

**REGISTRO**

Ayuntamiento de Cabrerizos  
021. REGISTRO GENERAL DE SALIDAS  
Número: 1767/2022  
Fecha: 10/8/2022  
CSV: 37193IDOC20DBD462C6EF0394487



## Documento para Aprobación Definitiva Junio de 2022

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA  
El presente documento fue **APROBADO DEFINITIVAMENTE** por la  
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo el 28-septiembre-2022  
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,



Junta de  
Castilla y León



## NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS (SALAMANCA)

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SECTOR UR.CON-8

**Promotor:**  
**PROPIETARIOS DEL SECTOR UR.CON-8 DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE  
CABRERIZOS**

**Arquitecto:**  
**JOSE LUIS GARCÍA-RISUEÑO GARZÓN**  
**Arquitecto Superior Colegiado 2318 de COAL**

HASH DEL CERTIFICADO:  
3E2DE3572F3686E96401008D1C31B207E187C38A

FECHA DE FIRMA:  
10/08/2022

PUESTO DE TRABAJO:  
Sr. Secretario

NOMBRE:  
Jesús de Manueles Muñoz  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cabrerizos - https://sedeelectronica.ayto-cabrerizos.com - Código Seguro de Verificación: 37193IDOC20DBD462C6EF0394487



# NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR UR.CON 8

**PROMOTOR: PROPIETARIOS DEL SECTOR UR.CON-8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS**

### MEMORIA

1. Objeto y Encargo
2. Promotor
3. Antecedentes
  - 3.1 Normativa Vigente
  - 3.2 Clasificación del Sector
  - 3.3 Descripción del Sector
  - 3.4 Relación de parcelas y propiedad
4. Memoria Vinculante
  - 4.1 Justificación y Conveniencia de la PERI
  - 4.2 Determinaciones de la PERI e Influencia sobre el Modelo Territorial
  - 4.3 Cumplimiento de la Ley de Protección Ciudadana
  - 4.4 Interés Público de la PERI
  - 4.5 Justificación de la reducción del número de plazas de aparcamiento
  - 4.6 Justificación de la anchura de los viales y trazado propuesto.
  - 4.7 Justificación de las condiciones mínimas de accesibilidad
  - 4.8 Cuadro Resumen PERI Sector UR.CON-8 "La Recorva"
  - 4.9 Cálculo del aprovechamiento medio del sector
5. Ordenanzas reguladoras.
6. Estudio Económico Financiero
  - 6.1 Marco de Valoración del Estudio Económico-Financiero
  - 6.2 Evaluación de las Compensaciones Económicas sustitutivas de los Espacio Libres y Equipamientos de la Unidad de Actuación.
  - 6.3 Análisis de la Viabilidad Económica de la Actuación Integrada.
  - 6.4 Total Cargas de la Actuación Integrada.
  - 6.5 Repercusión de las Cargas de Urbanización (RCU) por unidad de edificabilidad
7. Conclusión

### PLANOS

Información:

1. Situación y emplazamiento
2. Planeamiento vigente
3. Estructura de la Propiedad
4. Topográfico
5. Red de abastecimiento de agua
6. Red de Saneamiento
7. Red eléctrica
8. Alumbrado público
9. Telefonía
10. Estado del Viario

Ordenación:

1. Ordenación General
2. Red de abastecimiento de agua
3. Red de Saneamiento
4. Red eléctrica
5. Alumbrado público
6. Telefonía

### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA



## MEMORIA

### 1. OBJETO Y ENCARGO

El objeto de la presente documentación (Memoria y Planos) es presentar al Ayuntamiento de Cabrerizos (Salamanca) un Plan Especial de Reforma Interior (en adelante sustituido por el acrónimo PERI) del sector UR.CON-8 al amparo de lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales.

Se redacta por encargo de los **Propietarios del sector UR.CON-8 de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos.**

### 2. PROMOTOR

El promotor de esta propuesta del **PERI del sector UR.CON-8 de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos**, es el conjunto de **Propietarios del sector.**

### 3. ANTECEDENTES

#### 3.1 Normativa Vigente

Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos que fueron aprobadas definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de 31 de enero de 1989.

El documento vigente corresponde a la revisión de las mismas que fue aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de noviembre de 1995 (BOCyL N° 112 de 12-06-1996) y a la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales Sector UR.CON-8 aprobada definitivamente por Acuerdo de 19 de diciembre de 2018 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (BOCyL N° 40 de 27-02-2019).

#### 3.2 Clasificación actual del Sector

Los terrenos objeto de la propuesta de PERI tienen la **clasificación de suelo urbano** por consolidación.

#### 3.3 Descripción del Sector

##### Emplazamiento

El Sector UR.CON-8 de las NNSSMM se encuentran situado en el suroeste del núcleo urbano de Cabrerizos, entre la vía del ferrocarril de Salamanca a Ávila que lo delimita por el sur, y el casco urbano de Cabrerizos que lo hace por el norte, existiendo entre el sector y el casco urbano una franja de terreno en ladera con protección natural.

