1. Se añade a la Memoria, un par de párrafos nuevos, titulados “Equipo Técnico y redacción del documento”, y “Correcciones al documento refundido”, en los que se comentan y justifican las

circunstancias producidos en el encargo del trabajo, la autoría del mismo, y la responsabilidad técnica de los distintos arquitectos que figuran e intervienen, o bien las correcciones y/ajustes derivados del trámite de aprobación definitiva.

2. Se añaden y actualizan los datos de identidad de firma, fecha, y refs. del documento en todas las carátulas de los planos, (azul) y los nuevos pies de firma en los textos del documento.
3. En los planos PI 01 y PO 02 se deja un solo cuadro de referencias. En PI a los datos actuales, y en el PO a los datos modificados. Se corrige un error en la ocupación actual.
4. Se incorpora una mención directa a la reserva de VPP en el punto 4 (pg 13), y se añade un nuevo apartado 4.8 (pg16) para justificar y definir la reserva, y se modifica el plano PO 02 para concretar su ubicación. También se actualiza el dato en los cuadros de la nueva ordenación, y se transcriben los de ordenación previa en la memoria vinculante
5. Se suprimen todas las referencias de los planos a la Manzana E ya que esta no contiene ninguna parcela de suelo edificable dentro del sector.
6. Se corrigen los datos correspondientes en el último párrafo del ap. 5 (pg 16)
7. Se incluyen densidades min y máx en cuadro de plano PO 01.
8. Se corrigen algunas erratas localizadas en los cuadros que figuran en planos (prc 23/12 y excedente aceras, o alguna referencias a VPP)

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACION

El Objeto de la Modificación Puntual es adaptarnos a lo establecido por la LMUS y al RUCyL adaptado a la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008.

Por tanto, esta modificación puntual establecerá las determinaciones de ordenación general para este suelo urbanizable adaptadas a la LMUS, la LUCyL y al RUCyL adaptado a la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008.

En plano PI-01. – Emplazamiento, se ubica el área objeto de la presente Modificación Puntual.

En plano PI-02 – Plano de la clasificación actual y propuesta en las Normas.

2. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

. El sector de suelo urbanizable de las NN.SS.MM. de Cabrerizos, se halla situado al Sur del término municipal y esta delimitado al Oeste por suelo Urbano de parque recreativo al Sur por un suelo Urbano por consolidación y al Este y Norte por un suelo con Protección Agrícola P.A. Se observará en el plano PI.-01

3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

En el ámbito de la Ordenación Detallada existen varias edificaciones cuya superficie construida es de 818 m². Quedan de manifiesto en el plano Topográfico, con las dimensiones de parcelas y de edificaciones.

El terreno tiene una ligera pendiente que se refleja en el plano de topografía que se acompaña pero es practicamente plano.

4. TITULARIDAD TERRENOS. Linderos

Las promotoras de la modificación son Concepción Pérez Bermejo y Dña. Candida Pérez Bermejo, con dirección a efectos de notificaciones en Calle Padre Cámara N^o19 2^oC 37004 de (Salamanca) y DNI: 7804728-T y 7944408-R, los demás propietarios se incluyen en la configuración catastral.

Las fincas colindantes se detallan a continuación:

- Al Norte, por carretera que comunica la Aldehuela de Salamanca con la urbanización Las Dunas.
- Al Este, por otra carretera que comunica con el suelo urbano por consolidación UR-CON 9 y otros suelos urbanizables y nos separan de una gran zona verde.
- Al Sur, por un suelo urbano por consolidación UR-CON 9.

Y al Oeste, por otras parcelas de suelo rustico con protección agrícola de Cabrerizos

5. CONFIGURACIÓN CATASTRAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La información catastral recogida en el Ministerio de Economía y Hacienda contenida en el plano PI-01, es la siguiente:

La realidad física se ha obtenido mediante un levantamiento topográfico realizado sobre toda la propiedad, en la que se ha delimitado el suelo clasificado como suelo urbanizable según se detalla en el Plano PI-03.

La propiedad del suelo se define en el plano PI-01. Se incluye una copia del parcelario catastral en la memoria, y se resalta la delimitación de las parcelas, identificando el número de referencia y la superficie inicial de cada parcela dentro del sector.

Estos valores de superficies tienen carácter provisional, ya que su determinación definitiva se realiza en el correspondiente proyecto de ACTUACION o reparcelación.

A continuación se incluyen una relación detallada con los números de parcelas y la superficie provisional de cada parcela, así como el porcentaje de participación en el conjunto de las superficies privadas que configuran el sector.

Relación de Propietarios y superficies de parcelas iniciales.

| Num. | Ref. catastral | Superficie | | | % Aprtd |
|---------------------------|-----------------------------------|------------|-------------|------------|----------|
| | | CATASTRAL | REAL | CONST R | |
| 01 | 8780901TL7388S0001YR | 924 M2 | 940 M2 | 307 M2 | 4,50 % |
| 02 | 8780902TL7388S0001GR | 727 M2 | 739 M2 | 44 M2 | 3,53 % |
| 03 | 8780903TL7388S0001QR | 11.060 M2 | 10.633 M2 | | 50,86 % |
| 03-A | 87809 ^a 3TL7388S0001KR | 1.200 M2 | 1.235 M2 | 357 M2 | 5,91 % |
| 04 | 8780904TL7388S0001PR | 500 M2 | 276 M2 | 110 M2 | 1,32 % |
| 05 | 8780905TL7388S0001LR | 7.131 M2 | 7.082 M2 | | 33,88 % |
| SUMA DE PARCELAS PRIVADAS | | | 20.905 M2 | 818 M2 | 100,00 % |
| | VIALES | | 2.252,68M2 | | |
| SUMA SECTOR COMPLETO | | 21.149 M2 | 23157.68 M2 | | |

5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En la actualidad las determinaciones establecidas en las NN. SS. Municipales de Cabrerizos para este sector se concretan en el sector Urbanizable U.Ur.18 de suelo urbanizable y son las siguientes:

| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Instrumento de Ordenación: | Plan Parcial. |
| Uso Global: | Residencial. |
| Densidad: | 5 viv/Ha. |
| Superficies: | 2,2 Ha. |
| Usos Incompatibles: | Industrial. |
| Parcela Mínima: | 1000 m2. |
| Tipología: | Aislada, pareada o agrupada. |
| Edificabilidad Bruta: | 0,15 m2/m2. |
| Ocupación de Parcela: | 20%. |
| Altura Máxima: | 11 plantas + Bajo cubierta – 7,5 m. |
| Aparcamiento: | 2 plazas por vivienda. |
| Cesiones y Reservas: | Las marcadas por la Ley 5/99. |

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE AFECTADA: | 2,3 Ha. |
| La superficie se obtiene del correspondiente levantamiento topográfico, contrastando su perímetro con el criterio municipal. Las pequeñas diferencias se atribuyen a una mayor precisión. | |
| DENOMINACIÓN DEL SECTOR: | U.Ur.18 |
| USOS: | |
| Uso Predominante: | RESIDENCIAL |
| Usos Compatibles: | TERCIARIO EQUIPAMIENTOS |
| Usos prohibidos: | EL RESTO DE USOS NO |
| Parcela Mínima: | 400 m2. |
| Tipología: | Aislada, pareada o agrupada. |
| Edificabilidad Bruta: | 0,22 m2/m2. |
| Ocupación de Parcela: | 50%. |
| Altura Máxima: | 11 plantas +Bajo cubierta – 7,5 m. |
| Aparcamiento: | 2 plazas por vivienda. (uso privado) |

| | |
|--------------------------------|--|
| PLAZO DE ORDENACIÓN DETALLADA: | Se establece junto a esta Modificación Puntual. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 2.200 m ² /Ha. |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: | 10 viv/Ha. /11viv/Ha |
| RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO: | |
| Espacios libres | ≥15m ² /100m ² Aprovechamiento > 5% superficie de sector |
| Equipamiento públicos: | ≥15m ² /100m ² Aprovechamiento > 5% superficie de sector |
| Aparcamientos: | 1 Plaza por cada 100 m ² construidos. (uso publico) |
| Reserva mínima de V.P.P. | 30 % |

OTRAS CONDICIONES:

- De acuerdo a las determinaciones de la Ley 4/2008, artículo 17.2.b), el aprovechamiento privado es el 90% del total del sector, correspondiendo el 10% restante a la Administración tutelar del proceso (en este caso el Ayuntamiento).
- Plazo máximo para la presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Actuación: 1 año después de la Aprobación Definitiva de la Ordenación Detallada.
- Plazo máximo para la ejecución de la urbanización: 8 años, en una etapa única indicadas en el Documento nº5 del Plan Parcial, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.
- Sistema de Actuación: de Compensación.

