



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MARIN II"

PLAN DE INICIATIVA PRIVADA

DOCUMENTO NORMATIVO

LOS INGENIEROS DE CAMINOS

ESTANISLAO ARAGON MERAS
JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ

EL ARQUITECTO

JAVIER REY HARGUINDEY

APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MARÍN II". APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO NORMATIVO

ÍNDICE

- DN.MV. - MEMORIA VINCULANTE
- DN.UN. - NORMATIVA URBANÍSTICA
- DN.PO. - PLANOS DE ORDENACIÓN
- DN.EE. - ESTUDIO ECONÓMICO

DN.MV. — MEMORIA VINCULANTE

DN.MV. — MEMORIA VINCULANTE**ÍNDICE**

- T.I. - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- T.II. - OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
- T.III. - ORDENACIÓN GENERAL
 - 3.1 - Delimitación
 - 3.2 - Sistemas generales
 - 3.3 - Carril – bici
 - 3.4 - Aprovechamientos

- T.IV. - ORDENACIÓN DETALLADA
 - 4.1 - Calificación urbanística
 - 4.2 - Coeficientes de ponderación
 - 4.3 - Edificabilidad en el uso predominante
 - 4.4 - Sistema local de vías públicas
 - 4.5 - Servicios urbanos
 - 4.6 - Reserva de suelo para espacios libres
 - 4.7 - Reserva de suelo para equipamientos
 - 4.8 - División en unidades de actuación
 - 4.9 - Planeamiento habilitante a efectos comerciales

- T.V. - CUADROS DE SÍNTESIS
 - 5.1 - Cuadro de usos globales
 - 5.2 - Cuadros de usos pormenorizados lucrativos
 - 5.3 - Cuadro de usos dotacionales públicos

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

- La figura del Plan Parcial es el instrumento de planeamiento adecuado para establecer la ordenación detallada en suelo urbanizable, cuando ésta no ha sido ya definida en el instrumento de ordenación general (Plan General o Normas Urbanísticas), según establece el artículo 137 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Plan General de Salamanca, aprobado definitivamente el 22 de enero de 2007, clasifica el Sector "Marín II" como suelo urbanizable delimitado, señalando para el mismo determinaciones propias de ordenación general, pero sin alcanzar la definición a nivel detallado, por lo que su desarrollo requiere, como primer paso, la redacción y tramitación de un Plan Parcial.

- Por otro lado, al amparo del artículo 149 del mismo Reglamento, por el que se faculta a los particulares para la elaboración de los instrumentos de planeamiento, el propietario mayoritario del Sector, "Inmobiliaria El Marín S.A.", ha encargado a los técnicos que suscriben la redacción del Plan Parcial del Sector "Marín II" del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.
- La oportunidad de la elaboración del presente Plan Parcial la define la circunstancia de que el municipio de Salamanca carece de suelo desarrollado, ya que el largo proceso de elaboración y tramitación del Plan General recientemente aprobado ha provocado, prácticamente, el agotamiento del suelo urbanizable clasificado por el anterior Plan General.

Además, la circunstancia de que uno de los propietarios es mayoritario, con algo más del 50% de la propiedad del suelo del Sector, favorece y aconseja la puesta en marcha del desarrollo del sector. Desarrollo para el que, por otro lado, el propio Plan General señala un plazo máximo de cuatro años desde su aprobación definitiva.

T.II. OBJETIVO Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Objetivos

- El primer objetivo del presente Plan Parcial es el de dar respuesta adecuada a las determinaciones que sobre ordenación contiene el Plan General de Ordenación Urbana. Entre estas determinaciones, tienen especial incidencia sobre la ordenación las relativas a:

Densidad bruta de edificación: 0,45 m²/m²

Densidad máxima de población: 57,70 viv/ha

Índice de variedad de uso: 20% de la edificabilidad

Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad

Índice de integración social: 30% de la edificabilidad residencial

Altura máxima de la edificación: 4 plantas y 13,50 m

Uso comercial: mínimo del 6% de la edificabilidad.

Edificabilidad residencial mínima: 51% de la edificabilidad total
lucrativa

Otras determinaciones del Plan General con incidencia notable sobre la ordenación son las relativas a los sistemas generales y a la obligación de implantación de un carril-bici. También afecta de manera importante la cesión del suelo para viario público, propuesta en la Modificación nº 1 del Plan General, para facilitar el enlace de las Autovías A-62 y A-66.

- Aprovechar la magnífica orientación de la ladera en la que está ubicado el sector para favorecer el solamiento de las viviendas.
- Adaptar la ordenación a las marcadas condiciones topográficas del terreno con doble fin: por un lado, reducir al máximo los movimientos de tierra, y hacerlos de la manera más equilibrada posible, tanto por la economía que de esta manera se alcanza como por la necesidad de reducir al máximo posible el

impacto ambiental que provocan desmontes y rellenos (escombreras y préstamos); por otro, tratando de ajustarla, dentro de lo posible, a las exigencias establecidas en el Decreto 217/2001, Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras, de la Junta de Castilla y León, en lo referente a pendientes máximas.

- Reducir el impacto visual y acústico de las Autovías A-62 y A-66, que discurren por el límite oeste del sector, evitando el contacto con las mismas de las edificaciones residenciales.
- Alcanzar una ordenación en la que los usos dotacionales, especialmente los espacios libres, no se dispongan de manera marginal, sino que realmente la proximidad a los mismos de las parcelas residenciales haga de ellos unos espacios disfrutables por la población.
- Integrar el Sector en el entorno formado por: el Sector 61, ya urbanizado; el Sector 77, en fase de urbanización y el Sector "Marín I", clasificado como suelo urbanizable delimitado cuyo Plan Parcial ya ha sido aprobado por el Ayuntamiento. En este último, al darse la circunstancia de que el propietario mayoritario es el mismo que el del "Marín II", ha sido posible acometer prácticamente de manera simultánea la ordenación de ambos sectores, lo que favorece la estructuración del conjunto.
- Dotar al sector de usos diferentes al residencial, tanto para satisfacer la exigencia de mínimos señalada en el Plan General (6% de la edificabilidad con uso comercial), como para potenciar la magnífica localización que el mismo tiene respecto de la red estatal de carreteras, al estar en contacto con dos autovías con elevadas intensidades de tráfico. En este sentido, la presencia como propietarios de suelo de la sociedad mercantil Chelverton Properties, S.L. cuyo objeto es la promoción de centros comerciales y de ocio, junto a la posibilidad ofrecida por el Plan General para la implantación de un uso de esta naturaleza, al contemplar un margen máximo del 49% de la edificabilidad total

lucrativa como uso diferente del residencial, son factores casi determinantes a la hora de fijar la distribución de usos dentro del sector.

Propuestas de ordenación

- La estructura general viaria queda muy condicionada por las características de la red viaria ya existente, en la que tiene que integrarse el Sector: Autovías A-62 y A-66, con sus ramales de acceso que desembocan en el límite suroeste del sector; la Avda. Fernando Pessoa, que constituye el acceso oeste a la ciudad desde las mencionadas autovías; y el viario del colindante Sector 77 en fase de ejecución.

A estas importantes condiciones de entorno se suman las propuestas propias del Plan General: por un lado, un Sistema General viario que atraviesa el Sector de norte a sur, se prolonga a lo largo del Sector "Marín I" en idéntica dirección y, tras cruzar el río, finaliza en la Avda. Ignacio Ellacuría. Por otro, la exigencia de continuidad del viario del Sector 77, al menos de una de sus calles. Por último, la propuesta de una rotonda en el lugar intermedio del viario estructurante Norte-Sur.

Se completa el esquema básico viario, en el que se apoya la red viaria interior del Sector, con la propuesta de viario contenida en el Plan Parcial "Marín I", en el que se plantea una rotonda en el Acceso Oeste, en el punto de desembarque de los ramales de incorporación y salida de las Autovías A-62 y A-66.