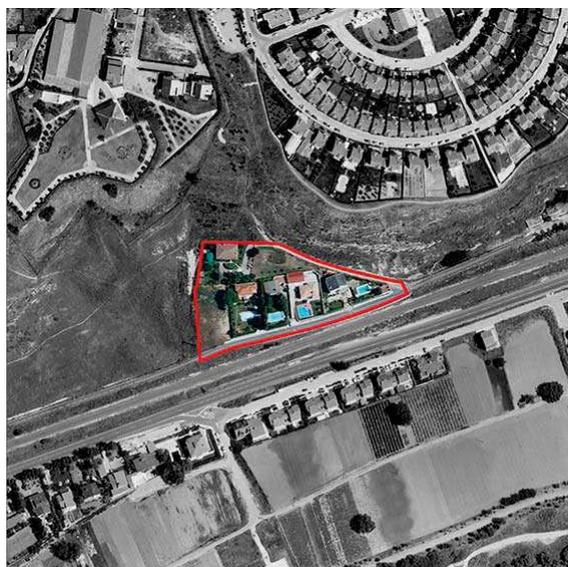


Ilustración 1



### Estado actual

El sector está formado por la agrupación de seis parcelas teniendo el conjunto forma trapezoidal, delimitado al norte por parcela privada; al noreste por camino público; al sur por la calle de la Vía; y al oeste por parcela privada.



Ilustración 2

De las seis parcelas cinco se hallan edificadas, como se muestra en Ilustración 2, con viviendas unifamiliares y otras edificaciones e instalaciones auxiliares.

### Superficie

El Sector UR.CON-8 tienen forma sensiblemente trapezoidal, ocupando una **superficie inicial de 8.866,40 m<sup>2</sup>**.

### Topografía

La topografía del terreno presenta una pendiente ascendente de aproximadamente el 8% de sur a norte en el límite este del sector, llegando al 11% en la zona central. La pendiente media del tramo de camino público incluido en el sector es de 8,50%. La calle de La Vía tiene una pendiente media ascendente de oeste a este del 0,60 %, pudiendo considerarse prácticamente llana.

### 3.4 Relación de parcelas y propiedad:



Ilustración 3

#### **PARCELA 1**

**Titulares:** MANUEL SANCHEZ MONTERO y ROSALIA SEGUNDO HERNANDEZ

**Situación y límites:** En la zona noroeste del sector. Limita al norte con parcela municipal con referencia catastral 0294102TL8309S0001BQ; al sur con las parcelas 2 y 3 del sector; al este con parcela 6 del sector y camino público; y al oeste con parcela privada con referencia catastral 37067A501050160000AL.

**Datos registrales:** Registro de la Propiedad número Dos de Salamanca, libro 42, folio 206, finca número 3016. Superficie 1.240 m<sup>2</sup>.

**Datos catastrales:** Referencia Catastral: 0194901TL8309S0001TQ. Superficie de parcela 1280 m<sup>2</sup>. Superficie construida 300 m<sup>2</sup>.

**Descripción actual:** En la parcela hay una construcción aislada de dos plantas destinada a vivienda habitual de los propietarios.