7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En relación a los servicios urbanísticos necesarios, se debe manifestar que el emplazamiento del sector se ha visto mejorado por la actuación llevada a cabo por la Administración Local en la que se han realizado las instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento., a través de la carretera de las dunas.

Los datos técnicos acerca de estos servicios nos los facilitara el área de urbanismo del ayuntamiento, para en el futuro desarrollo del proyecto de urbanización.

- Accesos rodados: la parcela es colindante con la carretera de acceso a la urbanización Las Dunas en la zona norte y carretera en la zona oeste. Estas vías sirven para dar entrada y salida al desarrollo de las viviendas.
- Agua potable: Existe una red de abastecimiento cercana al sector con capacidad suficiente para las viviendas propuestas.
- Alcantarillado: Para la red de saneamiento se realizará con las mismas medidas de los sectores cercanos conectándonos a la red del suelo urbano que linda con este sector.
- Energía eléctrica: Existe una línea de media tensión que pasa cerca de la propiedad.
- Alumbrado y telefonía se dotarán de las instalaciones precisas, conectando a las redes propias del sector.

Salamanca, MAYO 2012

Fdo: El ARQUITECTO

D. Ángel Luís Peralvo Sanchón

Nº COAL: 3365

Doc REFUNDIDO / Apr. Dfntv: SEP 2.014

Fdo: Julio ÁLVAREZ ROBLES

Nº COAL 1642

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La oportunidad y la conveniencia de la Modificación Puntual de las NN. SS. Municipales de Cabrerizos que ahora se tramita se debe al interés de adaptarnos a lo establecido por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo como dispone la disposición transitoria 3ª en su punto a) 3º.

“En suelo urbanizable programado y en suelo apto para urbanizar con sectores delimitados se aplicará el régimen del suelo urbanizable.”

Nos adaptaremos al régimen del suelo urbanizable establecido en la LUCyL, la LMUS y el RUCyL adaptado a la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008.

El interés público queda justificado por el interés del desarrollo del sector urbanizable planteado y con este la capacidad de desarrollo residencial de una zona que se encuentra rodeada de suelo urbanizable en vías de desarrollo, (algunos están avanzados) y poder resolver otra pequeña bolsa de suelo Urbano pendiente de consolidar y que con esta actuación quedaría ordenada una zona residencial abandonada dentro del término municipal de Cabrerizos.

Nos encontramos con un suelo en el que se dan unos criterios de ordenación con parámetros como la densidad de 5viv/Ha y edificabilidad muy bajos, hasta tal punto que no hacen rentable la urbanización. La propuesta de modificación trata de buscar las demandas actuales por parte de los ciudadanos, no creemos que sea momento de realizar urbanizaciones con densidades tan bajas y parcelas por lo tanto mayores, puesto que no existen rentas capaces de soportar el coste de la urbanización.

Además en este sentido podemos indicar que tampoco serían rentables a las administraciones encargadas de mantener en el futuro los espacios públicos con menos vecinos, puesto que los ingresos de las arcas municipales son directamente proporcionales al número de residentes. Es necesario buscar el equilibrio entre los costes que se generan por el mantenimiento a posteriori para las administraciones con los diseños de las urbanizaciones y por esto creemos que con las densidades fijadas de inicio de 5Viv/Ha no cubrirían estas demandas.

Siendo así incrementamos la densidad de viviendas al doble pero no lo hacemos igual con la edificabilidad. Aplicamos un coeficiente de edificabilidad de 0.22 resultado de aplicar a las 23 viviendas que se crearan una edificabilidad media de aproximadamente 220m² construidos, que se entiende es la razonable para el tipo de viviendas proyectadas.

Como es lógico también modificamos los parámetros de parcela mínima, ocupación y retranqueo pero que no son determinantes para la configuración del sector y que algunos resultan obligatorios ante el incremento de la densidad.

Por lo que respecta a la parcela mínima una vez que desarrollamos el sector y descontamos la superficie de suelo destinado a viales, aceras y aparcamientos nos encontramos con una superficie del orden de 15298 m² que si la dividimos entre 23 viviendas nos salen parcelas del orden de 660 m². Como mantenemos algunas que han de respetarse en la manzana A con superficies mayores (800m²-1000m²), para dar cobertura a diversas tipologías de edificación creemos oportuno reducir la superficie de parcela mínima hasta los 400 m².

En cuanto a la ocupación con valores del 20% y parcelas del orden de 400m²-500m² nos encontraríamos con viviendas obligadas a construir dos plantas para poder colmatar la edificabilidad total y no daríamos la posibilidad de desarrollar construcciones en una sola planta para facilitar la accesibilidad de las viviendas. Se opta por aplicar una ocupación del 50% que para la parcela mínima de 400m² permitiría construir 200m² en planta baja y aunque no utilice la totalidad de la edificabilidad no condiciona tanto el diseño.

Incluimos como otra condición el retranqueo de las edificaciones a linderos para no generar problemas entre particulares garantizando que así se cumplen las servidumbres.

Los parámetros vigentes de la ordenación que se modifica en este documento, se incluyen en el apartado 5 de la memoria informativa (MI), y con el fin de justificar su referencia, se transcriben a continuación:

| | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Instrumento de Ordenación:</i> | <i>Plan Parcial.</i> |
| <i>Uso Global:</i> | <i>Residencial.</i> |
| <i>Densidad:</i> | <i>5 viv/Ha.</i> |
| <i>Superficies:</i> | <i>2,2 Ha.</i> |
| <i>Usos Incompatibles:</i> | <i>Industrial.</i> |
| <i>Parcela Mínima:</i> | <i>1000 m2.</i> |
| <i>Tipología:</i> | <i>Aislada, pareada o agrupada.</i> |
| <i>Edificabilidad Bruta:</i> | <i>0,15 m2/m2.</i> |
| <i>Ocupación de Parcela:</i> | <i>20%.</i> |
| <i>Altura Máxima:</i> | <i>11 plantas + Bajo cubierta – 7,5 m.</i> |
| <i>Aparcamiento:</i> | <i>2 plazas por vivienda.</i> |
| <i>Cesiones y Reservas:</i> | <i>Las marcadas por la Ley 5/99.</i> |

2. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La Modificación de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de CABRERIZOS se realiza conforme a lo establecido en la LUCyL y el RUCyL.

En primer lugar entendemos justificada la definición como Modificación de Normas por aplicación de lo dispuesto en el Art. 58.1 de la LUCyL, que establece: “Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.” Y por entender que no es necesaria su revisión por no superar el 50% del total de superficie de suelo urbano y urbanizable del municipio de Cabrerizos, como indica el Art. 57 de la LUCyL.

