

*ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.  
PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.*

*PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS*

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*TÉCNICOS REDACTORES:*

*RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA*

*SALAMANCA - FEBRERO - 2.010*

**ESTUDIO DE DETALLE**

**SECTOR NU-NC Nº 46**

**SALAMANCA**

**INDICE**

**GENERAL**

**Salamanca, Febrero de 2010**



<b>DN.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN NORMATIVA</b> .....	Pág. 13
<b>DN-MV.</b>	<b>MEMORIA VINCULANTE</b> .....	Pág. 13
<b>TÍTULO I</b>	<b>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</b> .....	Pág. 13
<b>TÍTULO II</b>	<b>OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN</b> .....	Pág. 13
	MV. II.1. <u>OBJETIVOS</u> .....	Pág. 13
	MV. II.2. <u>PROPUESTAS DE ORDENACIÓN</u> .....	Pág. 13
<b>TÍTULO III</b>	<b>ORDENACIÓN GENERAL</b> .....	Pág. 16
	MV. III.1. <u>JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DETERMINACIÓN</u> .....	Pág. 16
	MV. III.2. <u>JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</u> ...	Pág. 17
<b>TÍTULO IV</b>	<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b> .....	Pág. 17
	MV. IV.1. <u>RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS, SERVICIOS URBANOS, ESPACIOS LIBRES Y APARCAMIENTOS</u> .....	Pág. 17
	MV. IV.1.1. DEFINICIÓN DEL SISTEMA LOCAL DE APARCAMIENTOS .....	Pág. 17
	MV. IV.1.2. DEFINICIÓN DEL SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS .....	Pág. 17
	MV. IV.1.3. DEFINICIÓN DEL SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS .....	Pág. 17
	3 a) Ciclo del Agua .....	Pág. 17
	3 a) 1 Agua potable ...	Pág. 17
	3 a) 2 Riego .....	Pág. 18
	3 a) 3 Saneamiento ...	Pág. 18
	3 a) 4 Red de incendios .....	Pág. 19
	3 b) Servicio de gas. Conexión y distribución .....	Pág. 19
	3 c) Servicio de Telecomunicaciones. TB y TV. Conexión y distribución .....	Pág. 19
	3 d) Suministro de Energía Eléctrica. ....	Pág. 20
	MV. IV.1.4. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS .....	Pág. 21
	MV. IV.1.5. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS .....	Pág. 21
	MV. IV.2. <u>APROVECHAMIENTO MEDIO</u> .....	Pág. 22
<b>TÍTULO V</b>	<b>CUADROS SÍNTESIS</b> .....	Pág. 23
	MV. V.1. <u>EDIFICABILIDAD</u> .....	Pág. 23
	MV. V.2. <u>SUPERFICIES</u> .....	Pág. 23
	MV. V.3. <u>ACRÓNIMOS</u> .....	Pág. 24

	MV. V.4.	<u>FICHA SINTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (SEGÚN ITPLAN)</u> .....	Pág. 25
<b>DN-MSE.</b>		<b>MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b> .....	Pág. 26
	<b>TITULO I</b>	<b>IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ESTRUCTURAS</b> .....	Pág. 26
	<b>TITULO II</b>	<b>MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS</b> .....	Pág. 26
	<b>TITULO III</b>	<b>PUESTA EN MARCHA DE NUEVOS SERVICIOS</b> .....	Pág. 28
	<b>TITULO IV</b>	<b>SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS</b> .....	Pág. 31
	<b>TITULO IV</b>	<b>TABLA RESUMEN</b> .....	Pág. 32
<b>DN-NU.</b>		<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b> .....	Pág. 33
	<b>TÍTULO I</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	Pág. 33
	<b>TÍTULO II</b>	<b>ORDENANZAS</b> .....	Pág. 33
	NU. II.1.	<u>CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS</u> .....	Pág. 33
	NU. II.2.	<u>CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN</u> .....	Pág. 34
		CAPÍTULO.1. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR .....	Pág. 34
		CAPÍTULO.2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CON PATIO .....	Pág. 36
		CAPÍTULO.3. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS .....	Pág. 37
	<b>TÍTULO III</b>	<b>CONDICIONES DE URBANIZACIÓN</b> .....	Pág. 39
	NU. III.1.	<u>RED DE SANEAMIENTO</u> .....	Pág. 39
	NU. III.2.	<u>RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA</u> .....	Pág. 39
	NU. III.3.	<u>RED DE RIEGO</u> .....	Pág. 39
	NU. III.4.	<u>RED DE INCENDIOS</u> .....	Pág. 40
	NU. III.5.	<u>RED ELÉCTRICA Y DE ALUMBRADO</u> .....	Pág. 40
	NU. III.6.	<u>RED DE GAS</u> .....	Pág. 40
	NU. III.7.	<u>RED DE TELEFONÍA</u> .....	Pág. 40
	NU. III.8.	<u>RED DE TELEVISIÓN</u> .....	Pág. 40
	NU. III.9.	<u>RED DE VIARIA</u> .....	Pág. 40
	NU. III.10.	<u>ESPACIOS LIBRES</u> .....	Pág. 41
	<b>TÍTULO IV</b>	<b>DESARROLLO Y GESTIÓN</b> .....	Pág. 41
	NU. IV.1.	<u>UNIDAD DE ACTUACIÓN</u> .....	Pág. 41

	NU. IV.2.	<u>INSTRUMENTOS DE GESTIÓN</u> .....	Pág. 41
	NU. IV.3.	<u>SISTEMA DE ACTUACIÓN</u> .....	Pág. 41
	NU. IV.4.	<u>URBANIZADOR</u> .....	Pág. 41
	NU. IV.5.	<u>PLAN DE ETAPAS</u> .....	Pág. 42
	NU. IV.6.	<u>GARANTÍAS</u> .....	Pág. 42
<b>TÍTULO V</b>	<b>ANEXO</b> .....		Pág. 42
	NU. V.1.	<u>FICHAS URBANÍSTICAS</u> .....	Pág. 43
<b>DN-EE.</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO</b> .....		Pág. 48
	<b>TÍTULO I</b>	<b>VALORACIÓN</b> .....	Pág. 48
	EE. I.1.	<u>GASTOS DE URBANIZACIÓN</u> .....	Pág. 48
	<b>TÍTULO II</b>	<b>VIABILIDAD ECONÓMICA</b> .....	Pág. 53
<b>DN-RE.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....		Pág. 53
<b>DI-PO.</b>	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>		
	P.O. 1.	ORDENACIÓN	
	P.O. 2.	RED VIARIA: ALINEACIONES, REPLANTEO, RASANTES Y SECCIONES	
	P.O. 3.	RED DE DISTRIBUCIÓN	
	P.O. 4.	RED DE ALCANTARILLADO	
	P.O. 5.	ALUMBRADO PÚBLICO	
	P.O. 6.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	
	P.O. 7.	RED DE RIEGO AUTOMÁTICO	
	P.O. 8.	RED DE TELEFONÍA	
	P.O. 9.	RED DE GAS	
	P.O. 10.	RED DE TV. POR CABLE	

**ESTUDIO DE DETALLE**

**SECTOR NU-NC Nº 46**

**SALAMANCA**

**DOCUMENTACIÓN**

**INFORMATIVA**

**Salamanca, Febrero de 2010**

# **ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC N° 46 DE SALAMANCA.**

## **DI. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.**

### **DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA.**

#### **TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.**

##### **CAPITULO 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES**

###### **MI. I. 1.1. LOCALIZACIÓN.**

El Sector SU-NC N° 46 al que se refiere el presente Estudio de Detalle se encuentra situado en la localidad de Salamanca, cerca del límite nordeste del término municipal.

El sector está perfectamente delimitado por el viario actual y del mismo se excluyen las aceras existentes:

- Lindero norte: calle de Los Castellanos.
- Lindero Este: calle Obispo Overo.
- Lindero Oeste: calle de Los Ferroviarios.
- Lindero Sur: calle Jesús Arambarri.

###### **MI. I. 1.2. SITUACIÓN.**

El territorio de este sector se encuentra situado al borde de la trama urbana -suelo urbano- en contacto con él y con otros sectores de suelo urbano no consolidado de uso residencial.

La delimitación del sector proviene del Plan Parcial Sector 39-D Polígono 2 "Carretera de Aldealengua" del anterior Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

###### **MI. I. 1.3. TOPOGRAFÍA.**

Su topografía es una planicie con ligera pendiente en sentido este-oeste, con un desnivel máximo de 5,50 m. hacia el este.

###### **MI. I. 1.4. VEGETACIÓN.**

Ausencia de arboleda en el interior del sector, donde sólo hay formación de pastos. Plantaciones de *Robinea pseudoacacia* en las aceras perimetrales, fuera de la delimitación del sector.

###### **MI. I. 1.5. CLIMATOLOGÍA.**

Clima mediterráneo, con acusada aridez estival e importantes oscilaciones térmicas.

## **MI. I. 1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

El cuadro que sigue a continuación refleja la estructura de la propiedad actual y procede de los datos que figuran en el Proyecto de Actuación del Sector 39-D Polígono 2 "Carretera de Aldealengua" del anterior Plan General de Salamanca así como de los movimientos de compraventa realizados con posterioridad.

De acuerdo con estos datos la superficie total del sector es de 16.114 m<sup>2</sup>.

### **Sector SU-NC 46**

<b>PARCELA</b>	<b>PROPIETARIO</b>	<b>Nº FINCA CATASTRAL</b>	<b>SUPERFICIE</b>
1	- MONSERRAT MORENO - CONST. MARTIN JIMENEZ - JESÚS MORENO	84949 01 TL7389C0001 HY	1.477 m <sup>2</sup>
2	- MANUEL MARTIN SANCHEZ E HIJOS	84949 02 TL7389C0001 WY	2.078 m <sup>2</sup>
3	- PATRONATO VIRGEN DE LA VEGA	84949 03 TL7389C0001 AY	1.330 m <sup>2</sup>
4	- HDOS DE MONSERRAT BERMEJO - CIA CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS - FERNANDO, ESTEBAN, LUIS Y JESÚS REVILLA DÍAZ - ESTEBAN REVILLA DÍAZ Y AMPARO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ	84949 04 TL7389C0001 BY	1.211 m <sup>2</sup>
5	- CIA CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS	84949 05 TL7389C0001 YY	1.354 m <sup>2</sup>
6	- JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN	84949 06 TL7389C0001 GY	1.001 m <sup>2</sup>
7	- CONSTRUCCIONES SANZAR - CIA CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS	84949 07 TL7389C0001 QY	1.388 m <sup>2</sup>
8	- AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	84949 08 TL7389C0001 PY	6.275 m <sup>2</sup>
<b>SUMA .....</b>			<b>16.114 m<sup>2</sup></b>

## **CAPÍTULO 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES**

### **MI. I. 2.1. USOS ACTUALES Y DOTACIONES EXISTENTES.**

En la actualidad el terreno no tiene uso y se encuentra libre de construcciones. Existen unos árboles en las aceras perimetrales que tratarán de mantenerse en la medida de lo posible, trasplantándose o sustituyéndose en la zona verde prevista del sector aquéllos que deban ser retirados a causa de la nueva ordenación.

### **MI. I. 2.2. DOTACIONES URBANÍSTICAS.**

- Viario:

El sector está rodeado por calles urbanizadas con aceras y acceso rodado, según se refleja en los linderos del sector.

- Servicios urbanos:

- Abastecimiento de agua: por todas las vías perimetrales existen tuberías de abastecimiento con los diámetros que se indican en los planos.

- Saneamiento: por todas las vías perimetrales existen tuberías de saneamiento con los diámetros que se indican en los planos.
- Red eléctrica:
  - alumbrado: existe este servicio
  - electricidad: por las aceras del sector discurre la línea de baja tensión, existiendo un centro de transformación en la calle de los Ferroviarios.
- Red de telefonía: por las aceras del sector discurre la red de telefonía existente.
- Red de gas: existe este servicio que discurre por las aceras del sector.
- Red de televisión por cable: existen canalización prevista para esta instalación por las aceras del sector.
- Red de riego automático: existe este servicio para las plantaciones existentes en las aceras del sector.

Todo lo anteriormente expuesto se refleja en los planos de información.

### **MI. I. 2.3. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO AFECTADO.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, aprobado definitivamente por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León con fecha 22 de enero de 2.007, establece, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, una serie de áreas de interés arqueológico en el término municipal de Salamanca, cuyo nivel o grado de protección se define en el **artículo 4.5.2** de las **Normas Urbanísticas** del Plan y su localización exacta se refleja en el **Plano: 4.1 – OG Áreas de Interés Arqueológico**, del Documento: **Catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas** de dicho Plan. Hay también una descripción del patrimonio histórico y arqueológico en el **artículo 1.6.3** de la **Memoria** del Plan General.

Los niveles de protección definidos son los siguientes:

- Áreas de protección específica:
  - Protección integral
  - Protección estructural
  - Cautela arqueológica
- Áreas de protección genérica.
- Yacimientos arqueológicos.

Se adjunta el plano P.I.14 que incluye el plano 4.1-OG del Plan General con indicación expresa de la situación del Sector SU-NC nº 46. Se aprecia claramente que no afecta a ninguna de las áreas de interés arqueológico existentes en el término municipal de Salamanca. Así mismo no hay ningún elemento del **Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas** del Plan General incluido en el sector.

## **TÍTULO II: DETERMINACIONES VIGENTES.**

### **CAPÍTULO 1: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.**

#### **MI. II. 1. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

- RDL 2/2008 texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Decreto 22/2004 de 29 de Enero y modificaciones
- Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salamanca. Revisión adaptación 2.004.

- Suelo urbano no consolidado. Sector SU-NC Nº 46.

## **CAPÍTULO 2: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

Se incluye ficha Nº 46 del Tomo II (fichas) del Anejo de Sectores SU-NC del Plan General.

### **MI. II. 2.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

- Uso predominante: residencial.
- Usos compatibles y prohibidos: los correspondientes a la tipología escogida en zona 5.
- Densidad bruta de edificación: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima de edificación: 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales).
- Densidad máxima de población: 81 viviendas.
- Densidad mínima de población: 61 viviendas.
- Índice de variedad de uso: 10 %.
- Índice de integración social: 10 %. <sup>(1)</sup>
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 3 años desde la aprobación del Plan General.
- Sistemas Generales: 805 m<sup>2</sup>. de terreno destinados a Sistema General de equipamiento.

<sup>(1)</sup> El RDL 2/2008 de 20 de Junio Texto Refundido de la Ley del Suelo establece en su art. 10 b) que se destinará una reserva de suelo que comprenderá como mínimo los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial en viviendas sujetas a un régimen de protección pública. Así mismo la Ley 2/2008 de Urbanismo de Castilla y León establece en su artículo 38 2 b) una reserva entre el 30 y el 80 % de la edificabilidad residencial destinada a viviendas con protección pública.

### **MI. II. 2.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS ESTABLECIDAS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

- Tipología: libre
- Altura máxima: 3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta.

FICHA Nº 46	SECTOR DE SU-NC Nº 46 (Camino de Cabrerizos)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	16.106 m <sup>2</sup>
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	15.301 m <sup>2</sup>
	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 tipología escogida en la zona 5
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	8.109,53 m <sup>2</sup> (0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	8.109,53 m <sup>2</sup> (0,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	81 viviendas (53 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	61 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	10%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años a partir de la aprobación del Plan General
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts sin ático ni planta bajo cubierta
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

**ESTUDIO DE DETALLE**

**SECTOR NU-NC Nº 46**

**SALAMANCA**

**DOCUMENTACIÓN**

**NORMATIVA**

**Salamanca, Febrero de 2010**

# **DN. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**

## **DN-MV MEMORIA VINCULANTE.**

### **TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

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

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

### **TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.**

#### **MV. II. 1. OBJETIVOS.**

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

#### **MV. II. 2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

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

Para obtener una ordenación lo más sencilla posible se ha trazado una vía que atraviesa el sector longitudinalmente y posibilita el acceso a las diferentes parcelas. Se ha pretendido liberar el acceso a las viviendas unifamiliares de la presión de la carretera de Cabrerizos por lo

que se han agrupado hacia la parte norte, situando enfrente la parcela de espacio libre, zona verde, para mejorar sus soleamientos.

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

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

- **Espacios libres públicos, EL.**

Se configura en un único espacio: **EL** de 2.796,95 m<sup>2</sup>. para zona verde sin edificabilidad.

- **Equipamientos, EQ.**

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

- **EQ-G** de 815,58 m<sup>2</sup>. para equipamientos.
- **SG-EQ** de 805,00 m<sup>2</sup>. para el Sistema General.

- **Red Viaria. Aparcamientos.**

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

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

- **Residencial:**

- **Residencial unifamiliar. RU.**

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

- **RU:** 6.528,67 m<sup>2</sup>.

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

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

- **RC-P:** 1.291,20 m<sup>2</sup>.

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

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

- **RC:** 975,27 m<sup>2</sup>.

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

## TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL.

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

	LEGALIDAD VIGENTE		ESTUDIO DE DETALLE
<b>SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>	Art. 3 Apart. 7. de la Ley 4/2008 que modifica el Art 36 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León	Sup. s/ P. de Actuación Sector 39-D Políg. 2. Ctra. de Aldealengua – sup. Stma.Gral 16.114 - 805=15.309	15.309 m <sup>2</sup>
<b>DENSIDAD DE EDIFICACIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>	Art. 3 Apart. 7. de la Ley 4/2008 que modifica el Art 36 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León <b><math>\leq 10.000 \text{ m}^2/\text{hectárea}</math></b>	1,5309 x 10.000 = 15.309	8.113,77 m <sup>2</sup>
	P. G. de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión 2.004 <b><math>0,53 \text{ m}^2/\text{m}^2</math></b>	15.309 x 0,53 = 8.113,77	
<b>DENSIDAD DE POBLACIÓN</b>	Art. 3 Apart. 7. de la Ley 4/2008 que modifica el Art 36 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León <b>Entre 30 y 70 viv/ha</b>	$\geq 45,92$ y $\leq 107,16$	81 viviendas
	P. G. de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión 2.004 <b>53 viviendas / hectárea</b>	1,5308 x 53 = 81	
<b>DERECHOS PROPIETARIOS</b>	Art. 2 Apart. 12. de la Ley 4/2008 que modifica el Art 17 de la Ley 5/1999 de Urb. de Castilla y León <b>90% del aprovechamiento medio</b>	90% S/6.989,77 = 6.290,79	6.290,79 m <sup>2</sup>
<b>DEBERES PROPIETARIOS CESIÓN</b>	Art. 2 Apart. 12. de la Ley 4/2008 que modifica el Art 17 de la Ley 5/1999 de Urb. de Castilla y León <b>10% del aprovechamiento medio</b>	10% S/6.989,77 = 698,98	698,98 m <sup>2</sup>
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO</b>	Art. 86.2.d) del RUCyL (no modificado) <b>10 % del aprovecham. del sector</b>	811,38 m <sup>2</sup>	811,38 m <sup>2</sup> (*)
<b>ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL</b>	Art. 38.2.b) Ley 4/2008 de Urb. de Castilla y León <b>Entre el 30 % y el 80 % de la edificabilidad residencial del Sector</b>	Entre 2.434,13 m <sup>2</sup> y 6.491,02 m <sup>2</sup>	2.434,13 m <sup>2</sup>
<b>APARCAMIENTO CESIÓN</b>	Art. 3 Apart. 15 de La Ley 4/2008 que modifica el Art. 42 de la Ley 5/1999 de Urb. de Castilla y León <b>2 plazas / 100 m<sup>2</sup> construibles mín. 1 uso público</b>	8.113,77 x 2 / 100 = 162 81 uso público	162 81 uso público 81 uso privado
	Reglamento Accesibilidad y Supresión de Barreras. Discapacidad <b>1 plaza / 40 plazas</b>	81(uso público) / 40 = 2	5
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS-EQUIPAMIENTO CESIÓN</b>	Art. 3 Apart. 15 de La Ley 4/2008 que modifica el Art. 42 de la Ley 5/1999 de Urb. de Castilla y León <b><math>\geq 25 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2</math> construibles</b>	8.113,77 x 25 / 100 = 2.028,44	2.796,95 m <sup>2</sup> + 815,58 m <sup>2</sup> = 3.612,53 m <sup>2</sup>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	P. G. de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión 2.004	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL

(\*) Para el índice de variedad de uso (811,38 m<sup>2</sup>) se ha tenido en cuenta el art. 86.2.d) del RUCyL (Decreto 22/2004) considerándose las viviendas de protección pública. Esta edificabilidad está incluida también en el porcentaje de índice de integración social.

