



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ACUERDO de 25 de marzo de 2010, del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle del Sector SU-NC n.º 46 «Camino de Cabrerizos» de Salamanca, promovido por Montserrat Moreno García y otros.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2010 acordó aprobar un dictamen de la Comisión de Fomento que literalmente transcrito en su parte resolutive dice:

«*Primero.*– Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Sector SU-NC N.º 46 «Camino de Cabrerizos», promovido por Montserrat Moreno García y otros, según documentación fechada en febrero de 2010 y visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de León el día 11 de febrero de 2010.

Segundo.– Notificar el presente Acuerdo al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado junto con un soporte informático, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, y a los promotores del Estudio de Detalle.

Tercero.– Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva en el “Boletín Oficial de Castilla y León” con las particularidades previstas en el Art. 61.2 de la LUCyL, en el “Boletín Oficial de la Provincia”, y en la página web municipal, manteniendo en esta última un ejemplar de la documentación aprobada.»

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «B.O.C. y L.», de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Salamanca, 29 de abril de 2010.

El Tte. de Alcalde,
Fdo.: SALVADOR CRUZ GARCÍA

ANEXO**DN-MV MEMORIA VINCULANTE.****TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

Esta parcela estaba clasificada como suelo urbano con uso industrial, debido al desarrollo del Plan Parcial Sector 39-D “Carretera de Aldealengua” del anterior Plan General de Salamanca. En el actual Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, revisión de 2.004, se modifica el uso del suelo a residencial, por lo que, de acuerdo con el art. 26 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, pasa a ser suelo urbano no consolidado y debe desarrollarse mediante un Estudio de Detalle.

Esta modificación en el uso del sector viene a continuar la trama urbanística residencial del límite de suelo urbano en esta zona. Por ello, en desarrollo de Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, para ir completando la gestión urbanística, posibilitar las acciones edificatorias lucrativas y la cesión de terrenos de reserva para equipamiento y espacios libres de dominio y uso público, y para que la propiedad de los terrenos comprendidos dentro de los límites de este Sector pueda cumplir los deberes urbanísticos que la Ley le impone, por iniciativa de los propietarios del suelo se encarga la redacción de los diferentes instrumentos para la gestión de este Sector. El Estudio de Detalle establece los terrenos reservados para ubicar las dotaciones urbanísticas así como las bases para la adecuada urbanización del área que posibiliten su entronque con el resto de la localidad.

TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.**MV. II. 1. OBJETIVOS.**

Tiene por objeto el presente Estudio de Detalle, en coherencia y conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establecer la ordenación detallada que posibilite el desarrollo del Sector SUNC-nº 46 del Plan General de Salamanca, establecer alineaciones y rasantes, fijar las áreas de terreno susceptibles de edificación y aprovechamiento privado lucrativo, los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento como reserva de espacios libres y equipamiento, y aquellos terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, de dominio y uso públicos y la reserva para viviendas con protección pública, crear una vía de servicio interior, posibilitar la redacción del Proyecto de Actuación y fijar las bases para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, así como la modalidad de gestión y los plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

MV. II. 2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La propiedad de los terrenos del Sector está formada por propietarios particulares y el Ayuntamiento de Salamanca que es propietario de una importante parcela. Entre las prioridades de ordenación está crear dos tipologías residenciales, vivienda unifamiliar adosada y vivienda colectiva en manzana con patio, con la intención de facilitar la posibilidad de que en el Proyecto de Actuación se adjudique al Ayuntamiento la vivienda colectiva y al resto de propietarios la vivienda unifamiliar. Los criterios de ordenación, acordados con el Ayuntamiento, son los siguientes:

Para obtener una ordenación lo más sencilla posible se ha trazado una vía que atraviesa el sector longitudinalmente y posibilita el acceso a las diferentes parcelas. Se ha pretendido liberar el acceso a las viviendas unifamiliares de la presión de la carretera de Cabrerizos por lo que se han agrupado hacia la parte norte, situando enfrente la parcela de espacio libre, zona verde, para mejorar sus soleamientos.

Se sitúan colindantes las parcelas de equipamiento y Sistema General para posibilitar su uso conjunto si fuera conveniente. Por último, las viviendas colectivas quedan situadas de manera que formen conjuntamente una manzana con patio interior.

En el vial central están previstas las plazas de aparcamiento de uso público, así como los espacios necesarios para la ubicación de los servicios urbanos de recogida de residuos.

- **Espacios libres públicos, EL.**

Se configura en un único espacio: EL de 2.796,95 m². para zona verde sin edificabilidad.

- **Equipamientos, EQ.**

Se organiza en dos parcelas, una para la cesión obligatoria del sector y otra para el sistema General de Equipamientos establecida en las determinaciones de ordenación general.

- EQ-G de 815,58 m². para equipamientos.
- SG-EQ de 805,00 m². para el Sistema General.

- **Red Viaria. Aparcamientos.**

Se traza una única calle que atraviesa el Sector para organizar los accesos a las parcelas residenciales y dotacionales independientemente de la carretera (calle Jesús Arambarri).

En esta calle se sitúan 66 plazas de aparcamiento de uso público, que incluyen 5 plazas para minusválidos, que sumadas a las 15 plazas existentes en la acera de la calle Obispo Oveco cumplen las exigencias del Reglamento de Urbanismo en cuanto a plazas de uso público. Las aceras perimetrales se mantienen, (excepto en las intersecciones con la nueva calle interior), aunque deberán adaptarse para permitir el acceso a las viviendas unifamiliares previstas en la ordenación. En el plano de viario quedan definidas las alineaciones y rasantes.

- **Residencial:**

- **Residencial unifamiliar. RU.**

Una manzana para 39 viviendas unifamiliares con tipología adosada en hilera. La manzana tiene asignado su correspondiente aprovechamiento, que el Proyecto de Actuación, que obligatoriamente habrá de redactarse, individualizará por parcelas.

- RU: 6.528,67 m².

- **Residencial colectiva. Vivienda con protección pública. RC-P.**

Una parcela para 24 viviendas con protección pública con tipología de manzana con patio.

- RC-P: 1.291,20 m².

- **Residencial colectiva. Viviendas libre. RC.**

Una parcela para 18 viviendas libres con tipología de manzana con patio.

- RC: 975,27 m².

Aunque la asignación de terrenos de cesión al Ayuntamiento para materializar el aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios debe hacerse en el Proyecto de Actuación, para facilitar el cumplimiento de sus fines sociales, este Estudio de Detalle propone que las viviendas de Protección Pública se asignen al Ayuntamiento. Como el porcentaje de viviendas protegidas (30%) es mayor que la cesión obligatoria (10% del Aprovechamiento medio), esta asignación deberá hacerse considerando que el Ayuntamiento también es propietario de parte de los terrenos del sector.

TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL.

MV. III. 1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES.

	LEGALIDAD VIGENTE		ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Art. 3 Apart. 7. de la Ley 4/2008 que modifica el Art 36 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León	Sup. s/ P. de Actuación Sector 39-D Políg. 2. Ctra. de Aldealengua – sup. Stma.Gral 16.114 - 805=15.309	15.309 m ²
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Art. 3 Apart. 7. de la Ley 4/2008 que modifica el Art 36 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León	1,5309 x 10.000 = 15.309	8.113,77 m ²
	<i>< 10.000 m²/hectárea</i> P. G. de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión 2.004 <i>0,53 m²/m²</i>	15.309 x 0,53 = 8.113,77	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	Art. 3 Apart. 7. de la Ley 4/2008 que modifica el Art 36 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León	≥ 45,92 y ≤ 107,16	81 viviendas
	<i>Entre 30 y 70 viv/ha</i> P. G. de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión 2.004 <i>53 viviendas / hectárea</i>	1,5308 x 53 = 81	
DERECHOS PROPIETARIOS	Art. 2 Apart. 12. de la Ley 4/2008 que modifica el Art 17 de la Ley 5/1999 de Urb. de Castilla y León	90% S/6.989,77 = 6.290,79	6.290,79 m ²
DEBERES PROPIETARIOS CESIÓN	Art. 2 Apart. 12. de la Ley 4/2008 que modifica el Art 17 de la Ley 5/1999 de Urb. de Castilla y León	10% S/6.989,77 = 698,98	698,98 m ²
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	Art. 86.2.d) del RUCyL (no modificado) <i>10 % del aprovecham. del sector</i>	811,38 m ²	811,38 m ² (*)

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	Art. 38.2.b) Ley 4/2008 de Urb. de Castilla y León Entre el 30 % y el 80 % de la edificabilidad residencial del Sector	Entre 2.434,13 m ² y 6.491,02 m ²	2.434,13 m ²
APARCAMIENTO CESIÓN	Art. 3 Apart. 15 de La Ley 4/2008 que modifica el Art. 42 de la Ley 5/1999 de Urb. de Castilla y León 2 plazas / 100 m² construibles mín. 1 uso público	8.113,77 x 2 / 100 = 162 81 uso público	162 81 uso público 81 uso privado
	Reglamento Accesibilidad y Supresión de Barreras. Discapacidad 1 plaza / 40 plazas	81(uso público) / 40 = 2	5
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS-EQUIPAMIENTO CESIÓN	Art. 3 Apart. 15 de La Ley 4/2008 que modifica el Art. 42 de la Ley 5/1999 de Urb. de Castilla y León > 25 m² / 100 m² construibles	8.113,77 x 25 / 100 = 2.028,44	2.796,95 m ² + 815,58 m ² = 3.612,53 m ²
USO PREDOMINANTE	P. G. de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión 2.004	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL

(*) Para el índice de variedad de uso (811,38 m²) se ha tenido en cuenta el art. 86.2.d) del RUCyL (Decreto 22/2004) considerándose las viviendas de protección pública. Esta edificabilidad está incluida también en el porcentaje de índice de integración social.

MV. III. 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Los criterios que han presidido la elaboración de la propuesta son los siguientes:

- Separación clara de los espacios públicos y privados para favorecer el mantenimiento y su configuración, así como la seguridad mediante el diseño.
- Agrupación de las viviendas unifamiliares en dos parcelas alargadas situando la zona verde delante para facilitar su soleamiento.
- La parcela de equipamiento y la destinada a Sistema General de equipamiento se sitúan colindantes de manera que puedan usarse de forma conjunta.
- El viario se establece de forma que facilite el acceso a las zonas de la ordenación, así como la conexión con el viario existente. En relación con su importancia y uso se establecen sus dimensiones.

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.**MV. IV. 1. RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS, SERVICIOS URBANOS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.****1.- Definición del sistema local de aparcamientos.**

Teniendo en cuenta que este sector proviene del Plan Parcial Sector 39-D del antiguo Plan General de Salamanca, en el que ya estaban previstas las plazas de aparcamiento de uso público correspondientes al aprovechamiento de este sector, para el cómputo de las plazas de aparcamiento establecidas en el presente Estudio de Detalle, se han contabilizado las existentes en la calle Obispo Oveco colindantes con el sector 46, en la acera del límite este del sector. Se han previsto un total de 81 plazas de uso público situadas en el viario y 81 plazas de uso privado (una por vivienda) lo que arroja un total de 162 plazas.

Su situación, forma y dimensiones se definen en el plano.

2.- Definición del sistema local de vías públicas.

El viario exterior de acceso al Sector se encuentra definido y ejecutada su urbanización, por lo que, para facilitar el acceso a las zonas de la ordenación, así como la conexión con este viario existente, se traza una calle interior de dos direcciones con intención de proporcionar acceso a las parcelas del sector independientemente de la calle Jesús Arambarri que es la actual carretera de salida hacia Cabrerizos. Este vial sirve también para situar las plazas obligatorias de aparcamiento de uso público, incluidas las de minusválidos. La calzada tendrá un ancho de 6 m. (3 m. para cada dirección) y aceras de 2,50 m. Las plazas de aparcamiento tendrán la superficie mínima que establece el Reglamento de Urbanismo y las dimensiones del Reglamento de accesibilidad de Castilla y León.

3.- Definición del sistema local de servicios urbanos.**3.a) Ciclo del agua.****3.a) 1 Agua potable.****3.a) 1.1 Distribución. Conexión a la red municipal.**

Se dispondrá una red de distribución en la calle de nueva apertura conectada a la red perimetral existente.

3.a) 1.2. Consumo Previsto. Caudal de agua disponible. Origen.

El número máximo de viviendas del Estudio de Detalle es de 81. Admitimos un tamaño de la unidad familiar de 3,5 habitantes por vivienda, lo que da un total de 284 habitantes.

Admitimos un gasto o dotación diaria de 200 l/hab/día lo que arroja un gasto de $284 \times 200 = 56.800$ litros = **56,80 m³/día** (0,65 l/sg), cantidad no relevante para la disponibilidad diaria del Municipio de Salamanca.

Para mantenimiento de las zonas verdes, bocas de riego para la limpieza del viario y pozos de limpia del alcantarillado, de acuerdo con datos obtenidos de la NTE admitimos una equivalencia de 2 viviendas por cada 1.000 m² de zona ajardinada. Teniendo en cuenta que la superficie de los espacios libres públicos es de 2.898,32 m² el gasto diario será:

$2,90 \times 2 \text{ viv} \times 3,5 \text{ hab/viv.} \times 200 \text{ l/hab} = 4.060 \text{ litros} = 4,06 \text{ m}^3/\text{día}$ (0,05 l/sg.), incremento de consumo no relevante.