**PARCELA 2****Titulares:** MANUEL SANCHEZ MONTERO y ROSALIA SEGUNDO HERNANDEZ**Situación y límites:** En la zona sudoeste del sector. Limita al norte con parcela 1; al sur con calle de La Vía; al este con parcela 3 del sector; y al oeste con parcela privada con referencia catastral 37067A501050160000AL.**Datos registrales:** Registro de la Propiedad número Dos de Salamanca, libro 28, folio 73, finca número 1890. Superficie 1.200 m<sup>2</sup>.**Datos catastrales:** Referencia Catastral: 0194902TL8309S0001FQ. Superficie de parcela 1.120 m<sup>2</sup>.**Descripción actual:** Terreno sin ninguna construcción permanente.**PARCELA 3****Titulares:** CELEDONIA MARIA DEL CARMEN AGUADO FRAILE**Situación y límites:** En la zona sur del sector. Limita al norte con parcelas 1 y 6; al sur con calle de La Vía; al este con parcela 4 del sector; y al oeste con parcela 2 del sector.**Datos registrales:** Registro de la Propiedad número Dos de Salamanca, libro 28, folio 170, finca número 1919. Superficie 1.007,25 m<sup>2</sup>.**Datos catastrales:** Referencia Catastral: 0194903TL8309S0001MQ. Superficie de parcela 945 m<sup>2</sup>.**Descripción actual:** En la parcela hay una construcción aislada de dos plantas destinada a vivienda. Una piscina y una pequeña construcción para la depuradora de la piscina.**PARCELA 4****Titulares:** MERCEDES TEJEDOR GIL**Situación y límites:** En la zona sur del sector. Limita al norte con parcela 6; al sur con calle de La Vía; al este con parcela 3 del sector; y al oeste con parcela 5 del sector.**Datos registrales:** Registro de la Propiedad número Dos de Salamanca, tomo 28, folio 75, finca número 1391. Superficie 830,00 m<sup>2</sup>.**Datos catastrales:** Referencia Catastral: 0194904TL8309S0001OQ. Superficie de parcela 830 m<sup>2</sup>.**Descripción actual:** En la parcela hay una construcción aislada de planta baja y bajo cubierta destinada a vivienda; una edificación anexa destinada a garaje, almacén y cuarto de caldera; una piscina y otra pequeña construcción que alberga la depuradora de la piscina.**PARCELA 5****Titulares:** JOSE JURADO RUIZ**Situación y límites:** En la zona sur del sector. Limita al norte y al este con parcela 6; al sur con calle de La Vía; y al oeste con parcela 4 del sector.**Datos registrales:** Registro de la Propiedad número Dos de Salamanca, tomo 3573, libro 72; folio 113, finca número 1892. Superficie 916,00 m<sup>2</sup>.**Datos catastrales:** Referencia Catastral: 0194905TL8309S0001KQ. Superficie de parcela 850 m<sup>2</sup>.**Descripción actual:** En la parcela hay una construcción aislada de planta baja y semisótano destinada a vivienda y garaje; varias edificaciones auxiliares; y piscina.**PARCELA 6****Titulares:** NICOLAS SANCHEZ LIVIANOS y FRANCISACA GONZÁLEZ SAEZ**Situación y límites:** En la zona sureste del sector. Limita al noreste con camino público; al sur con calle de La Vía y parcelas 3, 4 y 5 del sector; y al oeste con parcela 5 del sector.**Datos registrales:** Registro de la Propiedad número Dos de Salamanca, tomo 3182, libro 49; folio 24, finca número 3360. Superficie 1.827,00 m<sup>2</sup>.**Datos catastrales:** Referencia Catastral: 0194906TL8309S0001RQ. Superficie de parcela 1.585 m<sup>2</sup>.**Descripción actual:** En la parcela hay una construcción aislada de dos plantas destinada a vivienda y garaje; varias edificaciones auxiliares; y piscina.HASH DEL CERTIFICADO:  
3EZDE3572F3656E96401008D1C31B207E187C38AFECHA DE FIRMA:  
10/08/2022PUESTO DE TRABAJO:  
Sr. SecretarioNOMBRE:  
Jesus de Manuales Muñoz  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cabrerizos - <https://sedelectronica.ayto-cabrerizos.com> - Código Seguro de Verificación: 37193IDOC20DBD462C6EF0394487

**SECTOR UR.CON-8. "La Recorva"**

SUPERFICIES						
PARCELA Nº PLAN	CATASTRAL		ESCRITURA SUP. M²	MEDICIÓN TOPÓGRAFO		PROPIEDAD
	REFERENCIA	SUP. M²		SUP. M²	%	
01	0194901TL8309S0001TC	1.280,00	1.240,00	<b>1.323,56</b>	<b>19,30%</b>	MANUEL SÁNCHEZ MONTERO / ROSALIA SEGUNDO HERNANDEZ MANUEL SÁNCHEZ MONTERO / ROSALIA SEGUNDO HERNANDEZ CELEDONIA Y Mª DEL CARMEN AGUADO FRAILE  MERCEDES TEJEDOR GIL  JOSE JURADO RUIZ  NICOLAS SANCHEZ LIVIANO
02	0194902TL8309S0001FQ	1.120,00	1.200,00	<b>1.145,36</b>	<b>16,70%</b>	
03	0194903TL8309S0001M	1.045,60	1.007,25	<b>979,60</b>	<b>14,28%</b>	
04	0194904TL8309S0001OG	830,00	830,00	<b>767,63</b>	<b>11,19%</b>	
05	0194905TL8309S0001RQ	850,00	916,00	<b>837,93</b>	<b>12,22%</b>	
06	0194906TL8309S0001RQ	1.585,00	1.827,00	<b>1.804,72</b>	<b>26,31%</b>	
		<b>6.610,00</b>	<b>7.020,25</b>	<b>6.858,80</b>	<b>100,00%</b>	
VIALES						
CALLE DE LA VIA					1.344,35	
CAMINO					663,25	
					2.007,60	
<b>TOTAL SUPERFICE DEL SECTOR</b>					<b>8.866,40</b>	

**DILIGENCIA**  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL  
 PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO  
 POR RESOLUCIÓN DE ASESORIA DICTADA  
 CON FECHA: 10/08/2022  
 Sede Electrónica: <https://cajas-cabrerizo.es>  
 Código seguro del documento: 37193IDOC29B12AA6C1096543B2E

PUESTO DE TRABAJO: Sr. Secretario  
 NOMBRE: Jesús de Manueles Muñoz  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cabrerizos - <https://sedeelectronica.ayto-cabrerizos.com> - Código Seguro de Verificación: 37193IDOC20DBD462C6EF0394487  
 FECHA DE FIRMA: 10/08/2022  
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E2DE3572F3656E96401008D1C31B207E187C38A



