



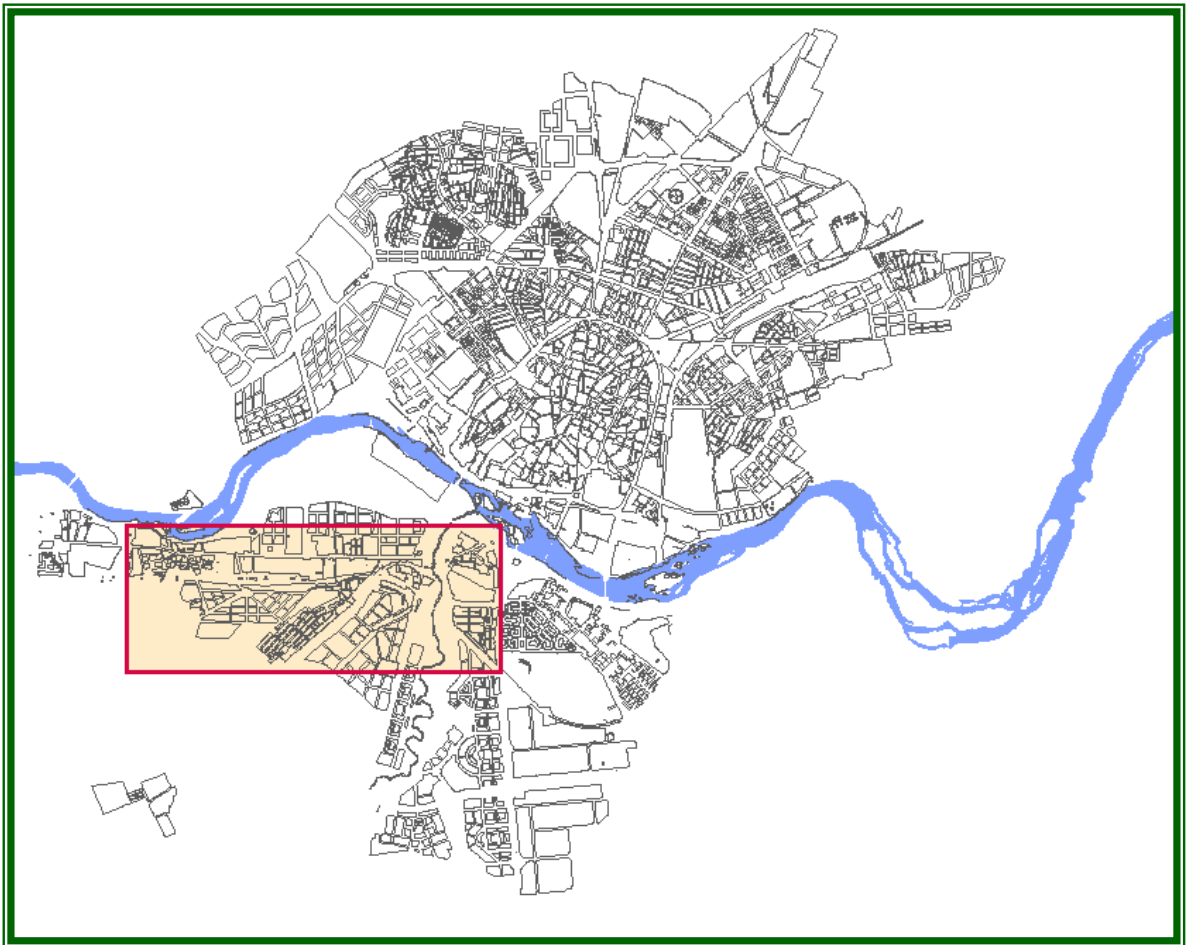
P
G
O
U

S
A
L
A
M
A
N
C
A

REFUNDIDO 1

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº21



PROMOTORES:

ITEVAR S.A.
GARCÍA MURIEL S.L.
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

Redactores:

Nuria Prieto Sierra
Ignacio Chillón Callejo

ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
ARQUITECTO

OCTUBRE 2008

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO:

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: SSUNC Nº 21 (SECTOR DE SSUNC Nº 21)

TIPO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

NOMBRE DEL MUNICIPIO: SALAMANCA

PROVINCIA: SAL CÓDIGO INE: 372745

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

POBLACION MUNICIPAL: 160.331 (2005)

CATOGRAFÍA DE REFERENCIA

CARTOGRAFÍA DEL PLAN GENERAL

LEVANTAMIENTO PRIVADO (2006)-Empresa Heltop

REDACTORES

NURIA PRIETO SIERRA

INGENIERA CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

IGNACIO CHILLÓN CALLEJO

ARQUITECTO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 44.799,22

SUPERFICIE SS.GG. INCLUIDOS (m²): 1.000 (definido en PLAN GENERAL)

CATEGORIA DE SUELO : URBANO NO CONSOLIDADO

1.719,91

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN m²/m²: 0,573

INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): 10%

EN USO RESIDENCIAL

DENSIDAD (vivha): 70

INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA:

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 10%

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,723

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²/m²): 32.401,51

SISTEMAS GENERALES

Vías públicas (m²):

Servicios urbanos (m²):

Espacios Libres (m²):

Equipamientos (m²): 1.000 (definido en PLAN GENERAL)

1.719,91

SISTEMAS LOCALES

Vías públicas (m²): 5.115,13

Servicios urbanos (m²):

Espacios Libres (m²): 5.768,53

Equipamientos (m²): 10.299,54

Nº de unidades de actuación: 1

Usos fuera de ordenación

Areas de tanteo y retracto

VIVIENDAS

LIBRES: 131

PROTEGIDAS: 175

TOTALES: 306

PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS

URBANIZACIÓN: 12

CESIÓN: 15 meses

EDIFICACIÓN: 3 años

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA	1
T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.....	1
Cap.1 Características físicas y territoriales	1
Situación	1
Topografía.....	3
Geología y geotecnia	3
Estructura de la propiedad del suelo	5
Relación de propietarios de los terrenos incluidos en el sector	6
Cap.2 Usos del suelo existente	7
T.II.DETERMINACIONES VIGENTES.....	9
Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial.....	9
Cap.2 Determinaciones de ordenación general.....	9
DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN.....	11
DN-MV MEMORIA VINCULANTE	13
T.I .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	13
T.II OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	14
T.III ORDENACIÓN GENERAL	15
Superficie real del sector	15
Parcela excluida del estudio	15
Referencias catastrales de la parcela nº 56 del P.G.O.U. (excluida del E.D)	16
T.IV ORDENACIÓN DETALLADA	17
Condicionantes de la Información	17
Objetivos y criterios de la ordenación propuesta	17
Ordenación propuesta.....	18
Densidad bruta y máxima de edificación	19
Densidad máxima de edificación.....	20
Coefficientes de homogeneización	20
Distribución del aprovechamiento del sector	22
Índice de variedad de uso	22
Índice de variedad tipológica.....	23
Índice de integración social	23
Propuesta de cesión al Ayuntamiento.....	23
Reservas destinadas a equipamiento, espacios libres públicos y aparcamientos	25
Sistema General de Equipamientos (S.G.)	25
Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ).....	25
Sistema Local Espacios Libres de Uso y Dominio Público (SL.EL).....	25
Sistema local de aparcamiento	26
Justificación del cumplimiento de las reservas mínimas	27
T.V CUADROS SÍNTESIS.....	28
T.VI RESUMEN EJECUTIVO	30
Plano de situación.....	31
DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA	34
T.I.DISPOSICIONES GENERALES	34
Aplicación de la Normativa relativa a la Calzada de la Plaza	34
T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS	35

Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación	35
R1-Edificación en manzana extensiva compacta.....	35
SG.EQ-Sistemas Generales de Equipamientos.....	36
SL.EQ-Sistemas Locales de Equipamientos	36
SL.EL_ Sistemas Locales de Espacio Libres Públicos.....	36
VI_ Sistemas Locales de Vías Públicas.....	37
Cap.2 Tabla Síntesis de Usos	37
Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio.....	38
T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	39
Cap.1 Red viaria	39
Cap.2 Espacios libres	40
Cap.3 Servicios urbanos	41
Cap.4 Actos previos a la ejecución.....	46
T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN	46
Unidades de Actuación	46
Proyecto de Urbanización	46
Plazos de ejecución	47
TV ANEXOS	48
Ficha síntesis del SECTOR	48
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	49
Implantación de nuevas infraestructuras.....	49
Mantenimiento de las infraestructuras	50
Puesta en marcha de nuevos servicios.....	50
Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....	50
Fichas urbanísticas.....	51
DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN.....	239
DN-EE-ESTUDIO ECONÓMICO.....	241
Cap 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	241
Cap 2.Estimación del presupuesto de ejecución material del proyecto de urbanización.	241
Cap 3.Financiación y plazos	256

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap.1 Características físicas y territoriales

Situación

La característica de discontinuidad de la zona en estudio, imposibilita una única definición sobre su ubicación, por lo que se ha optado por una descripción de la situación de cada uno de los terrenos que forman el sector.

a) Zona destinada a Sistemas Generales y Locales

Se trata de una zona trapezoidal situada al sur del municipio de Salamanca, en el denominado barrio de Las Alambres. Es colindante por el norte con la calle de los Alcaldes, y por el este con la calle de la Muchacha. Al oeste, se encuentra delimitado por una zona dotacional, situándose al sur el sector de suelo urbanizable delimitado "Tejar de Aulino", definido en el Plan General de Ordenación Urbana.

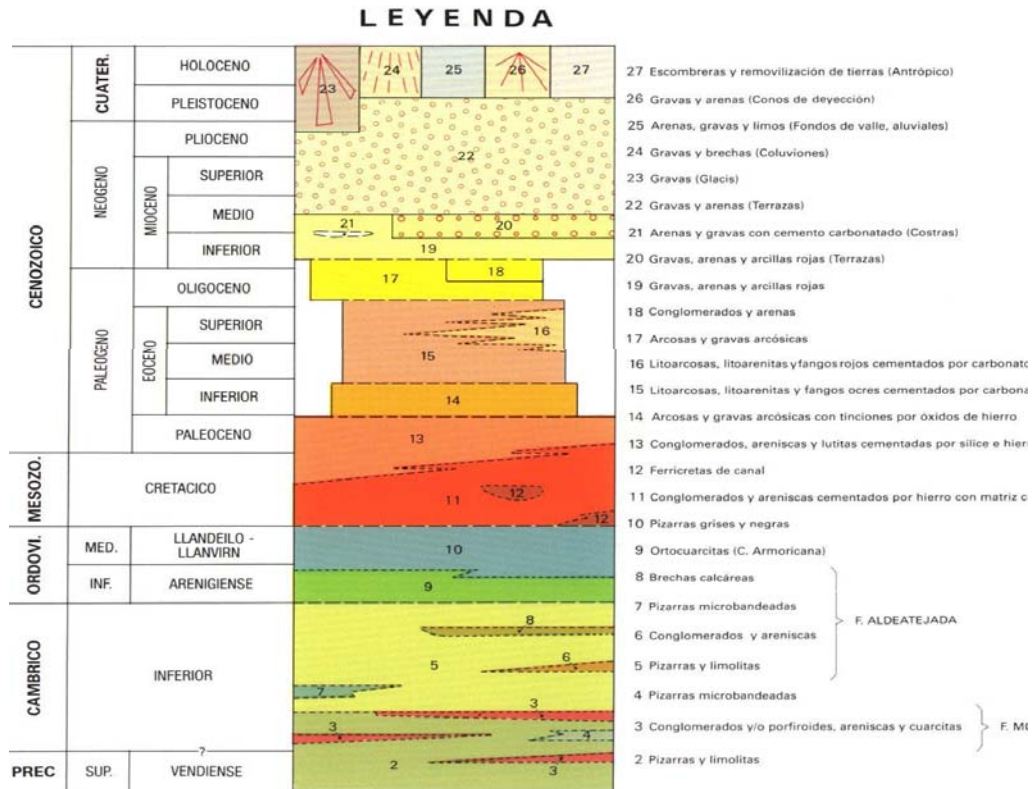
Esta zona forma en la actualidad parte del polígono 4, parcela 124, del municipio de Salamanca, según datos catastrales.

En noviembre de 2007, se presento en el Ayuntamiento de Salamanca el Proyecto de Parcelación de la mencionada parcela, en el que se segregaba la parte correspondiente al SSUNC N° 21.

b) Zona edificable

Se muestra a continuación una tabla con las direcciones que figuran en el catastro de cada una de las zonas edificable incluidas en el SU-NC 21.

ZONA EDIFICABLE	SITUACIÓN (Dirección Catastral)	ZONA EDIFICABLE	LOCALIZACIÓN (Dirección Catastral)
1	AV JUAN PABLO II 39 AV JUAN PABLO II 37 AV JUAN PABLO II 35	29	CL PIEDAD, LA 10 CL MIGUEL ANGEL 52
2	AV JUAN PABLO II 36	30	CL MATEO HERNANDEZ 13 CL MIGUEL ANGEL 44
3	CL SALUD-SEGUNDA 5	31	CL MIGUEL ANGEL 38 CL MATEO HERNANDEZ 3
4	CL CONCEJO DE TEJARES 7	32	CL MAYOR DE CHAMBERI 150
5	AV JUAN PABLO II 23 N2-1 AV JUAN PABLO II 23 N2-2 AV JUAN PABLO II 23 N2-3	33	CL MAYOR DE CHAMBERI 134 CL MIGUEL ANGEL 67 CL MAYOR DE CHAMBERI 132
6	CL MEDIODIA 25	34	CL MAYOR DE CHAMBERI 122
7	CL SALAS POMBO 11 CL MEDIODIA 28 CL MEDIODIA 26	35	CL MIGUEL ANGEL 43 CL MIGUEL ANGEL 41 CL MAYOR DE CHAMBERI 104 CL MAYOR DE CHAMBERI 102 CL MAYOR DE CHAMBERI 100 CL MAYOR DE CHAMBERI 98
8	CL VICTORIO MACHO 16 CL VICTORIO MACHO 18 CL VICTORIO MACHO 14	36	CL MAYOR DE CHAMBERI 127 CL ESTRECHA 68 CL MAYOR DE CHAMBERI 123 CL MAYOR DE CHAMBERI 121 CL MAYOR DE CHAMBERI 119
9	CL MEDIODIA 21	37	CL MAYOR DE CHAMBERI 109 CL ESTRECHA 54 CL MOISES, EL 10
10	CL SANTA GENOVEVA 14	38	CL ESTRECHA 81 CL ESTRECHA 79
11	CL SANTA MONICA 4	39	CL CORDEL DE MERINAS 146 CL ESTRECHA 73
12	CL CONDOR, EL 24 CL CONDOR, EL 22 CL MUCHACHA, LA 17 CL MUCHACHA, LA 15 CL MUCHACHA, LA 13 CL CONDOR, EL 16 CL CONDOR, EL 14 CL MUCHACHA, LA 9 CL CONDOR, EL 12 CL MUCHACHA, LA 7	40	CL CORDEL DE MERINAS 140
13	CL CONDOR, EL 25 CL BAÑISTA, LA 10	41	CL CORDEL DE MERINAS 136
14	CL CONDOR, EL 29	42	CL ESTRECHA 31
15	CL BAÑISTA, LA 1 CL CONDOR, EL	43	CL CORDEL DE MERINAS 102 CL CORDEL DE MERINAS 100 CL ESTRECHA 23
16	CL BAÑISTA, LA 1	44	CL JUAN DE HERRERA 8
17	CL CONDOR, EL CL CONDOR, EL CL CONDOR, EL CL BAÑISTA, LA 1 CL CONDOR, EL CL CONDOR, EL	45	CL LADERA 5
18	CL MIGUEL ANGEL 21 CL MATEO HERNANDEZ 74	46	CL LADERA 9
19	CL BAÑISTA, LA 15 CL BAÑISTA, LA 13 CL BAÑISTA, LA 11 CL MATEO HERNANDEZ 62 CL MATEO HERNANDEZ 60	47	CL VENANCIO BLANCO 5 CL VENANCIO BLANCO 7
20	CL MATEO HERNANDEZ	48	CL VENANCIO BLANCO 11
21	CL MATEO HERNANDEZ CL MATEO HERNANDEZ 40	49	CL QUEVEDO 2 CL VENANCIO BLANCO 10
22	CL BAÑISTA, LA 9 CL MATEO HERNANDEZ 20 CL MATEO HERNANDEZ 18	50	CL QUEVEDO 13
23	CL MATEO HERNANDEZ 14	51	CL VAZQUEZ DIAZ 21
24	CL MATEO HERNANDEZ 65 CL MIGUEL ANGEL 96 CL MIGUEL ANGEL 94 CL MIGUEL ANGEL 92	52	CL VAZQUEZ DIAZ 17
25	CL MIGUEL ANGEL 86 CL MIGUEL ANGEL 84	53	CL MAYOR DE CHAMBERI 7
26	CL MATEO HERNANDEZ CL MATEO HERNANDEZ CL MATEO HERNANDEZ CL MATEO HERNANDEZ	54	CL SAN DAMIAN 16
27	CL MATEO HERNANDEZ	55	CR VISTAHERMOSA, DE 54
28	CL MOISES, EL 20	56	CR VISTAHERMOSA, DE 36
		57	CL SAN DAMIAN 33 CR VISTAHERMOSA, DE 28
		58	CL SAN DAMIAN 19 CL SAN DAMIAN 17
		59	CR VISTAHERMOSA, DE 33
		60	CR VISTAHERMOSA, DE 23
		61	CL LARGA 15 CL LARGA 17
		62	CL LARGA 44 CL LARGA 46 CL LARGA 48



Del análisis del mapa anterior se pueden concluir que el sector presenta composiciones geológicas diferentes.

- Los terrenos dedicados a Sistemas Generales y locales, se encuentran formados por elementos propios del Mioceno medio-inferior compuestos por zonas de terrazas, tales como gravas, arenas y arcillas rojas.

Estos mismo terrenos se muestran en las áreas edificables (áreas entre la 1 y la 9).

- Por otro lado, las áreas 10 y 11, pertenecen al periodo Ordóvico, compuesto principalmente por pizarras grises y negra.
- El resto de los terrenos pertenecen al Paleogeneo mostrando afloramientos de conglomerados, areniscas y lutitas cementadas por sílice y hierro.

Estructura de la propiedad del suelo

Zona destinada a Sistemas Generales y locales

La parcela destinada a servicios públicos en el P.G.O.U., forma parte del polígono 4, parcela 124 del catastro municipal. Este condicionante obliga a los propietarios a la segregación de esta zona para poder llevar a cabo la cesión de estos suelos al Ayuntamiento de Salamanca.

Zona edificable

Esta compuesta por un total de 62 parcelas de propiedad municipal, delimitadas en el Plan General de Ordenación Urbana. Todas ellas están situadas en suelo urbano y cuentan con los servicios necesarios para poder alcanzar la condición de solar una vez que se tramite el instrumento de gestión indicado.

La superficie de la zona de SS.GG y SS.LL, se ha determinado a través del levantamiento topográfico mientras que en las zonas edificables se ha mantenido la superficie publicada por el Ayuntamiento en el P.G.O.U..

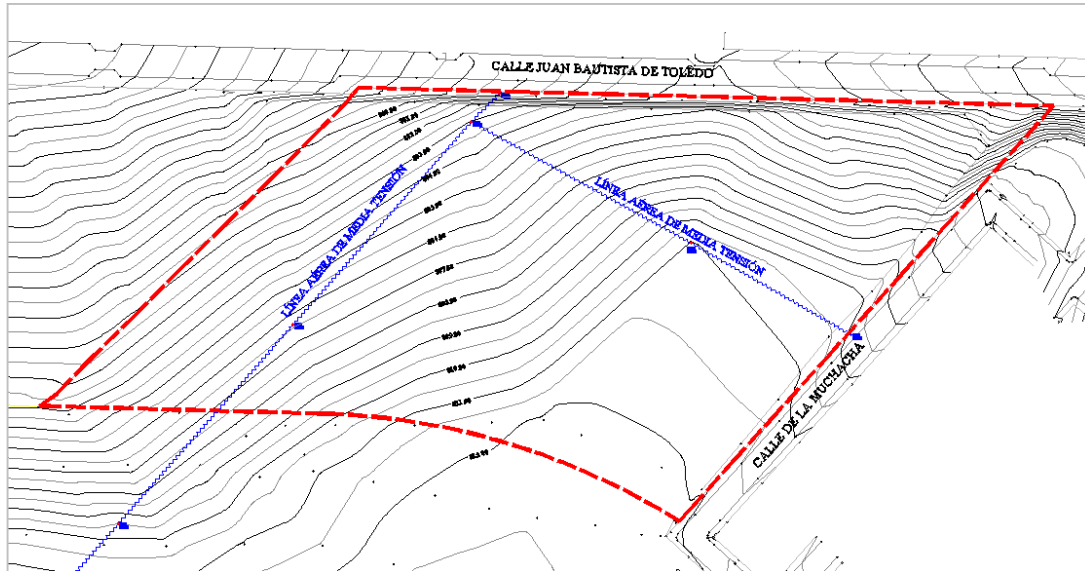
En todo caso, la titularidad de todos los terrenos afectados y la superficie real deberá ser documentada en el correspondiente Proyecto de Actuación.

Relación de propietarios de los terrenos incluidos en el sector

ZONA	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	Superficie m2
Sistemas Generales y Locales	ITEVAR S.A.	C/ Zamora número N° 62	23903,12
	CONSTRUCCIONES GARCIA MURIEL S.L.	Paseo Gran Capitán N° 66	
	CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.	C/ Gran Vía N° 83-91	
1	Ayuntamiento de Salamanca	Plaza Mayor N° 1	1033,63
2	Ayuntamiento de Salamanca	"	544,99
3	Ayuntamiento de Salamanca	"	223,13
4	Ayuntamiento de Salamanca	"	68,05
5	Ayuntamiento de Salamanca	"	90,91
6	Ayuntamiento de Salamanca	"	100,29
7	Ayuntamiento de Salamanca	"	221,33
8	Ayuntamiento de Salamanca	"	175,10
9	Ayuntamiento de Salamanca	"	117,80
10	Ayuntamiento de Salamanca	"	296,45
11	Ayuntamiento de Salamanca	"	357,31
12	Ayuntamiento de Salamanca	"	1639,94
13	Ayuntamiento de Salamanca	"	233,67
14	Ayuntamiento de Salamanca	"	105,39
15	Ayuntamiento de Salamanca	"	945,56
16	Ayuntamiento de Salamanca	"	120,86
17	Ayuntamiento de Salamanca	"	896,38
18	Ayuntamiento de Salamanca	"	248,14
19	Ayuntamiento de Salamanca	"	958,64
20	Ayuntamiento de Salamanca	"	93,86
21	Ayuntamiento de Salamanca	"	380,95
22	Ayuntamiento de Salamanca	"	445,64
23	Ayuntamiento de Salamanca	"	117,39
24	Ayuntamiento de Salamanca	"	301,40
25	Ayuntamiento de Salamanca	"	235,10
26	Ayuntamiento de Salamanca	"	494,29
27	Ayuntamiento de Salamanca	"	69,24
28	Ayuntamiento de Salamanca	"	81,30
29	Ayuntamiento de Salamanca	"	253,03
30	Ayuntamiento de Salamanca	"	215,45
31	Ayuntamiento de Salamanca	"	446,10
32	Ayuntamiento de Salamanca	"	212,73
33	Ayuntamiento de Salamanca	"	410,88
34	Ayuntamiento de Salamanca	"	72,96
35	Ayuntamiento de Salamanca	"	474,26
36	Ayuntamiento de Salamanca	"	925,40
37	Ayuntamiento de Salamanca	"	774,93
38	Ayuntamiento de Salamanca	"	391,44
39	Ayuntamiento de Salamanca	"	259,46
40	Ayuntamiento de Salamanca	"	60,50
41	Ayuntamiento de Salamanca	"	185,34
42	Ayuntamiento de Salamanca	"	300,90
43	Ayuntamiento de Salamanca	"	358,38
44	Ayuntamiento de Salamanca	"	741,31
45	Ayuntamiento de Salamanca	"	52,50
46	Ayuntamiento de Salamanca	"	140,18
47	Ayuntamiento de Salamanca	"	238,39
48	Ayuntamiento de Salamanca	"	144,82
49	Ayuntamiento de Salamanca	"	214,68
50	Ayuntamiento de Salamanca	"	174,16
51	Ayuntamiento de Salamanca	"	175,66
52	Ayuntamiento de Salamanca	"	83,39
53	Ayuntamiento de Salamanca	"	805,02
54	Ayuntamiento de Salamanca	"	152,35
55	Ayuntamiento de Salamanca	"	160,79
56	Ayuntamiento de Salamanca	"	326,06
57	Ayuntamiento de Salamanca	"	329,88
58	Ayuntamiento de Salamanca	"	66,30
59	Ayuntamiento de Salamanca	"	239,90
60	Ayuntamiento de Salamanca	"	191,53
61	Ayuntamiento de Salamanca	"	90,30
62	Ayuntamiento de Salamanca	"	630,68
TOTAL			44799,52

Cap.2 Usos del suelo existente

En los terrenos dedicados a la zona destinada a Sistemas Generales y Locales, se sitúa actualmente un tendido eléctrico aéreo. Esta infraestructura deberá ser soterrada conforme a las indicaciones de la empresa eléctrica IBERDROLA y de los servicios técnicos del Ayuntamiento, a cargo de los propietarios del sector.



Trazado de las líneas aéreas



Imagen de la línea eléctrica que atraviesa la parcela

No obstante, y teniendo en cuenta que la línea mencionada atraviesa igualmente parte de los terrenos del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Tejar de Aulino incluido en el P.G.O.U. se cree conveniente proponer una obra conjunta para el enterramiento de las líneas.

En este sentido, se debe mencionar que con fecha 28 de agosto de 2.007, se tramitó el expediente solicitando información a la empresa Iberdrola S.A. sobre las condiciones de suministro y de soterramiento de la línea para el futuro desarrollo urbanístico, no habiéndose obtenido respuesta hasta la fecha.

Las zonas edificables están por lo general libres de edificaciones, si bien, se ha detectado que en algunas quedan parte de las ruinas o de las estructuras que las ocuparon con anterioridad, incluso alguna de ellas parece estar habitada.

Servicios disponibles

Se ha realizado un análisis de la situación de cada una de las parcelas edificables incluidas en el sector, con el fin de disponer de un listado de los servicios disponibles a pie de parcela, mediante pequeñas obras de conexión. Igualmente se ha estudiado la accesibilidad de cada una de las parcelas llegándose a las siguientes conclusiones.

Todas las parcelas pertenecen al suelo urbano del municipio de Salamanca, y se encuentran situadas sobre su malla viaria. Además la totalidad cuentan con los siguientes servicios urbanos:

- 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
- 2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
- 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- 4º. Alumbrado público.
- 5º. Telecomunicaciones.

T.II.DETERMINACIONES VIGENTES

Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial

El municipio de Salamanca tiene como instrumento de Planeamiento General el Plan General de Ordenación Urbana (Revisión-adaptación 2004), aprobado definitivamente mediante la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

En dicho P.G.O.U., se define como Sector de Suelo Urbano no Consolidado nº 21, una serie de terrenos cuya ordenación detallada es el principal objeto del presente Estudio de Detalle.

Los terrenos incluidos en el ámbito del sector que nos ocupa, se encuentran conformados por:

- Terrenos de propiedad municipal, obtenidos mediante la gestión de transferencias de aprovechamiento, situados de manera dispersa en los barrios de Pizarrales y del Arrabal, en los que se materializará la edificabilidad lucrativa.
- Terrenos privados situados en el Barrio de las Alambres, destinados a Sistemas Generales y Locales de equipamiento y de espacios libres públicos.

No existe ninguna planificación sectorial vigente que afecte al desarrollo del presente ED.

Cap.2 Determinaciones de ordenación general

Las determinaciones de Ordenación General para este suelo fueron definidas en la ficha urbanística incluida en el Plan General y que se muestra a continuación.

FICHA N° 21	SECTOR DE SU-NC N° 21 (Transferencias del Barrio de los Alambres)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	45.309,35 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	44.309,35 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 2ª en zona 5
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	25.098 m ² (1,05m ² /m ² , aplicado exclusivamente a los terrenos privados incluidos en el Sector, 23.903,12 m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	25.098 m ² (0,57 m ² /m ² exclusivamente aplicado a los terrenos privados incluidos en el Sector)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	310 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	177 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	1 año a partir de la aprobación definitiva del Plan General
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts, sin ático ni bajo cubierta
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Las señaladas en el Plano SU-NC.21 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado. Los terrenos privados, se destinarán a equipamiento público o zonas verdes y espacios libres, materializándose el aprovechamiento lucrativo en los terrenos de transferencias.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-0. PLANO GUÍA

PI-1. PLANOS DE SITUACIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS. E (1/1.000)

- PI.1.1. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS ZONA A.
- PI.1.2. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS ZONA B.
- PI.1.3. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS ZONA C.
- PI.1.4. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS ZONA D.
- PI.1.5. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS ZONA E.
- PI.1.6. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS ZONA F.

PI-2. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE. E (1/2.000)

PI-3. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD (1/2.000)

PI-4. PLANO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTE Y SERV. AFECTADOS (1/2.000)

Esta colección de planos se incluye al final del documento

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T.I .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad se deriva directamente de las previsiones realizadas e incluidas por el Ayuntamiento, en el planeamiento general, ya que se trata de desarrollar uno de los sectores de suelo urbano no consolidado del municipio.

La localización de los terrenos edificables del sector, aporta las condiciones necesarias para poder ser considerados como solares una vez se haya aprobado, tanto el instrumento de planeamiento urbanístico (Estudio de Detalle), como el de gestión (Proyecto de Actuación).

Igualmente, su situación ofrece excelentes condiciones para su desarrollo, el cual vendrá a dar continuidad y a completar al crecimiento de la ciudad de Salamanca en este entorno.

Todas las conexiones de infraestructuras necesarias con las redes municipales existentes son posibles, puesto que todos y cada uno de los terrenos cuentan con una o varias lindes anexas al viario público del municipio.

El presente documento se redacta a instancia de los propietarios de los suelos destinados en la ordenación a Sistemas Generales y Locales. El documento se presenta para su consideración y aprobación, en su caso, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

La tramitación de este Estudio de Detalle se verá completada por el correspondiente Proyecto de Actuación.

Finalmente destacar que los titulares de los terrenos privados incluido tienen suficientemente acreditada su capacidad para el desarrollo del sector.

T.II OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Se trata de realizar una ordenación detallada de los terrenos del SSUNC nº 21, del P.G.O.U. de Salamanca. Su principal objeto es conseguir la redotación de edificabilidad de una zona de transferencia (Barrio de las Alambres).

La ordenación se resume en:

- 1.Mantener una tipología idéntica a la del barrio donde se sitúan las zonas edificables y
2. Realizar la ordenación detallada de la zona destinada a Sistemas Generales y Locales. Así como definir claramente los aparcamientos.

T.III ORDENACIÓN GENERAL

Superficie real del sector

Conforme a los datos que figuran en la ficha de ordenación del sector incluida en la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, el sector cuenta con una superficie de 45.309,35 m², distribuidos de la siguiente manera:

21.406,23 m², en zona edificable.

23.903,12 m², en zona destinada a sistemas generales y locales de equipamiento y espacios libres públicos.

No obstante, y de acuerdo por un lado, con el levantamiento topográfico de los terrenos destinados a Sistemas Generales y locales, y por otro, con la no inclusión en el Estudio de una de las parcelas indicadas en el P.G.O.U. puesto que se encuentra edificada, se obtiene una superficie del sector de **44.779,52 m²**.

20.896,40 m², en zona edificable.

23,903,12 m², en zona destinada a Sistemas Generales y Locales de equipamiento y espacios libres públicos.

Estos 23.903,12 m², destinados a zona pública serán considerados en el presente documento como superficie de referencia para el cálculo de la edificabilidad total del sector.

Parcela excluida del estudio

Como se ha mencionado en párrafos anteriores el sector contaba según el P.G.O.U., con un total de 63 parcelas edificable. No obstante, en la fase de recopilación de información se detectó que una de las parcelas (en concreto la nº 56 del P.G.O.U.), se había edificado recientemente por lo que no se podía incluir dentro del ED.

En consecuencia se ha optado por repartir el aprovechamiento total entre la superficie edificable restante.

Referencias catastrales de la parcela nº 56 del P.G.O.U. (excluida del E.D)

La parcela a la que venimos haciendo referencia se encuentra situada en la Carretera de Vistahermosa nº 48, se encuentra edificada desde el año 2.004, y cuenta con varios inmuebles. Las referencias catastrales de los mismos se muestran a continuación.

	Situación
4770232TL7347B0001BH	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 01
4770232TL7347B0002ZJ	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 02
4770232TL7347B0003XK	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 03
4770232TL7347B0004ML	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 04
4770232TL7347B0006WZ	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 06
4770232TL7347B0007EX	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 07
4770232TL7347B0008RM	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 08
4770232TL7347B0009TQ	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 09
4770232TL7347B0010EX	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 10
4770232TL7347B0011RM	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 11
4770232TL7347B0012TQ	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 12
4770232TL7347B0013YW	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 13
4770232TL7347B0014UE	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 14
4770232TL7347B0015IR	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 15
4770232TL7347B0016OT	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: -1 Pt: 16
4770232TL7347B0017PY	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: 00 Pt: A
4770232TL7347B0018AU	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: 00 Pt: B
4770232TL7347B0019SI	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: 01 Pt: A
4770232TL7347B0020PY	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: 01 Pt: B
4770232TL7347B0021AU	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: 01 Pt: C
4770232TL7347B0022SI	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: 02 Pt: A
4770232TL7347B0023DO	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: 02 Pt: B
4770232TL7347B0024FP	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: 02 Pt: C
4770232TL7347B0025GA	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: +1 Pt: A
4770232TL7347B0026HS	CR VISTAHERMOSA, DE 48 N2: 50 Es: 1 Pl: +1 Pt: B

T.IV ORDENACIÓN DETALLADA

Condicionantes de la Información

De la información antecedente se deducen los siguientes condicionantes para la redacción de este Estudio de Detalle:

- La delimitación del ámbito del Sector de Suelo Urbano no Consolidado nº 21: está definida en el Plan General de Ordenación Urbana en vigor.
El sector cuenta con una superficie total, según reciente levantamiento topográfico, de **44.779,52 m²**. En esta superficie podemos diferenciar **20.896,40 m²**, en zona edificable, y **23.903,12 m²**, en zona destinada a Sistemas Generales y Locales de equipamiento y espacios libres públicos.
- El terreno destinado a Sistemas Generales y Locales, se caracteriza topográficamente por una pendiente media del 8%.
- Estos terrenos cuentan actualmente con una línea eléctrica aérea que deberá ser soterrada en las obras de urbanización del sector.
- Todas las zonas edificables cuentan con los siguientes servicios.
 1. Tienen acceso a través de vías públicas municipales.
 2. Tienen disponible:
 - Abastecimiento de agua potable.
 - Saneamiento
 - Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
 - Alumbrado público.
 - Telecomunicaciones.

Objetivos y criterios de la ordenación propuesta

Sobre la base del contenido de la Información urbanística y de las determinaciones establecidas por el Plan General, el desarrollo del Sector SU-NC nº 21, definido en este Estudio persigue los siguientes objetivos:

- a) Desarrollar el sector de acuerdo con las condiciones establecidas en el Plan General, con las modificaciones establecidas.

b) Integrar el desarrollo del sector dentro de una operación más amplia de expansión de Salamanca, definida por el Plan General que prevé la ordenación de todo su territorio.

Se consigue además completar el tejido urbano mediante la salida al mercado, de un buen número de parcelas que actualmente se encuentran vacías, deteriorando su entorno inmediato.

c) Alcanzar un modelo territorial que integre las distintas funciones urbanas, destacando con carácter primario el uso residencial, y el dotacional público.

d) Incorporar al mercado una amplia oferta de viviendas, aumentando el porcentaje respecto a la mínima establecida en el P.G.O.U.

e) Distribuir este tipo de vivienda en todo el ámbito de ordenación, evitando de este modo sectarismos y potenciando la integración.

La propuesta de ordenación que permite alcanzar los objetivos descritos tiene en cuenta, tanto las condiciones económicas y sociales del mercado inmobiliario de Salamanca, como las particularidades geográficas del ámbito territorial en el que se asienta el sector.

A continuación se relacionan los criterios que han servido de base para la definición de la ordenación propuesta en este Estudio de Detalle.

1. Delimitación del espacio para las reservas de Sistemas Locales y Generales han sido determinada por el Ayuntamiento en el Plan General de Ordenación Urbana,
2. De acuerdo con las prescripciones del Plan General, conferir al sector un carácter básicamente residencial.
3. Definir un espectro amplio de tipologías residenciales, con objeto de poder dirigir la oferta a segmentos del mercado inmobiliario lo más variados posible. Potenciando la vivienda de protección pública en la zona.

Ordenación propuesta

La zonificación se detalla en los planos correspondientes. La asignación de aprovechamientos urbanísticos a cada una de las parcelas se ha pormenorizado en los cuadros síntesis.

La calificación pormenorizada del suelo será la siguiente:

• **SG.EQ** Sistema General de Equipamiento

Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas públicas de equipamiento al servicio de toda la población.

• **SL.EQ** Sistema Local de Equipamiento

Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas de equipamiento de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.

• **SL.EL** Sistema Local de Espacios Libres Públicos

Parcelas con uso pormenorizado destinado a Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.

• **VI** Viario Público

Zonas destinadas a permitir el acceso y la movilidad tanto para vehículos como para peatones. Se incluye en este uso global los siguientes usos pormenorizados.

Vía peatonal (VI-P)

Vía mixta (VI-M)

Aparcamiento (VI-A)

• **RC** Zonas edificables destinadas a vivienda colectiva libre

Parcelas en las cuales se permite una edificación en manzana compacta extensiva, para vivienda libre.

