



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ACUERDO de 4 de marzo de 2022, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente el estudio de detalle del sector SU-NC n.º 9, calle Colombia-Ctra. Aldealengua, promovido por «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» (SAREB). Expte.: 3/2021/PLUR.

El Excmo. Ayuntamiento en Pleno en Sesión ordinaria celebrada el día 4 de marzo de 2022, acordó dar su aprobación del siguiente Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Fomento y Patrimonio, en sesión ordinaria de fecha 1 de marzo de 2022, que informó favorablemente el expediente para la «APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N.º 9 (CALLE COLOMBIA-CTRA. ALDEALENGUA) PROMOVIDO POR SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA. (SAREB). Se recoge el siguiente ACUERDO:

«*Primero.*– La desestimación de las alegaciones presentadas [...]

Segundo.– APROBAR DEFINITIVAMENTE el ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC.9 “CALLE COLOMBIA-CTRA. ALDEALENGUA” promovido por el SAREB y redactado por D. Francisco Ledesma García, compuesto por los CSV que se refieren a continuación

- Memoria Informativa (CSV 14160656107014055671)
- Planos Informativos (CSV 14160655061117336103)
- Memoria Vinculante (CSV 14160655774675373605)
- Normativa Urbanística (CSV 14160655433505126030)
- Estudio Económico (CSV 14160654712450174402)
- Planos de ordenación (CSV 14160655530765547530)

Dichos documentos tienen contenido idéntico que el aportado el 24/01/2022, en formato digital (con CSV 14160655403511637026) y en formato papel el 14/02/2022 (registro de entrada 2022007682), en los que se verifica que se han solventado las deficiencias establecidas en la Resolución de fecha 26/7/2021, que aprobó inicialmente el Estudio de Detalle del Sector SU-NC Nº9 (Calle Colombia –Ctra. Aldealengua). Asimismo se recogen los cambios requeridos en los informes sectoriales que mejoran la redacción y organización de los apartados de la memoria del documento, sin que ello suponga una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente. Dichos cambios son los siguientes:

- A la vista del informe de la DGVU, se introducen los siguientes cambios:
 - El resumen ejecutivo pasa a formar parte de la Memoria Vinculante en lugar del Anejo 1 y, se completa, describiendo resumidamente la nueva ordenación, junto con los planos de situación, calificación urbanística, zonificación y ámbitos de suspensión de licencias.
- A la vista del informe de la Dirección General de Telecomunicaciones, se introducen los siguientes cambios para alinear el documento a la normativa sectorial de telecomunicaciones:
 - En la Memoria Informativa: 4- INFRAESTRUCTURAS Y CONEXIONES EXISTENTES
 - Página 9, se sustituye en dos párrafos “telefonía” por “red pública de comunicaciones electrónicas”.
 - Página 10, se sustituye “Telefonía” por “telecomunicaciones”.
 - Página 10, se sustituye el párrafo “La Compañía Telefónica dispone en el entorno inmediato de red aérea para conexión de su red de telefonía básica, [...]” por “En el entorno inmediato existe red pública de comunicaciones electrónicas y podrá ampliarse de acuerdo con lo estipulado en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones”.
 - En el ESTUDIO ECONÓMICO: 1. Obras urbanización: 1.1.3. Redes de infraestructuras
 - Página 34, Red de telecomunicaciones, se sustituye el párrafo “El trazado de la red de telefonía básica convencional se realizará de forma general bajo la supervisión de la Compañía suministradora. En la actualidad, Telefónica dispone a la entrada del Sector, en la Carretera de Aldealengua, de una arqueta tipo “D”, para conexión de su red de telefonía básica, que será completada con las infraestructuras necesarias para acceder a los servicios de telecomunicaciones, de acuerdo a las Normas Técnicas recibidas de la Compañía suministradora, según se ordena en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero” por “Se ampliarán las instalaciones de la red pública de comunicaciones electrónicas existentes de acuerdo con lo previsto en la Ley General de Telecomunicaciones (Ley 9/2014), así como con la normativa sectorial contenida en el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio.
 - Página 35, se suprime el párrafo “si se disponen otras redes de telecomunicaciones discurrirán en las canalizaciones contiguas a la red de telefonía paralelas en todo el trayecto, con arquetas y conducciones completamente independientes”.

Tercero.– Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.C. y L., en la web del Ayuntamiento, con las peculiaridades previstas en el Art. 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de conformidad con el Art. 175 del RUCYL.

En la publicación de aprobación definitiva, se hará constar que en el «B.O.C.Y.L.» n.º 240 de fecha 18/11/2020 se ha publicado la ORDEN FYM/1227/2020 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente por la que se formula Informe Ambiental Estratégico del Estudio de Detalle SU-NC 9.

Cuarto.– Notificar el acuerdo plenario, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 174 de su Reglamento de desarrollo, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando al oficio de notificación a ésta última un ejemplar del instrumento aprobado con todos sus planos y documentos, junto con su soporte digital, para su traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Quinto.– Notificar el acuerdo al interesado, así como a los personados en el periodo de información pública».

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 este Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el mismo Órgano que lo ha dictado, en el plazo de 1 mes (Art. 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). En caso de interponer Recurso de Reposición, podrá formular Recurso Contencioso- Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Salamanca, en el plazo de dos meses (Art. 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). En ambos casos, el plazo se computa a contar desde el día siguiente al de esta notificación.

Salamanca, 29 de marzo de 2022.

El Concejal Delegado de Fomento,
Fdo.: JOSÉ FERNANDO CARABIAS ACOSTA



ANEXO

OTROS DOCUMENTOS NO PUBLICADOS INCLUIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL «ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N.º 9 (CALLE COLOMBIA-CTRA. ALDEALENGUA) PROMOVIDO POR SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)»

Documentos anejos a la información: Memoria Informativa, Planos de Ordenación y Planos Informativos.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO NORMATIVO



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO NORMATIVO

ÍNDICE

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE	4
1. CRITERIOS Y OBJETIVOS	5
2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....	5
3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	6
4. CUMPLIMIENTO DE RESERVAS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS. ZONIFICACIÓN	8
5. CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN	12
6. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.....	12
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS AFECCIONES SECTORIALES	13
8. RESERVAS DE SUELO Y CESIONES URBANIZADAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	13
9. RESUMEN EJECUTIVO	14
9.1. Objeto.....	14
9.2. Situación, emplazamiento y delimitación del ámbito	16
9.3. Ordenación detallada	17
9.4. Planos resumen ejecutivo	18
DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA	19
1. ORDENANZAS	20
1.1. Residencial.....	20
1.2. Otros usos compatibles. Terciario e Industrial (Grado taller y Servicios Empresariales).....	22
1.3. Equipamientos públicos.....	24
1.4. Vías públicas	25
1.5. Espacio libre público.....	26
2. UNIDADES DE ACTUACION - SISTEMA DE ACTUACION- PLAZOS Y ETAPAS - COMPROMISOS Y GARANTIAS.....	26
2.1.- Compromisos y garantías.....	27
2.2.- Compromisos entre propietarios y ayuntamiento	27
2.3.- Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos.....	29
2.4.- Medios económicos y financieros.....	29
2.5.- Edificación y urbanización simultáneas	30
DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO	31



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1.- OBRAS DE URBANIZACIÓN	32
1.1. Descripción de las obras	32
2.- RESUMEN DE PRESUPUESTO TOTAL DE COSTES ESTIMADO (URBANIZACIÓN + OTROS) ..	57
3.-DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN ENTRE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS	57
4.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	58



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

OBJETIVOS

1. Desarrollo urbanístico del sector SUNC-9, definiendo la ordenación detallada de dicho sector de acuerdo con las condiciones expuestas en el PGOU de Salamanca y el RUCYL.
2. Relación con las tramas urbanas en las que se inserta y con el límite de la ciudad.
3. Creación de un entorno residencial diverso, integrando diferentes soluciones tipológicas.
4. Integración del espacio verde privado y público en la trama urbana como elemento fundamental del diseño urbano.

CRITERIOS:

1. Observación, con carácter vinculante, de los instrumentos de planeamiento general y de ordenación del territorio.
2. Distanciamiento de las zonas edificables respecto de la carretera SA-805 mediante una franja ajardinada y arbolada
3. Creación de una única vía central de accesos a las viviendas con sección suficiente para albergar carriles de circulación de vehículos, acerado y aparcamiento.
4. Creación de un vial de coexistencia dando servicio a las servidumbres de paso existentes.
5. Diferenciación arquitectónica de las manzanas dentro de una tipología de vivienda unifamiliar en hilera, respondiendo a los criterios de variedad de usos y de integración social.
6. Simplificación de los accesos rodados desde la carretera de Aldealengua
7. Organización de los espacios libres y equipamientos en continuidad con la trama urbana existente al norte de la carretera de Aldealengua y como elementos articuladores de la nueva trama urbana.

2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Se propone para la parte de mayor dimensión del sector una ordenación articulada en un vial paralelo a la carretera de Aldealengua (Vial o Calle A), con una conexión desde la propia carretera por la calle Bellavista. Esta Calle A de dimensión suficiente para albergar las aceras, aparcamiento en hilera en la



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

parte norte y un carril de circulación de sentido este-oeste da acceso a las manzanas Z04, Z06, Z07 y Z08. Para los garajes de la manzana Z06, de 42 viviendas se considera obligado establecer un garaje conjunto en sótano, con uno o dos accesos como máximo, con el fin doble de evitar entrada a garajes individuales desde la carretera de Aldealengua a las 21 viviendas que dan frente a la misma, así como para poder ubicar aparcamientos en el Vial o Calle A, que en caso de garajes individuales impedirían su situación en la vía pública. El resto de zonas de viviendas, esto es Z02, Z04, Z07 y Z08 tendrán libertad para establecer sus plazas de garaje privadas.

En continuidad con el bulevar situado en la margen izquierda de la carretera de Aldealengua, se propone la franja de cesión destinada a zona verde pública, y pasando la calle de nueva creación y como remate de dicho bulevar y de la zona verde del sector, se propone la superficie destinada a equipamiento público.

La parte de menor dimensión del sector está condicionada por dos servidumbres de paso a parcelas situadas fuera del sector, por lo que se plantea darle continuidad a las mismas con sendos viales de 8.60 m de anchura, incluyendo en esa dimensión las aceras a ambos lados.

Se considera necesario dotar a la calzada que linda con la residencia San Juan de Sahagún de una acera en su parte este, ya que en el futuro puede establecer algún acceso a dicha residencia por su lado oeste, lado que colinda con el sector.

La calle Bellavista, en el tramo que discurre por el ámbito del Estudio de Detalle se dotará de un carril por cada sentido de circulación y de aceras de 1.80 m a ambos lados de la misma.

En la parte sur de la Z02, se plantea una acera peatonal para permitir, entre otros motivos la conexión del alcantarillado que discurre por el Vial o Calle C, y que tiene que unirse al que discurre por el Vial o Calle D.

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación, atendiendo a la situación del mercado inmobiliario y los valores de repercusión según los usos asignados:



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE (VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA)	1
RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN (VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA)	0,95
OTROS USOS COMPATIBLES	0,5

Para establecer los valores aplicados a los coeficientes de ponderación que se desarrollaran en el documento de gestión urbanística se ha optado por hacer un chequeo de los valores de mercado en el barrio tomando inmuebles de similares características tipológicas a las propuestas en el planeamiento y en la misma zona de Salamanca para la vivienda libre.