## 4. MEMORIA VINCULANTE

### 4.1 Justificación y Conveniencia del Plan Especial.

En las NNSSMM se delimitan una serie de "sectores con ciertos niveles de consolidación y que se encontraban incumpliendo el planeamiento anterior, es una de las constantes de problemáticas que se encuentran los redactores de revisiones de planeamiento. Esto ocurre sobre todo en la que se puede llamar área metropolitana de Salamanca, donde la presión urbanística es muy fuerte y da lugar a parcelaciones ilegales que las revisiones del planeamiento tratan de ordenar. Estas soluciones pasan por la clasificación de esos sectores en suelo urbano pendiente de algún tipo de planeamiento que las regularice y ordene. Esto es lo que se pretende realizar en el término municipal de Cabrerizos con los sectores clasificados como urbano por consolidación, UR.CON".

En el epígrafe 2.01 Planes y Objetivos de la Memoria Justificativa se dice en relación al Sector UR.CON-8: "En la zona actualmente clasificada como suelo no urbanizable con protección paisajística, existen dos zonas con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo en cuenta la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo) y que no estaban clasificadas en las vigentes Normas a pesar de existir en el momento de su aprobación, clasificándolo como suelo urbano por consolidación (UR.CON-7 y UR.CON-8), pendientes de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización. Estos Planes Especiales tendrán en cuenta su implantación en la cornisa de Cabrerizos."

En el epígrafe 4.2 CRITERIOS PARA LA ORDENACION DE LA ESTRUCTURA URBANA de las NNSSMM se establece para estos sectores la "redacción de los Planes Especiales en los sectores de suelo urbano por consolidación, UR.CON, y sus correspondientes proyectos de urbanización", con la finalidad de creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

Otra consideración a contemplar es que el Sector UR.CON-8 no dispone de suelo para efectuar las reservas previstas en el de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la cesión deberá ser monetizada de acuerdo con lo previsto en el Acta de la sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Cabrerizos el 14 de mayo de 2009, que se estipula: "Establecer como precio del metro cuadrado de cesiones que se deben de realizar de acuerdo con la legislación vigente, en el precio de 33,67 €/m<sup>2</sup>, que se desglosará en Valor del suelo 15,00 €/m<sup>2</sup> y Valor de urbanización 18,67 €/m<sup>2</sup>."

Por otro lado, según Informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 10 de enero de 2012 con motivo de las obras de "Caminos de enlace que suprimen el P. a N. del PK 106/688 y complementan las obras del P. a N. del PK 108/590. Línea Ávila-Salamanca." realizadas en 2003/2005 por RENFE, se realizaron obras de urbanización del sector UR.CON-8, disponiendo en la actualidad las seis parcelas que constituyen el sector de los servicios propios del suelo urbano tal como establece el Artículo 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, estando sin pavimentar el camino público que discurre por el noreste del sector, límite es decir que las parcelas 2 a 6 tienen la condición de solar.

En resumen, la presente propuesta para el PERI del Sector UR.CON-8 de las Normas subsidiarias Municipales de Cabrerizos contempla:

- Articular la conexión del sector con los terrenos con protección natural limítrofes por el noreste.
- Completar la urbanización.
- Establecer las compensaciones económicas sustitutivas de las reservas obligatorias para espacios libres públicos y dotaciones.
- Prever plazas de aparcamiento públicas, según lo establecido en el Artículo 128.2.c).

### 4.2 Determinaciones del PERI e Influencia sobre el Modelo Territorial

La presente propuesta no supone una modificación de la estructura urbana de Cabrerizos, toda vez que se limita a completar la urbanización del sector; articular la conexión con el suelo con protección natural limítrofe; y resolver la forma de cumplir con las reservas de suelo para espacios libres equipamientos obligatorios, estableciendo las pautas para la posterior actuación.



### 4.3 Cumplimiento de la Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León.

El ámbito del PERI, el sector UR CON 8 de las Normas Subsidiarias Municipales, no está afecto a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

### 4.4 Actuaciones que se contemplan en el PERI.

La presente PERI acredita el Interés Público al completar la urbanización existente en el ámbito definido como UR CON 8 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Con el posterior desarrollo de la actuación:

Se prevé en parte del límite noreste, con el suelo con protección natural, la construcción de un muro de contención de piedra concertada para frenar el deterioro del talud de los terrenos con protección natural en el límite con el sector.

Se pavimentará la vía pública que delimita el sector por el noreste, dándole mayor capacidad con final de rotonda para facilitar la maniobra de los vehículos que proceda accedan: los de bomberos, ambulancias, los de mantenimiento, etc.

En la vía sur, calle de La Vía, se entuba la cuneta en la actualidad abierta, formándose una acera del lado de las viviendas a lo largo de la calle, toda vez que en la actualidad los peatones circulan por la calzada.

Se completa y reforma la red de saneamiento.