• **RC-P** Zonas edificables destinadas a vivienda colectiva de protección

Parcelas en las cuales se permite una edificación en manzana compacta extensiva, para vivienda de protección pública.

Densidad bruta y máxima de edificación

De acuerdo con el criterio establecido por los redactores del Estudio de Detalle los aprovechamientos lucrativos, tanto los correspondientes a los propietarios de los terrenos, así como el aprovechamiento de cesión municipal se ajustarán proporcionalmente a la superficie real del sector, manteniéndose los índices de edificabilidad indicados por el Ayuntamiento de Salamanca.

Por tanto y para obtener la densidad bruta de edificación:

-El índice establecido en el P.G.O.U, para los terrenos privados destinados a Sistemas Generales y Locales es de **1,05 m²/m²**. Teniendo en cuenta que según el levantamiento topográfico esta zona cuenta con 23.903,22 m², el aprovechamiento del sector es de **25.098,38 m²**.

Esta densidad es por supuesto coincidente con la que se obtiene al calcular la densidad máxima de edificación, aplicando el índice establecido en este caso a la superficie bruta del sector excluyendo los Sistemas Generales.

$$0,573*(44.779,52-1000)=25.098,38 \text{ m}^2$$

Densidad máxima de edificación

Igualmente se ha calculado la densidad máxima de edificación . En el Plan General se acotan en 70 viv/ha. Por tanto, aplicando este parámetro a la superficie bruta del sector menos los Sistemas Generales se obtiene:

$$70*(44.779,52-1000)/10.000=306 \text{ viviendas}$$

Coeficientes de homogeneización

Se incluyen en el presente documento con carácter informativo los cálculos relativos a los coeficientes de homogeneización, que se aplicaran en la fase de gestión urbanística.

Para la estimación de los coeficientes de ponderación entre diferentes usos se ha realizado el cálculo de la relación entre las rentabilidades correspondientes a cada de estos usos. Para el cálculo de los precios de la vivienda de protección oficial régimen normal, se parte del Precio Básico Nacional (PNB), establecido para 2.007 en **728 €/m²**.

Por otro lado, y según el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, los coeficientes de ámbito municipal a aplicar en 2.007 son los siguientes.

	<i>Vivienda Joven</i>	<i>Vivienda de Precio General</i>	<i>Vivienda de Régimen Especial</i>
A.M. 1.º	2,07	1,84	1,61
A.M. 2.º	1,80	1,60	1,40
A.M. 3.º	1,70	1,60	1,40
A.M. 4.º	1,50	1,40	1,20

Se obtiene un precio para el metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial de:

<p>Precio Vivienda de Protección = $728 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 1,84 = 1.339,52 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$</p>

Por otro lado, la estimación del precio de la vivienda colectiva libre en la zona del estudio, se ha realizado mediante dos métodos.

1. Los promotores del SSUNC nº 21, son a la vez propietarios del 75% de los terrenos del SSUD “Tejar del Aulino”, situado en el mismo barrio. En 2.006, encargaron un estudio económico-financiero a una empresa de tasación de reconocido prestigio, con relación a los terrenos del SSUD.

En dicho informe se realizó un análisis de mercado relativo a viviendas similares a las que se construirán en el sector “Tejar de Aulino”, obteniendo una media de **2.320,7 €/m² útil**.

Después de analizar la muestra utilizada en el estudio de mercado, los redactores del presente ED, consideran que el precio medio de las viviendas libres del SSUNC N° 21, será ligeramente inferior al mostrado anteriormente, puesto que:

a-Las zonas edificables de este sector, se sitúan entre edificaciones existentes (generalmente casas bajas con muchos años de antigüedad, en algunos casos incluso ruinosas).

b-Además las secciones tipo de las calles, las pavimentaciones, etc, en la mayor parte de las parcelas, son inferiores a las que se realizan en los futuros desarrollos urbanísticos.

2. Para apoyar los resultados de este primer estudio, se ha realizado (en 2.007) una prospección de los precios inmobiliarios de las viviendas situadas en la misma zona, a través de consultas en las páginas webs de algunas inmobiliarias. De este análisis se desprende un precio medio de la vivienda de 2.280 €/ m2 útil.

Comparativamente ocurre lo mismo con la situación de estas viviendas analizadas frente a la de las parcelas del SSUNC 21, por lo que se ha considerado razonable establecer un precio medio del metro cuadrado útil en la vivienda libre de:

<p>Precio Vivienda Libre = $2.250 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$</p>

Puesto que en este estudio se establece las mismas características, tipología y superficie media de vivienda entre la vivienda colectiva libre y de protección pública. Se considera que para el establecimiento del coeficiente de homogeneización será suficiente el cálculo de la relación entre el precio del m² útil entre los dos usos.

Con estos resultados se obtiene un coeficiente de homogeneización de **1,6797, para el uso residencial colectiva LIBRE.**

Distribución del aprovechamiento del sector

La edificabilidad total del sector es de **25.098,28 m²**. Su distribución por usos y tipologías es la indicada en los cuadros de ordenación y queda resumida a continuación:

- **14.353,59 m²** Vivienda sometida a Protección Pública
- **10.744,69 m²** Vivienda libre

Considerando el coeficiente de ponderación establecido, el aprovechamiento total ponderado del sector, referido al uso residencial de protección pública característico del sector es de **32.401,41 m²** *en el uso predominante*, distribuido de la manera siguiente.

- **14.353,59 m²** *en uso predominante para* Vivienda de Protección Pública
- **18.047,92 m²** *en uso predominante para* Vivienda Libre

Índice de variedad de uso

Conforme queda justificado en el cuadro adjunto, el índice de variedad de uso del sector es del **42,8 %**, superior al valor mínimo establecido en el P.G.O.U, el cual establece que el porcentaje de edificación destinado a viviendas con protección pública se considerará como uso compatible con el predominante.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

% de la edificabilidad destinado a usos diferentes al predominante

Edificabilidad total	25098,276
Uso predominante Residencial (VIV PÚBLICA)	
Edificabilidad vivienda LIBRE	10744,69
% EDIFICABILIDAD VPP (Uso diferente al RESIDENCIAL VIV. LIBRE)	42,8

Índice de variedad tipológica

El Plan General no establece ningún índice de variedad tipológica para este sector.

Índice de integración social

Según se justifica en el cuadro siguiente el índice de integración social es de 57,2 % (porcentaje de la edificabilidad residencial que se destinará a la construcción de viviendas con protección pública). Se ha establecido un máximo de 175 viviendas con alguna protección pública dentro del sector.

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

% de la edificabilidad destinado a viviendas de protección pública

Edificabilidad total	25098,276
Edificabilidad vivienda VPP	14353,59
% EDIFICABILIDAD VPP (Uso diferente al RESIDENCIAL VIV. LIBRE)	57,2

Propuesta de cesión al Ayuntamiento

Se muestra a continuación la propuesta que se hace al Ayuntamiento, relativa a la materialización del aprovechamiento lucrativo que les corresponde. Esta propuesta deberá ser consensuada entre las partes afectadas en el Proyecto de Actuación.

En el cuadro siguiente se muestra la relación de parcelas y los datos urbanísticos de los terrenos propuestos en este Estudio de cesión Ayuntamiento.

	ZONA EDIFIC	SUPERFICIE m2	% de SUPERFICIE	Ind edific	Nº máx VIV	Edificabilidad	Coef homogeneización	Edificabilidad hom.	% Aprovechamiento
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	45	52,50	0,25	1,562	1	82,02	1,000	82,0	0,253
PROTECCION PÚBLICA	28	81,30	0,39	1,009	1	82,02	1,000	82,0	0,253
PROTECCION PÚBLICA	6	100,29	0,48	0,818	1	82,02	1,000	82,0	0,253
PROTECCION PÚBLICA	16	120,86	0,58	1,357	2	164,04	1,000	164,0	0,506
PROTECCION PÚBLICA	8	175,10	0,84	1,405	3	246,06	1,000	246,1	0,759
PROTECCION PÚBLICA	30	215,45	1,03	1,142	3	246,06	1,000	246,1	0,759
PROTECCION PÚBLICA	39	259,46	1,24	1,264	4	328,08	1,000	328,1	1,013
PROTECCION PÚBLICA	42	300,90	1,44	1,090	4	328,08	1,000	328,1	1,013
PROTECCION PÚBLICA	56	326,06	1,56	1,258	5	410,10	1,000	410,1	1,266
PROTECCION PÚBLICA	38	391,44	1,87	1,257	6	492,12	1,000	492,1	1,519
PROTECCION PÚBLICA	31	446,10	2,13	1,287	7	574,14	1,000	574,1	1,772
PROTECCION PÚBLICA	37	774,93	3,71	1,270	12	984,25	1,000	984,2	3,038
TOTAL		3244,39	15,53		49	4019,00		4019,00	12,40

Reservas destinadas a equipamiento, espacios libres públicos y aparcamientos

Sistema General de Equipamientos (S.G.)

En las determinaciones de Ordenación general del sector 21 del P.G.O.U., se incluyeron 1.000 m² destinados a Sistema General de Equipamientos.

En la ordenación detallada se ha situado este Sistema General (**SG.EQ**) en la parte noroeste de la parcela destinada a Sistemas Generales y Locales, puesto que de esta forma es colindante con el Sistema existente.

Siguiendo las indicaciones de los servicios técnicos del Ayuntamientos, se sitúa colindante al descrito anteriormente otro parte destinada a S.G. de equipamientos con una superficie de **1.719,91m²**.

Estos SS.GG lindan por el norte con la calle de los Alcaldes, por el oeste, como ya se había mencionado, con el espacio existente de Sistemas Generales. Por el este con el espacio destinado en este estudio para Sistemas Locales de Equipamiento.

Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ)

El Sistema Local de Equipamiento (**SL.EQ**) definido en este Estudio se encuentra integrado por una parcela de superficie **10.299,54 m²**, colindante por el noroeste con la parcela reservada a Sistema Generales de Equipamiento, y por este y sur con zonas destinadas a viario.

Sistema Local Espacios Libres de Uso y Dominio Público (SL.EL)

Este sistema cuenta con dos parcelas separadas (SL.EL1 y SL.EL2).La primera tiene forma triangular y se ubica en las equina superior derecha de la zona pública, contando con una superficie de **3.499,53 m²**. La segunda se encuentra situada en la zona sureste y tiene forma rectangular, cuenta con una superficie de **2.269,00 m²**. En esta segunda zona descrita se situará una zona apta para juegos de niños de un mínimo de 200 m².

Se plantarán especies vegetales en el 50% de la superficie total. Esta zona de arbolado será definida con precisión en el proyecto de urbanización, donde se diseñarán los espacios libres públicos, conforme a los criterios indicados por el Ayuntamiento.

Sistema local de aparcamiento

El viario diseñado tiene dos funciones principales, por un lado permitir el acceso tanto a peatones como a vehículos a los edificios destinados a equipamiento públicos, y por otro, la situación de los aparcamientos.

De acuerdo con el LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelos se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles. Teniendo en cuenta que el sector cuenta con una edificabilidad de 25.098,28 m², deberían situarse un total de **502** plazas de aparcamiento al menos la mitad públicas (*251 plazas públicas*).

En la parte pública del sector se han situado un total de 237 plazas, lo que produce un déficit de 14 plazas públicas en el sector. No obstante, se puede considerar en base a las siguientes condicionantes, que quedan cumplidas las exigencias respecto a los aparcamientos:

1. La discontinuidad y dispersión de las zonas edificables del sector dificulta el cálculo del número de aparcamientos que corresponderían a cada una en los viarios existentes. Si bien, se considera que parte de estos viarios absorberán la necesidad de aparcamiento público de los propietarios de las futuras viviendas.
2. El sector colindante, SSUD TEJAR DE AULINO, se encuentra actualmente con aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Salamanca. En dicho sector se han diseñado 525 plazas públicas. Según la LEY 4/2008, serían necesarias 517, por lo que dicho sector contaría con 8 plazas sobrantes que podrían atribuirse al SSUNC 21.

A indicación de los servicios técnicos del Ayuntamiento, parte de estos aparcamientos se han situado en viario público existente, no incluido en la delimitación inicial.

Igualmente se han respetado los mínimos establecidos en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, que establece 1 plaza de aparcamiento para personas en situación de discapacidad con movilidad reducida, por cada 40 plazas o fracción. Se proyectan por tanto 6 plazas de aparcamiento con

estas características. Se han situado cerca de los accesos peatonales y de las zonas de equipamientos.

Justificación del cumplimiento de las reservas mínimas

	LEY 4/2008		PROPUESTA E.D.
	RESERVA MÍNIMA m ²	m ² suelo	m ² suelo
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	<i>Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 25 metros cuadrados</i>	6.274,57	5.768,54
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	<i>por cada 100 metros cuadrados construibles</i>		10.299,54
APARCAMIENTO MÍNIMO EN VÍAS PÚBLICAS	1 plaza/100m ²	251	237 zona de SS.GG + 8 TEJAR DE AULINO +EN VIARIO EXISTENTE

T.V CUADROS SÍNTESIS

A continuación se incluye un Cuadro de Ordenación, en el que se definen los parámetros urbanísticos asociados a cada una de las parcelas en que queda dividida la totalidad del ámbito ordenado.

Los parámetros definidos son los siguientes:

- a) Denominación del ámbito de ordenación.
- b) Superficie de suelo;
- c) N° máximo de viviendas
- d) Índice de edificabilidad
- e) Edificabilidad (Aprovechamiento total máximo)

Corresponde al aprovechamiento lucrativo total asignado a la parcela. Tiene carácter vinculante y su cómputo se efectuará de acuerdo con la Normativa del Plan General;

- g) Coeficiente de homogeneización
- h) Edificabilidad homogeneizada

CUADRO DE ORDENACIÓN

USO GLOBAL	ZONA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE m2	%
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	SG.EQ 1	Sistema General de equipamiento definido en Plan General	1000,00	
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	SG.EQ 2	Sistema General	1719,91	
SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO	SL.EQ	Sistema Local de equipamiento	10299,54	
SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES	SL.EL1	Sistema Local de espacios libres	3499,53	
SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES	SL.EL2	Sistema Local de espacios libres	2269,002	
VIARIO PÚBLICO	VI	Viario público	5115,138	
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			23903,12	

	ZONA EDIFIC	USO PORMENOR	SUPERFICIE m2	% de SUPERFICIE Ind edific	Nº máx VIV	Edificabilidad	Coef homogeneizac	Edificabilidad hom.	% Aprovechamiento	
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	45	manzanas compacta o entre	52,50	0,25	1,562	1	82,02	1,0000	82,0	0,253
RESIDENCIAL LIBRE	40	manzanas compacta o entre	60,50	0,29	1,356	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL LIBRE	58	manzanas compacta o entre	66,30	0,32	1,237	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL LIBRE	4	manzanas compacta o entre	68,05	0,33	1,205	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL LIBRE	27	manzanas compacta o entre	69,24	0,33	1,185	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL LIBRE	34	manzanas compacta o entre	72,96	0,35	1,124	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	28	manzanas compacta o entre	81,30	0,39	1,009	1	82,02	1,0000	82,0	0,253
RESIDENCIAL LIBRE	52	manzanas compacta o entre	83,39	0,40	0,984	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL LIBRE	61	manzanas compacta o entre	90,30	0,43	0,908	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL LIBRE	5	manzanas compacta o entre	90,91	0,44	0,902	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL LIBRE	20	manzanas compacta o entre	93,86	0,45	0,874	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	6	manzanas compacta o entre	100,29	0,48	0,818	1	82,02	1,0000	82,0	0,253
RESIDENCIAL LIBRE	14	manzanas compacta o entre	105,39	0,50	0,778	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL LIBRE	23	manzanas compacta o entre	117,39	0,56	0,699	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL LIBRE	9	manzanas compacta o entre	117,80	0,56	0,696	1	82,02	1,6797	137,8	0,425
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	16	manzanas compacta o entre	120,86	0,58	1,357	2	164,04	1,0000	164,0	0,506
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	46	manzanas compacta o entre	140,18	0,67	1,170	2	164,04	1,0000	164,0	0,506
RESIDENCIAL LIBRE	48	manzanas compacta o entre	144,82	0,69	1,133	2	164,04	1,6797	275,5	0,850
RESIDENCIAL LIBRE	54	manzanas compacta o entre	152,35	0,73	1,077	2	164,04	1,6797	275,5	0,850
RESIDENCIAL LIBRE	55	manzanas compacta o entre	160,79	0,77	1,020	2	164,04	1,6797	275,5	0,850
RESIDENCIAL LIBRE	50	manzanas compacta o entre	174,16	0,83	1,413	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	8	manzanas compacta o entre	175,10	0,84	1,405	3	246,06	1,0000	246,1	0,759

	ZONA EDIFIC	USO PORMENOR SUPERFICIE m2	% de SUPERFICInd edific	Nº máx VIV	Edificabilidad	Coef homogeneizació	Edificabilidad hom.	% Aprovechamiento		
RESIDENCIAL LIBRE	51	manzanas compacta o entre	175,66	0,84	1,401	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	41	manzanas compacta o entre	185,34	0,89	1,328	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	60	manzanas compacta o entre	191,53	0,92	1,285	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	32	manzanas compacta o entre	212,73	1,02	1,157	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	49	manzanas compacta o entre	214,68	1,03	1,146	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	30	manzanas compacta o entre	215,45	1,03	1,142	3	246,06	1,0000	246,1	0,759
RESIDENCIAL LIBRE	7	manzanas compacta o entre	221,33	1,06	1,112	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	3	manzanas compacta o entre	223,13	1,07	1,103	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	13	manzanas compacta o entre	233,67	1,12	1,053	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	25	manzanas compacta o entre	235,10	1,13	1,047	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	47	manzanas compacta o entre	238,39	1,14	1,032	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	59	manzanas compacta o entre	239,90	1,15	1,026	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	18	manzanas compacta o entre	248,14	1,19	0,992	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL LIBRE	29	manzanas compacta o entre	253,03	1,21	0,972	3	246,06	1,6797	413,3	1,276
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	39	manzanas compacta o entre	259,46	1,24	1,264	4	328,08	1,0000	328,1	1,013
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	10	manzanas compacta o entre	296,45	1,42	1,107	4	328,08	1,0000	328,1	1,013
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	42	manzanas compacta o entre	300,90	1,44	1,090	4	328,08	1,0000	328,1	1,013
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	24	manzanas compacta o entre	301,40	1,44	1,089	4	328,08	1,0000	328,1	1,013
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	56	manzanas compacta o entre	326,06	1,56	1,258	5	410,10	1,0000	410,1	1,266
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	57	manzanas compacta o entre	329,88	1,58	1,243	5	410,10	1,0000	410,1	1,266
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	11	manzanas compacta o entre	357,31	1,71	1,148	5	410,10	1,0000	410,1	1,266
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	43	manzanas compacta o entre	358,38	1,72	1,144	5	410,10	1,0000	410,1	1,266

ZONA EDIFIC	USO PORMENOR SUPERFICIE m2	% de SUPERFK Ind edif	N° máx VIV	Edificabilidad	Coef homogeneizac	Edificabilidad hom.	% Aprovechamiento			
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	21	manzanas compacta o entre	380,95	1,82	1,292	6	492,12	1,0000	492,1	1,519
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	38	manzanas compacta o entre	391,44	1,87	1,257	6	492,12	1,0000	492,1	1,519
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	33	manzanas compacta o entre	410,88	1,97	1,198	6	492,12	1,0000	492,1	1,519
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	22	manzanas compacta o entre	445,64	2,13	1,288	7	574,14	1,0000	574,1	1,772
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	31	manzanas compacta o entre	446,10	2,13	1,287	7	574,14	1,0000	574,1	1,772
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	35	manzanas compacta o entre	474,26	2,27	1,211	7	574,14	1,0000	574,1	1,772
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	26	manzanas compacta o entre	494,29	2,37	1,162	7	574,14	1,0000	574,1	1,772
RESIDENCIAL LIBRE	2	manzanas compacta o entre	544,99	2,61	1,204	8	656,16	1,6797	1102,2	3,402
RESIDENCIAL LIBRE	62	manzanas compacta o entre	630,68	3,02	1,170	9	738,18	1,6797	1239,9	3,827
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	44	manzanas compacta o entre	741,31	3,55	1,328	12	984,25	1,0000	984,2	3,038
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	37	manzanas compacta o entre	774,93	3,71	1,270	12	984,25	1,0000	984,2	3,038
RESIDENCIAL LIBRE	53	manzanas compacta o entre	805,02	3,85	1,223	12	984,25	1,6797	1653,2	5,102
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	17	manzanas compacta o entre	896,38	4,29	1,281	14	1148,29	1,0000	1148,3	3,544
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	36	manzanas compacta o entre	925,40	4,43	1,241	14	1148,29	1,0000	1148,3	3,544
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	15	manzanas compacta o entre	945,56	4,52	1,214	14	1148,29	1,0000	1148,3	3,544
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	19	manzanas compacta o entre	958,64	4,59	1,198	14	1148,29	1,0000	1148,3	3,544
RESIDENCIAL LIBRE	1	manzanas compacta o entre	1033,63	4,95	1,270	16	1312,33	1,6797	2204,3	6,803
RESIDENCIAL LIBRE	12	manzanas compacta o entre	1639,94	7,85	1,300	26	2132,53	1,6797	3582,0	11,055
TOTAL			20.896,40	100,00		306	25.098,28		32.401,51	100,00

T.VI RESUMEN EJECUTIVO

La ley 8/2007, en su artículo 11 apartado 2, y la ITPLAN 1/2007 de Castilla y León, indican que en los procedimientos de aprobación de los instrumentos urbanísticos debe ser incluido un resumen ejecutivo donde se indique con precisión:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En estas zonas se suspenderá el otorgamiento de licencias, hasta la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

En el presente Estudio se ha desarrollado ampliamente la memoria vinculante, por lo que se considera reiterativo realizar un extenso resumen de la misma.

No obstante se tratará de hacer una síntesis del estudio en los párrafo siguientes:

OBJETIVO y ORDENACIÓN: Se trata de realizar una ordenación detallada de los terrenos del SSUNC nº 21, del P.G.O.U. de Salamanca. Su principal objeto es conseguir la redotación de edificabilidad de una zona de transferencia (Barrio de las Alambres).

La ordenación se resume en:

1. Mantener una tipología idéntica a la del barrio donde se sitúan las zonas edificables.
2. Realizar la ordenación detallada de la zona destinada a Sistemas Generales y Locales.

El reparto de suelos y edificabilidades se ha realizado en los siguientes uso:

SG. EQ Sistema General de Equipamiento

SL.EQ Sistema Local de Equipamiento

SL.EL Sistema Local de Espacios Libres Públicos

VI Viario Público

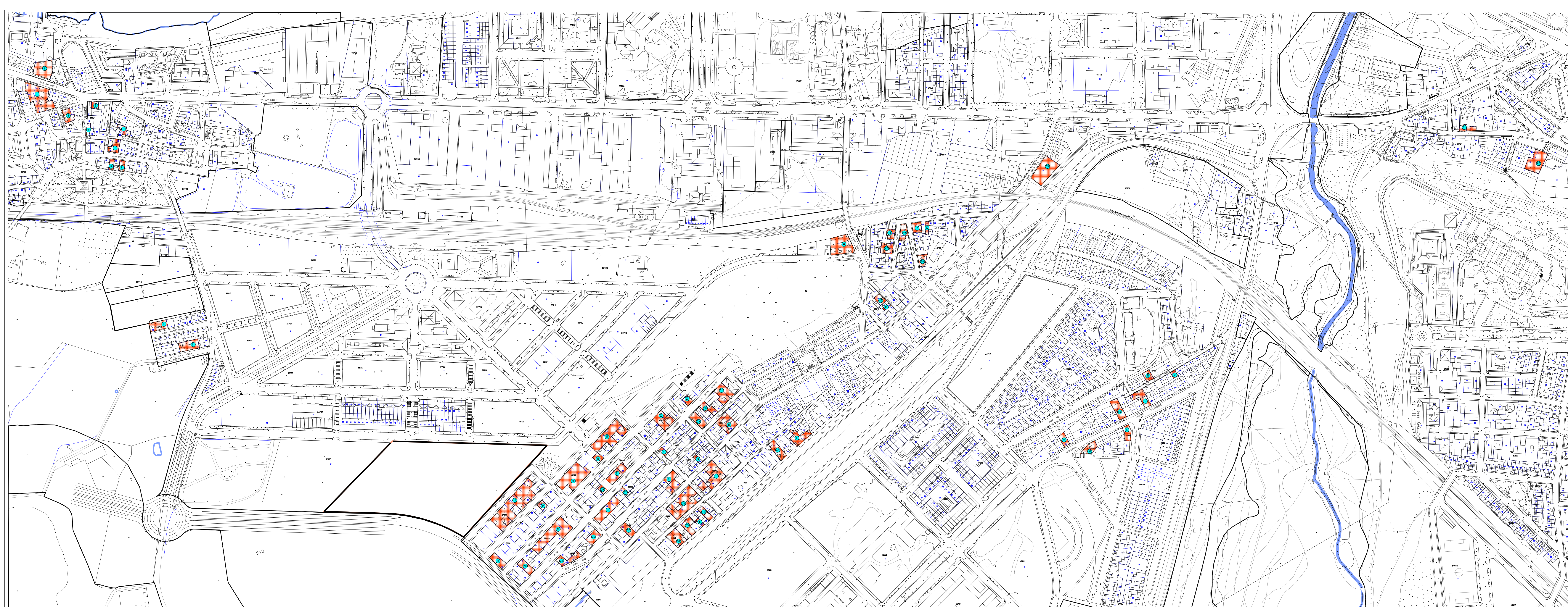
RC Zonas edificables destinadas a vivienda colectiva libre


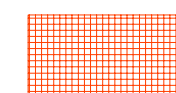
RC-P Zonas edificables destinadas a vivienda colectiva de protección

En las zonas edificables se han calculado los principales parámetros urbanísticos que servirán como base a los proyectos de edificación. La zona pública queda perfectamente zonificada, con las superficies y usos permitidos

Plano de situación

Se presentan a continuación el plano de situación con la delimitación de las zonas que han sufrido una redotación de edificabilidad, y de la zona donde se situarán las dotaciones urbanísticas.



 Zona destinada a sistemas generales y locales de equipamiento y espacios libres
 Zona edificable

REFUNDIDO 1

PLANO Nº 0	DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Nº21 SALAMANCA	 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SALAMANCA
FECHA OCTUBRE 2008	ESCALA 1/2.000	
PLANO DE SITUACION		
	PROMOTORES FERRAZ, S.A. GARCIA MARRAS, S.L. CONSTRICCIONES PRIETO SIERRA, S.A.	REDACTORES IGNACIO CHILLON CALLEJO   NURIA PRIETO SIERRA

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA

T.I.DISPOSICIONES GENERALES

El ámbito de aplicación de las ordenanzas será el definido en el presente Estudio de Detalle. Este ámbito se encuentra ubicado dentro de las siguientes zonas y unidades urbanas del P.G.O.U.

Zona P.G.O.U.	UNIDADES URBANAS delimitadas P.G.O.U.
5	39
	37
	38
	36

Este Estudio establece en todo su ámbito la totalidad de las determinaciones necesarias para su desarrollo edificatorio directo mediante proyectos de ejecución de edificación, una vez realizados los trámites de Gestión Urbanística mediante la redacción y posterior aprobación por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Actuación.

El Estudio define los usos pormenorizados como determinación de ordenación detallada en cada una de las áreas resultantes. La caracterización de los usos como predominantes, compatibles o prohibidos será la definida en el Plan General.

Los usos básicos y pormenorizados se entenderán definidos conforme a los criterios establecidos en el Plan General.

Aplicación de la Normativa relativa a la Calzada de la Plaza

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Revisión Adaptación 2004) es el documento previsto en la legislación urbanística, aplicable al Conjunto Histórico Calzada de la Plata (incoado como B.I.C. por resolución de 20 de noviembre de 2001, B.O.E. 17-01-2002) de acuerdo con lo previsto en el Art. 43 de la ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La zona edificable **número 58** se encuentra dentro del límite definido en el Plan General como Calzada de la Plata. Por tanto, en esta zona será de aplicación toda la normativa referente a dicha calzada teniendo en cuenta principalmente que según el artículo 4.5.8.

Toda obra que implique movimiento de tierras o excavación de terrenos, tanto en el viario público, zonas verdes o parcelas públicas o privadas, quedará sujeta a la autorización de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural.

T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS

Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación

R1-Edificación en manzana extensiva compacta

El contenido de la ordenanza será idéntico al definido en la Ordenanza 2ª del P.G.O.U. de Salamanca.

Se exigirá la colocación de al menos una plaza de garaje por vivienda, en las zonas edificables en las que se permita la construcción de al menos 4 viviendas (233 plazas privadas). Igualmente será exigible esta condición en las siguientes zonas.

ZONA EDIFIC

RESIDENCIAL LIBRE	13
RESIDENCIAL LIBRE	25
RESIDENCIAL LIBRE	47
RESIDENCIAL LIBRE	59
RESIDENCIAL LIBRE	18
RESIDENCIAL LIBRE	29

Se consideran cumplidas de esta manera las exigencias respecto al aparcamiento de la le LEY 4/2008.

SG.EQ-Sistemas Generales de Equipamientos

El contenido de la ordenanza será idéntico al definido en la Ordenanza 12ª del P.G.O.U. de Salamanca para Sistemas Generales de Equipamiento **Grado 1**.

SL.EQ-Sistemas Locales de Equipamientos

El contenido de la ordenanza será idéntico al definido en la Ordenanza 13ª del P.G.O.U. de Salamanca, para Sistemas Locales de Equipamiento **Grado 1**.

SL.EL_Sistemas Locales de Espacio Libres Públicos

Usos predominante

Espacios dotacionales públicos destinados a la comunicación, esparcimiento, práctica del deporte, zonas verdes ...etc.

Usos compatibles

- a) Se podrán realizar pequeñas edificaciones para construcciones auxiliares (Kioscos, Almacenamiento, etc.) siempre que no sobrepasen el 1% de la ocupación sobre la superficie total de zona verde y una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m².
- b) Las instalaciones deportivas, al aire libre, no podrán superar el 25% de la superficie de la zona verde.
- c) Se deberá cumplir el artículo 105 b del R.U.C y L (especies vegetales y juegos infantiles) para su desarrollo en el Proyecto de Urbanización. Se permite el uso de Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, y áreas de juego y recreo infantiles. Se incluirá en esta zona el ajardinamiento correspondiente preferentemente con arbolado de especies de jardín. Al menos el 50% de la zona verde con sistema local de espacios libres públicos será destinado a la plantación de especies vegetales autóctonas.

Usos prohibidos

Usos prohibidos: Residencial, Industrial y Terciario

VI_ Sistemas Locales de Vías Públicas

Uso predominante

Son espacios destinados a dotaciones urbanísticas públicas, integrados por los espacios destinados a facilitar el acceso y la movilidad de la población.

Incluye los espacios destinados a itinerarios peatonales, tráfico rodado, creación de aparcamientos y zonas verdes ornamentales.

Usos compatibles

Podrán realizarse las instalaciones de los Servicios Urbanos en su categoría de Servicios de Infraestructuras.

Se podrá permitir igualmente el uso de garaje-aparcamiento, en situación de plantas bajo rasante en las vías y plazas públicas, sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

Usos prohibidos

Residencial, industrial y terciario

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.

Cap.2 Tabla Síntesis de Usos

A continuación se incluye la tabla síntesis de usos pormenorizado incluidos en el Estudio de Detalle.

USOS GLOBALES		
SG.EQ	Sistema General de Equipamiento	Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas públicas de equipamiento al servicio de toda la población.
SL.EQ	Sistema Local de Equipamiento	Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas de equipamiento de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.
SL.EL	Sistema Local de Espacios Libres Públicos	Parcelas con uso pormenorizado destinado a Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.
VI	Viario público	Parcelas cuyo objetivo principal de dar cobijo a los aparcamientos y permitir el fácil acceso a las zonas públicas.
RC	Zonas edificables destinadas a vivienda colectiva libre	Parcelas en las cuales se permite una edificación en manzana compacta extensiva, para vivienda libre.
RC-P	Zonas edificables destinadas a vivienda colectiva de protección	Parcelas en las cuales se permite una edificación en manzana compacta extensiva, para vivienda de protección pública.

Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio

Se obtiene el aprovechamiento medio como relación entre los metros cuadrados homogeneizados y la superficie total del sector descontándoles los dotacionales existentes .

- ◇ No existe ninguna superficie dotacional existente.

$$\text{Aprovechamiento medio} = 32.401,51 / (44.799,22) = \mathbf{0,723}$$

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Como se ha comentado con anterioridad, todas las parcelas edificables incluidas en el estudio se encuentran dentro de espacios urbanos prácticamente consolidados, por lo que cuentan con todos los servicios urbanos en su entorno inmediato. No se considera por tanto, que sea necesaria la realización de un proyecto de urbanización en estas zonas.

Sin embargo, se deberá redactar el proyecto de urbanización en la zona destinada a Sistema Local de Espacios Libres Públicos. Deberá contar con superficies destinadas a la plantación de arbolado, paseos peatonales con mobiliario urbano adecuado, y áreas destinadas a juegos de niños.

Igualmente y previo a la construcción de esta zona se deberá soterrar la línea eléctrica que atraviesa la parcela.

Todas las acciones de urbanización y posterior edificación del Sector deberán atender a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León, y supletoriamente la legislación estatal sobre la materia, además de la normativa señalada en el Plan General sobre supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

En el proyecto de urbanización se cumplirán todas las normativas vigentes correspondientes a cada uno de los capítulos. Y además el *artículo 1.2.10*, del Plan General, referente a proyectos de urbanización.

Cap.1 Red viaria

Se ha diseñado la red viaria con el objetivo principal de dar cobijo a los aparcamientos y permitir el fácil acceso a las zonas públicas establecidas en el Estudio de Detalle.

Esta red se resume en la creación de dos viales perpendiculares, que se describen a continuación:

Vial 1.

Secciona la parte nordeste del sector, entroncando con las calles de la Muchacha y de los Alcaldes.

Cuenta con una sección asimétrica de 22,5 metros de ancho configurada por:

- Calzada de 6 metros (un carril por sentido)
- Aceras de 2,5 y 5 metros.
- Aparcamientos en batería a ambos lados.

Vial 2.

Perpendicular al vial definido anteriormente, entronca con el Sistema General Viario 22, diseñado en el Plan General.

Su sección es simétrica y está formada por:

- Calzada de 6 metros (un carril por sentido)
- Aceras de 2,5.
- Aparcamientos en batería a ambos lados.

Cap.2 Espacios libres

En este Estudio se ha realizado un primer diseño de la zona destinada a Espacios Libres Públicos. No obstante este diseño podrá sufrir variaciones si lo considerase conveniente el Ayuntamiento de Salamanca.

Se ha previsto una zona de juego para niños situada en el SL.EL 2. Contará con espacios especiales diseñados con juegos y mobiliario urbano adecuado.

Se plantarán especies vegetales en el 50% de la superficie total. Esta zona de arbolado será definida con precisión en el proyecto de urbanización.

Cap.3 Servicios urbanos

Red de alcantarillado

◇ Red de saneamiento

La red de alcantarillado será separativa, si bien los puntos de vertidos tanto de la red de fecales como la de pluviales se sitúan en el mismo ramal de la red existente, puesto que en la zona no se ha detectado red separativa.

El sistema local de saneamiento conducirá las aguas fecales hasta el ramal situado en la Calle de los Alcaldes.

Las tuberías discurrirán bajo la zona de aparcamiento y se realizarán en PVC con diámetro 315 mm.

Esta red dispondrá de pozos de registro situados en los cambios de dirección y rasante.

◇ Red de drenaje (pluviales)

Por otro lado se establecerá una red de drenaje para las aguas pluviales que discurrirá bajo la mediana central de los viales y que verterá en uno de los pozos existentes en la calle de los Alcaldes.

Se ha realizado una estimación de los caudales a desaguar por esta red, con el fin de establecer un predimensionamiento de las tuberías a colocar.

1. Se ha calculado la máxima precipitación diaria y la intensidad de cálculo de la zona.

CUENCA URBANA DE SALAMANCA

Máxima precipitación diaria para diferentes periodos de retorno (mm/día).						
Periodo de retorno (años)	2	5	10	25	50	100
Valor medio de la máxima precipitación diaria anual (mm/día)	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Coeficiente de variación	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
Kt	0,924	1,213	1,423	1,717	1,930	2,174
Máxima precipitación diaria (mm/día)	32,3	42,5	49,8	60,1	67,6	76,1

**INTENSIDADES DE CÁLCULO EN CUENCAS URBANAS PARA
DIFERENTES PERIODOS DE RETORNO EN EL ÁREA DE PROYECTO**

Periodo de retorno	Pd	t (horas)	G	Id (mm/h)	It/Id	It (mm/h)
2	32,34	0,167	1,399	1,35	25,05	33,75
5	42,46	0,167	1,399	1,77	25,05	44,31
10	49,81	0,167	1,399	2,08	25,05	51,98
25	60,10	0,167	1,399	2,50	25,05	62,71
50	67,55	0,167	1,399	2,81	25,05	70,49
100	76,09	0,167	1,399	3,17	25,05	79,41

2. Se han establecido igualmente los siguientes coeficientes de escorrentía.

**COEFICIENTES DE ESCORRENTÍA EN VIALES PARA DIFERENTES PERIODOS DE
RETORNO EN EL ÁREA DE PROYECTO**

Periodo de retorno	Pd	Po	Pd/Po	Coef. escorrentía
2	32,34	3,00	10,78	0,696
5	42,46	3,00	14,15	0,772
10	49,81	3,00	16,60	0,811
25	60,10	3,00	20,03	0,850
50	67,55	3,00	22,52	0,872
100	76,09	3,00	25,36	0,891

Teniendo en cuenta las siguientes superficies de pluviales a desaguar, se tienen los siguientes caudales.