Así pues el procedimiento a seguir para la tramitación del documento de modificación de normas es el regulado en el apartado 3 del Art. 58 antes referido, por cuanto que la modificación propuesta no supone la revisión de la estructura urbanística general del término municipal de Cabrerizos, sino que se incorpora a ella para potenciar las posibilidades urbanísticas propuestas.

En cuanto al cumplimiento del procedimiento administrativo, a continuación se detallará el índice de tramitación administrativa correspondiente para la aprobación de modificaciones de normas urbanísticas, destacando que la reclasificación urbanística que supone la modificación está amparada en la legislación urbanística autonómica atendiendo a los siguientes razonamientos, tal y como establece el RUCYL.

- Iniciativa de elaboración: en aplicación del Art. 50.1 LUCyL la iniciativa privada podrá iniciar el proceso de elaboración de planeamiento urbanístico, aunque su aprobación corresponderá a la administración.
- Determinaciones de la modificación: Se presenta la clasificación urbanística de suelo Urbanizable sobre límites de término municipal y elementos geográficos y urbanísticos que permiten definir claramente el ámbito de actuación, siendo el uso predominante el RESIDENCIAL, realizándose al mismo tiempo la Ordenación Detallada que se presenta con esta Modificación Puntual con una intensidad de uso de 0.22 m2/m2 de techo de edificabilidad.
- Documentación de la modificación: La documentación que se aporta contiene Memoria, tanto de carácter informativo como de ordenación, es decir vinculante, planos de información y planos de ordenación, todos ellos a escala adecuada, para el ámbito territorial del término municipal a escala 1/10.000 y para el de delimitación de sector a escala 1/1.000, y normativa, conformada en ficha para el sector de nueva clasificación como suelo Urbanizable industrial, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 130 del RUCYL.
- Afección a los Instrumentos de Ordenación del Territorio: el suelo que se trata no se incluye en el ámbito de ningún Espacio Natural Protegido, ni en la actualidad existe ningún instrumento de ordenación territorial vigente que le afecte. Se puede comprobar que la documentación de tramitación de las Directrices de Ordenación Territorial de Ámbito Subregional de Salamanca no incluyen estos

terrenos en ámbitos de especial protección.

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

La Ordenación Detallada es el instrumento adecuado para el desarrollo urbanístico de esta parcela, como suelo Urbanizable por la Modificación Puntual que se presenta con esta Ordenación.

La clasificada conveniencia viene determinada por la voluntad de los propietarios por obtener unos derechos contraídos y a la vez de cara a la administración con la necesidad de ordenar una zona en contacto con suelo urbano y en la que se han realizado construcciones ilegales y que hay que resolver.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta por el presente Ordenación Detallada responde a los siguientes objetivos:

- Dar cumplimiento a la exigencia legal de redacción y aprobación de una figura de planeamiento, Ordenación Detallada, como primer paso en el largo proceso urbanizador y edificatorio, al que seguirán el proyecto de Actuación y de ejecución de las obras de urbanización, así como los proyectos y obras de edificación.
- Dejar estudiado el sector a nivel de detalle, con el parcelario orientativo, que de elevarse a definitivo en el futuro Proyecto de Actuación o Reparcelación en su caso, serviría para facilitar las actuaciones edificatorias de manera inmediata, sin necesidad de tramitar otras figuras de planeamiento intermedias, como serían los Estudios de Detalle, en caso de un parcelarlo no definido o impreciso.
- Dimensionar una red viaria interior, adecuada a las necesidades del tráfico y aparcamiento previsibles, pero evitando sobredimensionamientos que conducirían a incrementar los costes de urbanización.
- Definir la ordenación pormenorizada del mismo estableciendo las zonas y concretando el aprovechamiento del sector en edificaciones industriales, regulando los parámetros de implantación de usos y condiciones de las mismas en cada zona.
- Determinar las cesiones de dotaciones y espacios libres públicos para cubrir las reservas establecidas en la legislación urbanística, incluyendo la oportuna reserva de VPP.
- Definir el trazado y características básicas de las redes de servicios tanto municipales (abastecimiento, saneamiento y alumbrado público) como no municipales (eléctrica y telefónica).
- Estimar los costes inherentes al desarrollo urbanístico para su posterior equidistribución a través del proyecto de actuación
- Ajustar las determinaciones contenidas en el planeamiento general a lo preceptuado en la normativa urbanística vigente la LUCyL y el RUCyL.

CRITERIOS DE LA ORDENACION

La red viaria se adaptara a la topografía del terreno, a las construcciones existentes actuales y sus a sus conexiones con la red viaria actual y a unas dimensiones que permitan una fácil parcelación.

La accesibilidad al sector se realizará por la red viaria actual conectándonos con dos vías en sentido este - oeste cada una de ellas de un sentido y una vía norte - sur que de salida y entrada a ambas vías.

En la vía situada en la zona sur se prevé reserva de suelo para facilitar la ordenación del URCON 9.

4.1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Descripción:

- El sector ocupa una superficie irregular con una orografía prácticamente plana. Mediante un vial de 15 metros de ancho en que comunica el camino Norte con el camino Oeste a través de otros dos de menor escala de 9.50m se resuelve la ordenación del conjunto.
- El vial principal de 15 metros es el más ancho al ser el acceso general al sector y permitir el doble sentido.
- Los viales secundarios de 9.50 metros se establecen como accesos de menor orden pero con igual identidad pues prácticamente dan servicio al mismo numero de parcelas.

Justificación

La estructura viaria viene marcada fundamentalmente por la morfología de la parcela.

A partir de estos elementos básicos, y teniendo en cuenta la superficie del sector, las posibilidades que quedan para la ordenación son muy reducidas, sobre todo si se consideran los frentes y fondos de parcelas que permitan un aprovechamiento de las mismas según las tipologías que pueden albergar.

4.2. REPLANTEO

En el Plano de Replanteo, se define la red viaria del sector. Se han trazado unos viales para dividir el terreno, así como otros para facilitar la circulación perimetral, de tal manera que la accesibilidad es total, cualquiera sea la división que posteriormente se efectúe de cada manzana. La orografía no impide esta ordenación.

**4.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS.**

La presente Ordenación Detallada se adapta al planeamiento de nivel superior de las NN.UU. de Cabrerizos y la modificación presentada con esta ordenación.

FICHA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

| | |
|--------------------------------|---|
| Uso Predominante: | RESIDENCIAL |
| Usos Compatibles: | TERCIARIO EQUIPAMIENTOS |
| Usos prohibidos: | EL RESTO DE USOS NO |
| Parcela Mínima: | 400 m2. |
| Tipología: | Aislada, pareada o agrupada. |
| Edificabilidad Bruta: | 0,22 m2/m2. |
| Ocupación de Parcela: | 50%. |
| Altura Máxima: | II plantas +Bajo cubierta – 7,5 m. |
| Aparcamiento: | 2 plazas por vivienda. (uso privado) |
| | |
| PLAZO DE ORDENACIÓN DETALLADA: | Se establece junto a esta Modificación Puntual. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 2.200 m ² /Ha. |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: | 10 viv/Ha. /11viv/Ha |
| RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO: | |
| Espacios libres | ≥15m ² /100m ² Aprovechamiento > 5% superficie de sector |
| Equipamiento públicos: | ≥15m ² /100m ² Aprovechamiento > 5% superficie de sector |
| Aparcamientos: | 1 Plaza por cada 100 m ² construidos. (uso publico) |
| Reserva V.P.P. | 30 % |