Respecto a la red de incendios su gasto solo se tendrá en cuenta a efectos de la comprobación de la red.

El suministro de agua potable se pretende realizar mediante conexión a la red de abastecimiento municipal, garantizado su caudal por la empresa Aqualia.

3.a) 2. Riego

Para el mantenimiento de las zonas verdes, bocas de riego para limpieza del viario y pozos de limpia para el mantenimiento de la red de alcantarillado se establece una red de riego independiente del sistema de agua potable, conectada a la red de riego municipal existente.

3.a) 2.1. Distribución.

Se dispondrá de una red mallada de aguas sin potabilizar con tuberías de PE, conectada a la red perimetral existente.

3.a) 3. Saneamiento. Conexión a la red municipal.

Por la calle de nueva apertura se establece un sistema unitario constituido por una red de alcantarillado que recibe las aguas procedentes de las acometidas de los desagües de las parcelas y las aguas procedentes de la escorrentía de las aguas de lluvia recogidas mediante sumideros. Para asegurar su limpieza se dispondrán pozos de limpia en las cabeceras de las alcantarillas.

Para su diseño se seguirán las recomendaciones contenidas en la NTE-I.S.A. Se asegurará una profundidad que garantice el desagüe de las parcelas y proporcione protección frente a cargas y heladas. Pendiente mínima 1%, y velocidad mínima 0,50 m/sg. Se dispondrán pozos de registro en quiebras, cambios de pendiente y distancias no superiores a 50 metros. Tubería de fibrocemento.

La red se conectará a la red municipal existente en la calle Obispo Oveco que es una tubería de diámetro 300.

Las parcelas que dan a las otras calles acometerán a la red existente.

La depuración de las aguas residuales se realizará por la EDAR del municipio de Salamanca, suficiente para tratar el nuevo aporte procedente de este Sector.

En los planos se indica el esquema de las redes y su exacta definición se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3.a) 4. Red de incendios

Existe una red de incendios en la zona con hidrantes situados a menos de 200 m. de cualquier punto del Sector, por lo que no es necesaria su inclusión en el proyecto de urbanización.

3.b). Servicio de gas. Conexión y distribución.

El servicio de gas constará de una red, según el esquema del plano PO.9, conectada a la red existente.

Se adaptará a las indicaciones y normas de la compañía suministradora. Será subterránea en todo caso y transcurrirá por la red viaria y su exacta definición se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La Compañía de Gas Natural Castilla y León garantiza el suministro de gas natural según el informe que se adjunta.

3.c). Servicio de telecomunicaciones. TB y TV. Conexión y distribución.**3.c) 1. TB. Telefonía Básica.**

Los Operadores del Servicio Telefónico Básico accederán hasta el RITU.

La red de telefonía constará de red de alimentación, la red de distribución y la red de dispersión, que serán subterráneas en todo caso y transcurrirán por la red viaria.

3.c) 2. TV. Televisión.

Las redes de distribución serán subterráneas y transcurrirán por los viales de la urbanización.

Se dispondrán varios amplificadores de línea a lo largo de la red con el fin de garantizar los niveles mínimos de señal en todas las viviendas. Dichos amplificadores irán ubicados en armarios específicos empotrados en pared para intemperie.

Se adjunta plano PO.10 con los esquemas de distribución y su exacta definición se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3.d). Suministro de energía eléctrica.**3.d) 1. Consumo previsto.**

Para el cálculo del suministro total de energía eléctrica necesaria en el sector es necesario sumar todas las previsiones de potencia:

$$P_T = P_{viv} + P_{ap} + P_{eq}$$

P_T : Potencia total

P_{viv} : carga correspondiente al conjunto de las viviendas.

P_{ap} : carga correspondiente al alumbrado público.

P_{eq} : carga correspondiente a los equipamientos.

➤ Viviendas.

Nº total de viviendas del sector: 81.

Potencia de cada vivienda: 5.750 W. (Electrificación básica: se trata de viviendas menores de 160 m². útiles).

Coefficiente de simultaneidad: $n > 21 \rightarrow 15,3 + (n-21) \times 0,5 = 45,3$

$$P_{\text{viv}} = 5.750 \text{ W} \times 45,3 = 260.475 \text{ W} = \mathbf{260,47 \text{ Kw}}$$

➤ **Alumbrado público.**

Se establecen los siguientes niveles luminosos:

15 lux en viario principal.

10 lux en zonas peatonales.

5 lux en el resto (jardines, etc).

Se estima que con esos niveles se alcanza una media de 2 W por cada m² de superficies de viales y espacios libres.

Superficies:

Red viaria: 2.725,18 m².

Espacios libres: 2.898,32 m²

Total: 5.623,50 m².

$$P_{\text{ap}} = 5.623,50 \text{ m}^2 \times 2 \text{ W/m}^2 = 11.247,00 \text{ W} = \mathbf{11,25 \text{ Kw}}$$

➤ **Equipamientos.**

Se consideran 100 W/m².

Superficie equipamientos: 815,58 m².

Superficie Sistema General: 805,00 m².

$$P_{\text{eq}} = (815,58 \text{ m}^2 + 805,00 \text{ m}^2) \times 100 = 162.058 \text{ W} = \mathbf{162,06 \text{ Kw}}$$

➤ **Carga total prevista para el sector.**

$$P_{\text{T}} = 260,47 \text{ Kw} + 11,25 \text{ Kw} + 162,06 \text{ Kw} = \mathbf{433,78 \text{ Kw}}$$

➤ **Centros de transformación.**

Para el cálculo del número de centros de transformación necesarios emplearemos las normas tecnológicas NTE-IER Instalaciones de electricidad. Red exterior.

Tabla 2.

Densidad de potencia en Kw/ha	Potencia de los transformadores en kVA	Número de centros de transformación
$433,78 / 10,48 = 41,39 \text{ Kw/ha}$ < 100	1 unidades de 400	$433,78 / 600 = 1$

Será necesario, por tanto, 1 centro de transformación. Existe un centro en la calle de los Ferroviarios.

3.d) 2. Distribución, Conexión y Transformación.

Existe un CT muy próximo al sector y línea de baja tensión desde el mismo. La distribución se ajustará a las disposiciones vigentes y a las Normas de la Compañía suministradora. La conexión se realizará donde marque dicha compañía.

Instalación eléctrica en media y baja tensión para suministro del Sector.

Redes de puesta tierra.

Arquetas de derivación a parcelas con pica de tierra.

Las líneas discurrirán bajo canalizaciones enterradas a profundidad suficiente.