Se retiran y soterran los trazados aéreos existentes de electricidad y telefonía, dejando la previsión para futuras infraestructura.

### 4.5 Justificación del número de plazas de aparcamiento.

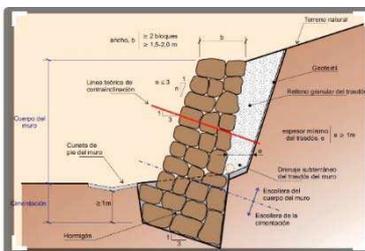
La reducción del número de plazas de aparcamiento de 34 a 17 se realiza al amparo del Artículo 104.3.b) del Reglamento de Urbanismo de acuerdo a las siguientes consideraciones: las parcelas edificadas disponen en el interior de zonas para aparcamiento para, al menos, dos vehículos; el número de parcelas es de 6 correspondiendo a cada una más de dos plazas de aparcamiento de uso público de las previstas en el sector.

Por otro lado se trata de un sector aislado no colindante con ningún otro sector de suelo urbano o urbanizable, que no demanda plazas de aparcamiento de otros sectores próximos, ni hay sectores próximos que requieran sus plazas de aparcamiento. No obstante, en la calle de La Vía, en suelo urbano, hay disponibilidad de plazas de aparcamiento de uso público. Así mismo hay disponibilidad de plazas de aparcamiento en zonas urbanas algo más distantes como la calle Huertas del Tormes al sur, y el sector El Mirador al norte.

### 4.6 Justificación de la anchura de los viales y trazado propuesto.

Los viales existentes en el sector son la calle de La Vía al sur y el camino público que lo delimita por el nor-noreste.

La calle de la vía está urbanizada, en el ámbito de protección de la línea de ferrocarril Salamanca-Ávila, perfectamente delimitada y formando parte de la red viaria de Cabrerizos, se respeta el ancho existente. Como actuación se plantea, como se ha indicado anteriormente, del lado de las viviendas, la entubación de la cuneta y el acerado con un ancho mínimo de 1,50 m.



Para el camino público que delimita el sector por el noreste, que da acceso a dos de las parcelas del sector, la 1 y la 6, y continuidad a una senda peatonal existente, se plantea una actuación consistente en la realización de un muro de escollera para proteger la ladera con protección natural y detener el deterioro de la misma.

Entre el muro y los límites de las parcelas privadas con una dimensión mínima de 5,60 m se plantea el vial y plazas de aparcamiento, vial de uso restringido al aparcamiento y acceso a las parcelas 1 y 6. Para facilitar el uso, el vial termina en una rotonda de 12 m de diámetro, suficiente para la maniobra de vehículos de tamaño medio. El ancho de este vial se distribuye en una zona de aparcamiento del lado del muro de 2,20m y zona de tránsito con un mínimo de 3,40 m

#### 4.7 Justificación de las condiciones mínimas de accesibilidad.

En el sector hay dos vías ya descritas, existentes con anterioridad a cualquier actuación urbanizadora, que conservan el trazado original. Por un lado la calle de La Vía, que tiene un trazado paralelo a la línea de ferrocarril y que fue urbanizada por RENFE con motivo de las obras realizadas en la línea Salamanca Avila en ese tramo; y por otro la senda que discurre por la ladera y que en la zona correspondiente al sector debió ser modificada en el tramo, correspondiente al sector, aumentado su anchura para dar acceso a las parcelas 01 y 06, y que en la actualidad supone el límite y separación del sector con la ladera con protección natural.

La calle de La Vía es de trazado prácticamente recto de Este-Noreste (ENE) a Oeste-Suroeste (OSO), con una mínima pendiente descendente de ENE a OSO de 1,3%. Se propone un trazado de plataforma única con la calzada asfaltada en continuidad con el resto de la calle, y un itinerario peatonal del lado de las viviendas, a realizar con adoquín de hormigón con un desnivel respecto de la calzada de +4 cm, resolviéndose el encuentro mediante un plano inclinado con una pendiente del 12%. El ancho medio del itinerario peatonal (acera) será de 1,80 m. No se prevén elementos de mobiliario urbano, salvo los báculos de las farolas que irán adosados a la línea de fachada. La propuesta para la calle de La Vía es acorde con lo dispuesto en la normativa que regula las condiciones mínimas de accesibilidad.

El camino que delimita el sector por el noroeste, de trazado prácticamente recto de Este-Sureste (ESE) a Oeste-Noroeste (ONO), tiene una pendiente natural ascendente de ESE a ONO de 7,4%. El itinerario previsto es peatonal, con acceso vehicular restringido a las plazas de aparcamiento y a los accesos a las parcelas 01 y 06B, accesos que se efectúan desde la rotonda final. El pavimento será de adoquín de hormigón en todo su trazado, de características similares al del itinerario peatonal, con el que enlaza en el extremo este. Si bien la pendiente excede mínimamente del 6%, no se considera la alteración de la rasante con el objeto de mantener el borde de los terrenos con protección natural, propuesta que se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 2.3 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, de condiciones básicas de accesibilidad; y artículo 16 del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR DE EL PRESENTE DOCUMENTO AL SIDRA PARA LA COA. FECHA: 10/08/2022.