4.4. CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR

A) CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y DENSIDAD DEL SECTOR

El límite establecido en las determinaciones de ordenación general de la modificación puntual presentada con esta ordenación es de 0,22 m²/m² de superficie máxima construible en el sector y una densidad mínima y máxima respectivamente de 10 y 11 viv/Ha., con lo que la edificabilidad lucrativa y la densidad que se establece es de:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Superficie Afectada del sector..... | 23.157,68 m ² |
| Edificabilidad bruta..... | 0,22 m ² /m ² |
| Por lo que la superficie edificable maxima será de : | |
| 0,22 × 23.157,68 = | 5.094,68m ² |
| Superficie bruta del sector..... | 2,32 Ha |
| Densidad mínima/máxima..... | 10 viv/Ha. / 11viv/Ha |
| Por lo que el número máximo y mínimo de viviendas estará entre : | |
| (10) × 2,32 = | 23 viv/25 viv |

B) CUADRO DE USOS, APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS Y Nº VIVIENDAS:

| MANZANA | SUPERFICIE PARCELA | SUPERFICIE EDIFICABLE | Nº Viviendas Min-Max |
|---------|--------------------|---------------------------|----------------------|
| A | 4.412,00 | 1.250 | 6-6 |
| B | 5.920,50 | 2.800 | 12-13 |
| C | 2.317,52 | EQUIPAMIENTOS Y E. LIBRES | |
| D | 2.648,00 | 1.000 | 5-6 |
| | | | |
| TOTAL | 15.298,02 | 5.050,00 | 23-25 |

4.5. RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (Art.128 del RUCyL)

En suelo urbanizable se destinarán 15 m²/100 m² construibles y siempre el 5%de sup. Sector

Superficie construible 5.094,68 m² x 15% 764,20m².

Superficie del sector 23.157,68 m² x 5% 1.157,88m²

Esta Ordenación Detallada destina 1.158,76m² a espacios libres públicos

4.6. RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS (Art.128 del RUCyL)

En suelo urbanizable se destinarán 15 m²/100 m² construibles y siempre el 5%de sup. Sector

Superficie construible 5.094,68 m² x 15% 764,20m².

Superficie del sector 23.157,68 m² x 5% 1.157,88m²

Esta Ordenación Detallada destina 1.158,76m² a EQUIPAMIENTOS.

4.7. RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS

El Art.44.1.b de la LUCyL establece la obligación de prever “una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.” dado que la superficie construible es de 5.094,68 m², esto supone un total de 51 plazas.

El Art.104.2 del RUCyL para determinar la superficie total de aparcamientos “se toma como referencia una plaza de 10 m² de superficie”, dado que la superficie es de 5.094,68 m², esto supone un total de 510 m² de superficie para aparcamientos.

La Ordenación Detallada reserva 757 m² de superficie para aparcamiento, equivalentes a 57 plazas dejando previstas las entradas a las distintas parcelas. Las plazas son de 2,50 m x 5,00 m en todas las calles excepto en la calle Vertical 2 que están colocadas hacia la zona de ELP que son de 3.00 m x 6,00 m.

Por tanto superamos la mínima establecida en la LUCyL y en el RUCyL.

Como dotación de plazas de aparcamientos para minusválidos, según el Reglamento de Accesibilidad Decreto 217 del 2001, art. 5., se reservan en la proporción de 1/40, por lo que se dejan 2 plazas para minusválidos.

4.8. RESERVA DE VPP.

El art 122 del RUCyL, en su apartado “e” establece a través de un índice de integración social, la necesidad de reservar un porcentaje de la edificabilidad de cada sector para que sea destinada a la construcción de viviendas con “protección pública”, estableciendo un mínimo del 30%, y sin perjuicio de que los promotores puedan construir otras viviendas de protección fuera de esta reserva.

El porcentaje de reserva se debe referir a la edificabilidad, por lo que de acuerdo con la ordenación establecida, es preciso reservar una edificabilidad de al menos $5.050 \times 0,3 = 1.515$ m² construidos, para la construcción de viviendas de protección pública.

Dentro de la ordenación proyectada, este requisito queda satisfecho, asignando a la citada reserva, una parte de la Manzana B, constituida por las parcelas de la ordenación indicativa, identificadas con los números 1-2-3-7-8-9 y 10.

Este conjunto de parcelas dispone de una superficie acumulada de 3.400 que con el índice de edificabilidad asignado a esta manzana, [0,472 m²/m²] representa una edificabilidad de 1.605 m² que satisfacen el requisito mínimo del 30% del sector.

5. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Para dar cumplimiento del Art. 107 del RUCyL se realiza el cálculo del aprovechamiento medio, que consiste en dividir al aprovechamiento lucrativo del sector expresado en metros cuadrados edificables en el uso predominante (Art. 107.1.b) por la superficie total del sector.

Coeficiente de ponderación del uso residencial – 1,00

Coeficiente de ponderación del uso terciario – 1,00

Coeficiente de ponderación del uso equipamientos – 1,00

Se establece 1 como coeficiente de ponderación de los distintos usos, pudiéndose variar en el proyecto de actuación.

Aprovechamiento lucrativo en el uso predominante = $5.050 \text{ m}^2 / \text{superficie del sector sin viales } 20.905 \text{ m}^2 = 0,242 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

6. SERVICIOS URBANÍSTICOS

En el presente apartado se hace un repaso a las características básicas de los diferentes servicios

urbanísticos que serán ejecutados en el desarrollo de la Ordenación Detallada.

Es preciso considerar, en este sentido, que la urbanización es de aplicación no solo al interior del sector, sino también a las zonas limítrofes.

Se enlazará la urbanización mediante pavimentación hasta conectar con la carretera de acceso. Así mismo, se conectará la red de saneamiento con el colector general de la Comarca de la Armuña

6.1. RED VIARIA

En los planos de la Red Viaria se definen geoméricamente el trazado y características de ésta, así como su conexión con las carreteras de acceso. También se expresa de manera detallada el replanteo de los ejes, rasantes, pendientes y secciones tipo.

La dotación de aparcamientos se realiza en bandas anexas a la red viaria.

6.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

La red de Abastecimiento de agua se conecta con la Red Municipal en el punto ubicado en el esquema correspondiente, de forma que pueda configurarse una red de abastecimiento mallada, con la del núcleo urbano, asegurando un mejor funcionamiento y fiabilidad, o de operación en el caso de cortes para reparaciones.

El consumo de agua del sector se resulta poco significativo ya que la dimensión global es de 23 viviendas. En todo caso la cuantificación estimada del mismo se basa en una dotación de 200 litros por habitante y día.

Esto supone un consumo medio en litros/seg, considerando una ocupación de 3,5 habitantes por vivienda, de:

$$200 \times 23 \times 3,5 = 16.100 \text{ litros / día}$$

que equivalen a:

$$16.100 / 24 \text{ horas} / 3.600 \text{ sg/h} = 0,19 \text{ Litros / seg.}$$

De acuerdo con las estimaciones habituales, puede considerarse entre el consumo medio y el caudal punta, un factor de 4, que equivale a considerar que todo el consumo diario se produce durante un intervalo de 6 horas.

$$\text{Caudal PUNTA} = 0,19 \times 4 = 0.76 \text{ litros /segundo}$$

Este caudal quedaría asegurado con una tubería de 2" para una velocidad de circulación de 2 m/sg con unas pérdidas de carga razonables.

6.3. ALCANTARILLADO

Se ha contemplado una red de tipo separativo, por lo que la red de aguas pluviales será distinta que la de saneamiento de los edificios. La canalización de aguas sucias se dirigirá al colector general.

En base a estos datos consideraremos unos parámetros del Efluente de Aguas Residuales del SECTOR, que por término medio tendrán los siguientes valores:

| | | |
|-------------------------|---|-----------------|
| - Caudal Medio a Tratar | : | 44 m3/día |
| - DBO5 | : | 380 mgr/Litro |
| - DQO | : | 820 mgr/Litro |
| - Sólidos en Suspensión | : | 1.000 mgr/Litro |
| - Grasas | : | 800 mgr/Litro |

- | | | |
|--------------------------------|---|---------------|
| - Nitrógeno (NH ₄) | : | <50 mgr/Litro |
| - Fósforo (PO ₄) | : | 25 mgr/Litro |
| - Ph del Efluente | : | 6<Ph<9 |

6.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

Se tomará de la red eléctrica de media tensión que pasa cerca del parcela. Esta línea se integrara en el sector siguiendo el trazado de los viales.