Alumbrado público. Nivel de iluminación superior a 15 Lux. Luminarias con columna metálica galvanizada, levantada en el bordillo de acera-aparcamiento. Se cuidarán especialmente en los cruces de las vías de tráfico rodado..

Se adjuntan los planos PO.5 y PO.6, con los esquemas de distribución y su exacta definición se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.- Definición del sistema de espacios libres públicos.

El terreno de cesión previsto para los Espacios Libres se sitúa en la parte sur del Sector, delante de las parcelas residenciales unifamiliares, facilitando su soleamiento. La zona de juego de niños se ubica lo más próxima posible a la zona residencial, junto a las viviendas en bloque, con una superficie de 225 m². En el resto de la parcela se ubicará la zona verde para plantación de especies vegetales, con una superficie de 2.571,95 m²., superior al 50 % de todo el espacio libre, para garantizar el índice de permeabilidad.

5.- Definición del sistema de equipamientos.

De acuerdo con las determinaciones de ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca para este Sector se ha previsto una parcela para un Sistema General de 805 m². Ésta se sitúa colindante con la parcela de cesión obligatoria para equipamientos, de 815,58 m². para facilitar su uso conjunto si fuera conveniente.

MV. IV. 2. APROVECHAMIENTO MEDIO.

USO	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA	APROVECHAMIENTO MEDIO
Vivienda Unifamiliar libre	3.841,08	1,00	3.841,08	
Residencial libre manzana con patio.	1.838,56	0,95	1.746,63	
Residencial manzana con patio. V.P.P. (30%)	2.434,13	0,576	1.402,06	
TOTALES	8.113,77		6.989,77	0,433770

90 % del A.M.	6.290,79
10 % del A.M.	698,98

Los coeficientes de ponderación se han establecido de forma que reflejen la rentabilidad de cada uso, en concreto al tratarse de un Sector con uso predominantemente residencial, los coeficientes reflejan la proporción entre el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (de nueva construcción) y el precio de venta de las viviendas libres que pueden construirse en el Sector.

Realizado un estudio de mercado por la zona, en la actualidad el valor medio de venta de las viviendas es aproximadamente 2.700 €/m². útil. Tomando como uso predominante el de vivienda unifamiliar, le asignamos el coeficiente unitario. Para las viviendas colectivas consideramos que pueden ser un 5 % más baratas que las unifamiliares. Según el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002/2009, el precio de una vivienda protegida en régimen general de nueva construcción, en Salamanca (ámbito municipal 1 grupo B) es de 1.576,64 €/m². útil. Teniendo en cuenta la actual situación de crisis que atraviesa el Sector inmobiliario no es posible hacer un estudio más detallado debido a la casi absoluta ausencia de transacciones reales.

Con estos datos y de acuerdo con el Ayuntamiento de Salamanca se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Vivienda unifamiliar libre: 1,000
- Residencial libre manzana con patio: 0,950
- Residencial manzana con patio (V.P.P.): 0,567

TÍTULO V. CUADROS SÍNTESIS.

MV. V. 1. EDIFICABILIDAD.

Superficie del Sector: 16.114,00 m²

Superficie edificable del Sector SU-NC 46: 15.309 x 0,53 = 8.113,77 m².

Aprovechamiento medio del Sector: 6.989,77 m² (0,433770)

MV. V. 2. SUPERFICIES.

Sector SU-NC N° 46	16.114,00 m ²
Reserva para Sistema General de Equipamiento	805,00 m ²
Superficie con aprovechamiento lucrativo	15.309,00 m²

Cesiones:

Espacios libres	2.796,95 m ²
Equipamientos	815,58 m ²
Sistema General	805,00 m ²
Viario	2.901,33 m ²
TOTAL	7.318,86 m²

Usos del suelo:

Viviendas unifamiliares	6.528,67 m ²
Viviendas libres en manzana con patio	975,27 m ²
V.P.P. en manzana con patio	1.291,20 m ²
Espacios libres	2.898,32 m ²
Equipamientos	815,58 m ²
Sistema General	805,00 m ²
Viario	2.901,33 m ²
TOTAL	16.114,00 m²

Zona Residencial:

MANZANAS RESULTANTES	SUPERFICIES	Nº VIV.	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE
RU	6.528,67 m ²	39	0,588340	3.841,07 m ²
RC-P	1.291,20 m ²	24	1,885174	2.434,13 m ²
RC	975,27 m ²	18	1,885174	1.838,56 m ²
Suma	8.794,14 m²	81		8.113,77 m²

MV.V.3. ACRONIMOS.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ACRÓNIMO	
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar Adosada	RU	
	Vivienda en manzana con patio	RC	RC-P
ESPACIOS LIBRES	Zonas Verdes	EL-Z	
EQUIPAMIENTOS	Equipamiento general	EQ-G	
SISTEMA GENERAL	Sistema General de Equipamientos	SG-EQ	

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

Paso a titularidad, dominio, mantenimiento y uso público de la red viaria y su urbanización correspondiente, así como de los terrenos para las dotaciones urbanísticas de espacios libres y equipamiento y servicios urbanos, y de los terrenos para materializar el aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios.

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación que necesariamente habrá de redactarse para la gestión urbanística de este Estudio de Detalle, producirá la cesión gratuita al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos mencionados más arriba, para su incorporación al patrimonio Municipal.

La cesión de la red viaria y su urbanización correspondiente, se hará dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva de las obras, de acuerdo con el art. 206 del Reglamento de Urbanismo de CyL. (Decreto 22/2004).

Las obras de urbanización se ejecutaran a costa de los propietarios de los terrenos mediante la formulación del correspondiente proyecto, redactado por técnico competente. Las obras deberán ser ejecutadas por contratista o empresa constructora bajo dirección técnica cualificada.

El urbanizador se compromete expresamente con el Ayuntamiento a:

- a) Ejecutar las obras de urbanización en un plazo máximo de dos años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación con la implantación total de los servicios necesarios.
- b) Cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de los terrenos para las dotaciones urbanísticas de espacios libres, equipamiento y servicios urbanos, y de los terrenos para materializar el aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios, para su incorporación al patrimonio municipal, a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.
Cesión de la red de comunicaciones al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses contados desde la recepción definitiva de las obras de urbanización. Esta recepción definitiva será por la totalidad de la urbanización, no pudiendo realizarse recepciones parciales.
- c) La conservación de la urbanización, que deberá pasar a titularidad pública, correrá íntegramente a cargo de los propietarios de los terrenos hasta el momento de su cesión al Ayuntamiento
- d) Prestar las garantías que sean exigibles.

TÍTULO II. ORDENANZAS.

NU. II. 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

Regirán las condiciones del Título VII. CONDICIONES GENERALES EN FUNCIÓN DEL USO, del Plan General de Salamanca, Revisión de 2.004.