Para viviendas adosadas con plaza de garaje incluido, el precio medio es de 1.400€/m² construido en las zonas adyacentes

En la actualidad el Patronato Municipal de la Vivienda solo tiene a la venta viviendas en barrios periféricos de similares características a la zona en la que corresponde el presente estudio de detalle, pero de tipología de vivienda en bloque. En estos casos el precio de venta es de 1310 €/m² útil, sin incluir la plaza de garaje que supone 15000€. Como aproximación se puede considerar que el precio de superficie construida de vivienda de protección oficial en zonas similares es de $1.310 \cdot 0.85 = 1.113,5$ €/m² mas plaza de garaje. Para viviendas de similares características a las de mercado libre en la zona es decir 160m² construidos y plaza de garaje el precio de la vivienda el precio de vivienda de protección seria de 1.350 €/m²

Para la comprobación de los valores para usos terciarios se han buscado precios de venta de locales en bajos de edificios cuyo precio medio es de 980 €/m² y de naves industriales de superficies mayores cuyo precio medio es de 250€/m², interpolando ambos precios para el caso de locales en dos plantas para usos terciarios compatibles puede estimarse un valor de 700 €/m² construido.

Vivienda libre	1.407 €	coef. 1
Vivienda protegida	1.350 €	coef. 0,95
Uso terciario	700 €/m ²	coef. 0,50



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

4. CUMPLIMIENTO DE RESERVAS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS. ZONIFICACIÓN

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	22.521,00m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	22.300,00m ²
DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (EDIFICABILIDAD): 0,404 M ² /M ² x 22.300 m ² =	9.009,20 m ²
SUPERFICIES ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: 15 m ² por cada 100 m ² edif. =	1.351,38 m ²
SUPERFICIES EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS: 10 m ² por cada 100 m ² edif. =	900,92 m ²
PLAZAS APARCAMIENTO 1/100 m ² :	91 PLAZAS (46 uso público)

CONDICIONES Y RESERVAS	PGOU y RUCYL	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE	22.521 m ²	22.521 m ²
DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN	9.009,20 m ²	9.009,20 m ²
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	1.351,38 m ²	1.351,38 m ²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	900,92 m ²	900,92 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	91 (46 de uso público)	91 (46 de uso público)
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%	10% 900,92 m ² USO TERCIARIO
EDIFICABILIDAD USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE RESIDENCIAL		8.108,28 m ² USO RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		896,21 m ² USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA
EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE		7.212,07 m ² USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	89	89
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS	89	89
USO PRINCIPAL	Ordenanza 5ª- Zona 5 Unifamiliar aislada, pareada, adosada	Vivienda unifamiliar adosada
USOS COMPATIBLES	Ordenanza 5, en Zona 5 del PGOU de Salamanca	Ordenanza 5, en Zona 5 del PGOU de Salamanca
TIPOLOGIA	Unifamiliar aislada, pareada, adosada	Unifamiliar adosada



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE

MANZANA	SUPERFICIE m ²	Nº VIVIENDAS Uds.	EDIFICABILIDAD VIVIENDA m ²	EDIFICABILIDAD OTROS USOS m ²
Z02	1.873,24	12	1.080,00	0
Z04	473,75	3	281,10	0
Z06	6.504,19	42	3.850,17	0
Z07	3.423,29	22	2.000,80	0



RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA

ZONA	Z08
SUPERFICIE	1.500,00 m ²
Nº VIVIENDAS	10
EDIF. NETA	896,21 m ²
ORDENANZA	UNIFAMILIAR AGRUPADA EN HILERA





ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

OTROS USOS COMPATIBLES

MANZANA	SUPERFICIE m ²	Nº VIVIENDAS Uds.	EDIFICABILIDAD VIVIENDA m ²	EDIFICABILIDAD OTROS USOS m ²
Z01	473,75	0	0	900,92



EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ZONA	E.Q.1 (Z03)
SUPERFICIE	900,92 m ²
EDIFICABILIDAD	SEGÚN PGOU SALAMANCA
OCUPACIÓN	75%
ORDENANZA-USO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO





ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

VIARIO PÚBLICO

ZONAS Z09-Z10 –Z11

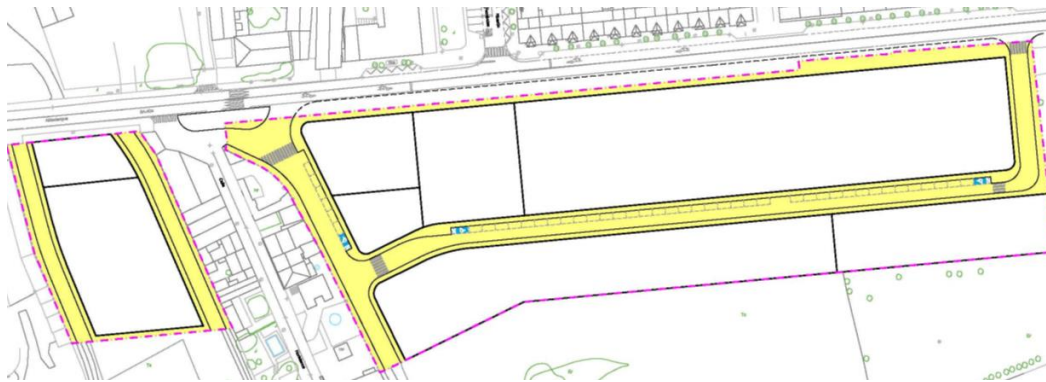
SUPERFICIE	(Z09)	1.329,29 m ²
	(Z10)	4.470,19 m ²
	(Z12)	221,00 m ²
	TOTAL:	6.020,48 m ²

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN USO PÚBLICO

46 plazas

PLAZAS RESERVADAS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

3 plazas



ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ZONA	E.L.P. (Z05)
SUPERFICIE	1.351,38 m ²
EDIFICABILIDAD	SEGÚN PGOU SALAMANCA
ORDENANZA-USO	ESPACIO LIBRE PÚBLICO





ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

5. CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN	USO	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA	EDIFICABILIDAD USOS TERCIARIOS	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROVECH. TOTAL
Z01	TERCIARIO	473,75	0	0,00	0,00	900,92	900,92	450,46
Z02	RES. LIBRE	1.873,24	12	1.080,00	0,00	0,00	1.080,00	1.080,00
Z03	EQUIP. PUBLICO	900,92	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z04	RES. LIBRE	473,75	3	281,10	0,00	0,00	281,10	281,10
Z05	ESP. LIBRE PUB.	1.351,38	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z06	RES. LIBRE	6.504,19	42	3.850,17	0,00	0,00	3.850,17	3.850,17
Z07	RES. LIBRE	3.423,29	22	2.000,80	0,00	0,00	2.000,80	2.000,80
Z08	RES. PROTEGIDA	1.500,00	10	0,00	896,21	0,00	896,21	851,40
Z09	VIARIO	1.329,29	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z10	VIARIO	4.470,19	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z11	VIARIO GENERAL	221,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		22.521,00	89	7.212,07	896,21	900,92	9.009,20	8.513,93

6. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Según el Art. 107 del RUCYL, el aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector, descontando de dicha superficie, aquella ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR

EDIFICABILIDAD OTROS USOS COMPATIBLES $900,92 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2 \text{cp}/\text{m}^2 \text{c} = 450,46 \text{ m}^2 \text{cp}$

EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA $896,21 \text{ m}^2 \times 0,95 \text{ m}^2 \text{cp}/\text{m}^2 \text{c} = 851,40 \text{ m}^2 \text{cp}$

EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE $7.212,07 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 \text{cp}/\text{m}^2 \text{c} = 7.212,07 \text{ m}^2 \text{cp}$

TOTAL **8.513,93 m²cp**

SUPERFICIE TOTAL SECTOR

Superficie total 22.521,00 m²

Dotaciones urbanísticas públicas en el sector correspondientes al vial existente 17,31 m²

TOTAL SUPERFICIE **22.503,69 m²**

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

Aprovechamiento Medio = $8.513,93 \text{ m}^2 \text{cp} / 22.503,69 \text{ m}^2 = 0,378 \text{ cp m}^2 / \text{m}^2$



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS AFECCIONES SECTORIALES

Accesibilidad y supresión de barreras

- El viario y los itinerarios peatonales cumplen con pendientes inferiores al 2% en sección transversal e inferiores al 6% en sección longitudinal.
- Las aceras tienen un ancho superior a 1,50 m.
- Los pasos de peatones son elevados a cota de la acera
- Se reservan 3 plazas de aparcamiento accesibles, cumpliendo con la reserva mínima.

Protección de la Línea de edificación de la carretera de Aldealengua

- Se cumple con la separación de 18m entre frentes de edificación en la carretera de Aldealengua, establecida en la Ficha del PGOU de Salamanca.

Cumplimiento de la Ley 5/2009, del ruido de Castilla y León

- En el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCYL) nº 207 de fecha 5 de octubre de 2020 se ha publicado la aprobación de la actualización del mapa estratégico del ruido en Salamanca y como los datos del mismo, tanto de día como de noche, son mínimamente superiores a los autorizados por la normativa, se deberán implementar medidas correctoras en las edificaciones con el fin de que el aislamiento cumpla con los niveles que determina el Código Técnico de la Edificación.

8. RESERVAS DE SUELO Y CESIONES URBANIZADAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Se cederán al Ayuntamiento de Salamanca el suelo necesario para albergar el 10% del aprovechamiento lucrativo, el viario público y los espacios libres públicos, obligatoria y gratuitamente urbanizados y libres de cargas.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

10% s/8.513,93= 851,40 m²

VIARIO PÚBLICO

Superficie 6.020,48 m²



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Parcela	E.L.P. (Z05)
Superficie	1.351,38 m ²

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Parcela	EQ. (Z03)
Superficie	900,92 m ²

9. RESUMEN EJECUTIVO

9.1. Objeto

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo en atención a lo dispuesto en la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En particular, ésta, en su apartado 2.2 establece lo siguiente:

2.2.- Resumen ejecutivo

Conforme al apartado 2 del artículo 11 LS, los artículos 51 LUCyL y 112,130,136,142 y 148 RUCyL se interpretarán en el sentido de que la memoria vinculante que deben contener todos los instrumentos de planeamiento cumple el objeto del “resumen ejecutivo” de la LS. A tal efecto la memoria vinculante deberá incluir, además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado “resumen ejecutivo” con el siguiente contenido:

- a) *La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, indicando el alcance de dicha alteración.*
- b) *Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.*

El objeto del presente Estudio de Detalle es el establecimiento de la Ordenación Detallada del sector SU-



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

NC-9 “Carretera Aldealegua” del PGOU de Salamanca, conforme a las determinaciones contenidas en la ficha reguladora del sector:

FICHA Nº 9	SECTOR DE SU-NC Nº 9 (Calle Colombia / Ctra. Aldealegua)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	22.521 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	22.300 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la Ordenanza 5ª en zona 5
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	9.009,20 m ² (0,40 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	9.009,20 m ² (0,404 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	89 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	89 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	10%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	221 m ² de viario señalado en el plano SU-NC. 8/9 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas y 7,50 mts
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Se respetarán las posibles servidumbres de paso existentes en el Sector.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

9.2. Situación, emplazamiento y delimitación del ámbito

Los terrenos que comprende el ámbito del SECTOR SU-NC.9, se encuentran situados al Este del núcleo urbano de Salamanca, en la margen derecha (al sur) de la Carretera a Aldealengua (SA-804). Se trata de un Sector discontinuo, que engloba los terrenos ubicados entre el Instituto de Enseñanza Secundaria “Fernando de Rojas” y la Residencia de Personas Mayores “San Juan de Sahagún”, que se sitúan al Oeste y Este, respectivamente, de citados suelos, que dejan entre sus dos partes discontinuas, la trama urbana de las Calles Hortelanos y Bellavista, consolidadas en parte con viviendas unifamiliares y pequeños huertos.



ORTOFOTO - ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DEL SECTOR

De esta manera el Sector SU-NC. 9 queda enmarcado al Este del núcleo urbano principal de Salamanca, colindante y al Sur de la carretera SA-804, dejando al Norte del mismo (al otro lado de la Carretera Aldealengua), al Sector SU-NC.8 (C/Francisco Gil) y el desarrollo residencial de las C/ Eusebio Bona, Pedro Vidal...etc., donde se implantan, principalmente, viviendas unifamiliares adosadas en hilera.