**4.8 Cuadro Resumen PERI Sector UR.CON-8 "La Recorva"**

PARCELA Nº PLAN	CATASTRAL REFERENCIA	MEDICIÓN TOPÓGRAFO		EDIFICABILIDAD	
		SUP. M <sup>2</sup>	%	MAX. M <sup>2</sup>	EXIST. M <sup>2</sup>
1	0194901TL8309S0001TQ	1.323,56	19,30%	661,78	300,00
02A	0194902TL8309S0001FQ	572,68	8,35%	286,34	0,00
02B	0194903TL8309S0001MQ	572,68	8,35%	286,34	0,00
03	0194904TL8309S0001OQ	979,60	14,28%	489,80	248,00
04	0194905TL8309S0001KQ	767,63	11,19%	383,82	275,00
05	0194906TL8309S0001RQ	837,93	12,22%	418,97	391,00
06A		1.036,56	15,11%	518,28	350,00
06B		768,16	11,20%	384,08	0,00
		<b>6.858,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.429,40</b>	<b>1.564,00</b>
VIALES		1.344,35			
CALLE DE LA MAZAMINO		663,25			
CAMINO		2.007,60			
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR</b>		<b>8.866,40</b>			
<b>RESERVAS</b>					
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS				342,94	156,40
EQUIPAMIENTO PÚBLICO				342,94	156,40
				<b>685,88</b>	<b>312,80</b>
APARCAMIENTOS				34,00	15,00
Art.104 3. b)				17,00	7,00

**4.9 Cálculo del aprovechamiento medio del sector**

De acuerdo con lo dispuesto en el *Artículo 107. Determinación del aprovechamiento medio*, en el caso que nos ocupa, el aprovechamiento medio del sector será el resultado de dividir el aprovechamiento total de sector por la superficie del mismo.

Edificabilidad máxima del sector ..... 3.429,40 m<sup>2</sup>  
 Superficie del sector..... 8.866,40 m<sup>2</sup>

$$\text{Aprovechamiento medio: } \frac{3.429,40M^2}{8.866,40m^2} = 0,3868 M^2/m^2$$



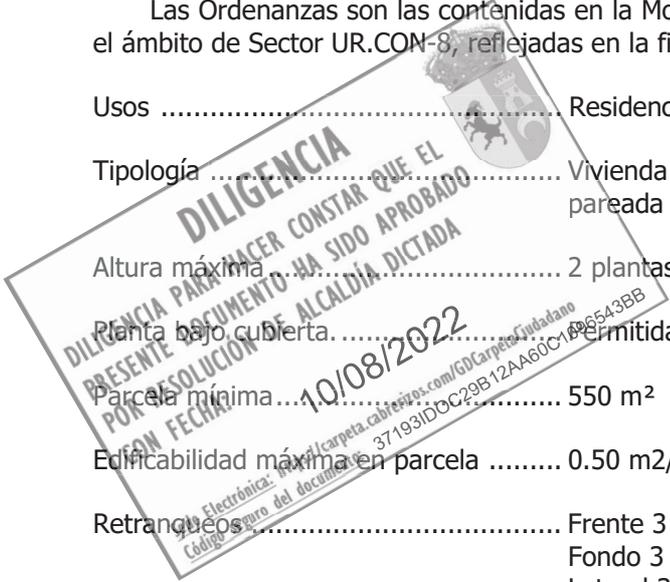
HASH DEL CERTIFICADO: 3E2DE3572F3696E99401008D1C31B207E187C38A  
 FECHA DE FIRMA: 10/08/2022  
 PUESTO DE TRABAJO: Sr. Secretario  
 NOMBRE: Jesús de Manueles Muñoz  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cabrerizos - https://sedeelectronica.ayto-cabrerizos.com - Código Seguro de Verificación: 37193IDOC20BDB462C6EF0394487



**5. ORDENANZAS REGULADORAS**

Las Ordenanzas son las contenidas en la Modificación de la Normas Subsidiarias de Cabrerizos en el ámbito de Sector UR.CON-8, reflejadas en la ficha adjunta:

- Usos ..... Residencial.
- Tipología ..... Vivienda unifamiliar aislada/  
pareada con proyecto conjunto.
- Altura máxima ..... 2 plantas y/o 7,00 m.
- Planta bajo cubierta ..... Permitida
- Parcela mínima ..... 550 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima en parcela ..... 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos ..... Frente 3 m.  
Fondo 3 m. Con acuerdo de colindancia <3m.  
Lateral 3 m. Con acuerdo de colindancia <3m.
- Ocupación máxima ..... La existente y reconocida por el Ayuntamiento.  
30 % en las parcelas no edificadas.
- Densidad de población ..... Mínima ≈ 10 viviendas/Ha.  
Máxima ≈ 11 viviendas/Ha.  
Art. 122. 2. d) y 86 bis. 3. a) y c)
- Índice de Integración Social ..... Se excusa la reserva  
Según Artículo 122. 2. e) 1º.
- Cesiones y reservas (1) ..... Artículo 128. 2. c), d) y e) del RUCyL, condiciones expresadas en las Normas.  
Aparcamientos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.  
Espacios libres públicos 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.  
Equipamientos públicos 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.
- Proyecto de Urbanización.
- Superficie ..... UR.CON-8.... 0,8866 Ha.