Los usos autorizados se corresponden con los de la zona 5 del cuadro de regulación de usos de dicho Plan General.

NU. II. 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Identificación y justificación de las modificaciones establecidas respecto a las ordenaciones del Plan General.

En vivienda unifamiliar:

Se modifican la separación a los linderos laterales y se limita la profundidad de la ocupación. Todas estas modificaciones se producen para adaptar la tipología unifamiliar y facilitar la construcción en las parcelas resultantes de la ordenación propuesta.

En Manzana con patio:

Se establecen las condiciones de parcela mínima.

En Equipamientos:

Se prohíbe el uso comercial, ya que el Plan General prevé su autorización, dentro del uso Equipamientos, exclusivamente para ámbitos de actuaciones integradas con reservas obligatorias, que no es el caso. El número de plantas se adapta al general del Sector que es de 3 plantas, aunque con 12 m. de altura.

En todo aquello que no contemplen las presentes Ordenanzas será de aplicación lo especificado en el TÍTULO VIII. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO. Ordenanzas, del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

CAPÍTULO 1. Ordenanza de Edificación en Vivienda Unifamiliar**Art. 1.1 Usos**

- a) Uso predominante; Residencial, admitiéndose la clase vivienda en su categoría de vivienda unifamiliar.
- b) Usos compatibles y prohibidos:
Atendiendo a su localización en el Plano de zonificación de usos (9-OD) del Plan General de Salamanca y con arreglo al Cuadro de Regulación de Usos del mismo.

Art. 1.2 Tipología

La tipología edificatoria será la siguiente: edificación agrupada en hilera.

Art. 1.3 Parcela mínima

Se establece los siguientes valores de superficie mínima de parcela: 150 m², con un lindero frontal mínimo de 5,00 mts.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 5,00 mts.

Art. 1.4 Retranqueos

En fachada es obligatorio un retranqueo de 5 m. de la alineación oficial, donde se situará el plano de fachada. En los laterales será obligatorio un retranqueo de 3 m. a la calle Obispo Oveco y un retranqueo de 2 m. hacia la parcela de equipamientos.

No obstante y con objeto de facilitar la ejecución de rampas de acceso al sótano, el plano de fachada se podrá retranquear respecto del retranqueo obligatorio, con la condición de que la parte del plano de fachada retranqueada no supere el 50 % de la longitud total de la fachada.

Se permitirá disponer una edificación aneja de una planta que se situará en la alineación oficial y adosada a uno de los linderos laterales en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto y de ejecución simultánea, suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento o mediante las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Las condiciones de la edificación aneja serán las siguientes:

- a) La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a 3,50 mts.
- b) La construcción no tendrá una longitud de fachada superior a 5,00 mts, ni podrá sobrepasar el 50% de la medida del lindero frontal.
- c) No estará destinada a cuarto de estar, dormitorio o cocina.

Art. 1.5 Separación y linderos

La edificación se adosará a los linderos laterales en parcelas interiores. En las parcelas de los extremos existirá un retranqueo de 2 ó 3 m., según el plano de alineaciones PO-2.

Art. 1.6 Ocupación

La ocupación de la parcela por el edificio y anejos, situados sobre rasante, no podrá ser superior al 50% de la superficie de la parcela. Se permitirá una única planta bajo rasante.

Art. 1.7 Profundidad de la edificación.

Se establece un fondo máximo de 12 m. desde el retranqueo obligatorio. Este fondo no es obligatorio sino que representa el límite máximo al que puede llegar la edificación.

Art. 1.8 Patios de parcela

Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de tres metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima exigible, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 2,50 metros.

Art. 1.9 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las señaladas en el plano PO-2. Las rasantes serán las existentes, excepto las grafiadas en el plano de alineaciones, PO-2, correspondientes a la calle de nueva apertura.

Art. 1.10 Altura de la edificación y nº máximo de plantas

La edificación no podrá superar una altura de tres plantas, ni una altura de 10,50 mts. Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado.

Art. 1.11 Altura de piso

La altura de piso tendrá las siguientes dimensiones (de forjado a forjado):

a) En planta baja

Altura máxima: 3,50 mts.

Altura mínima: 2,80 mts.

b) En planta de piso

Altura mínima: 2,80 mts.

Art. 1.12 Edificabilidad y densidad máxima de población.

a) La edificabilidad máxima será la siguiente: 0,588340 m²/m²

Parcela RU: 3.841,08 m².

b) La densidad máxima de población por solar, será:

Parcela RU: 39 viviendas.

Art. 1.13 Vuelos

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Normas Generales de edificación del Plan General de Salamanca, con la única salvedad de que los cuerpos salientes en planta baja serán autorizables. Los retranqueos y separación a linderos, no serán exigibles a los aleros y cornisas. Los cuerpos salientes si cumplirán las condiciones de retranqueos.

Art. 1.14 Condiciones estéticas

Serán de aplicación los artículos 6.4.34 al 6.4.42 de las Normas Generales de edificación del Plan General de Salamanca y además las siguientes condiciones:

El adosamiento de la edificación no producirá medianerías al descubierto en cuantía superior al 20% de la longitud L, siendo L la longitud total de las edificaciones que se adosan.

1 Art..15. Condiciones especiales

Será obligatoria la inclusión de una plaza de garaje por vivienda.

CAPÍTULO 2. Ordenanza de Edificación en Manzana con Patio.**Art. 2.1 Usos**

- a) Uso predominante. Residencial.
Admitiéndose la clase vivienda en su categoría de vivienda colectiva y la clase Residencia Comunitaria.
- b) Usos Compatibles y Prohibidos.
Atendiendo a su localización en el plano de zonificación de usos (9-OD) del Plan General de Salamanca y con arreglo al Cuadro de Zonificación de Usos del mismo.

Art. 2.2 Tipología

La edificación queda definida en planta por una alineación exterior, que limita con la vía pública, y una alineación interior, que define el patio de manzana.

Art. 2.3 Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones las parcelas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a.- El lindero frontal de la parcela tendrá una longitud igual o mayor a 10 m.
b.- La superficie de la parcela será igual o mayor a 120 m².
c.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 m.

Art. 2.4 Ocupación de parcela

- a) En planta sobre rasante: No se establece
- b) En planta bajo rasante:
Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela edificable, siempre que, la cubierta de la planta bajo rasante permita al menos, en un 60% de la superficie libre del patio de manzana, su ajardinamiento y que ninguna parte edificada sobresalga más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes de los linderos frontales.

Art. 2.5 Patios de parcela

Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela establecidos en el Art. 6.4.9 de las ordenanzas del Plan General de Salamanca..

Art. 2.6 Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones serán las señaladas en el plano de alineaciones PO-2. Las rasantes serán las existentes, excepto las grafiadas en el plano de alineaciones y rasantes, PO-2, correspondientes a la calle de nueva apertura.