Conforme se establece en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas correspondientes con el ámbito del sector, que comenzará al día siguiente de la



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

publicación oficial del acuerdo de aprobación y se mantendrá hasta la entrada en vigor del Estudio de Detalle y como máximo durante el plazo de un año.

9.3. Ordenación detallada

Se propone para la parte de mayor dimensión del sector una ordenación articulada en un vial paralelo a la carretera de Aldealengua (Vial o Calle A), con una conexión desde la propia carretera por la calle Bellavista. Esta Calle A de dimensión suficiente para albergar las aceras, aparcamiento en hilera en la parte norte y un carril de circulación de sentido este-oeste da acceso a las manzanas Z04, Z06, Z07 y Z08. Para los garajes de la manzana Z06, de 42 viviendas se considera obligado establecer un garaje conjunto en sótano, con uno o dos accesos como máximo, con el fin doble de evitar entrada a garajes individuales desde la carretera de Aldealengua a las 21 viviendas que dan frente a la misma, así como para poder ubicar aparcamientos en el Vial o Calle A, que en caso de garajes individuales impedirían su situación en la vía pública. El resto de zonas de viviendas, esto es Z02, Z04, Z07 y Z08 tendrán libertad para establecer sus plazas de garaje privadas.

En continuidad con el bulevar situado en la margen izquierda de la carretera de Aldealengua, se propone la franja de cesión destinada a zona verde pública, y pasando la calle de nueva creación y como remate de dicho bulevar y de la zona verde del sector, se propone la superficie destinada a equipamiento público.

La parte de menor dimensión del sector está condicionada por dos servidumbres de paso a parcelas situadas fuera del sector, por lo que se plantea darle continuidad a las mismas con sendos viales de 8.60 m de anchura, incluyendo en esa dimensión las aceras a ambos lados.

Se considera necesario dotar a la calzada que linda con la residencia San Juan de Sahagún de una acera en su parte este, ya que en el futuro puede establecer algún acceso a dicha residencia por su lado oeste, lado que colinda con el sector.

La calle Bellavista, en el tramo que discurre por el ámbito del Estudio de Detalle se dotará de un carril por cada sentido de circulación y de aceras de 1.80 m a ambos lados de la misma.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

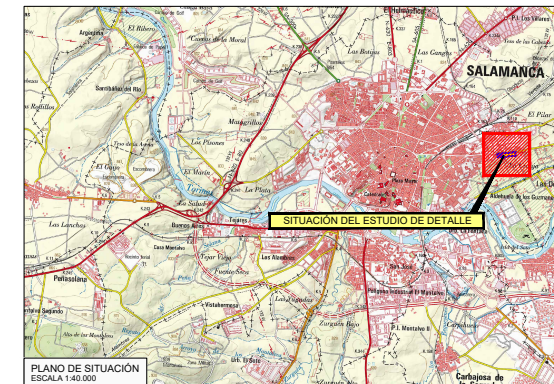
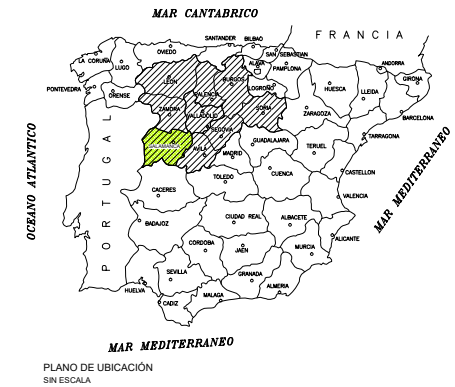
En la parte sur de la Z02, se plantea una acera peatonal para permitir, entre otros motivos la conexión del alcantarillado que discurre por el Vial o Calle C, y que tiene que unirse al que discurre por el Vial o Calle D.

9.4. Planos resumen ejecutivo

1. Plano de situación y emplazamiento
2. Clasificación y calificación del suelo
3. Zonificación y usos
4. Ámbito de suspensión de licencias

Salamanca, enero de 2022
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García
Colegiado nº 5.461



RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



ESTUDIO DE DETALLE
**SECTOR SU-NC.9 "CALLE COLOMBIA-
CTRA. ALDEALENGUA"**
DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA

1 PLANO DE SITUACIÓN Y
EMPLAZAMIENTO

NÚMERO DE CAMPOS:

Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:

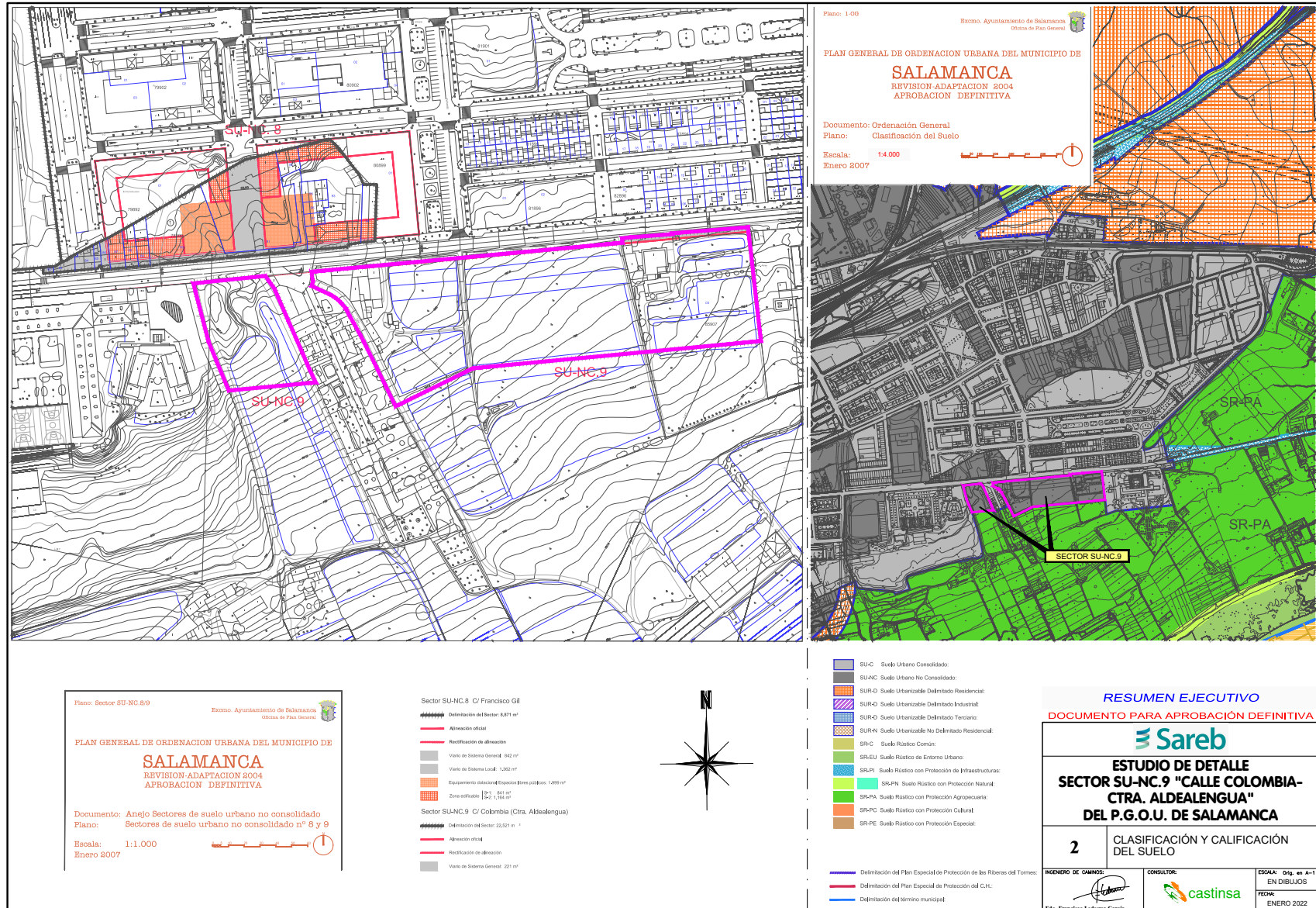


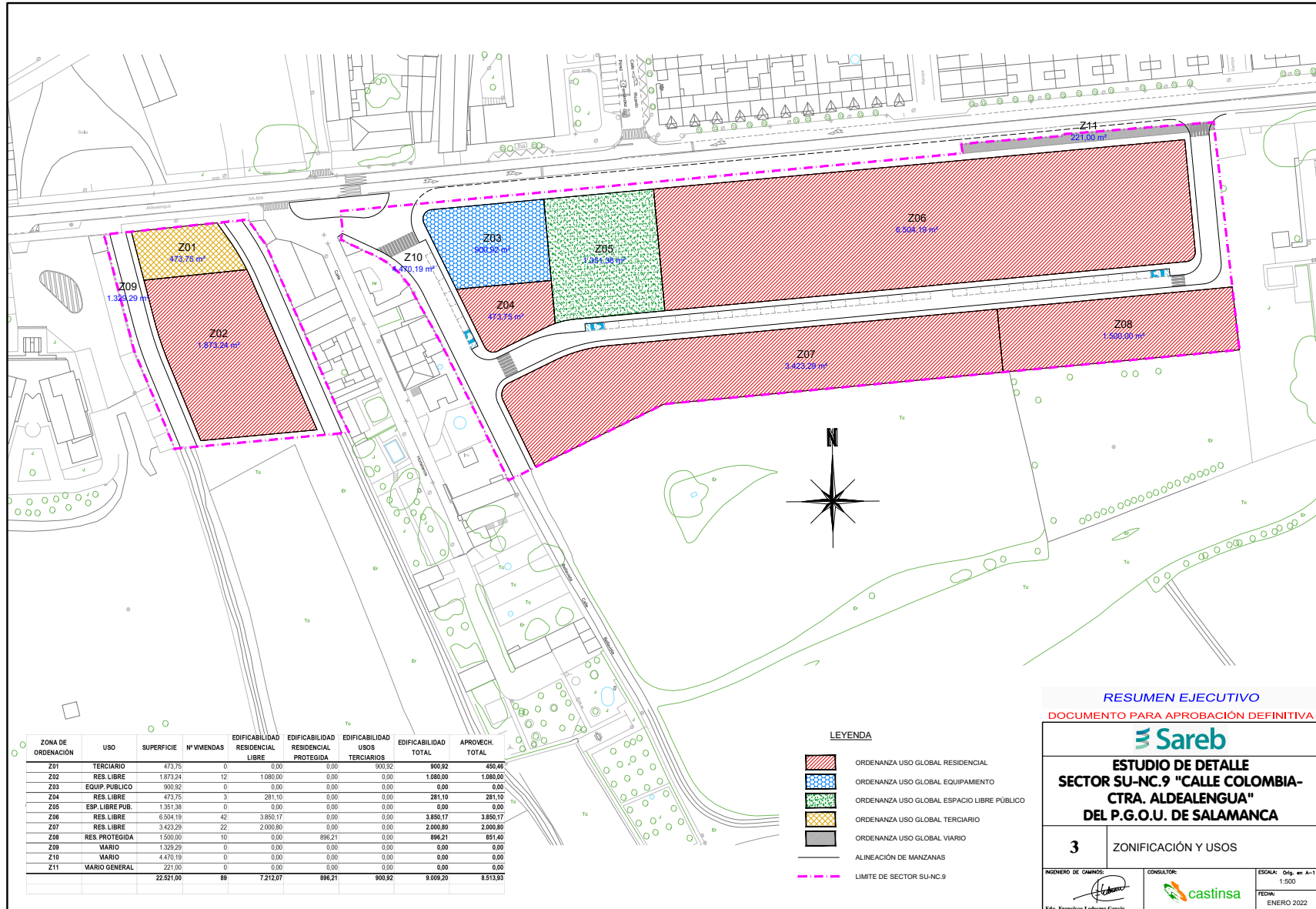
ESCALA: Orig. en A-1

EN DIBUJOS

FECHA:

ENERO 2022





RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sareb

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SU-NC.9 "CALLE COLOMBIA-CTRA. ALDEALENGUA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA

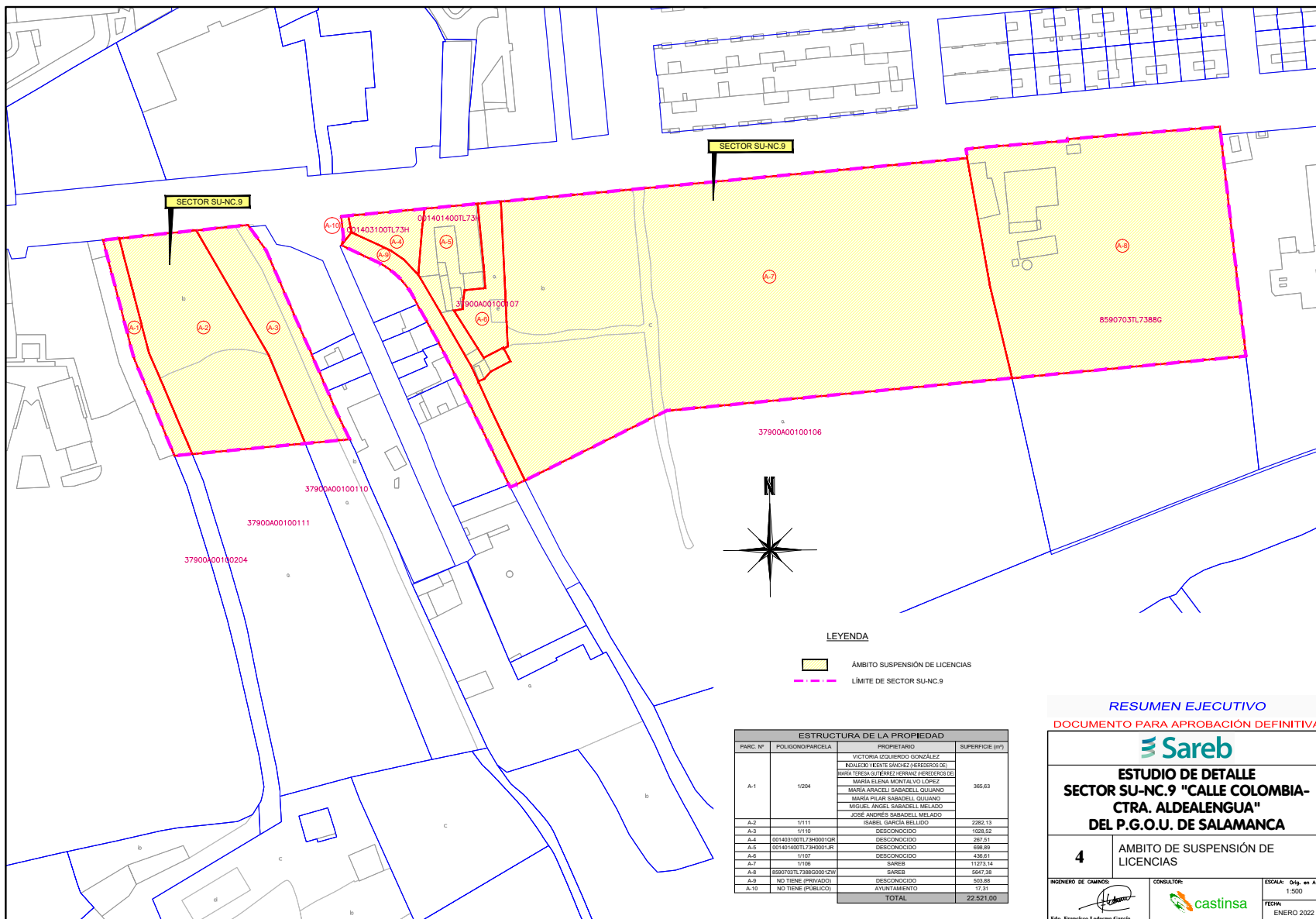
3 ZONIFICACIÓN Y USOS

PRESETERO DE CAMPOS:

CONSULTOR:

ESCALA: D10, ser A-1
1:500

FECHA: ENERO 2022



RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Sareb

ESTUDIO DE DETALLE
**SECTOR SU-NC.9 "CALLE COLOMBIA-
CTRA. ALDEALENGUA"**
DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA

4 ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

PRESENERO DE CAMBIO:

CONSULTOR:

ESCALA: 01pg. de A-1
1:500

FECHA: ENERO 2022

Foto: Francisco Ledesma García



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO

1.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización contemplará en la Unidad de Actuación, en una sola etapa, la ejecución total de las obras de urbanización que permitan dotar al Sector de los servicios urbanísticos necesarios: abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público, telecomunicaciones, gas, urbanización de espacios libres y pavimentación de calzadas y aceras.

Dicha etapa se desarrollará previa o simultáneamente a las obras de edificación de los solares.

1.1. Descripción de las obras

El proyecto de urbanización que se desarrolle el presente Estudio de Detalle, contemplará, en resumen, de características generales, la ejecución de las obras siguientes:

1.1.1.- Explanación y movimiento de tierras

Dado que el terreno natural mantiene pendientes de moderada magnitud, el movimiento de tierras considerado se referirá fundamentalmente a la nivelación de la red viaria y excavación de zanjas y fosos para la ubicación de las instalaciones, así como el cajeadado para la formación de calles y aceras del sistema viario, que se ejecutarán mediante medios mecánicos ligeros.

Este capítulo comprenderá, además: la demolición y levantado de aceras inservibles, pavimento de firme asfáltico de espesor variable, pavimento de hormigón en masa, cercas de ladrillo, otro tipo de cercados y reposición de las mismas y de otras instalaciones, de acuerdo a lo establecido en el presente Estudio de Detalle.

1.1.2.- Red viaria

Comprenderá la ejecución de las calzadas de rodadura, tanto de vehículos como los aparcamientos, así como las aceras peatonales que conectan todo el recorrido, incluso aquellas sobre las que pueden circular vehículos (vados de acceso a las parcelas). Se considerará realizar plataforma única en el viario que dé continuidad a los caminos existentes.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Calzadas para paso de vehículos

- Excavación y cajado de 25 cm de profundidad promedio.
- Compactación y apisonado del terreno base.
- Base de zahorra artificial de 20 cm de espesor.
- Solera de hormigón de HF-3,5 de 18 cm de espesor con pendientes transversales del 2%.
- Riego de imprimación.
- Capa de M.B.C. tipo AC 16 SURF 50/70 D de 5 cm de espesor

Aceras

- Excavación y cajado de 25 cm (como media) de profundidad.
- Compactación del terreno base.
- Base de zahorra artificial de 15 cm de espesor.
- Solera de hormigón HM-20 de 15 cm de espesor con pendientes transversales del 2%.
- Capa de arena de 4 cm de espesor.
- Pavimento granítico en losas (tamaño: 40 x 40, grosor 6 cm).
- Previamente se colocarán las ríogolas y bordillos correspondientes, que serán de hormigón y dimensiones 17 x 28 cm.

Las **zonas de aparcamiento** con acabado en adoquín se construirán de la misma forma que las aceras.

Pasos cebra

- Elevados (mínimo 1 entre manzanas) del mismo material que el viario de rodadura.

Contenedores para residuos sólidos urbanos

- Sistema de recogida de residuos sólidos urbanos en contenedores soterrados tipo "A4" de "EQUINORD", con capacidad para alojar cuatro contenedores de 1100 l de capacidad cada uno, cerrado mediante tapa metálica con juntas de goma, con 4 bocas de vertido, incluso sistema de accionamiento hidráulico para movimientos de subida y bajada de la plataforma con sus contenedores y cuadro eléctrico colocado y probado. Mínimo 2 islas de contenedores.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1.1.3.- Redes de infraestructuras

Se proyectarán las redes de infraestructuras necesarias para completar, conforme al planeamiento urbanístico, todos los servicios urbanos que permitan una vez ejecutados, que los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, alcancen la condición de solar.

Red de abastecimiento de agua, riego y protección contra incendios

1.- Datos previos

La red de agua y riego tiene como objetivo abastecer a la urbanización de acuerdo a unos estándares mínimos que se establecen en 630 litros/viv y día, y una presión de red comprendida entre los 10 y los 60 mcda.

La red será separativa para el abastecimiento (recibe aguas de la red general del municipio, que discurre por la Carretera de Aldealengua).

Dadas las características geométricas del sector se diseñará una red de tipo “en malla”.

La velocidad de circulación del agua estará comprendida entre 1 y 5 m/sg y la presión de la red en todos los tramos será como mínimo de 10 m.c.a. en momentos de consumo normal, no pudiendo superar, en ningún caso, los 60 m.c.a.

2.- Descripción del cálculo

Para el cálculo de las necesidades globales del Sector, se utilizará el procedimiento establecido en la Norma Tecnológica NTE-IFA, según el cual, los diferentes usos se transforman en su equivalente en viviendas, de cuya aplicación se obtienen los siguientes resultados.

Nº máx. de viviendas del sector		89 viviendas
Reserva Equipamientos (900,92 m ² suelo.)	Equiv. viv	20 viv.equivalentes.
Riego y protección contra incendios	Equivalencia viv	30 viv.equivalentes.
TOTAL ORDINARIO		139 viviendas
Aplicando el estándar previsto en la citada Norma,		
Dotación media		630.00 litros/ viv y día



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Viviendas equivalentes	139 viviendas
DOTACIÓN ORDINARIA	87,57 m ³ /día
Caudal punta (139 x 0,030 litros/seg.)	4,17 litros/seg.
Presión mínima de la red	10 mcda
Presión máxima de la red	60 mcda

Es previsible que la red de abastecimiento proporcione esta presión, si no fuera así en los proyectos de edificación de las viviendas deberá contemplarse la instalación de grupos de presión.

3.- Materiales y ejecución.

El abastecimiento de agua se realizará mediante redes en tubería de fundición dúctil para las redes de abastecimiento de agua potable en diferentes secciones de manera que se mantenga la presión de trabajo adecuada (6 atm.), capaz de asegurar una dotación de agua superior a la mínima por habitante y día. La red se desarrollará siguiendo el trazado viario o por espacios públicos no edificables, mediante trazados lo más rectos posible.

Las válvulas de seccionamiento y desagües serán de tipo enterrados con varilla y mecanismo de accionamiento a distancia.

Para la protección de las tuberías contra los efectos de las cargas mecánicas se adoptarán diferentes profundidades de zanja medidas con respecto a la generatriz superior del tubo, y que oscilan entre 0,7 y 1,3 metros.

Se dejará prevista una arqueta de acometida conjunta para grupos de 4 parcelas, provista de la correspondiente llave de corte, según especificaciones de los informes recabados en los trámites previos.

Asimismo se proyectará una red de riego para el mantenimiento de las zonas verdes y limpieza de viales. Respecto de los dispositivos contra incendios, se han previsto 3 hidrantes distribuidos homogéneamente a lo largo de las calles principales del sector que se suministran desde la red de distribución.

El diseño de la red de distribución obedece a las indicaciones contenidas en el informe emitido por los Técnicos del Ayuntamiento sobre la versión anterior del Estudio de Detalle.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Red de saneamiento

1.- Datos previos

El sistema proyectado será de tipo unitario, debiéndose considerar para su dimensionamiento un caudal similar al de abastecimiento exceptuando el riego y tomándose las precauciones oportunas para el caso de eventuales aguaceros.