Viario= 5.298 m²

Edificaciones (50% de superficie del suelo)=6.509 m²

Caudal a desaguar 138 l/sg

Teniendo en cuenta las pendientes, el material PVC, y el caudal anterior, se puede concluir que será suficiente con tuberías de 315 mm en toda la red.

Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

La red de distribución deberá garantizar el consumo y la calidad del servicio, y discurrirá bajo las aceras de la urbanización, al menos a un metro bajo la rasante de la acera.

Se ha realizado un primer cálculo de las dotaciones de agua necesarias para abastecer al sector, con el fin de que sean útiles al municipio y les permita conocer el incremento de demanda en este servicio. Se han considerado los siguientes consumos en función de los usos pormenorizados en los que se ha zonificado el sector:

CÁLCULO DE CAUDALES (abastecimiento)

Equipamiento público

Dotación =	16,1 l/m ² *día	104794,90 l/día
Superficie=	6509,00 m ²	
horas al día	12	2,43 l/sg

Espacios libres

Dotación =	4 l/m ² *día	23112,00 l/día
Superficie=	5778,00 m ²	
horas al día	2	3,21 l/sg

Hidrantes

Dotación	16,6 l/sg	
Nº de hidrantes funcionando	1	16,60 l/sg

TOTAL CONSUMO MAXIMO	22,24 l/sg
-----------------------------	-------------------

Nota: Este consumo no ha tenido en cuenta coeficientes de simultaneidad, por lo que el consumo máximo real será previsiblemente menor, debiendo ser calculado con precisión en el correspondiente proyecto de urbanización

La red de abastecimiento de agua se acometerá a la red general existente al norte del sector, bajo la calle de los Alcaldes (realizada en fundición 150 mm).

Consecuentemente, siendo el abastecimiento procedente de la propia red general municipal, no se requerirá la incorporación de análisis específicos que garanticen su potabilidad.

Alumbrado publico

Se proyecta iluminar el ámbito, con el fin de que en horas nocturnas aumente la seguridad, permitiendo la circulación sin peligro de peatones y vehículos.

Se propone una iluminación para los viales mediante luminarias de 250 W de vapor de sodio, similares a las situadas en Residencial Europa. No obstante, en el proyecto de urbanización se realizará el alumbrado conforme a la Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal para regular el alumbrado exterior en orden a la protección del medio ambiente.

Igualmente se ha realizado una estimación del coste del alumbrado en las zonas verdes.

Red eléctrica

Como ya se ha indicado anteriormente, en el sector se sitúa una línea eléctrica aérea de la empresa IBERDROLA S.A. Esta línea deberá ser soterrada bajo los viales diseñados.

En este Estudio, se ha realizado una primera propuesta de soterramiento de la línea tal y como se indica en los planos correspondientes. No obstante, esta propuesta podrá ser modificada a instancia tanto del ayuntamiento como de la compañía distribuidora, por razones de servicio o de diseño.

En este punto, se debe tener en cuenta que las obras de soterramiento de la línea de media tensión debería realizarse de manera coordinada con el soterramiento de la línea que discurre por el Tejar de Aulino.

Los propietarios del 74% del Tejar de Aulino, son los mismos que los de la zona pública del sector 21. En la actualidad ya se ha iniciado la redacción del Plan Parcial correspondiente para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del sector Tejar de Aulino. En la tramitación de este Estudio se abrirá expediente conjunto para ambos sectores en IBERDROLA, para determinar cuales serán las condiciones de soterramiento de la mencionada línea eléctrica.

Igualmente la red de Baja Tensión, será diseñada con precisión en el proyecto de urbanización. *En caso de considerarse necesario por parte de la compañía*

distribuidora la realización de un Centro de Transformación en la zona pública, estos deberán ser enterrados.

Red de canalización telefónica

Entre los servicios contemplados se incluye a su vez una red de canalizaciones enterradas y arquetas para alojar el sistema de Telecomunicaciones, de forma integrada, ya sea Telefonía de voz o datos y o TV por cable.

Esta infraestructura atenderá a las normas establecidas por las compañías distribuidoras. El cálculo de la sección de la canalización será objeto de desarrollo en el Proyecto de Urbanización, en el presente Estudio se incluye únicamente un esquema de los que será la futura red de Telecomunicaciones.

Red de gas

Se ha indicado un diseño para la red de gas en el sector. Se desconoce a priori si esta red será necesaria para dar servicio a las edificaciones de equipamientos. No obstante se deja predefinida en este documento.

El diseño de la red de gas se deberá ajustar a los estándares y justificaciones de la empresa distribuidora de la zona (GAS NATURAL).

Las canalizaciones previstas pueden acometerse a la red que en la actualidad discurre bajo la calle de los Alcaldes, correspondiente a la red de distribución secundaria (Media Presión A).

Cap.4 Actos previos a la ejecución

Deberán realizarse con carácter previo o simultáneo a la ejecución de la edificación privada.

a) El deslinde y cesión de todos los terrenos destinados a Sistemas Generales y Locales. En concreto, se deberán ceder por parte de los promotores 23.903,12 m², que en la actualidad forman parte de la siguiente parcela.

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	37900A004001240000HL
Localización	Polígono 4 Parcela 124 ALAMBRES. SALAMANCA (SALAMANCA)
Clase	Urbano no Consolidado

b) La urbanización correspondiente a los sistemas locales de espacios libres públicos.

b) El soterramiento de la línea de media tensión que en la actualidad transcurre por la parcela destinada a Sistemas Generales y Locales.

T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

Unidades de Actuación

Se ha considerado oportuna la delimitación de una única unidad de ejecución, coincidente con la totalidad del ámbito del sector. El Proyecto de Actuación deberán también redactarse para el conjunto del sector.

Proyecto de Urbanización

El proyecto de urbanización contendrá todas las especificaciones referentes a la urbanización de los Espacios Libres de Uso Público, está consistirá en pavimentación de camino peatonales, jardinería, implantación de juego de niños, etc.

Igualmente incluirá el soterramiento de la línea de media tensión que actualmente discurren sobre las parcelas de dotación pública.

Plazos de ejecución

Como se ha señalado, la urbanización del ámbito se realizará de manera conjunta y unitaria. Por lo tanto, no se prevé la delimitación de unidades de ejecución, constituyendo todo el ámbito del sector una única unidad a los efectos de su desarrollo.

En este punto, se debe tener en cuenta que las obras de soterramiento de la línea de media tensión debería realizarse de manera coordinada con el soterramiento de la línea que discurre por el Tejar de Aulino.

Los propietarios del 74% del Tejar de Aulino, son los mismos que los de la zona pública del sector 21. En la actualidad ya se ha iniciado la redacción del Plan Parcial correspondiente para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del sector Tejar de Aulino. En la tramitación de este Estudio se abrirá expediente conjunto para ambos sectores en IBERDROLA, para determinar cuales serán las condiciones de soterramiento de la mencionada línea eléctrica.

Se considera suficiente y se establece un plazo **1 año, para la finalización de las obras destinadas a Sistemas Locales y Generales, a contar desde la aprobación definitiva de proyecto de Actuación**

TV ANEXOS

Ficha síntesis del SECTOR

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO:

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: SSUNC Nº 21 (SECTOR DE SSUNC Nº 21)

TIPO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

NOMBRE DEL MUNICIPIO: SALAMANCA

PROVINCIA: SAL CÓDIGO INE: 372745

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

POBLACION MUNICIPAL: 160.331 (2005)

CATOGRAFÍA DE REFERENCIA

CARTOGRAFÍA DEL PLAN GENERAL

LEVANTAMIENTO PRIVADO (2006)-Empresa Heltop

REDACTORES

NURIA PRIETO SIERRA

INGENIERA CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

IGNACIO CHILLÓN CALLEJO

ARQUITECTO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 44.799,22SUPERFICIE SS.GG. INCLUIDOS (m²): 1.000 (definido en PLAN GENERAL)

CATEGORIA DE SUELO : URBANO NO CONSOLIDADO

1.719,91

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN m²/m²: 0,573

INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): 10%

EN USO RESIDENCIAL

DENSIDAD (vivha): 70

INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA:

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 10%

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,723APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²/m²): 32.401,51

SISTEMAS GENERALES

Vías públicas (m²):Servicios urbanos (m²):Espacios Libres (m²):Equipamientos (m²): 1.000 (definido en PLAN GENERAL)

1.719,91

SISTEMAS LOCALES

Vías públicas (m²): 5.115,13Servicios urbanos (m²):Espacios Libres (m²): 5.768,53Equipamientos (m²): 10.299,54

Nº de unidades de actuación: 1

Usos fuera de ordenación

Áreas de tanteo y retracto

VIVIENDAS

LIBRES: 131

PROTEGIDAS: 175

TOTALES: 306

PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS

URBANIZACIÓN: 12

CESIÓN: 15 meses

EDIFICACIÓN: 3 años

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en su artículo 15 sobre evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, obliga a los instrumentos de planeamiento urbano de desarrollo a incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

En dicho informe se debe ponderar el impacto, que las actuaciones que se pretenden llevar a cabo, tienen sobre la Hacienda Pública. Haciendo especial hincapié en los siguientes aspectos:

- Implantación de nuevas infraestructuras
- Mantenimiento de estas infraestructuras
- Puesta en marcha de nuevos servicios
- Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Implantación de nuevas infraestructuras

En el caso del Estudio de Detalle que nos ocupa, podríamos considerar que se trata de un caso especial dentro de los planeamientos de desarrollo por las siguientes causas.

En las parcelas edificables:

1. Se trata de un sector discontinuo que afecta a una amplia zona de la ciudad, de manera heterogénea.
2. Todas las parcelas edificables pertenecen al suelo urbano del municipio de Salamanca, y se encuentran situadas sobre su malla viaria. Además la totalidad cuentan con los siguientes servicios urbanos e infraestructuras necesarias.

Por tanto, se puede considerar que la implantación de nuevas infraestructuras en las zonas edificables será prácticamente nula y no ejercerá ningún efecto sobre la Hacienda pública.

En la zona de Sistemas Generales y locales

Esta zona será íntegramente cedida al Ayuntamiento de Salamanca una vez que se encuentre totalmente urbanizada.

La realización y financiación de las obras correrá a costa de los promotores privados, no teniendo ninguna repercusión en las arcas públicas.

Mantenimiento de las infraestructuras

El mayor coste de mantenimiento de las nuevas infraestructuras lo representan las zonas verdes diseñadas.

El coste de mantenimiento por metros de zona verde se encuentra entorno a los 2,5 €/m²/año. Teniendo en cuenta que se han diseñado 5.768 m², el coste anual ascenderá a **14.420 €** de mantenimiento.

Este coste, será ampliamente solventado por las plusvalías que la hacienda pública recibirá por la implantación de las nuevas viviendas.

Puesta en marcha de nuevos servicios

La total integración dentro del tejido urbano de las nuevas viviendas, puesto que se realizarán en solares existentes, unido a la ubicación de cada uno de estos solares (dispersos en la trama urbana), no provocará la implantación de nuevos servicios

Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este caso la suficiencia y adecuación emanan directamente de las necesidades del Ayuntamiento de Salamanca, que así lo plasmó en su Plan General, por lo que no se considera necesario ni conveniente realizar este tipo de análisis.

Fichas urbanísticas

Se incluye a continuación un conjunto de fichas urbanísticas de cada una de las parcelas incluidas en el Estudio. En ellas se muestran los principales parámetros urbanísticos, la situación actual y el plano acotado.

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Sector de suelo urbano no consolidado

ZONA DESTINADA A SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEF EN PLAN GENERAL	SG.EQ 1	1000
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	SG.EQ 2	1719,91
SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO	SL.EQ	10299,54
SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES	SL.EL1	3499,53
SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES	SL.EL2	2269,002
VIARIO PÚBLICO	VI	5115,138

23903,12

SITUACIÓN DE LA ZONA

Referencias catastrales: Esta parcela se creará mediante una segregación de la parcela 124, polígono 4 con la siguiente referencia catastral 37900A004001240000HL



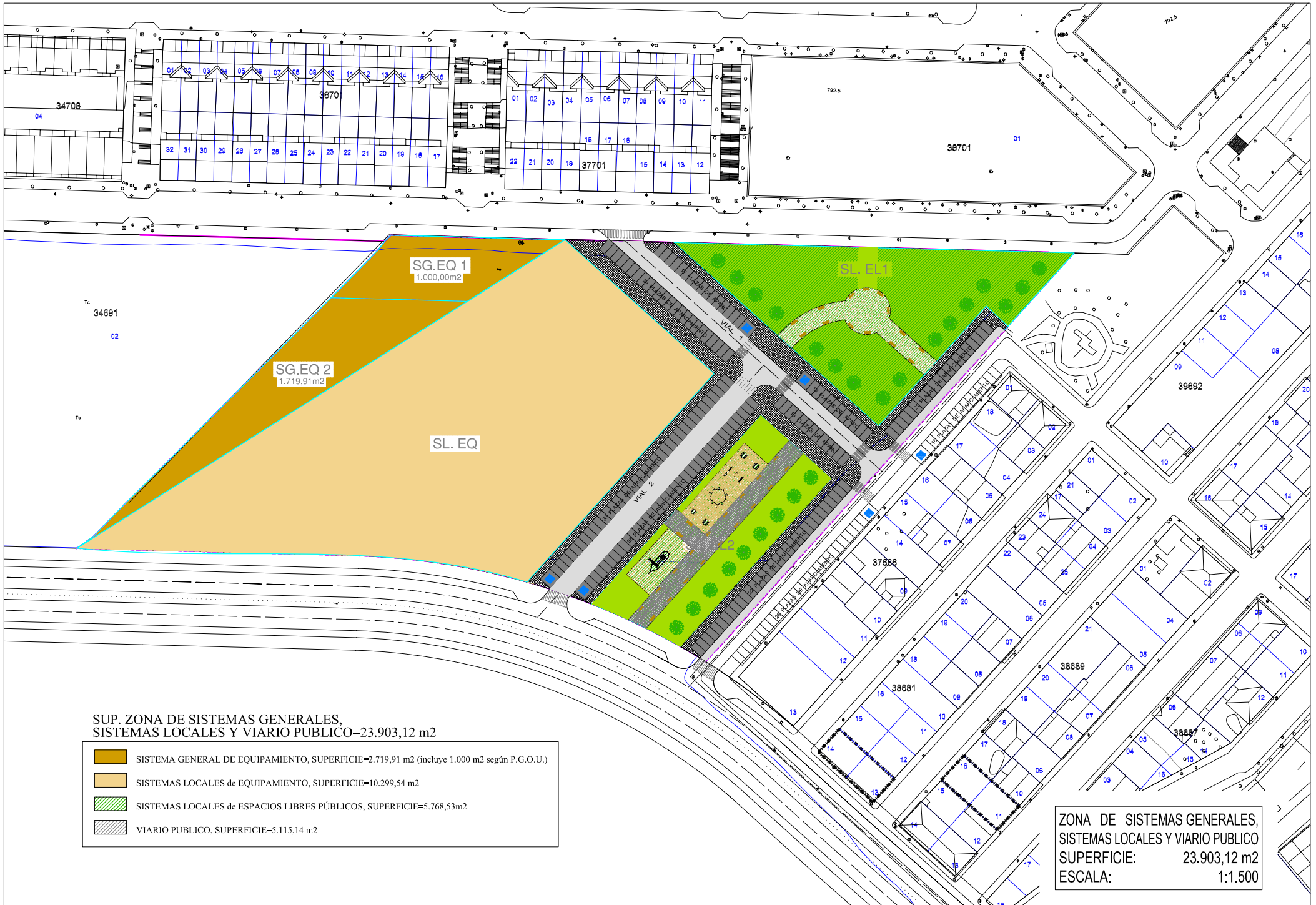
ESTADO ACTUAL



Imagen de la línea aérea que atraviesa la zona

COMENTARIOS

La parcela se encuentra en la actualidad atravesada por un tendido aéreo de media tensión.



**SUP. ZONA DE SISTEMAS GENERALES,
SISTEMAS LOCALES Y VIARIO PUBLICO=23.903,12 m²**

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO, SUPERFICIE=2.719,91 m² (incluye 1.000 m² según P.G.O.U.)
- SISTEMAS LOCALES de EQUIPAMIENTO, SUPERFICIE=10.299,54 m²
- SISTEMAS LOCALES de ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, SUPERFICIE=5.768,53m²
- VIARIO PUBLICO, SUPERFICIE=5.115,14 m²

**ZONA DE SISTEMAS GENERALES,
SISTEMAS LOCALES Y VIARIO PUBLICO**
SUPERFICIE: 23.903,12 m²
ESCALA: 1:1.500

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	N° 1
SUPERFICIE	1033,63
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	16
Índice de edificabilidad	1,270
Edificabilidad	1312,33
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3174902TL7337C0001YZ</u>	AV JUAN PABLO II 39 Suelo
	<u>3174903TL7337C0001GZ</u>	AV JUAN PABLO II 37
	<u>3174904TL7337C0001QZ</u>	AV JUAN PABLO II 35
	<u>3174909TL7337C0001MZ</u>	PZ GENERAL MOLA 10
	<u>3174910TL7337C0001TZ</u>	CL FRANCISCO GALLEG0 7



ESTADO ACTUAL



Fachada 1 vista desde Avda. Juan Pablo II



Fachada 2 vista desde calle Salud Segunda



Interior de la parcela



Interior de la parcela



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela vacía pero con fachadas en pie

Sector de Suelo Urbano no Consolidado Nº 21

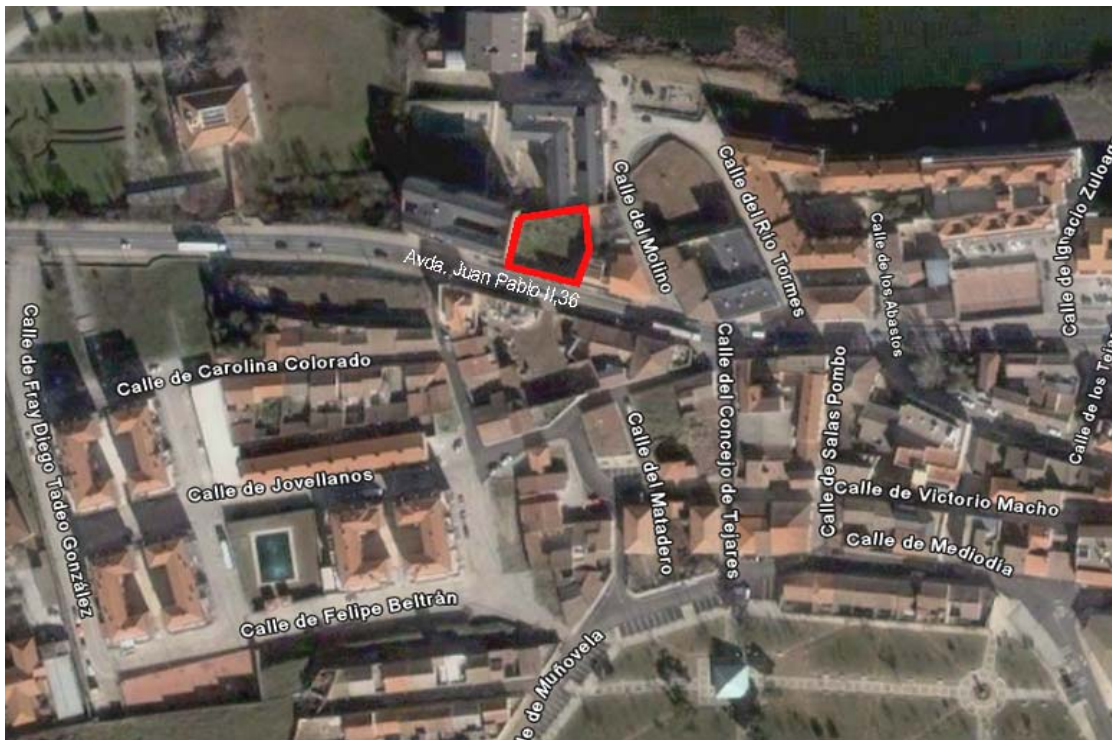
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
Nº ZONA EDIFICABLE	2
SUPERFICIE	544,99
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
Nº máximo de viviendas	8
Índice de edificabilidad	1,204
Edificabilidad	656,16
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

3174403TL7337C0001KZ

AV JUAN PABLO II 36



ESTADO ACTUAL



Fachada 1 vista desde Avda. Juan Pablo II



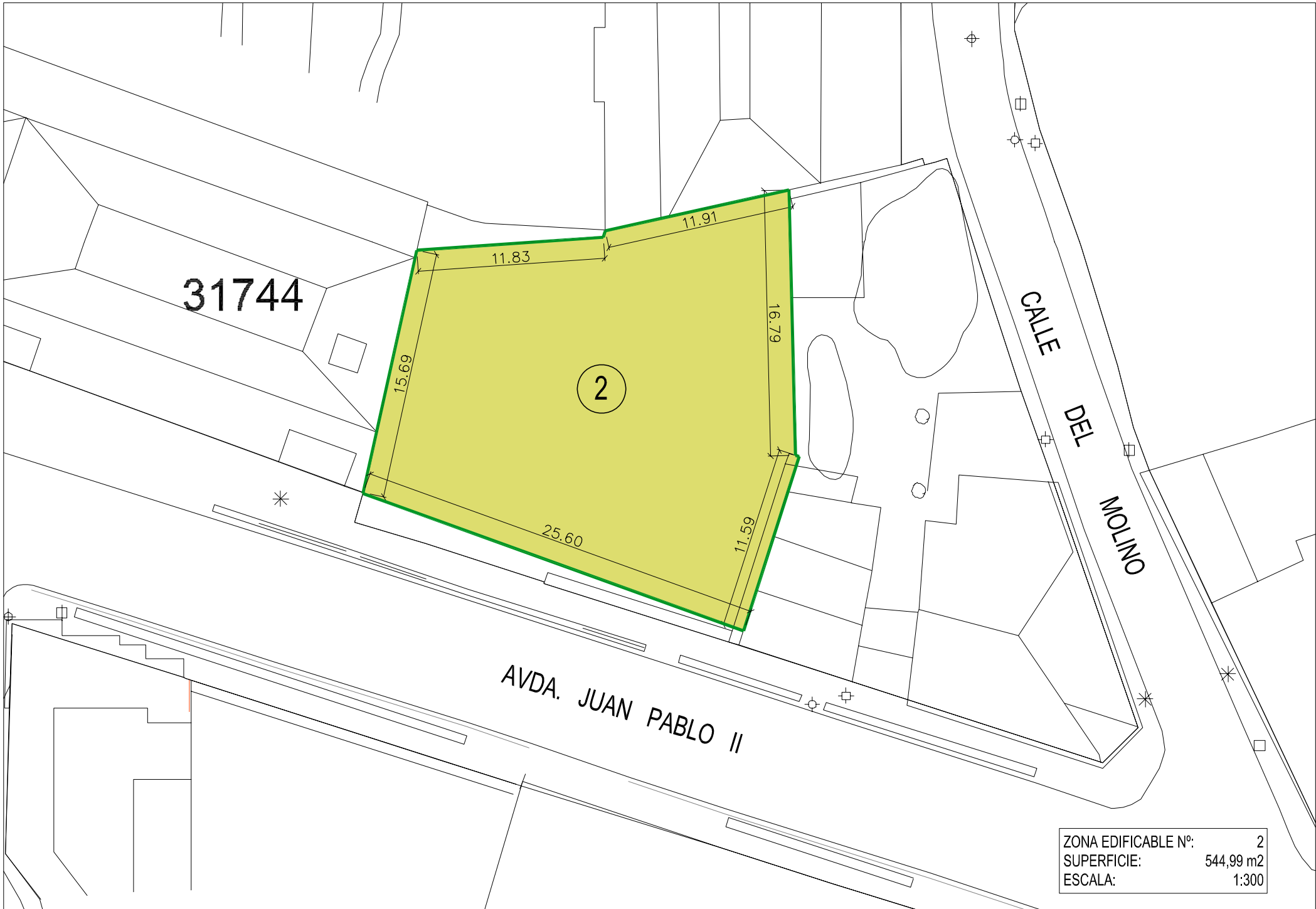
Interior de la parcela



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela vacía pero con fachadas en pie



Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	3
SUPERFICIE	223,13
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,103
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

3174701TL7337C0001SZ

CL SALUD-SEGUNDA 5 Suelo



ESTADO ACTUAL



Fachada 1 vista desde calle Salud Segunda



Fachada 2 vista desde calle del Matadero



Interior de la parcela



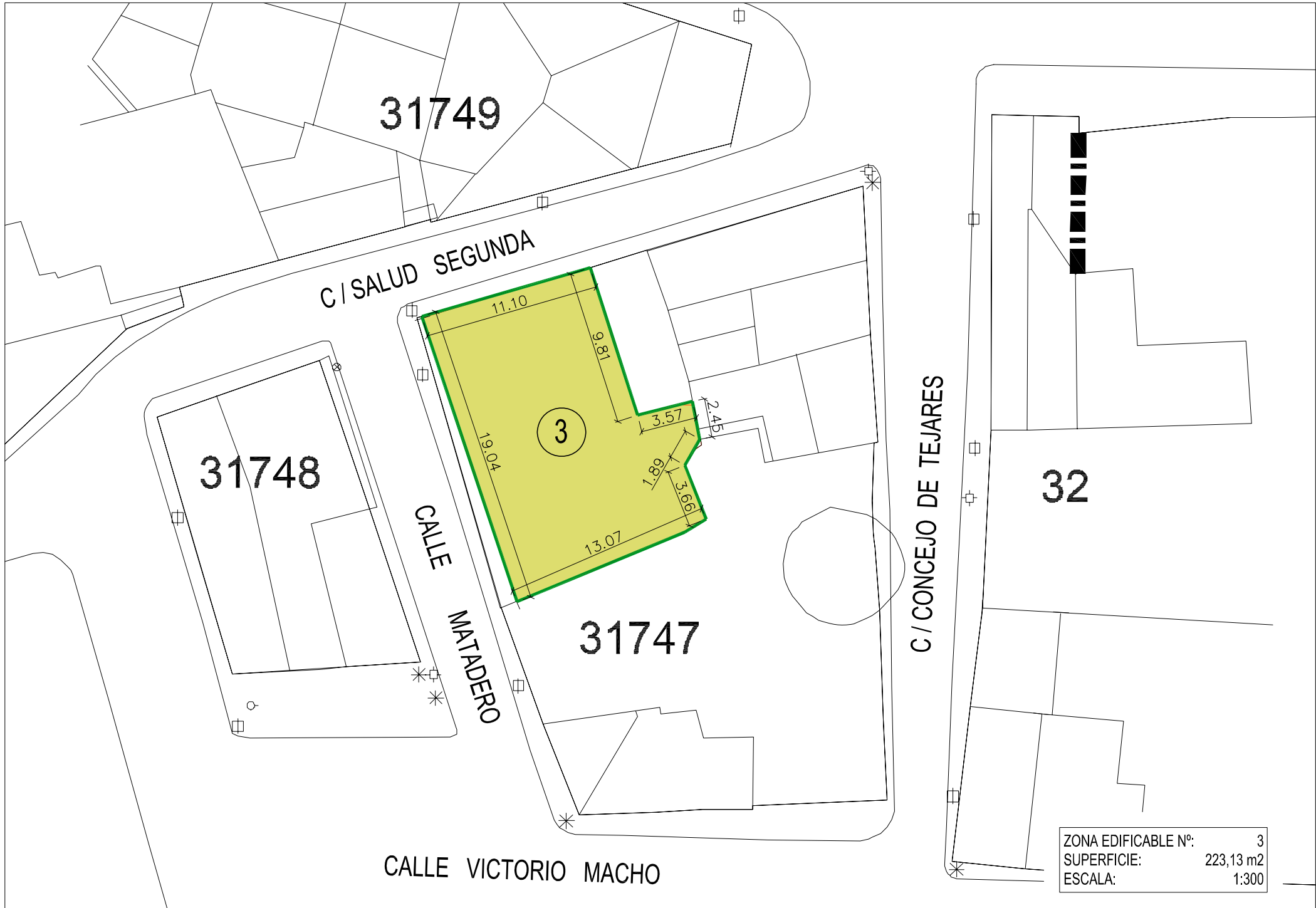
Interior de la parcela



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela tapiada



Sector de Suelo Urbano no Consolidado Nº 21

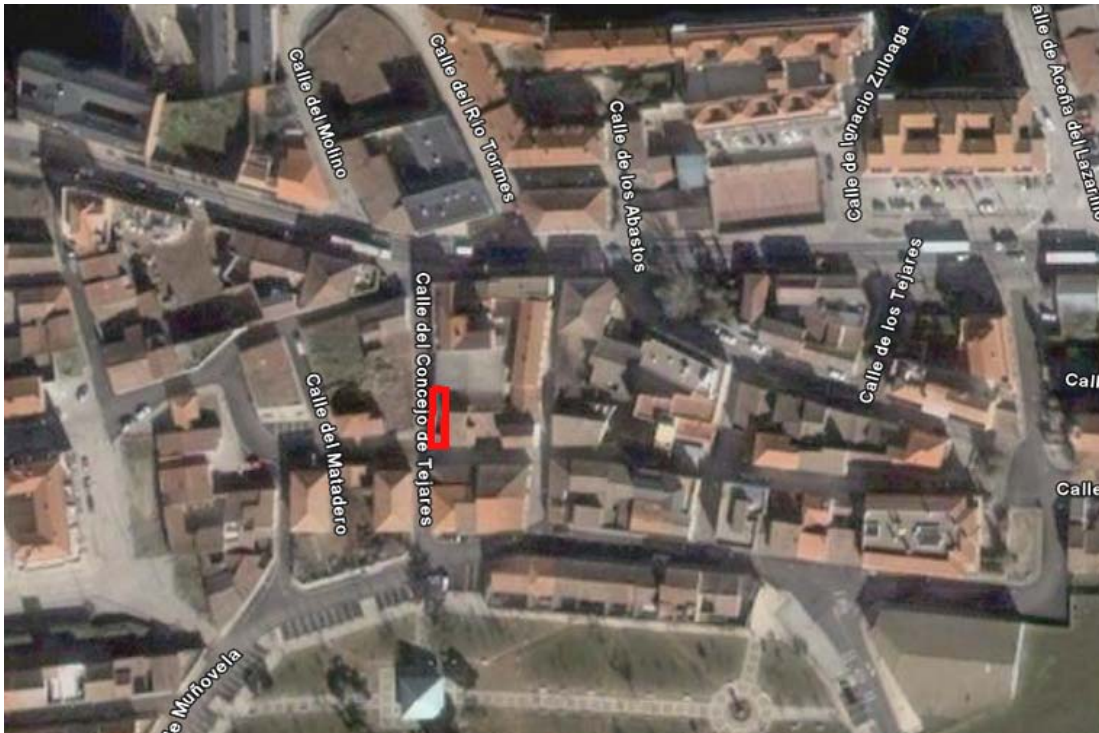
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
Nº ZONA EDIFICABLE	4
SUPERFICIE	68,05
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
Nº máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	1,205
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

[3274111TL7337C0001BZ](#)

CL CONCEJO DE TEJARES 7



ESTADO ACTUAL



Parcela vista desde calle Concejo de Tejares

31749

C/ SALUD SEGUNDA

31747

C/ MATADERO

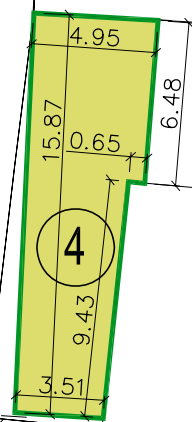
CALLE VICTORIO MACHO

32741

C/ CONCEJO DE TEJARES

32748

CALLE SALAS POMBO



ZONA EDIFICABLE N°:	4
SUPERFICIE:	68,05 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	5
SUPERFICIE	90,91
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	0,902
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

[3274102TL7337C0001SZ](#)

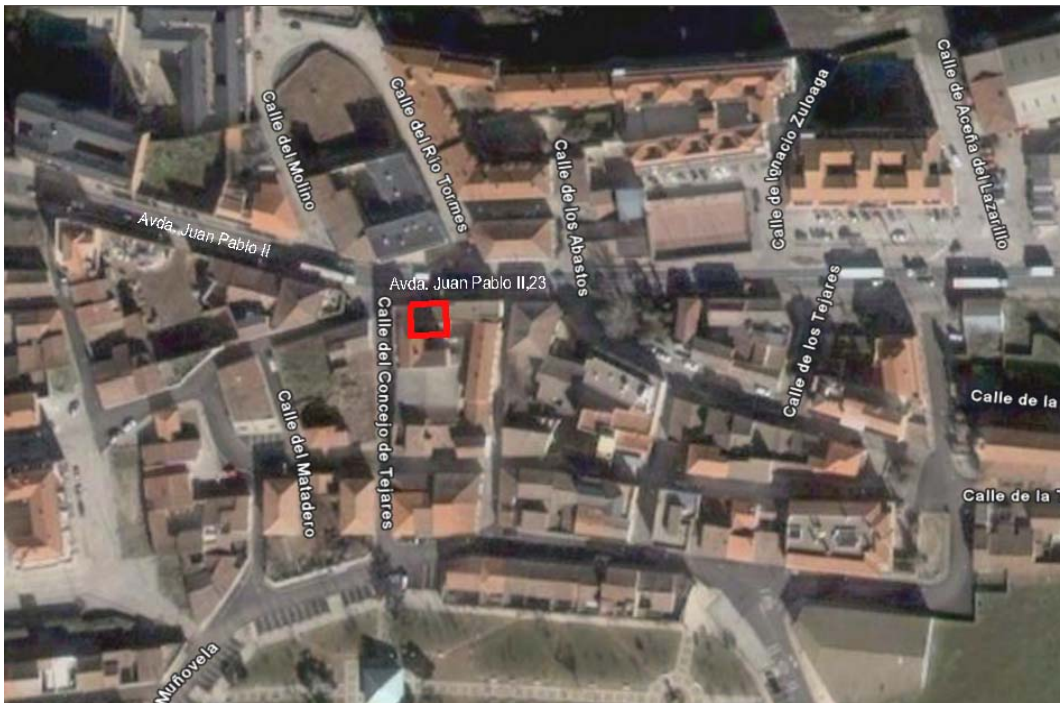
AV JUAN PABLO II 23 N2-1 Suelo

[3274102TL7337C0002DX](#)

AV JUAN PABLO II 23 N2-2 Suelo

[3274102TL7337C0003FM](#)

AV JUAN PABLO II 23 N2-3 Suelo



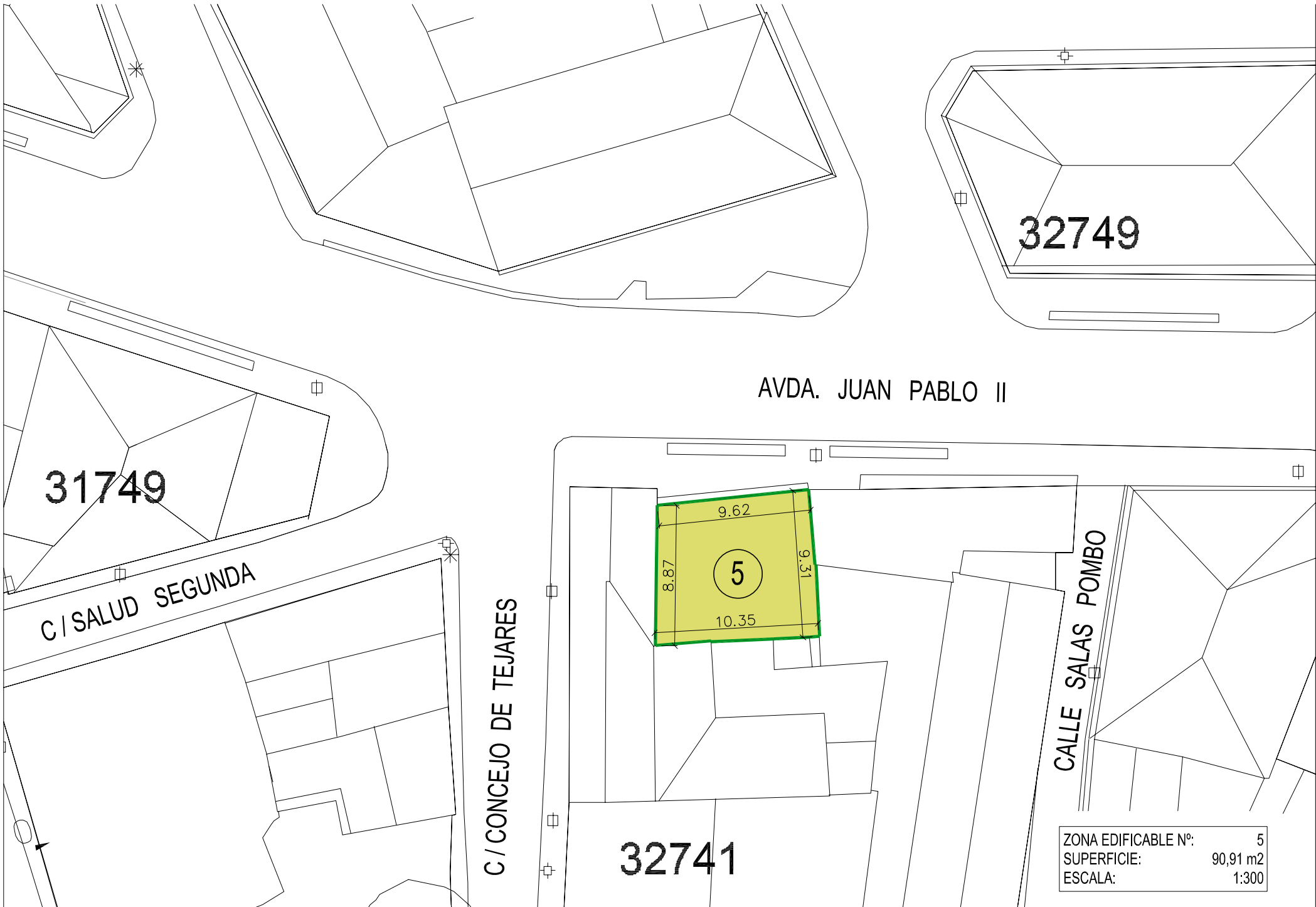
ESTADO ACTUAL



Fachada vista desde Avda. Juan Pablo II

COMENTARIOS

Parcela que mantiene la antigua edificación



31749

32749

AVDA. JUAN PABLO II

C/SALUD SEGUNDA

C/ CONCEJO DE TEJARES

CALLE SALAS POMBO

32741

5

ZONA EDIFICABLE N°:	5
SUPERFICIE:	90,91 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	6
SUPERFICIE	100,29
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	0,818
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