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

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

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

## **TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.**

### **MV. IV. 1. RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS, SERVICIOS URBANOS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.**

#### **1.- Definición del sistema local de aparcamientos.**

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

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

#### **2.- Definición del sistema local de vías públicas.**

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

#### **3.- Definición del sistema local de servicios urbanos.**

##### **3.a) Ciclo del agua.**

##### **3.a) 1 Agua potable.**

##### **3.a) 1.1 Distribución. Conexión a la red municipal.**

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

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

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

Admitimos un gasto o dotación diaria de 200 l/hab/día lo que arroja un gasto de  $284 \times 200 = 56.800$  litros = **56,80 m<sup>3</sup>/día** (0,65 l/sg), cantidad no relevante para la disponibilidad diaria del Municipio de Salamanca.

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

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

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

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

### **3.a) 2. Riego**

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

#### **3.a) 2.1. Distribución.**

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

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

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

Para su diseño se seguirán las recomendaciones contenidas en la NTE-I.S.A. Se asegurará una profundidad que garantice el desagüe de las parcelas y proporcione protección frente a cargas y heladas. Pendiente mínima 1%, y velocidad mínima 0,50 m/sg. Se dispondrán pozos de

registro en quiebros, cambios de pendiente y distancias no superiores a 50 metros. Tubería de fibrocemento.

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

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

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

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

### **3.a) 4. Red de incendios**

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

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

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

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

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

### **3.c). Servicio de telecomunicaciones. TB y TV. Conexión y distribución.**

#### **3.c) 1. TB. Telefonía Básica.**

Los Operadores del Servicio Telefónico Básico accederán hasta el RITU.

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

#### **3.c) 2. TV. Televisión.**

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

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

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

### 3.d). Suministro de energía eléctrica.

#### 3.d) 1. Consumo previsto.

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

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

$P_T$ : Potencia total  
 $P_{viv}$ : carga correspondiente al conjunto de las viviendas.  
 $P_{ap}$ : carga correspondiente al alumbrado público.  
 $P_{eq}$ : carga correspondiente a los equipamientos.

##### ➤ **Viviendas.**

Nº total de viviendas del sector: 81.

Potencia de cada vivienda: 5.750 W. (Electrificación básica: se trata de viviendas menores de 160 m<sup>2</sup>. útiles).

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

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

##### ➤ **Alumbrado público.**

Se establecen los siguientes niveles luminosos:

15 lux en viario principal.

10 lux en zonas peatonales.

5 lux en el resto (jardines, etc).

Se estima que con esos niveles se alcanza una media de 2 W por cada m<sup>2</sup> de superficies de viales y espacios libres.

Superficies:

Red viaria: 2.725,18 m<sup>2</sup>.

Espacios libres: 2.898,32 m<sup>2</sup>.

Total: 5.623,50 m<sup>2</sup>.

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

##### ➤ **Equipamientos.**

Se consideran 100 W/m<sup>2</sup>.

Superficie equipamientos: 815,58 m<sup>2</sup>.

Superficie Sistema General: 805,00 m<sup>2</sup>.

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

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

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

##### ➤ **Centros de transformación.**

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

Tabla 2.

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

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

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

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

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

Redes de puesta tierra.

Arquetas de derivación a parcelas con pica de tierra.

Las líneas discurrirán bajo canalizaciones enterradas a profundidad suficiente.

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

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

### 4.- Definición del sistema de espacios libres públicos.

El terreno de cesión previsto para los Espacios Libres se sitúa en la parte sur del Sector, delante de las parcelas residenciales unifamiliares, facilitando su soleamiento. La zona de juego de niños se ubica lo más próxima posible a la zona residencial, junto a las viviendas en bloque, con una superficie de 225 m<sup>2</sup>. En el resto de la parcela se ubicará la zona verde para plantación de especies vegetales, con una superficie de 2.571,95 m<sup>2</sup>., superior al 50 % de todo el espacio libre, para garantizar el índice de permeabilidad.

### 5.- Definición del sistema de equipamientos.

De acuerdo con las determinaciones de ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca para este Sector se ha previsto una parcela para un Sistema General de 805 m<sup>2</sup>. Ésta se sitúa colindante con la parcela de cesión obligatoria para equipamientos, de 815,58 m<sup>2</sup>. para facilitar su uso conjunto si fuera conveniente.

## MV. IV. 2. APROVECHAMIENTO MEDIO.

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

90 % del A.M.	<b>6.290,79</b>
10 % del A.M.	<b>698,98</b>

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

Realizado un estudio de mercado por la zona, en la actualidad el valor medio de venta de las viviendas es aproximadamente 2.700 €/m<sup>2</sup>. útil. Tomando como uso predominante el de vivienda unifamiliar, le asignamos el coeficiente unitario. Para las viviendas colectivas consideramos que pueden ser un 5 % más baratas que las unifamiliares. Según el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002/2009, el precio de una vivienda protegida en régimen general de nueva construcción, en Salamanca (ámbito municipal 1 grupo B) es de 1.576,64 €/m<sup>2</sup>. útil. Teniendo en cuenta la actual situación de crisis que atraviesa el Sector inmobiliario no es posible hacer un estudio más detallado debido a la casi absoluta ausencia de transacciones reales.

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

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

## TÍTULO V. CUADROS SÍNTESIS.

### MV. V. 1. EDIFICABILIDAD.

Superficie del Sector: 16.114,00 m<sup>2</sup>

Superficie edificable del Sector SU-NC 46: 15.309 x 0,53 = 8.113,77 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento medio del Sector: 6.989,77 m<sup>2</sup> (0,433770)

### MV. V. 2. SUPERFICIES.

Sector SU-NC Nº 46 .....	16.114,00 m <sup>2</sup>
Reserva para Sistema General de Equipamiento .....	805,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie con aprovechamiento lucrativo .....</b>	<b>15.309,00 m<sup>2</sup></b>

#### Cesiones:

Espacios libres .....	2.796,95 m <sup>2</sup>
Equipamientos .....	815,58 m <sup>2</sup>
Sistema General .....	805,00 m <sup>2</sup>
Viario .....	2.901,33 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>7.318,86 m<sup>2</sup></b>

#### Usos del suelo:

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

#### Zona Residencial:

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

### **MV.V.3. ACRONIMOS.**

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

**MV.V.4. FICHA SINTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO  
(Según ITPLAN)**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
<b>DATOS GENERALES</b>		
<b>DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO</b>		
NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE DEL SECOTR SU-NC N° 46 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA	
TIPO DE PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE	MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO:
NOMBRE DEL MUNICIPIO:	SALAMANCA	PROVINCIA: SALAMANCA CODIGO INF:
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA	POBLACION MUNICIPAL:	
<b>CARTOGRAFIA DE REFERENCIA</b>		
TIPO DE CARTOGRAFIA:	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA	FECHA DE CARTOGRAFÍA:
<b>REDACTORES</b>		
D. RICARDO PÉREZ RODRÍGUEZ-NAVAS		
D. RICARDO JAVIER PÉREZ SANTA CECILIA		
<b>PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b> (Ordenados por el Planeamiento General)		
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):	16.114	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 805
CATEGORIA SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,53
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): 30
<b>EN USO REDIDENCIAL</b>		
DENSIDAD (Viv/Ha):	53	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	---	
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%):	30	
<b>PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,433770</b>		<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m<sup>2</sup>): 8.113,77</b>
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES
VIAS PÚBLICAS (m <sup>2</sup> ):		VIAS PÚBLICAS (m <sup>2</sup> ): 2.901,33
SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):		SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):		ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ): 2.796,95
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ):	805,00	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ): 815,58
		<b>PLAZOS PARA DEBERES URBANISTICOS:</b> (Desde A.D. del E.D.)
		<b>VIVIENDAS</b>
N° DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1	LIBRES: 57
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	---	PROTEGIDAS: 24
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	---	TOTALES: 81
		CESIÓN: 1 AÑO
		URBANIZACIÓN: 3 AÑOS
		EDIFICACIÓN: 8 AÑOS
<b>OBSERVACIONES</b>		

## **DN-MSE. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **INTRODUCCIÓN.**

El RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, en su artículo 15 sobre *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano*, punto 4, obliga a los instrumentos de planeamiento urbano de desarrollo a incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica. En él se ponderará el impacto que supone para las Haciendas Públicas la actuación que se pretende llevar a cabo 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.

### **TITULO I. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS.**

Las nuevas infraestructuras previstas en el presente Estudio de Detalle únicamente son la urbanización del Sector y el nuevo viario interior. Todos los gastos de urbanización corresponden a los propietarios del sector y no repercuten en el Ayuntamiento como Administración. En este Sector, el Ayuntamiento de Salamanca es propietario de una parte importante de suelo y como tal le corresponde participar en los gastos de urbanización proporcionalmente a su porcentaje de propiedad respecto a la totalidad de los terrenos del Sector. Sin embargo, en este estudio de sostenibilidad no se considerarán estos gastos pues se consideran suficientemente rentabilizados con la obtención de los terrenos urbanizados que le correspondan, al igual que al resto de propietarios. Tampoco se tienen en cuenta los beneficios que se obtendrán por la materialización del 10 % del aprovechamiento medio que le corresponde por cesión de este Sector.

### **TITULO II. MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.**

Se trata de valorar la repercusión del mantenimiento de las infraestructuras creadas, su puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes.

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización procede su recepción por el Ayuntamiento. Hasta ese momento, los gastos de mantenimiento de los servicios tendrán la consideración de gastos de urbanización. Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados para vías públicas, espacios libres y demás usos y servicios públicos deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público y su conservación y mantenimiento corresponde al Ayuntamiento. Los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento de Salamanca serán:

- Mantenimiento de espacios libres públicos y plantaciones
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Alumbrado público
- Limpieza viaria
- Recogida de basuras
- Transporte público.

### **Costes de mantenimiento.**

El mantenimiento de estas infraestructuras supone un impacto negativo sobre la Hacienda Pública que será compensado por los Impuestos y Tasas que recibirá el Ayuntamiento por parte de los habitantes del Sector.

### Zonas verdes.

El mayor coste de mantenimiento de las nuevas infraestructuras lo representan las zonas verdes diseñadas. El coste de mantenimiento por metros cuadrados de zona verde se encuentra en torno a los 2,5 €/m<sup>2</sup>/ año. La superficie de zonas verdes prevista en el E.D. es de 2.796,95 m<sup>2</sup>. Por tanto, el coste anual de mantenimiento de los espacios libres será:

$$2.796,95 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ €/m}^2/\text{ año} = \mathbf{6.992,37 \text{ €}}$$

### Alumbrado público.

El análisis del gasto del alumbrado al que debe hacer frente la Administración lo haremos a partir de las informaciones obtenidas de los técnicos de Medio Ambiente. Se hará por punto de luz teniendo en cuenta tres conceptos:

1. Vida de la lámpara
2. Precio de la misma.
3. Coste de la energía

La vida útil de una lámpara (vapor de sodio, 250 W) es de 16.000 horas, equivalente a 4 años y su precio es de 49,67 €. El coste del cambio de una lámpara, incluyendo mano de obra y medios auxiliares se puede estimar en 15 €. Por lo tanto, el coste de una lámpara cada 4 años será de 64,67 € que suponen 16 € cada año de mantenimiento por punto de luz. El número de puntos de luz es 8 por lo que el coste anual total de mantenimiento del alumbrado público serán 128 €.

En cuanto al gasto de energía, Salamanca cuenta con 4.155 horas de alumbrado al año, que en lámparas de 0,25 Kw supone un total de 1.028,75 Kw/h por lámpara. Podemos estimar un gasto de 1.200 € por lámpara y año lo que arroja un total de 9.600 € al año en consumo de energía.

El coste total anual del alumbrado para el Ayuntamiento sería de:

$$128 \text{ €} + 9.600 \text{ €} = \mathbf{9.728 \text{ €}}$$

### Pavimentación.

En cuanto a las tareas de conservación del pavimento, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, como un servicio público más, lo que supone otro gasto más que hay que añadir.

Según los técnicos de Medio Ambiente, durante los tres primeros años no es necesario ningún tipo de medida ni intervención sobre el pavimento, considerando además que la recepción de la urbanización se hará en perfecto estado. Por lo tanto se considera que es a partir del año 3 cuando el mantenimiento de la pavimentación supondrá un gasto para la Administración. Por otra parte hay que tener en cuenta la repercusión del coste del personal de limpieza y mantenimiento de las calles.

Este Sector sólo tiene una calle central de doble dirección y unas aceras perimetrales, por lo que el mantenimiento de aceras y viales no resultará muy gravoso. Para poder estimar de un modo aproximado lo que puede suponer este coste, hemos tomado como referencia algunos P.P. de la misma localidad. En nuestro caso estimamos este coste en **1.000 €/año**.

### Otros gastos

Hay una serie de gastos de difícil cuantificación que también recaen en el Ayuntamiento como son la repercusión del coste del servicio de recogida de basuras o residuos reciclables (vehículos y personal), o de otros servicios como Policía municipal, Bomberos, etc., así como mantenimiento y reparación de averías de las redes de alcantarillado, suministro de agua y alumbrado. Para estos conceptos, complicados de evaluar porque se engloban en la totalidad del municipio, estimamos un coste anual para el Sector de **12.000 €**

### **TITULO III. PUESTA EN MARCHA DE NUEVOS SERVICIOS.**

La puesta en marcha de nuevos servicios supone que el Ayuntamiento se hace cargo, una vez entregada la urbanización, de proporcionar a los habitantes una serie de servicios municipales por los cuales cobrará unas tasas o impuestos.

#### ***Impuestos y tasas del ayuntamiento.***

El Ayuntamiento cobra una serie de impuestos a sus ciudadanos, que son obligados tributarios en los casos en que la norma tributaria impone el cumplimiento de estas obligaciones. Los impuestos a los que será necesario hacer frente en este Sector serán los siguientes:

1. Impuesto sobre bienes inmuebles
2. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
3. Tasa por recogida de basura.
4. Tasa por licencia urbanística.
5. Tasas por entrada de vehículos a través de las aceras y reservas de vía pública para aparcamiento, carga y descarga de mercancías.
6. Tarifas que regulan los precios de la prestación de servicios municipales de suministro de agua potable y alcantarillado.

#### ***Impuesto sobre bienes inmuebles (urbana):***

De acuerdo con la Ordenanza fiscal del Ayuntamiento sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles, en este Sector el hecho imponible corresponde a inmuebles de carácter urbano, en concreto viviendas unifamiliares y viviendas colectivas.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles. El tipo de gravamen será el 0,7% para bienes de naturaleza urbana. El periodo impositivo es el año natural y se devenga desde el primer día del año. Las viviendas de Protección Oficial disfrutarán de una bonificación del 50 % de la cuota íntegra del impuesto durante un plazo de ocho años desde la calificación definitiva.

En nuestro sector están previstas 39 viviendas unifamiliares con una superficie media de 90 m<sup>2</sup> construidos computables sobre parcelas de una media de superficie de 160 m<sup>2</sup>. Además se incluyen 18 viviendas libres en bloque y 24 viviendas de protección oficial (u otro tipo de protección) también en bloque y con una superficie construida media de 100 m<sup>2</sup>.

Consultados los valores catastrales de las viviendas de la zona en la Gerencia Territorial del Catastro, aplicándolos a nuestro sector se obtienen los siguientes datos:

<b>Uso</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Valor catastral por vivienda €</b>	<b>Nº de viviendas</b>	<b>TOTAL €</b>
Viv. colectiva libre	100	36.000	18	648.000
Viv. colectiva protegida	100	18.000	24	432.000
Viv. unifamiliar (construcción)	90	41.040	39	1.600.560
Viv. unifamiliar (parcela)	160	25.120	39	979.680
<b>VALOR CATASTRAL TOTAL</b>				<b>3.660.240</b>

Para obtener los ingresos anuales que se obtendrán por recaudación de la tasa (una vez que se hayan terminado de construir todas las viviendas), aplicamos el tipo previsto (se ha reducido al 50 % el valor de las viviendas de protección oficial):

$$3.660.240 \times 0,7\% = \mathbf{25.621,68 \text{ €}}$$

### Tasa por entrada de vehículos a través de las aceras.

El Ayuntamiento establece la tasa por utilizaciones privativas o aprovechamientos especiales por entradas de vehículos a través de las aceras y la reserva de vía pública para aparcamientos exclusivos, carga y descarga de mercancías de cualquier clase.

Las tarifas tendrán carácter anual y las que afectan al presente Sector serán las siguientes:

- Pasos particulares:  
por cada paso a utilizar por automóviles de turismo: 103,79 €
- Pasos a garajes públicos y colectivos:  
con capacidad de 11 a 50 vehículos: 181,61 €

En este caso consideraremos los 39 pasos necesarios para las viviendas unifamiliares, 1 acceso al garaje de las 18 viviendas libres y 2 accesos para las 24 viviendas protegidas (en previsión de que se hicieran 2 edificios independientes). Por lo tanto:

39 pasos particulares:.....	4.047,81 €
3 pasos colectivos:.....	<u>544,83 €</u>
Ingresos anuales totales:.....	<b>4.592,64 €</b>

### Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

Está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 5, y el hecho imponible lo constituye la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la correspondiente licencia de obra o urbanística. en concreto en nuestro caso vamos a calcular los ingresos que se obtendrán por las obras de nueva planta que corresponden a la construcción de las viviendas previstas.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. El tipo de gravamen será del 3,75%. El Ayuntamiento, dentro de su propio municipio, está exento, por lo que las únicas viviendas a las que se aplicará la tasa será a las unifamiliares, ya que, aunque no está hecho el reparto en el Estudio de Detalle, es de prever que todo el suelo para vivienda colectiva sea adjudicado al Ayuntamiento en el Proyecto de Actuación. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aún cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Para el cálculo del presupuesto de ejecución aplicaremos los módulos que figuran en el "Anexo a la Ordenanza Fiscal nº 5". La superficie total construida de esta tipología es de 3.841,07 m<sup>2</sup>. El presupuesto resultante será:

Residencial unifamiliar adosado:	3.841,07 m <sup>2</sup> x 584,34 €/m <sup>2</sup> =	2.244.490,84 €
Garaje semisótano:	1.920,53 m <sup>2</sup> x 292,17 €/m <sup>2</sup> =	<u>561.121,25 €</u>
Total:		<b>2.805.612,09 €</b>

Aplicando el gravamen del 3,75% se obtiene:

$$2.805.612,09 \text{ €} \times 3,75\% = \mathbf{105.210,45 \text{ €}}$$

### Tasa por licencia urbanística.

Está regulado por la ordenanza Fiscal nº 19 y el hecho imponible está constituido por la actividad municipal desarrollada con motivo de construcciones, instalaciones u otras obras, tendentes a verificar si las mismas se proyectan o realizan con sujeción a las normas vigentes, tanto urbanísticas como de policía. En concreto se aplicará a las obras de construcción de nueva planta y también a la primera utilización u ocupación de las viviendas construidas. Aquí

las consideraremos aplicadas, como ya se especificó en el apartado anterior a la construcción de las viviendas unifamiliares y a su primera utilización.

La base imponible de este impuesto está constituida por el presupuesto de ejecución material de la obra. El tipo de gravamen para este caso será del 0,26%.

Aplicamos el gravamen al presupuesto obtenido en el apartado anterior, multiplicado por dos, uno por la construcción y otro por la primera utilización :

$$2.805.612,09 \text{ €} \times 0,26\% \times 2 = \mathbf{14.589,18 \text{ €}}$$

#### Tasa por recogida domiciliar de basura.

Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación del servicio de recepción obligatoria de recogida de basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos de viviendas, etc.

La cuota tributaria consistirá en una cantidad fijada por unidad de local que se determinará en función de la naturaleza y destino de los inmuebles y de la categoría del lugar donde estén ubicados. El período de tributación es trimestral. Para nuestro caso:

1.2 Por cada vivienda situada en las calles de 5ª a 7ª categoría: 16,37 €

En los supuestos de viviendas unifamiliares, la tarifa correspondiente se incrementará con el 50% de la tarifa recogida en el epígrafe 9.3 correspondiente a cocheras particulares.

9.2 Garajes colectivos: 55,20 €

9.3 Cocheras particulares: 25,86 €

Por lo tanto para el cálculo anual:

- Viviendas unifamiliares: 16,37 + 25,82/2 =29,28; 29,28 x 39 viv.x 4 trimestr.=	4.567,68 €
- Vivienda colectiva: 16,37 x 42 viv. x 4 trimestr.	= 2.750,16 €
- Garajes colectivos: 55,20 x 3 x 4 trimestr.	= <u>662,40 €</u>
TOTAL	<b>7.980,24 €</b>

#### Tarifas que regulan los precios por la prestación de los servicios municipales de suministro de agua potable y alcantarillado.

Aunque el servicio de suministro de agua potable y alcantarillado lo realiza una empresa privada concesionaria, el Ayuntamiento aprueba anualmente unas tarifas aplicables a estos servicios. Éstas están en función del consumo, por lo que debemos calcularlo previamente.

En el TÍTULO IV de la Memoria Vinculante del presente Estudio de Detalle, dentro de la Definición del sistema local de servicios urbanos está calculado el consumo de una familia media en 0,70 m<sup>3</sup>/día. Los pagos se refieren al trimestre por lo que calcularemos con 90 días.