Art. 2.7 Altura de la edificación y nº máximo de plantas

El nº máximo de plantas será de baja más dos.

La altura máxima será la siguiente:

Nº de plantas : 3

Altura en metros: 10,50

Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamientos bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado.

Art. 2.8 Altura de piso

La altura de piso (de forjado a forjado) tendrá las siguientes dimensiones:

a) *En planta baja.*

Altura máxima: 4,20 mts.

Altura mínima: 3,20 mts.

b) *En planta de piso.*

Altura mínima: 2,80 mts.

Art. 2.9 Edificabilidad y densidad máxima de población.

- a) La edificabilidad máxima será: 1,885174 m²/m².

Parcela RC-P: 2.434,13 m².

Parcela RC: 1.838,56 m².

b) La densidad máxima de población por solar será:

Parcela RC-P: Manzana con patio con protección pública: 24 viviendas.

Parcela RC: Manzana con patio vivienda libre: 18 viviendas.

Art. 2.10 Forma y dimensiones del patio de manzana

a) La forma y dimensiones del patio de manzana será tal, que permita trazar en, cualquier zona de su interior, una circunferencia con diámetro mayor o igual que la altura máxima de las edificaciones recayentes a dicho patio.

b) En ningún caso, el diámetro de la circunferencia inscrita será menor de 15 mts.

Art. 2.11 Profundidad de la edificación

La profundidad máxima de la edificación será la definida en cada caso por las alineaciones exteriores e interiores (patio de manzana), con un máximo de 12,00 mts. según se refleja en el plano de alineaciones, PO-2.

Art. 2.12 Vuelos

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Normas Generales de edificación del Plan General de Salamanca, en relación a las fachadas exteriores. Con relación a las alineaciones interiores el vuelo máximo se obtendrá por aplicación de los valores del Art.6.3.11.b, referidos al espacio interior del patio de manzana con la particularidad de que en dicho espacio no se permitirán cuerpos volados cerrados que sobrepasen la alineación interior.

Art. 2.13 Condiciones estéticas

Serán de aplicación los artículos 6.4.34 al 6.4.42 de las Normas Generales de edificación del Plan General de Salamanca. En el caso de que se produzcan medianeras vistas debe presentarse al Ayuntamiento, para que la apruebe, una propuesta de solución estética de las mismas.

Art. 2.14 Condiciones especiales

No se admite ático ni bajo cubierta. Sera exigible una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de otros usos.

CAPÍTULO 3. Ordenanza de Equipamientos.

Art. 3.1. Definición

Se incluyen en esta calificación al conjunto de dotaciones urbanísticas de titularidad pública o privada al servicio de toda la población (Sistemas Generales) así como de los ámbitos objeto de Ordenación Detallada, o bien de los ámbitos existentes de escala inferior a la ciudad (unidad urbana, barrio o unidad integrada) (Sistemas Locales). En cualquier caso, pueden acoger a dotaciones que den servicio a ámbitos mayores de población siempre y cuando se justifique adecuadamente que este servicio también abastece al ámbito inicialmente previsto y no le cause detrimento alguno a juicio del Ayuntamiento.

Independientemente de esta titularidad, la gestión del sistema local la podrá ejercer el titular del mismo, para el uso definido por este Estudio de Detalle, de acuerdo con la normativa legal.

Art. 3.2 Usos

Las condiciones relativas a los usos predominantes, compatibles o prohibidos se aplican indistintamente del carácter público o privado del Sistema de Equipamiento

a) Usos predominantes: Asistencial, Religioso Deportivo, Sanitario, Socio-Cultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario y Recintos feriales.

- b) Usos compatibles: Zonas verdes y Espacios libres públicos, el uso Dotacional de Servicios Urbanos, con excepción de las Instalaciones de suministro de combustible, y el uso residencial, en su clase de residencia comunitaria, siempre que esté asociado a uno de los usos predominantes y sea inferior al 50% de la superficie construida.

c) Usos prohibidos: Residencial, Industrial, Terciario. Comercial.

Art. 3.3 Tipología

Edificación singular. Tipología libre.

Art. 3.4. Parcela mínima

La existente.

Art. 3.5 Retranqueos

La edificación podrá retranquearse de las alineaciones exteriores que no son obligatorias y representan el límite máximo de edificación.

Art. 3.6 Patios de parcela

Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de tres metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima exigible, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 2,50 metros.

Art. 3.7. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las señaladas en el Plano PO-2. Las rasantes serán las existentes, excepto las grafiadas en el plano de alineaciones y rasantes, PO-2, que corresponden la calle de nueva apertura.

Art. 3.9. Altura de la edificación y nº máximo de plantas

3 plantas y 12 m.

Art. 3.10. Edificabilidad.

1,50 m²/m²

Art. 3.11. Condiciones especiales

Será obligatoria la inclusión de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos.

TÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

En los planos correspondientes se señalan los esquemas de las redes de saneamiento, suministro de distribución de agua y riego, red de incendios, electricidad, alumbrado público, gas, red de telefonía y red de televisión como base de una primera aproximación al Proyecto de Urbanización.

Se han tenido en cuenta las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

A continuación se fijan unas condiciones técnicas para poder llegar a una valoración de la ejecución de estas dotaciones urbanísticas, las cuales podrán ser modificadas razonadamente en el Proyecto de Urbanización.

En el Proyecto de Urbanización se incluirán las previsiones de elementos de paso de conductos eléctricos en puntos estratégicos por otros servicios urbanos como teléfono, televisión, etc., de forma que las obras complementarias precisas para su instalación reduzcan al mínimo los costes.

NU. III. 1. RED DE SANEAMIENTO

El Sector dispone en su perímetro de una red unitaria de saneamiento a la que acometerán las parcelas cuyo acceso se produzca por esa parte y que recoge las aguas de escorrentía de las calles existentes.

En la calle interior de nueva apertura se prevé una red de alcantarillado con sistema unitario que recibe las aguas procedentes de las acometidas de los desagües de las parcelas y otra red que recibe las aguas procedentes de la escorrentía de las aguas de lluvia recogidas mediante sumideros. Para asegurar su limpieza se dispondrán pozos de limpia en las cabeceras de las alcantarillas.

Para su diseño se seguirán las recomendaciones contenidas en la NTE-I.S.A. Se asegurará una profundidad que garantice el desagüe de las parcelas y proporcione protección frente a cargas y heladas. Pendiente mínima 1%, y velocidad mínima 0,50 m/segundo. Se dispondrán pozos de registro en quiebros, cambios de pendiente y distancias no superiores a 50 metros. Tubería de fibrocemento.