3273904TL7337C0001AZ

CL MEDIODÍA 25



ESTADO ACTUAL



Fachada vista desde calle del Mediodía

COMENTARIOS

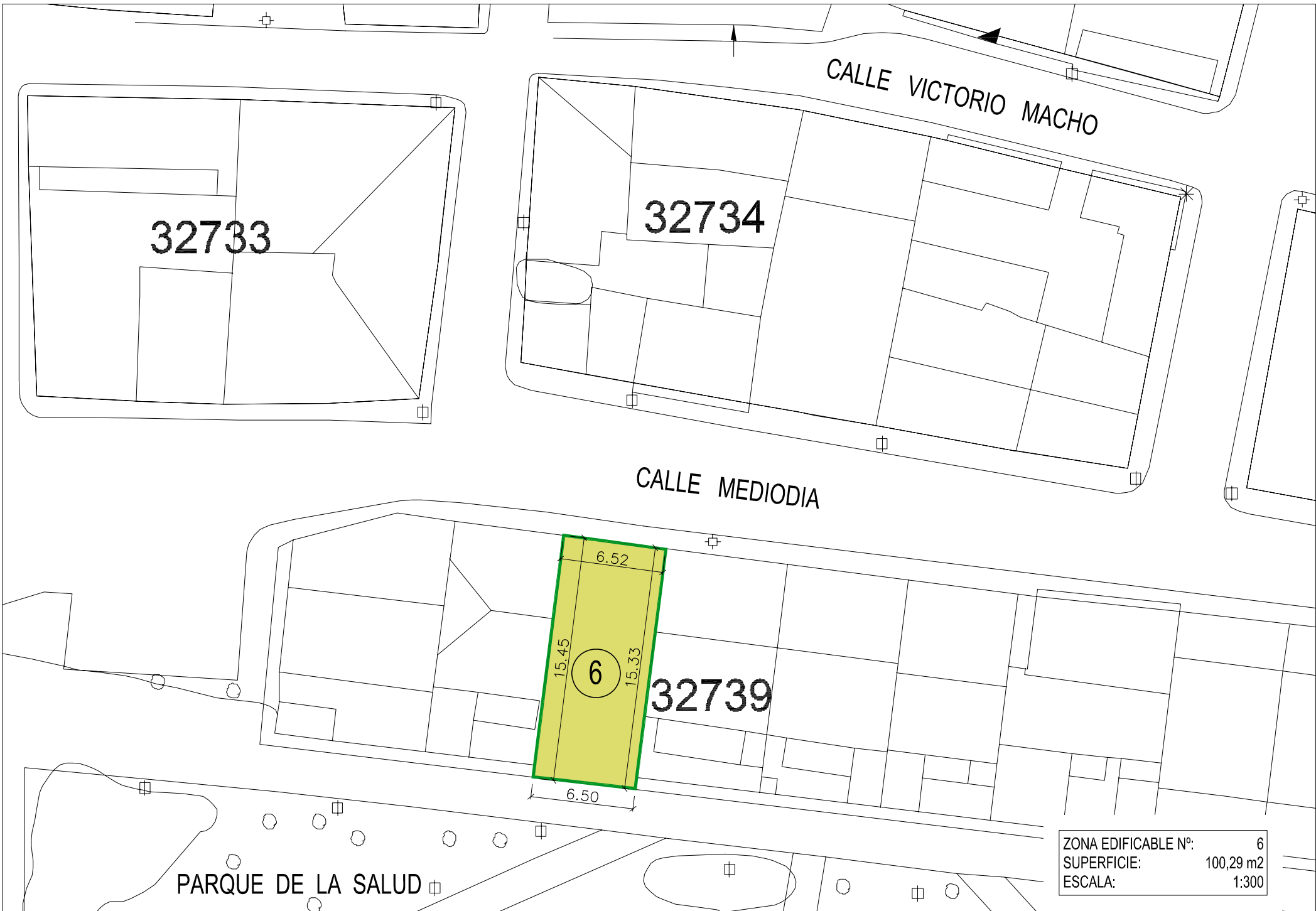
Parcela vacía pero con fachadas en pie



Interior de la parcela (medianeras)



Interior de la parcela (medianeras)



32733

32734

CALLE MEDIODIA

CALLE VICTORIO MACHO

32739

6

15.45

6.52

15.33

6.50

PARQUE DE LA SALUD

ZONA EDIFICABLE N°:	6
SUPERFICIE:	100,29 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	7
SUPERFICIE	221,33
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,112
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3273402TL7337C0001LZ</u>	CL SALAS POMBO 11
	<u>3273409TL7337C0001DZ</u>	CL MEDIODÍA 28
	<u>3273408TL7337C0001RZ</u>	CL MEDIODÍA 26



ESTADO ACTUAL



Fachada 1 vista desde calle del Mediodía



Fachada 2 vista desde calle del Vitorio Macho



Interior de la parcela



Interior de la parcela



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela vacía pero con fachadas en pie

32741

32748

CALLE SALAS POMBO

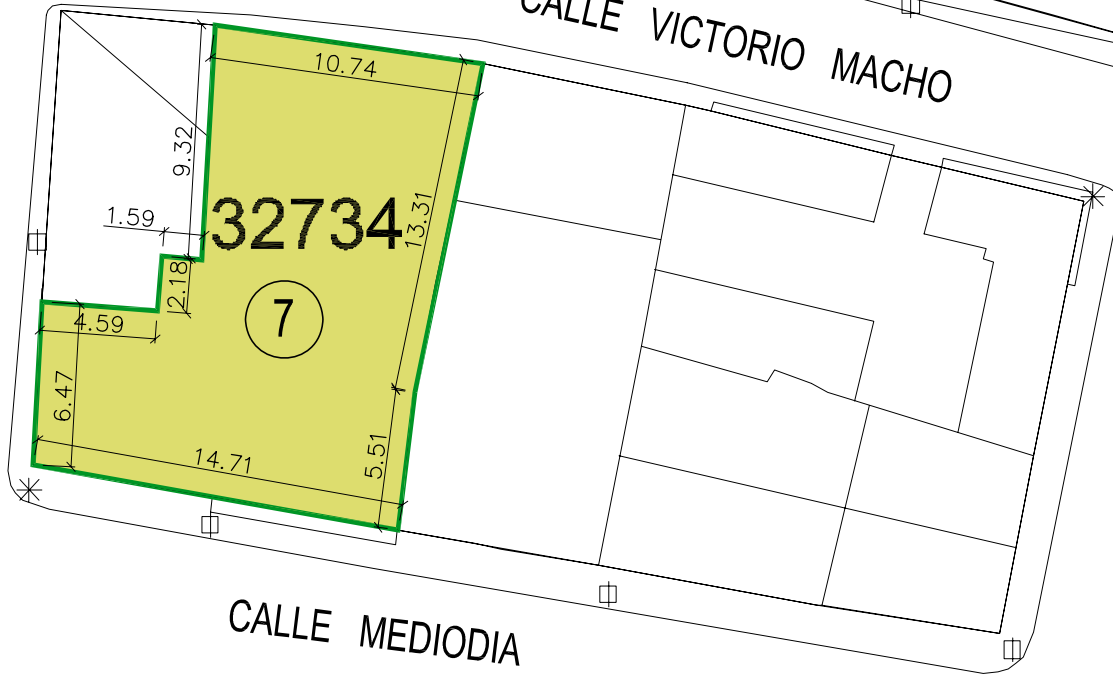
CALLE VICTORIO MACHO

32733

32734

7

CALLE MEDIODIA



ZONA EDIFICABLE N°:	7
SUPERFICIE:	221,33 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	8
SUPERFICIE	175,10
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,405
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3274807TL7337C0001HZ</u>	CL VICTORIO MACHO 16 Suelo
	<u>3274808TL7337C0001WZ</u>	CL VICTORIO MACHO 18 Suelo
	<u>3274806TL7337C0001UZ</u>	CL VICTORIO MACHO 14



ESTADO ACTUAL



Fachada vista desde calle Vitorio Macho



Interior de la parcela



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela vacía pero tapiada

32741

32748

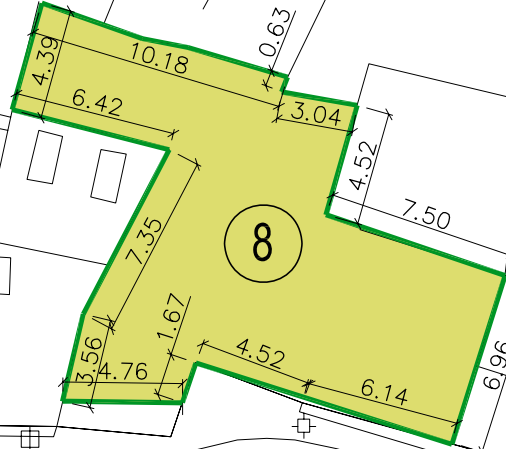
CALLE SALAS POMBO

CALLE VICTORIO MACHO

32733

32734

CALLE MEDIODIA



ZONA EDIFICABLE N°:	8
SUPERFICIE:	175,10 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	9
SUPERFICIE	117,80
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	0,696
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

3273906TL7337C0001YZ

CL MEDIODÍA 21



ESTADO ACTUAL



Fachada vista desde del Mediodía

COMENTARIOS

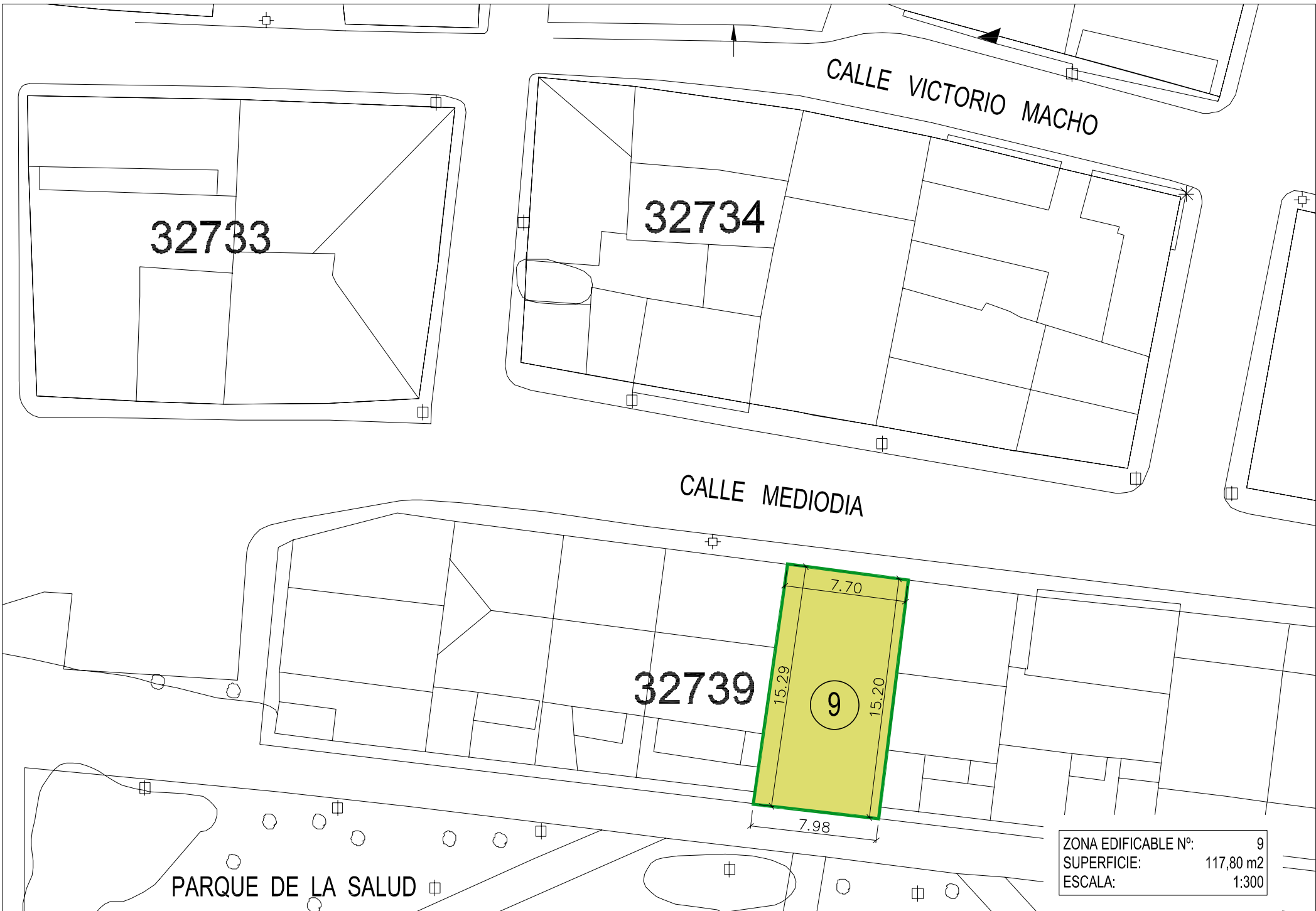
Parcela vacía pero con fachadas en pie



Interior de la parcela (medianeras)



Interior de la parcela (medianeras)



ZONA EDIFICABLE N°:	9
SUPERFICIE:	117,80 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	10
SUPERFICIE	296,45
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	4
Índice de edificabilidad	1,107
Edificabilidad	328,08
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

3371108TL7337A0001BE

CL SANTA GENOVEVA 14



ESTADO ACTUAL



Vista desde la calle Santa Genoveva

COMENTARIOS

Parcela limpia



33711

10

CALLE SANTA GENOVEVA

33718

CALLE SANTA MONICA

ZONA EDIFICABLE N°:	10
SUPERFICIE:	296,45 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	11
SUPERFICIE	357,31
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	5
Índice de edificabilidad	1,148
Edificabilidad	410,10
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

3371810TL7337A0001HE

CL SANTA MÓNICA 4 Suelo



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Santa Mónica



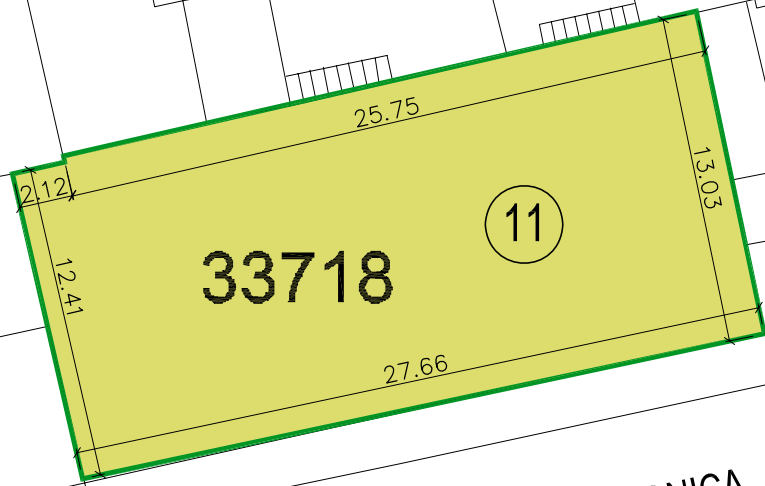
Vista 2 desde calle Santa Mónica

COMENTARIOS

Parcela ocupada en parte por tendederos,
árboles...etc

33711

CALLE SANTA GENOVEVA



CALLE SANTA MONICA

ZONA EDIFICABLE N°:	11
SUPERFICIE:	357,31 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	12
SUPERFICIE	1639,94
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	26
Índice de edificabilidad	1,300
Edificabilidad	2132,53
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3768610TL7336H0001XE</u>	CL CÓNDOR, EL 24
	<u>3768609TL7336H0001JE</u>	CL CÓNDOR, EL 22
	<u>3768614TL7336H0001SE</u>	CL MUCHACHA, LA 17 Suelo
	<u>3768615TL7336H0001ZE</u>	CL MUCHACHA, LA 15 Suelo
	<u>3768616TL7336H0001UE</u>	CL MUCHACHA, LA 13 Suelo
	<u>3768606TL7336H0001DE</u>	CL CÓNDOR, EL 16 Suelo
	<u>3768605TL7336H0001RE</u>	CL CÓNDOR, EL 14
	<u>3768617TL7336H0001HE</u>	CL MUCHACHA, LA 9 Suelo
	<u>3768604TL7336H0001KE</u>	CL CÓNDOR, EL 12 Suelo
	<u>3768618TL7336H0001WE</u>	CL MUCHACHA, LA 7 Suelo



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle del Cóndor



Vista 2 desde calle del Cóndor



Vista 3 desde calle de la Muchacha



Vista 4 desde calle de la Muchacha



Vista 5 desde calle de la Muchacha



Vista 6 desde calle de la Muchacha

COMENTARIOS Parte de la parcela ocupada por huerto o jardín



Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	13
SUPERFICIE	233,67
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,053
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3868114TL7336H0001UE</u>	CL CÓNDOR, EL 25 Suelo
	<u>3868113TL7336H0001ZE</u>	CL BAÑISTA, LA 10 Suelo



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle del Cóndor



Vista 2 desde calle de Bañista

COMENTARIOS

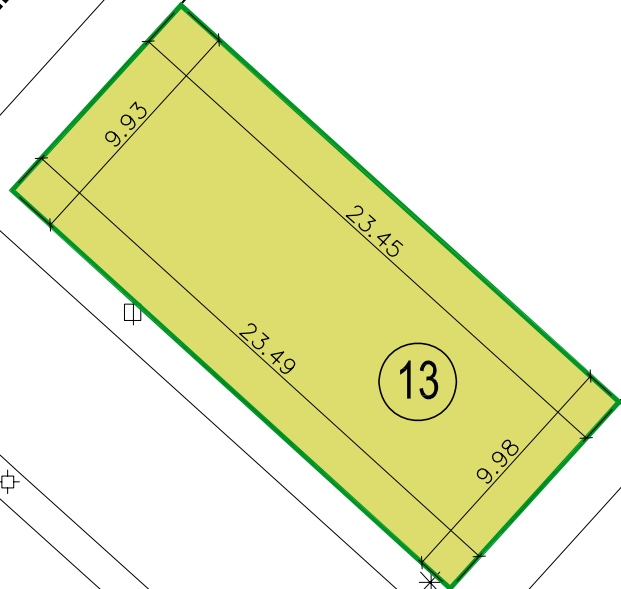
Parcela limpia

38681

CALLE EL CONDOR

CALLE LA BAÑISTA

C/MATEO HERNANDEZ



ZONA EDIFICABLE N°:	13
SUPERFICIE:	233,67 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	14
SUPERFICIE	105,39
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	0,778
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

3868124TL7336H0001QE

CL CÓNDOR, EL 29



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle del Cóndor

COMENTARIOS

Parcela limpia



CALLE EL CONDOR

CALLE SEQUEROS

CALLE LA BAÑISTA

14

ZONA EDIFICABLE N°:	14
SUPERFICIE:	105,39 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	15
SUPERFICIE	945,56
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	14
Índice de edificabilidad	1,214
Edificabilidad	1148,29
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

[3969209TL7336H0001DE](#)

CL BAÑISTA, LA 1 Suelo

[3969211TL7336H0001RE](#)

CL CÓNDOR, EL Suelo



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle del Cóndor



Vista 2 desde calle del Cóndor



Vista 3 desde calle del Cóndor



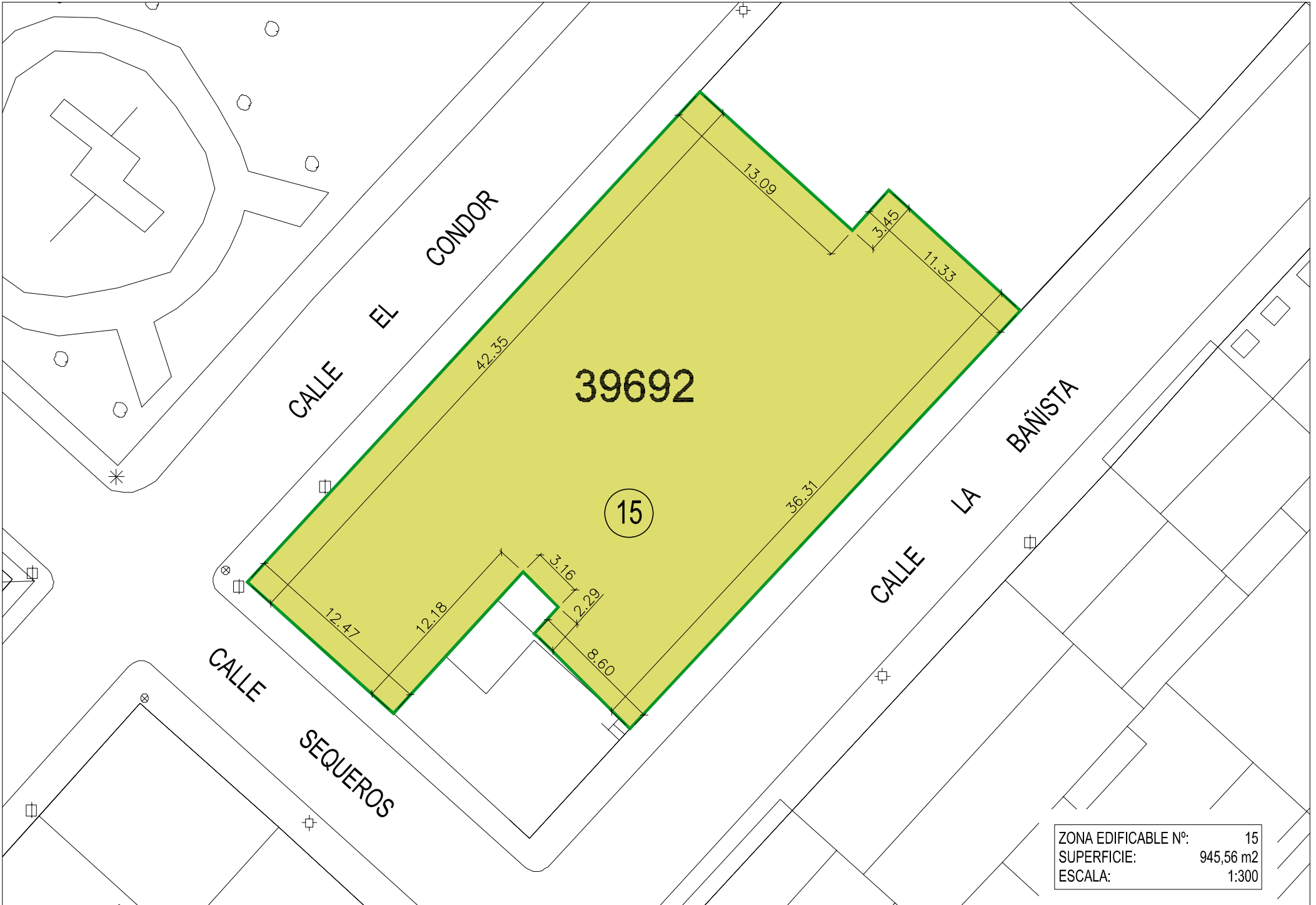
Vista 4 desde calle de Bañista



Vista 5 desde calle de Bañista

COMENTARIOS

Parcela limpia



CALLE EL CONDOR

CALLE LA BAÑISTA

CALLE SEQUEROS

39692

15

ZONA EDIFICABLE N°:	15
SUPERFICIE:	945,56 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

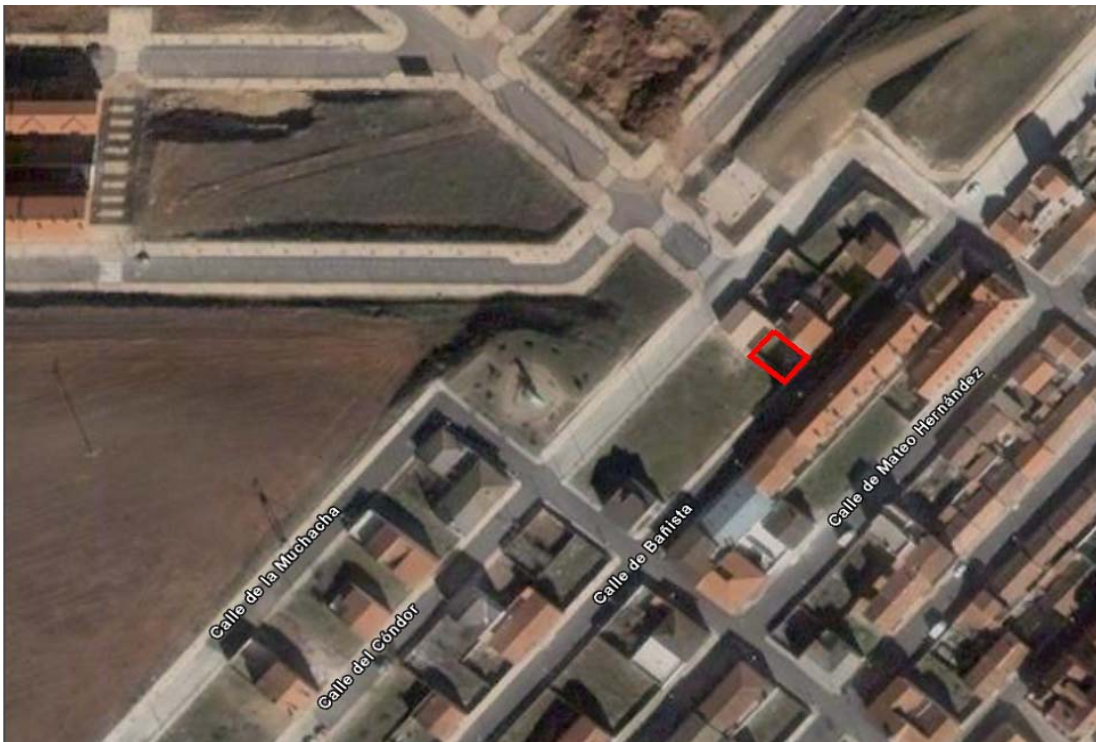
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	16
SUPERFICIE	120,86
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	2
Índice de edificabilidad	1,357
Edificabilidad	164,04
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

3969207TL7336H0001KE

CL BAÑISTA, LA 1 Suelo



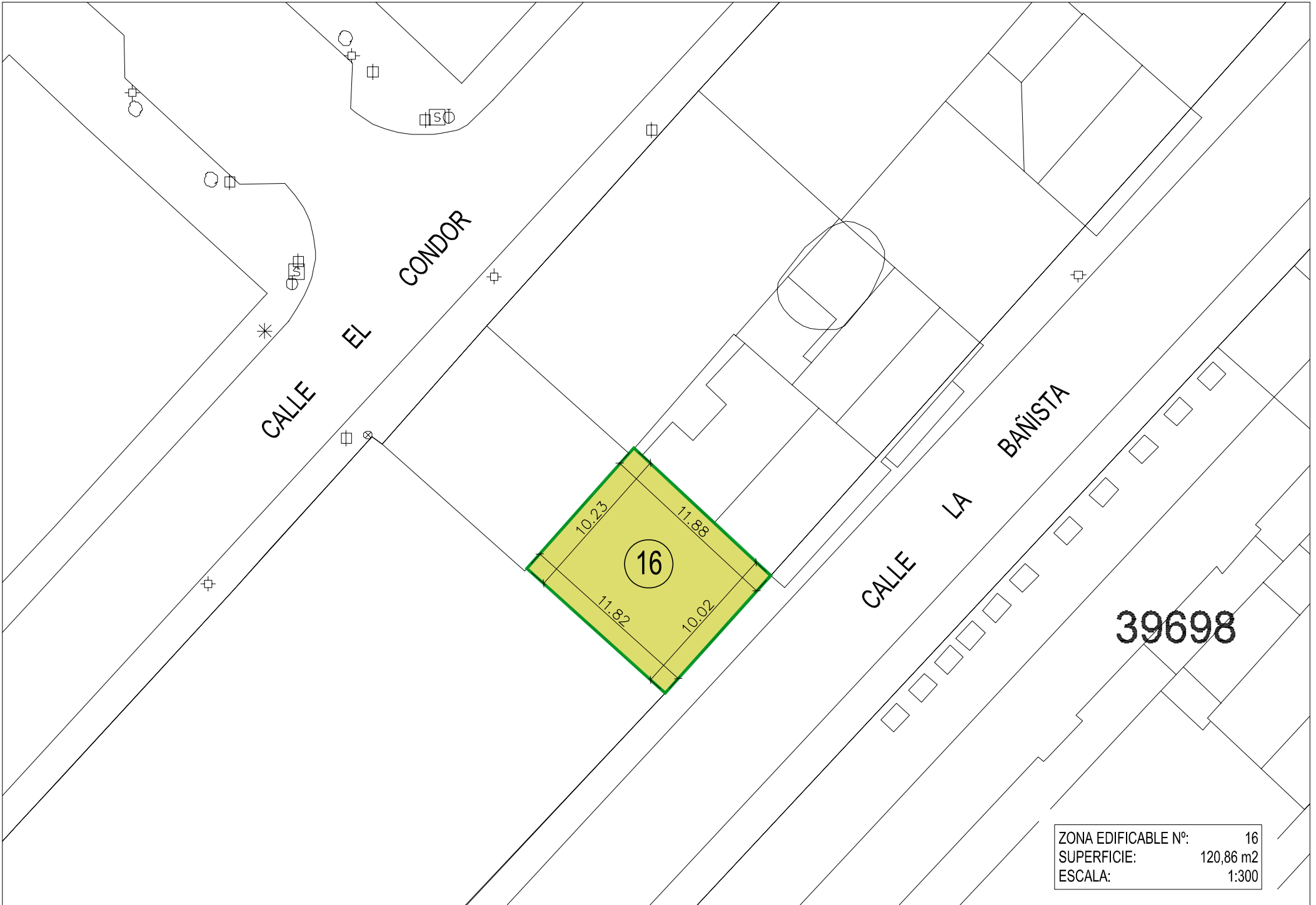
ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle de Bañista

COMENTARIOS

Parcela limpia



Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	17
SUPERFICIE	896,38
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	14
Índice de edificabilidad	1,281
Edificabilidad	1148,29
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3969215TL7336H0001JE</u>	CL CÓNDOR, EL Suelo
	<u>3969216TL7336H0001EE</u>	CL CÓNDOR, EL Suelo
	<u>3969217TL7336H0001SE</u>	CL CÓNDOR, EL Suelo
	<u>3969204TL7336H0001FE</u>	CL BAÑISTA, LA 1 Suelo
	<u>3969218TL7336H0001ZE</u>	CL CÓNDOR, EL Suelo
	<u>3969201TL7336H0001PE</u>	CL CÓNDOR, EL Suelo
	<u>3969202TL7336H0001LE</u>	CL BAÑISTA, LA 4



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle de Bañista



Vista 2 desde calle Bañista



Vista 3 desde esquina calle Cóndor y el Moisés



Vista 4 desde calle del Cóndor y el Moisés



Vista 5 desde calle del Cóndor



Vista 6 desde calle del Cóndor

COMENTARIOS Parcela limpia con gran desmonte



ZONA EDIFICABLE N°:	17
SUPERFICIE:	896,38 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	18
SUPERFICIE	248,14
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	0,992
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3868916TL7336H0001AE</u>	CL MIGUEL ÁNGEL 21 Suelo
	<u>3868911TL7336H0001SE</u>	CL MATEO HERNÁNDEZ 74 Suelo



ESTADO ACTUAL



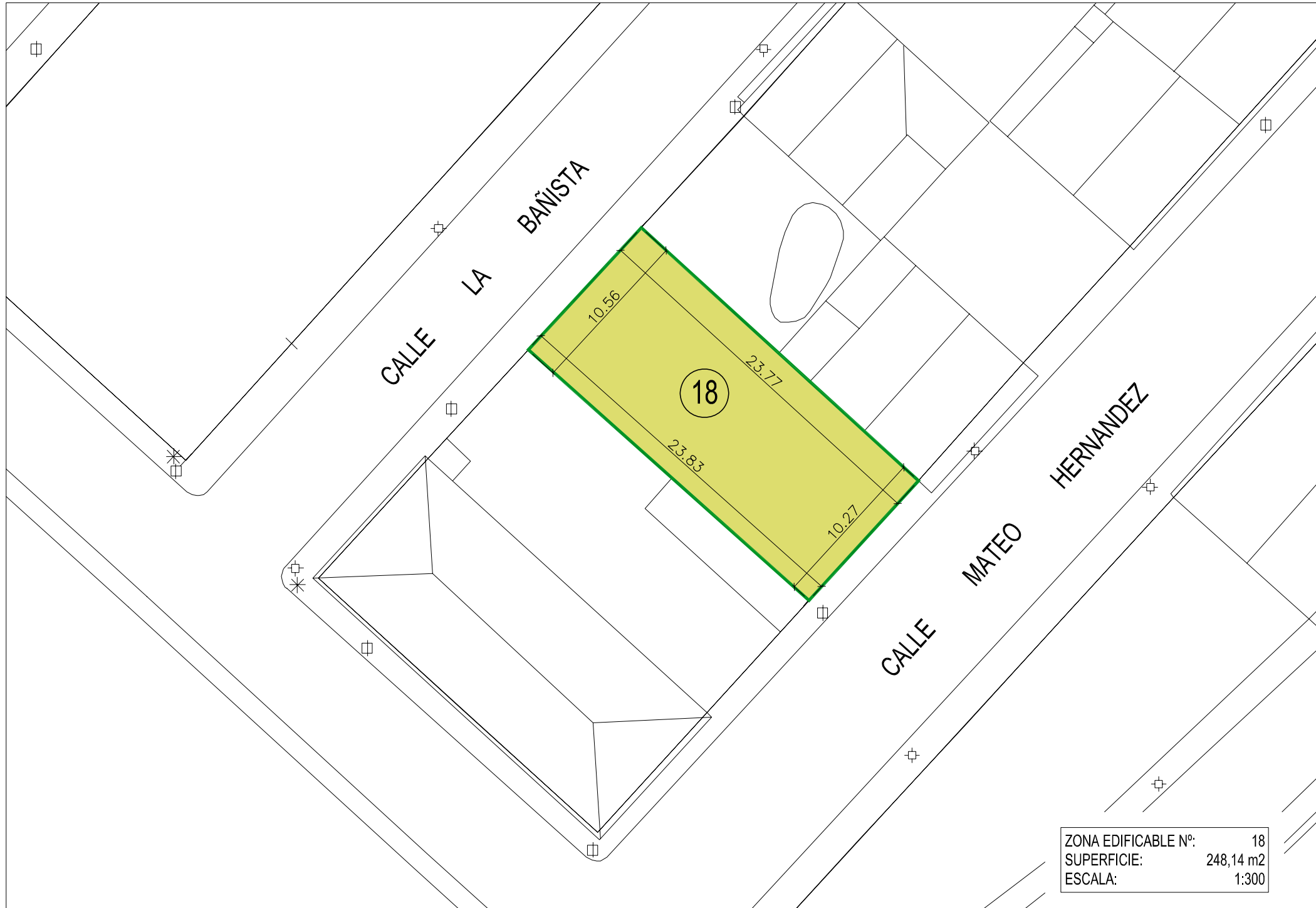
Vista 1 desde calle de Bañista



Vista 2 desde calle Mateo Hernández

COMENTARIOS

Parcela parcialmente ocupada por jardín



ZONA EDIFICABLE N°:	18
SUPERFICIE:	248,14 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	19
SUPERFICIE	958,64
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	14
Índice de edificabilidad	1,198
Edificabilidad	1148,29
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3868919TL7336H0001GE</u>	CL BAÑISTA, LA 15 Suelo
	<u>3868920TL7336H0001BE</u>	CL BAÑISTA, LA 13 Suelo
	<u>3868921TL7336H0001YE</u>	CL BAÑISTA, LA 11 Suelo
	<u>3868905TL7336H0001IE</u>	CL MATEO HERNÁNDEZ 62 Suelo
	<u>3868904TL7336H0001XE</u>	CL MATEO HERNÁNDEZ 60 Suelo



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Mateo Hernández



Vista 2 desde calle Mateo Hernández



Vista 4 desde calle de Bañista



Vista 4 desde calle Mateo Hernández

COMENTARIOS

Parcela limpia



ZONA EDIFICABLE N°:	19
SUPERFICIE:	958,64 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