Para la ejecución de la red, se atenderá a lo dispuesto en las normas técnicas publicadas por la empresa Aqualia. Dadas las condiciones de los terrenos, la red de aguas residuales será estanca con pozos de registro situados a una distancia no mayor de 50 m disponiendo de los correspondientes pozos de limpieza en las cabeceras de los ramales, capaces de provocar un caudal medio de 20 l/seg., para la limpieza de la red. Los colectores serán de PVC corrugado de doble pared en color teja o similar.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m, así como en los cambios de dirección y en los empalmes de ramales; las acometidas se efectuarán con carácter conjunto para cada grupo de 4 viviendas.

2.- Materiales y ejecución

Los pozos de registro serán de hormigón armado prefabricados. Deberán reunir condiciones adecuadas de estanqueidad, y en especial en la unión con la conducción de saneamiento. La unión será elástica entre tubo y pozo. Las juntas entre anillos de pozos prefabricados deberán incorporar una junta estanca. La boca de acceso al pozo será de diámetro 600 mm, cerrada con tapa de fundición modular normalizada con el diseño del Ayuntamiento de Salamanca.

Los sumideros o imbornales serán los normalizados por el ayuntamiento de Salamanca. La obra de fábrica del imbornal se realizará in situ con ladrillos macizos, unidos con cemento y enfoscando la parte interior del imbornal, o con hormigón encofrado in situ.

Todos los tubos de PVC, corrugados de doble pared, deberán venir identificados en su exterior indicando PVC UNE 53332; estos tubos de PVC deberán tener acreditada la correspondiente marca de calidad de AENOR (N).



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

La acometida de cada parcela recogerá el agua de las cuatro posibles viviendas que se construyan en ella mediante canalizaciones de PVC de 200 Ø y pared compacta que recogerán las aguas sucias de cada parcela y evacuando mediante recorridos perpendiculares al colector general al que acometen con pendientes no inferiores al 2%.

Red de energía eléctrica

La red de energía eléctrica irá enterrada bajo acera con tubos de polietileno Ø160 mm, macizados en hormigón cuando se trate de tramos de canalización bajo calzada. El suministro a la red proyectada se realizará desde el transformador de MT a BT existente en la parcela colindante por el este. Desde este punto se garantiza que la distancia hasta cualquier parcela sea siempre menor a 400 m, lo que permite instalar un solo transformador el cual se alojará, bien en local bajo rasante o en armario en superficie, de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión y las prescripciones técnicas de la Compañía suministradora. Ambas redes utilizan canalizaciones y arquetas independientes.

La tensión de distribución será trifásica, con una diferencia de potencial de 380v entre fases y 220v entre las fases y el neutro. Se dispone de una única acometida y Caja General de Protección para cada parcela desde la que se abastecerán las viviendas.

1).- Descripción del cálculo

Para el cálculo y dimensionamiento de las secciones de cableado correspondientes, deberán tenerse en cuenta las limitaciones de la caída de tensión máxima admisible, contenidas en el REBT, y en las Normativas sectoriales de la compañía suministradora.

Viviendas, electrificación elevada (9,2 Kw./viv) x 139 viv.....	1.280 kw.
Equipamiento (100 w/m ²)	900 kw.
Alumbrado público	10 kw.
TOTAL PREVISIÓN DE CARGAS.....	2.190 kw.

Según las indicaciones de la compañía suministradora Iberdrola se deben colocar los transformadores de manera que la distancia máxima hasta el punto más alejado a suministrar sea inferior a 400 m.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Alumbrado público

A).- Datos de partida.

La red de alumbrado público diseñada satisface los niveles mínimos de iluminación establecidos en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior (REEIAE) y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. En las vías de mayor tránsito rodado y más anchura se duplica el número de luminarias colocándolas a tresbolillo a ambos lados de la calzada. En el resto las luminarias se ubicarán únicamente en una de las aceras.

La clasificación que se ha aplicado para el diseño del alumbrado público según el citado Reglamento ha sido: Calles Residenciales con vehículos y acera a lo largo de la calzada (clase de alumbrado S1/S2)

B).- Materiales y ejecución.

El modelo de luminarias utilizado para el alumbrado público será el especificado en la Ordenanza de Urbanización del Ayuntamiento de Salamanca.

En las calles de mayor anchura, se colocarán luminarias a tresbolillo a ambos lados de la calzada, para garantizar los niveles mínimos de iluminación que exige el Reglamento. En el resto de las calles y en la parcela de espacios libres, se colocarán luminarias alineadas.

La red de alumbrado público satisfará los siguientes niveles mínimos de iluminación:

- Viales para tráfico rodado: 6m. de altura sobre el pavimento con luminaria LED 80W.
- Viales peatonales y jardines: 4 m. de altura sobre el pavimento con luminaria LED 60W.

Red de telecomunicaciones

Se ampliarán las instalaciones de la red pública de comunicaciones electrónicas existentes de acuerdo con lo previsto en la ley General de Telecomunicaciones (Ley 9/2014), así como con la normativa sectorial contenida en el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Red de Gas

El enlace con la red de gas existente se realizará con una derivación de la red actual que pasa por la Carretera de Aldealegua, mediante una válvula de línea de 3".

El trazado de la red se hace con una tubería de PE 90 Ø que realiza el recorrido principal.

Desde esta conducción principal se realizarán derivaciones con una tubería de PE Ø63 mm que completan la distribución para todos los usuarios. La acometida a cada parcela dará servicio a cada vivienda.

Espacios libres: jardinería y mobiliario urbano

Los espacios libres, no ocupados por la edificación, serán objeto de tratamiento específico como se indica en los planos, mediante la creación de zonas pavimentadas con áreas ajardinadas al menos en un 50% (Art. 105.2.a del RUCyL: la superficie destinada a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento).

Por último, habrá parterres con plantación de césped de aspecto silvestre, resistente al pisoteo y adaptable a todo tipo de climas, y flores y plantas aromáticas: como la menta, el tomillo o la Cineraria de fácil mantenimiento y que aportan el toque colorista al parque.

Llevarán sistema de riego por aspersión en zona de césped, por goteo en zona de setos y se dejarán mangueras de riego tipo "Madrid" para riego del arbolado.

Se reservará un área infantil para juego.

Además de aquellos que figuran en la ordenación detallada como espacios libres públicos, se tratan como espacios ajardinados dentro de todo el conjunto, aquellas bandas de césped y arbolado localizadas en las calles principales.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Supresión de Barreras Arquitectónicas

En cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras (3/1998), en los pasos para peatones situados en los cruces de los viales, se sustituyen los tradicionales vados de acceso a los pasos de ceбра, por otros pasos elevados respecto a la rasante de la calzada hasta enrasar con la cota de la acera.

Asimismo, y en cumplimiento del Art. 5 del Reglamento, se reservará una de cada cuarenta plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, para lo cual se señalará el perímetro en el suelo mediante bandas de color contrastado, incorporando el símbolo internacional de accesibilidad en el suelo, así como una señal vertical con el citado símbolo en lugar visible.

Con estas condiciones y características generales, se detalla a continuación el coste de la urbanización del sector, desglosando entre las actuaciones interiores a la delimitación contenida en el PGPU, y las actuaciones que son necesarias realizar fuera de la delimitación para lograr la funcionalidad completa de las obras proyectadas.

El resumen por capítulos del coste de las obras de urbanización tendría el siguiente desglose aproximado:



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 1 ACTUACIONES PREVIAS				
U03200302	Ud Desmontaje de apoyo de hormigón. Desmontaje de apoyo de hormigón.			
		4,000	72,12	288,48
U00100005	M3 Demolición O. F. y edificaciones Demolición de obras de fábrica, edificaciones y construcciones en general, incluso transporte de productos a vertedero.			
		572,000	10,11	5.782,92
U03200001	MI Desmontaje de línea eléctrica Desmontaje de línea eléctrica existente, incluso acopio de materiales en los lugares indicados por la empresa suministradora.			
		280,000	12,95	3.626,00
U03100046	MI Desmontaje línea telef.postes Desmontaje de línea telefónica en postes de madera y paso a subterránea.			
		120,000	7,33	879,60
TOTAL CAPÍTULO 1 ACTUACIONES PREVIAS				10.577,00



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 2 RED VIARIA Y JARDINERÍA				
U00100007	M3 Desbroce del terreno Desbroce del terreno.	1.496,000	1,35	2.019,60
U00400008	M3 Desmante explan. todo terreno Desmante en explanación, en todo tipo de terreno sin clasificar, incluso roca, preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero.	895,000	3,11	2.783,45
U00400032	M3 Terraplén material excavación Terraplén con material procedente de excavación, extendido, humectado y compactado, incluso preparación de la superficie de asiento de terraplén, humectación y refinado de taludes.	895,000	1,41	1.261,95
U00400034	M3 Terrapl.mat.prést.adec.IP<10 Terraplén con suelo adecuado con CBR>7 e IP<10, procedente de préstamo, compactado, incluso preparación de la superficie, humectación y refinado de taludes.	13.600,000	4,13	56.168,00
U00500007	M3 Zahorra artificial Zahorra artificial extendida y compactada, incluso transporte, preparación de la superficie y humectación.	1.525,350	14,85	22.651,45
U00605007	M3 Hormigón HF-3,5 Hormigón HF-3,5 en firmes rígidos, extendido, curado y fratasado, incluso encofrado.	983,000	93,70	92.107,10
U005000265	M2 Agl.asfált.caliente 5 cm. AC 16 SURF Aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm. de espesor, mezcla AC 16 SURF, betún B 60/70, incluso riego imprimación ECI, extendido y consolidado en obra.	3.245,000	8,51	27.614,95
U02500012	M2 Terrazo abuj. granítico 40x40x5 cm Pavimento de acera, constituido por baldosa de terrazo abujardado tipo granítico en color a determinar por Dirección Facultativa, de 40x40 x5 cm., incluso mortero adhesivo de agarre, nivelado y terminado.	2.780,000	16,05	44.619,00
U03700009	MI Bordillo granito 30x15 serrad Bordillo de granito serrado de 30x15 cm, asentado sobre solera de hormigón HM-20, alineado, nivelado y rejuntado.	1.040,000	29,66	30.846,40
U03700015	MI Encintad hormigón d.capa20x10 Encintado de hormigón prefabricado, doble capa, de 20x10 cm., R5,5, asentado sobre solera de hormigón HM-20, alineado, nivelado y rejuntado.	995,000	10,59	10.537,05



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
U03500016	MI Marca vial refl. 10 cm. ancho Marca vial reflexiva de 10 cm. de ancho, pintado con medios mecánicos, incluso premarcaje.	2.200,000	1,08	2.376,00
U03500018	M2 Marca vial reflexiva isletas, rótulos, con pintura acrílica. Marca vial reflexiva de en señalización horizontal en isletas, flechas y rótulos con pintura acrílica al agua con microesferas de alto índice de refracción, incluso premarcaje.	220,000	9,31	2.048,20
U03800500	Ud Formación de alcorque con rejilla. Formación de alcorque con encintado de hormigón prefabricado 10x20 cm. cubierto con rejilla de fundición, colocado.	10,000	75,00	750,00
U03800003	M3 Tierra vegetal procedente de desbroce. Tierra vegetal con material seleccionado procedente de desbroce, extendida y rasanteada.	405,600	1,66	673,30
U03800018	Ud Plantación arbustos div. esp Plantación de arbusto de diversas especies, alturas y diámetros, incluso excavación, relleno con abono, primer riego y reposición en caso de falta de arraigo.	100,000	5,21	521,00
U03800025	MI Plantación seto LAVANDULA Plantación de seto LAVANDULA de maceta Ø14 cm., cuatro plantas por metro lineal, incluso preparación del terreno, abono y riego.	250,000	7,21	1.802,50
U03800036	Ud Plantac. ROBINIA PSEUDOACACIA Plantación de ROBINIA PSEUDOACACIA UMBRACONIFERA de 16 a 18 cm. de perímetro a raíz desnuda, con apertura de hoyo de 1,00x1,00x1,00 m. como mínimo, con cambio total o parcial de la tierra a juicio de la dirección de obra, incluso retirada a vertedero de la tierra sobrante, mezcla y abono, y primeros riegos hasta su asentamiento y confección de alcorque de riego.	6,000	37,26	223,56
U03800034	Ud Plantac. LIGUSTRUM JAPONICUM Plantación de LIGUSTRUM JAPONICUM Ø16-18 cm. en rejilla, contenedor o raíz desnuda, con apertura de hoyo de 1,00x1,00x1,00 m. como mínimo, con cambio total o parcial de la tierra a juicio de la dirección de obra, incluso retirada a vertedero de la tierra sobrante, mezcla y abono, y primeros riegos hasta su asentamiento y confección de alcorque de riego.	6,000	21,04	126,24