HASH DEL CERTIFICADO: 3EZDE3572F3656E96401008D1C31B207E187C38A  
 FECHA DE FIRMA: 10/08/2022  
 PUESTO DE TRABAJO: Sr. Secretario  
 NOMBRE: Jesús de Manueles Muñoz  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cabrerizos - https://sedeelectronica.ayto-cabrerizos.com - Código Seguro de Verificación: 37193IDOC20DBD462C6EF0394487



## 6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 6.1 Marco de Valoración del Estudio Económico-Financiero

El presente Estudio Económico-Financiero, en el contexto del Plan Especial de Reforma Interior (en adelante por su acrónimo PERI) en el que se inserta, se centra en el análisis económico de las compensaciones económicas sustitutivas de las cesiones para espacios libres y equipamientos, para la compra de terrenos destinados a estas reservas; y en el análisis económico de las obras necesarias para completar la urbanización en el ámbito de la actuación integrada correspondiente a la única unidad de actuación del sector.

El punto de partida tomado para la estimación de los costes inherentes al desarrollo integral de dicha actuación se refleja en el plano PO-01 del Plan Especial, denominado Ordenación General, que constituye el estado a partir del cual deberá acometerse la actuación del sector.

El sistema de gestión será establecido en el Proyecto de Actuación que deberá redactarse con posterioridad al Plan Especial. El Proyecto de Actuación podrá contener determinaciones completas de reparcelación y urbanización, de no ser así habrá de redactarse un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización. Corresponderá a dichos documentos la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización y edificación que el desarrollo previsto conlleva, así como las compensaciones económicas sustitutivas de las cesiones para espacios libres y equipamientos.

A los efectos del presente Estudio Económico-Financiero se plantea una evaluación de la única unidad de actuación en el ámbito de la actuación integrada definida.

### 6.2 Evaluación de las Compensaciones Económicas sustitutivas de los Espacio Libres y Equipamientos de la Unidad de Actuación

Ante la imposibilidad de llevar a cabo las cesiones obligatorias para espacios libres públicos (342,94 m<sup>2</sup> y para equipamientos públicos (342,94 m<sup>2</sup>) se efectúa en este punto la valoración de compensaciones económicas sustitutivas de dichas cesiones.

Para llevar a cabo esta valoración habitualmente se utiliza el criterio establecido en las Normas Técnicas de Valoración de Suelo y Construcciones del Ministerio de Economía y Hacienda, y en las Ponencias de Valores Catastrales que anualmente han de redactarse. En el caso de Cabrerizos dicha ponencia de valores lleva sin actualizarse desde hace años. Efectuada consulta verbal en la Gerencia Territorial de Catastro, se me indica que el criterio que se sigue para la valoración de espacios libres públicos es del 10% del valor de mercado, y para la valoración del suelo para equipamiento públicos es del 75% del valor de mercado, en situaciones de valor unitario como es el caso.

Según lo expuesto, el primer paso es obtener el valor medio del suelo urbano para uso residencial unifamiliar en Cabrerizos. El procedimiento seguido para la valoración se basa en el Método de Comparación recogido en la Legislación del Estado ( Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras).

Efectuado un estudio del mercado inmobiliario de suelo en Cabrerizos para vivienda unifamiliar, se consideran adecuados y acordes con la valoración que se lleva a cabo las siguientes muestras o *comparables* obtenidas de consultas a inmobiliarias:

TESTIGOS	SITIO	M2	PRECIO (€)	VALOR M2	COEF. HOMOG.	VALOR M2
1	Zona Mirador	1.032,00	170.000,00	164,73	0,85	140,02
2	Miguel de Cervantes	401,00	78.000,00	194,51	0,85	165,34
3	Camino Valpega	338,00	60.000,00	177,51	0,85	150,89
4	Fray Luis de León	290,00	53.000,00	182,76	0,85	155,34
5	Rosalía de Castro	903,00	180.000,00	199,34	0,85	169,44
6	Camino Aceña	1.003,00	160.000,00	159,52	0,85	135,59

**VALOR MEDIO**



Se ha aplicado un coeficiente de homogeneización de 0,85 atendiendo a la situación del sector, aislado y distante de servicios tanto públicos como privados.

Se estima el valor medio del metro cuadrado de suelo urbano para uso residencial unifamiliar en CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL EUROS CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS DE EURO.