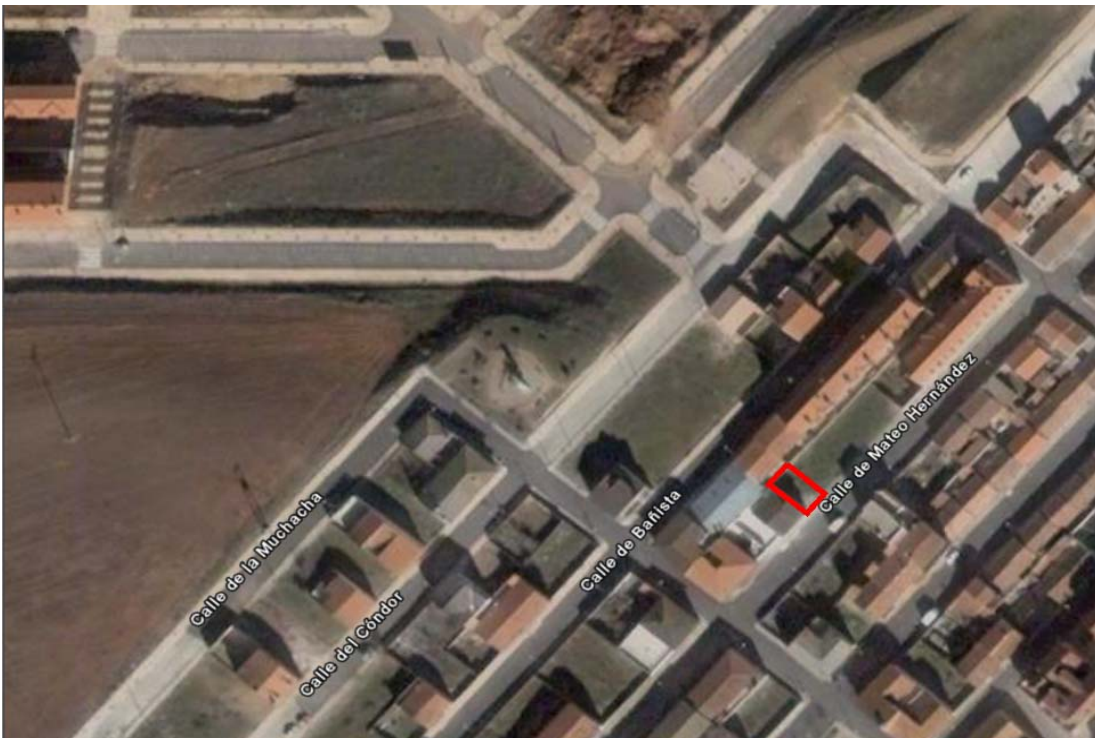
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	20
SUPERFICIE	93,86
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	0,874
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

3969809TL7336H0001FE

CL MATEO HERNÁNDEZ Suelo



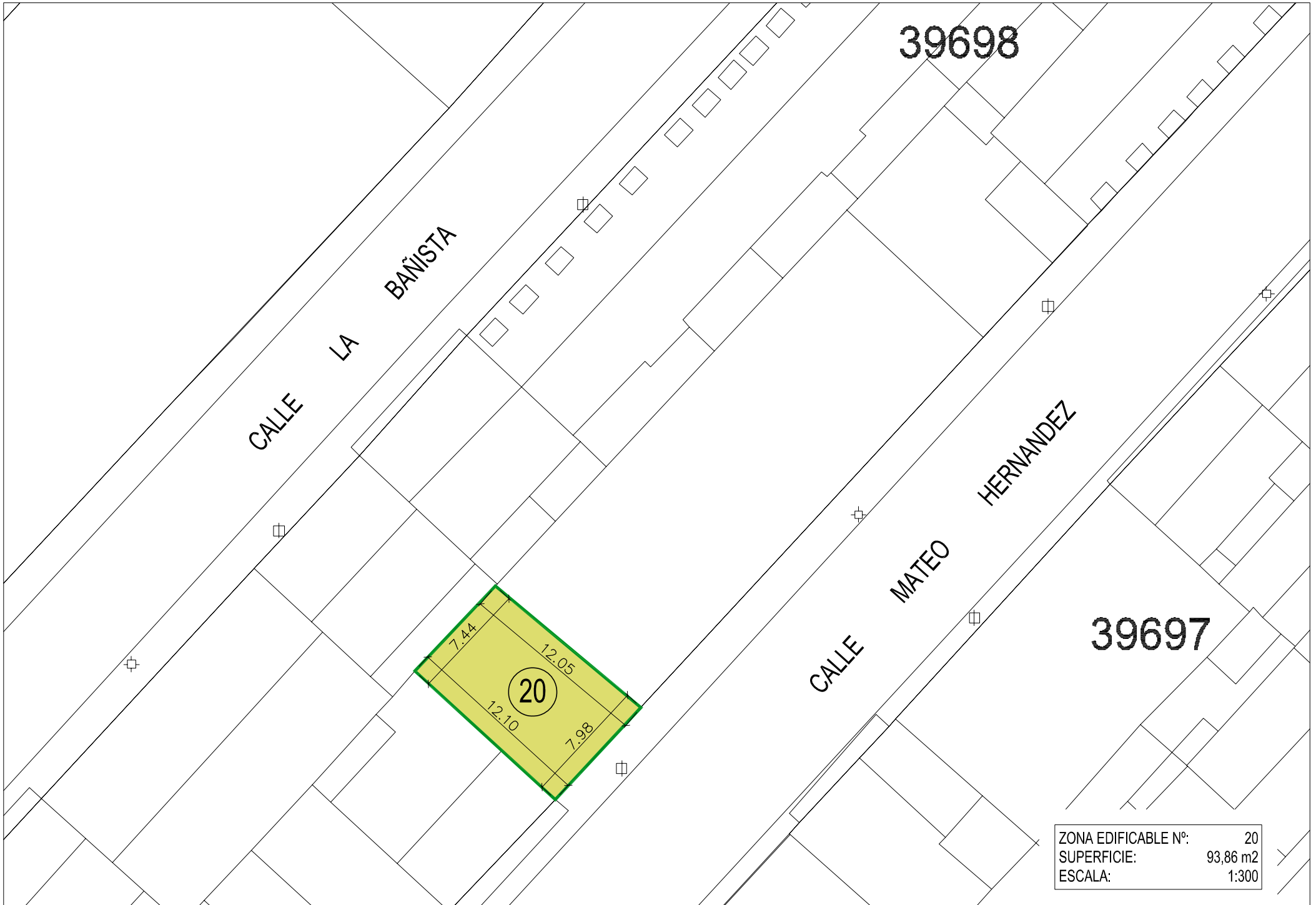
ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Mateo Hernández

COMENTARIOS

Parcela limpia



ZONA EDIFICABLE N°:	20
SUPERFICIE:	93,86 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	21
SUPERFICIE	380,95
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	6
Índice de edificabilidad	1,292
Edificabilidad	492,12
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

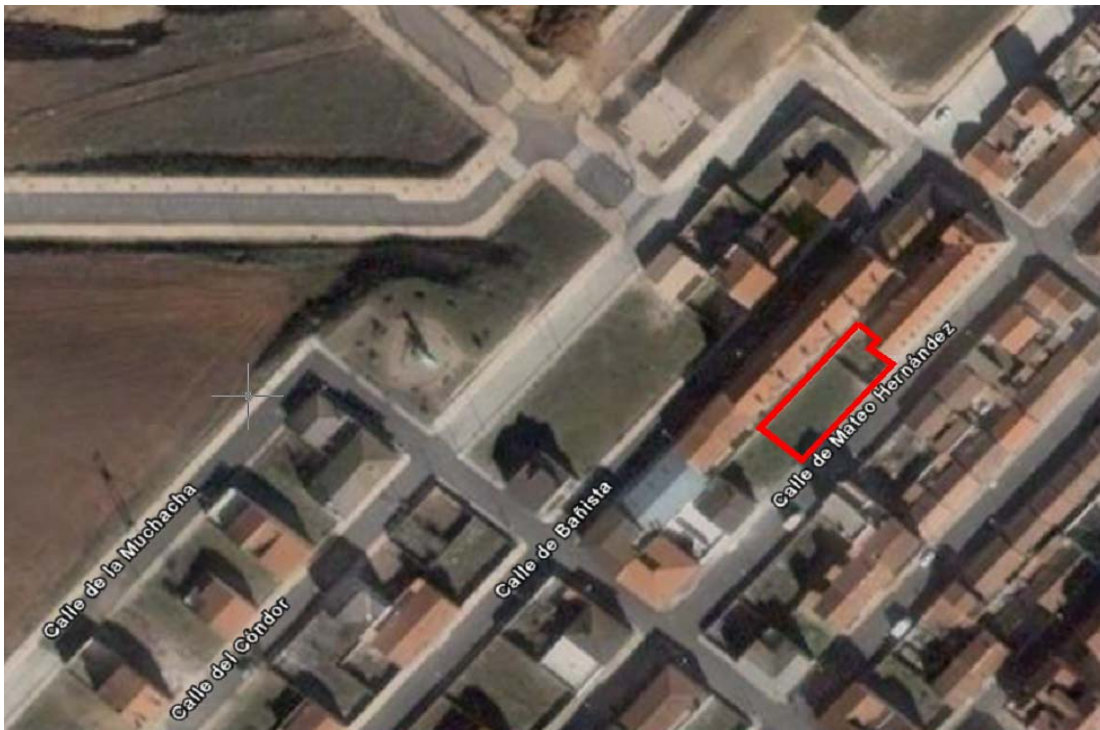
Referencias catastrales:

3969808TL7336H0001TE

CL MATEO HERNÁNDEZ 40

3969809TL7336H0001FE

CL MATEO HERNÁNDEZ Suelo



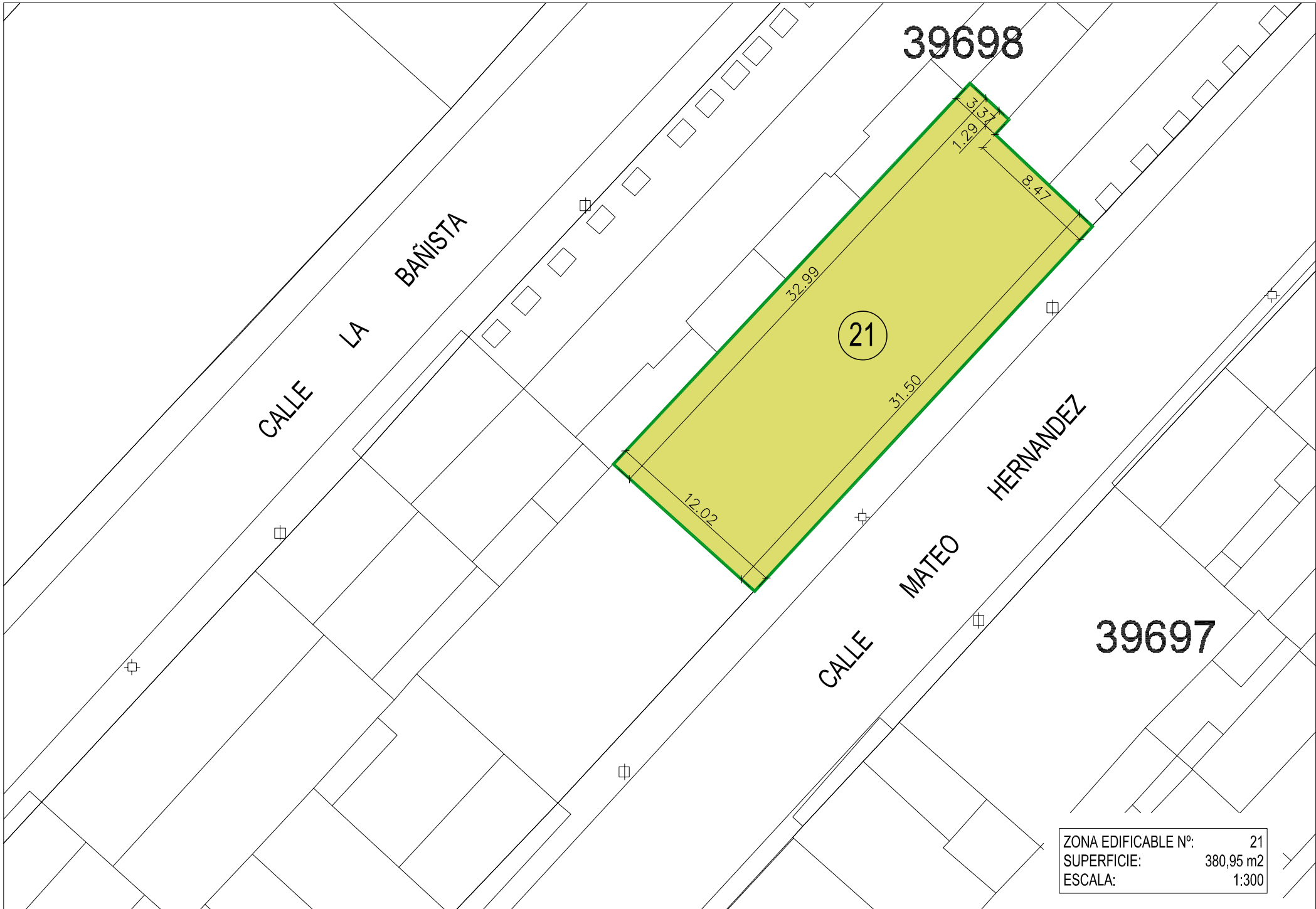
ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Mateo Hernández

COMENTARIOS

Parcela limpia



Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	22
SUPERFICIE	445,64
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	7
Índice de edificabilidad	1,288
Edificabilidad	574,14
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	4069312TL7346G0001PZ	CL BAÑISTA, LA 9 Suelo
	4069304TL7346G0001AZ	CL MATEO HERNÁNDEZ 20
	4069303TL7346G0001WZ	CL MATEO HERNÁNDEZ 18 Suelo



ESTADO ACTUAL



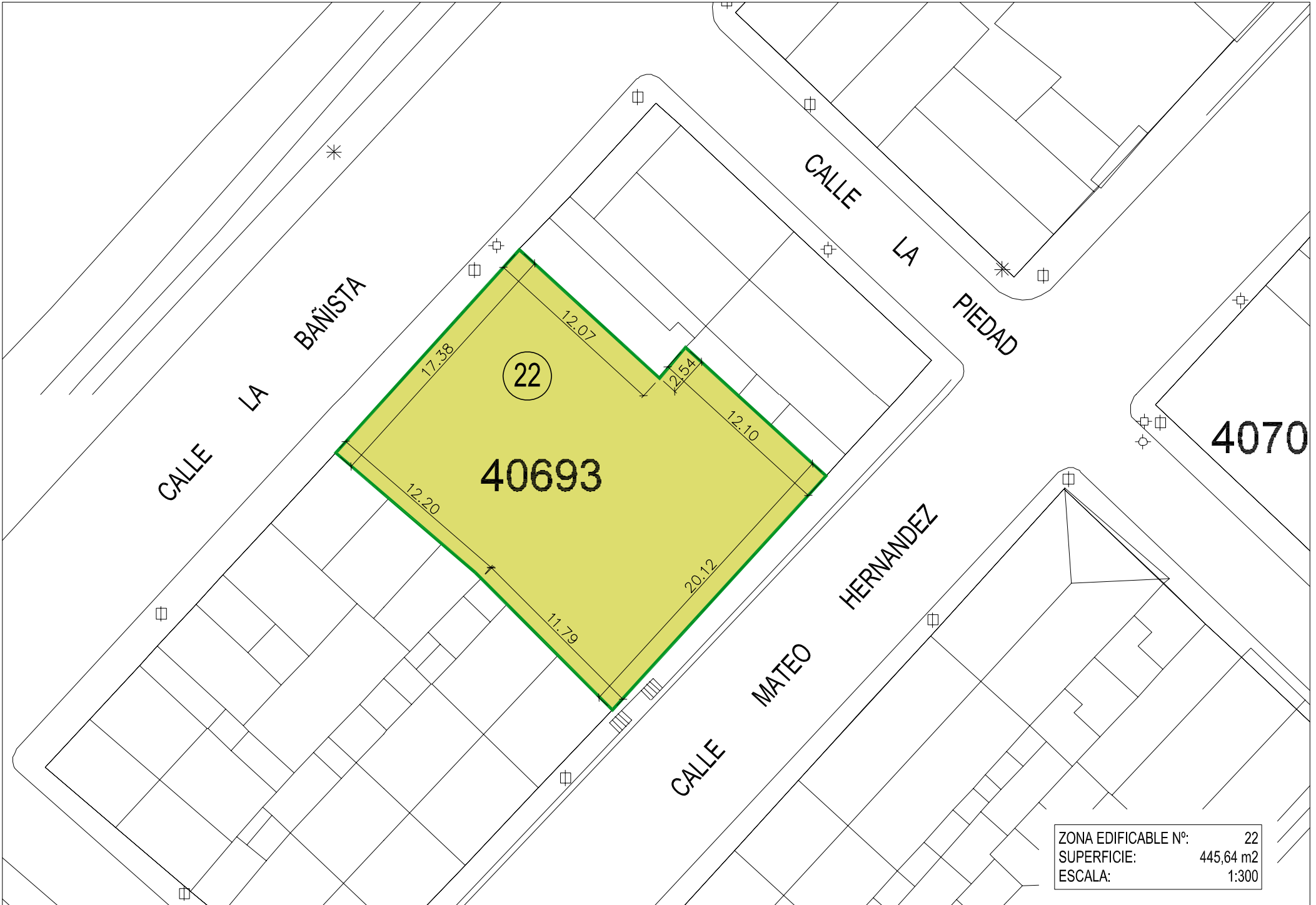
Vista 1 desde calle Mateo Hernández



Vista 2 desde calle la Bañista

COMENTARIOS

Parcela que mantiene la antigua edificación



ZONA EDIFICABLE N°:	22
SUPERFICIE:	445,64 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	23
SUPERFICIE	117,39
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	0,699
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4070907TL7347A0001YU

CL MATEO HERNÁNDEZ 14



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Bañista

COMENTARIOS

Parcela vacía pero con fachadas en pie



23

9.73
12.13
9.97
6.49
5.43
0.91

CALLE LA BAÑISTA

CALLE LA PIEDAD

CALLE MATEO HERNANDEZ

40709

40693

40707

ZONA EDIFICABLE N°:	23
SUPERFICIE:	117,39 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	24
SUPERFICIE	301,40
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	4
Índice de edificabilidad	1,089
Edificabilidad	328,08
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3868704TL7336H0001FE</u>	CL MATEO HERNÁNDEZ 65 Suelo
	<u>3868716TL7336H0001EE</u>	CL MIGUEL ÁNGEL 96 Suelo
	<u>3868715TL7336H0001JE</u>	CL MIGUEL ÁNGEL 94 Suelo
	<u>3868714TL7336H0001IE</u>	CL MIGUEL ÁNGEL 92 Suelo



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Mateo Hernández



Vista 2 desde calle Mateo Hernández



Vista 3 desde calle Miguel Ángel



Vista 4 desde calle la Miguel Ángel



Vista 3 desde calle Miguel Ángel

COMENTARIOS

Parcela parcialmente ocupada por jardín

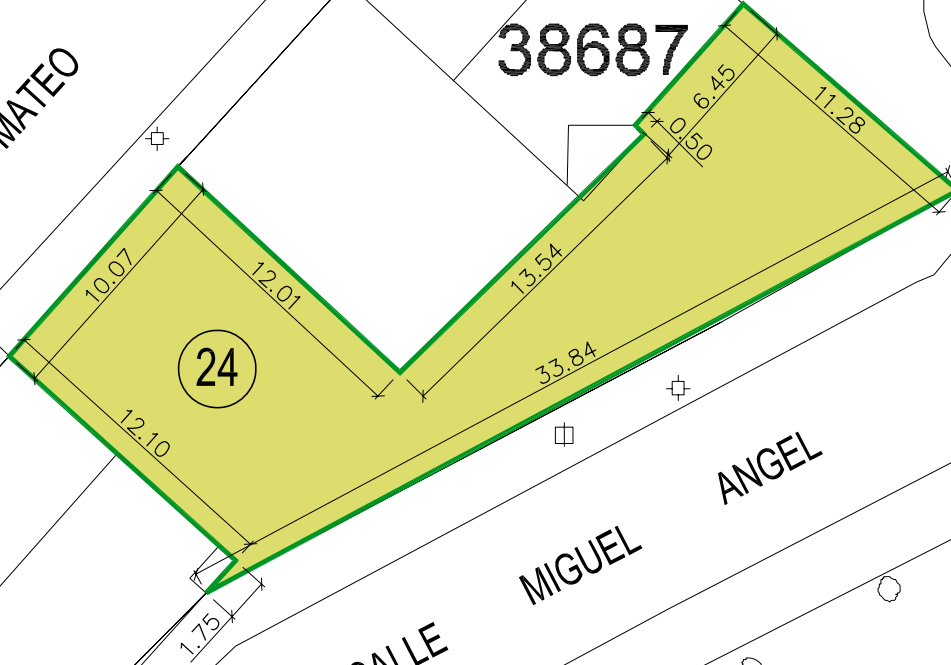
38689

CALLE MATEO HERNANDEZ

38687

24

CALLE MIGUEL ANGEL



ZONA EDIFICABLE N°:	24
SUPERFICIE:	301,40 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	25
SUPERFICIE	235,10
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,047
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3868711TL7336H0001RE</u>	CL MIGUEL ÁNGEL 86 Suelo
	<u>3868710TL7336H0001KE</u>	CL MIGUEL ÁNGEL 84 Suelo



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Miguel Ángel



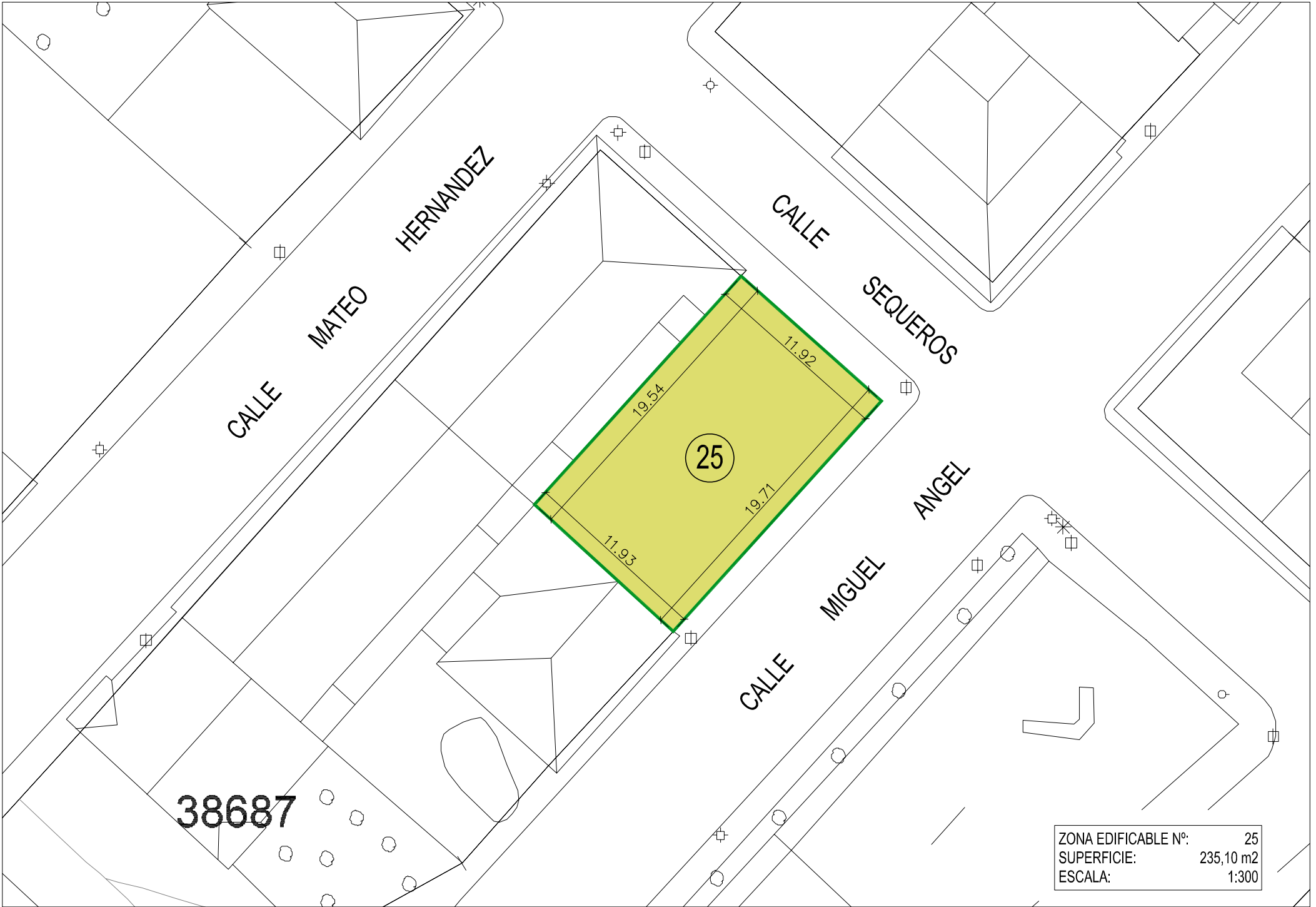
Vista 2 desde esquina calle A. López y Sequeros



Vista 3 desde calle Sequeros

COMENTARIOS

Parcela limpia



CALLE MATEO HERNANDEZ

CALLE SEQUEROS

CALLE MIGUEL ANGEL

25

19.54

11.92

19.71

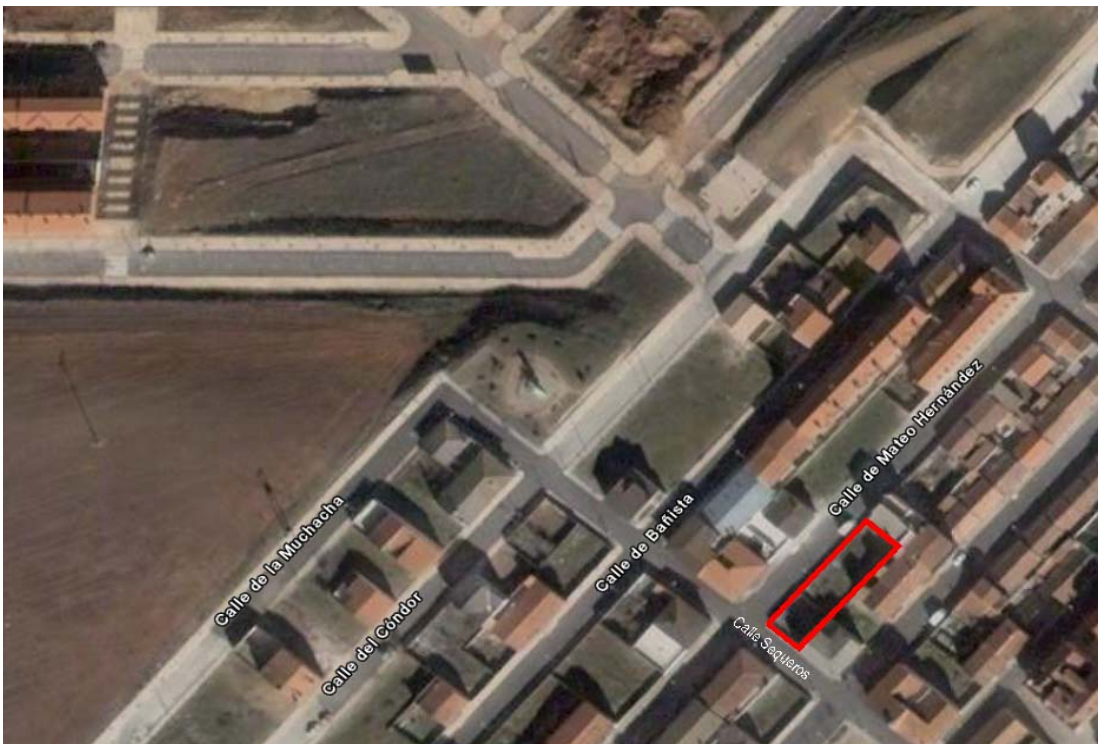
11.93

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	26
SUPERFICIE	494,29
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	7
Índice de edificabilidad	1,162
Edificabilidad	574,14
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>3969717TL7336H0001OE</u>	CL MATEO HERNÁNDEZ Suelo
	<u>3969718TL7336H0001KE</u>	CL MATEO HERNÁNDEZ Suelo
	<u>3969719TL7336H0001RE</u>	CL MATEO HERNÁNDEZ Suelo
	<u>3969720TL7336H0001OE</u>	CL MATEO HERNÁNDEZ Suelo



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde esquina calle Mateo Hernández y Sequeros



Vista 2 desde calle Mateo Hernández

COMENTARIOS

Parcela limpia



CALLE MATEO HERNANDEZ

CALLE SEQUEROS

CALLE MIGUEL ANGEL

26

40683

ZONA EDIFICABLE N°:	26
SUPERFICIE:	494,29 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	27
SUPERFICIE	69,24
Uso	Residencia-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	1,185
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

3969722TL7336H0001RE

CL MATEO HERNÁNDEZ Suelo



ESTADO ACTUAL



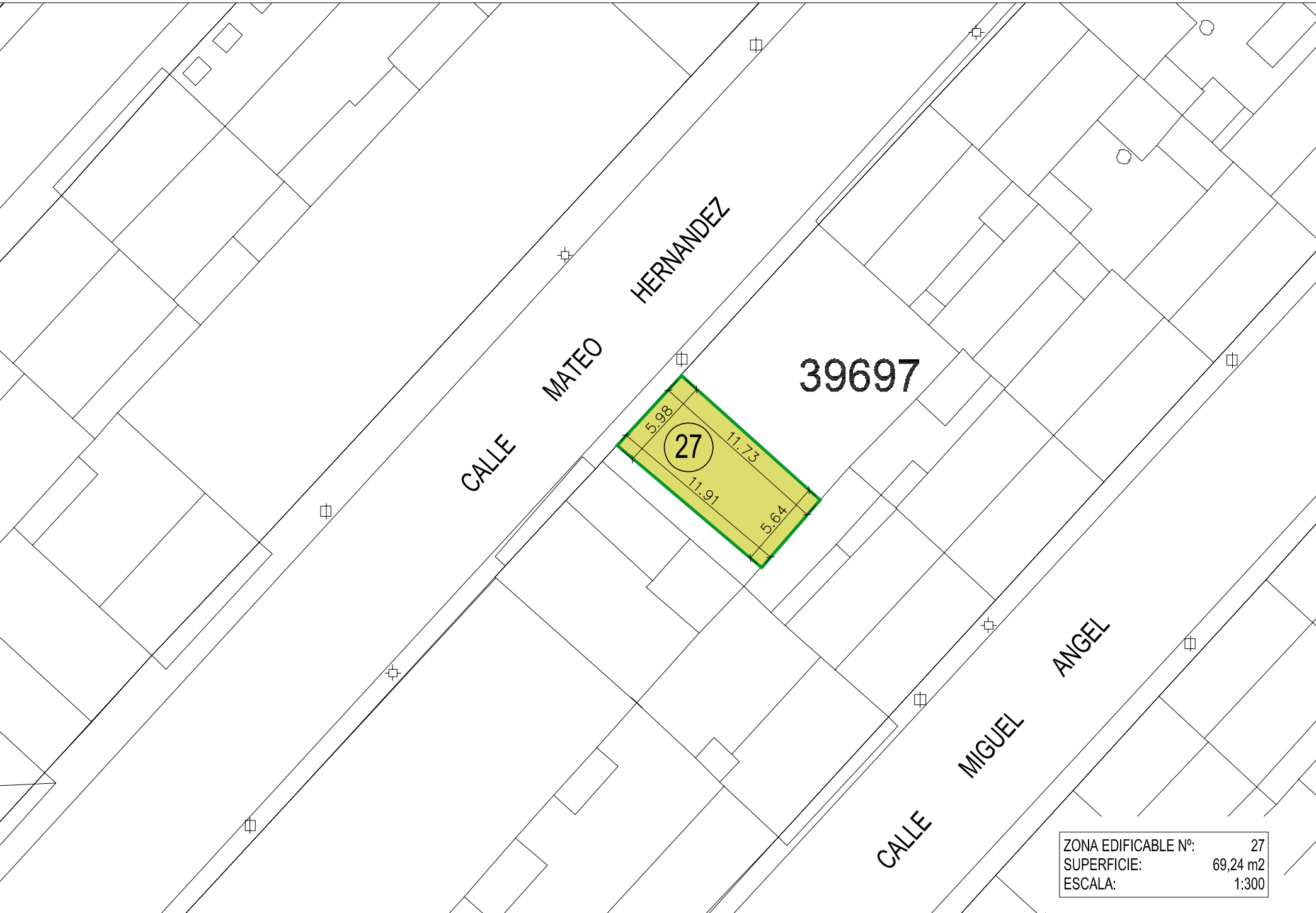
Vista 1 desde calle Mateo Hernández



Vista interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela vacía pero con fachadas en pie



39697

27

CALLE MATEO HERNANDEZ

CALLE MIGUEL ANGEL

ZONA EDIFICABLE N°:	27
SUPERFICIE:	69,24 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	28
SUPERFICIE	81,30
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	1,009
Edificabilidad	82,02

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4069201TL7346G0001EZ

CL MOISÉS, EL 20



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde esquina calle Mateo Hernández y el Moisés

COMENTARIOS

Parcela limpia



40692

40699

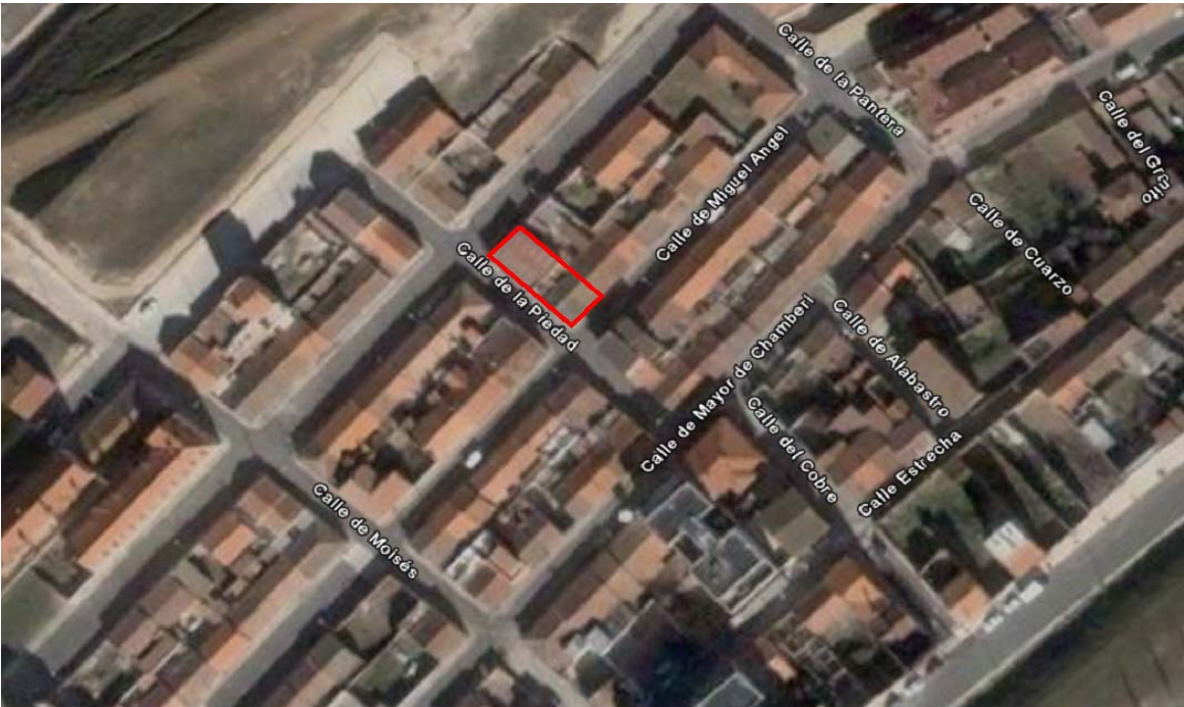
ZONA EDIFICABLE N°:	28
SUPERFICIE:	81,30 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	29
SUPERFICIE	253,03
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	0,972
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4070711TL7347A0001UU</u>	CL PIEDAD, LA 10 Suelo
	<u>4070710TL7347A0001ZU</u>	CL MIGUEL ÁNGEL 52



ESTADO ACTUAL



Parcela vista desde calle Mateo Hernández



Parcela vista desde calle Miguel Ángel

COMENTARIOS

Parcela limpia



ZONA EDIFICABLE N°:	29
SUPERFICIE:	253,03 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

N° ZONA EDIFICABLE

SUPERFICIE

Uso

Tipología

Altura máxima

N° máximo de viviendas

Índice de edificabilidad

Edificabilidad

Instrumento de gestión

Sector de suelo urbano no consolidado

30

215,45

Residencial-Vivienda protección pública

Edificación en manzana compacta o entre medianeras

3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta

3

1,142

246,06

Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4070712TL7347A0001HU

CL MATEO HERNÁNDEZ 13

4070706TL7347A0001SU

CL MIGUEL ÁNGEL 44 Suelo



ESTADO ACTUAL



Fachada desde calle Mateo Hernández



Vista aérea de la parcela



Fachada desde calle Miguel Ángel

COMENTARIOS

Parcela vacía pero con fachadas en pie



40709

CALLE MATEO HERNANDEZ

30

CALLE LA PIEDAD

40707

CALLE MIGUEL ANGEL

40695

ZONA EDIFICABLE N°:	30
SUPERFICIE:	215,45 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	31
SUPERFICIE	446,10
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
NC máximo de viviendas	7
Índice de edificabilidad	1,287
Edificabilidad	574,14
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4070703TL7347A0001IU

CL MIGUEL ÁNGEL 38

4070702TL7347A0001XU

CL MATEO HERNÁNDEZ 3 Suelo



ESTADO ACTUAL



Fachada desde calle Mateo Hdez



Vista aérea de la parcela, desde calle Mateo Hdez



Fachada desde calle Miguel Ángel

COMENTARIOS

Parcela vacía pero tapiada

Mb

41704

CALLE MATEO HERNANDEZ

CALLE LA PANTERA

CALLE MIGUEL ANGEL

31

16.25

23.76

11.72

21.32

5.28

12.01

ZONA EDIFICABLE N°:	31
SUPERFICIE:	446,10 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	32
SUPERFICIE	212,73
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,157
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4068309TL7346G0001TZ