Suministro de agua potable de uso doméstico.

. Cuota de abono (al trimestre):	7,2883 €
. De 61 a 100 m <sup>3</sup> (cada m <sup>3</sup> ): 0,6829 x 0,70 x 90 =	<u>43,0227 €</u>
Total por vivienda:	50,3110 €

El número de viviendas es 81, la tarifa total anual será:

$$50,3110 \times 81 \times 4 \text{ trimestr.} = \mathbf{16.300,76 \text{ €}}$$

Servicio de alcantarillado de uso doméstico:

. Cuota de abono (al trimestre):	3,2113 €
. De 61 a 100 m <sup>3</sup> (cada m <sup>3</sup> ): 0,6829 x 0,70 x 90 =	<u>0,3096 €</u>
Total por vivienda:	3,5209 €

El número de viviendas es 81, la tarifa total anual será:

$$3,5209 \times 81 \times 4 \text{ trimestr.} = \mathbf{1.140,77 \text{ €}}$$

#### **TITULO IV. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.**

Si bien se entiende que esta exigencia formal a todos los instrumentos de planeamiento urbanístico está más bien referida a los planeamiento generales (Normas Urbanísticas Municipales y Planes Generales), que son los instrumentos que califican el suelo a nivel global, siendo éste el ámbito adecuado para analizar el correcto equilibrio entre usos (productivos y no productivos), no parece significativo su análisis a nivel pormenorizado (propio de la ordenación detallada). Por otra parte, los únicos usos no residenciales previstos en el Sector son las cesiones obligatorias de Espacios Libres y equipamientos.

**TITULO V. TABLA RESUMEN**

TABLA RESUMEN					
RECAUDACIÓN DEL AYUNTAMIENTO	CANTIDAD ESTIMADA	PERIODO	GASTOS AYUNTAMIENTO	CANTIDAD ESTIMADA	PERIODO
Impuesto de Bienes Inmuebles	25.621,68 €	ANUAL	Mantenimiento de Zonas verdes	6.992,37 €	ANUAL
Tasa por recogida de Basuras	7.980,24 €	ANUAL	Alumbrado público	9.728,00 €	ANUAL
Tasa por entrada de vehículos a través de las aceras	4.592,64 €	ANUAL	Mantenimiento de pavimentos y viales	1.000,00 €	ANUAL
Tasa por los servicios de agua	16.300,76 €	ANUAL	Otros gastos	12.000,00 €	ANUAL
Tasa por los servicios de alcantarillado	1.140,77 €	ANUAL			
<b>Subtotal anual</b>	<b>55.635,69 €</b>		<b>TOTAL GASTOS ANUALES</b>	<b>29.720,37 €</b>	
Impuesto de construcciones	105.210,45 €	ÚNICO			
Tasa de Licencia urbanística	14.589,18 €	ÚNICO			
<b>TOTAL RECAUDACIÓN</b>	<b>175.435,72 €</b>				

## **DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.**

### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

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

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

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

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

El urbanizador se compromete expresamente con el Ayuntamiento a:

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

### **TÍTULO II. ORDENANZAS.**

#### **NU. II. 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS**

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

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

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

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

#### **En vivienda unifamiliar:**

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

#### **En Manzana con patio:**

Se establecen las condiciones de parcela mínima.

#### **En Equipamientos:**

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

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

## **CAPÍTULO 1. Ordenanza de Edificación en Vivienda Unifamiliar**

### **Art. 1.1 Usos**

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

### **Art. 1.2 Tipología**

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

### **Art. 1.3 Parcela mínima**

Se establece los siguientes valores de superficie mínima de parcela: 150 m<sup>2</sup>, con un lindero frontal mínimo de 5,00 mts.

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

### **Art. 1.4 Retranqueos**

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

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

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

Las condiciones de la edificación aneja serán las siguientes:

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

#### **Art. 1.5 Separación y linderos**

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

#### **Art. 1.6 Ocupación**

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

#### **Art. 1.7 Profundidad de la edificación.**

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

#### **Art. 1.8 Patios de parcela**

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

#### **Art. 1.9 Alineaciones y rasantes**

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

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

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

#### **Art. 1.11 Altura de piso**

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

*a) En planta baja*

Altura máxima: 3,50 mts.

Altura mínima: 2,80 mts.

*b) En planta de piso*

Altura mínima: 2,80 mts.

#### **Art. 1.12 Edificabilidad y densidad máxima de población.**

a) La edificabilidad máxima será la siguiente: 0,588340 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela RU: 3.841,08 m<sup>2</sup>.

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

Parcela RU: 39 viviendas.

#### **Art. 1.13 Vuelos**

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

#### **Art. 1.14 Condiciones estéticas**

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

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

#### **1 Art..15. Condiciones especiales**

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

### **CAPÍTULO 2. Ordenanza de Edificación en Manzana con Patio.**

#### **Art. 2.1 Usos**

a) Uso predominante. Residencial.

Admitiéndose la clase vivienda en su categoría de vivienda colectiva y la clase Residencia Comunitaria.

b) Usos Compatibles y Prohibidos.

Atendiendo a su localización en el plano de zonificación de usos (9-OD) del Plan General de Salamanca y con arreglo al Cuadro de Zonificación de Usos del mismo.

#### **Art. 2.2 Tipología**

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

#### **Art. 2.3 Parcela mínima**

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

a.- El lindero frontal de la parcela tendrá una longitud igual o mayor a 10 m.

b.- La superficie de la parcela será igual o mayor a 120 m<sup>2</sup>.

c.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 m.

#### **Art. 2.4 Ocupación de parcela**

a) En planta sobre rasante: No se establece

b) En planta bajo rasante:

Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela edificable, siempre que, la cubierta de la planta bajo rasante permita al menos, en un 60% de la superficie libre del patio de manzana, su ajardinamiento y que ninguna parte edificada sobresalga más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes de los linderos frontales.

#### **Art. 2.5 Patios de parcela**

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

#### **Art. 2.6 Alineaciones y Rasantes**

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

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

El nº máximo de plantas será de baja más dos.

La altura máxima será la siguiente:

Nº de plantas : 3

Altura en metros: 10,50

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

### **Art. 2.8 Altura de piso**

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

a) *En planta baja.*

Altura máxima: 4,20 mts.

Altura mínima: 3,20 mts.

b) *En planta de piso.*

Altura mínima: 2,80 mts.

### **Art. 2.9 Edificabilidad y densidad máxima de población.**

a) La edificabilidad máxima será: 1,885174 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela RC-P: 2.434,13 m<sup>2</sup>.

Parcela RC: 1.838,56 m<sup>2</sup>.

b) La densidad máxima de población por solar será:

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

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

### **Art. 2.10 Forma y dimensiones del patio de manzana**

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

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

### **Art. 2.11 Profundidad de la edificación**

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

### **Art. 2.12 Vuelos**

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

### **Art. 2.13 Condiciones estéticas**

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

### **Art. 2.14 Condiciones especiales**

No se admite ático ni bajo cubierta. Sera exigible una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos.

## **CAPÍTULO 3. Ordenanza de Equipamientos.**

### **Art. 3.1. Definición**

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

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

### **Art. 3.2 Usos**

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

- a) Usos predominantes: Asistencial, Religioso Deportivo, Sanitario, Socio-Cultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario y Recintos feriales.
- b) Usos compatibles: Zonas verdes y Espacios libres públicos, el uso Dotacional de Servicios Urbanos, con excepción de las Instalaciones de suministro de combustible, y el uso residencial, en su clase de residencia comunitaria, siempre que esté asociado a uno de los usos predominantes y sea inferior al 50% de la superficie construida.
- c) Usos prohibidos: Residencial, Industrial, Terciario. Comercial.

### **Art. 3.3 Tipología**

Edificación singular. Tipología libre.

### **Art. 3.4. Parcela mínima**

La existente.

### **Art. 3.5 Retranqueos**

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

### **Art. 3.6 Patios de parcela**

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

### **Art. 3.7. Alineaciones y rasantes**

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

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

3 plantas y 12 m.

### **Art. 3.10. Edificabilidad.**

1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **Art. 3.11. Condiciones especiales**

Será obligatoria la inclusión de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

## **TÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

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

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

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

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

### **NU. III. 1. RED DE SANEAMIENTO**

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

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

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

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

### **NU. III. 2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA**

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

Se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **NU. III. 3. RED DE RIEGO**

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

Se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### **NU. III. 4. RED DE INCENDIOS**

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

#### **NU. III. 5. RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO**

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

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

Redes de puesta tierra.

Arquetas de derivación a parcelas con pica de tierra.

Las líneas discurrirán bajo canalizaciones enterradas a profundidad suficiente.

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

#### **NU. III. 6. RED DE GAS**

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

#### **NU. III. 7. RED DE TELEFONÍA**

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

#### **NU. III. 8. RED DE TELEVISIÓN**

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

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

#### **NU. III. 9. RED VIARIA**

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

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

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

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

### **NU. III. 10. ESPACIOS LIBRES**

#### **➤ Zona Verde:**

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

## **TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN**

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

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

### **NU. IV. 1. UNIDAD DE ACTUACIÓN**

Ámbito de Gestión urbanística integrada. Se establece que el Sector SU-NC N° 46 constituye una Unidad de Actuación

### **NU. IV. 2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

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

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

### **NU. IV. 3. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

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

### **NU. IV. 4. URBANIZADOR**

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

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

#### **NU. IV. 5. PLAN DE ETAPAS**

Se prevén dos etapas:

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

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

#### **NU. IV. 6. GARANTIAS**

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

### **TÍTULO V. ANEXO**

#### **NU. V. 1. FICHAS URBANÍSTICAS**

# FICHA URBANÍSTICA

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

## CONDICIONES GENERALES

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

## OTRAS CONDICIONES

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

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

# FICHA URBANÍSTICA

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

## CONDICIONES GENERALES

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

## OTRAS CONDICIONES

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

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

# FICHA URBANÍSTICA

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

## CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE:	<b>975,27</b> m <sup>2</sup>
COEF. EDIFICABILIDAD:	<b>1,885174</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUPERF. EDIFICABLE:	<b>1.838,56</b> m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	<b>No se establece</b>
Nº DE VIVIENDAS:	<b>18</b>
ALINEACIONES:	<b>Ver plano Nº PO-2.</b>
FONDO MÁXIMO	<b>12</b> m
RETRANQUEOS:	<b>No se establece.</b>

## OTRAS CONDICIONES

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

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

# FICHA URBANÍSTICA

## EQUIPAMIENTO

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

### CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE: **815,58/ 805** m<sup>2</sup>

COEF. EDIFICABILIDAD: **1,50** m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCUPACIÓN **No se establece**

ALINEACIONES: **Ver plano N° PO-2.**

RETRANQUEOS: **No se establece.**

### OTRAS CONDICIONES

ALTURA EDIFICACIÓN: ALTURA EN METROS: **10,50** ml

N° DE PLANTAS: **3** PI

CONDICIONES ESPECIALES: **Ordenación del Estudio de Detalle  
Sera exigible la inclusión de 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.**

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

# FICHA URBANÍSTICA

## ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

PARCELA:	<b>EL-Z</b>
USOS:	<b>ZONA VERDE</b>
TIPOLOGIA:	<b>No se fija</b>

### CONDICIONES GENERALES

SUPERFICIE:	<b>2.796,95</b> m <sup>2</sup>
COEF. EDIFICABILIDAD:	<b>Sin edificabilidad</b>
OCUPACIÓN:	<b>Sin ocupación</b>

### OTRAS CONDICIONES

EDIFICACIONES:	<b>No se admiten edificaciones</b>
CONDICIONES ESPECIALES:	<b>Ordenación del Estudio de Detalle</b>

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

## DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO.

Las determinaciones sobre programación y financiación de los objetivos y propuestas de este Estudio de Detalle se han establecido en el capítulo NU.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

Aquí tratamos de su valoración y viabilidad económica.

### TÍTULO I. VALORACIÓN.

El coste total para la ejecución de este Estudio de Dtalte, se concreta en los gastos de urbanización, sin incluir los costes correspondientes a las obras de edificación.

#### EE. I.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN

Partida	Descripción	Ud	Medición	Precio Unitario	Precio Total
<b>CAPÍTULO 1. <u>PAVIMENTACIÓN Y JARDINERÍA</u></b>					
1.01	Desbroce del terreno	M3	1.488,00	0,70	1.041.60 €
1.02	Desmante en explanación en todo terreno para preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos al lugar de empleo o vertedero.	M3	10.260,00	3,00	30.780,00 €
1.03	Terraplén con suelo adecuado, procedente de préstamo o de excavación, compacto, incluso preparación de la superficie, humectación y refinado de taludes.	M3	2.880,00	4,90	14.112,00 €
1.04	Pavimentación de calzada y aparcamiento, incluyendo 20 cm. de subbase granular de 23 cm. de hormigón HF-4.0.	M2	1.782,00	19,50	34.749,00 €
1.05	Extendido y aglomerado tipo S-12, incluso riego con emulsión y nivelación	M2	1.782,00	7,85	13.988,70 €
1.06	Pavimento de acera, incluyendo 20 cm. de subbase granular y 15 cm. de hormigón HM-20 y pavimento de baldosa hidráulica.	M2	965,00	25,00	24.125,00 €
1.07	Bordillo de granito de 30x15, incluso solera de hormigón HM-20.	ML	434,00	26,50	11.501,00 €
1.08	Bordillo de hormigón tipo jardín, incluso solera de hormigón HM-20.	ML	304,00	13,00	3.952,00 €

Partida	Descripción	Ud	Medición	Precio Unitario	Precio Total
1.09	Zona verde, arbolado y paseos, incluyendo bordillos tipo jardín, solera de hormigón HM-20 y pavimento de baldosas hidráulicas para formación de paseos, incluyendo soleras.	M2	2.892,32	25,00	72.308,00 €
1.10	Mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, juegos, etc.)	UD	1,00	6.000,00	6.000,00 €
1.11	Señalización vertical y horizontal de la red viaria.	UD	1,00	2.000,00	2.000,00 €
1.12	Partida alzada para adaptación, reforma y reposición de aceras, eliminación de alcorques y arbolado en la zona recayente a las viviendas unifamiliares para permitir los nuevos accesos a garajes, trasladando o reponiendo el arbolado en las zonas verdes.	PA	400,00	35,00	14.000,00 €

**TOTAL CAPÍTULO 1 ..... 228.557,30 €**

## **CAPÍTULO 2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO**

2.01	Tubería de fundición con junta automática flexible ø 150, incluso excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	ML	194,00	48,00	9.312,00 €
2.02	Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales colocadas.	UD	4,00	800,00	3.200,00 €
2.03	Acometida domiciliaria a viviendas y edificios con tubería de P.E. ø 63 mm. PT-6 atm., incluso excavación, relleno, arena y p.p. de piezas especiales y válvulas, así como rotura y reposición de pavimentos de calzadas y aceras actuales.	UD	46,00	330,00	15.180,00 €
2.04	Boca de riego, incluso arqueta y acometida.	UD	6,00	350,00	2.100,00 €
2.05	Riego automático en zonas verdes, con diferentes sectores, con sus correspondientes válvulas, automatismos y p.p. de instalación eléctrica, totalmente instalado y en perfecto funcionamiento.	UD	1,00	15.000,00	15.000,00 €

**TOTAL CAPÍTULO 2 ..... 44.792,00 €**

Partida	Descripción	Ud	Medición	Precio Unitario	Precio Total
---------	-------------	----	----------	-----------------	--------------

### **CAPÍTULO 3. RED DE ALCANTARILLADO**

3.01	Tubería de PVC corrugado para saneamiento $\varnothing$ 300 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas.	ML	190,00	46,00	8.740,00 €
3.02	Pozo de registro	UD	5,00	420,00	2.100,00 €
3.03	Pozo de limpia	UD	1,00	393,00	393,00 €
3.04	Sumidero	UD	9,00	310,00	2.790,00 €
3.05	Acometida domiciliaria de alcantarillado de residuales a viviendas y edificios, incluso p.p. de tubería, arquetas y conexionado con piezas especiales, excavaciones, rellenos, rotura y reposición de pavimentos existentes.	UD	46,00	700,00	32.200,00 €
3.06	Partida alzada para conexiones y refuerzos, rotura y reposición de pavimentos.	PA	1,00	6.000,00	6.000,00 €
<b>TOTAL CAPÍTULO 3 .....</b>					<b>52.223,00 €</b>

### **CAPÍTULO 4. ENERGÍA ELÉCTRICA**

4.01	Canalización de cables eléctricos con tubería de polietileno para conducción de cables de MT, incluso excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización, placa de protección y cables.	ML	200,00	95,00	19.000,00 €
4.02	Arquetas de energía eléctrica.	UD	6,00	150,00	900,00 €
4.03	Acometida domiciliaria según normas de la Empresa Suministradora, incluyendo excavaciones, rotura de pavimento, arquetas y reposición.	UD	46,00	300,00	13.800,00 €
<b>TOTAL CAPÍTULO 4 .....</b>					<b>33.700,00 €</b>

Partida	Descripción	Ud	Medición	Precio Unitario	Precio Total
---------	-------------	----	----------	-----------------	--------------

### **CAPÍTULO 5. ALUMBRADO PÚBLICO**

5.01	Canalización de alumbrado público, bajo acera, con 2 tubos PE ø 110, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno	ML	220,00	24,00	5.280,00 €
5.02	Conductor de cobre	ML	440,00	6,50	2.860,00 €
5.03	Punto de luz sobre báculo de las mismas características que los existentes en la urbanización, incluso p.p. de cimentación, instalación y probado.	UD	7,00	825,00	5.775,00 €
5.04	Arqueta de alumbrado.	UD	7,00	75,00	525,00 €
5.05	Cuadro de mandos y maniobra, totalmente conexionado.	UD	1,00	3.000,00	3.000,00 €
5.06	Toma de tierra.	UD	3,00	185,00	555,00 €

**TOTAL CAPÍTULO 5 ..... 17.995,00 €**

### **CAPÍTULO 6. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS Y TELECOMUNICACIONES**

6.01	Canalización telefónica y de telecomunicaciones de 4 conductos de PE ø 125 y 2 tritubos PE ø 50	ML	200,00	29,00	5.800,00 €
6.02	Arqueta telefónica	UD	3,00	990,00	2.970,00 €
6.03	Acometida domiciliaria con p.p. de reposición de pavimentos.	UD	46,00	150,00	6.900,00 €
6.04	Partida alzada de conexión existente.	PA	1,00	500,00	500,00 €

**TOTAL CAPÍTULO 6 ..... 16.170,00 €**

### **CAPÍTULO 7. RED DE GAS**

7.01	Tubería de PEAD PE 100 ø 63 mm. SRD 11, incluyendo excavación, relleno, cama de arena, cinta de señalización, p.p. de juntas y piezas especiales.	ML	200,00	11,75	2.350,00 €
7.02	Válvula, incluso arqueta de 40x40 cm.	UD	2,00	450,00	900,00 €
7.03	Partida alzada de conexión existente	PA	1,00	500,00	500,00 €

**TOTAL CAPÍTULO 7 ..... 3.750,00 €**

Partida	Descripción	Ud	Medición	Precio Unitario	Precio Total
<b>CAPÍTULO 8. <u>SEGURIDAD Y SALUD</u></b>					
8.01	Medidas de seguridad y salud	UD	1,00	9.929,68	9.929,68 €
<b>TOTAL CAPÍTULO 8 .....</b>					<b>9.929,68 €</b>
<b><u>RESUMEN POR CAPÍTULOS</u></b>					
<b>CAPITULO 1 PAVIMENTACIÓN Y JARDINERIA .....</b>					<b>228.557,30 €</b>
<b>CAPITULO 2 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO .....</b>					<b>44.792,00 €</b>
<b>CAPITULO 3 RED DE ALCANTARILLADO .....</b>					<b>52.223,00 €</b>
<b>CAPITULO 4 ENERGÍA ELÉCTRICA .....</b>					<b>33.700,00 €</b>
<b>CAPITULO 5 ALUMBRADO PÚBLICO .....</b>					<b>17.995,00 €</b>
<b>CAPITULO 6 CANALIZACIONES TELEFÓNICAS Y TELECOMUNICACIONES .....</b>					<b>16.170,00 €</b>
<b>CAPÍTULO 7 RED DE GAS .....</b>					<b>3.750,00 €</b>
<b>CAPÍTULO 8 SEGURIDAD Y SALUD .....</b>					<b>9.929,68 €</b>
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL .....</b>					<b>407.116,98 €</b>
<b>19 % de Beneficio Industrial y Gastos Generales .....</b>					<b>77.352,22 €</b>
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA .....</b>					<b>484.469,20 €</b>
<b>16 % de I.V.A. ....</b>					<b>77.515,07 €</b>
<b>PRESUPUESTO GENERAL .....</b>					<b>561.984,27 €</b>
<b><u>Honorarios Profesionales:</u></b>					
Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación y Reparcelación .....					9.000,00 €
Proyecto y Dirección de Urbanización .....					18.000,00 €
<b>SUMA .....</b>					<b>27.000,00 €</b>
<b>16 % de I.V.A. ....</b>					<b>4.320,00 €</b>
<b>TOTAL .....</b>					<b>31.320,00 €</b>
<b>TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN.....</b>					<b>593.304,27 €</b>

## TÍTULO II. VIABILIDAD ECONÓMICA

Las propuestas contenidas en este Estudio de Detalle se consideran viables si la repercusión de los gastos de urbanización, sobre la edificabilidad y sobre vivienda resultante se mantienen dentro de unos límites razonables y asumibles.