La red se conectará a la red municipal existente la calle Obispo Oveco, que es una tubería de diámetro 300, con capacidad suficiente para absorber el caudal correspondiente a las 81 viviendas.

NU. III. 2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Se dispondrá una red mallada conectada a la tubería de diámetro 160 existente en la Carretera de Campillo. Tuberías DFD y PE

Se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

NU. III. 3. RED DE RIEGO

Para el mantenimiento de las zonas verdes, bocas de riego para limpieza del viario y pozos de limpia para el mantenimiento de la red de alcantarillado. Se dispondrá una red mallada de aguas conectada a la red existente perimetral. Tuberías de PE.

Se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

NU. III. 4. RED DE INCENDIOS

Existen bocas de incendios colocadas a menos de 200 metros de cualquier punto del Sector, por lo que no se prevé esta instalación. Se indican en el plano correspondiente de información.

NU. III. 5. RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

Se ajustará a las disposiciones vigentes y a las Normas de la Compañía suministradora.

Instalación eléctrica en media y baja tensión para suministro del Sector.

Redes de puesta tierra.

Arquetas de derivación a parcelas con pica de tierra.

Las líneas discurrirán bajo canalizaciones enterradas a profundidad suficiente.

Alumbrado público. Nivel de iluminación superior a 15 Lux. Luminarias con columna metálica galvanizada, levantada en el bordillo de acera-aparcamiento. Se cuidarán especialmente en los cruces de las vías de tráfico rodado.

NU. III. 6. RED DE GAS

Se adaptará a las indicaciones y Normas de la compañía suministradora. Será subterránea en todo caso y transcurrirá por la Red Viaria.

NU. III. 7. RED DE TELEFONÍA

Se adaptará a las indicaciones y Normas de la compañía suministradora. Será subterránea en todo caso y transcurrirá por la Red Viaria

NU. III. 8. RED DE TELEVISIÓN

Existe red de distribución por las aceras perimetrales que dará servicio de forma individual a las parcelas cuyo acceso se produzca desde ellas.

En el vial interior se prevé una red de distribución subterránea que transcurrirá por las aceras.

NU. III. 9. RED VIARIA

Se define en los planos correspondientes, donde así mismo se reflejan las secciones básicas y los aparcamientos.

Las aceras, con subbase de zahorra artificial de 15 cm. de espesor, base de losa de hormigón de 10 cm. de espesor y pavimento de baldosa hidráulica.

La acera norte (calle de Los Castellano), aunque queda fuera del sector, deberá adaptarse para permitir el acceso de los vehículos a las viviendas unifamiliares de forma individualizada, rebajando los bordillos y retirando los árboles que sea necesario, replantándolos o sustituyéndolos en la zona verde o en las aceras del vial interior.

Calzadas y aparcamientos, con subbase de suelo seleccionado de 35 cm. de espesor, base de zahorra artificial de 30 cm. de espesor y pavimento aglomerado en frío de 5 cm. de espesor.

NU. III. 10. ESPACIOS LIBRES

➤ **Zona Verde:**

En el Proyecto de Urbanización se contemplarán los movimientos de tierra, itinerarios peatonales, plantaciones, mobiliario urbano e iluminación.

TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

Aprobado definitivamente el Estudio de Detalle -Planeamiento Urbanístico- deberá iniciarse la gestión urbanística con arreglo a las determinaciones de la Ley y Reglamento Urbanístico de Castilla y León.

La Gestión urbanística se efectuará mediante una actuación integrada a desarrollar sobre una unidad de Actuación.

NU. IV. 1. UNIDAD DE ACTUACIÓN

Ámbito de Gestión urbanística integrada. Se establece que el Sector SU-NC Nº 46 constituye una Unidad de Actuación

NU. IV. 2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Proyecto de Actuación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización con arreglo a las determinaciones de la Ley y Reglamento Urbanístico de Castilla y León.

En el Proyecto de Actuación se acreditará la propiedad de los terrenos.

NU. IV. 3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se propone para su desarrollo en el Proyecto de Actuación, el Sistema de Compensación.

NU. IV. 4. URBANIZADOR

Es en el Proyecto de Actuación donde se determinará quién actuará como urbanizador en la gestión del sector. No obstante se propone que sea el conjunto de los propietarios del Sector, que, una vez aprobado el Estudio de Detalle se constituirán en Junta de Compensación y asumirán la gestión urbanística de la Unidad de Actuación.

Financiará los gastos de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

NU. IV. 5. PLAN DE ETAPAS

Se prevén dos etapas:

- Una primera etapa a desarrollar en el plazo de 3 años, a contar desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, para presentar en el Ayuntamiento los Estatutos de la Junta de Compensación, el Proyecto de Actuación, el Proyecto de Reparcelación, el Proyecto de Urbanización y la ejecución de las obras de urbanización, desglosada de la siguiente manera:
 - Presentación de los Estatutos de la Junta de Compensación y aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y Proyecto de Reparcelación: 12 meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.
 - Presentación del Proyecto de Urbanización: 9 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y Proyecto de Reparcelación.
 - Ejecución de las obras de urbanización: 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y Proyecto de Reparcelación.
- Una segunda etapa a desarrollar en el plazo de cinco años a contar desde la terminación de las obras de urbanización para la ejecución de la edificación.



La edificación podrá simultanearse con las obras de urbanización, pero no podrá utilizarse hasta la Recepción Definitiva de las obras de urbanización.

NU. IV. 6. GARANTIAS

Se establecerán las garantías de urbanización que establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

TÍTULO V. ANEXO

NU. V. 1. FICHAS URBANÍSTICAS

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA:	RU
USOS:	PREDOMINANTE: Residencial
	PORMENORIZADO: Vivienda Unifamiliar
	COMPATIBLES: Según cuadro de regulación de usos del PGOU de Salamanca, zona 5, ordenanza 5.
TIPOLOGIA:	Unifamiliar Adosada, vinculada a una parcela. Diseño libre.

CONDICIONES GENERALES	
SUPERFICIE:	6.528,67 m ²
COEF. EDIFICABILIDAD:	0,588340 m ² /m ²
SUPERF. EDIFICABLE:	3.841,07 m ²
OCUPACIÓN	50 %
Nº DE VIVIENDAS:	39
PARCELA MÍNIMA:	150 m ²
ALINEACIONES:	Ver plano Nº PO-2
RETRANQUEOS:	5 m. a fachada. En los extremos laterales 2 m. o 3 m. al lindero (según plano PO-2)

OTRAS CONDICIONES	
ALTURA EDIFICACIÓN:	ALTURA EN METROS: 10,50 ml
	Nº DE PLANTAS: 3 Pl
CONDICIONES ESPECIALES:	No se admite ático ni bajo cubierta. Será exigible una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

ESTA FICHA SE COMPLEMENTA CON LOS PLANOS: PO-1 y PO-2

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA:	RCP
USOS:	PREDOMINANTE: Residencial
	PORMENORIZADO: Vivienda colectiva con protección pública.
	COMPATIBLES: Según cuadro de regulación de usos del PGOU de Salamanca, zona 5, ordenanza 6.
TIPOLOGIA:	Edificación en manzana con patio.