CL MAYOR DE CHAMBERI 150



ESTADO ACTUAL



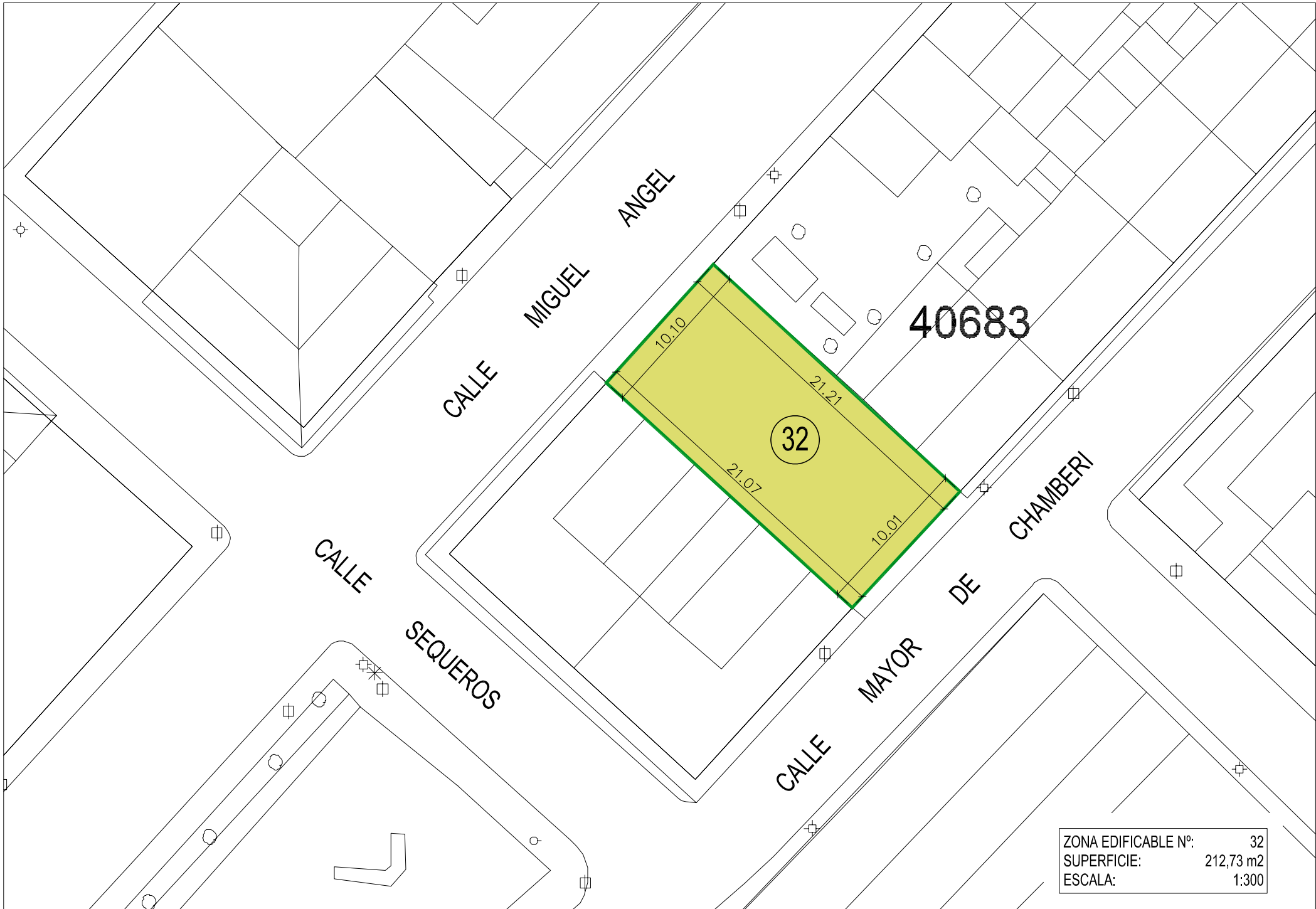
Parcela desde calle Mayor de Chamberí



Fachada desde calle Miguel Ángel

COMENTARIOS

Parcela vacía pero tapiada



ZONA EDIFICABLE N°:	32
SUPERFICIE:	212,73 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	33
SUPERFICIE	410,88
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	6
Índice de edificabilidad	1,198
Edificabilidad	492,12
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4068303TL7346G0001BZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 134 Suelo
	<u>4068301TL7346G0001WZ</u>	CL MIGUEL ÁNGEL 67
	<u>4068302TL7346G0001AZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 132



ESTADO ACTUAL



Parcela desde calle Miguel Ángel



Fachada desde calle Mayor de Chamberí

COMENTARIOS

Parcela tapiada



Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	34
SUPERFICIE	72,96
Uso	Residencial_Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	1,124
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4069906TL7346G0001UZ

4069906TL7346G0001UZ



ESTADO ACTUAL



Parcela desde calle Miguel Ángel



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela vacía pero con fachadas en pie



40692

CALLE MIGUEL ANGEL

CALLE LA PIEDAD

40699

34

5.23
13.86
13.88
5.28

CALLE MAYOR DE CHAMBERI

CALLE EL MOISES

40697

ZONA EDIFICABLE N°:	34
SUPERFICIE:	72,96 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	35
SUPERFICIE	474,26
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	7
Índice de edificabilidad	1,211
Edificabilidad	574,14
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4069504TL7346G0001LZ</u>	CL MIGUEL ÁNGEL 43
	<u>4069505TL7346G0001TZ</u>	CL MIGUEL ÁNGEL 41
	<u>4069514TL7346G0001DZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 104
	<u>4069513TL7346G0001RZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 102
	<u>4069512TL7346G0001KZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 100
	<u>4069511TL7346G0001OZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 98



ESTADO ACTUAL



Parcela desde calle Miguel Ángel



Parcela desde calle Mayor de Chamberí

COMENTARIOS

Parcela vacía

40707

CALLE MIGUEL ANGEL

40695

CALLE LA PIEDAD

35

C / COBRE

CALLE MAYOR DE CHAMBERI

CALLE DEL ALABASTRO

41692

19.77

24.17

24.30

19.24

ZONA EDIFICABLE N°:	35
SUPERFICIE:	474,26 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	36
SUPERFICIE REAL	925,40
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	14
Índice de edificabilidad	1,241
Edificabilidad	1148,29
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4068404TL7346G0001PZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 127
	<u>4068410TL7346G0001FZ</u>	CL ESTRECHA 68
	<u>4068406TL7346G0001TZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 123
	<u>4068407TL7346G0001FZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 121
	<u>4068408TL7346G0001MZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 119



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Mayor de Chamberí



Vista 2 desde esquina calle Mayor de Chamberí y el Moisés



Interior de la parcela



Interior de la parcela



Vista desde calle Estrecha



Parcela desde calle Mayor de Chamberí

COMENTARIOS

Parcela vacía



40684

36

ZONA EDIFICABLE N°:	36
SUPERFICIE:	925,40 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	37
SUPERFICIE	774,93
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	12
Índice de edificabilidad	1,270
Edificabilidad	984,25
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4069703TL7346G0001KZ</u>	CL MAYOR DE CHAMBERI 109
	<u>4069704TL7346G0001RZ</u>	CL ESTRECHA 54 Suelo
	<u>4069708TL7346G0001JZ</u>	CL MOISÉS, EL 10



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Mayor de Chamberí



Vista 2 desde esquina calle Mayor de Chamberí y el Moisés



Interior de la parcela



Vista 4 desde calle Estrecha



Vista 5 desde calle Estrecha

COMENTARIOS

Parcela vacía

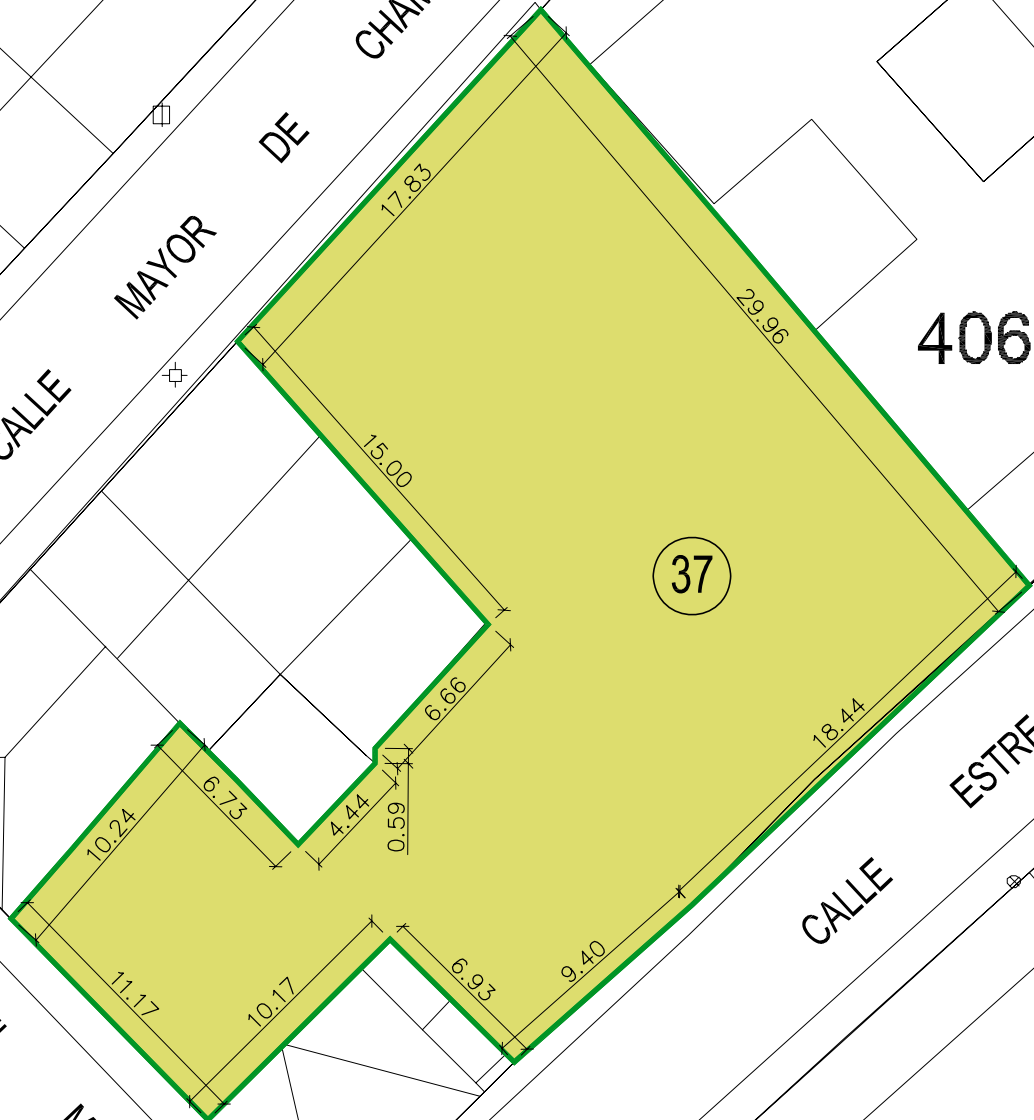
40699

40697

CALLE MAYOR DE CHAMBERI

CALLE EL MOISES

CALLE ESTRECHA



37

ZONA EDIFICABLE N°:	37
SUPERFICIE:	774,93 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	38
SUPERFICIE	391,44
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	6
Índice de edificabilidad	1,257
Edificabilidad	492,12
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4068913TL7346G0001GZ</u>	CL ESTRECHA 81 Suelo
	<u>4068912TL7346G0001YZ</u>	CL ESTRECHA 79



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Cordel de Merinas



Vista 2 desde calle Estrecha

COMENTARIOS

Parcela vacía, gran desnivel



ZONA EDIFICABLE N°:	38
SUPERFICIE:	391,44 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	39
SUPERFICIE	259,46
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	4
Índice de edificabilidad	1,264
Edificabilidad	328,08
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4068910TL7346G0001AZ</u>	CL CORDEL DE MERINAS 146
	<u>4068916TL7346G0001LZ</u>	CL ESTRECHA 73 Suelo



ESTADO ACTUAL



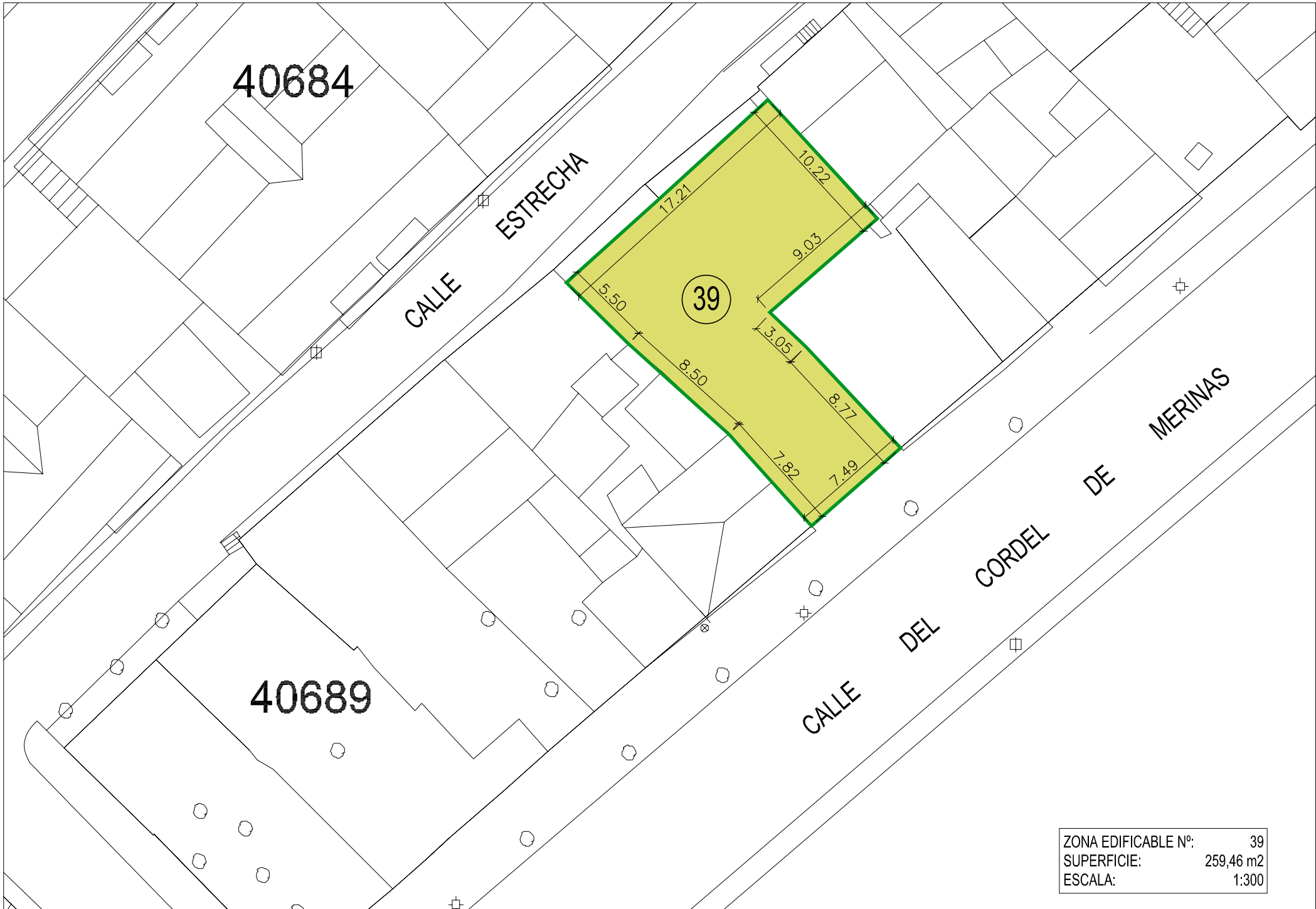
Vista 1 desde calle Cordel de Merinas



Vista 2 desde calle Estrecha

COMENTARIOS

Parcela vacía, gran desnivel

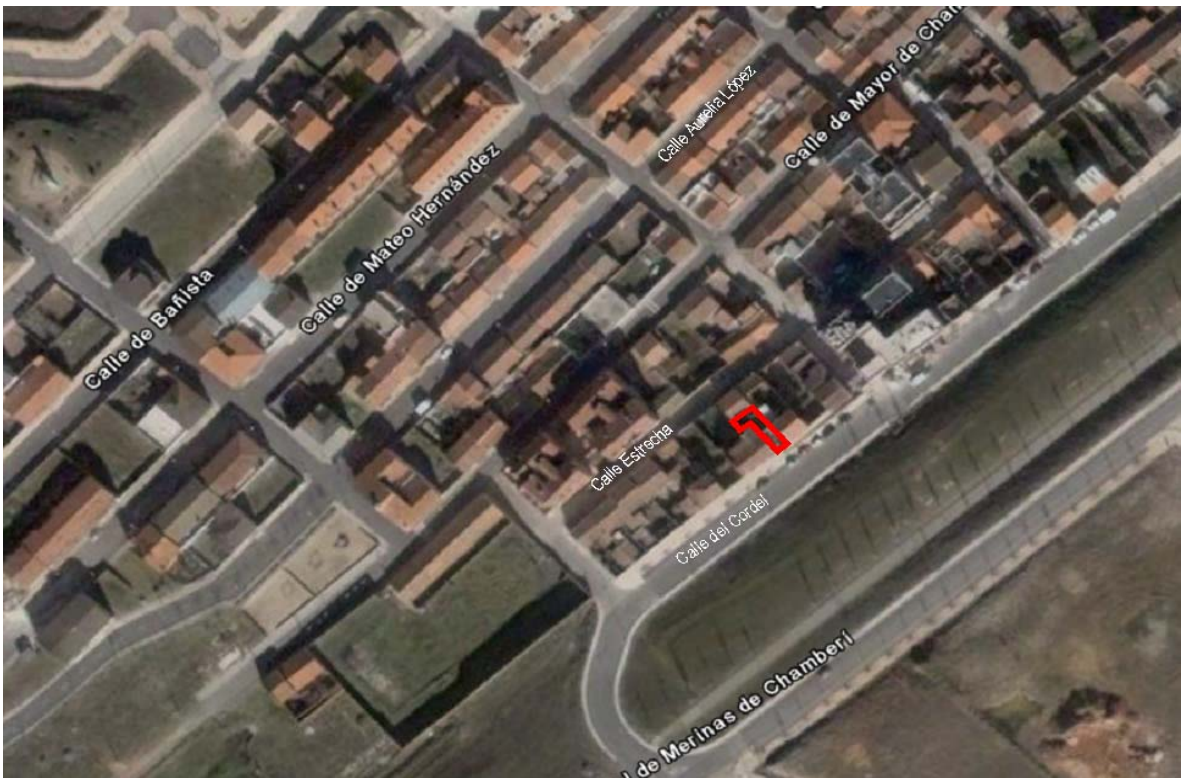


Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	40
SUPERFICIE	60,50
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	1,356
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

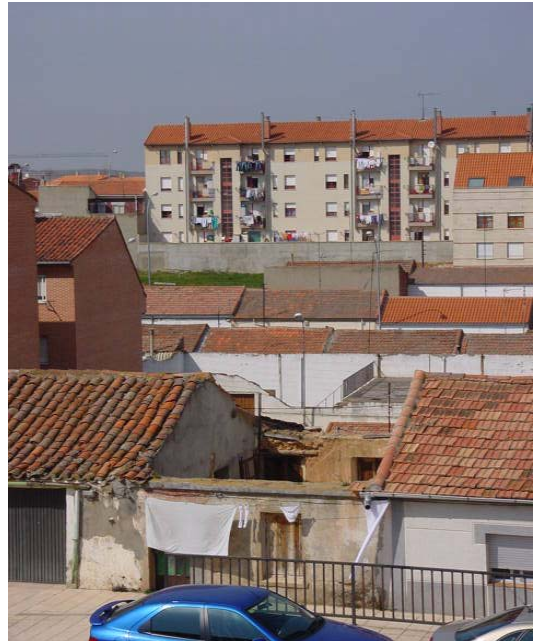
Referencias catastrales: 4068907TL7346G0001AZ CL CORDEL DE MERINAS 140



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Cordel de Merinas



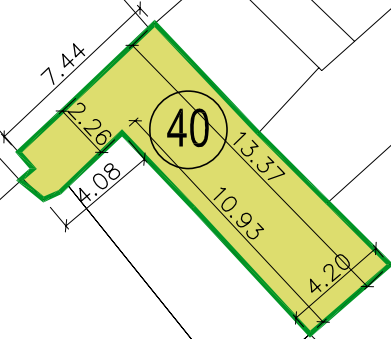
Vista aérea de la parcela

COMENTARIOS

Parcela vacía pero con fachadas, gran desnivel

40684

CALLE ESTRECHA



40689

CALLE DEL CORDEL DE MERINAS

ZONA EDIFICABLE N°:	40
SUPERFICIE:	60,50 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	41
SUPERFICIE	185,34
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,328
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4068905TL7346G0001HZ

CL CORDEL DE MERINAS 136



ESTADO ACTUAL



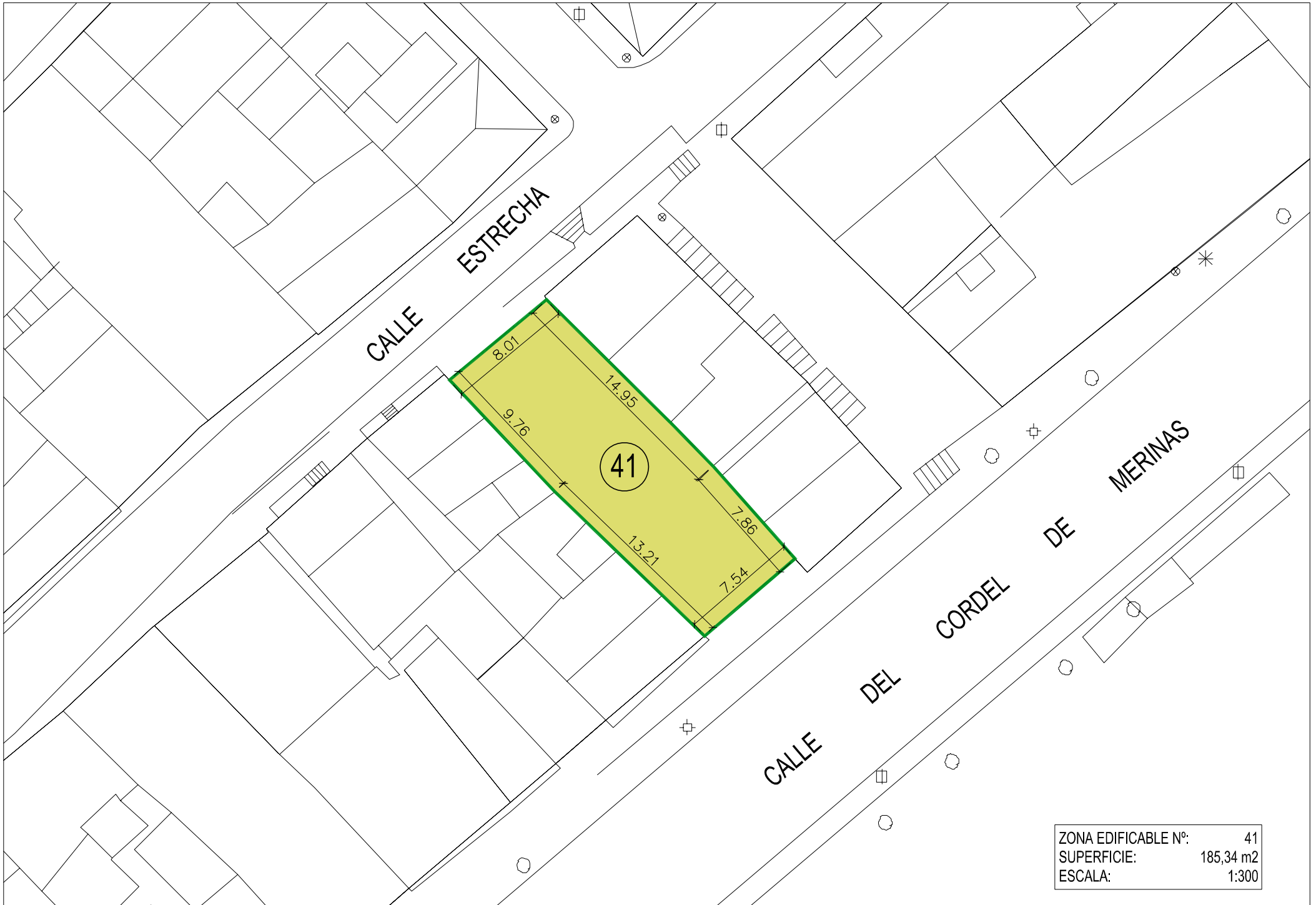
Vista desde calle Estrecha



Fachada desde calle Cordel de Merinas

COMENTARIOS

Parcela vacía, gran desnivel



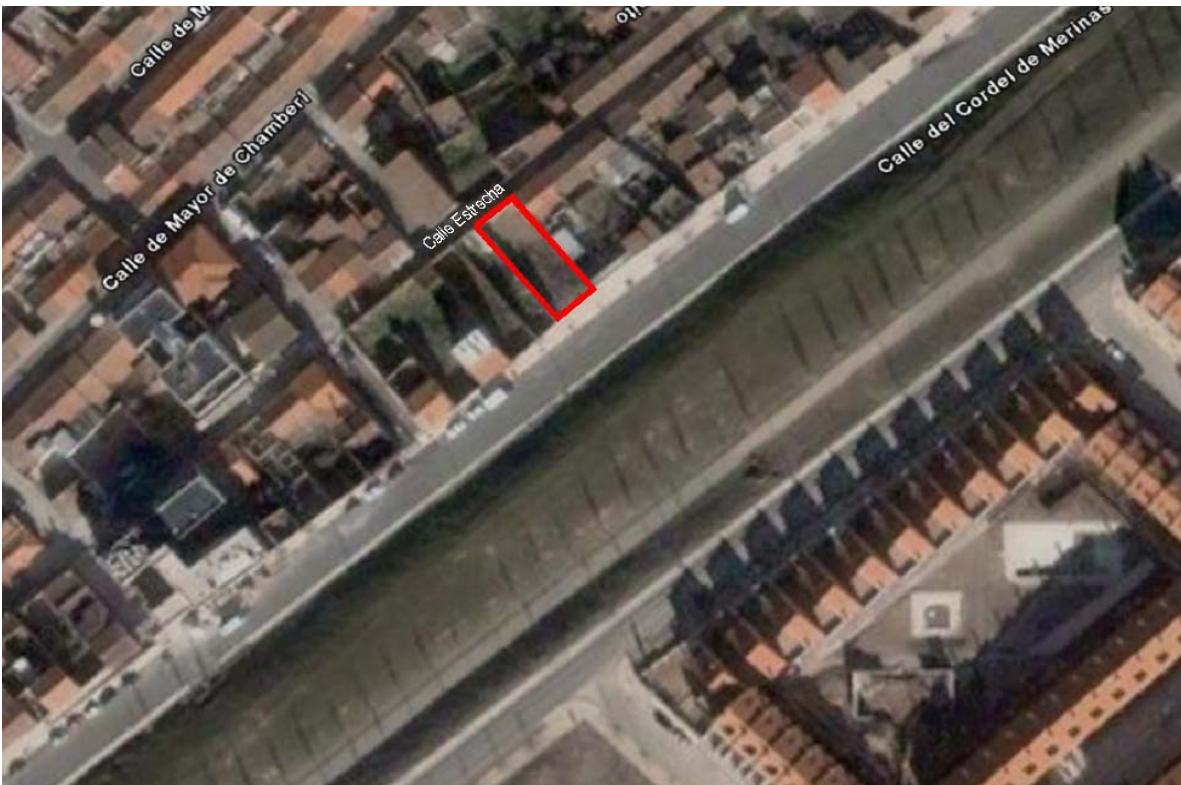
ZONA EDIFICABLE N°:	41
SUPERFICIE:	185,34 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	42
SUPERFICIE	300,90
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	4
Índice de edificabilidad	1,090
Edificabilidad	328,08
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales: 4269318TL7346G0001WZ CL ESTRECHA 31



ESTADO ACTUAL



Vista 1 desde calle Cordel de Merinas



Vista 2 desde calle Estrecha

COMENTARIOS

Parcela vacía, gran desnivel

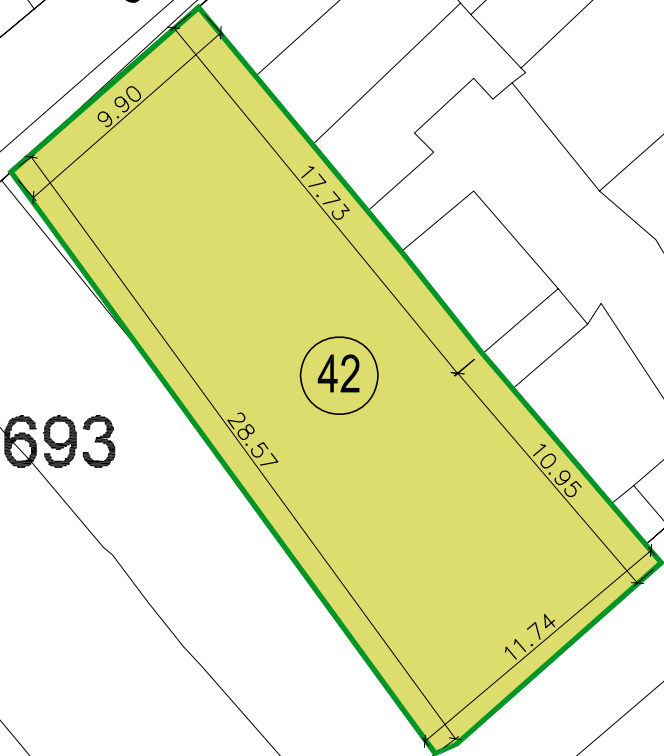
41707

CALLE ESTRECHA

42693

42

CALLE DEL CORDEL DE MERINAS



ZONA EDIFICABLE N°:	42
SUPERFICIE:	300,90 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	43
SUPERFICIE	358,38
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	5
Índice de edificabilidad	1,144
Edificabilidad	410,10
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4269315TL7346G0001ZZ</u>	CL CORDEL DE MERINAS 102 Suelo
	<u>4269314TL7346G0001SZ</u>	CL CORDEL DE MERINAS 100
	<u>4269332TL7346G0001TZ</u>	CL ESTRECHA 23
	<u>4269312TL7346G0001JZ</u>	CL CORDEL DE MERINAS 96
	<u>4269313TL7346G0001EZ</u>	CL CORDEL DE MERINAS 98



ESTADO ACTUAL



Vista desde calle Cordel de Merinas



Interior de la parcela



Vista desde calle Cordel de Merinas



Vista desde calle Cordel de Merinas



Interior de la parcela



Vista desde calle Cordel de Merinas

COMENTARIOS

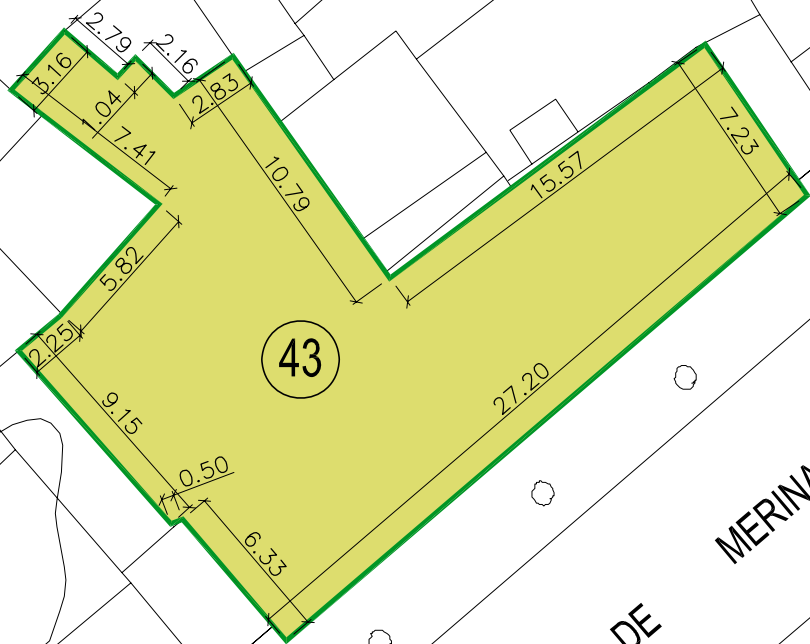
Interior de la parcela en ruinas

41707

CALLE ESTRECHA

42693

CALLE DEL CORDEL DE MERINAS



ZONA EDIFICABLE N°:	43
SUPERFICIE:	358,38 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	44
SUPERFICIE	741,31
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	12
Índice de edificabilidad	1,328
Edificabilidad	984,25
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4272202TL7347A0001LU

CL JUAN DE HERRERA 8



ESTADO ACTUAL



Vista desde esquina calle Juan de Herrera y Núñez Losada



Interior de la parcela



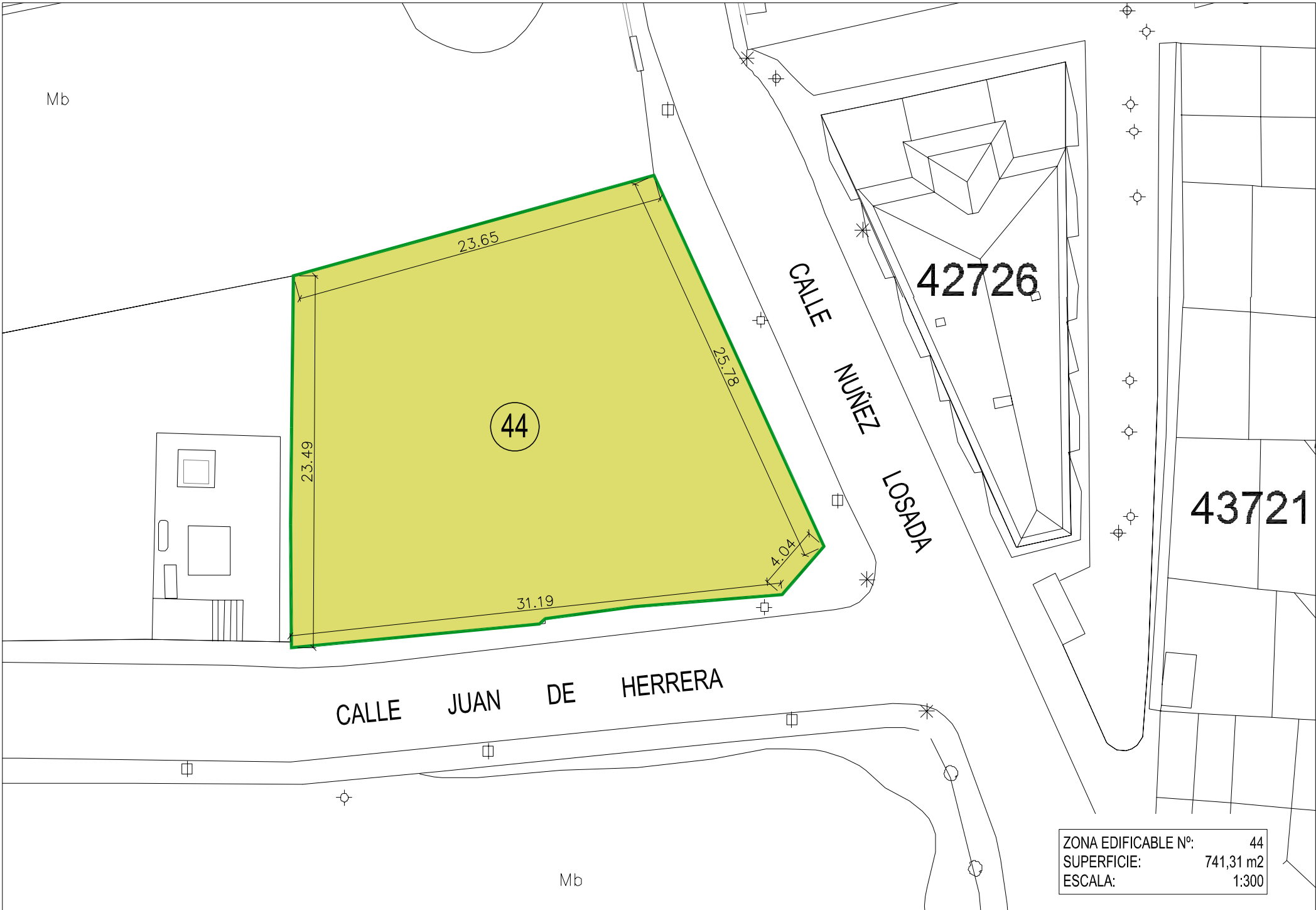
Interior de la parcela



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela vacía, con algunos muros exteriores



ZONA EDIFICABLE N°:	44
SUPERFICIE:	741,31 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	45
SUPERFICIE	52,50
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	1,562
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4371205TL7347A0001PU

CL LADERA 5



ESTADO ACTUAL



Vista desde calle de la Ladera

COMENTARIOS

Parcela vacía



43714

CALLE LADERA

CALLE LADERA

CALLE LOSADA

CALLE NUÑEZ

43712

45

CALLE MAYOR DE CHAMBERI

ZONA EDIFICABLE N°:	45
SUPERFICIE:	52,50 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	46
SUPERFICIE	140,18
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	2
Índice de edificabilidad	1,170
Edificabilidad	164,04
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales: 4371203TL7347A0001GU CL LADERA 9