Edificabilidad: 8.113,77 m<sup>2</sup>

Repercusión por m<sup>2</sup> de edificabilidad:

$593.304,27 / 8.113,77 = 73,12 \text{ €}$

Nº de viviendas: 81

Repercusión por vivienda:

$593.304,27 / 81 = 7.324,74 \text{ €}$

Cifras razonables y perfectamente asumibles.

### DN-RE. RESUMEN EJECUTIVO.

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

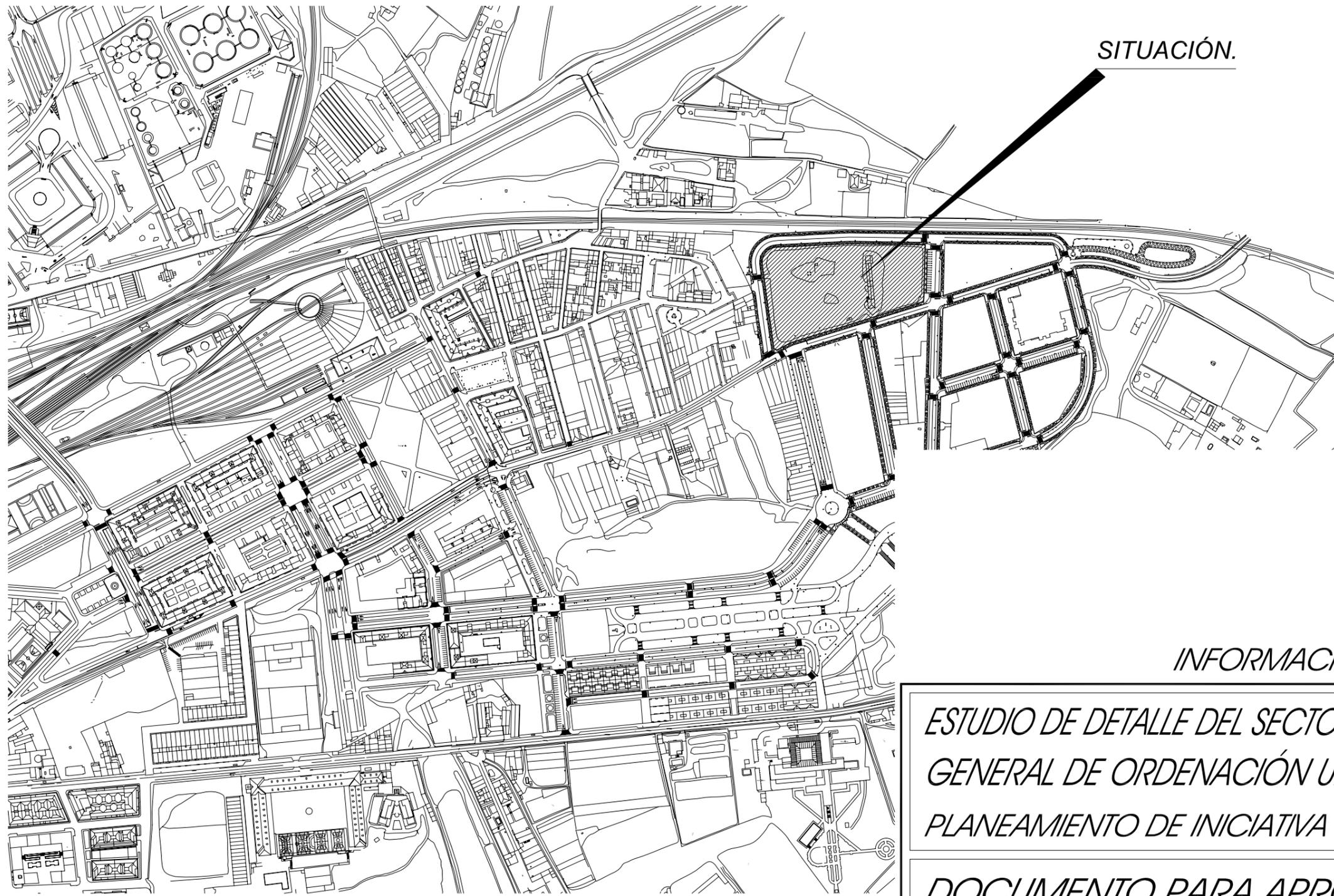
- a) Delimitación del ámbito en el que se altera la ordenación vigente con la proyectada, con un plano de situación y alcance de dicha alteración:

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

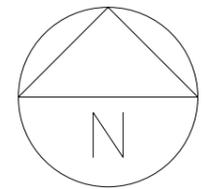
Salamanca, Febrero de 2010  
LOS ARQUITECTOS,

Fdo.: Ricardo Pérez Rodríguez-Navas

y Ricardo Javier Pérez Santa Cecilia



SITUACIÓN.



INFORMACIÓN.

*ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N° 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.*

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS*

SITUACIÓN.  
ESCALA 1/5000.

LOS ARQUITECTOS:

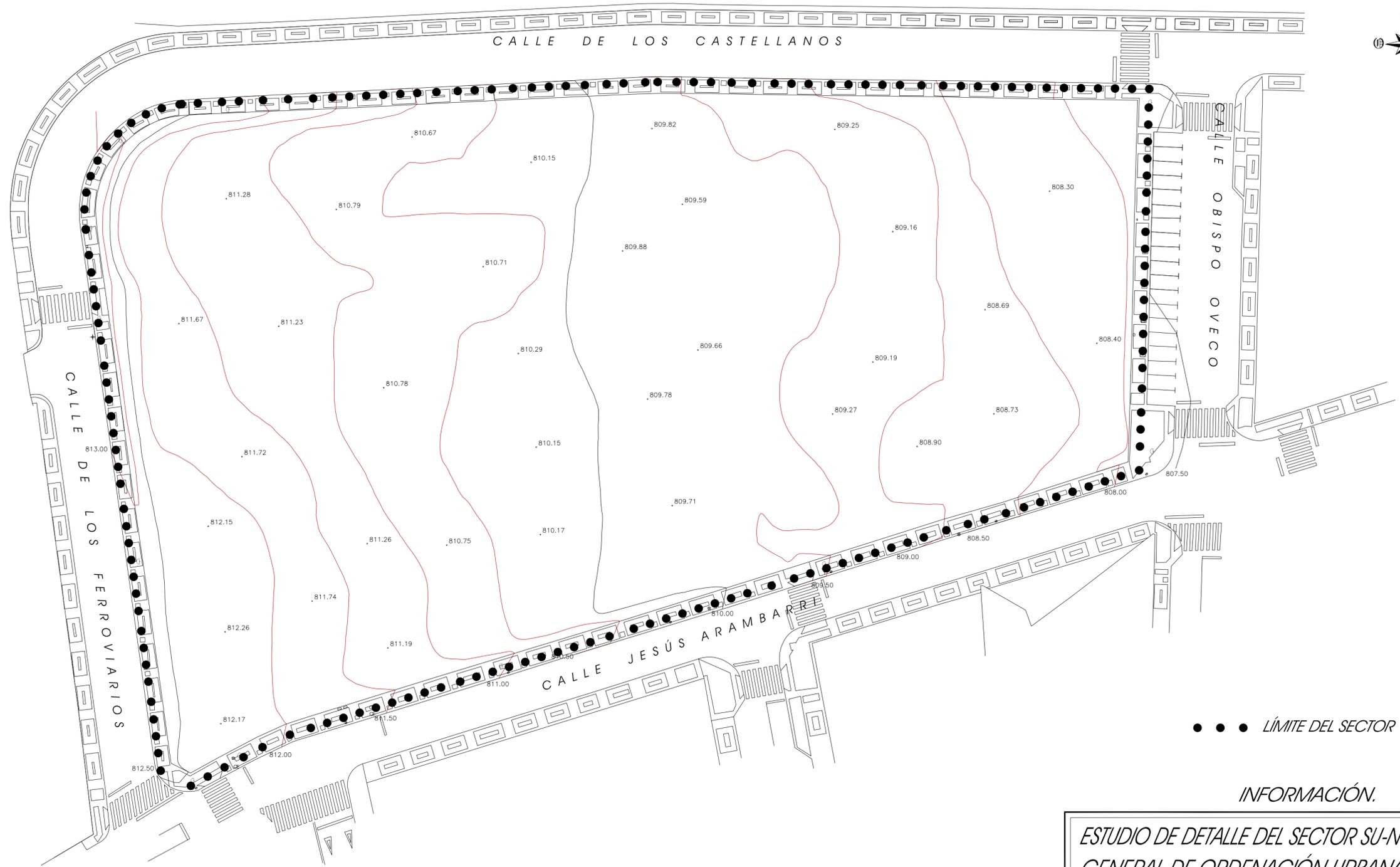
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

SITUACIÓN.

ESCALA:  
1/5.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO N°:  
PI - 1



● ● ● LÍMITE DEL SECTOR

*INFORMACIÓN.*

*ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.*

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS*

LOS ARQUITECTOS:

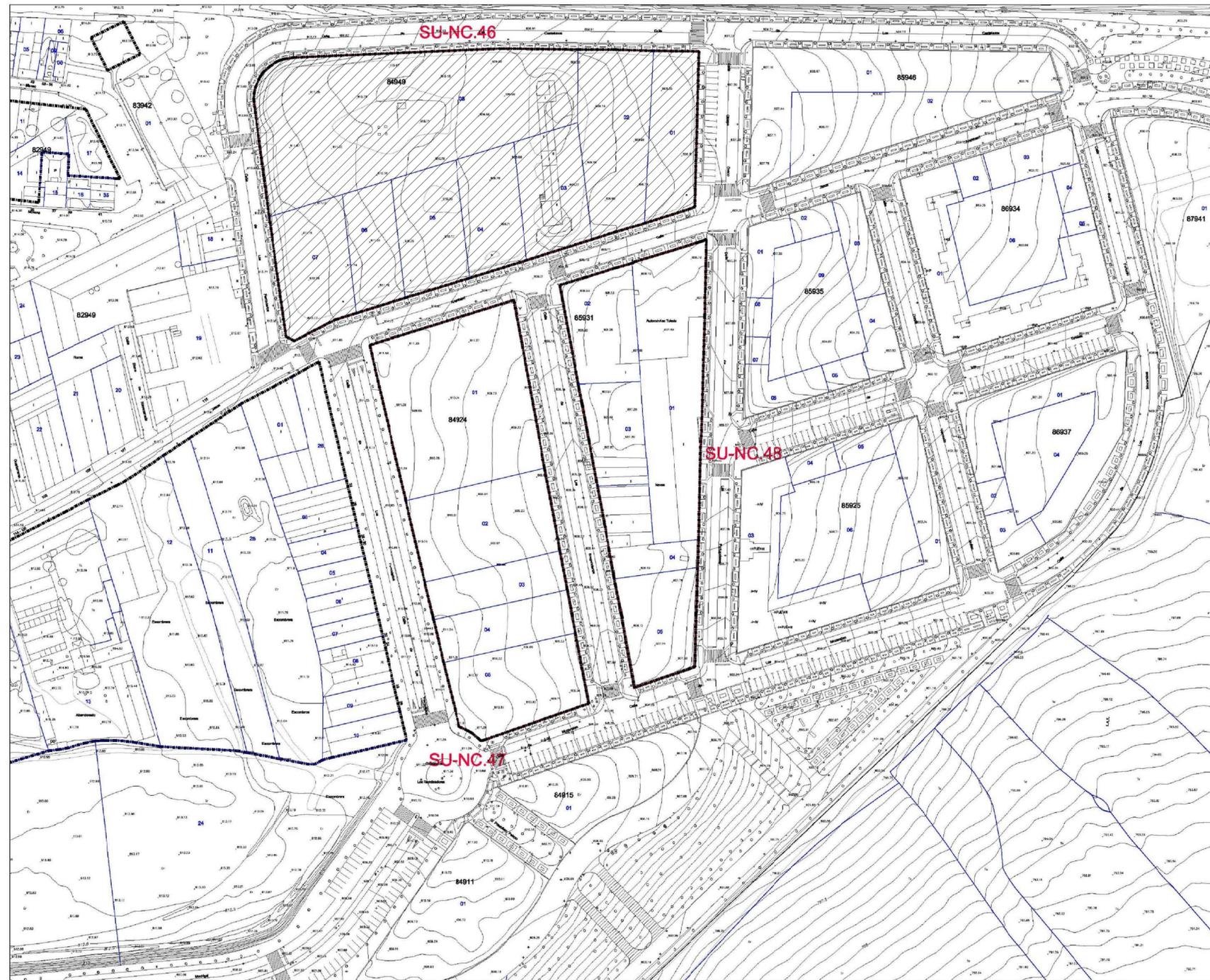
*[Signature]*  
 RICARDO PÉREZ RODRÍGUEZ-NAVAS  
 RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

*PLANO TOPOGRÁFICO.*

ESCALA:  
1/500.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
P1-2



Plano: Sector SU-NC.46/47/48

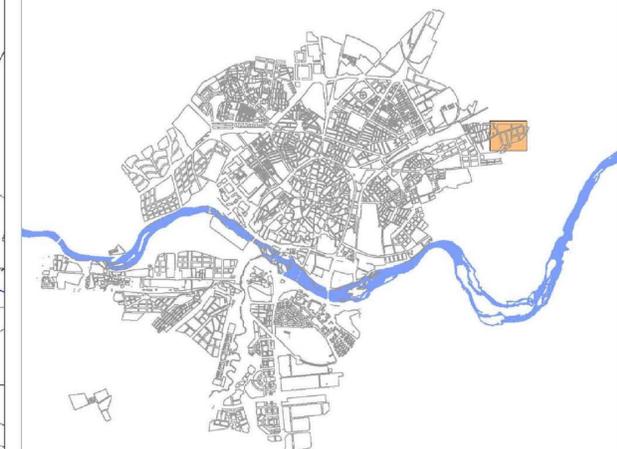
Excmo. Ayuntamiento de Salamanca  
Oficina de Plan General



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE  
**SALAMANCA**  
REVISION-ADAPTACION 2004  
APROBACION DEFINITIVA

Documento: Anejo Sectores de suelo urbano no consolidado  
Plano: Sectores de suelo urbano no consolidado nº 46,47 y 48

Escala: 1:1.000  
Enero 2007



**Sector SU-NC.46 Camino de Cabrerizos (Sector 39D - Polígono 2)**

Delimitación del Sector: 16.106 m<sup>2</sup>

Alineación oficial

**Sector SU-NC.47 Cl. de Los Francos (Sector 39D - Polígono 2)**

Delimitación del Sector: 9.748 m<sup>2</sup>

Alineación oficial

**Sector SU-NC.48 Cl. de Los Portugaleses (Sector 39D - Polígono 2)**

Delimitación del Sector: 7.432 m<sup>2</sup>

Alineación oficial

PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE.  
ESCALA 1/1.000.

INFORMACIÓN.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.  
PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

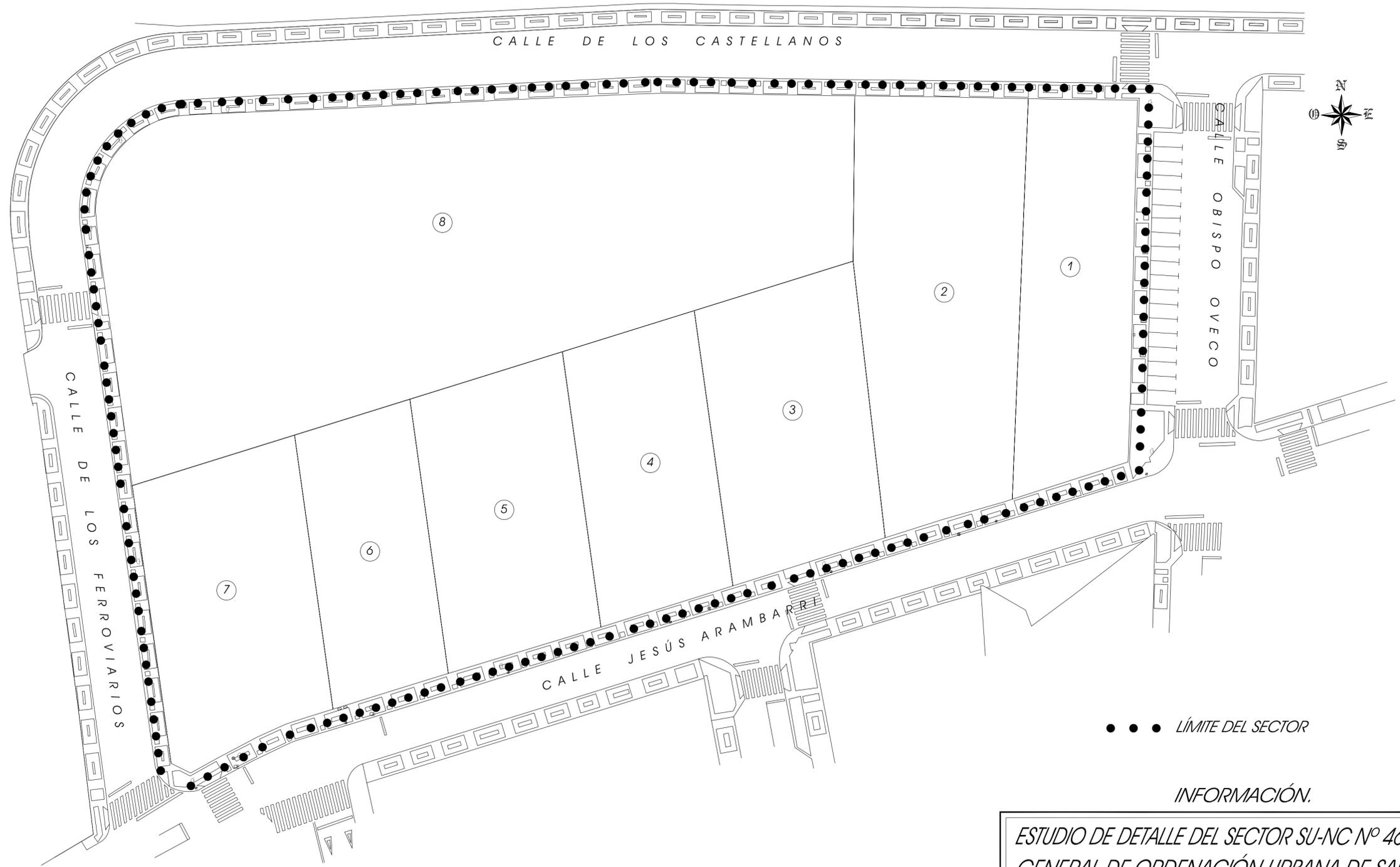
RICARDO PÉREZ RODRÍGUEZ FERRÁS  
RICARDO J. PÉREZ SANJA CECILIA

PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
P I - 3



PROPIETARIO	SUPERFICIE	Nº FINCA CATASTRAL
1. MONSERRAT MORENO CONSTRUCCIONES MARTÍN JIMÉNEZ S.L. JESÚS MORENO	1.477 m <sup>2</sup> .	84949 01 TL7389C0001 HY
2. MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ E HIJOS	2.078 m <sup>2</sup> .	84949 02 TL7389C0001 WY
3. PATRONATO VIRGEN DE LA VEGA	1.330 m <sup>2</sup> .	84949 03 TL7389C0001 AY
4. HEREDEROS DE MONSERRAT BERMEJO CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A. FERNANDO, ESTEBAN, LUIS Y JESÚS REVILLA DÍAZ ESTEBAN REVILLA DÍAZ Y AMPARO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ	1.211 m <sup>2</sup> .	84949 04 TL7389C0001 BY
5. CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS	1.354 m <sup>2</sup> .	84949 05 TL7389C0001 YY
6. JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN	1.001 m <sup>2</sup> .	84949 06 TL7389C0001 GY
7. CONSTRUCCIONES SANZAR CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.	1.388 m <sup>2</sup> .	84949 07 TL7389C0001 QY
8. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	6.275 m <sup>2</sup> .	84949 08 TL7389C0001 PY

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 16.114 m<sup>2</sup>.