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
U03800041 Ud	Plantación ACER PLATANOIDES Plantación de ACER PLATANOIDES CRIMSON KING de Ø12-14 cm. en rejilla, contenedor o raíz desnuda, con apertura de hoyo de 1,00x1,00x1,00 m. como mínimo, con cambio total o parcial de la tierra a juicio de la dirección de obra, incluso retirada a vertedero de la tierra sobrante, mezcla y abono, y primeros riegos hasta su asentamiento y confección de alcorque de riego.	6,000	48,08	288,48
U03200100 Ud	Instalación de riego por aspersión Instalación de riego por aspersión tipo emergente, con electroválvulas, incluyendo tuberías de PE Ø25, 40 y 50 mm. con excavación, arena y relleno, aspersores automáticos emergentes-turbina, difusores emergentes tomas de riego, cuadro eléctrico con programador y automatismo, líneas eléctrica bajo tubo, presostato, boyas y accesorios, instalado y probado.	1,000	1.202,02	1.202,02
U03800011 M2	Plantación césped Ray-Grass Siembra de césped de 40 gr/m2 para césped pisable con mezcla Ray-Grass inglés, Festuca Rubra, Poa Pratensis, Agrosis Tenuis, incluyendo 5 cm. de estiercol, mezcla, rastrillado, allanado, riego, rulo, mantillo, abono mineral, con mantenimiento hasta el primer corte y conservación hasta la entrega de la obra.	650,000	2,25	1.462,50
U00400053 M3	Arena de río asiento Arena de río para asiento y relleno, colocada.	74,760	10,83	809,65
U00600109 M3	Hormigón HM-20 losas aceras Hormigón HM-20 en losas de aceras, extendido, curado y fratasado, incluso encofrado.	279,000	69,75	19.460,25
U03800072 Ud	Sistema R.S.U. tipo "A4" Sistema de recogida de residuos sólidos urbanos en contenedores soterrados tipo "A4" de "EQUINORD", con capacidad para alojar cuatro contenedores de 1100 l de capacidad cada uno, cerrado mediante tapa metálica con juntas de goma, con 4 bocas de vertido, incluso sistema de accionamiento hidráulico para movimientos de subida y bajada de la plataforma con sus contenedores y cuadro eléctrico colocado y probado.	2,000	10.320,75	20.641,50
TOTAL CAPÍTULO 2 RED VIARIA Y JARDINERÍA.....				342.994,15



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE				
U00400025	M3 Excav. zanj y pozos, todo terr Excavación en zanjas en todo tipo de terreno, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares.	1.626,240	8,37	13.611,63
U01900107	MI Tubería fund. JAF Ø200 K=9 Tubería de fundición dúctil con junta automática flexible Ø 200 mm. K=9, PN-25 revestida interiormente con mortero de cemento, incluso p.p. de junta, colocada y probada.	362,000	46,17	16.713,54
U01900106	MI Tubería fund. JAF Ø150 K=9 Tubería de fundición dúctil con junta automática flexible Ø 150 mm. K=9, PN-25 revestida interiormente con mortero de cemento, incluso p.p. de junta, colocada y probada.	485,000	34,38	16.674,30
U00400053	M3 Arena de río asiento Arena de río para asiento y relleno, colocada.	439,048	10,83	4.754,89
U00400036	M3 Relleno zanja, mat excavación Relleno de zanjas y pozos con material procedente de excavación, compactado.	1.200,000	1,49	1.788,00
PP1001-AYTO Ud.	ARQUETA VÁLVULAS Arqueta para válvulas de compuerta <300mm, según presupuesto parcial.	6,000	198,23	1.189,38
PP100-AYTO Ud.	ACCESORIOS VÁLVULA PARA Ø < 300 Accesorios para colocación de válvula para Ø < 400, según presupuesto parcial.	6,000	101,85	611,10
PP105-AYTO Ud.	ARQUETA PARA VENTOSAS Arqueta para ventosas, según P.P. nº 9	1,000	341,69	341,69
PP111-AYTO Ud.	ARQUETA DE DESAGÜE Arqueta de desagüe, según presupuesto parcial.	3,000	675,26	2.025,78
PP122-AYTO Ud.	BOCA DE RIEGO CON VALV. ENTERRA. Boca de riego con válvula enterrada, según presupuesto parcial.	6,000	408,85	2.453,10
PP132-AYTO Ud.	HIDRANTE DOBLE CONTRA INCENDIOS Hidrante doble contra incendios, según presupuesto parcial.	3,000	1.120,74	3.362,22



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
PP142-AYTO Ud.	ACOMETIDA DOMICILIARIA(DISTR.) CON VALV. ENTERRA.			
	Acometida domiciliaria a la red de distribución, con válvula enterrada, según presupuesto parcial.			
		25,000	361,03	9.025,75
TOTAL CAPÍTULO 3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.....				72.551,38



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 4 RED DE ALCANTARILLADO				
U00400025	M3 Excav. zanj y pozos, todo terr Excavación en zanjas en todo tipo de terreno, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares.	4.083,200	8,37	34.176,38
U01600055	MI Tub. PVC , corrugada, Ø315 SN8. Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 315 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada.	864,000	26,61	22.991,04
U01600056	MI Tub. PVC , corrugada, Ø400 SN8. Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 400 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada.	131,000	41,60	5.449,60
U01600057	MI Tub. PVC , corrugada, Ø500 SN8. Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 500 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada.	9,000	66,39	597,51
U00400054	M3 Gravilla machaq. asiento tub Gravilla(6-12) procedente de machaqueo para asiento y relleno, colocada.	762,877	11,21	8.551,85
U00400038	M3 Relleno zanja, mat. selec. excav Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado.	3.321,000	2,15	7.140,15
PP243-AYTO Ud	ACOMETIDA DOMICILIARIA SANEAM. ARQ. CIEGA Acometida domiciliar de saneamiento con arqueta ciega, según presupuesto parcial.	25,000	370,74	9.268,50
PP232-AYTO Ud	SUMIDERO Sumidero, según presupuesto parcial	40,000	304,14	12.165,60
PP225-AYTO Ud	ACOMETIDA DE LIMPIA Acometida de limpia, según presupuesto parcial.	5,000	517,39	2.586,95
PP200	Ud POZO DE REGISTRO Pozo de registro, según presupuesto parcial.	31,000	424,13	13.148,03
PP273	Ud EMBOCADURA 60 cm Embocadura para diametro 60 cm., según presupuesto parcial.	2,000	169,66	339,32



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
U01600058 MI	Tub. PVC , corrugada, Ø630 SN8. Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 630 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada.	260,000	78,45	20.397,00
TOTAL CAPÍTULO 4 RED DE ALCANTARILLADO.....				136.811,93



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 5 ALUMBRADO PÚBLICO				
PP342	Ud PUNTO LUZ S/COLUMNA 6 M 80 W LED Punto de luz sobre columna de 6 m. de altura con luminaria de 80 W LED., según presupuesto parcial.	27,000	512,38	13.834,26
PP340	Ud. PUNTO LUZ S/COLUMNA 4 M 60 W LED Punto de luz sobre columna de acero galvanizado de 4m. de altura, con luminaria esférica antivandálica de policarbonato y lámpara de 60 W LED.con pica de acero, incluso cimentación y pernos, instalado y probado, según presupuesto parcial.	22,000	400,59	8.812,98
PP310	Ud. CANALIZAC. A.P. B/CALZ. 3Ø110 Canalización bajo calzada 3Ø110, según presupuesto parcial.	1.090,000	24,19	26.367,10
PP330	Ud. ARQUETA DE ALUMBRADO PÚBLICO Arqueta de alumbrado público, según presupuesto parcial.	9,000	89,56	806,04
PP360	Ud. TOMA DE TIERRA Toma de tierra, según presupuesto parcial.	8,000	288,73	2.309,84
U03400075	Ud Adaptación Cuadro maniobra para sistema LED Adaptación de cuadro de maniobra, medida y protección, según el REBT incluyendo fusibles, interruptores magnetotérmicos e interruptores diferenciales de rearme automático, contadores y basamento de fábrica, incluyendo también sistema de gestión luminarias LED e interruptor general automática magnetotérmico e incluye contacto libre de tensión de utilización por programador externo, totalmente colocado.	1,000	5.813,16	5.813,16
U03100006	MI Conductor Cu 1 KV 1x 6 mm2 Conductor, tipo sintenax, de cobre, 1x 6 mm2 de sección y aislamiento 1 KV., instalado.	3.009,000	1,04	3.129,36
U03100008	MI Conductor Cu 1 KV 1x16 mm2 Conductor, tipo sintenax, de cobre, 1x16 mm2 de sección y aislamiento 1 KV., instalado.	1.003,000	1,71	1.715,13
TOTAL CAPÍTULO 5 ALUMBRADO PÚBLICO.....				62.787,87



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 6 CANALIZACIONES ELÉCTRICAS				
U00400025	M3 Excav. zanj y pozos, todo terr Excavación en zanjas en todo tipo de terreno, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares.			
		374,760	8,37	3.136,74
PP435	Ud. ARQUETA ENERGIA ELECTRICA Arqueta para energia electrica, según prepresupuesto parcial.			
		43,000	208,27	8.955,61
U03000165	MI Tubería PE-HD Ø160 cond.cabl Tubería de Polietileno alta densidad, Ø 160 mm., corrugado exterior y liso interiormente para conducción de cables eléctricos, incluso alambre guía de acero galvanizado colocado.			
		3.141,000	2,95	9.265,95
PP440	Ud. ACOMETIDA DOMICILIARIA B.T. Acometida domiciliaria para energia electrica de B.T., según presupuesto parcial.			
		89,000	54,47	4.847,83
U00600005	M3 Hormigón HM-20 soleras y ref. Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado.			
		48,000	68,59	3.292,32
U03000057	Ud Tapón de polietileno Tapón de polietileno de alta densidad con dureza entre 60 y 65, según Norma UNE 53130.			
		22,000	1,12	24,64
	TOTAL CAPÍTULO 6 CANALIZACIONES ELÉCTRICAS			29.523,09



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 7 RED DE TELECOMUNICACIONES				
U00400025	M3 Excav. zanj y pozos, todo terr Excavación en zanjas en todo tipo de terreno, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares.	1.003,000	8,37	8.395,11
U03000052	MI Tubería PVC ligera Ø90mm. Tubería de PVC ligera Ø 90 mm., para conducción de cables, incluso alambre guía de acero galvanizado, colocado.	1.994,000	2,35	4.685,90
U03000003	MI Tub PVC ríg canal. telef Ø40 Tubería PVC rígido para canalización telefónica Ø 40	2.991,000	1,60	4.785,60
PP560	Ud. PEDESTAL ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN DE ACOMETIDAS Pedestal para armario de distribución de acometidas, según presupuesto parcial.	25,000	59,90	1.497,50
U04000046	Ud Arqueta telefónica tipo "D" Arqueta telefónica tipo "D", según planos, excepto suministro de tapa.	2,000	408,10	816,20
U04000047	Ud Arqueta telefónica tipo "H" Arqueta telefónica tipo "H", según planos, excepto suministro de tapa.	6,000	332,58	1.995,48
U04000048	Ud Arqueta telefónica tipo "M" Arqueta telefónica tipo "M", según planos, excepto suministro de tapa.	17,000	198,01	3.366,17
TOTAL CAPÍTULO 7 RED DE TELECOMUNICACIONES				25.541,96