CONDICIONES GENERALES	
SUPERFICIE:	1.291,20 m ²
COEF. EDIFICABILIDAD:	1,885174 m ² /m ²
SUPERF. EDIFICABLE:	2.434,13 m ²
OCUPACIÓN	No se establece
Nº DE VIVIENDAS:	24
ALINEACIONES:	Ver plano Nº PO-2.
FONDO MÁXIMO	12 m
RETRANQUEOS:	No se establece.

OTRAS CONDICIONES	
ALTURA EDIFICACIÓN:	ALTURA EN METROS: 10,50 ml
	Nº DE PLANTAS: 3 Pl
CONDICIONES ESPECIALES:	No se admite ático ni bajo cubierta. Será exigible una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m ² . de otros usos.

ESTA FICHA SE COMPLEMENTA CON LOS PLANOS: PO-1 y PO-2

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA:	<input type="text" value="RC"/>
USOS:	PREDOMINANTE: <input type="text" value="Residencial"/>
	PORMENORIZADO: <input type="text" value="Vivienda colectiva."/>
	COMPATIBLES: <input type="text" value="Según cuadro de regulación de usos del PGOU de Salamanca, zona 5, ordenanza 6."/>
TIPOLOGIA:	<input type="text" value="Edificación en manzana con patio."/>

CONDICIONES GENERALES	
SUPERFICIE:	<input type="text" value="975,27"/> m ²
COEF. EDIFICABILIDAD:	<input type="text" value="1,885174"/> m ² /m ²
SUPERF. EDIFICABLE:	<input type="text" value="1.838,56"/> m ²
OCUPACIÓN	<input type="text" value="No se establece"/>
Nº DE VIVIENDAS:	<input type="text" value="18"/>
ALINEACIONES:	<input type="text" value="Ver plano Nº PO-2."/>
FONDO MÁXIMO	<input type="text" value="12"/> m
RETRANQUEOS:	<input type="text" value="No se establece."/>

OTRAS CONDICIONES	
ALTURA EDIFICACIÓN:	ALTURA EN METROS: <input type="text" value="10,50"/> ml
	Nº DE PLANTAS: <input type="text" value="3"/> Pl
CONDICIONES ESPECIALES:	<input type="text" value="No se admite ático ni bajo cubierta. Será exigible una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup>. de otros usos."/>

ESTA FICHA SE COMPLEMENTA CON LOS PLANOS: PO-1 y PO-2

FICHA URBANÍSTICA**EQUIPAMIENTO**

PARCELA:	EQ-G / SG-EQ
USOS:	
PREDOMINANTE:	Asistencial, Religioso Deportivo, Sanitario, Socio-Cultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario y Recintos feriales.
COMPATIBLES:	Zonas verdes y Espacios libres públicos, el uso Dotacional de Servicios Urbanos, con excepción de las Instalaciones de suministro de combustible, y el uso residencial, en su clase de residencia comunitaria, siempre que esté asociado a uno de los usos predominantes y sea inferior al 50% de la superficie construida.
TIPOLOGIA:	Edificación singular. Tipología libre.

CONDICIONES GENERALES	
SUPERFICIE:	815,58/ 805 m ²
COEF. EDIFICABILIDAD:	1,50 m ² /m ²
OCUPACIÓN	No se establece
ALINEACIONES:	Ver plano N° PO-2.
RETRANQUEOS:	No se establece.

OTRAS CONDICIONES	
ALTURA EDIFICACIÓN:	ALTURA EN METROS: 10,50 ml
	N° DE PLANTAS: 3 Pl
CONDICIONES ESPECIALES:	Ordenación del Estudio de Detalle Sera exigible la inclusión de 1 plaza de garaje por cada 100 m² construidos.

ESTA FICHA SE COMPLEMENTA CON LOS PLANOS: PO-1 y PO-2

FICHA URBANÍSTICA**ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

PARCELA:	EL-Z
USOS:	ZONA VERDE
TIPOLOGIA:	No se fija

CONDICIONES GENERALES	
SUPERFICIE:	2.796,95 m ²
COEF. EDIFICABILIDAD:	Sin edificabilidad
OCUPACIÓN:	Sin ocupación

OTRAS CONDICIONES	
EDIFICACIONES:	No se admiten edificaciones
CONDICIONES ESPECIALES:	Ordenación del Estudio de Detalle

ESTA FICHA SE COMPLEMENTA CON LOS PLANOS: PO-1 y PO-2

DN-RE. RESUMEN EJECUTIVO.

El RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, en su artículo 11 *Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*, punto 3, establece que en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística la documentación expuesta al público debe incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación del ámbito en el que se altera la ordenación vigente con la proyectada, con un plano de situación y alcance de dicha alteración:

Véase plano PI-1, plano PI-3 y plano PO-1

OTROS DOCUMENTOS

- DI-MI. Memoria Informativa

- DN-MSE. Memoria de Sostenibilidad económica: implantación de nuevas estructuras, mantenimiento de infraestructuras, puesta de marcha de nuevos servicios, suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- DN-EE. Estudio económico.
- Planos de Información:

- P.I.1. SITUACIÓN
- P.I.2. PLANO TOPOGRÁFICO
- P.I.3. PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE
- P.I.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- P.I.5. RED DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTE
- P.I.6. RED DE ALCANTARILLADO EXISTENTE
- P.I.7. ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE
- P.I.8. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE
- P.I.9. RED DE RIEGO AUTOMÁTICO EXISTENTE
- P.I.10. RED DE TELEFONÍA EXISTENTE
- P.I.11. RED DE GAS EXISTENTE
- P.I.12. RED DE TV. POR CABLE EXISTENTE
- P.I.13. PLANTACIONES EXISTENTES
- P.I.14. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO AFECTADO

- Planos de Ordenación:

- P.O. 1. ORDENACIÓN
- P.O. 2. RED VIARIA: ALINEACIONES, REPLANTEO, RASANTES Y SECCIONES
- P.O. 3. RED DE DISTRIBUCIÓN
- P.O. 4. RED DE ALCANTARILLADO
- P.O. 5. ALUMBRADO PÚBLICO
- P.O. 6. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- P.O. 7. RED DE RIEGO AUTOMÁTICO
- P.O. 8. RED DE TELEFONÍA
- P.O. 9. RED DE GAS
- P.O. 10. RED DE TV. POR CABLE