**INFORMACIÓN.**

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

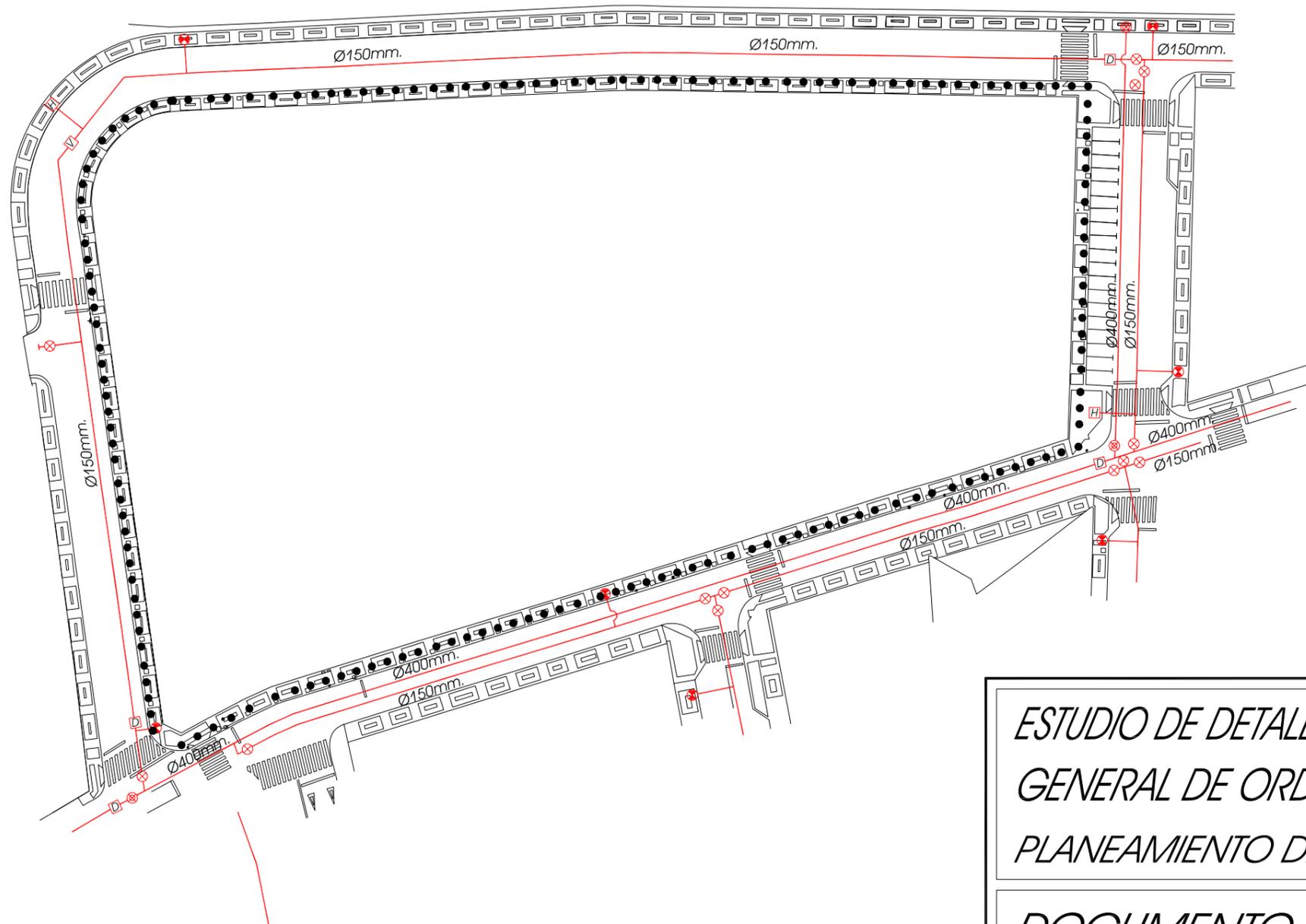
*[Signature]*  
RICARDO PÉREZ RODRÍGUEZ-NAVAS  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ESCALA:  
1/500.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
PI - 4



- LEYENDA
- • • • LÍMITE DEL SECTOR
  - — — — RED DE DISTRIBUCIÓN.
  - [H] HIDRANTE.
  - [X] VÁLVULA DE COMPUERTA.
  - [D] DESAGÜE.
  - [V] VENTOSA.
  - [⊗] BOCA DE RIEGO.
  - [⊗] VÁLVULA DE MARIPOSA.

### INFORMACIÓN.

*ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.*

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS*

RED DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTE.

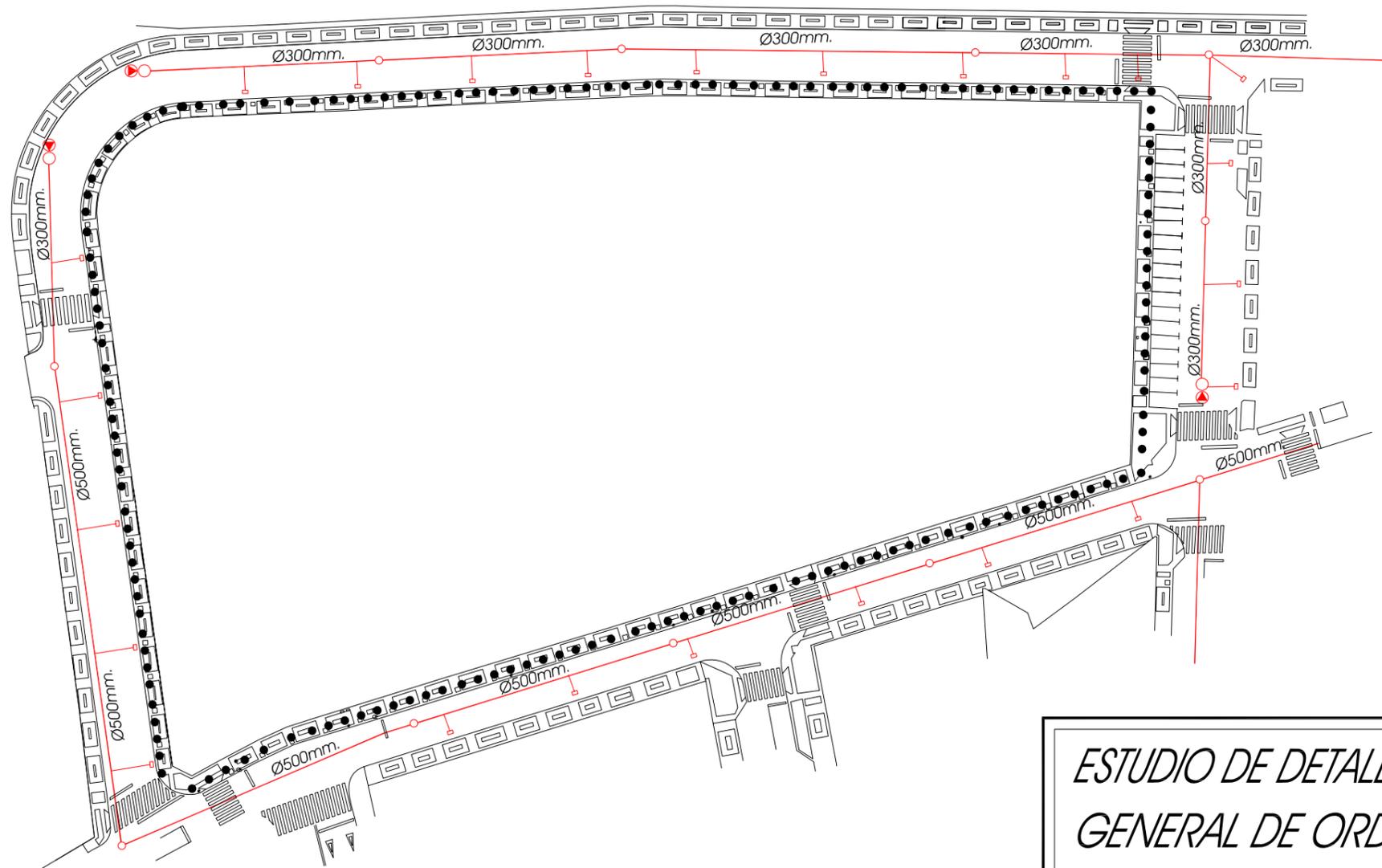
LOS ARQUITECTOS:  
  
  
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTE.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
PI-5



LEYENDA

- LÍMITE DEL SECTOR
- RED DE ALCANTARILLADO..
- POZO DE REGISTRO.
- POZO LIMPIA.
- SUMIDERO.

INFORMACIÓN.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

RED DE ALCANTARILLADO EXISTENTE.

LOS ARQUITECTOS:

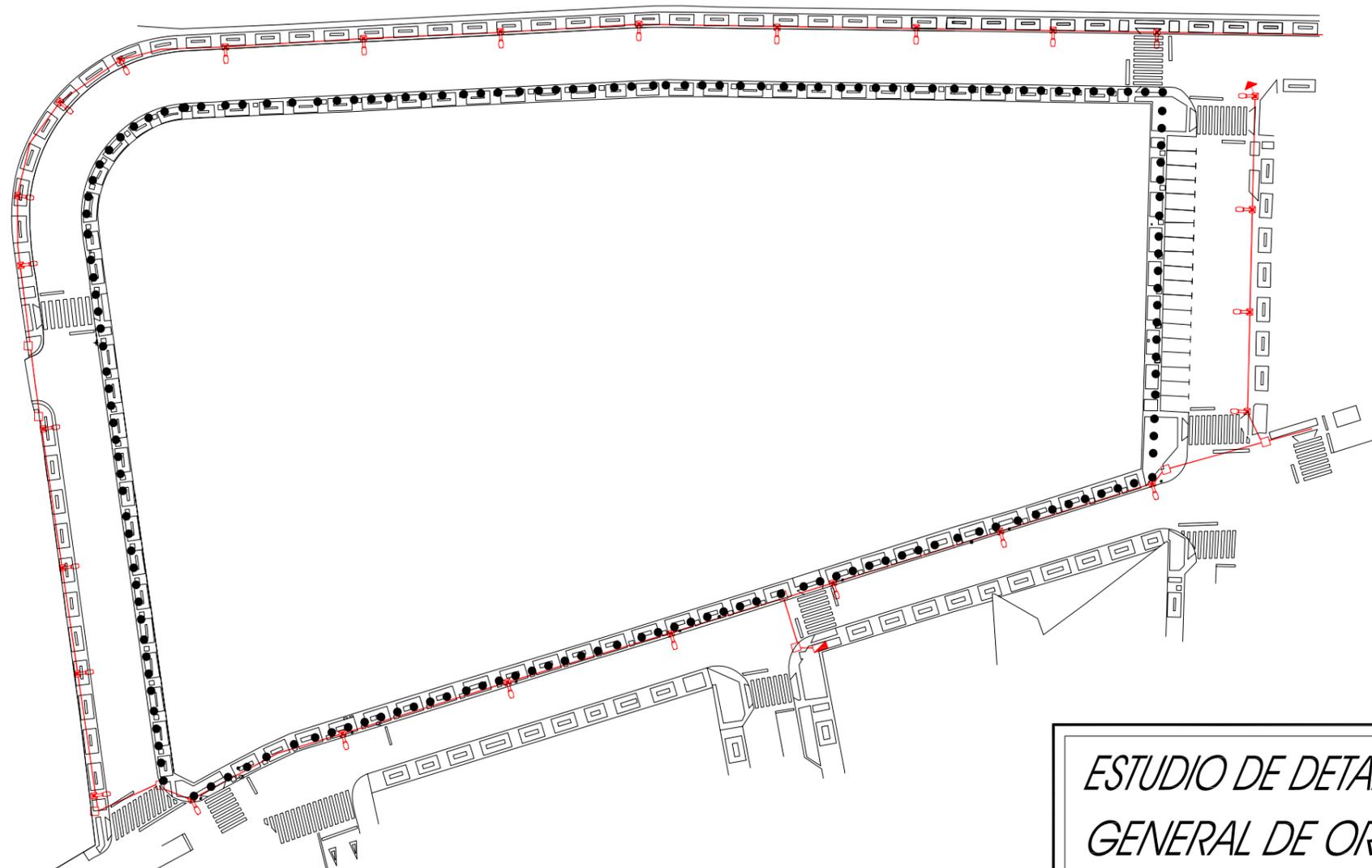
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE ALCANTARILLADO EXISTENTE.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
PI-6



- LEYENDA
- LÍMITE DEL SECTOR
  - CANALIZACIONES.
  - TOMA DE TIERRA.
  - ARQUETA.
  - COLUMNA 10m. (250W. V.S.A.P. CONFORT) .
  - ▣ CENTRO DE MANDOS .

### INFORMACIÓN.

*ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.*

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS*

ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE.

LOS ARQUITECTOS:

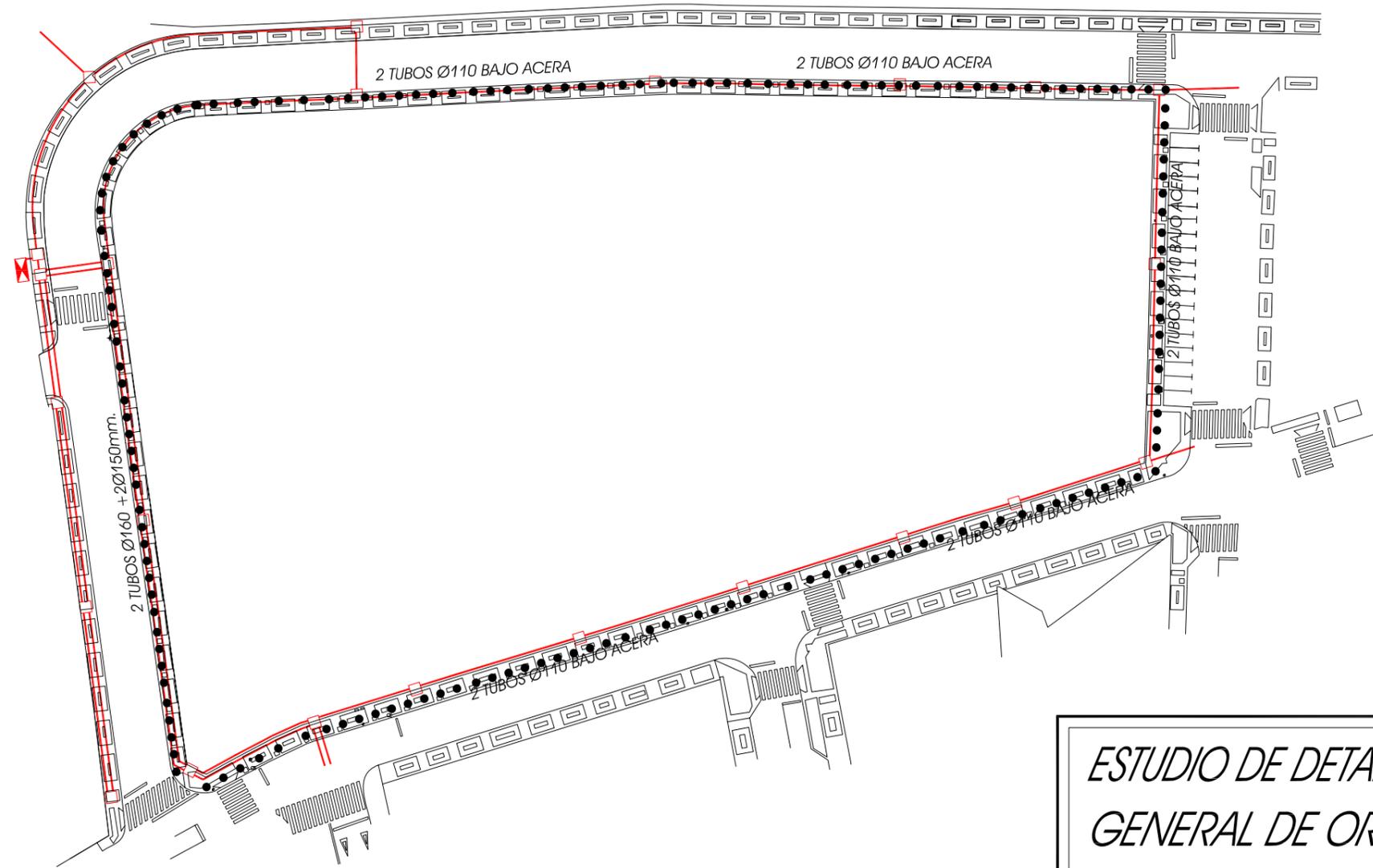
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
**PI - 7**



LEYENDA

- LÍMITE DEL SECTOR
- CANALIZACIONES
- ARQUETA .
- ⊗ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN .

INFORMACIÓN.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N° 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE.

LOS ARQUITECTOS:

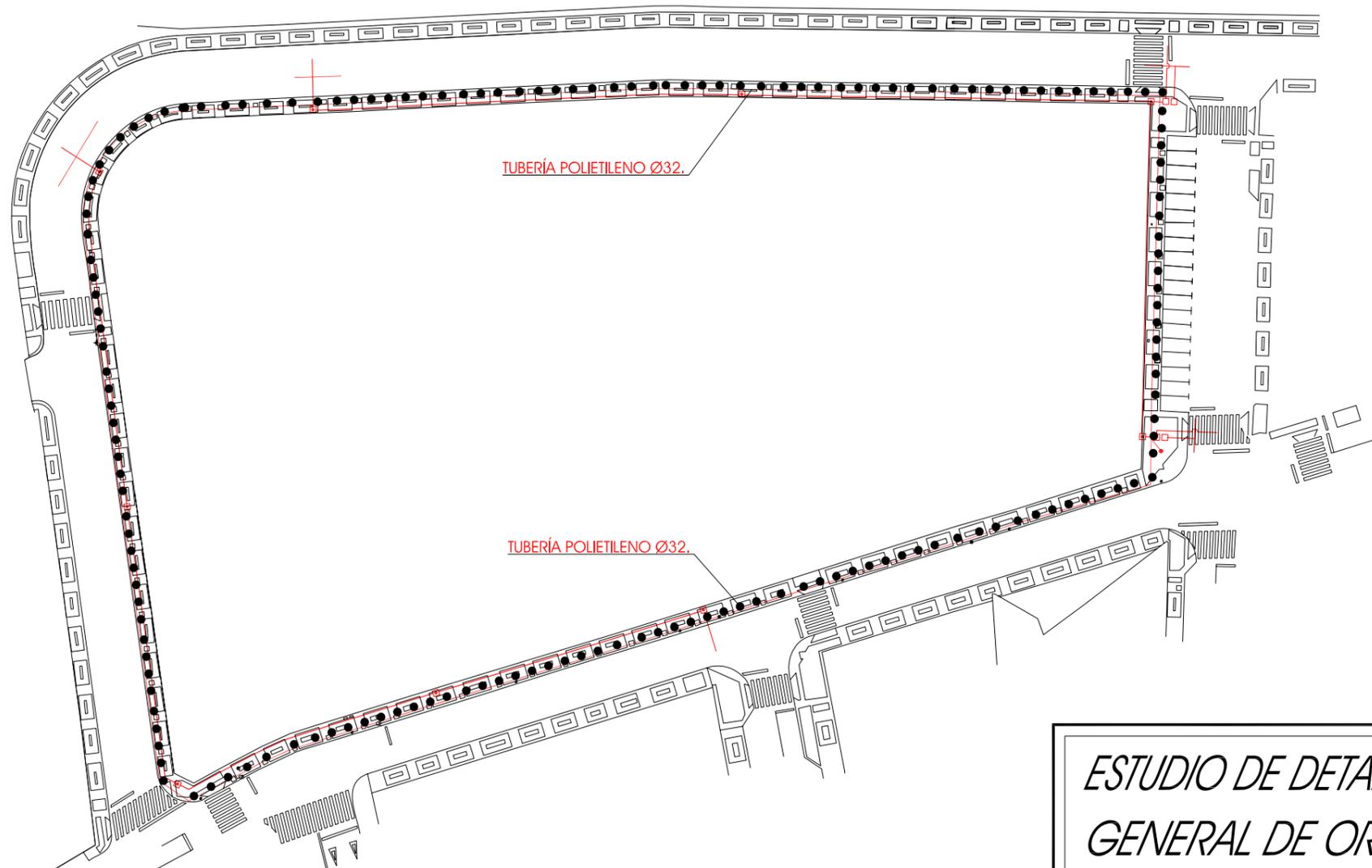
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO N°:  
PI - 8



LEYENDA

- LÍMITE DEL SECTOR
- CANALIZACIONES.
- ACOMETIDA DESDE LA RED DE DISTRIBUCIÓN A LA RED DE RIEGO.
- ◻ ARQUETA DE CABLES DE CONTROL DE RIEGO.

INFORMACIÓN.

*ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.*

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS*

RED DE RIEGO AUTOMÁTICO EXISTENTE.