A partir de esta red básica la implantación de la parcela comercial, al precisar de buenos accesos tanto desde la red viaria supramunicipal como desde la propia del municipio, prácticamente no admite otra localización más que en colindancia con: las autovías, con la Avda. Fernando Pessoa, y con el Sistema General viario previsto en el Plan General.

De esta manera, una vez definida la red viaria básica, y reservado el suelo con destino a equipamiento comercial, y considerando la red viaria del colindante Sector 77, tres de cuyas calles terminan en el límite de El Marín II, la

deseable continuidad de éstas prácticamente resuelve de manera integra la estructura viaria del conjunto.

La trama viaria propuesta, al tiempo que queda perfectamente integrada en el viario municipal, dota al sector de muy buena accesibilidad, tanto para los tráficos internos como para los extramunicipales, situación que favorece de manera importante la correcta funcionalidad de la parcela comercial, al contar con accesos directos desde tres vías de gran capacidad. Para que esta favorable situación respecto de los accesos no afecte negativamente a la propia red viaria, y especialmente a las dos autovías colindantes, resulta imprescindible controlar los accesos a la parcela comercial desde la glorieta más próxima a dichas autovías, para lo cual se impedirán las maniobras de salida del centro comercial a través de dicha glorieta.

- A partir de la estructura viaria expuesta la asignación de usos responde a las siguientes consideraciones: por un lado, la conveniencia de disponer una banda de protección a lo largo de las Autovías que configuran los límites oeste y norte del Sector, para lo que se reserva una importante franja de espacios libres y equipamientos públicos. Por otro, el resto de los espacios libres requeridos por la normativa urbanística se dispone, básicamente, en el Centro de gravedad del Sector, en tres parcelas sensiblemente iguales, entre 2.200 m² y 2.500 m² de superficie, y una cuarta, algo menor, de 1.100 m².

Se completa la dotación de espacios libres con una parcela de 4.500 m² de superficie, dispuesta a lo largo de la Avda. Fernando Pessoa, dando continuidad a los espacios reservados con idéntico uso en el colindante Sector 77.

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

3.1 - DELIMITACIÓN

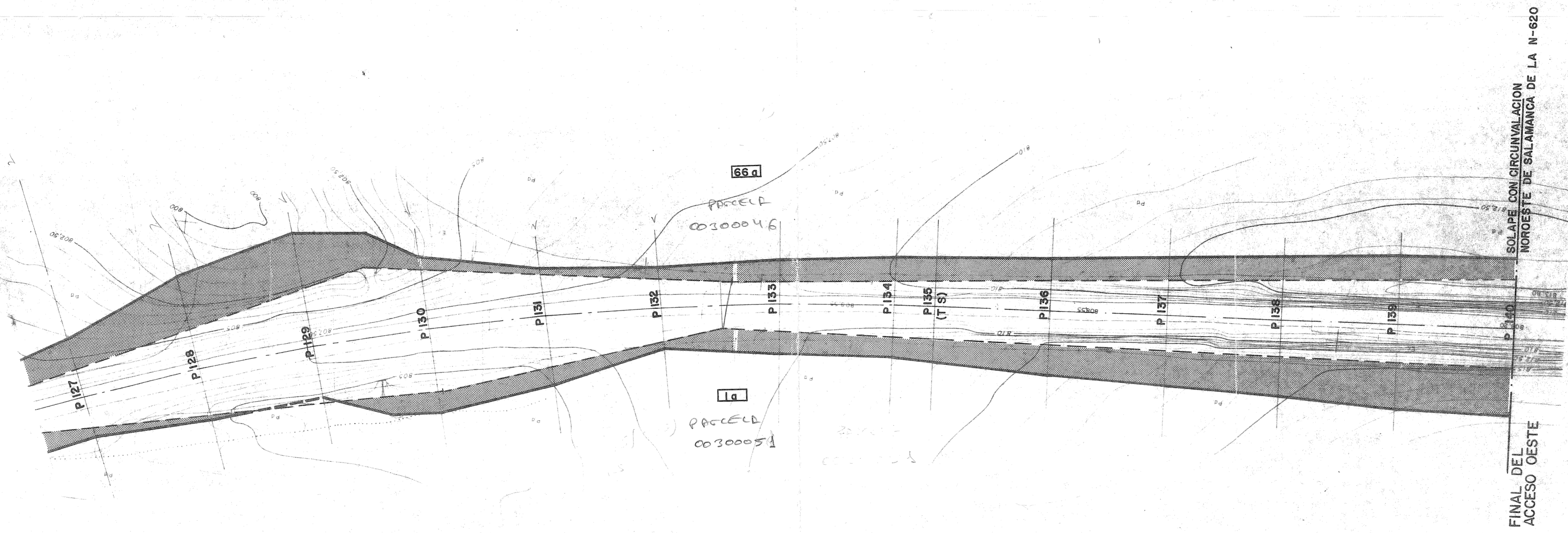
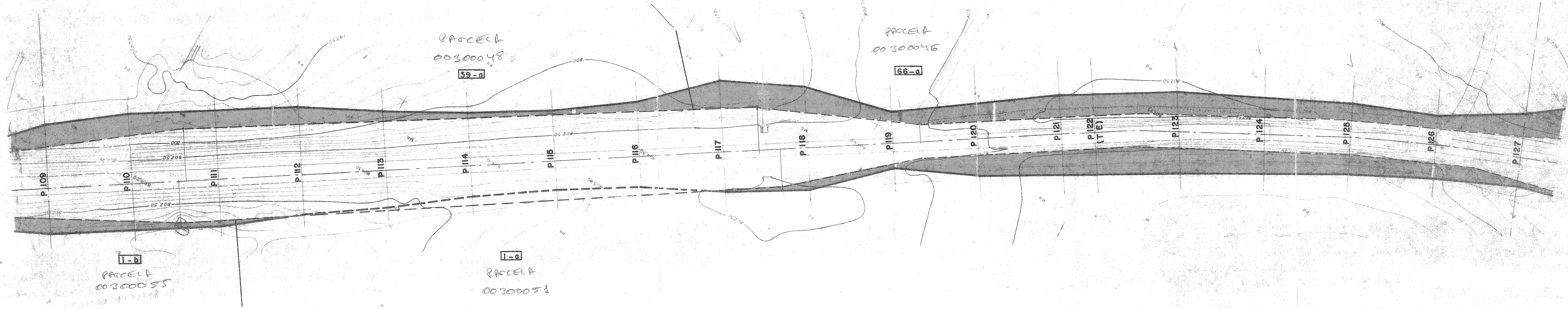
La delimitación del Sector "Marín II", con sus sistemas generales adscritos, parte de la delimitación señalada para los mismos en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, si bien se han matizado ligeramente los límites para adaptarlos a la situación real de titularidades y consolidaciones urbanísticas históricas así:








Sector Marín I

Limite sur:

Lo constituye el límite de los terrenos que fueron titularidad de RENFE (hoy ADIF), correspondientes a la antigua vía del ferrocarril Salamanca – Portugal:

Con motivo de la ejecución del Acceso Oeste, el Ayuntamiento de Salamanca, a través del Servicio de Proyectos, redactó un Documento de Expropiaciones para la ocupación de terrenos exteriores a los antiguos de RENFE, sin embargo, este expediente de expropiaciones no llegó a ejecutarse, por lo que los terrenos cuyas ocupaciones se previeron en el mismo siguen siendo de titularidad privada, lo que aconseja incorporarlos al Sector, delimitando el mismo por el límite de los terrenos de la antigua vía. (Se adjunta plano de expediente de expropiación)



- LEYENDA**
-  ZONA A EXPROPIAR
 -  EJE DEL TRAZADO
 -  LIMITE A EXPROPIAR
 -  LIMITE DE TERRENOS MUNICIPALES
 -  PERFIL DE TRAZADO
 -  Nº DE FINCA
 -  LINDE DE FINCA

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
SERVICIO DE PROYECTOS

DOCUMENTO DE EXPROPIACIONES
DEL ACCESO OESTE A SALAMANCA.