**Valor del suelo de Espacios Libres Públicos (10% valor de mercado) ≈ 15 €/m²**

**Valor del suelo de Equipamientos Públicos (75% valor de mercado) ≈ 115 €/m²**

PARCELA Nº PLAN	CATASTRAL REFERENCIA	MEDICIÓN TOPOGRAFO		EDIFICABILIDAD	
		SUP. M²	%	MAX. M²	EXIST. M²
01	0194901TL8309S0001FQ	335,58	19,30%	661,78	300,00
02	0194902TL8309S0001FQ	145,36	16,70%	572,68	572,00
03	0194903TL8309S0001MQ	979,60	14,28%	489,80	248,00
04	0194904TL8309S0001CQ	767,63	11,19%	383,82	275,00
05	0194905TL8309S0001KQ	837,93	12,22%	418,97	391,00
06	0194906TL8309S0001RQ	1.804,72	26,31%	902,36	350,00
		<b>6.858,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.429,40</b>	<b>2.136,00</b>
VIALES		CALLE DE LA VIA		1.344,35	
		CAMINO		663,25	
				2.007,60	
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR</b>		<b>8.866,40</b>			
<b>RESERVAS</b>					
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		SUELO		<b>342,94</b>	213,60
EQUIPAMIENTO PUBLICO		SUELO		<b>342,94</b>	213,60
				<b>COSTE €/M²</b>	<b>COSTE €</b>
				15,00	5.144
				115,00	39.438
					<b>44.582</b>

### 6.3 Análisis de la Viabilidad Económica de la Actuación Integrada.

#### ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

Las cargas de urbanización inherentes al desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística propuesta para el ámbito de la Actuación Integrada, responden a los siguientes conceptos y estimaciones:

#### Obras de Urbanización

##### PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

01 MOVIMIENTO DE TIERRAS / DEMOLICIONES	12.420,76
02 SANEAMIENTO Y DRENAJE	10.212,51
03 ABASTECIMIENTO DE AGUA	6.782,00
04 BAJA TENSION Y ALUMBRADO	16.348,31
05 TELECOMUNICACIONES	1.615,13
06 PAVIMENTACION Y VALLADO	23.049,00
07 CONTROL DE CALIDAD	1.650,00
08 GESTION DE RESIDUOS	750,00
09 SEGURIDAD Y SALUD	1.500,00
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>	<b>74.327,71</b>
9% Gastos Generales	6.689,49
6% Beneficio Industrial	4.459,66
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA (antes IVA)</b>	<b>85.476,87</b>

#### Otros Gastos

##### Estudios, asistencias técnicas y proyectos

Redacción de Plan Especial.....	2.000,00€
Proyecto de Actuación .....	3.000,00€
Asistencia técnica para Dirección de Obras y otros .....	3.000,00€
Total .....	8.000,00€

**Gastos de gestión y gastos financieros ..... 5.000,00€**

**Total Otros Gastos ..... 21.000,00€**



#### 6.4 Total Cargas de la Actuación Integrada.

Compensaciones Económicas Sustitutivas.....	44.582,00€
Obras de Urbanización .....	85.476,87€
Otros Gastos .....	21.000,00€
<b>TOTAL CARGAS.....</b>	<b>151.058,87€</b>

#### 6.5 Repercusión de las Cargas de Urbanización (RCU) por unidad de edificabilidad

La repercusión del total de las cargas de urbanización imputables al ámbito por cada unidad de edificabilidad urbanística que tiene que asumir dichas cargas es la siguiente:

**RCU = 151.058,87 € / 3.429,00 m<sup>2</sup> ≈ 44 euros/m<sup>2</sup>**

Dicha cuantía representa en torno al 30,00% del valor de repercusión del suelo urbanizado, lo que, en una edificabilidad urbanística referida a vivienda unifamiliar, resulta del todo razonable.

#### 6.6 Informe de sostenibilidad económica

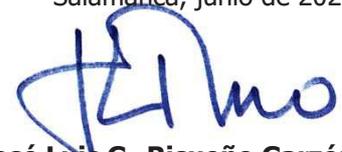
El Art. 136.2.d) del RUCyL establece que el estudio económico debe incluir un informe de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes.

En este caso no existe ningún sistema general que tenga que ser sufragado por el Ayuntamiento de Cabrerizos, siendo la única repercusión la derivada del mantenimiento de las infraestructuras urbanísticas una vez finalizado el plazo de garantía de la urbanización. Teniendo en cuenta el tamaño de la actuación, se considera perfectamente asumible por los Presupuestos Municipales el mantenimiento de dichas infraestructuras.

### 7. CONCLUSIÓN

De todo lo expuesto anteriormente, es lícito concluir que procede la presente propuesta de Plan Especial de Reforma Interior del Sector UR.CON-8 de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos en el ámbito del Sector UR.CON-8.

Salamanca, junio de 2022



Fdo.: **José Luis G.-Risueño Garzón**  
Arquitecto Superior Colegiado COAL 2318