De esta misma línea se tomará el suministro para la zona I mediante 1 centro de transformación. El transformador se ubicará en la ZONA destinada a servicios urbanos.

6.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El diseño de la red de alumbrado público se ha realizado a partir de las recomendaciones de la Norma Tecnológica de la Edificación, NTE-IEE, "Instalaciones de electricidad. Alumbrado exterior".

Se iluminarán todos los espacios de dominio público, tanto viales como espacios libres.

6.6. RED TELEFÓNICA

El esquema de la red telefónica ha sido elaborado siguiendo los criterios habituales de la Compañía Telefónica de España, S.A.

Todas las conducciones irán alojadas en conducciones subterráneas.

6.7. GESTIÓN DE RESIDUOS

Se reservan en la Ordenación del sector cuatro emplazamientos para la colocación de contenedores que permita una adecuada gestión de los residuos.

7. REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DECRETO 217/2001

Art. 16.1. Aceras

Se dejará un paso libre para peatones en todas las zonas previstas con una anchura mínima de 1,20 m. y una altura de paso libre de 2,20 m. dejando al menos cada 50 metros una zona en la que se puede inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro libre de obstáculos. Queda reflejado en el plano de red viaria.

Esta Ordenación Detallada contiene los elementos precisos que garantizan la accesibilidad a todas las parcelas, a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

Art. 17 Mobiliario Urbano

La ordenación de mobiliario urbano se definirá en el proyecto de actuación, respetando siempre el espacio libre mínimo, exigido en las condiciones de accesibilidad.

Art. 23 Vados peatonales (Anexo IV)

Para resolver desniveles menores o iguales en los itinerarios peatonales, se utilizarán vados cumpliendo las características previstas en el presente artículo y anexo IV.

Art. 25 Vados para entrada y salida de vehículos.

Cumplirán lo previsto en este artículo.

Art. 28 Parques, jardines y espacios libres de uso público.

El área destinada a reserva para espacio de uso público está integrada dentro de los itinerarios peatonales de suelo urbano.

Las instalaciones que en un futuro puedan situarse en esta zona, serán totalmente accesibles con itinerarios peatonales.

En caso de utilizar la propia tierra compactada como pavimento, tendrá una compactación mayor o igual 90% de proctor.

Art. 33 Iluminación exterior en el espacio.

Las luminarias se colocarán según lo previsto en este artículo, no interfiriendo en los pasos libres para peatones y con un nivel adecuado de iluminación.

Art. 35 Aparcamiento

Las plazas (4) de aparcamiento reservadas para vehículos con personas con movilidad reducida se ajustarán a las especificaciones establecidas en el art. 5 de este reglamento.

Las dimensiones mínimas son 4,50 x 3,30.

8. MEMORIA DE GESTION

En este apartado se plantea la relación existente entre las actuaciones previstas en la Ordenación Detallada y los responsables de su ejecución y financiación. Es la puesta en marcha de lo planificado y persigue materializar las previsiones del planeamiento para llegar al modelo territorial diseñado.

Las actuaciones propuestas en la Ordenación detallada son las siguientes:

- Urbanización del espacio público, que engloba la urbanización de superficie y las obras de infraestructura.

8.1. ELECCION DEL SISTEMA DE ACTUACION

Modo de ejecución. Sistemas de actuación.

El sistema de actuación elegido para la ejecución de las obras de urbanización es el de **COMPENSACIÓN.**

(Art 78.1 LUCyL)

1. El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.

2. En el sistema de compensación los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

Conservación urbanización hasta la constitución de la junta de propietarios.

Para la conservación de la urbanización interior se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación, en la que formaran parte el urbanizador y los propietarios.

Garantía de los compromisos.

Para el desarrollo de esta única Unidad se proponen los plazos señalados, contados en todos los casos a partir de la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada.

Será necesaria la presentación por parte de la propiedad en el Ayuntamiento de Cabrerizos de aval bancario por importe que el Ayuntamiento considere oportuno para las obras de urbanización en el presente Ordenación Detallada.

Medios económicos del promotor.

El promotor garantiza la urbanización con los siguientes procedimientos:

- La propiedad de la finca.
- Aval bancario de garantía de la urbanización.

Financiación bancaria, propia y de otros miembros de la sociedad.

9. PLAN DE ETAPAS

Para el desarrollo de la Ordenación Detallada se plantea ejecutar la Urbanización de este Sector en una etapa Única, con los plazos que se indican y con la valoración correspondiente según el Art. 136.2.d. del RUCyL

Plazos:

Proyecto de Actuación, Reparcelación y Urbanización: 1 año, desde la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada.

Ejecución de obras de Urbanización: 8 año desde la aprobación del Proyecto de Actuación.

10. CONSIDERACIONES FINALES

Con lo expuesto en la presente Memoria, y en los restantes documentos de la Ordenación Detallada, Planos, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero, se consideran definidas y completas las exigencias de contenido y documentación establecidas en la LUCyL, en el RUCyL y en la Modificación de la Revisión de las Normas Municipales que se presenta con este documento para este Sector.

11. CUADRO RESUMEN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

| TIPOLOGIA | | SUELO | | EDIFICAB. | Nº. VIV |
|-----------------------------|---------------|---------------------|---------------|------------------|-----------------|
| RESID | MANZANA A | 4.412,00 | | 1.250,00 | 6 |
| | MANZANA B | 5.920,50 | | 2.800,00 | 12 |
| | MANZANA D | 2.648,00 | | 1.000,00 | 5 |
| TOTAL RESIDENCIAL | | 12.980,50 | 56.00% | 5.050,00 | 23 |
| EL+EQ | MANZANA C | 2.317,52 | | | |
| TOTAL E.L + EQUIPAM. | | 2.317,52 | 10.00% | 1.000,00 | |
| TOTAL MANZANA E | | 286,00 | 1.00% | | |
| | VIALES | 4.382,98 | | | |
| | APARCAMIENTO | 757,00 | | | |
| | ACERAS S.U | 2.265,68 (45,00) | | | |
| | CESION URCON | 168,00 | | | |
| TOTAL VIALES | | 7.573,66 | 33.00% | | |
| TOTAL SECTOR | | | | | |
| | | 23.157,68 | 100% | 5*.050,00 | 23 VIVI. |

Salamanca, MAYO 2012

Fdo: EL ARQUITECTO

D. Ángel Luís Peralvo Sanchón

NºCOAL: 3365

Doc REFUNDIDO / Apr. Dfntv: SEP 2.014

Fdo: Julio ÁLVAREZ ROBLES

Nº COAL 1642

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO**1. INTRODUCCIÓN**

Según el Art. 136.2.d. del RUCyL. obliga a los Planes Parciales a evaluar económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización.