EL INGENIERO DE OBRAS CAVALER	EL INGENIERO TECNICO DE OBRAS	EL ARQUITECTO	EL COMISARIO	ESCALAS
PLANTA GENERAL III.				2.3.

Límite este:

El tramo sur de este límite coincide con el borde del Sector 77, en fase de ejecución. El tramo norte coincide con el límite del Sector "La Moral", en la línea establecida en el Plan General

Límites norte y oeste:

Se hacen coincidir con el límite de los terrenos expropiados por el M.O.P.U. (hoy Ministerio de Fomento) para la ejecución de la Circunvalación Noroeste de Salamanca (año 1989) (Planos incluidos en el apartado 1.2 del Capítulo 1 del T.II. "Determinaciones vigentes", de la Memoria Informativa)

Sistemas Generales Exteriores

El Plan General contempla la adscripción al Sector "Marín II" del Sistema General denominado S.G.-ZV-1, en el que se incluyen terrenos situados en la vega del Tormes, en la margen derecha del mismo.

La delimitación de los sistemas generales adscritos se adapta básicamente al Plan General, si bien, al ser los terrenos afectados colindantes con el río Tormes, el límite con el río se ha hecho coincidir con la línea de dominio público hidráulico. Para la definición de esta última se contactó con la Confederación Hidrográfica del Duero, la cual facilitó información contenida en Proyecto Linde en el que se define el dominio público (Ver plano de Proyecto Linde incluido en el apartado 1.2 del Capítulo 1 del T.II "Determinaciones vigentes", de la Memoria Informativa)

3.2 - SISTEMAS GENERALES

El Plan General contempla dos tipos de Sistemas Generales adscritos al Sector "Marín II":

Sistemas Generales Exteriores:	2,79 ha del S.G-ZV.1
Sistemas Generales Interiores:	0,25 ha del S.G-V-17
	1,75 ha del S.G-V-18
	2,45 ha para zonas verdes
	<hr/>
Total	7,24 ha

- La superficie real del **Sistema General Exterior** adscrito es de 29.363,72 m², algo superior a la señalada en el Plan General, debido, como se ha indicado, a una mayor concreción al conocerse la línea de dominio público hidráulico, lo que ha motivado que la línea de delimitación del Plan General se haya avanzado hacia el río, hasta hacerla coincidir con dicha línea de dominio público.

- Como **Sistemas Generales Interiores** se ha reservado un total de 48.015,12 m², con el siguiente detalle:

S.G.-V.17 (Acceso Oeste):	5.441,52 m ²
S.G.-V.18 (Vial norte – sur):	18.065,58 m ²
S.G.-zonas verdes (colindante con las autovías):	24.508,02 m ²

- Además, se hace una reserva de 25.591,09 m² para infraestructuras, prevista en la Modificación nº 1 "Puerto seco", del Plan General, para facilitar el enlace de las autovías A-62 /A-66.

- Por tanto, la superficie total de suelo reservado para los sistemas generales es de 77.378,84 (23,41% sobre la superficie total). Estas cifras se incrementan hasta los 102.969,93 m² (31,16% de la superficie) al considerar el suelo reservado para el enlace de las autovías.

3.3 - CARRIL – BICI

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca establece de forma vinculante el trazado carril – bici en el plano de Ordenación 15-OG, según se señala en el artículo 5.2.6. de sus Normas Urbanísticas.

El Sector "Marín II" se ve afectado por dos tramos del carril – bici propuesto por el Plan General, condicionados al desarrollo del Sector, son los tramos S – II y S – III.

El tramo S – III, situado en el Acceso Oeste, y el tramo S – II, a lo largo del Sistema General viario que cruza el Sector de norte a sur, se integran en estas vías. Se han dimensionado con un ancho de 1,50-1,25 m. cada uno de ellos, suficiente al diseñarse un carril – bici por cada sentido de circulación, y su emplazamiento se ha dispuesto junto a las aceras, separados de los aparcamientos por la alineación de arbolado, a fin de evitar accidentes que pudieran producirse en el caso de apertura de la puerta de un vehículo coincidiendo con el paso de un ciclista.

3.4 - APROVECHAMIENTOS

Aprovechamiento total

El aprovechamiento total máximo del Sector, aplicando la densidad máxima de edificación señalada en el Plan General (0,45 m²/m²), a la superficie total del Sector incluidos los Sistemas Generales Exteriores (330.470,51 m²), resulta:

$$A_T = 0,45 \times 330.470,51 = \mathbf{148.711,73 \text{ m}^2}$$

Aprovechamiento no residencial

En el presente Plan Parcial se reservan 66.311,35 m² de suelo para uso comercial, con una edificabilidad de 34.792,62 m² (23,40% sobre la total), porcentaje superior al 6% mínimo señalado en el Plan General.

Aprovechamiento residencial

El aprovechamiento total del uso residencial del presente Plan Parcial es de 113.918,52 m² (76,60% del aprovechamiento total), cifra que supera el mínimo del 51% exigido en el Plan General

Por otro lado, el mismo Plan General fija el porcentaje del 30% como índice de integración social, es decir, como porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, así:

- **Edificabilidad para vivienda libre:**

$$\text{Máximo } 70\% \text{ s/}113.918,52 = 79.742,96 \text{ m}^2 \text{ (Proyectados } 51.166,83 \text{ m}^2)$$

- Edificabilidad para viviendas con protección pública

$$\text{Mínimo } 30\% \text{ s/}113.918,52 = 34.175,56 \text{ m}^2$$

En el presente Plan Parcial se reservan para viviendas con protección pública las siguientes edificabilidades:

Vivienda de precio limitado para familia	28.389,64 m²
Vivienda de protección pública	25.771,56 m²
Vivienda joven	8.590,49 m²
<hr/>	
Total	62.751,69 m ² (>34.175,56 m ²)

Densidad

La densidad máxima de población señalada en el Plan General es de 57,70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales, por lo que resulta un número máximo de viviendas de:

$$\text{Nº max. Viviendas } 57,70 \times (33,05-7,74) = \mathbf{1.460 \text{ viv}}$$

El número de viviendas contemplado en el presente Plan Parcial es:

Vivienda libre	703 ud. (Superficie media 72,78 m ² /viv)
Vivienda precio limitado familia	338 ud (Superficie media 83,99 m ² /viv)
Vivienda protección pública	348 ud.(Superficie media 74,06 m ² /viv)
Vivienda joven	142 ud.(Superficie media 60,50 m ² /viv)
<hr/>	
Total	1.531 ud.

cifra superior a la permitida por el Plan General. Sin embargo, en virtud de la Disposición Final Segunda del Decreto 99/2005, por el que se regula la vivienda joven,

se puede computar como una dos viviendas jóvenes, por lo que el número total de viviendas a efectos de computo de densidad es exactamente 1.460.

Por otro lado, el número de viviendas calificadas como "Vivienda joven", **142 ud**, no supera el límite del 40% del número total de viviendas del Sector establecido en el artículo 86.4 del R.U.C. y L.

T.IV - ORDENACIÓN DETALLADA

4.1 - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Según establece el artículo 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la calificación urbanística de un terreno comprende: la asignación de usos pormenorizados; la intensidad de uso o edificabilidad y la tipología.

Usos pormenorizados

La asignación de usos pormenorizados del presente Plan Parcial se ha adaptado al título VII "Condiciones Generales en función del uso" de las Normas Urbanísticas del Plan General así:

- **Por su función**

Se proponen los siguientes usos:

- R. Residencial
- T. Terciario
- D. Dotacional

- **Clases, categorías y tipos**

Según su función, en el presente Plan Parcial se contemplan las siguientes subclasificaciones:

En el uso residencial

- Clase – RV vivienda
- Categoría – RVC vivienda colectiva
- Tipología: Bloque abierto.