LOS ARQUITECTOS:

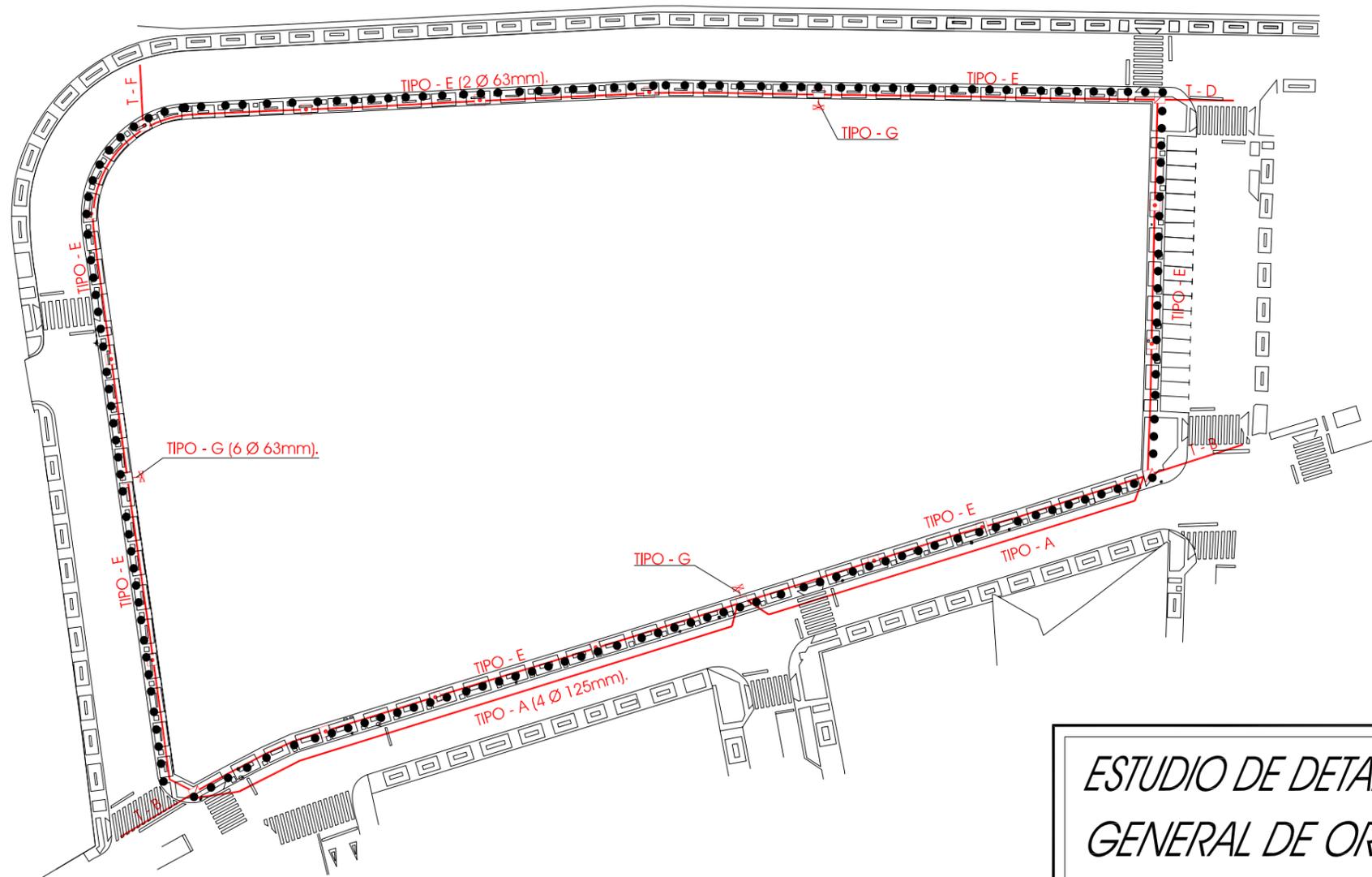
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE RIEGO AUTOMÁTICO EXISTENTE.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
**PI-9**



- LEYENDA
- LÍMITE DEL SECTOR
  - CANALIZACIONES.
  - ⊠ PEDESTAL ARMARIO DE ACOMETIDAS.
  - □ □ TIPOS DE ARQUETA.

### INFORMACIÓN.

*ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.*

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS*

RED TELEFÓNICA EXISTENTE.

LOS ARQUITECTOS:

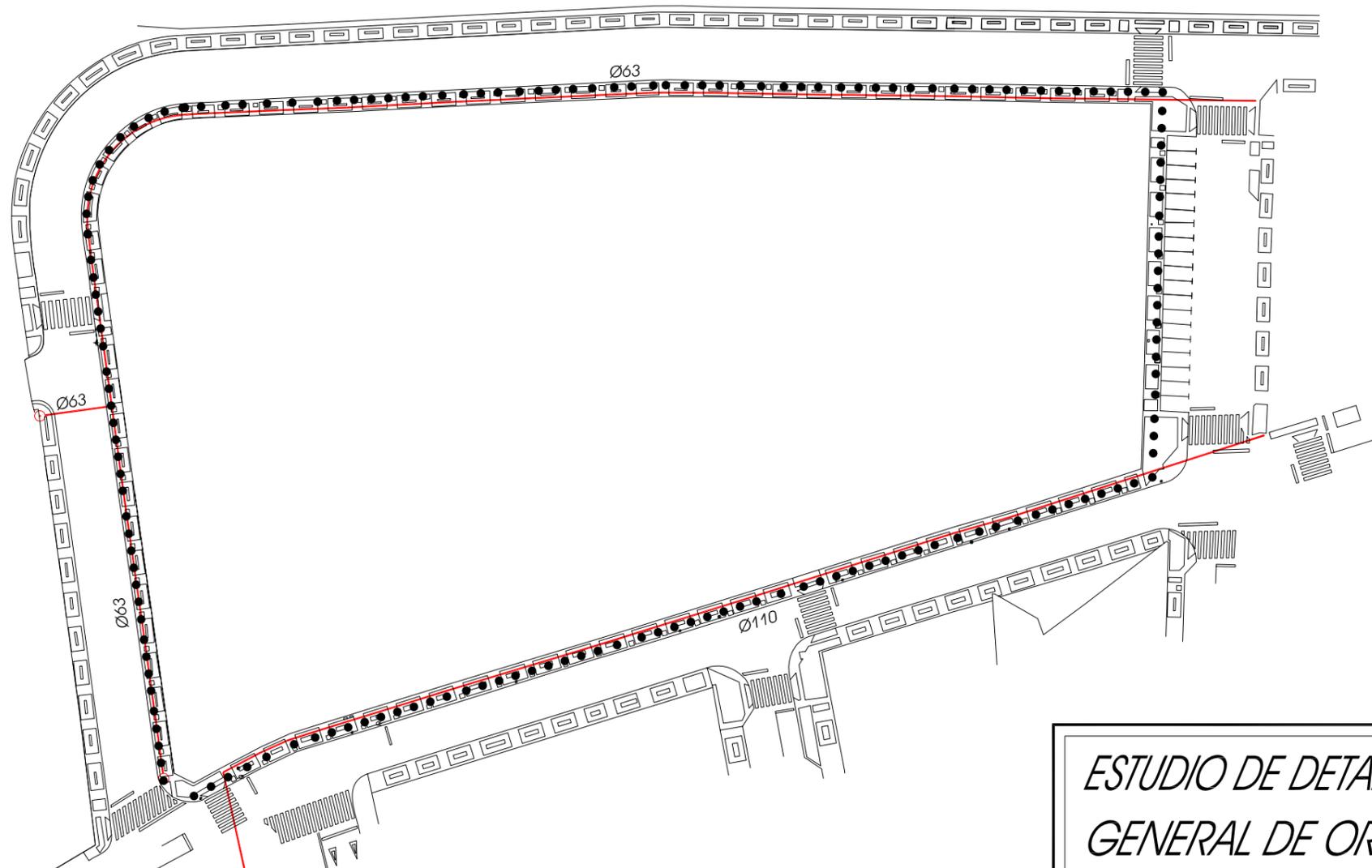
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED TELEFÓNICA EXISTENTE.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
**PI - 10**



LEYENDA

- LÍMITE DEL SECTOR
- CANALIZACIONES.
- FIN DE LÍNEA.

INFORMACIÓN.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N° 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE GAS EXISTENTE.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO N°:  
PI - 11

RED DE GAS EXISTENTE.



- LEYENDA
- LÍMITE DEL SECTOR
  - CANALIZACIONES ENTERRADAS
  - ARQUETA

### INFORMACIÓN.

*ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N° 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.*

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS*

RED DE T.V. POR CABLE EXISTENTE.

LOS ARQUITECTOS:

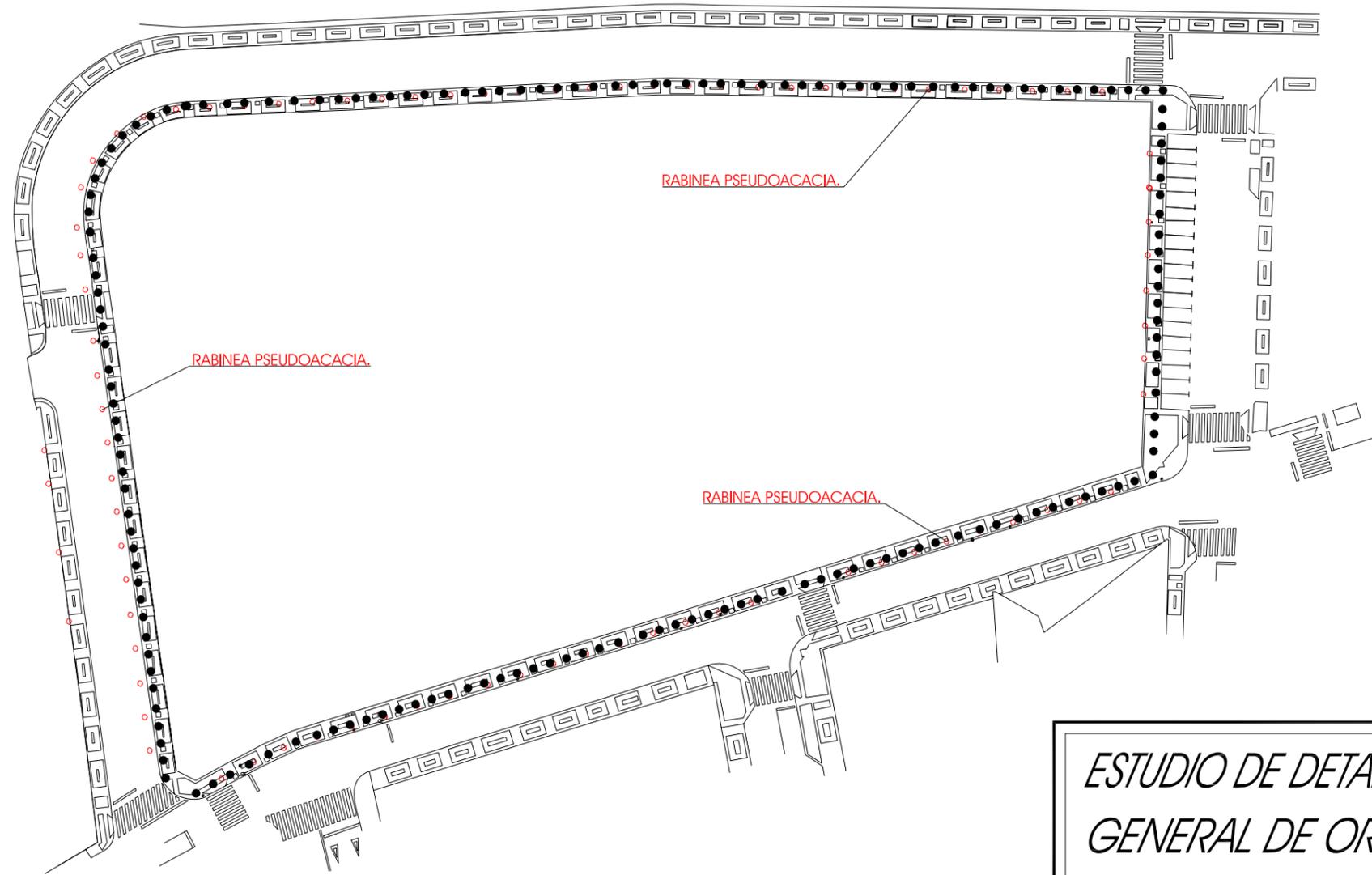
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE T.V. POR CABLE EXISTENTE.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO N°:  
**PI - 12**



LEYENDA

- LÍMITE DEL SECTOR
- PLANTACIONES.

INFORMACIÓN.

*ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N° 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.*

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS*

LOS ARQUITECTOS:

RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

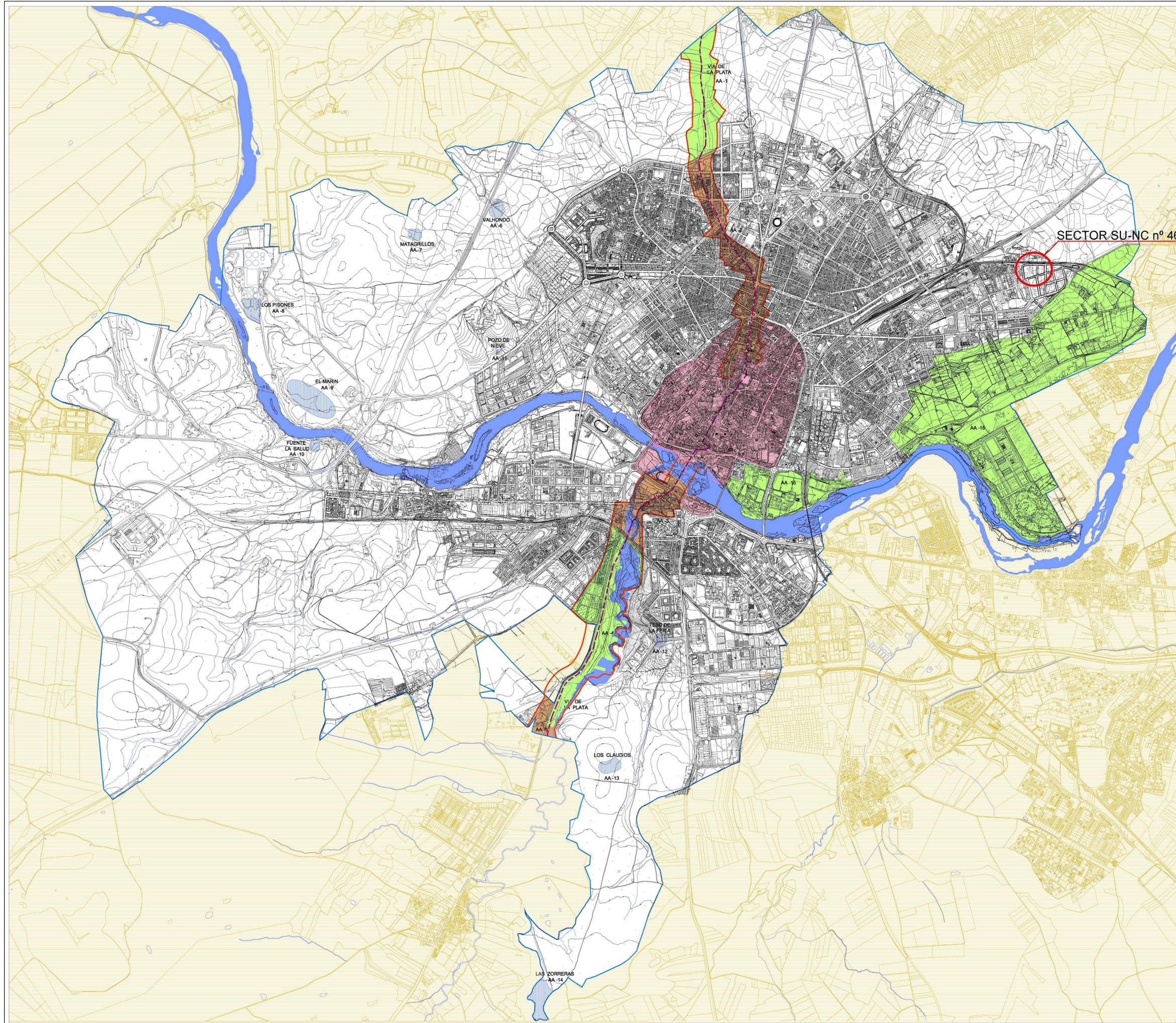
PLANTACIONES EXISTENTES.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO N°:  
PI - 13

PLANTACIONES EXISTENTES.



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA**  
 REVISION-ADAPTACION 2004  
 APROBACION DEFINITIVA

Documento: Catálogo de edificios, elementos y áreas protegidas  
 Plano: Áreas de interés arqueológico  
 Escala: 1: 10.000  
 Enero 2007



<b>PROTECCIÓN ESPECIFICA</b>	INTEGRAL	
	ESTRUCTURAL	
	CAUTELA ARQUEOLOGICA	
<b>PROTECCIÓN GENERICA</b>	AA-1 Calzada Vieja de Zamora	
	AA-2 Gran Capitán C/ Zamora	
	AA-3 Puente Romano - Zurguen	
	AA-4 Prado del Zurguen I	
	AA-5 Prado del Zurguen II	
	AA-15 Vega del Tormes I	
AA-16 Vega del Tormes II		
<b>YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS</b>		
<b>LIMITE DEL CONJUNTO HISTORICO DE SALAMANCA</b>		
<b>LIMITE DEL CONJUNTO HISTORICO VIA DE LA PLATA</b> <small>(Incoación 20-11-2001)</small>		
<b>TRAZADO DE LA VIA DE LA PLATA</b>		

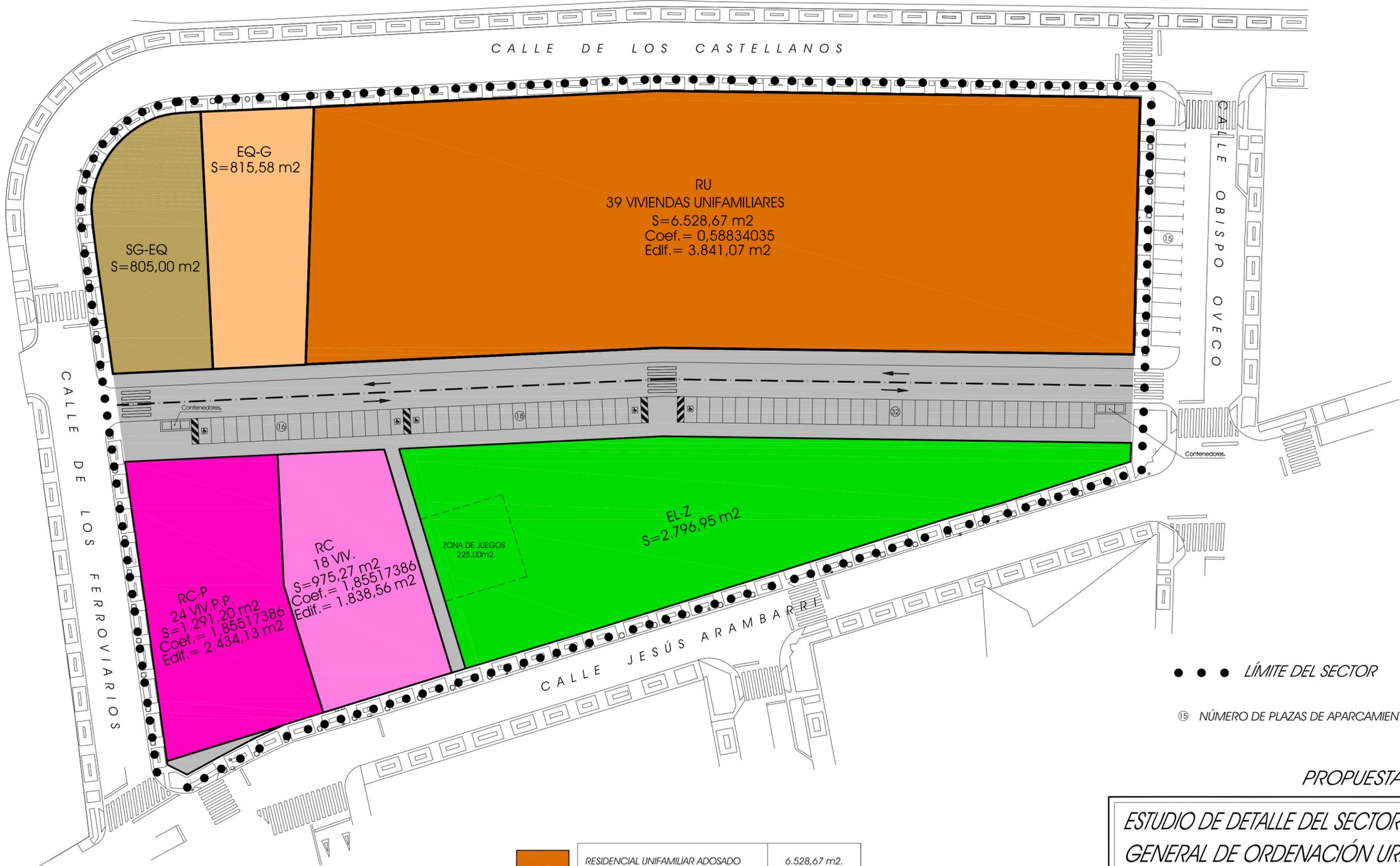
*INFORMACIÓN.*

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

 <small>RICARDO PÉREZ SÁNCHEZ Y CIA        RICARDO J. PÉREZ SÁNCHEZ CECILIA</small>	PLANO DE: 7 URBANIZACIÓN VOU URBANIZACIÓN O URB
	ESCALA: Gráfica
	FECHA: FEBRERO 2.010
	PLANO Nº: P 1 - 14



EQ-G  
S=815,58 m<sup>2</sup>

SG-EQ  
S=805,00 m<sup>2</sup>

RU  
39 VIVIENDAS UNIFAMILIARES  
S=6.528,67 m<sup>2</sup>  
Coef. = 0,58834035  
Edif. = 3.841,07 m<sup>2</sup>

RC-P  
24 VV.P.P.  
S=1.291,20 m<sup>2</sup>  
Coef. = 1,85517386  
Edif. = 2.434,13 m<sup>2</sup>

RC  
18 VV.  
S=975,27 m<sup>2</sup>  
Coef. = 1,85517386  
Edif. = 1.838,56 m<sup>2</sup>

EL-Z  
S=2.796,95 m<sup>2</sup>

ZONA DE JUEGOS  
225,00m<sup>2</sup>

● ● ● LÍMITE DEL SECTOR

15 NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO	6.528,67 m <sup>2</sup> .
	RESIDENCIAL MANZANA CON PATIO CON PROTECCIÓN PÚBLICA	1.291,20 m <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL MANZANA CON PATIO	975,27 m <sup>2</sup> .
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	805,00 m <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTO	815,58 m <sup>2</sup> .
	ESPACIO LIBRE: ZONA VERDE	2.796,95 m <sup>2</sup> .
	VÍAS PÚBLICAS	2.901,33 m <sup>2</sup> .