ESTADO ACTUAL



Vista desde calle de la Ladera



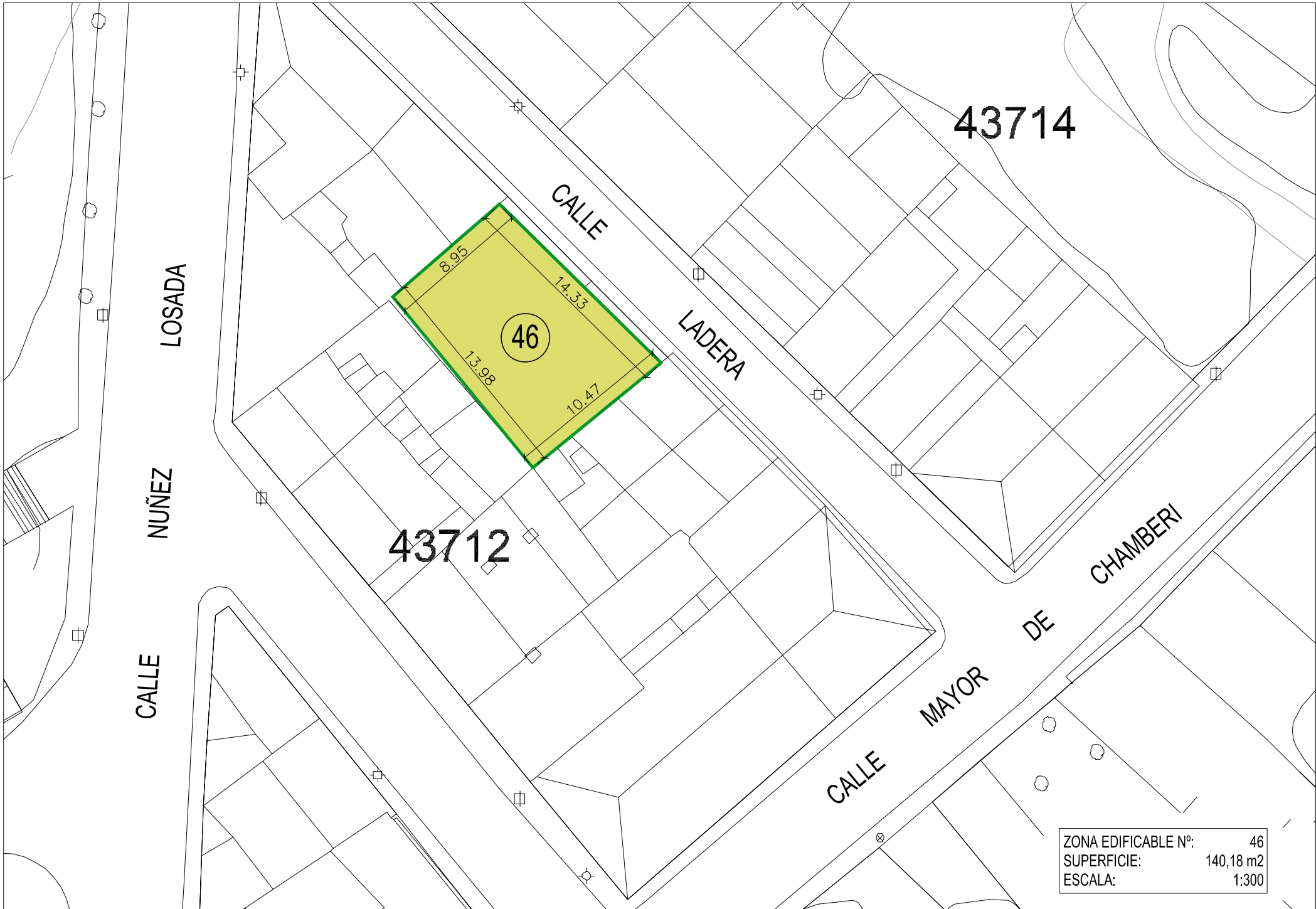
Vista desde calle de la Ladera



Vista desde calle de la Ladera

COMENTARIOS

Parcela vacía



ZONA EDIFICABLE N°:	46
SUPERFICIE:	140,18 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	47
SUPERFICIE	238,39
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,032
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4372105TL7347A0001AU</u>	CL VENANCIO BLANCO 5
	<u>4372104TL7347A0001WU</u>	CL VENANCIO BLANCO 7



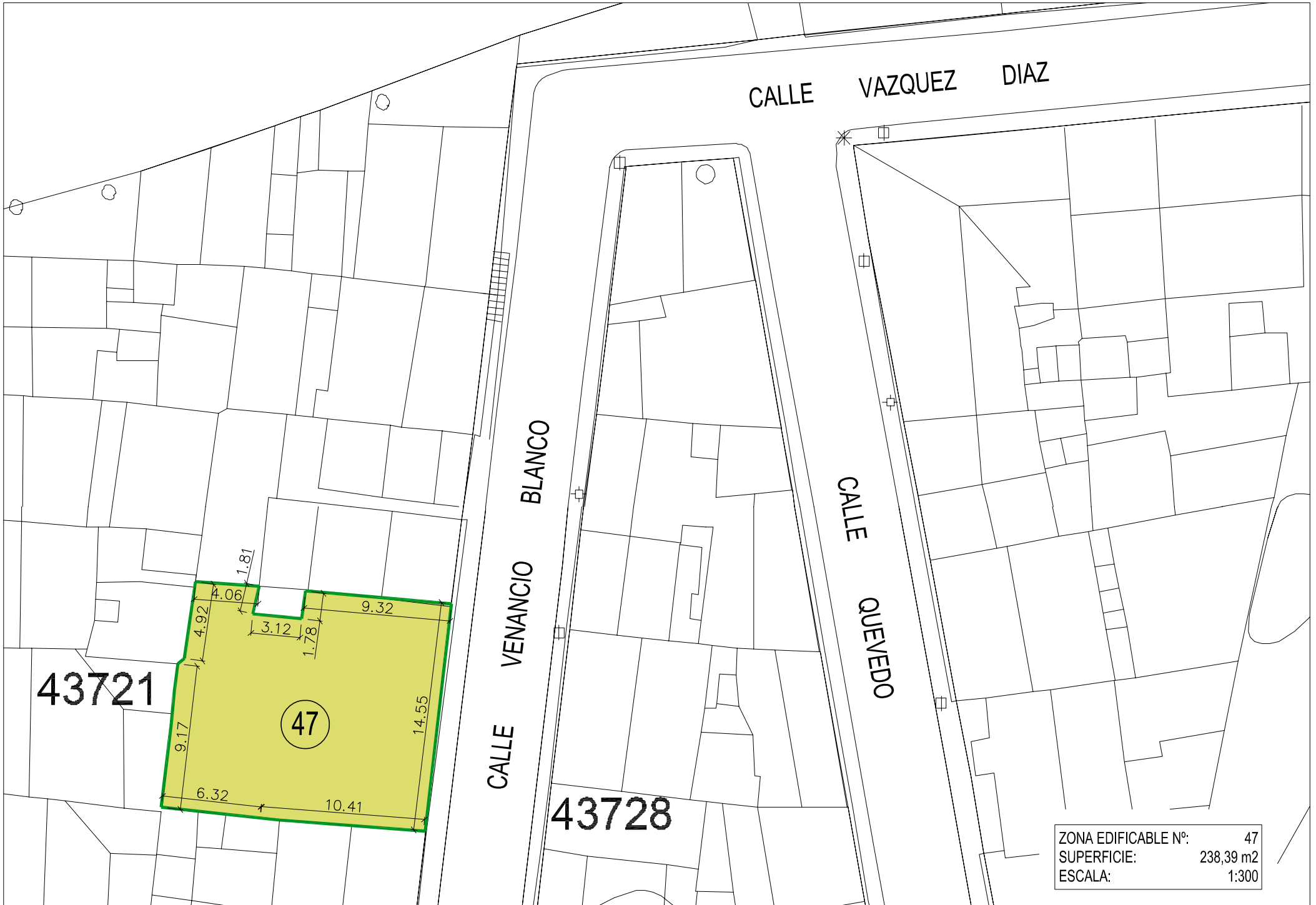
ESTADO ACTUAL



Vista de la fachada desde calle Venancio Blanco

COMENTARIOS

Parcela con la antigua edificación



CALLE VAZQUEZ DIAZ

CALLE VENANCIO BLANCO

CALLE QUEVEDO

43721

43728

ZONA EDIFICABLE N°:	47
SUPERFICIE:	238,39 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

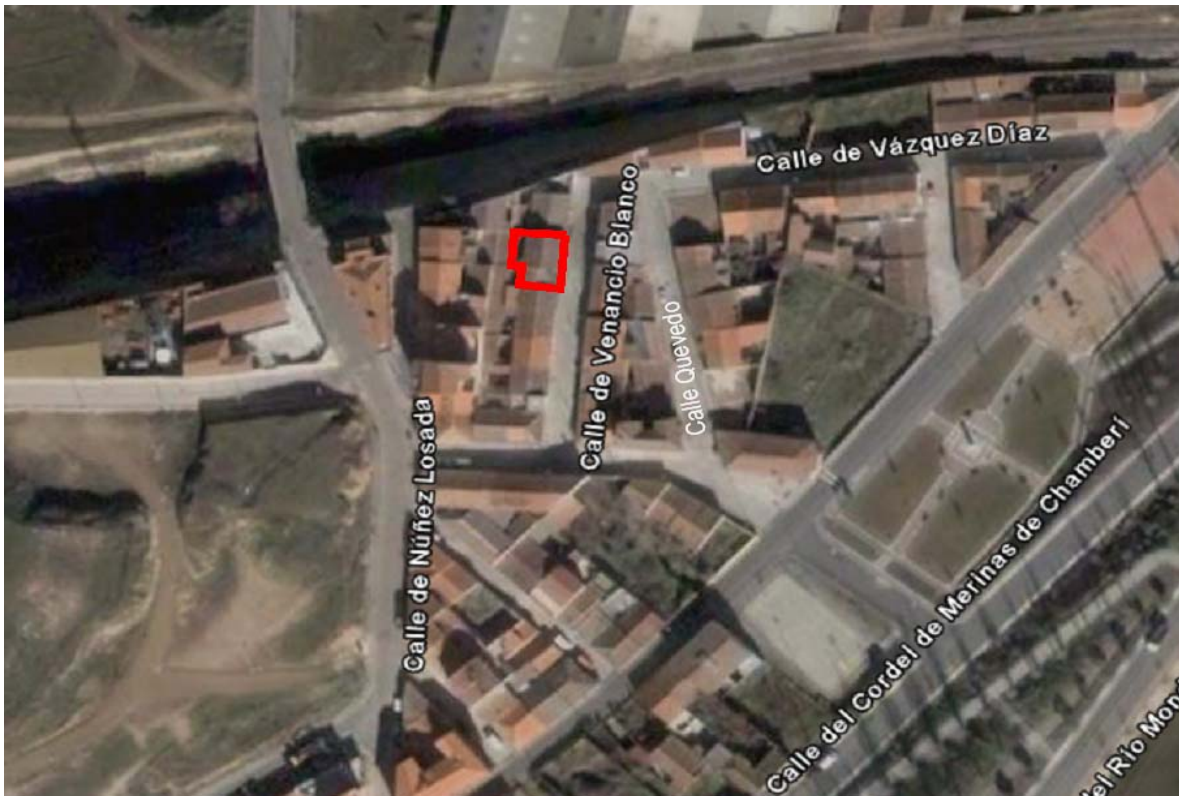
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	48
SUPERFICIE	144,82
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	2
Índice de edificabilidad	1,133
Edificabilidad	164,04
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4372102TL7347A0001UU

CL VENANCIO BLANCO 11



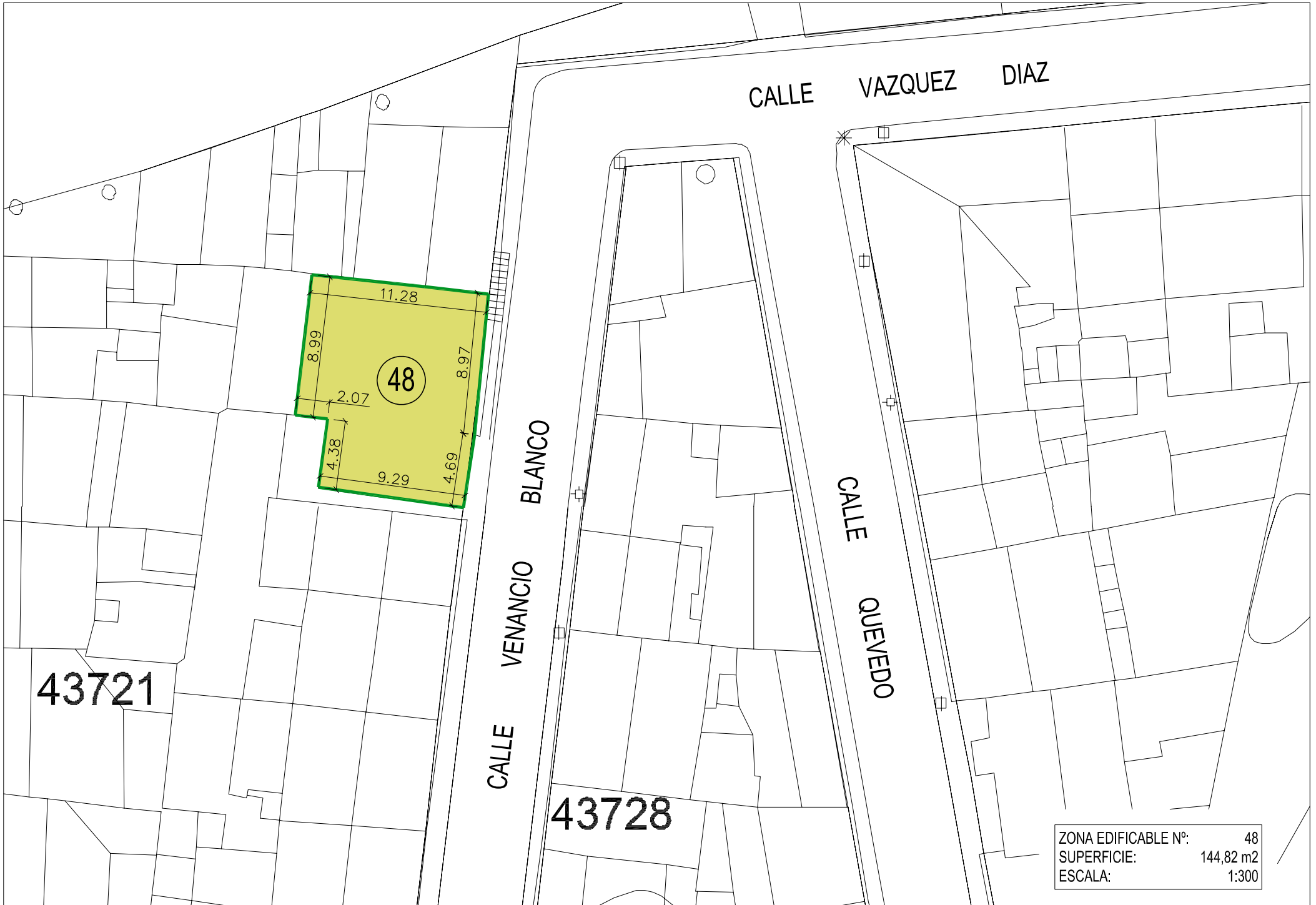
ESTADO ACTUAL



Vista de la fachada desde calle Venancio Blanco

COMENTARIOS

Parcela con la antigua edificación



ZONA EDIFICABLE N°:	48
SUPERFICIE:	144,82 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	49
SUPERFICIE	214,68
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,146
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4372811TL7347A0001BU</u>	CL QUEVEDO 2
	<u>4372810TL7347A0001AU</u>	CL VENANCIO BLANCO 10
	<u>4372810TL7347A0001EU</u>	CL VENANCIO BLANCO 10



ESTADO ACTUAL



Vista de la fachada desde calle Venancio Blanco



Vista de la fachada esquina Vázquez Díaz y V. Blanco



Vista de la fachada desde calle Quevedo



Vista de la fachada desde calle Quevedo



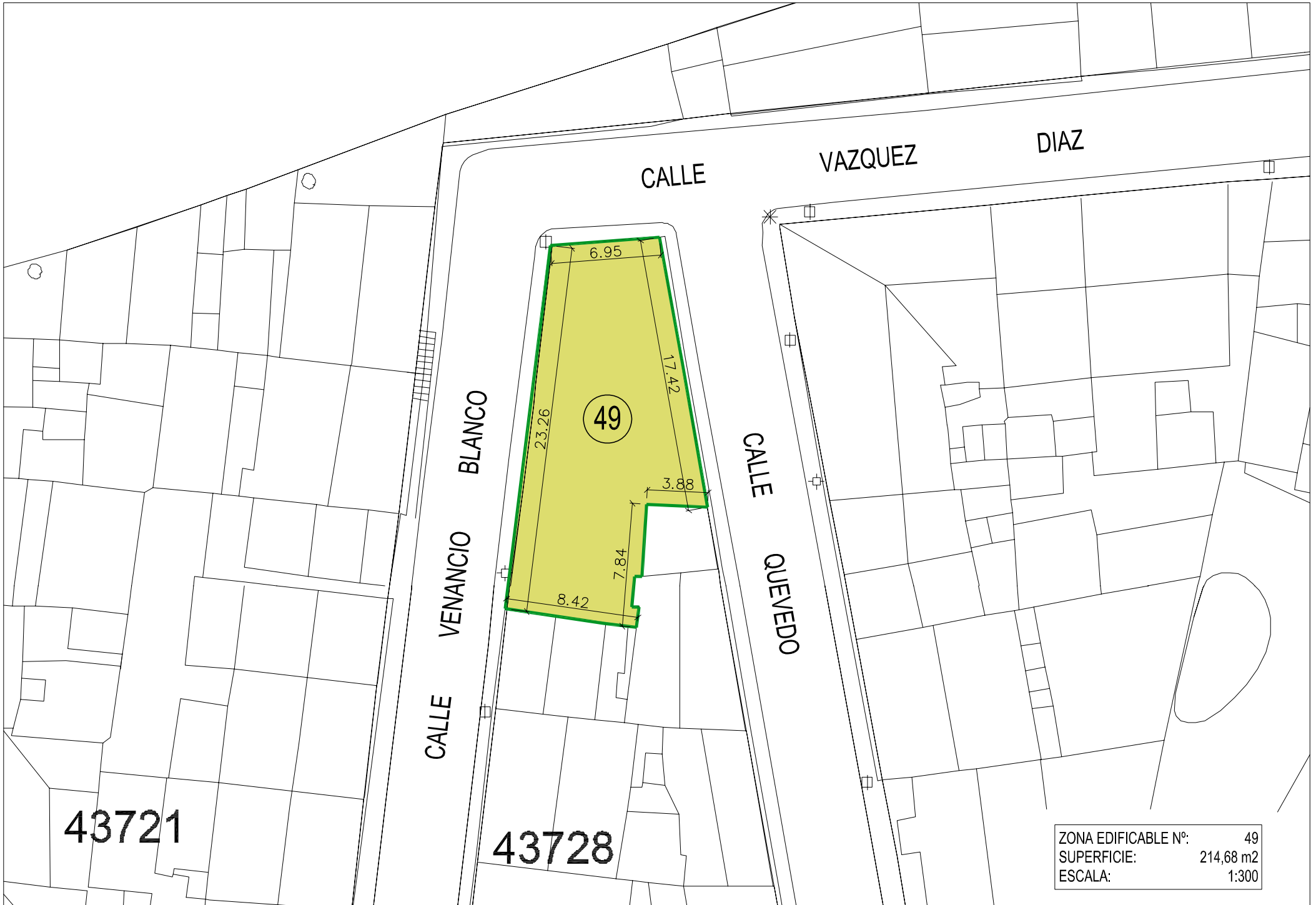
Vista de la fachada desde calle Quevedo



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela vacía, que mantiene las fachadas



ZONA EDIFICABLE N°:	49
SUPERFICIE:	214,68 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	50
SUPERFICIE	174,16
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,413
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4372614TL7347A0001HU

CL QUEVEDO 13



ESTADO ACTUAL



Vista desde calle Quevedo



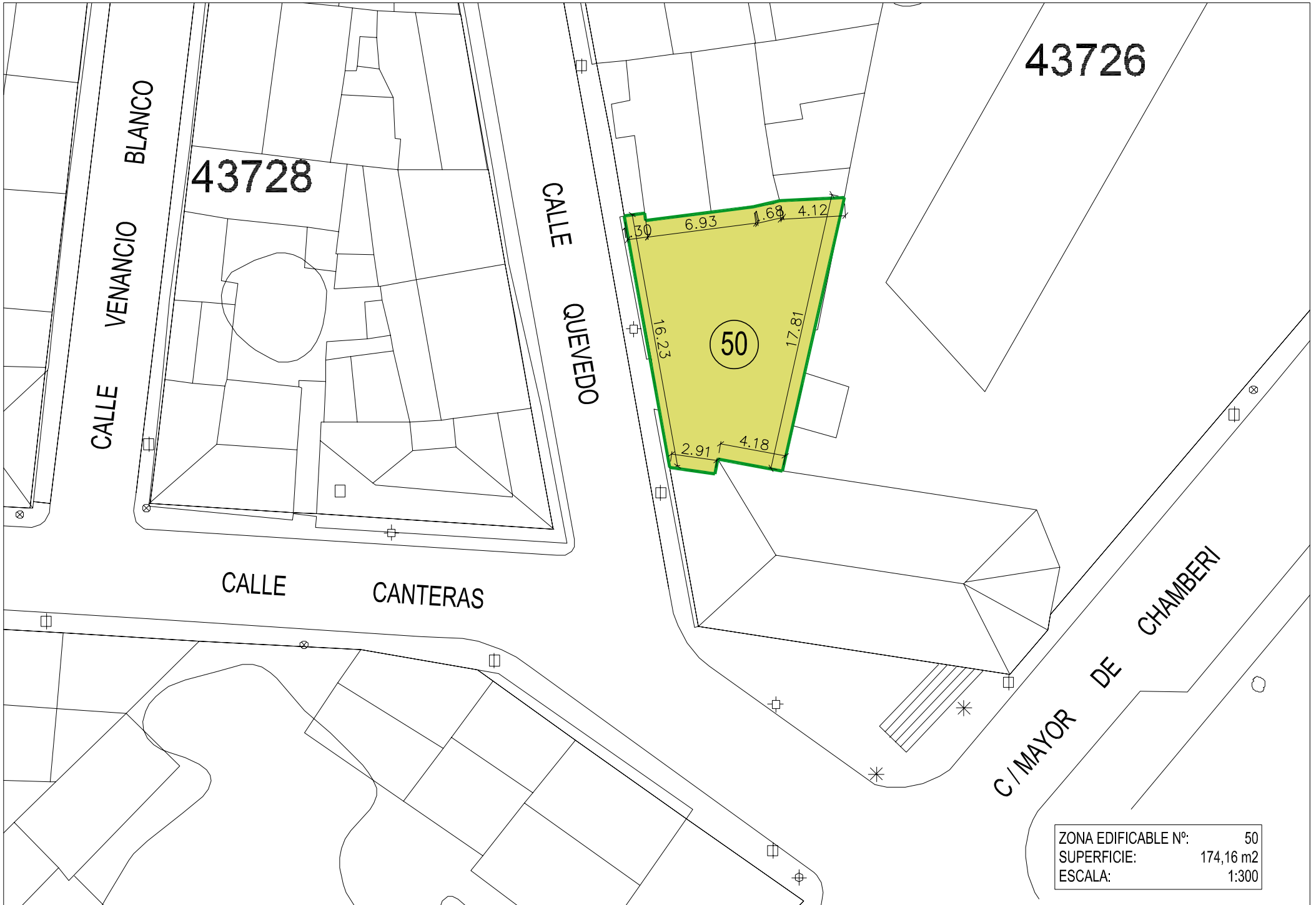
Vista desde calle Quevedo



Vista desde calle Mayor de Chamberí

COMENTARIOS

Parcela vacía



Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	51
SUPERFICIE	175,66
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,401
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4372601TL7347A0001KU

CL VÁZQUEZ DÍAZ 21



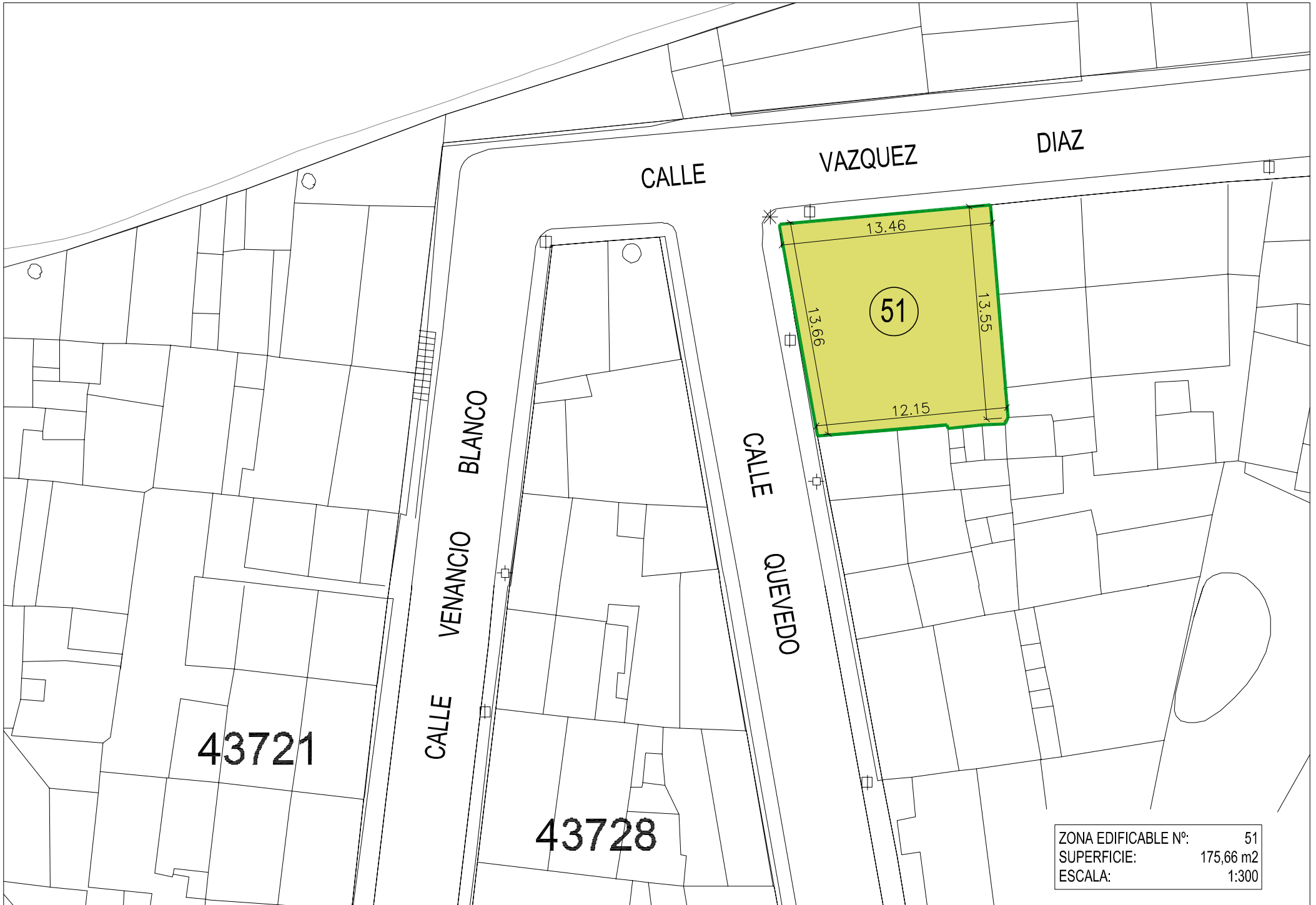
ESTADO ACTUAL



Vista de la fachada esquina Vázquez Díaz y Quevedo

COMENTARIOS

Parcela vacía



CALLE

VAZQUEZ

DIAZ

51

13.46

13.55

12.15

13.66

BLANCO

VENANCIO

CALLE

CALLE

QUEVEDO

43721

43728

ZONA EDIFICABLE N°:	51
SUPERFICIE:	175,66 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	52
SUPERFICIE	83,39
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	0,984
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4372603TL7347A0001DU

CL VÁZQUEZ DÍAZ 17



ESTADO ACTUAL



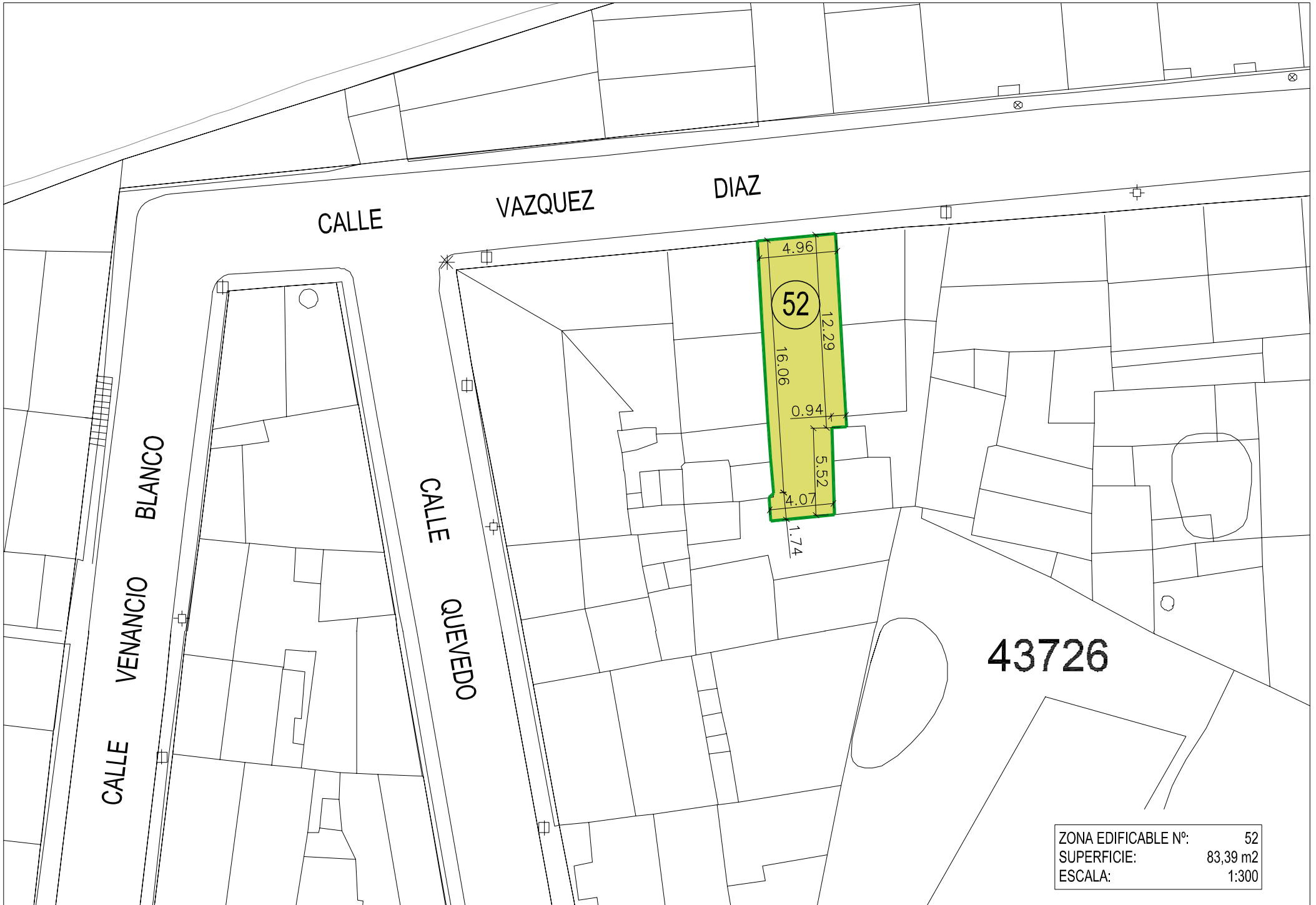
Vista de la tapia desde Vázquez Díaz



Interior de la parcela

COMENTARIOS

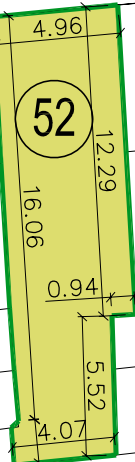
Parcela vacía, con tapia



CALLE VAZQUEZ DIAZ

CALLE VENANCIO BLANCO

CALLE QUEVEDO



43726

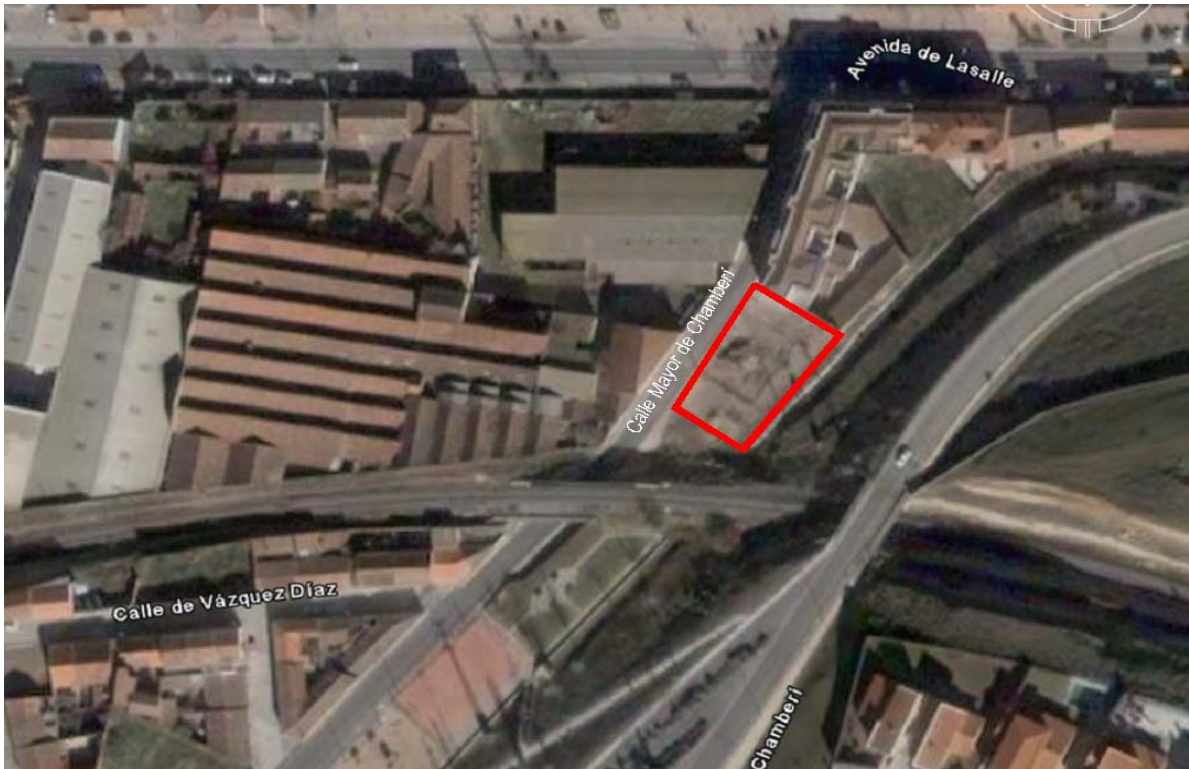
ZONA EDIFICABLE N°:	52
SUPERFICIE:	83,39 m2
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	53
SUPERFICIE	805,02
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	12
Índice de edificabilidad	1,223
Edificabilidad	984,25
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales: 4573510TL7347D0001AA CL MAYOR DE CHAMBERI 7



ESTADO ACTUAL



Vista desde calle Mayor de Chamberí



Vista desde calle Mayor de Chamberí



Vista desde calle Mayor de Chamberí (talud ferroviario)



Interior de la parcela



Vista desde calle Mayor de Chamberí

COMENTARIOS

Parcela vacía



ZONA EDIFICABLE N°:	53
SUPERFICIE:	805,02 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

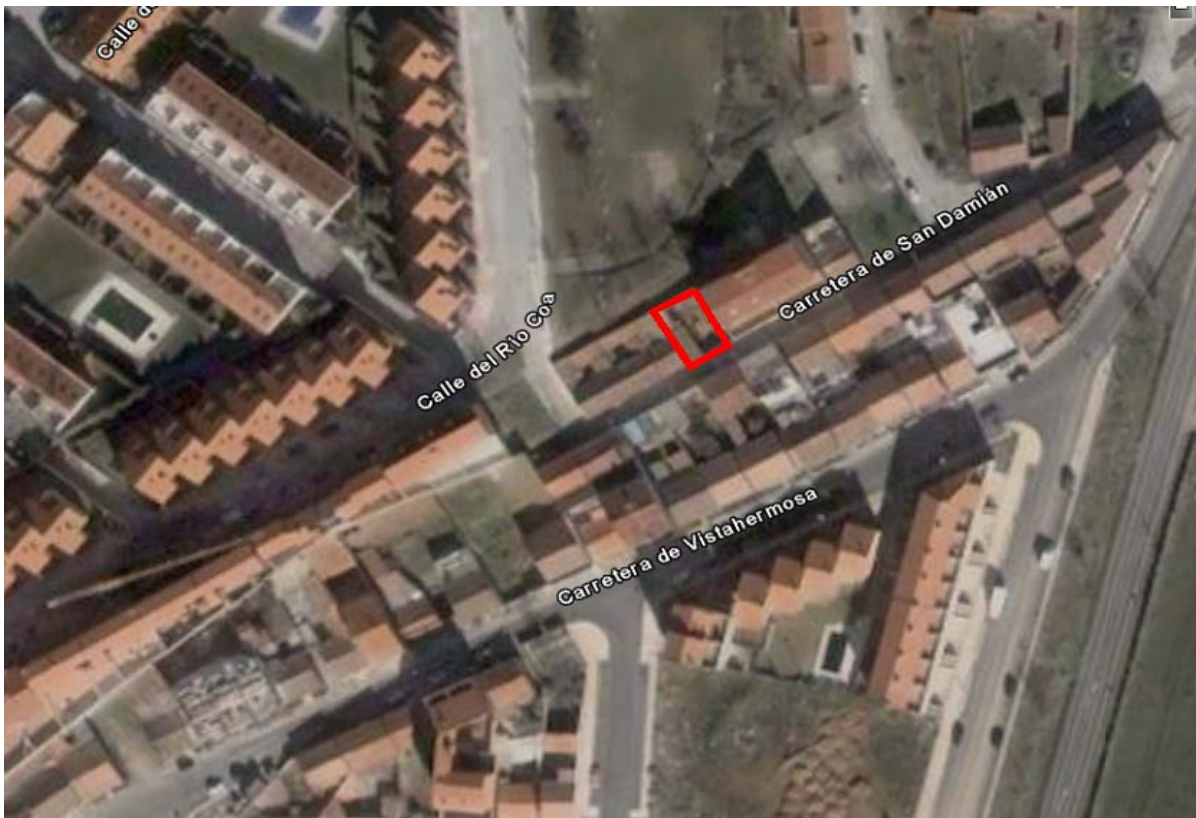
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	54
SUPERFICIE	152,35
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	2
Índice de edificabilidad	1,077
Edificabilidad	164,04
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4770303TL7347B0001TH