En el uso terciario

Clase – TC Comercio, y TR Terciario Recreativo

Categoría – Contenedor de todas las categorías TC y TR

Tipo – Contenedor de todas las tipologías TC Y TR

En el uso dotacional

Clases – DE Equipamiento, DV vías públicas, DS servicios urbanos y
DZ zonas verdes públicas.

Categorías - Equipamiento: DEG, equipamientos grandes

Vías públicas: Sistemas generales y sistema local

Zonas verdes públicas: DZG, zonas verdes de
Sistemas Generales.

DZL, zonas verdes Sistemas
Locales.

Tipos – Equipamiento, Tipo III, edificios exclusivos.

Intensidad de uso, edificabilidad

Para cada uno de los usos pormenorizados el Plan Parcial establece su correspondiente edificabilidad así:

Uso residencial

Manzana	Edificabilidad (m ²)
RVC-1	13.156,82
RVC-2	12.445,21
RVC-3	15.357,33
RVC-4	10.207,47
RVC-5	18.338,92
RVC-6	13.486,21
RVC-7	9.413,22
RVC-8	9.209,27
RVC-9	12.304,07

Uso comercial

Edificabilidad de la manzana, 34.792,62 m²

Tipología

- Excepto para el uso residencial, para los restantes usos la tipología propuesta es la edificación en edificios exclusivos.

Las ordenanzas aplicables para cada uno de estos usos serán las reguladas en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las particularidades establecidas en el Documento DN.UN "Normativa Urbanística"

- En el uso residencial se contempla la tipología de bloque abierto.

Para esta tipología será de aplicación la ordenanza 4ª de edificación en bloque abierto, de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las particularidades que se detallan en el Documento DN.UN "Normativa Urbanística" del presente Plan Parcial.

4.2 - COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

El artículo 102 del RUC y L señala la obligación de establecer la ponderación entre usos en la ordenación detallada conforme a las reglas contenidas en el mismo artículo:

- Relación directa de los coeficientes de ponderación con la rentabilidad.
- Valores comprendidos entre 0,50 y 2,00, con el valor unidad para el uso predominante.
- Coeficiente de ponderación para cada régimen de protección pública.

En el presente Plan Parcial, como se ha indicado con anterioridad, se contemplan los siguientes usos lucrativos.

Residencial en bloque aislado

Comercial en edificio exclusivo

Además, en el uso residencial el Plan Parcial reserva aprovechamiento tanto para vivienda libre como para vivienda con protección pública, diferenciando dentro de esta última entre vivienda joven, la protección pública general y la vivienda de precio limitado para familia.

Para cada uno de los usos indicados es necesario establecer su coeficiente de ponderación, tanto para el cálculo de la edificabilidad total del sector en el uso predominante, a efectos del establecimiento de las dotaciones urbanísticas, como para el cálculo del aprovechamiento medio, a partir del cual se define el derecho de los propietarios de suelo.

En el presente caso el uso predominante y, por tanto, con coeficiente de ponderación la unidad, es el uso de vivienda libre. Para el resto de los usos se establecen los coeficientes de ponderación expresados a continuación, conforme a las recomendaciones de los servicios técnicos municipales, basadas en experiencias e

informaciones de operaciones de compra – venta realizadas en otros ámbitos similares.

USO	Cp
Vivienda libre	1,00
Vivienda joven	0,62
Vivienda protección pública	0,55
Vivienda precio limitado para familia	0,62
Comercial	0,957

4.3 - EDIFICABILIDAD EN EL USO PREDOMINANTE

Como se ha indicado con anterioridad, la reserva para dotaciones urbanísticas se realiza a partir del valor de la edificabilidad en el uso predominante (artículos 105 y 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

La edificabilidad en el uso predominante, en el presente caso el de vivienda libre, se calcula como suma de los productos de las edificabilidades de cada uno de los usos por su correspondiente coeficiente de ponderación, resultando:

Vivienda libre: 51.166,83 x 1,00	51.166,83
V.P.O: 25.771,56 X 0,55	14.174,36
V. Joven: 8.590,49 x 0,62	5.326,10
V.P. Familiar 28.389,64 x 0,62.....	17.601,58
Comercial: 34.792,62 x 0,957	33.296,54
	<hr/>
Suma.....	121.565,41

4.4 - SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS

Justificación de la solución adoptada

La ordenación que se propone se adapta a las condiciones geotécnicas y topográficas del Sector. La configuración topográfica en ladera del ámbito, motiva la distribución del viario.

Por otro lado la existencia del borde Sur como viario existente condiciona, en una disposición regular de manzanas, la trama Este-Oeste. Asimismo, el eje Norte-Sur que forma el Sistema General DV-SG-18 crea la ortogonalidad de la trama. Las condiciones impuestas desde el PGOU en la ficha del Sector, como son el dar continuidad al menos a uno de los viarios longitudinales del Sector 77 y la creación de una rotonda en un punto intermedio del viario estructurante Norte-Sur, hacen el resto.

Todas las condiciones expuestas justifican la trama urbana creada y la disposición del viario. Esta trama facilita la implantación de servicios adaptándose a los ya existentes en el entorno desde el punto de vista de acometidas y extensiones.

En cuanto a la determinación de las rasantes del viario se hacen las siguientes consideraciones. Del análisis de los perfiles longitudinales se deduce que se ha tratado de establecer pendientes medias en los trazados Norte-Sur y la regularidad en los trazados Este-Oeste. El viario estructurante Norte-Sur condiciona la rasante de los cruces del viario en dirección Este-Oeste.

Por otro lado se ha tratado de equilibrar el movimiento de tierras. Sin embargo, la necesidad de adaptar la rasante de la calle 2 a la propuesta de ordenación realizada por la entidad promotora del centro comercial, ha provocado un desfase 183.562 m^3 que habrá que trasladar fuera del Sector. Se incluye a continuación la medición de este movimiento de tierras calculado a partir de los perfiles transversales.

En el plano P.O.1.3.3.1. "Planta General de Perfiles", se puede observar la incidencia que los movimientos de tierra tienen en las parcelas deduciendo que el volumen de tierra vegetal procedente del desbroce del terreno se puede utilizar en el relleno de las parcelas DZL destinadas a sistema local de Espacios Libres.

MOVIMIENTO DE TIERRAS					
CALLE	VOLUMEN TIERRA VEGETAL M ³	VOLUMEN TERRAPEN M ³	VOLUMEN DESMONTE M ³		
			TERENO FLOJO	TERENO TRANSITO	ROCA
1	7.545	2.581	52.539	23.936	4.852
2	2.185	386	12.477	2.270	
3	1.635	4.573	2.199	5	
4	3.978	1.261	31.113	15.157	4.202
5	3.125	36	25.432	12.774	1.863
6	3.808	20.681	3.756		
7	564	2.210	55		
8	1.626		13.989	8.398	273
TOTAL	24.466	31.728	141.560	62.540	11.190
			215.290		