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 8 RED DE GAS				
U00400025	M3 Excav. zanj y pozos, todo terr Excavación en zanjas en todo tipo de terreno, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares.			
		721,600	8,37	6.039,79
U01300007	MI Tub. PEMD Ø90 mm. PMS 4 bar Tubería de polietileno de media densidad para gas, Ø90 mm., con presión máxima de servicio de 4 bar, incluyendo obra mecánica en línea, montaje, soldaduras, piezas especiales, banda de señalización, accesorios y pruebas, según especificaciones de la Compañía Distribuidora.			
		955,000	7,27	6.942,85
U01300042	Ud Registro acometida gas Suministro de registro de acometida de gas natural, de fundición dúctil, según especificaciones de la Compañía Suministradora.			
		1,000	10,59	10,59
U01300043	Ud Tapa de registro gas 400x400 Suministro de tapa de registro para gas natural, de fundición dúctil de 400x400 mm., incluso marco, según especificaciones de la Compañía Suministradora.			
		1,000	17,35	17,35
TOTAL CAPÍTULO 8 RED DE GAS				13.010,58



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 9 SEGURIDAD Y SALUD				
U04300320	Ud P.A. seguridad y salud.			
	Partida alzada para seguridad y salud en el trabajo.			
		1,000	9.000,00	9.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 9 SEGURIDAD Y SALUD.....			9.000,00



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 10 GESTIÓN DE RESIDUOS				
U04300321	Ud P.A. gestión de residuos.			
	Partida alzada para gestión de residuos de construcción y demolición..	1,000	12.000,00	12.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 10 GESTIÓN DE RESIDUOS.....			12.000,00



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PRESUPUESTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 11 ACTUACIONES EXTERIORES AL SECTOR				
U00500007	M3 Zahorra artificial Zahorra artificial extendida y compactada, incluso transporte, preparación de la superficie y humectación.	142,200	14,85	2.111,67
U00605007	M3 Hormigón HF-3,5 Hormigón HF-3,5 en firmes rígidos, extendido, curado y fratasado, incluso encofrado.	11,880	93,70	1.113,16
U005000265	M2 Agl.asfált.caliente 5 cm. AC 16 SURF Aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm. de espesor, mezcla AC 16 SURF, betún B 60/70, incluso riego imprimación ECI, extendido y consolidado en obra.	66,000	8,51	561,66
U02500012	M2 Terrazo abuj. granítico 40x40x5 cm Pavimento de acera, constituido por baldosa de terrazo abujardado tipo granítico en color a determinar por Dirección Facultativa, de 40x40 x5 cm., incluso mortero adhesivo de agarre, nivelado y terminado.	860,000	16,05	13.803,00
U03700009	MI Bordillo granito 30x15 serrad Bordillo de granito serrado de 30x15 cm, asentado sobre solera de hormigón HM-20, alineado, nivelado y rejuntado.	254,000	29,66	7.533,64
TOTAL CAPÍTULO 11 ACTUACIONES EXTERIORES AL SECTOR.....				25.123,13



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

RESUMEN GENERAL DE PRESUPUESTO

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		EUROS
CAPITULO	TÍTULO	
1	ACTUACIONES PREVIAS.....	10.577,00
2	RED VIARIA Y JARDINERÍA.....	342.994,15
3	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.....	72.551,38
4	RED DE ALCANTARILLADO.....	136.811,93
5	ALUMBRADO PÚBLICO.....	62.787,87
6	CANALIZACIONES ELÉCTRICAS.....	29.523,09
7	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	25.541,96
8	RED DE GAS.....	13.010,58
9	SEGURIDAD Y SALUD.....	9.000,00
10	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	12.000,00
11	ACTUACIONES EXTERIORES AL SECTOR.....	25.123,13
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		739.921,09

Asciende el presente presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de:

SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

2.- RESUMEN DE PRESUPUESTO TOTAL DE COSTES ESTIMADO (URBANIZACIÓN + OTROS)

Presupuesto de Ejecución material	739.921,09 €
Gastos generales 13%	96.189,74 €
Beneficio Industrial 6%	44.395,27 €
(A) Presupuesto de contrata de las obras de urbanización	880.506,10 €
(B) Otros Gastos:	
Licencia de obras	4%
Honorarios de Proyecto y Dirección de Obra	10%
Gastos de Gestión, Notaria, Registro	6%
Indemnizaciones, conservación de obras	10%
TOTAL (B) OTROS GASTOS	30%
COSTE TOTAL (A+B)	1.144.657,93 €

El coste total señalado, se ajustará en función de las ofertas que se reciban en la fase de adjudicación del contrato de obras y de la liquidación final de las obras efectivamente ejecutadas.

3.-DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN ENTRE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

El presente Estudio de Detalle, establece un presupuesto aproximado de costes de implantación de los servicios y otros gastos (indemnizaciones, compensaciones, honorarios de redacción, licencia de obras...etc.) que ascienden a la cantidad de 1.144.657,93 €.

La financiación de los objetivos y propuestas efectuadas por el presente Estudio de Detalle corre a cargo de los propietarios de los terrenos.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

4.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 136.2 d) del RUCyL, se presenta el siguiente “informe de sostenibilidad económica”.

Se trata de evaluar el impacto que el desarrollo del presente Sector causa en la Hacienda municipal, evaluando la implantación, puesta en marcha y prestación de los servicios municipales, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos.

El Ayuntamiento de Salamanca, una vez realizadas las obras de urbanización en los términos señalados en el PGOU, procederá a la recepción de las obras iniciando el procedimiento de aceptación, constituyendo un periodo de garantía de al menos un año.

Tras la aceptación de las obras de urbanización, y transcurrido el plazo de garantía, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento.

Se señalan a continuación las previsiones estimadas de cargas que esta transformación urbanística va a generar al municipio y del mismo modo la repercusión de ingresos que las nuevas actividades van a generar a la tesorería municipal, con su correspondiente saldo.

Se han estimado ingresos directos, vía impuestos municipales, para hacer más fácil la comprensión de la incidencia económica en la puesta en marcha del nuevo Sector.

Los ingresos generados y el capital circulante como consecuencia de las nuevas actividades productivas del suelo no se han valorado, ni tampoco la incidencia en el empleo, el aumento de la actividad industrial en el conjunto de la economía local, así como la patrimonialización del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

Datos iniciales de partida:

Tiempo estimado del total de la operación urbanística: 10 años Edificabilidad total: 9.009,20 m² e

Patrimonio Municipal: 896,21 m² e



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1.- GASTO REPERCUTIDO MUNICIPAL ESTIMADO (periodo anual 2020)

. Mantenimiento y suministro alumbrado	0,17 €/m ² .e	1.531,56 €
. Mantenimiento de jardines	0,42 €/m ² .e	3.783,86 €
. Servicio de limpieza	0,86 €/m ² .e	7.747,91 €
. Servicio extinción de incendios y protección civil	0,30 €/m ² .e	2.702,76 €
. Servicio Policía municipal	0,88 €/m ² .e	7.928,10 €
TOTAL GASTO MUNICIPAL		23.694,19 €

GASTO PREVISIBLE ACUMULADO EN EL PERIODO 2020-2030: 236.941,90 €

2.- INGRESOS PREVISIBLES

Se han tenido en cuenta los siguientes conceptos (aplicables por el total de los 10 años o anualmente, según el impuesto) de forma estimativa:

- . Valor Patrimonial por cesiones (Equipamientos + 896,21 m².e -10 viviendas-)
- . ICIO: 0,4% del PEM (supuesto un coste de construcción actual de 750 €/m².e)
- . IBI: 0,023 €/m².e
- . Licencia Primera Ocupación: 0,0041 del PEM
- . Impuesto de matriculación: 105 €/veh/Año
- . Impuesto de Plusvalías: 0,16 PPTO IBI

INGRESOS PREVISIBLES ACUMULADOS EN EL PERIODO 2020-2030: 958.765,50 €

De los anteriores datos, se desprende que el saldo para la hacienda pública es positivo, en un horizonte de diez años y tomando como valor patrimonial los testigos de mercado de acuerdo a datos municipales. El suelo destinado a usos productivos, debido a su pequeña entidad y la ubicación del mismo se tiene en consideración a estos efectos.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

RESUMEN SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DECENIO 2020-2030

Ingresos Previsibles	958.765,50 €
Gastos Municipales Estimados	236.941,90 €
SALDO FAVORABLE A LA HACIENDA PÚBLICA	721.823,60 €

Salamanca, enero de 2022
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García
Colegiado nº 5.461



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

1. ORDENANZAS

1.1. Residencial

Según la ordenanza 5 del PGOU de Salamanca.



1.1.1. Usos

Uso predominante residencial en su categoría de vivienda unifamiliar

Uso compatible y prohibidos según zona 5 del Plano de Zonificación de usos (9-OD) y con arreglo al Cuadro de Regulación de Usos del PGOU de Salamanca

Uso prohibido: el resto incluido en el cuadro de regulación de usos del PGOU de Salamanca.

1.1.2. tipología

La tipología edificatoria será edificación agrupada en hilera.

1.1.3. Parcela mínima

Según PGOU de Salamanca. 150 m² con lindero frontal mínimo de 5,00 m, y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo de 5,00 m.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1.1.4. Retranqueos

No se fija retranqueo a alineación debido a las escasas dimensiones del sector. Permittedose separaciones que tendrán que ser determinadas en parcelas con la misma alineación, 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.

1.1.5. Separación y linderos

La separación entre el plano de la fachada y los linderos laterales y testeros serán como mínimo 3 m, al lindero testero.

1.1.6. Ocupación

No se fija debido a las escasas dimensiones del sector y poder materializar la edificabilidad que se le asigne a cada parcela.

1.1.7. Patios de parcela

Según PGOU de Salamanca.

1.1.8. Alineaciones y rasantes

Las determinadas en los planos del P.G.O.U.

1.1.9. Altura de la edificación y número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 2, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, con una altura máxima de alero de 7,5 m.

1.1.10. Altura de piso

Según PGOU de Salamanca.

1.1.11. Edificabilidad

Según cuadro edificabilidad y que es congruente con lo establecido en el Plan General.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1.1.12. Vuelos

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Ordenanzas del PGOU de Salamanca

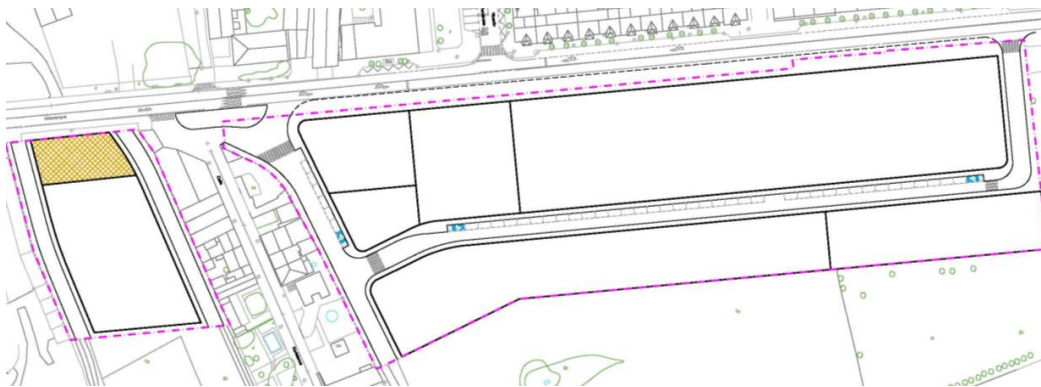
1.1.13. Condiciones especiales

El adosamiento se realizará con el proyecto de edificación conjunto y ejecución simultánea o por fases, suscrito por los propietarios respectivos o bien mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que definirá la posición de las distintas edificaciones y que será suscrito por los propietarios afectados, no siendo necesario, en este caso el proyecto conjunto y la ejecución simultánea.