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

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

2. COSTES DE LA URBANIZACIÓN

Los costes de urbanización del sector son los que se adjuntan a continuación:

| NUMERO DE UNIDADES | DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA | PRECIO | IMPORTE |
|--------------------|---|--------|---------------------|
| | | Euros | Euros |
| | RESUMEN DEL PRESUPUESTO | | |
| | Capitulo 1.- Pavimentación y Jardinería | | 336.600 € |
| | Capitulo 2.- Red de distribución y de riego | | 52.200 € |
| | Capitulo 3.- Red de alcantarillado residuales | | 32.600 € |
| | Capitulo 4.- Red de alcantarillado pluviales | | 26.600 € |
| | Capitulo 5.- Energía eléctrica | | 24.400 € |
| | Capitulo 6.- Alumbrado público | | 31.200 € |
| | Capitulo 7.- Canalizaciones telefónicas | | 18.400 € |
| | Capitulo 8.- Gestión residuos | | 16.200 € |
| | Capitulo 9.- Seguridad y salud | | 13.400 € |
| | PRESUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL | | 551.600 € |
| | GASTOS GENERALES 13% | | 71.708 € |
| | BENEFICIO INDUSTRIAL 6% | | 33.096 € |
| | TOTAL CONTRATA | | 656.404,00 € |
| | 21% I.V.A. | | 137.844,84 € |
| | PRESUPUESTO TOTAL | | 794.248,84 € |

3. VIABILIDAD ECONÓMICA

Además de los costes de urbanización y el valor de los terrenos, es necesario considerar los gastos correspondientes a honorarios técnicos de redacción de planes y proyectos, dirección de obras, gastos de gestión y gastos financieros.

Dada la dificultad para definir con precisión estos costes de manera inicial ya que son dependientes de la forma concreta y el momento en que se vayan desarrollando las distintas fases, se estima de una manera global este tipo de costes en un porcentaje del 8%

$$\text{Otros Gastos} = 794.248,84 \times 8\% = 63539,90\text{€}$$

VALOR DE LOS TERRENOS

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

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

Como valor inicial del suelo, se considera un valor unitario de 5,0 € / m²

Los Costes de urbanización de acuerdo con el resumen anterior para una superficie privada total de 23157,68 m², son de:

$$857.788,74 \text{ €} / 23.157,68 \text{ m}^2 = 37,04 \text{ €} / \text{m}^2 \quad \text{como valor medio.}$$

Como valor urbanístico se considera un 50% de los costes de urbanización, lo que representa

$$37,04 \times 50\% = 18.52 \text{ €} / \text{m}^2$$

y por tanto el valor medio resultante es de:

$$5,0 \text{ € (URBANIZABLE)} + 18.52 \text{ € (urbanístico)} = 23,52 \text{ €} / \text{m}^2$$

$$\text{VALOR de los TERRENOS} = 23157,68 \text{ m}^2 \times 23,52 = 544.682,76 \text{ €}$$

REPERCUSIONES ECONÓMICAS

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

En primer lugar se calculan los índices de repercusión que corresponden únicamente a los Gastos de Urbanización y a Otros gastos, ya que estos son los desembolsos directos para obtener el suelo completamente urbanizado y en condiciones de edificar. Estos costes o inversiones se amortizan únicamente sobre el 90% del aprovechamiento edificable, ya que el 10% restante es de cesión libre de cargas con arreglo al Art. 19 de la Ley de Urbanismo.

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

| | | |
|--|--------------|----------------|
| RESUMEN DE GASTOS | | |
| | | |
| Costes DE URBANIZACIÓN | | 794.248,84 € |
| Otros GASTOS | | 63539,90€ |
| Gastos de INVERSION | | 857788,74 € |
| Valor del SUELO | | 544.682,76€ |
| Valor TOTAL del SECTOR | | 1.402.471,50 € |
| Repercusión General por vivienda | 23 VIVIENDAS | 60.977,02 € |
| Repercusión General por m2 Edificable | 5.050,00 M2 | 277,71 € |
| Repercusión General por m2 Solar (medio) | 12.978,50M2 | 108,06€ |
| | | |

Salamanca, septiembre 2012

Fdo: EL ARQUITECTO

D. Ángel Luís Peralvo Sanchón

NºCOAL: 3365

Doc REFUNDIDO / Apr. Dfntv: SEP 2.014

Fdo: Julio ÁLVAREZ ROBLES

Nº COAL 1642

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO I: ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1 - Objeto de la Ordenación Detallada.

Esta Ordenación Detallada tiene por objeto el desarrollo, a través de las determinaciones indicadas en la Modificación Puntual incluida con esta documentación, de acuerdo con las determinaciones del Art. 46 de la LUCyL.

Artículo 2 - Ámbito de aplicación.

Su ámbito territorial se extiende a los terrenos comprendidos dentro del Sector definido en el Plano de ordenación denominado PI-01 Situación y Zonificación.

Artículo 3 - Vigencia.

La Ordenación Detallada entrará en vigor con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión si es que en algún momento resultase procedente.

Artículo 4 - Documentos y valor de los mismos.

A los efectos del desarrollo y aplicación de la presente Ordenación Detallada, en los puntos siguientes se detalla el contenido y alcance de cada uno de los documentos que lo configuran.

1. MEMORIA: Describe y justifica la ordenación. En caso de contradicción entre sus términos y las Ordenanzas Reguladoras o los Planos de Ordenación, prevalecerán estos últimos documentos.

2. PLANOS:

Planos de información: Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

Planos de ordenación: Contienen y expresan gráficamente las determinaciones fundamentales de la ordenación propuesta.

Junto con Ordenanzas Reguladoras, son los documentos que prevalecen sobre el resto. En caso de contradicción entre ambos documentos dominará lo señalado en las Ordenanzas Reguladoras.

3. ORDENANZAS REGULADORAS: Fijan las condiciones a que han de ajustarse todas las actuaciones de carácter urbanístico en el ámbito del Sector. Junto con los planos de ordenación, estos documentos prevalecen sobre el resto.

4. PLAN DE ETAPAS: En este documento se establece la programación para el desarrollo de las determinaciones del Plan, incluso la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de las diferentes unidades de ejecución, así como de solicitar licencia.

5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO: Evalúa económicamente la implantación de servicios y la ejecución de las obras de urbanización, y analiza la viabilidad económica de la actuación.

Artículo 5 - Desarrollo de la Ordenación Detallada.

- La Ordenación Detallada se realizará mediante dos Unidades de Ejecución.
- La propuesta de esta Ordenación Detallada corresponde a la iniciativa privada, su tramitación al Ayuntamiento de Cabrerizos y la aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo.
- Su desarrollo corresponderá al promotor.
- La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en este Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a la obtención previa de la correspondiente licencia municipal de obras conforme al régimen previsto en la LUCyL.

- La documentación, contenido y tramitación, así como otras especificaciones, se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases de Régimen Local y en las Ordenanzas de la Revisión de las Normas Urbanísticas de Cabrerizos..
- Podrán formularse Estudios de Detalle a efectos de completar las determinaciones señaladas en la presente Ordenación Detallada.

CAPÍTULO II: TERMINOLOGÍA

Artículo 6 - Conceptos básicos.

- Alineación de parcela: Límite entre la propiedad privada y los espacios libres de uso y dominio público. Se corresponde con el cercado de la parcela.
- Alineación de edificio: Lugar de situación de la fachada del edificio, que viene ordenada por el retranqueo.
- Detalle (Estudio de): Instrumento de planeamiento necesario para el desarrollo o modificación de las determinaciones relativas a la parcelación.
- Determinaciones vinculantes: Son aquellas que exigen su cumplimiento por todos los proyectos que desarrollen la presente Ordenación Detallada.
- Determinaciones indicativas: Son aquellas que podrán ser objeto de alteración, previa demostración de su mayor conveniencia o idoneidad frente a la alternativa propuesta por esta Ordenación Detallada. Además de las señaladas específicamente, tendrán tal carácter las determinaciones relativas los esquemas de las diferentes redes de servicios.
- Edificabilidad: Intensidad de uso medida en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.
- Parcelación: Ordenación que incluye la subdivisión en múltiples parcelas.
- Patrimonialización del aprovechamiento: Facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada conforme a la licencia concedida.
- Proyecto de urbanización: Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de la Ordenación Detallada.
- Rasantes: Sección longitudinal de la superficie del pavimento de las plazas y calles en los ejes de las calles.
- Retranqueo: Distancia desde la edificación hasta la alineación exterior o límite de parcela.
- Sistema de actuación: Procedimiento para la ejecución de las unidades de ejecución.
- Unidades de ejecución: Ámbitos adecuados para la ejecución del Plan.
- Usos pormenorizados: Usos asignados por el Plan a las manzanas y parcelas edificables.

TITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 7 - Uso pormenorizado residencial

A todas las manzanas lucrativas contempladas en el Ordenación Detallada se les asigna el uso residencial a nivel pormenorizado. A partir de este uso, en los artículos 17 a 56 de las presentes Ordenanzas Reguladoras, se establecen las normas que han de cumplir los distintos proyectos edificatorios.

Artículo 8 - Uso pormenorizado de equipamientos.

Con destino a uso de Equipamiento público se reserva 1 parcela de 1.158,76 m² de superficie, a fin de que el Ayuntamiento de Cabrerizos pueda utilizarla para cualquier actividad dentro de los usos autorizables.

Artículo 9 – Espacios libres públicos.

El sistema de espacios libres de dominio y uso público está formado por una parcela una de 1.158,76 m² de superficie, urbanizada y ajardinada según lo previsto en el Art. 105 del RUCyL.

Artículo 10 - Red viaria

Dentro del uso genérico de comunicaciones, la red viaria, constituida por las calles y aparcamientos públicos, queda definida geométricamente en el plano.

Esta calificación de red viaria implica el uso exclusivo de estos terrenos para el tráfico de vehículos y peatonal, así como el tendido subterráneo de las redes de servicio.

CAPÍTULO II: DIVISIÓN DEL SUELO

Artículo 11 - Parcela mínima.

- A Parcelas para uso residencial: La superficie mínima será de 400 m² no pudiendo permitirse subdivisiones de dichas Parcelas.
- B Parcelas destinadas a equipamientos públicos: 1.000 m²
- C Las parcelas destinadas a espacios libres, definidas en el Plano de Usos Pormenorizados, no son divisibles.

La parcelación establecida en el Plano de Ordenación Detallada (Parcelario) tiene carácter indicativo, pudiendo ser modificada la misma mediante el correspondiente Proyecto de Actuación. Se permite la agrupación de dos o más parcelas para formar otra de mayores dimensiones. La agrupación de parcelas estará simplemente supeditada a la aprobación simultánea de un proyecto de edificación.

Artículo 12 – Ordenación Detallada

El plano de Ordenación Detallada y Usos Pormenorizados PO-02 tiene carácter indicativo, pudiendo ser modificado en el Proyecto de Actuación, manteniendo siempre el cumplimiento de la normativa urbanística.

Artículo 13 - Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle a efectos de contemplar las determinaciones señaladas en la presente Ordenación Detallada siempre de acuerdo con el Art. 45 de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL.

CAPÍTULO III: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las siguientes condiciones de carácter técnico.

Artículo 14 - Proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización es el instrumento adecuado para el desarrollo de todas las determinaciones de la Ordenación Detallada relativas a la viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, red de gas y jardinería.

Las condiciones mínimas exigibles a cada una de las distintas redes de servicio son las siguientes:

a) Red viaria:

Los trazados en planta y alzado se adaptarán a los definidos gráficamente en los planos de la Ordenación Detallada, admitiéndose como únicas modificaciones las que resulten necesarias por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Para el dimensionamiento del firme en el preceptivo Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta la Instrucción 6.10 y 2-IC de la Dirección General de Carreteras sobre secciones de firme, debiendo ser justificadas convenientemente la adopción de secciones diferentes a las incluidas en el catálogo de secciones recogido en dicha Instrucción.

b) Tipos de calles:

Los viales planteados, tendrán una pendiente máxima inferior al 6% exigible según el art. 18 del Reglamento de Accesibilidad y reflejado en planos.

Estos viales presentan las siguientes secciones tipo:

T- 1: Calzada principal de acceso de doble circulación, con aparcamiento lateral con un ancho total de 15 metros:

T- 2: Calzada de viales denominados horizontal de unico sentido de 9.50 m. de ancho total, con calzada de 3,00 m. aceras de 2.00 m. y una bandas de aparcamiento de 2,50 m.

Todas las aceras cumpliran con la condición de accesibilidad Art. 16.1., llevando cada 50 m. una zona más amplia, capaz de inscribir un círculo de 1,50 m, al ser todas las aceras de 1,50 m.

c) Distribución de agua:

El suministro de agua potable se hará desde la red municipal.

Las condiciones de cálculo de la red de distribución de agua serán las siguientes:

- 200 l/día para una vivienda por habitante. Dado que el numero de viviendas es de 23 y se estiman 3,5 habitantes, la dotación diaria se estima en 16,10 m³/día.
- Caudales puntas: Se obtendrán multiplicando los consumos medios diarios por un coeficiente no menor de 2,4.
- Las presiones mínimas de servicio en todos los puntos de la red serán de 5 m. de columna de agua sobre tejado.
- La Norma Tecnológica NTE-IFA establece para espacios ajardinados la equivalencia entre 1.000 m² de superficie ajardinada y 1,50 viviendas o lo que es lo mismo, la dotación de agua para cada 1.000 m² de superficie ajardinada es de 945 l/día..
- Se dispondrán bocas de riego para las calles que configuran la red viaria básica y de los jardines públicos.
- Hidrantes contra incendio. Se colocarán de acuerdo con la normativa CPI-96 ap.2.4. Red de hidrantes exteriores. Se situarán de tal manera que la distancia entre ellos no superen los 200 m., con un caudal mínimo de 1.000 l/min. Con funcionamiento simultáneo de 2 de ellos y una presión mínima de 10. m.c.a.
- En el proyecto de urbanización se dotará de un depósito regulador así como de los grupos de presión correspondientes a estos caudales.

d) Alcantarillado:

El trazado de la red de alcantarillado se ha realizado de acuerdo con las directrices de la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISA, "Instalaciones de Salubridad. Alcantarillado".

Se plantea una red separativa de pluviales y fecales.

Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado serán las siguientes:

- Las pendientes mínimas en todos los casos, superaran el 1%, y las velocidades de circulación no serán inferiores a 0,50 m/seg.
- Se dispondrán pozos de registro a distancias no superiores a 50 m., y en la cabecera de todos los ramales se instalará un pozo de descarga automática. Todo ello de acuerdo con las NTE.
- Esta red horizontal de saneamiento se dirigirá hacia red municipal que pasa frente a la propiedad.
- La red de aguas pluviales se conectará a la red anterior en un punto situado después de la depuradora. A esta red irán conectados todos los sumideros.

En base a estos datos consideraremos unos parámetros del Efluente de Aguas Residuales del Polígono, que por término medio tendrán los siguientes valores:

| | | |
|-------------------------|---|-----------------|
| - Caudal Medio a Tratar | : | 44 m3/día |
| - DBO5 | : | 380 mgr/Litro |
| - DQO | : | 820 mgr/Litro |
| - Sólidos en Suspensión | : | 1.000 mgr/Litro |
| - Grasas | : | 800 mgr/Litro |
| - Nitrógeno (NH4) | : | <50 mgr/Litro |
| - Fósforo (PO4) | : | 25 mgr/Litro |
| - Ph del Efluente | : | 6<Ph<9 |

e) Energía eléctrica:

El trazado de esta red se ajustará a la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red Exterior", y de los Reglamentos vigentes.