MEDICIÓN DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

<u>Estación</u>	<u>As.Terr.</u>	<u>Sup.Ocup.</u>	<u>V.T.Veg.</u>	<u>V.Terra.</u>	<u>V.D.Tier.</u>	<u>V.D.Tran.</u>	<u>V.D.Roca</u>	<u>S.Terra.</u>	<u>S.Tierr.</u>	<u>S.D.Tran.</u>	<u>S.D.Roca</u>
0+000	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,30	0,00	0,00
	0	0	0	0	0	0	0				
0+028	0	0	0	0	0	0	0	0,03	75,85	0,00	0,00
	1	439	132	0	857	0	0				
0+040	1	439	132	0	857	0	0	0,02	68,24	0,00	0,00
	124	743	223	61	1.035	0	0				
0+060	125	1.182	355	61	1.892	0	0	7,33	33,59	0,00	0,00
	376	736	221	237	367	0	0				
0+080	501	1.918	575	298	2.259	0	0	15,83	6,39	0,00	0,00
	609	734	220	483	31	0	0				
0+100	1.111	2.652	796	781	2.290	0	0	46,31	0,15	0,00	0,00
	628	776	233	773	28	0	0				
0+120	1.739	3.429	1.029	1.554	2.318	0	0	31,58	3,28	0,00	0,00
	499	769	231	514	112	0	0				
0+140	2.238	4.197	1.259	2.069	2.431	0	0	20,63	7,84	0,00	0,00
	421	754	226	284	213	0	0				
0+160	2.659	4.951	1.485	2.352	2.644	0	0	9,90	13,55	0,00	0,00
	294	753	226	169	345	0	0				
0+180	2.953	5.704	1.711	2.521	2.989	0	0	5,95	21,28	0,00	0,00
	140	737	221	59	608	0	0				
0+200	3.093	6.440	1.932	2.581	3.597	0	0	0,00	48,41	0,00	0,00
	0	766	230	0	1.454	20	0				
0+220	3.093	7.207	2.162	2.581	5.051	20	0	0,00	91,21	4,70	0,00
	0	833	250	0	2.077	297	0				
0+240	3.093	8.040	2.412	2.581	7.128	316	0	0,00	115,73	30,82	0,00
	0	922	277	0	2.488	1.174	7				
0+260	3.093	8.962	2.689	2.581	9.616	1.490	7	0,00	131,38	86,27	3,31
	0	998	300	0	2.720	2.010	268				
0+280	3.093	9.960	2.988	2.581	12.336	3.500	275	0,00	139,28	108,50	22,99
	0	1.034	310	0	2.828	2.244	623				
0+300	3.093	10.994	3.298	2.581	15.164	5.745	899	0,00	142,98	114,82	38,08
	0	1.048	314	0	2.871	2.314	816				
0+320	3.093	12.042	3.613	2.581	18.035	8.059	1.715	0,00	143,46	115,97	41,77
	0	1.041	312	0	2.856	2.317	830				
0+340	3.093	13.083	3.925	2.581	20.891	10.375	2.546	0,00	142,56	115,92	40,89
	0	1.050	315	0	2.884	2.352	1.033				
0+360	3.093	14.133	4.240	2.581	23.775	12.728	3.578	0,00	145,36	118,69	58,29
	0	1.035	310	0	2.841	2.311	910				
0+380	3.093	15.168	4.550	2.581	26.615	15.039	4.488	0,00	138,51	112,17	31,45
	0	981	294	0	2.682	2.148	347				
0+400	3.093	16.149	4.845	2.581	29.297	17.187	4.835	0,00	129,01	100,40	5,45
	0	916	275	0	2.497	1.704	17				
0+420	3.093	17.065	5.120	2.581	31.794	18.891	4.852	0,00	120,27	63,67	0,00
	0	851	255	0	2.301	796	0				
0+440	3.093	17.916	5.375	2.581	34.095	19.687	4.852	0,00	108,49	16,11	0,00
	0	790	237	0	1.991	90	0				
0+460	3.093	18.707	5.612	2.581	36.086	19.777	4.852	0,00	92,55	0,15	0,00
	0	793	238	0	1.900	59	0				
0+480	3.093	19.499	5.850	2.581	37.986	19.836	4.852	0,00	107,90	11,56	0,00
	0	857	257	0	2.297	494	0				
0+500	3.093	20.356	6.107	2.581	40.284	20.330	4.852	0,00	118,33	38,06	0,00
	0	880	264	0	2.373	849	0				
0+520	3.093	21.236	6.371	2.581	42.657	21.180	4.852	0,00	119,75	46,95	0,00
	0	887	266	0	2.401	938	0				
0+540	3.093	22.124	6.637	2.581	45.058	22.117	4.852	0,00	118,76	44,44	0,00
	0	867	260	0	2.323	798	0				
0+560	3.093	22.991	6.897	2.581	47.381	22.915	4.852	0,00	111,97	33,84	0,00
	0	834	250	0	2.123	520	0				
0+580	3.093	23.825	7.147	2.581	49.504	23.436	4.852	0,00	99,75	19,18	0,00
	0	810	243	0	1.899	334	0				
0+600	3.093	24.635	7.390	2.581	51.403	23.769	4.852	0,00	90,76	14,44	0,00
	0	514	154	0	1.136	167	0				
0+612,983	3.093	25.149	7.545	2.581	52.539	23.936	4.852	0,00	84,37	11,30	0,00

MEDICIÓN DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

<u>Estación</u>	<u>As.Terr.</u>	<u>Sup.Ocup.</u>	<u>V.T.Veg.</u>	<u>V.Terra.</u>	<u>V.D.Tier.</u>	<u>V.D.Tran.</u>	<u>S.Terra.</u>	<u>S.Tierr.</u>	<u>S.D.Tran.</u>
0+000	0	0	0	0	0	0	0,00	34,67	0,00
	0	577	173	0	1.014	6			
0+020	0	577	173	0	1.014	6	0,00	67,70	2,00
	0	657	197	0	1.611	249			
0+040	0	1.234	370	0	2.625	255	0,00	90,28	26,65
	0	712	214	0	1.843	638			
0+060	0	1.946	584	0	4.468	893	0,00	92,46	32,27
	0	716	215	0	1.838	628			
0+080	0	2.662	799	0	6.306	1.522	0,00	91,63	30,58
	0	702	211	0	1.776	522			
0+100	0	3.364	1.009	0	8.082	2.044	0,00	82,99	17,38
	0	646	194	0	1.504	210			
0+120	0	4.010	1.203	0	9.586	2.254	0,00	66,17	3,83
	0	581	174	0	1.059	16			
0+140	0	4.592	1.377	0	10.644	2.270	0,00	40,79	0,00
	67	554	166	14	655	0			
0+160	67	5.146	1.544	14	11.300	2.270	2,12	25,53	0,00
	139	562	169	55	479	0			
0+180	207	5.707	1.712	69	11.778	2.270	3,25	22,34	0,00
	166	554	166	84	340	0			
0+200	372	6.261	1.878	153	12.118	2.270	5,86	12,58	0,00
	248	551	165	156	185	0			
0+220	620	6.813	2.044	309	12.303	2.270	7,11	7,51	0,00
	169	472	141	77	174	0			
0+238,036	790	7.284	2.185	386	12.477	2.270	1,56	12,37	0,00

MEDICIÓN DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

<u>Estación</u>	<u>As.Terr.</u>	<u>Sup.Ocup.</u>	<u>V.T.Veg.</u>	<u>V.Terra.</u>	<u>V.D.Tier.</u>	<u>V.D.Tran.</u>	<u>S.Terra.</u>	<u>S.Tierr.</u>	<u>S.D.Tran.</u>
0+000	0	0	0	0	0	0	0,00	11,64	0,00
	0	0	0	0	0	0			
0+018	0	0	0	0	0	0	0,00	2,71	0,00
	14	43	13	6	25	0			
0+020	14	43	13	6	25	0	5,12	13,91	0,00
	500	582	175	591	39	0			
0+040	513	625	187	598	64	0	34,08	0,00	0,00
	516	606	182	603	19	0			
0+060	1.029	1.231	369	1.201	83	0	30,70	1,10	0,00
	419	590	177	453	70	0			
0+080	1.448	1.821	546	1.654	153	0	10,53	10,38	0,00
	137	558	168	74	500	0			
0+100	1.585	2.380	714	1.727	653	0	0,00	42,56	0,00
	11	567	170	2	1.019	4			
0+120	1.596	2.946	884	1.729	1.672	4	1,19	45,87	0,45
	193	589	177	124	479	0			
0+140	1.789	3.536	1.061	1.854	2.150	5	12,88	7,85	0,00
	449	583	175	488	48	0			
0+160	2.238	4.119	1.236	2.342	2.199	5	39,11	0,00	0,00
	634	634	190	1.039	0	0			
0+180	2.872	4.753	1.426	3.381	2.199	5	57,21	0,00	0,00
	637	637	191	1.104	0	0			
0+200	3.509	5.390	1.617	4.485	2.199	5	45,95	0,00	0,00
	60	60	18	88	0	0			
0+202	3.569	5.450	1.635	4.573	2.199	5	42,46	0,00	0,00