La zona Z06, con 42 viviendas tendrá un aparcamiento subterráneo común para las plazas de aparcamiento interiores, con uno o máximo dos accesos por la Calle A en el tramo paralelo a la carretera de Aldealengua.

1.2. Otros usos compatibles. Terciario e Industrial (Grado taller y Servicios Empresariales)

Según la ordenanza 5 del PGOU de Salamanca.



1.2.1. Usos

Uso compatible y prohibidos según ZONA 5 del Plano de Zonificación de usos (9-OD) y con arreglo al Cuadro de Regulación de Usos

Uso Complementario o exigible: GARAJE

Uso prohibido: el resto incluido en el cuadro de regulación de usos del PGOU de Salamanca.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1.2.3. Parcela mínima

No se establece

1.2.4. Retranqueos

No se fija retranqueo a alineación. Permitiéndose separaciones que tendrán que ser determinadas en parcelas con la misma alineación, 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.

1.2.2. Tipología

La tipología manzana cerrada.

1.2.5. Separación y linderos

No se fija.

1.2.6. Ocupación

No se fija.

1.2.7. Patios de parcela

Según PGOU de Salamanca

1.2.8. Alineaciones y rasantes

Las determinadas en los planos del P.G.O.U.

1.2.9. Altura de la edificación y número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 2, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, con una altura máxima de alero de 7,5 m.

1.2.10. Altura de piso

Según PGOU de Salamanca



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1.2.11. Edificabilidad

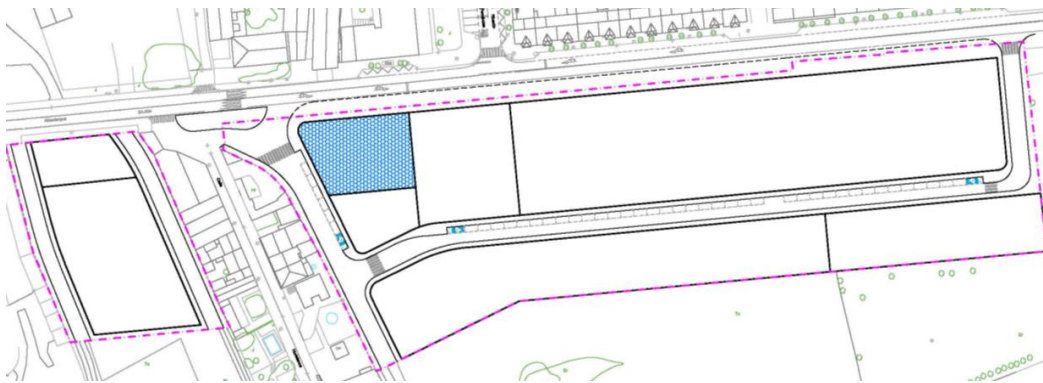
ZONA Z01 SUPERFICIE 473.75 M2, EDIFICABILIDAD 900,92 M2

1.2.12 Vuelos

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Ordenanzas del PGOU de Salamanca.

1.3. Equipamientos públicos

Según la ordenanza 13 del PGOU de Salamanca.



1.3.1. Usos

Según PGOU de Salamanca

1.3.2. Tipología

Edificación aislada

1.3.3. Parcela mínima

La existente

1.3.4. Retranqueos

El retranqueo mínimo a los linderos, será de 3 metros. No obstante, se permitirá adosar la edificación al lindero frontal cuando sea necesario por razones funcionales.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1.3.5. Separación y linderos

La separación mínima será de 3 m.

1.3.6. Ocupación

No se establece.

1.3.7. Patios de parcela

Según PGOU de Salamanca

1.3.8. Alineaciones y rasantes

Las determinadas en los planos.

1.3.9. Altura de la edificación y número máximo de plantas

Según PGOU de Salamanca

1.3.10. Altura de piso

No se define

1.3.11. Edificabilidad

PARCELA E.P. (Z03) SUPERFICIE 900,92 m², EDIFICABILIDAD 1,5 m²/m²

1.4. Vías públicas

Según la ordenanza 16 del PGOU de Salamanca.





ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1.4.1. Usos

Usos compatibles: Según PGOU de Salamanca.

Usos prohibidos: Según PGOU de Salamanca.

1.4.2. Edificabilidad

La edificabilidad será de 0.01 m²/m² con destino a construcciones auxiliares (kioscos, etc.) por cada tramo de viario comprendido entre dos calles adyacentes.

ZONAS Z09-Z10 Y Z11 SUPERFICIE TOTAL: 6.020,48 m²

1.5. Espacio libre público

Según la ordenanza 19 del PGOU de Salamanca. Espacios libres públicos de Sistemas Locales.



PARCELA E.L.P. (Z05) SUPERFICIE 1.351,38 m²

2. UNIDADES DE ACTUACION - SISTEMA DE ACTUACION- PLAZOS Y ETAPAS - COMPROMISOS Y GARANTIAS

El presente Estudio de Detalle establece y delimita UNA Única UNIDAD DE ACTUACIÓN, que podrá desarrollarse en fases o etapas completas, a través de lo que establezcan los correspondientes PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y DE URBANIZACIÓN de la Unidad, que será único y completo



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

para la misma, e incluirá las conexiones externas necesarias a los sistemas generales infraestructurales municipales.

Para el desarrollo de la UNIDAD DE ACTUACIÓN, se establece, de forma indicativa, el sistema de COMPENSACIÓN, dado el Régimen de Propiedad existente. No obstante, la elección del Sistema es competencia del Proyecto de Actuación, en el que se fijará de manera definitiva.

El Proyecto de Actuación con Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de la UNIDAD DE ACTUACIÓN se presentará en el plazo máximo de 6 meses, desde la publicación de la Aprobación Definitiva en el BOCyL, del presente Estudio de Detalle.

Las obras de urbanización de la Unidad, se ejecutarán en una sola etapa, con una duración máxima de SEIS (6) años, a partir de la fecha de publicación en el BOCyL, de la Aprobación Definitiva de los Proyectos de Actuación y Urbanización correspondientes.

El plazo máximo para cumplir los deberes urbanísticos, incluido el deber de edificación, se establece en OCHO (8) años, a partir de la fecha de publicación en el BOCyL, de la Aprobación Definitiva de los Proyectos de Actuación y Urbanización correspondientes

2.1.- Compromisos y garantías

Para responder de las obligaciones contraídas con la aprobación del posterior Proyecto de Actuación y de Urbanización, los propietarios deberán constituir un aval a favor del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, en la forma y cantidad que le sean reglamentariamente establecidos, teniendo la propiedad de sus parcelas como principal garantía de la ejecución de la actuación.

2.2.- Compromisos entre propietarios y ayuntamiento

2.2.1.- Cesiones

En cumplimiento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, del RUCyL y del PGOU de Salamanca se cederán de forma gratuita y urbanizada, los terrenos pertenecientes al Sector destinados en el Estudio de Detalle, a reservas de suelo correspondientes a:

- 1.- La totalidad de las vías públicas (incluyendo aparcamientos y áreas peatonales) (6.020,48 m²)



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- 2.- El sistema de espacios libres públicos (1.351,38 m²). Parcela ELP (Z05)
- 3.- El sistema de equipamiento público (900,92 m²). Parcela EQ (Z03)
- 4.- Asimismo, se cederá al Ayuntamiento de Salamanca el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector que se materializa en la Z08 de 1.500,00 m² de superficie y 896,21 m² de edificabilidad para vivienda protegida.

La cesión de las obras de urbanización, así como de las instalaciones o dotaciones que se prevén en el Estudio, se efectuará por la propiedad, a favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a 3 meses, desde la finalización y recepción de las obras, entendiéndose dicho plazo como el que opera el silencio administrativo en el procedimiento de entrega y recepción de la urbanización.

No obstante, podrán llevarse a cabo cuantos compromisos complementarios se estimen convenientes entre la Propiedad y el Ayuntamiento, acerca de la entrega de estas cesiones, etc. siempre conforme a la legislación vigente.

2.2.2.- Urbanización

El correspondiente Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación será presentado por la Junta de Compensación del Sector dentro del periodo de los tres meses siguientes a la publicación de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación o de manera simultánea al mismo.

La Junta de Compensación integrada por todos los propietarios del Sector, sufragará el 100% de todos los gastos de la ejecución material de la urbanización.

El Municipio tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, así como corregir las deficiencias que se observasen con cargo al promotor, quien a su vez podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

Respecto de la conservación de la urbanización, es de aplicación lo regulado al respecto por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

2.2.3.- Compromisos con terceros adquirentes

Los terceros adquirentes quedan subrogados en las obligaciones aquí contraídas, en la parte correspondiente a los promotores.

2.2.4.- Otros compromisos

En el transcurso del desarrollo del presente Estudio de Detalle, y de los documentos siguientes Proyecto de Actuación y/o Urbanización, etc. La Junta de Compensación del sector y el Ayuntamiento, podrán establecer los compromisos y acuerdos necesarios para la mejor ejecución de las determinaciones del presente Estudio de Detalle, de acuerdo a la legislación vigente, en especial el compromiso de los promotores a acometer los costes o cánones de conexión a las infraestructuras básicas del municipio, de acuerdo a las tasas o repartos que tengan legalmente establecidas.

2.3.- Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos

En cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios integrantes de la Junta de Compensación futura, salvo los de los terrenos que sean de titularidad pública, depositarán una garantía económica por el valor que se estime, a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación. Dicha garantía podrá depositarse en metálico o mediante aval bancario y será retirada al vencimiento del plazo de garantía posterior a la formalización del acta de recepción, según lo indicado por el art. 206 del RUCyL.

2.4.- Medios económicos y financieros

El presente Estudio de Detalle se tramita a instancias de la "Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria" (SAREB) propietario del 75,13 % de la superficie bruta del sector. Una vez aprobado definitivamente se constituirá la Junta de Compensación correspondiente que deberá contar con los medios económicos y financieros, así como recursos técnicos necesarios que garanticen la posibilidad de acometer el desarrollo del sector.

En la Gestión de citado Sector, podrán incorporarse otras empresas, promotores o propietarios, de acuerdo a la legislación urbanística vigente.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO SU-NC 9 CALLE COLOMBIA – CARRETERA DE
ALDEALENGUA DEL PGOU DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

2.5.- Edificación y urbanización simultáneas

Los propietarios de los terrenos tienen la obligación de realizar a su costa los trabajos de urbanización para que su parcela adquiera la condición legal de solar. Dicha urbanización se ajustará a las determinaciones recogidas en estas ordenanzas y se concretará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, de la Unidad de Actuación.

La ejecución de las obras de urbanización, previa aprobación de los Proyectos de Urbanización por el Ayuntamiento, podrá simultanearse con las de construcción de los edificios que comprende el conjunto, no pudiendo concederse la apertura de los mismos, en tanto en cuanto, no se encuentren terminadas y recibidas las obras de urbanización.

La urbanización se realizará previamente a la ejecución de la edificación, si bien podrá realizarse simultáneamente con las obras, siempre que el peticionario de la licencia se comprometa a ello y garantice la correcta ejecución de la misma mediante la presentación de fianza en la cuantía que tenga establecido el Ayuntamiento de manera reglamentaria. De no ser así la fianza será del 4% de los costes totales de la urbanización de la Unidad.

En el transcurso de la Gestión urbanística (en especial en el Proyecto de Urbanización) se procederá a recabar los informes de viabilidad y compatibilidad de los servicios de las diferentes Compañías Suministradoras afectadas.

Salamanca, enero de 2022
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García
Colegiado nº 5.461