Las redes, elementos y equipos de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y acometidas se ajustarán a las disposiciones vigentes en la materia, y a las normas de la Compañía Suministradora, quedando, en todos los casos, subterráneas las redes de alta y media tensión. El trazado se hará por el tramo central de las calles respetando las distancias exigidas a los edificios, existiendo ya un proyecto aprobado por Iberdrola.

f) Alumbrado público

Las vías públicas deberán tener un nivel de iluminación superior a 15 lux en la red interior de los polígonos, con una uniformidad media superior a 0,40.

g) Canalizaciones telefónicas

Las canalizaciones telefónicas se adaptarán a las recomendaciones, que señale la Compañía Suministradora, siendo subterránea en todos los casos. Cumpliendo todo el reglamento de Infraestructuras comunes en los edificios para los servicios de telecomunicaciones.

f) Gestión de Residuos

Los cuatro emplazamientos para la colocación de contenedores cumplirán las condiciones reglamentarias que permitan una adecuada gestión de los residuos.

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

Es preciso considerar, en este sentido, que la urbanización es de aplicación no solo al interior del sector, sino también a las zonas limítrofes.

Se enlazará la urbanización mediante pavimentación hasta conectar con la carretera de acceso. Así mismo, se conectará la red de saneamiento con la depuradora municipal.

Artículo 15 - Sistema de actuación.

Dado que la totalidad del terreno es de varios propietarios será preciso constituir la junta de compensación

Artículo 16 - Conservación de la Urbanización.

Para la conservación de la urbanización interior se podrá constituir una entidad urbanística colaboradora, denominada Entidad de Conservación, de la que obligatoriamente formarán parte todos los propietarios de la parcelas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución única.

TITULO III: NORMAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

CAPITULO I: RESIDENCIAL GENERAL

Artículo 17 - Ámbito de aplicación.

Serán los solares señalados en el plano PO-02, manzanas A, B, y D de usos pormenorizados de la presente Ordenación Detallada.

Artículo 18 - Usos.

Uso característico: RESIDENCIAL 100%.

Uso pormenorizado: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA , AGRUPADA Y PAREADA.

Usos admitidos

- a) Local: para guardería.
- b) Oficinas: Cualquier tipo.
- c) Comercio: Cualquier tipo.
- d) Deportivo: cualquier categoría.
- e) Sanitario: Urgencias y veterinarios.

Usos prohibidos

- a) Industria.

Artículo 19 – Edificabilidad

La edificabilidad neta sobre las parcelas será la siguiente:

| MANZANA | | EDIF. NETA | SUP. MANZANA | COEFICIENTE |
|---------|---|------------|--------------|-------------|
| MANZANA | A | 1.250,00 | 4.412,00 | 0.283 |
| MANZANA | B | 2.800,00 | 5.920,50 | 0.472 |
| MANZANA | D | 1.000,00 | 2.648,00 | 0.377 |

Artículo 20 - Alineaciones, rasantes y retranqueos.

Las alineaciones serán las definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenación Detallada.

Las rasantes serán las definidas en el futuro Proyecto de Urbanización, debiendo servir de base para su concreción las propuestas en la presente Ordenación Detallada.

La edificación respetará también un retranqueo de 3 m todos los linderos

Artículo 21 - Parcela mínima.

Manzanas A, B y D de 400 m²

Artículo 22.- Ancho mínimo de parcela.

La anchura mínima de cada parcela será de 15 m.

Artículo 23 - Ocupación máxima de parcela.

Manzanas A y D será del 50% de la parcela neta edificable

Artículo 24 – Altura de la edificación.

La altura máxima será de Planta Baja + 1 planta + BC y 7,50 metros medidos en el centro de cualquier fachada de la edificación, desde su acera interior al alero de cubierta.

Artículo 25 – Sótanos

El cómputo de edificabilidad del uso de sótano se ajustará a los criterios fijados en la Revisión de las Normas Urbanísticas de CABRERIZOS.

A los efectos del cómputo de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de 1 metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 26 – Normas de diseño y calidad.

Se deja en libertad la elección de la composición de fachada, materiales, etc

Todos los paramentos exteriores ofrecerán calidad de obra acabada e integrada en el conjunto estético, aún cuando se prevea que vayan a quedar ocultos.

El cerramiento de las parcelas será el que establece las normas de edificación residencial en el planeamiento general.

| | Suelo RESIDENCIAL |
|----------------------|---|
| | MANZANAS A, B y D |
| Ocupación | 50% |
| Usos | VIVIENDA |
| Retranqueos | 3.00 |
| Parcela Mínima | 400,00 |
| Ancho mínimo parcela | 15m. a via pública por la que se accede |
| Altura | P.B.+1+BC y 7.50 m. |
| Edificabilidad Neta | La asignada por manzana. |
| Aparcamiento | 2 plazas por vivienda (privadas) |

TITULO IV: NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS RESERVAS

CAPÍTULO I: EQUIPAMIENTOS-DOTACIONAL

Artículo 27 - Ámbito de aplicación.

Será la parcela señalada en el plano PO-01, como manzana C (Equipamientos públicos) de usos pormenorizados de la presente Ordenación Detallada.

Artículo 28 - Usos.

Se reservan estos espacios para situar cualquier equipamiento público.

Artículo 29 – Edificabilidad neta

Equipamientos Públicos: edificabilidad sobre solar 1000 m²/m².

Artículo 30 - Alineaciones, rasantes y replanteos.

No existirá alineación definida dentro del solar correspondiente.

Equipamientos Públicos: El retranqueo de fachada a cualquier lindero será como mínimo de 5,00 metros.

Artículo 31 – Parcela mínima.

Equipamientos Públicos: 1.000 m²

Artículo 32 - Ocupación máxima de parcela.

Equipamientos Públicos: 50%

Artículo 33 – Altura de edificación.

La altura máxima será de dos plantas y 7,50 metros en el punto medio de cualquier fachada de edificación, medidos desde su acera interior al alero de cubierta.

Artículo 34 - Normas de diseño y calidad.

El cerramiento de las parcelas será el que establece las normas de edificación residencial en el planeamiento general.

| Reserva de Equipamientos Públicos | |
|-----------------------------------|---|
| Ocupación | 50% |
| Usos | Cualquier equipamiento público. |
| Retranqueos | 5 m. |
| Parcela Mínima | 1.000 m ² |
| Altura | 2 plantas y 7,50 m. |
| Edificabilidad NETA | La asignada en la parcela 1000,0 m ² |
| Aparcamiento | 1 plaza por 100m ² construidos |

CAPÍTULO II: Sistemas de espacios libres de uso y dominio publico

Artículo 35 - Ámbito de aplicación.

Serán los solares señalados para este uso en el plano PO-01, de usos pormenorizados de la presente Ordenación Detallada.

Artículo 36 - Usos.

Uso característico: sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardines y áreas de juegos y recreo de los niños y aquellos descritos en el Art.105.2 del RUCyL. con plantación de especies vegetales al menos en el 50% de la superficie.

Artículo 37 - Edificabilidad.

No tiene edificabilidad.

Artículo 38 - Alineaciones, rasantes y replanteos.

Sin alineación definida dentro del solar correspondiente. Las posibles ubicaciones se definirán al desarrollar la ordenación de las parcelas de este uso por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 39- Altura de la edificación

La altura máxima será de 1 planta y 3,00 m. en el punto medio de cualquier fachada de edificación, medidos desde su acera interior a la cara interior del último forjado o estructura de cubierta.

| Reserva de Espacios Libres Públicos | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Ocupación | No se Fija |
| Usos | Autorizados |
| Retranqueos | No se Fijan |
| Parcela Mínima | Existente |
| Altura | 1 planta y 3,00 m. |
| Edificabilidad | No se Fija |

Salamanca, MAYO 2012

Fdo: EL ARQUITECTO.

D. Ángel Luís Peralvo Sanchón

NºCOAL: 3365

Doc REFUNDIDO / Apr. Dfntv: SEP 2.014

Fdo: Julio ÁLVAREZ ROBLES

Nº COAL 1642