MEDICIÓN DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

<u>Estación</u>	<u>As.Terr.</u>	<u>Sup.Ocup.</u>	<u>V.T.Veg.</u>	<u>V.Terra.</u>	<u>V.D.Tier.</u>	<u>V.D.Tran.</u>	<u>V.D.Roca</u>	<u>S.Terra.</u>	<u>S.Tierr.</u>	<u>S.D.Tran.</u>	<u>S.D.Roca</u>
0+000	0	0	0	0	0	0	0	0,00	21,07	0,00	0,00
	0	0	0	0	0	0	0				
0+017,529	0	0	0	0	0	0	0	42,95	0,00	0,00	0,00
	70	70	21	114	0	0	0				
0+020	70	70	21	114	0	0	0	50,02	0,00	0,00	0,00
	561	619	186	884	14	0	0				
0+040	631	689	207	998	14	0	0	28,75	4,98	0,00	0,00
	194	574	172	261	417	0	0				
0+060	824	1.263	379	1.259	431	0	0	1,28	40,08	0,00	0,00
	8	576	173	2	1.222	35	0				
0+080	832	1.839	552	1.261	1.652	35	0	0,00	75,40	6,50	0,00
	0	667	200	0	1.710	457	0				
0+100	832	2.506	752	1.261	3.362	491	0	0,00	93,74	42,39	0,00
	0	739	222	0	1.946	1.106	1				
0+120	832	3.245	973	1.261	5.308	1.597	1	0,00	93,54	45,48	0,00
	0	659	198	0	1.682	477	0				
0+140	832	3.903	1.171	1.261	6.990	2.074	1	0,00	72,05	6,17	0,00
	0	597	179	0	1.368	92	0				
0+160	832	4.500	1.350	1.261	8.358	2.166	1	0,00	73,22	9,12	0,00
	0	644	193	0	1.608	351	0				
0+180	832	5.144	1.543	1.261	9.966	2.518	1	0,00	86,84	27,09	0,00
	0	259	78	0	673	237	0				
0+187,566	832	5.403	1.621	1.261	10.638	2.755	1	0,00	90,73	34,54	0,00
	0	0	0	0	0	0	0				
0+217,613	832	5.403	1.621	1.261	10.638	2.755	1	0,00	102,79	69,54	6,66
	0	93	28	0	247	170	19				
0+220	832	5.497	1.649	1.261	10.885	2.924	20	0,00	103,96	72,08	9,08
	0	809	243	0	2.157	1.572	371				
0+240	832	6.306	1.892	1.261	13.043	4.497	392	0,00	111,83	84,54	29,34
	0	857	257	0	2.303	1.765	859				
0+260	832	7.163	2.149	1.261	15.346	6.262	1.250	0,00	116,76	90,79	57,25
	0	867	260	0	2.342	1.820	1.184				
0+280	832	8.030	2.409	1.261	17.688	8.082	2.434	0,00	117,61	91,09	57,12
	0	866	260	0	2.331	1.798	995				
0+300	832	8.896	2.669	1.261	20.019	9.880	3.429	0,00	114,47	87,66	37,61
	0	825	248	0	2.212	1.670	556				
0+320	832	9.722	2.916	1.261	22.230	11.550	3.985	0,00	106,27	77,73	18,28
	0	768	230	0	2.043	1.422	199				
0+340	832	10.490	3.147	1.261	24.273	12.972	4.184	0,00	98,56	64,62	3,81
	0	724	217	0	1.912	1.130	18				
0+360	832	11.214	3.364	1.261	26.185	14.102	4.202	0,00	92,48	47,31	0,00
	0	677	203	0	1.771	716	0				
0+380	832	11.891	3.567	1.261	27.957	14.818	4.202	0,00	84,28	24,77	0,00
	0	623	187	0	1.585	316	0				
0+400	832	12.514	3.754	1.261	29.541	15.133	4.202	0,00	74,69	6,79	0,00
	0	572	171	0	1.299	24	0				
0+420	832	13.085	3.926	1.261	30.840	15.157	4.202	0,00	48,02	0,00	0,00
	0	175	52	0	273	0	0				
0+426,673	832	13.260	3.978	1.261	31.113	15.157	4.202	0,00	33,98	0,00	0,00

MEDICIÓN DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

<u>Estación</u>	<u>As.Terr.</u>	<u>Sup.Ocup.</u>	<u>V.T.Veg.</u>	<u>V.Terra.</u>	<u>V.D.Tier.</u>	<u>V.D.Tran.</u>	<u>V.D.Roca</u>	<u>S.Terra.</u>	<u>S.Tierr.</u>	<u>S.D.Tran.</u>	<u>S.D.Roca</u>
0+000	0	0	0	0	0	0	0	0,00	25,92	1,59	0,00
	0	0	0	0	0	0	0				
0+034,500	0	0	0	0	0	0	0	0,00	73,07	9,35	0,00
	0	169	51	0	391	42	0				
0+040	0	169	51	0	391	42	0	0,00	69,10	6,55	0,00
	0	606	182	0	1.368	98	0				
0+060	0	775	233	0	1.759	140	0	0,00	68,48	3,13	0,00
	0	604	181	0	1.330	39	0				
0+080	0	1.379	414	0	3.088	179	0	0,00	67,01	1,56	0,00
	0	665	200	0	1.643	225	0				
0+100	0	2.045	613	0	4.731	404	0	0,00	92,03	25,81	0,00
	0	721	216	0	1.885	774	0				
0+120	0	2.766	830	0	6.617	1.178	0	0,00	94,47	46,61	0,00
	0	737	221	0	1.949	1.165	23				
0+140	0	3.503	1.051	0	8.565	2.343	23	0,00	100,78	67,76	4,44
	0	779	234	0	2.077	1.477	198				
0+160	0	4.282	1.285	0	10.643	3.820	221	0,00	106,58	78,72	16,30
	0	811	243	0	2.171	1.638	447				
0+180	0	5.093	1.528	0	12.814	5.457	668	0,00	110,44	84,14	26,47
	0	41	12	0	111	84	27				
0+221	0	5.134	1.540	0	12.925	5.542	694	0,00	113,40	87,01	35,67
	0	794	238	0	2.132	1.633	585				
0+240	0	5.928	1.778	0	15.057	7.175	1.280	0,00	110,09	84,26	24,39
	0	818	245	0	2.195	1.675	415				
0+260	0	6.746	2.024	0	17.252	8.849	1.695	0,00	109,30	82,68	15,66
	0	803	241	0	2.145	1.596	150				
0+280	0	7.549	2.265	0	19.397	10.445	1.845	0,00	104,54	76,21	3,06
	0	769	231	0	2.045	1.410	18				
0+300	0	8.318	2.495	0	21.442	11.855	1.863	0,00	98,20	57,40	0,00
	0	705	212	0	1.848	779	0				
0+320	0	9.023	2.707	0	23.289	12.635	1.863	0,00	86,43	20,89	0,00
	0	617	185	0	1.495	140	0				
0+340	0	9.640	2.892	0	24.784	12.774	1.863	0,00	53,34	0,00	0,00
	0	507	152	0	606	0	0				
0+360	0	10.147	3.044	0	25.390	12.774	1.863	0,01	10,93	0,00	0,00
	130	268	81	36	42	0	0				
0+371,500	130	10.415	3.125	36	25.432	12.774	1.863	9,40	0,00	0,00	0,00