CL SAN DAMIÁN 16



ESTADO ACTUAL



Vista desde calle San Damián

COMENTARIOS

Parcela con fachadas



47703

54

CALLE DE SAN DAMIAN

ZONA EDIFICABLE N°:	54
SUPERFICIE:	152,35 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	55
SUPERFICIE	160,79
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	2
Índice de edificabilidad	1,020
Edificabilidad	164,04
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales: 4770235TL7347B0001QH CR VISTAHERMOSA, DE 54 Suelo



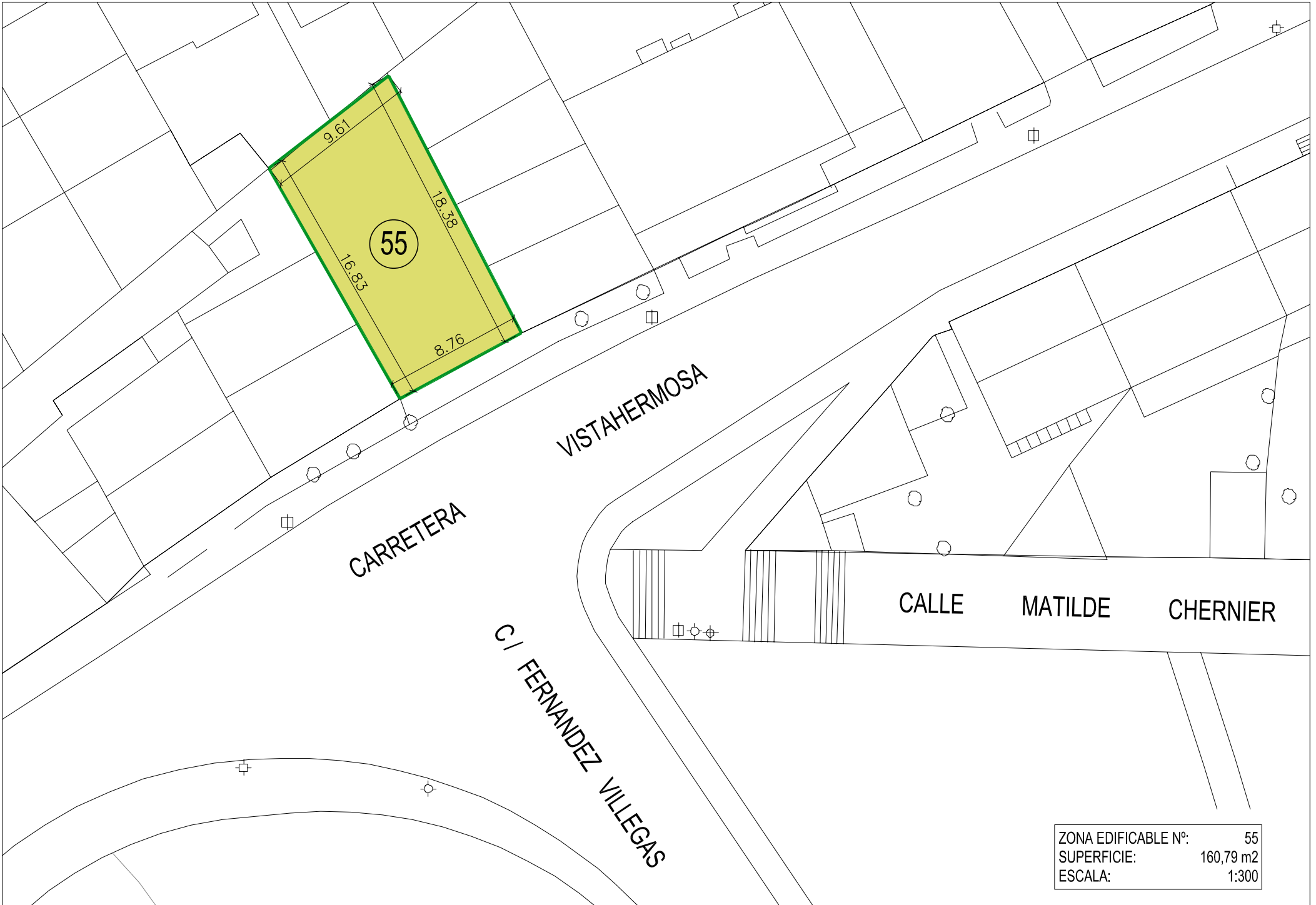
ESTADO ACTUAL



Vista desde Vistahermosa

COMENTARIOS

Parcela vacía



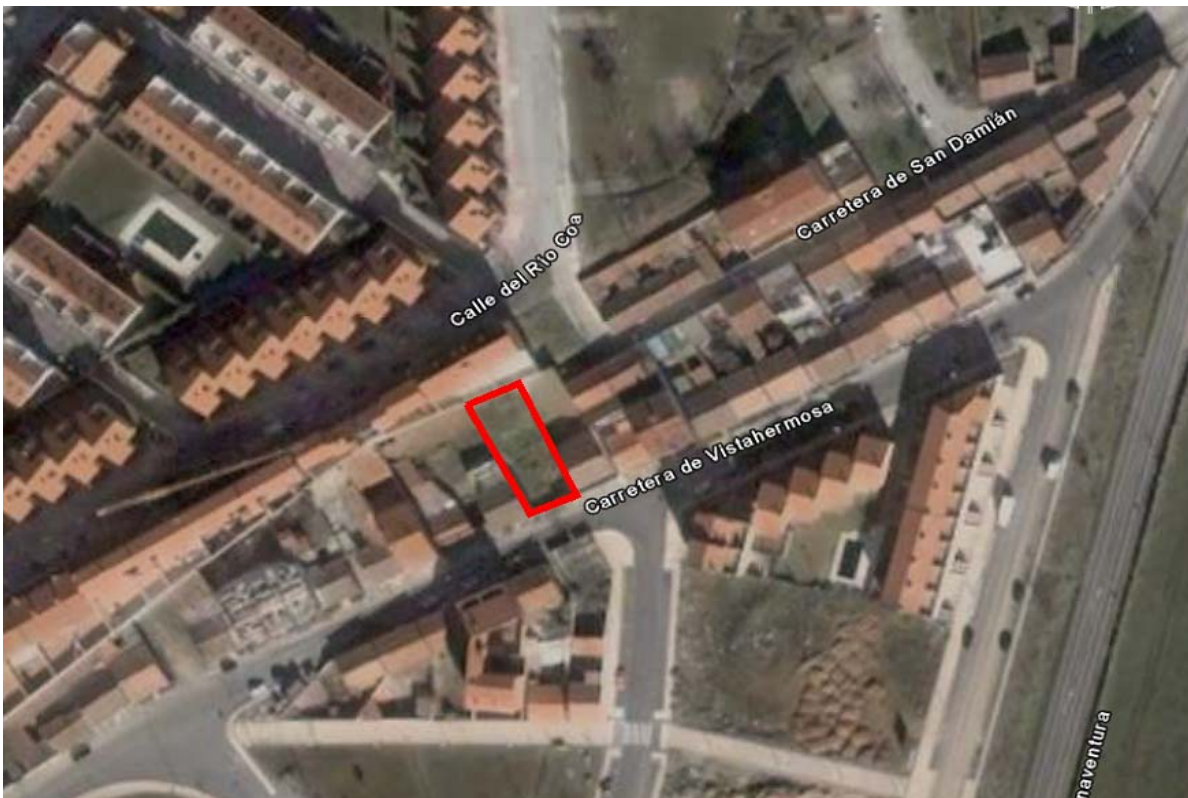
ZONA EDIFICABLE N°:	55
SUPERFICIE:	160,79 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	56
SUPERFICIE	326,06
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	5
Índice de edificabilidad	1,258
Edificabilidad	410,10
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales: 4770226TL7347B0001HH CR VISTAHERMOSA, DE 36



ESTADO ACTUAL



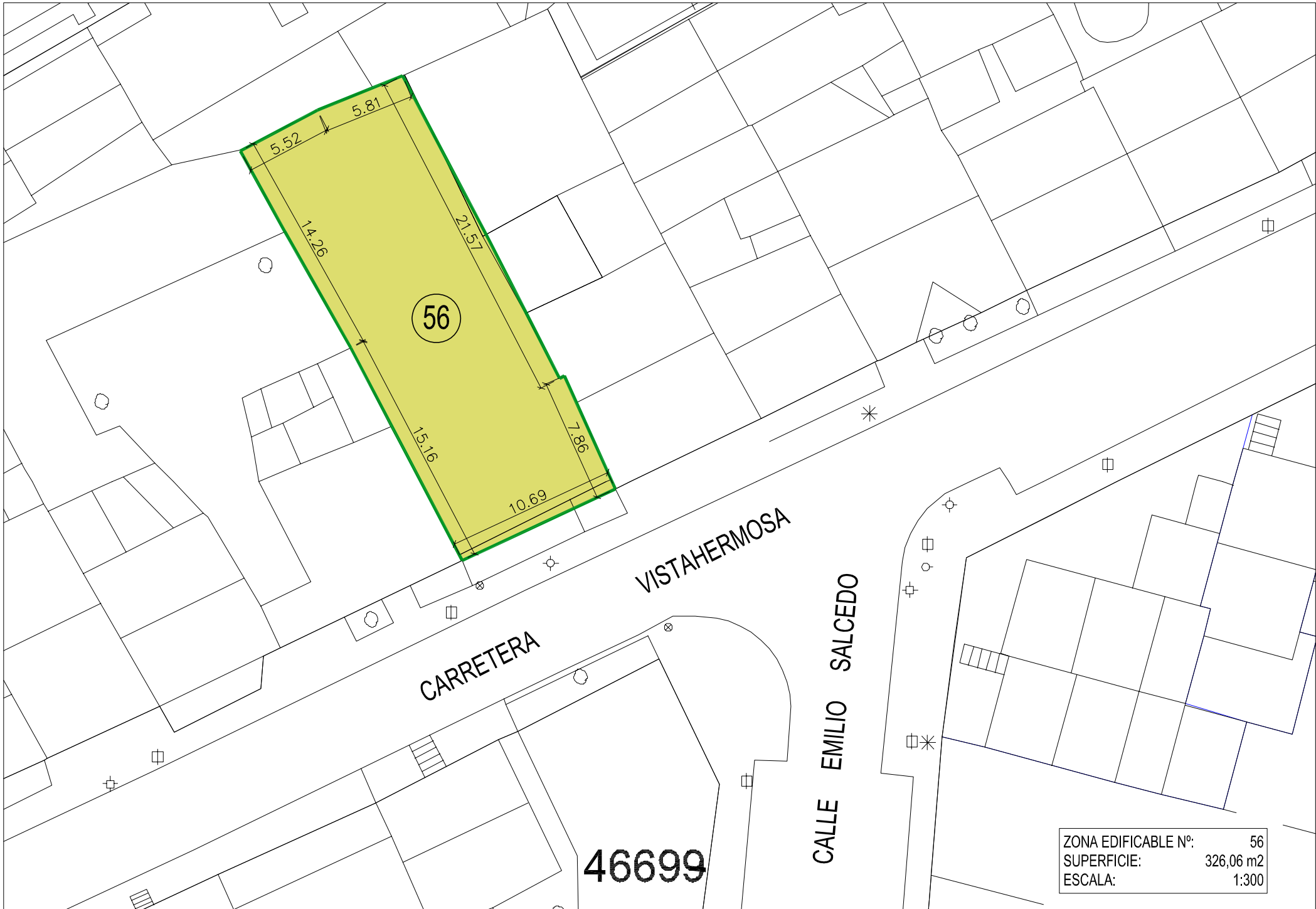
Vista desde Vistahermosa



Vista desde Vistahermosa

COMENTARIOS

Parcela vacía



CARRETERA

VISTAHERMOSA

CALLE EMILIO SALCEDO

46699

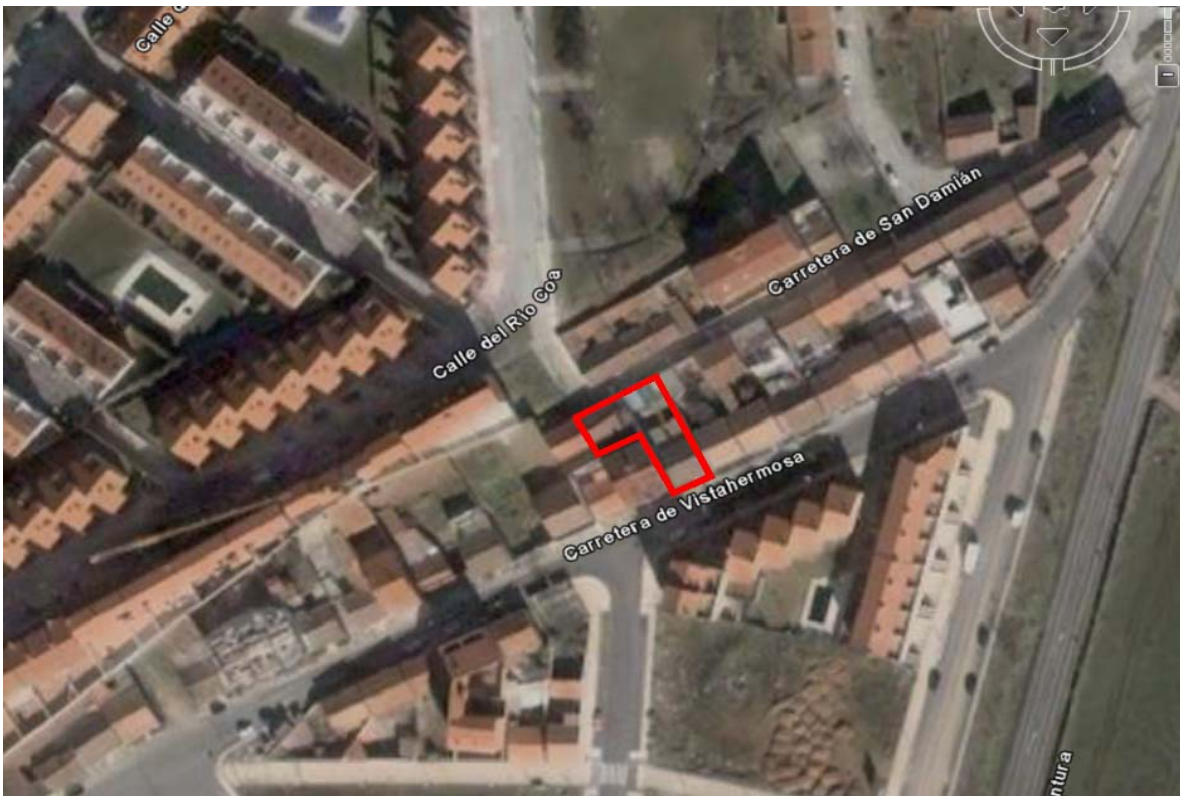
ZONA EDIFICABLE N°:	56
SUPERFICIE:	326,06 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	57
SUPERFICIE	329,88
Uso	Residencial-Vivienda protección pública
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	5
Índice de edificabilidad	1,243
Edificabilidad	410,10
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4770242TL7347B0001FH</u>	CL SAN DAMIÁN 33
	<u>4770222TL7347B0001EH</u>	CR VISTAHERMOSA, DE 28 Suelo



ESTADO ACTUAL



Vista desde Vistahermosa



Vista desde Vistahermosa



Vista desde calle San Damián



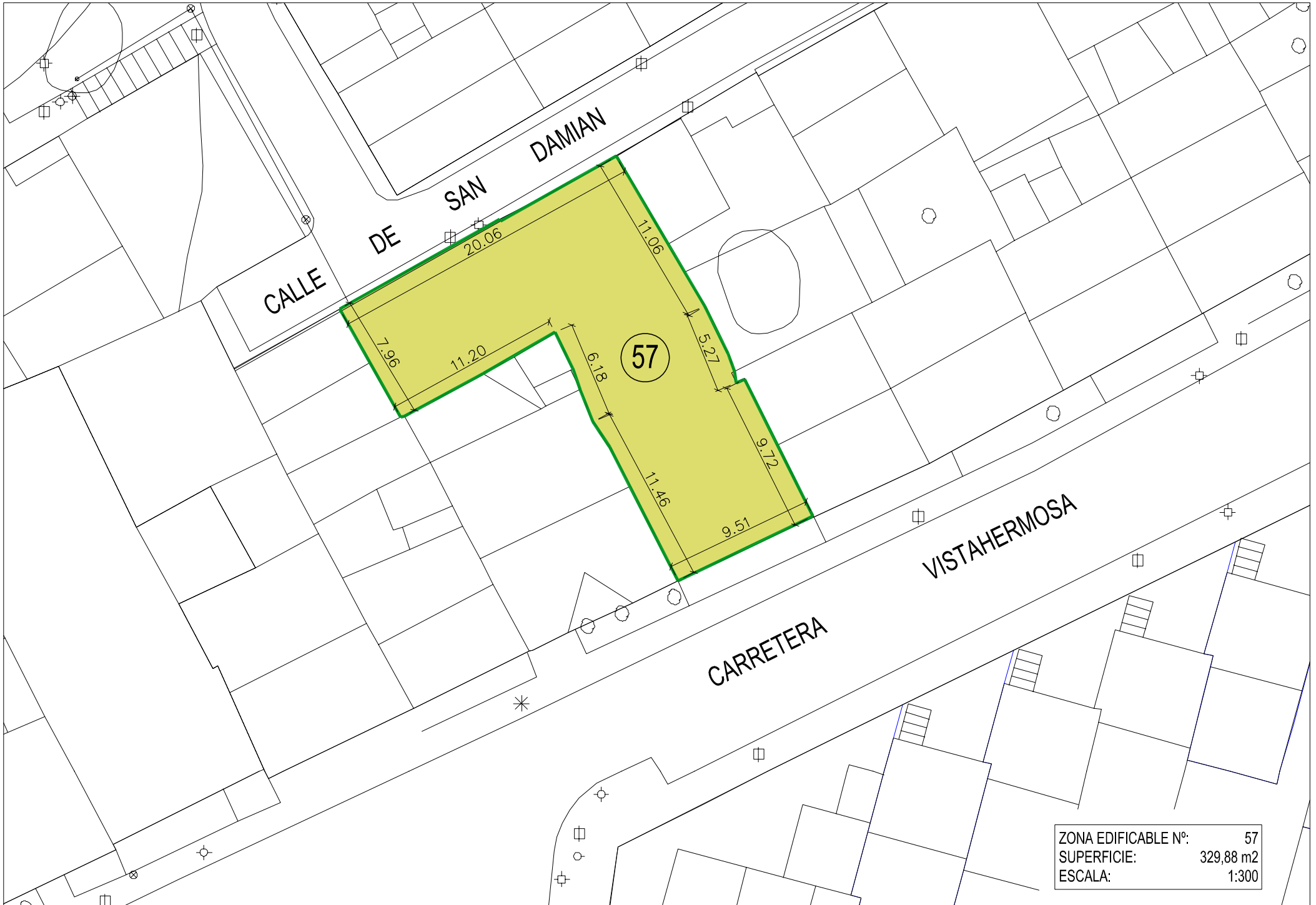
Vista desde calle San Damián (parte habitada)



Fachada calle San Damián (parte habitada)

COMENTARIOS

Parte de la parcela está habitada



ZONA EDIFICABLE N°:	57
SUPERFICIE:	329,88 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	58
SUPERFICIE	66,30
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	1,237
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>4770245TL7347B0001KH</u>	CL SAN DAMIÁN 19
	<u>4770246TL7347B0001RH</u>	CL SAN DAMIÁN 17



ESTADO ACTUAL



Vista desde calle San Damián



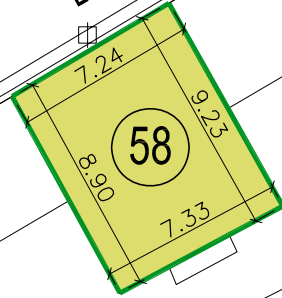
Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parte vacía con fachadas

47703

CALLE DE SAN DAMIAN



CARRETERA VISTAHERMOSA

ZONA EDIFICABLE N°:	58
SUPERFICIE:	66,30 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	59
SUPERFICIE	239,90
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	3
Índice de edificabilidad	1,026
Edificabilidad	246,06
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACION DEL AREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4669907TL7346H0001FU

CR VISTAHERMOSA, DE 33



ESTADO ACTUAL



Vista desde Vistahermosa



Vista desde calle Matilde Chernier



Vista desde Vistahermosa



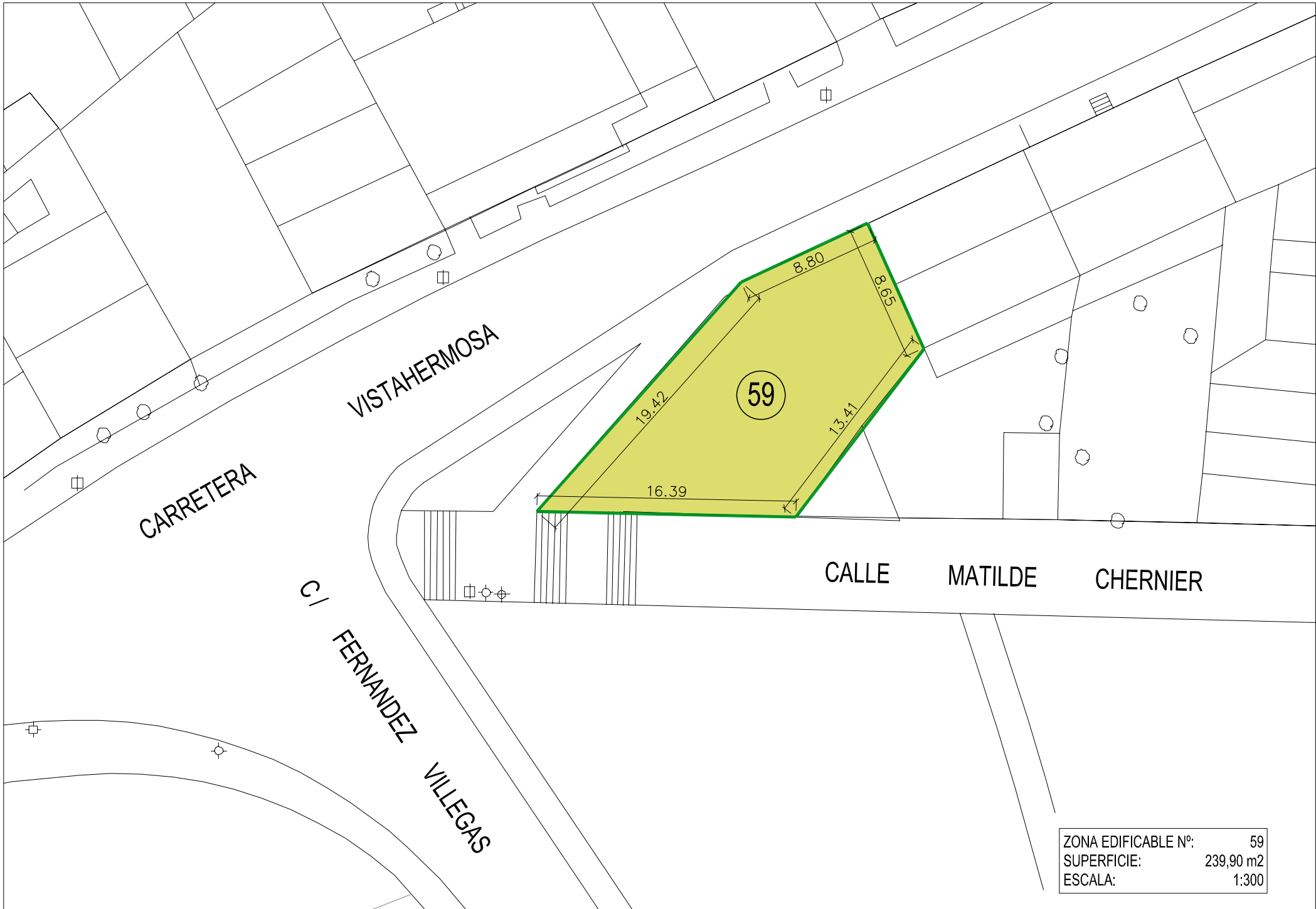
Interior de la parcela



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parte vacía con fachadas



Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

N° ZONA EDIFICABLE

SUPERFICIE

Uso

Tipología

Altura máxima

N° máximo de viviendas

Índice de edificabilidad

Edificabilidad

Instrumento de gestión

Sector de suelo urbano no consolidado

60

191,53

Residencial-Vivienda libre

Edificación en manzana compacta o entre medianeras

3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta

3

1,285

246,06

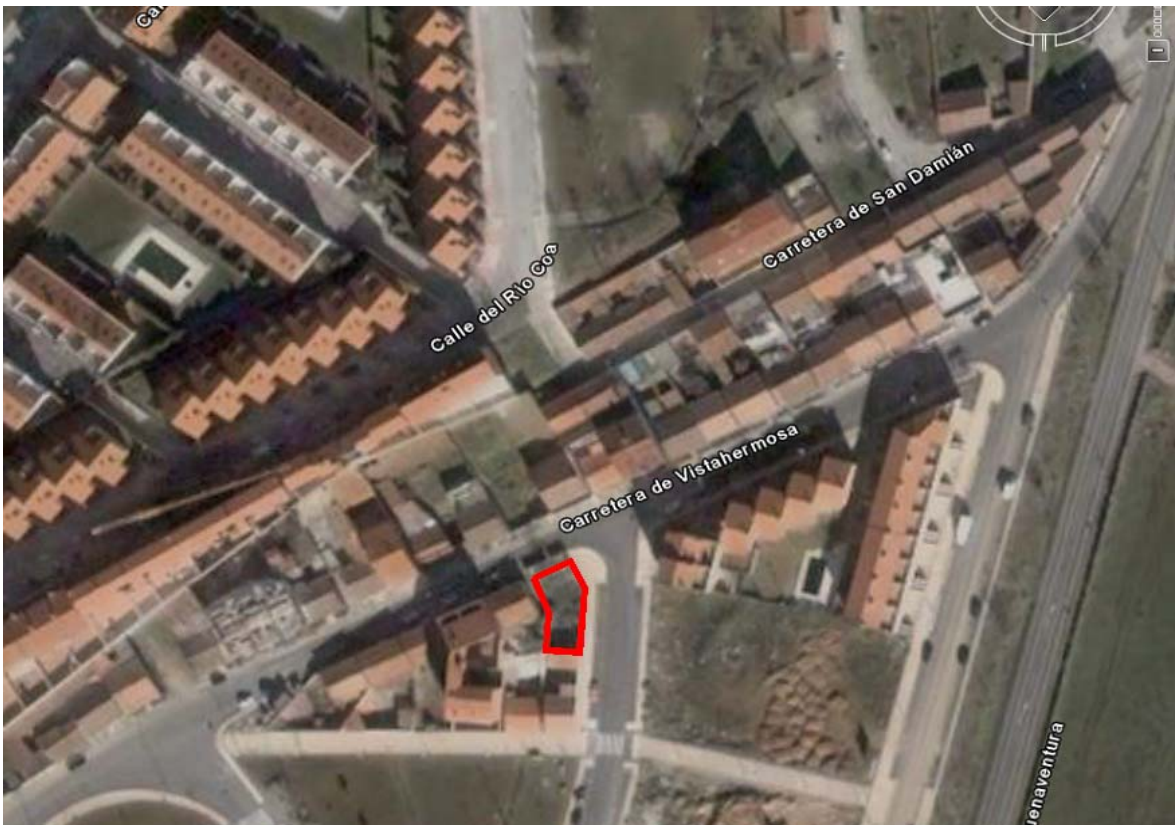
Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:

4669901TL7346H0001YU

CR VISTAHERMOSA, DE 23



ESTADO ACTUAL



Vista desde Vistahermosa



Vista desde calle Matilde Chernier



Vista desde calle Emilio Salcedo



Interior de la parcela



Interior de la parcela
COMENTARIOS

Parcela con escombros



Interior de la parcela



Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	61
SUPERFICIE	90,30
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	1
Índice de edificabilidad	0,908
Edificabilidad	82,02
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>5174213TL7357C0001UY</u>	CL LARGA 15 Suelo
	<u>5174212TL7357C0001ZY</u>	CL LARGA 17



ESTADO ACTUAL



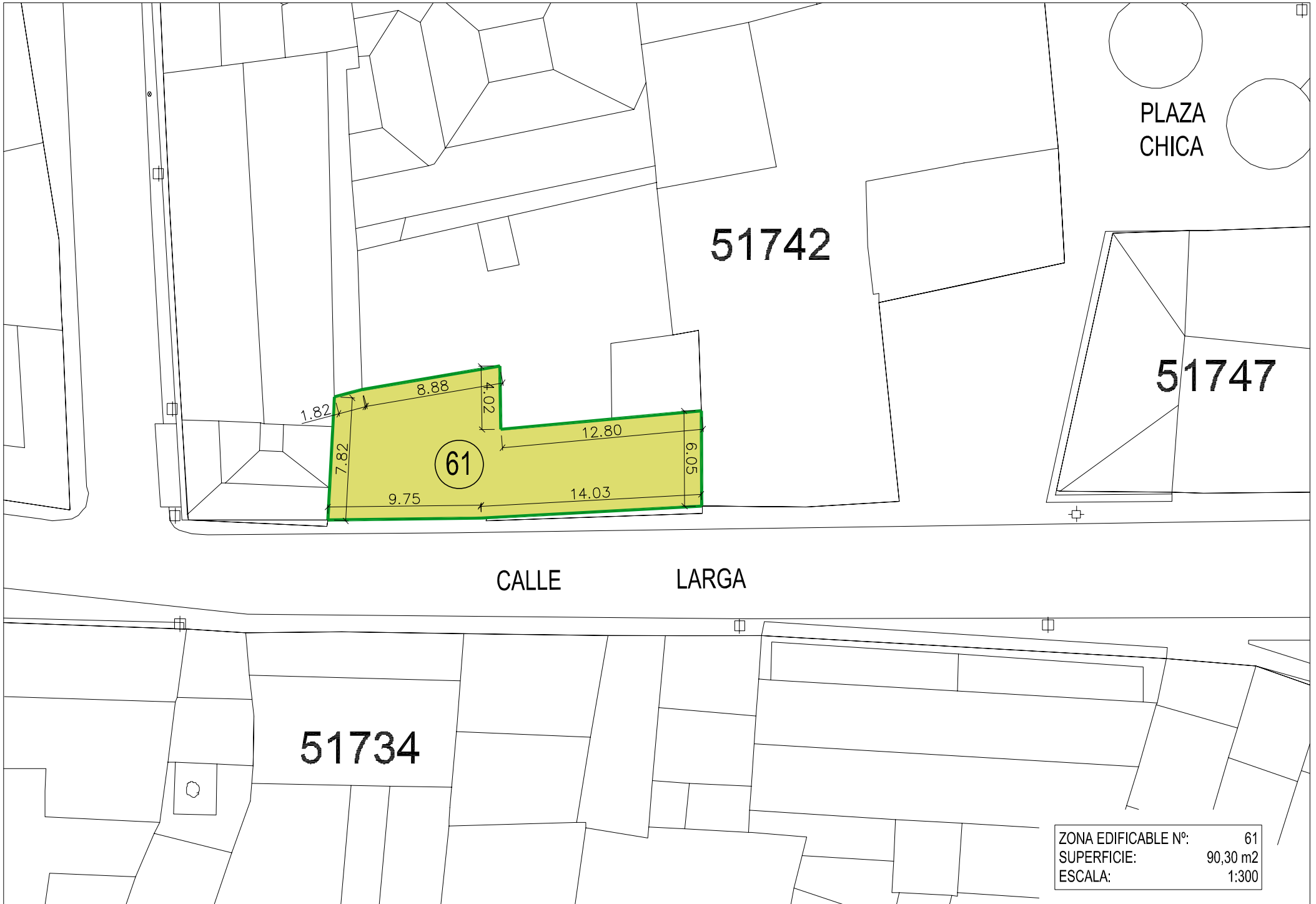
Vista desde calle Larga



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela vacía, mantiene fachadas



ZONA EDIFICABLE N°:	61
SUPERFICIE:	90,30 m ²
ESCALA:	1:300

Sector de Suelo Urbano no Consolidado N° 21

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Sector de suelo urbano no consolidado
N° ZONA EDIFICABLE	62
SUPERFICIE	630,68
Uso	Residencial-Vivienda libre
Tipología	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
Altura máxima	3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta
N° máximo de viviendas	9
Índice de edificabilidad	1,170
Edificabilidad	738,18
Instrumento de gestión	Proyecto de Actuación

SITUACIÓN DEL ÁREA EDIFICABLE

Referencias catastrales:	<u>5273906TL7357C0001OY</u>	CL LARGA 44
	<u>5273907TL7357C0001KY</u>	CL LARGA 46
	<u>5273908TL7357C0001RY</u>	CL LARGA 48



ESTADO ACTUAL



Vista desde calle Larga



Interior de la parcela



Interior de la parcela



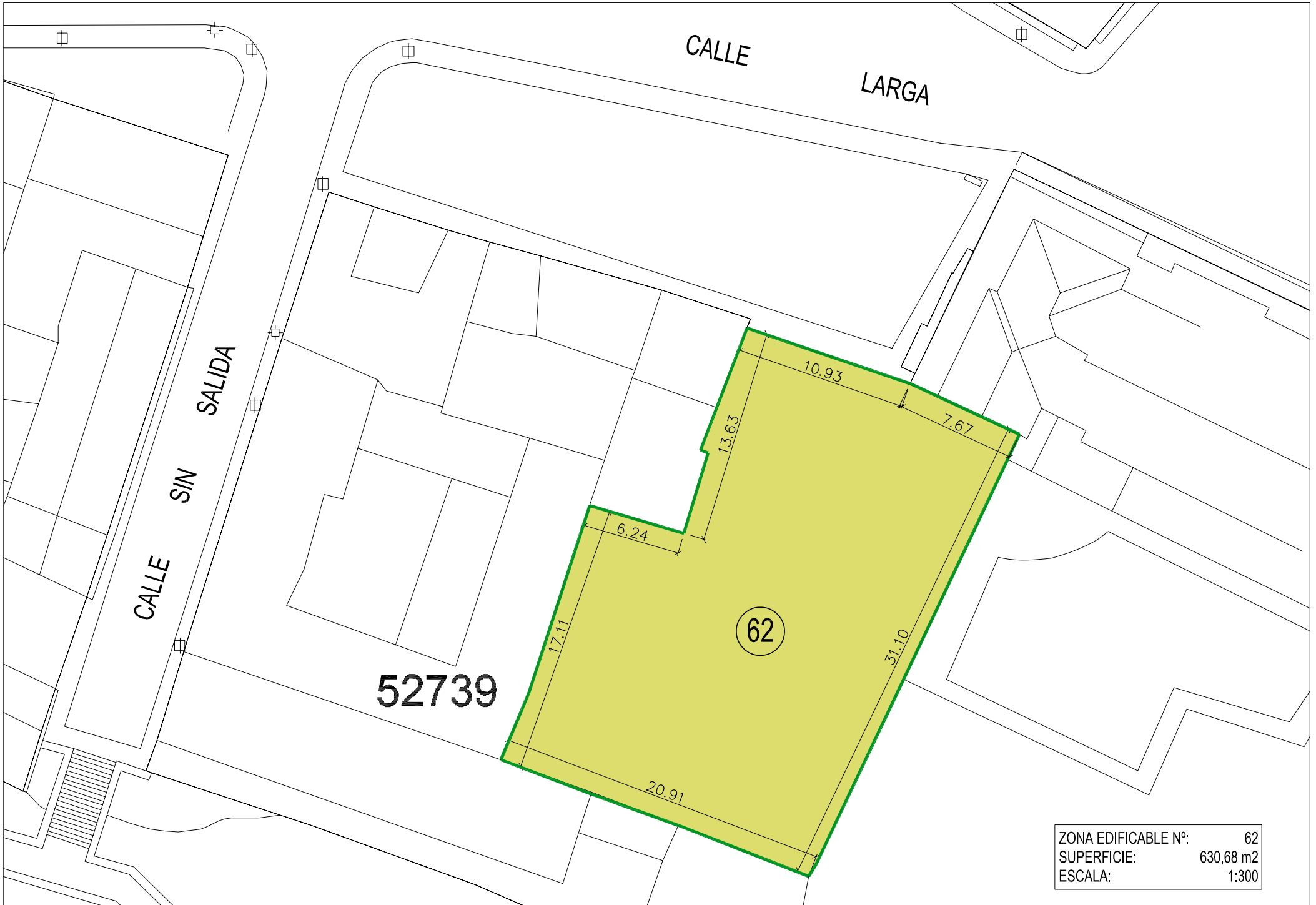
Interior de la parcela



Interior de la parcela

COMENTARIOS

Parcela con material de obra



52739

62

ZONA EDIFICABLE N°:	62
SUPERFICIE:	630,68 m ²
ESCALA:	1:300