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 16.114 m<sup>2</sup>.

PROPUESTA.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

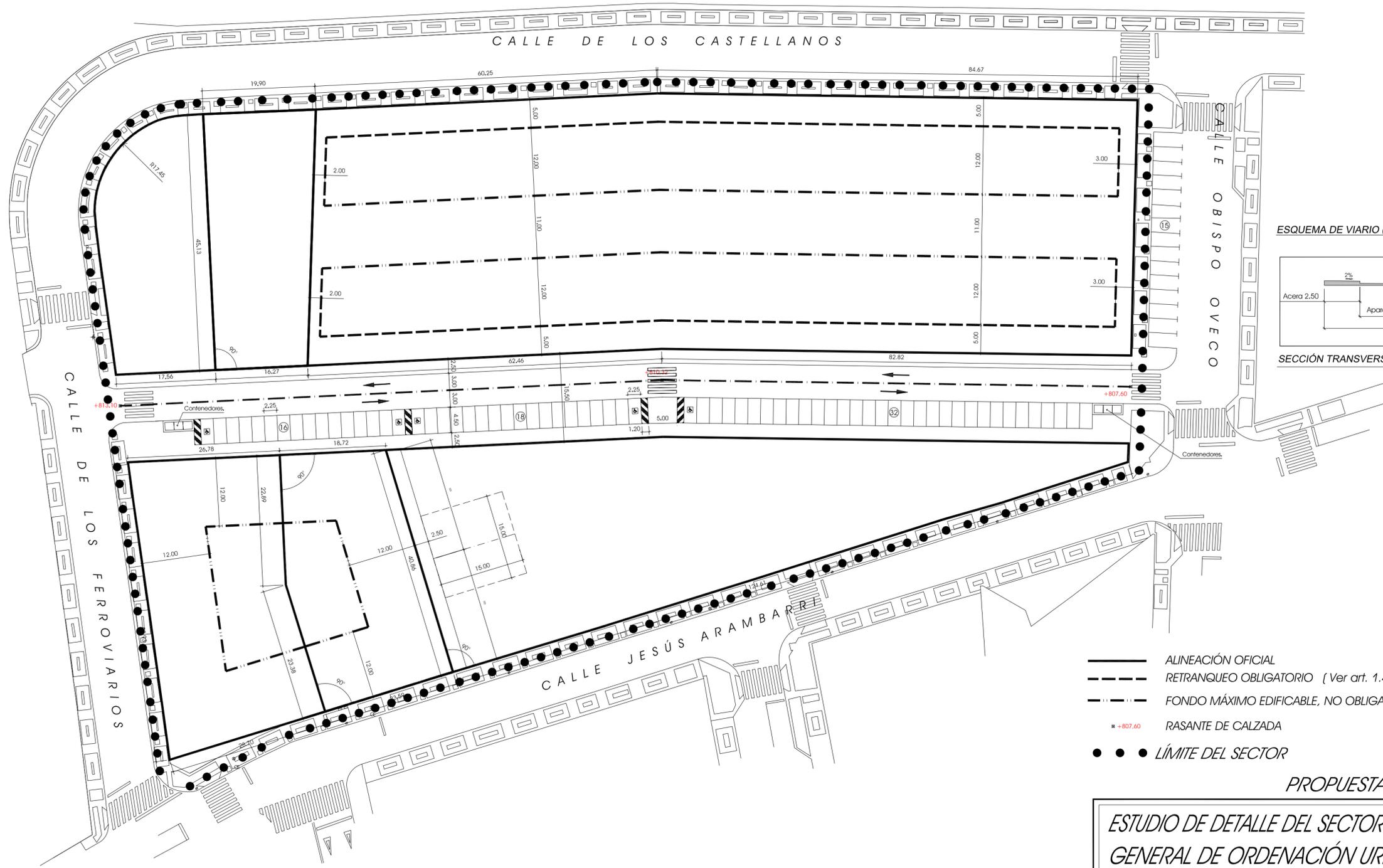
RICARDO PÉREZ RODRÍGUEZ-NAVAS  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

ORDENACIÓN

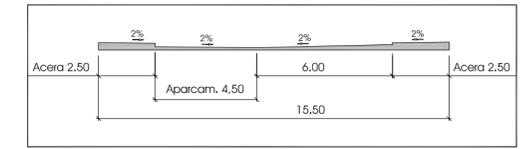
ESCALA:  
1/500.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
PO - 1



ESQUEMA DE VIARIO (E= 1/200)



SECCIÓN TRANSVERSAL

- ALINEACIÓN OFICIAL
- - - RETRANQUEO OBLIGATORIO ( Ver art. 1.4 de las ordenanzas ).
- · - · - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE, NO OBLIGATORIO (LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN)
- \* +807.60 RASANTE DE CALZADA
- ● ● LÍMITE DEL SECTOR

PROPUESTA.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

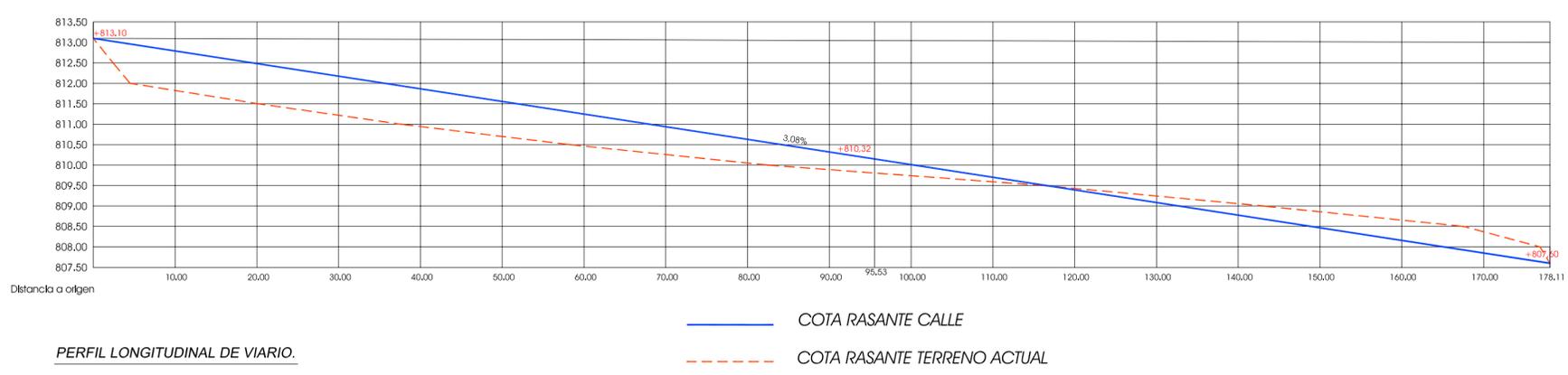
*[Signature]*  
RICARDO PÉREZ RODRÍGUEZ-NAVAS  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

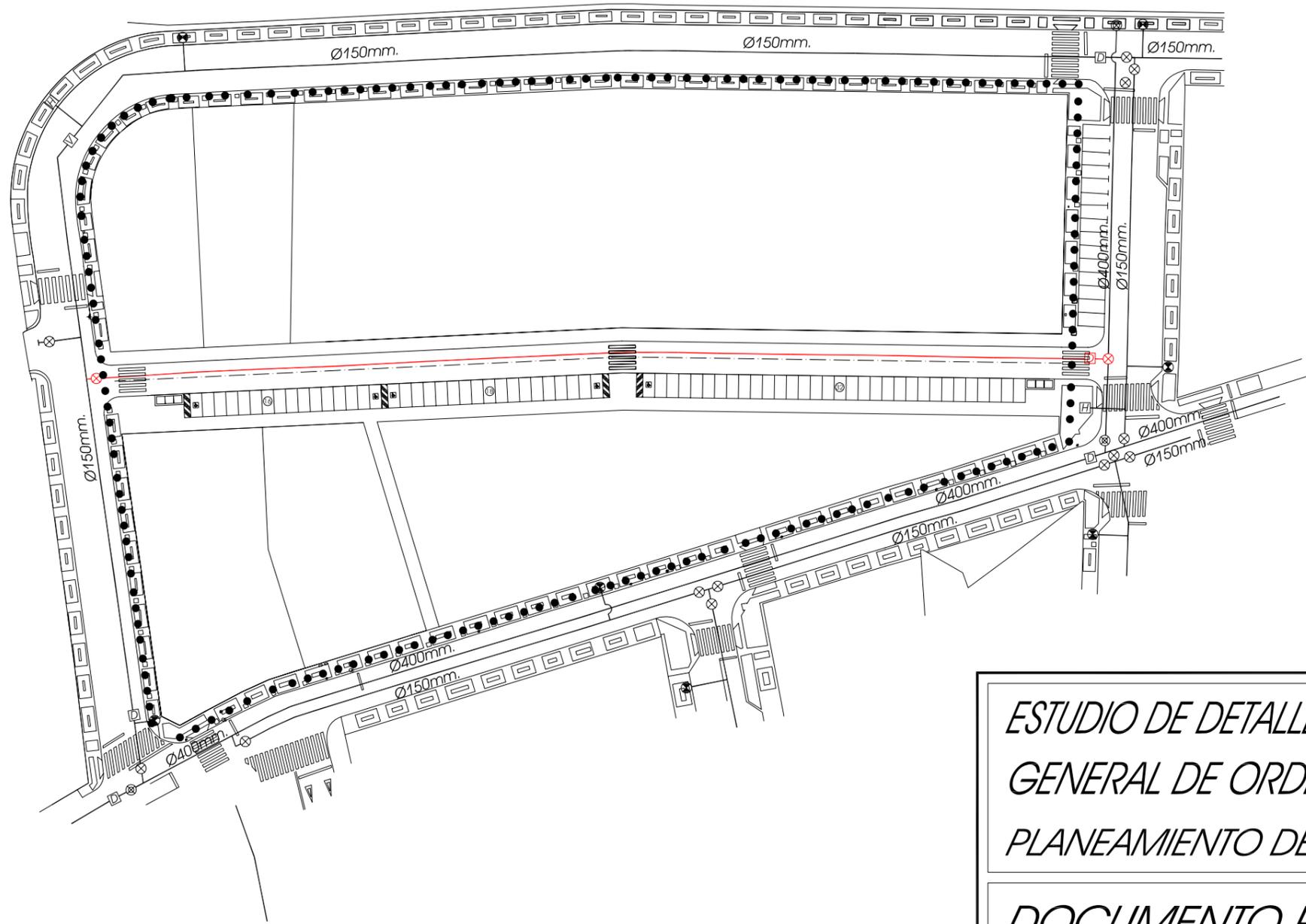
RED VIARIA: ALINEACIONES, REPLANTEO, RASANTES Y SECCIONES.

ESCALA:  
1/500.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
PO - 2





LEYENDA

- LÍMITE DEL SECTOR
- RED DE DISTRIBUCIÓN.
- ⊗ VÁLVULA DE COMPUERTA.
- DESAGÜE.

PROPUESTA.

RED DE DISTRIBUCIÓN.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

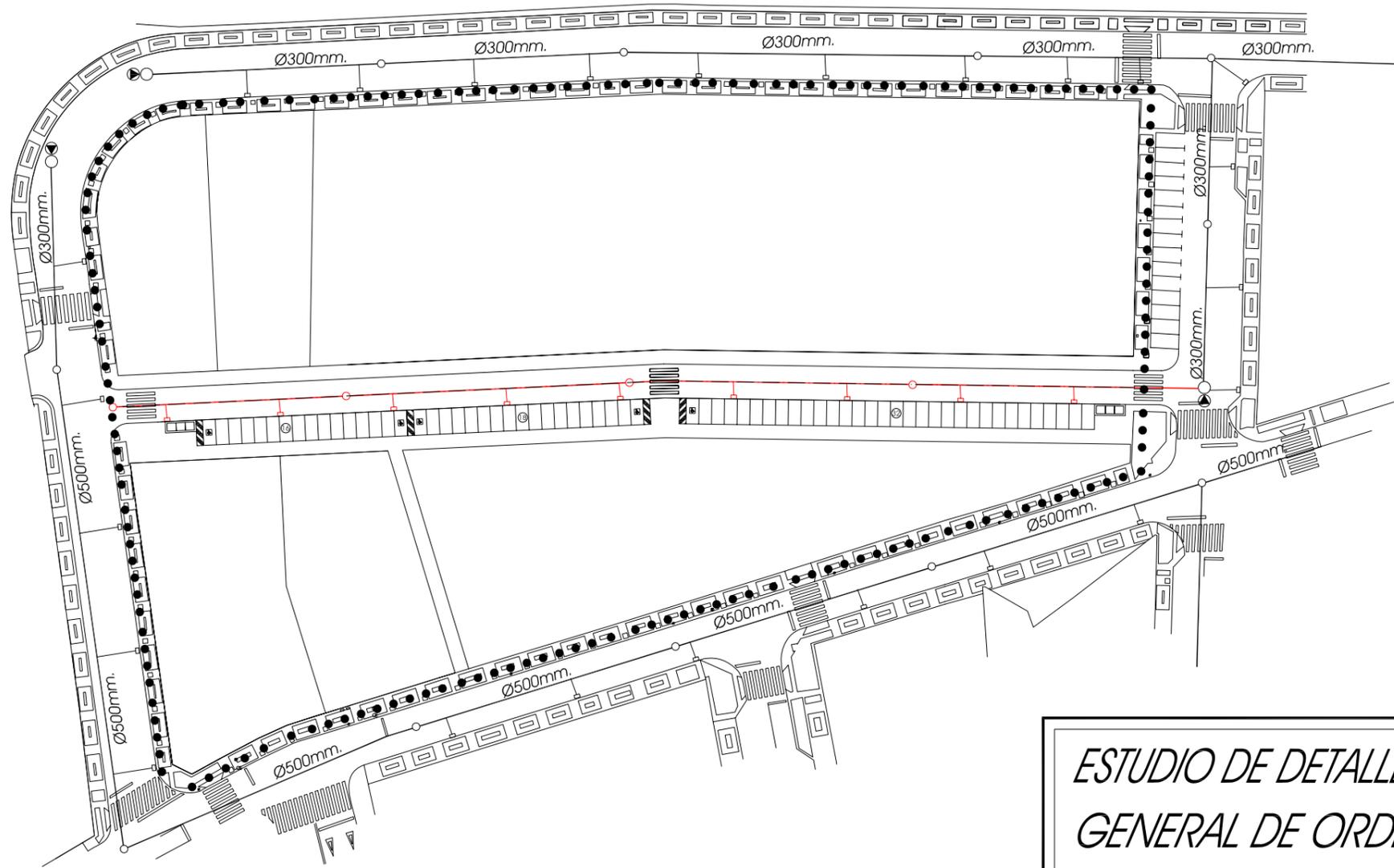
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE DISTRIBUCIÓN.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
P O - 3



- LEYENDA
- ● ● ● LÍMITE DEL SECTOR
  - RED DE ALCANTARILLADO.
  - SUMIDERO.
  - ⊙ CÁMARA DE DESCARGA
  - O POZO DE REGISTRO.

PROPUESTA.

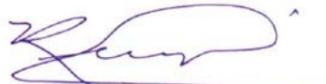
ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

RED DE ALCANTARILLADO.

LOS ARQUITECTOS:



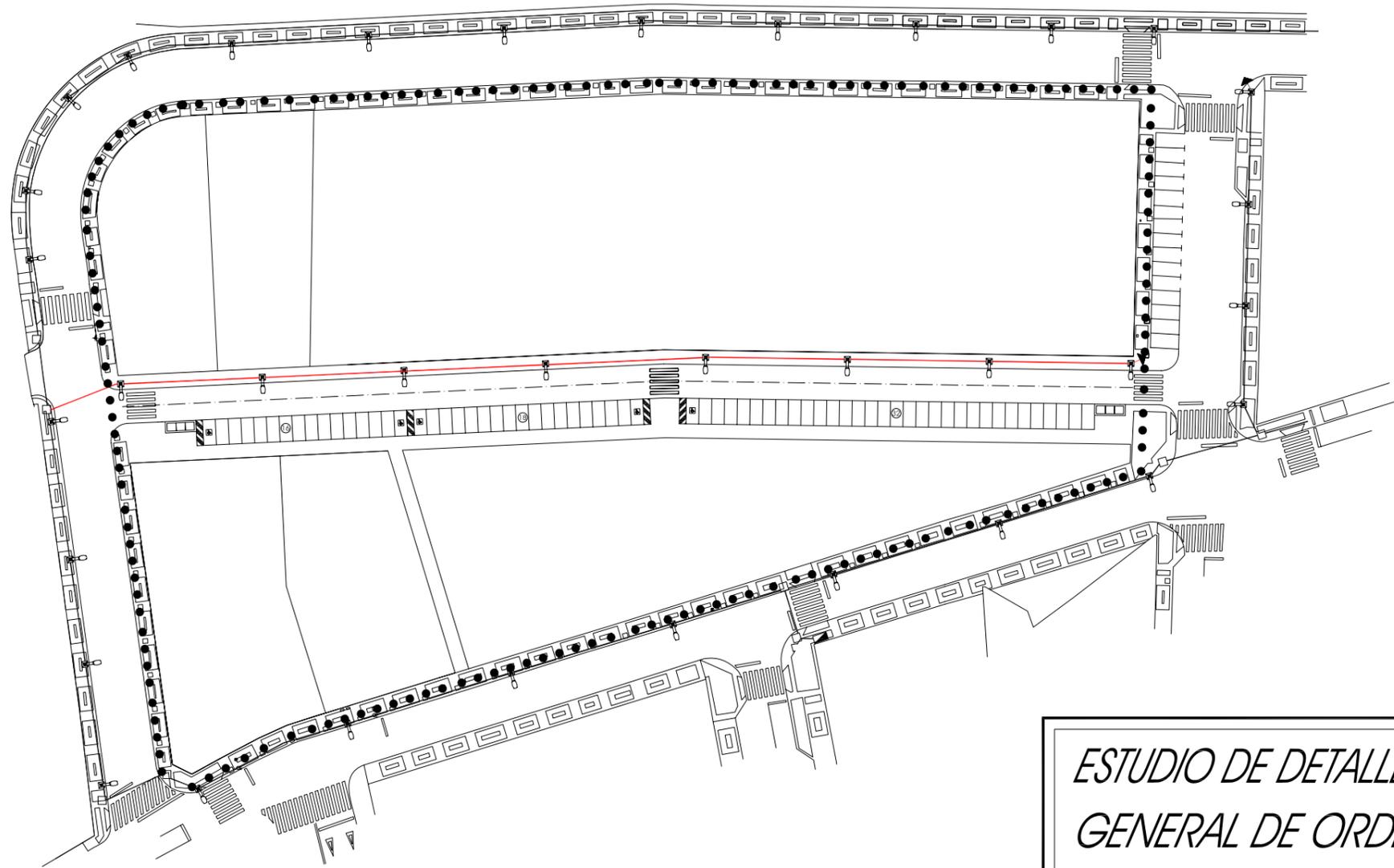
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE ALCANTARILLADO.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
P O - 4



- LEYENDA
- ● ● ● LÍMITE DEL SECTOR
  - CANALIZACIONES.
  - TOMA DE TIERRA.
  - ⊗ COLUMNA 10m. (250W. V.S.A.P. CONFORT).