MEDICIÓN DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

<u>Estación</u>	<u>As.Terr.</u>	<u>Sup.Ocup.</u>	<u>V.T.Veg.</u>	<u>V.Terra.</u>	<u>V.D.Tier.</u>	<u>S.Terra.</u>	<u>S.Tierr.</u>
0+000	0	0	0	0	0	0,00	6,20
	0	0	0	0	0		
0+021	0	0	0	0	0	0,00	39,11
	9	459	138	1	402		
0+040	9	459	138	1	402	0,71	4,44
	452	506	152	315	8		
0+060	461	964	289	316	411	34,25	0,00
	573	573	172	865	0		
0+080	1.034	1.538	461	1.181	411	49,54	0,00
	598	598	180	1.073	0		
0+100	1.633	2.136	641	2.253	411	53,66	0,00
	645	645	193	1.349	0		
0+120	2.278	2.781	834	3.603	411	75,24	0,00
	706	706	212	1.779	0		
0+140	2.984	3.487	1.046	5.382	411	106,22	0,00
	986	986	296	3.220	0		
0+160	3.970	4.473	1.342	8.602	411	222,16	0,00
	890	890	267	3.069	0		
0+180	4.860	5.364	1.609	11.671	411	136,25	0,00
	818	818	245	2.571	0		
0+200	5.678	6.182	1.855	14.242	411	121,14	0,00
	786	786	236	2.269	0		
0+220	6.464	6.968	2.090	16.510	411	103,50	0,00
	738	738	221	1.811	0		
0+240	7.202	7.706	2.312	18.321	411	77,03	0,00
	674	674	202	1.284	0		
0+260	7.876	8.379	2.514	19.605	411	48,71	0,00
	603	603	181	737	0		
0+280	8.479	8.982	2.695	20.342	411	24,35	0,00
	451	550	165	285	17		
0+300	8.930	9.532	2.860	20.627	428	5,90	4,10
	148	537	161	54	228		
0+320	9.078	10.070	3.021	20.681	656	0,49	18,87
	8	535	160	1	564		
0+340	9.085	10.604	3.181	20.681	1.221	0,00	35,82
	0	554	166	0	774		
0+360	9.085	11.158	3.348	20.681	1.995	0,00	40,69
	0	569	171	0	870		
0+380	9.085	11.728	3.518	20.681	2.865	0,00	40,84
	0	545	163	0	609		
0+400	9.085	12.273	3.682	20.681	3.474	0,00	23,76
	0	421	126	0	281		
0+416,207	9.085	12.693	3.808	20.681	3.756	0,00	9,35

MEDICIÓN DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

<u>Estación</u>	<u>As.Terr.</u>	<u>Sup.Ocup.</u>	<u>V.T.Veg.</u>	<u>V.Terra.</u>	<u>V.D.Tier.</u>	<u>S.Terra.</u>	<u>S.Tierr.</u>
0+000	0	0	0	0	0	0,00	33,44
	0	0	0	0	0		
0+009,900	0	0	0	0	0	0,00	9,97
	76	172	52	21	52		
0+020	76	172	52	21	52	4,18	0,29
	362	386	116	248	3		
0+040	438	557	167	269	55	20,59	0,00
	435	435	130	481	0		
0+060	873	992	298	750	55	27,54	0,00
	462	462	139	659	0		
0+080	1.335	1.454	436	1.409	55	38,38	0,00
	425	425	128	801	0		
0+096,750	1.760	1.880	564	2.210	55	57,24	0,00

MEDICIÓN DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

<u>Estación</u>	<u>As.Terr.</u>	<u>Sup.Ocup.</u>	<u>V.T.Veg.</u>	<u>V.Terra.</u>	<u>V.D.Tier.</u>	<u>V.D.Tran.</u>	<u>V.D.Roca</u>	<u>S.Terra.</u>	<u>S.Tierr.</u>	<u>S.D.Tran.</u>	<u>S.D.Roca</u>
0+000	0	0	0	0	0	0	0	0,00	62,99	8,56	0,00
	0	0	0	0	0	0	0				
0+010,350	0	0	0	0	0	0	0	0,00	73,19	27,57	0,00
	0	284	85	0	725	323	0				
0+020	0	284	85	0	725	323	0	0,00	76,64	38,48	0,00
	0	611	183	0	1.568	818	0				
0+040	0	895	269	0	2.292	1.141	0	0,00	79,00	42,08	0,00
	0	619	186	0	1.587	859	0				
0+060	0	1.514	454	0	3.880	2.000	0	0,00	79,74	43,72	0,00
	0	629	189	0	1.617	924	0				
0+080	0	2.142	643	0	5.497	2.924	0	0,00	82,73	50,80	0,00
	0	652	196	0	1.691	1.117	25				
0+100	0	2.794	838	0	7.188	4.041	25	0,00	86,57	59,76	4,29
	0	670	201	0	1.740	1.174	91				
0+120	0	3.464	1.039	0	8.928	5.215	116	0,00	86,86	57,80	3,68
	0	676	203	0	1.756	1.165	80				
0+140	0	4.140	1.242	0	10.684	6.380	195	0,00	88,00	58,55	4,64
	0	668	200	0	1.734	1.156	77				
0+160	0	4.808	1.442	0	12.418	7.536	273	0,00	85,02	55,11	0,50
	0	611	183	0	1.571	863	1				
0+179,574	0	5.419	1.626	0	13.989	8.398	273	0,00	75,21	32,92	0,00

Red Viaria

- El trazado de la red viaria se diseña en función de todos los condicionantes expuestos en el epígrafe anterior.
- La pendiente máxima se alcanza en el sistema general DV-SG-18 en su tramo intermedio que llega al 9,52% debido a la topografía existente y a la obligatoriedad de llegar a los niveles fijos en las glorietas de inicio y final del tramo.
- Se diseñan las secciones tipo que quedan graficadas en el plano P.O.1.3.5. y que se componen de la siguiente forma.

VIAL TIPO I. Sistema General DV-SG-18

Anchura total = 30 m.

Acera = 4,50 m.

Aparcamiento en línea = 2,00 m.

2 carriles de circulación de 3,50 m = 7,00 m.

Mediana = 3,00 m

2 carriles de circulación de 3,50 m. = 7,00 m.

Aparcamiento en línea = 2,00 m.

Acera = 4,50 m.

Las aceras cuentan con carril bici de 1,25 m. de anchura.

VIAL TIPO II. Sistema General DV-SG.17, entre las glorietas 1 y 2 y está compuesto por:

Anchura total = 33 m.

Acera = 6,00 m

Aparcamiento = 2,00 m

2 carriles de circulación de 3,50 m = 7,00 m.

Mediana = 3,00 m.

2 carriles de circulación de 3,50 m. = 7,00 m.

Aparcamiento = 2,00 m.

Acera = 6,00 m.

Las aceras incluyen un carril bici de 1,50 m. de anchura.

VIAL TIPO III. Sistema General DV-SG-17 entre la Glorieta nº2 y el límite del Sector por su lado Este en dirección al centro de la ciudad.

Anchura total = 33 m.

Acera = 4,50 m

3 carriles de circulación de 3,50 m = 10,50 m.

Mediana = 3,00 m.

3 carriles de circulación de 3,50 m. = 10,50 m.

Acera = 4,50 m.

VIAL TIPO IV. Calles 2, 3, 4, 5 y 6.

Anchura total = 20,00 m

Acera = 4,00 m.

Aparcamiento en línea = 2,50 m.

2 carriles de circulación de 3,50 m = 7,00 m.

Aparcamiento en línea = 2,50 m.

Acera = 4,00 m.

VIAL TIPO V. Calle 6, con aparcamiento en batería

Anchura total = 22 m.

Acera = 4,00 m.

Aparcamiento en batería = 4,50 m.

2 carriles de circulación de 3,50 m = 7,00 m.

Aparcamiento en línea = 2,50 m.

Acera = 4,00 m.

VIAL TIPO VI. Calle 7 (tráfico restringido)

Anchura total = 14 m.

Acera = 3,50 m.

2 carriles de circulación de 3,50 m = 7,00 m.

Acera = 3,50 m.

VIAL TIPO VII. Calle 8

Anchura total = 14 m.