*PROPUESTA.*

*ALUMBRADO PÚBLICO.*

*ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N° 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.*

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS*

*LOS ARQUITECTOS:*

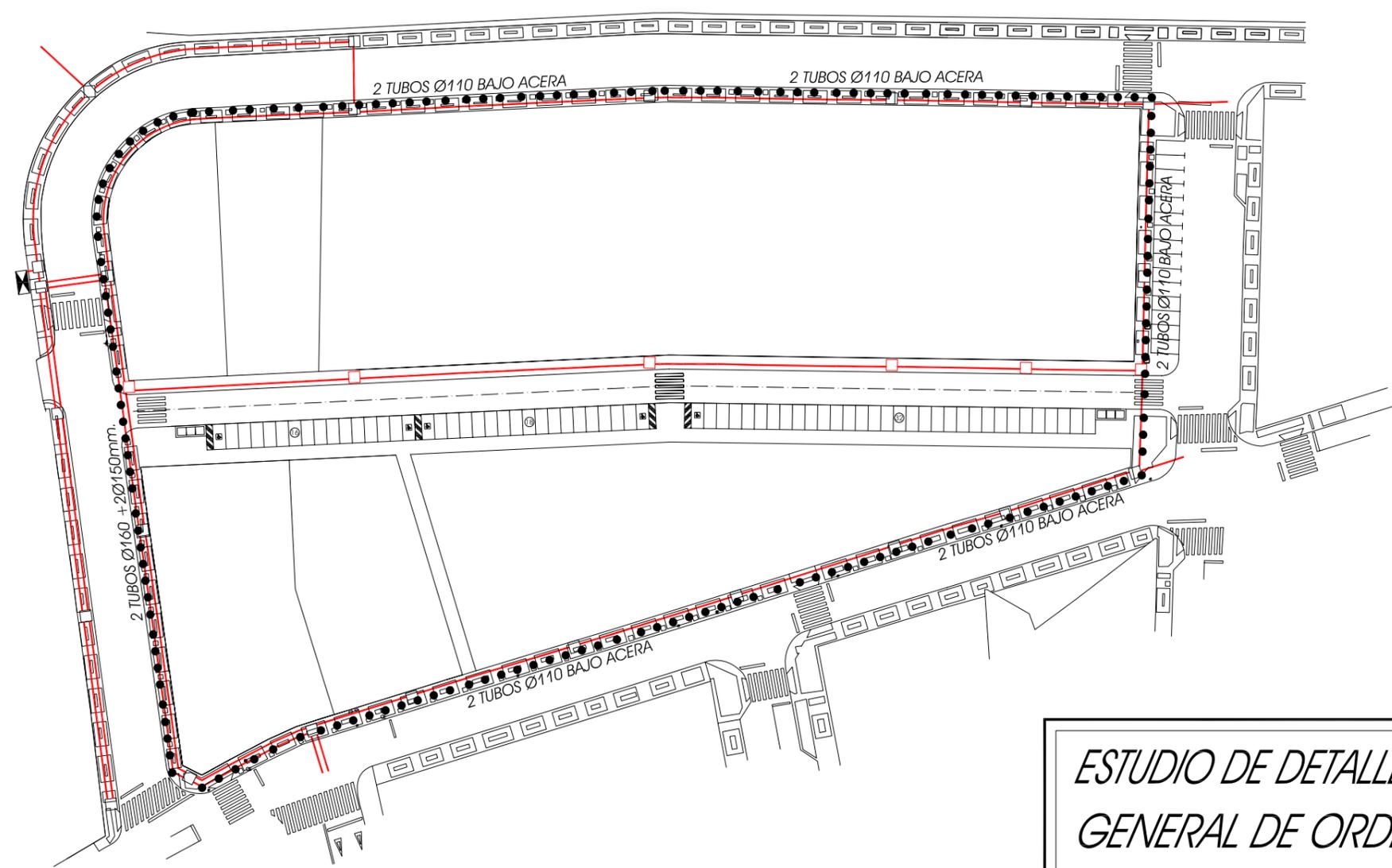
*RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA*

*ALUMBRADO PÚBLICO.*

*ESCALA:  
1/1.000.*

*FECHA  
FEBRERO 2.010*

*PLANO N°:  
P O - 5*



- LEYENDA
- ● ● ● LÍMITE DEL SECTOR
  - CANALIZACIONES
  - ARQUETA

PROPUESTA.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N° 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

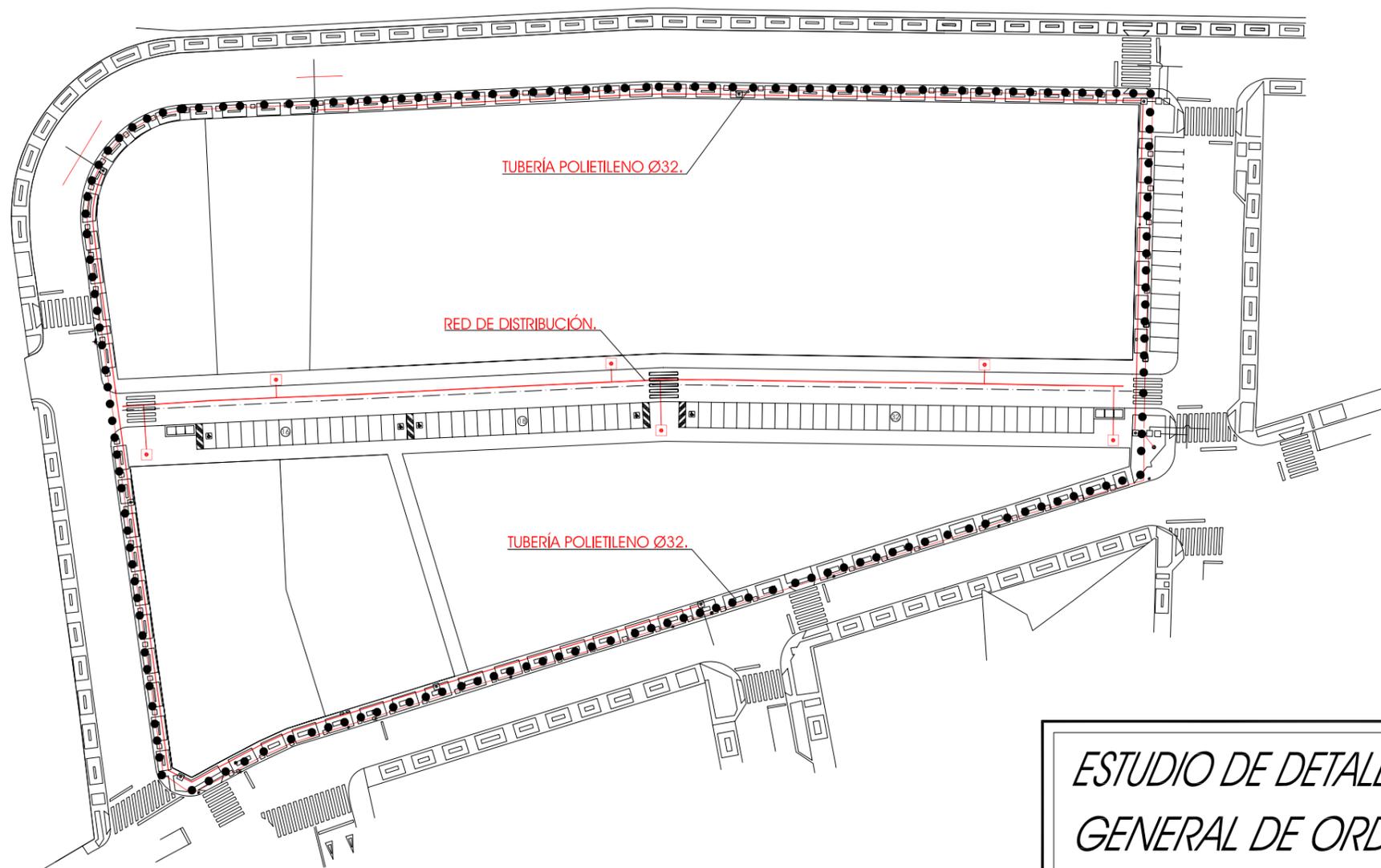
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO N°:  
PO - 6



LEYENDA

- • • LÍMITE DEL SECTOR
- CANALIZACIONES.
- BOCAS DE RIEGO.

PROPUESTA.

RED DE RIEGO AUTOMÁTICO.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

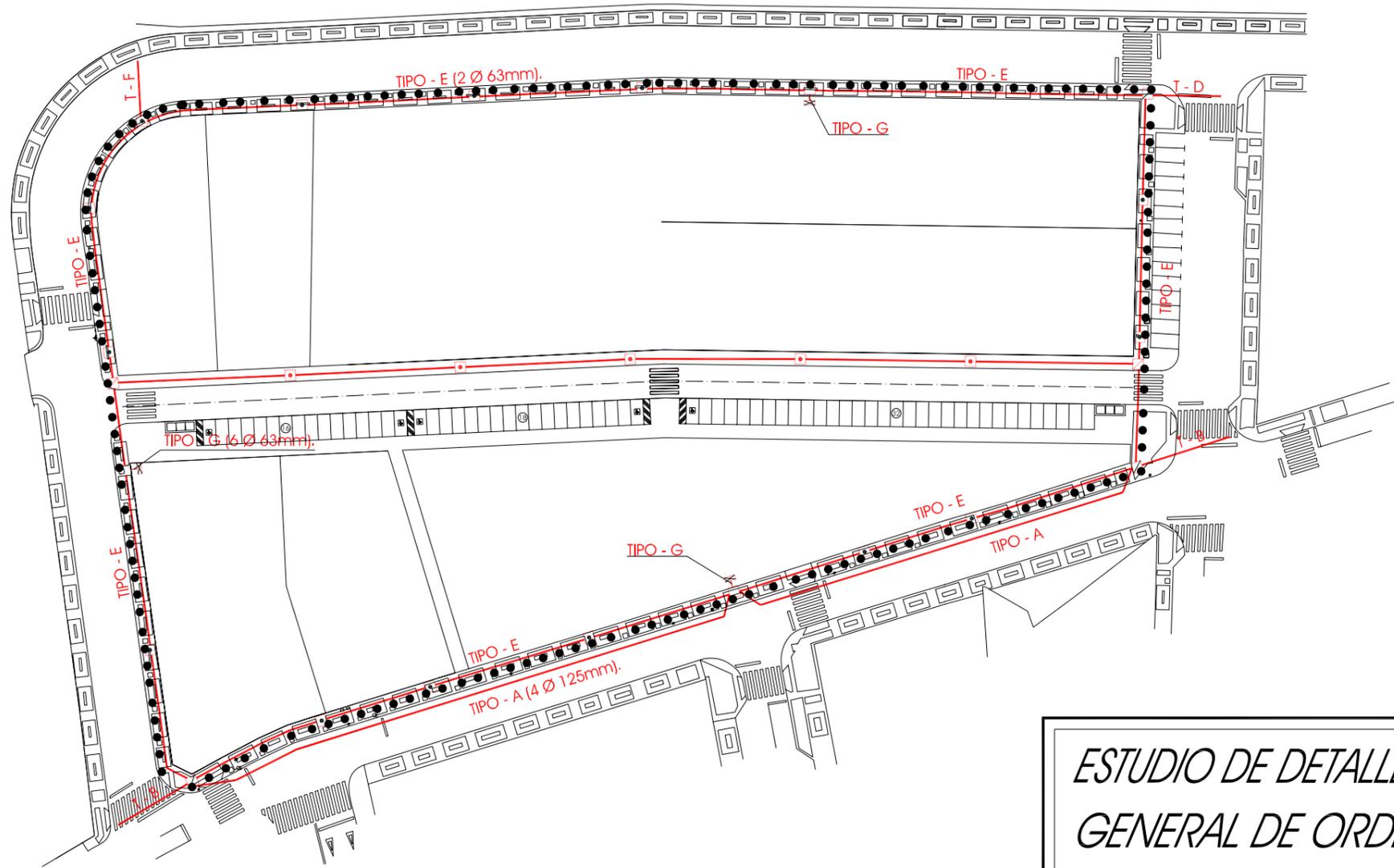
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE RIEGO AUTOMÁTICO.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
PO - 7



- LEYENDA
- ● ● ● LÍMITE DEL SECTOR
  - CANALIZACIONES.
  - ● ARQUETAS.

PROPUESTA.

RED TELEFÓNICA.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

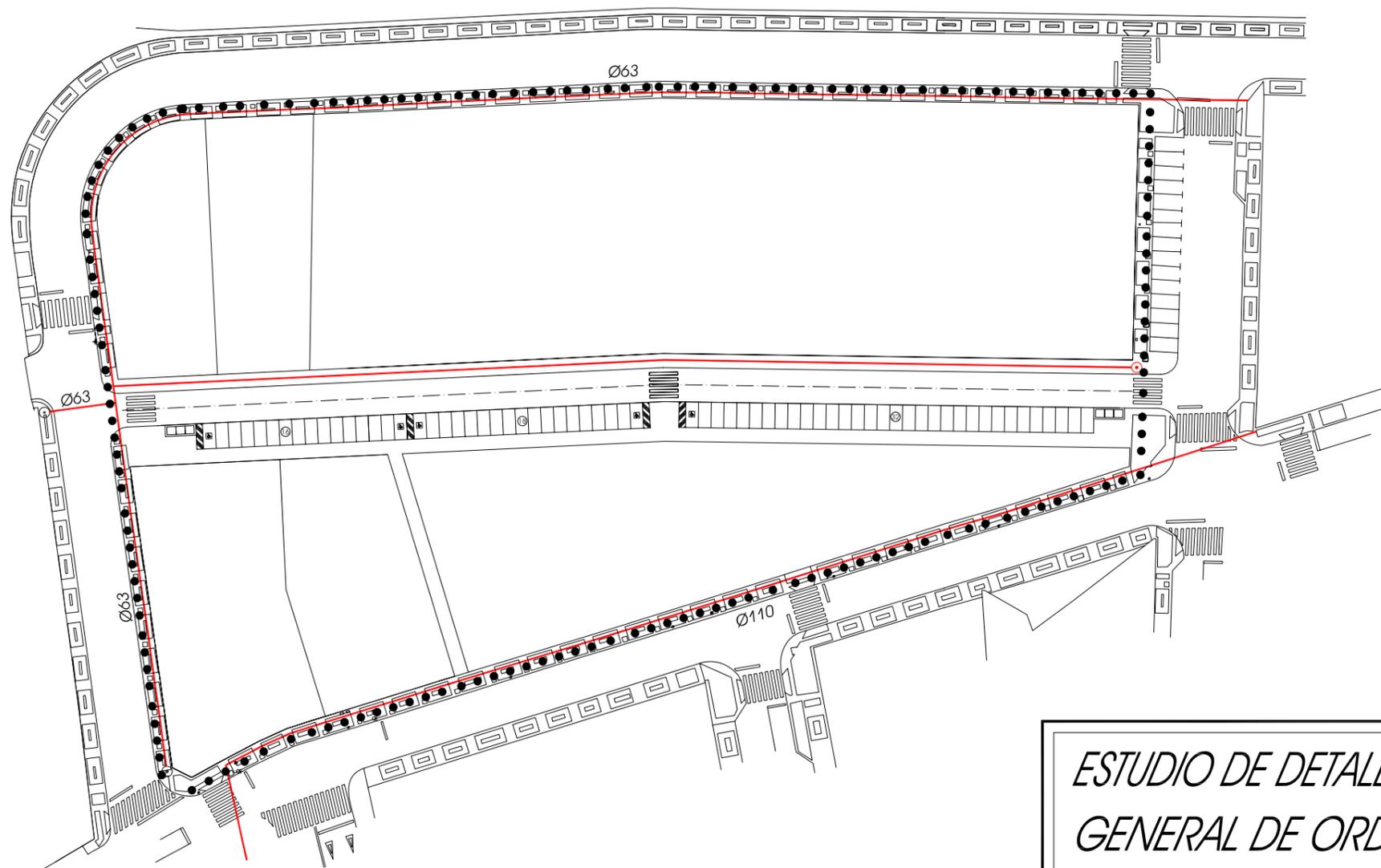
*[Handwritten signatures]*  
RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED TELEFÓNICA.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:  
P O - 8



LEYENDA

- • • • LÍMITE DEL SECTOR
- CANALIZACIONES.
- FIN DE LÍNEA.

PROPUESTA.

RED DE GAS.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N° 46 DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.  
PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

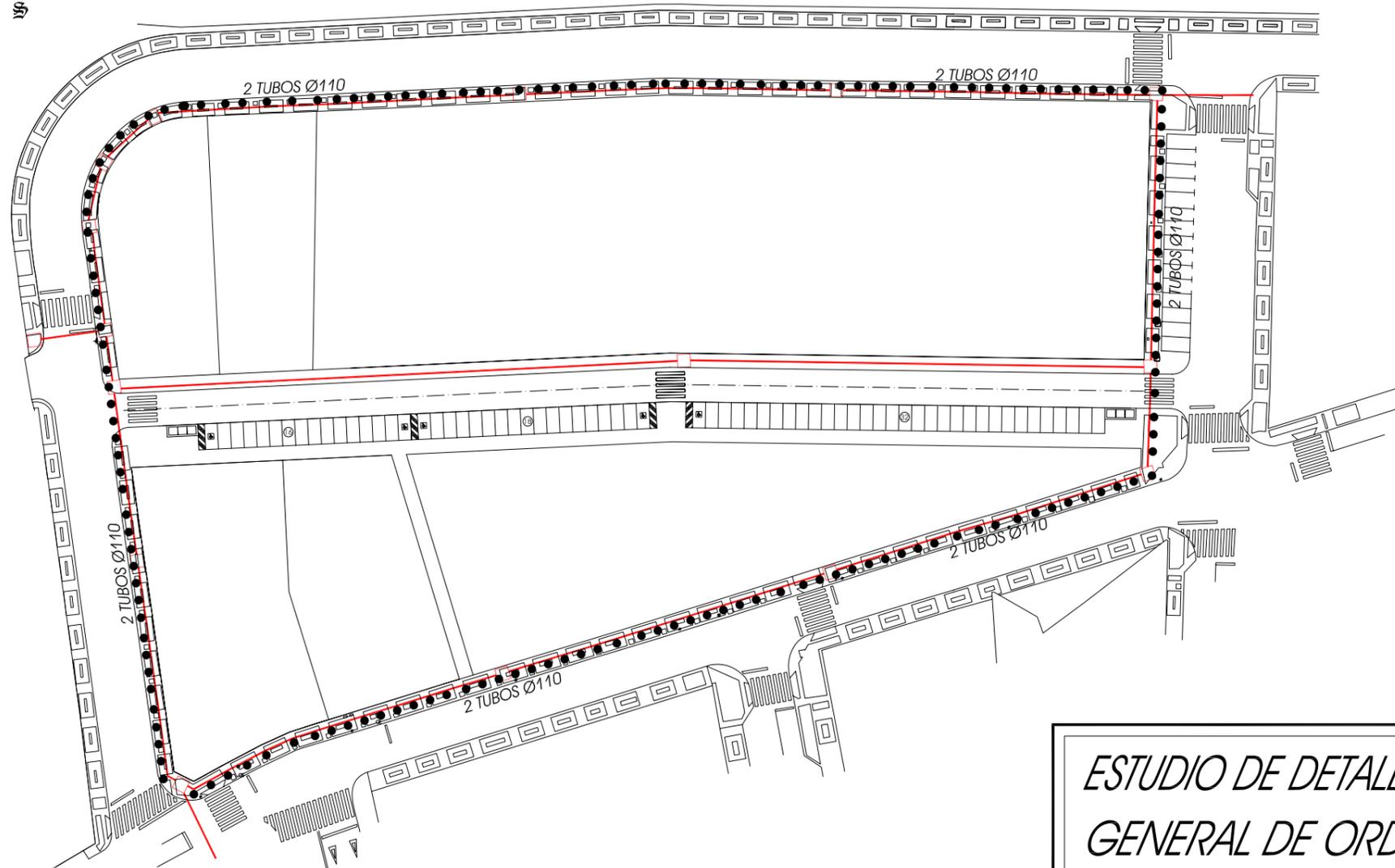
RED DE GAS.

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO N°:

PO - 9



LEYENDA

- LÍMITE DEL SECTOR
- CANALIZACIONES
- ARQUETA .

PROPUESTA.

RED DE T.V. POR CABLE.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA. PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

LOS ARQUITECTOS:

RICARDO PÉREZ RODRIGUEZ-NAVAS.  
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

RED DE T.V. POR CABLE..

ESCALA:  
1/1.000.

FECHA  
FEBRERO 2.010

PLANO Nº:

PO - 10