Acera = 2,50 m.

2 carriles de circulación = 7,00 m.

Aparcamiento en línea = 2,00 m.

Acera = 2,50 m.

- El encintado de aceras se realizará mediante bordillos de granito de 15x30 cm.
- Las intersecciones de calles se resuelven mediante la adopción de un radio de giro mínimo de 6,50 m. para vías interiores.

- El proyecto de urbanización establecerá medidas para el reforzamiento de las aceras en zonas donde se prevean el tránsito de vehículos desde las calzadas al interior de las parcelas.

Aparcamientos

En cumplimiento del artículo 104 del RUCyL se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público.

Del total de estas plazas al menos el 25% deben estar en terrenos de uso y dominio público, y al menos el 50% debe ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

Dado que la edificabilidad total del Sector en el uso predominante es de: 121.565,41 m²

El número de plazas de aparcamiento será:

$$\text{- N° Plazas de aparcamiento} = 121.565,41 \times \frac{2}{100} = 2.432 \text{ uds.}$$

$$\text{- N° Plazas de aparcamiento en vía pública} \geq 0,25 \times 2.432 = 608 \text{ uds.}$$

En el plano P.O.1.3.1. "Planta General Viaria" quedan reflejados los aparcamientos, y en cuadro contabilizados por manzana, con el número de plazas de aparcamiento para minusválidos.

Hay en el Sector 677 plazas de aparcamiento de las que 21 ud son para minusválidos. Este número supera al 25% de plazas de aparcamiento en vía pública necesarias reglamentariamente.

Por otro lado, en el interior de las parcelas residenciales es obligatoria la reserva de al menos una plaza por cada 100 m² construidos y, en todo caso, una por vivienda lo que representa un total en parcelas residenciales privadas no inferior a 1.531 plazas.

Además, el vigente Plan Regional de Equipamiento Comercial de Castilla y León obliga a reservar en el interior de la parcela comercial un mínimo de 5 plazas por cada 100 m² de superficie de venta al público, todas ellas de uso público. Admitiendo una equivalencia de 4,2 plazas por cada 100 m² construidos, en la parcela comercial habría que reservar un mínimo de 1.461 plazas.

Por tanto, el total de plazas de aparcamiento previsto en el Sector es el siguiente:

Anejos a red viaria	677
En parcelas residenciales	1.531
En parcela comercial	1.461
	<hr/>
Total	3.669

Cifra muy superior al resultante de la aplicación del módulo establecido en el Reglamento de Urbanismo.

Recogida de Residuos

Se disponen espacios específicos para la colocación de contenedores de residuos.

Estos espacios quedan diferenciados según se trate de Recogida Selectiva de Residuos (RSR) o bien Fracción Resto (RSU) y su asignación se hace atendiendo a los criterios siguientes:

- RSU: Al menos un puesto por cada 120 viviendas. La distancia a recorrer desde cada portal no será superior a 80 metros.
- RSR: Se dispone espacio suficiente para albergar tres contenedores (papel, vidrio, plásticos). Similares criterios de distancia que el anterior.

En cualquier caso los espacios específicos están separados de los aparcamientos por bordillo.

La base de apoyo coincide con el nivel de la calzada.

En el plano P.O.1.3.1 "Planta general viaria" quedan reflejados así como su contabilización por manzana. Se disponen un total de áreas de aportación específica de:

- RSU = 23 unidades
- RSR = 22 unidades

Jardinería

Las zonas verdes de uso y dominio público se ajardinarán con arbustos y arbolado de especies autóctonas de la región.

Las medianas de los viarios tipo I, II y III se ajardinarán o pavimentarán según el caso.

4.5 - SERVICIOS URBANOS

Red de agua potable y contraincendios

Para el diseño de la red se han seguido las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IFA, Instalaciones de Fontanería. Abastecimiento.

En relación con las necesidades de suministro se ha considerado una dotación de 300 litros/habitante/día con una densidad de 3,5 habitantes por vivienda.

De acuerdo con lo anterior, el Proyecto de Urbanización deberá justificar la adopción de un caudal de máxima demanda instantánea y una presión de suministro de 2,5 Kp/cm² derivado de tener que mantener dos hidrantes de incendios en funcionamiento durante dos horas con un caudal mínimo de 1.000 litros/minuto a una presión mínima de 10 m.c.a.

Se propone una red mallada, con diámetros a determinar y de forma que se pueda mallar con los desarrollos urbanos colindantes en el futuro.

Tanto la arteria principal como las secundarias se realizarán con tubería de fundición dúctil clase k-9 protegidas mediante lecho y relleno de arena.

Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán válvulas de corte que permitan la independencia de suministro con otros tramos, posibilitando la reparación de averías sin que sea necesario el corte total de la instalación.

La red suministrará las necesidades totales de consumo de agua, tanto las particulares de cada parcela como las de previsión de riego de espacios públicos e hidrantes de incendios,

El trazado de la red discurrirá por debajo de las calzadas, a una profundidad media de 120 cm., profundidad ésta considerada suficiente para protección contra cargas de superficie y heladas y separada 50 cm., como mínimo, de las redes de alcantarillado y drenaje.

Las acometidas a las distintas parcelas se realizarán, como mínimo, en tubería de polietileno de Ø 50 mm., mediante collarines de toma.

Para cubrir las necesidades de riego de las zonas verdes se proyecta la red de riego que se abastecerá desde la red de agua potable.

Para el diseño de la red de riego se han seguido las recomendaciones de la Norma Tecnológica NTE-IFR Instalaciones de Fontanería, Riego.

Se dispondrán una serie de bocas de riego blindadas con cuerpo de fundición conectadas a la red mediante tubería de polietileno de Ø 50 mm. y en número tal que mediante manguera de 25 m. permita cubrir todas las zonas verdes.

La red se dimensionará para una dotación de 1,5 Lts./m² de riego para zonas verdes.

Red de Alcantarillado

La red de alcantarillado del Sector "Marín II" se conectará en varios puntos al futuro alcantarillado del Sector "Marín II". Siendo la red de este último sector del tipo separativa, exige que la propia del "Marín II" también sea separativa

Para el trazado de la Red de Alcantarillado se han observado las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica NIE-ISA. Instalaciones de Salubridad, Alcantarillado.

El cálculo de la red de alcantarillado en el correspondiente Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena. 0,5-3 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, y de los espacios libres de uso público.
- Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con las Normas Tecnológicas de la Edificación que les sean de aplicación.

La red discurrirá preferentemente por el eje de las vías a una profundidad mínima de 1,60 m., considerada suficiente para el desagüe de las edificaciones y la resistencia de cargas del tráfico.

El material previsto para los tubos es el PVC con juntas elásticas, estimándose como necesario un \varnothing mínimo de 315 mm. Los tubos se colocarán sobre lecho de gravilla, disponiéndose pozos de registro en los quiebros, cambios de pendiente y en todo caso a distancias no superiores a los 50 m.

Las acometidas a parcelas se realizarán también con tubería de PVC de \varnothing 200 m. con vertido preferentemente a pozos, admitiéndose así mismo la conexión a los colectores generales mediante arqueta ciega o pieza en T.

En las cabeceras de los ramales se dispondrán pozos de limpia conectados a la red de abastecimiento de modo que suministren un caudal mínimo de 2,5 lts/seg.

La pendiente mínima de los colectores será de 0,5% estimándose para su cálculo a justificar en el proyecto de urbanización de un caudal mínimo de 2,5 lts./seg., un máximo de 15 lts./seg., y una velocidad media de 2 m./seg.

Por cada pozo de registro se dispondrán dos sumideros, uno en cada lado de la calzada, conectados al pozo mediante tubería de PVC de Ø 200 mm.

Los sumideros se realizarán en hormigón con rejilla sumidero de fundición.

Red de Energía Eléctrica

En el plano correspondiente se recoge el trazado de la red de media tensión y baja tensión así como los cinco centros de transformación que en principio se prevén. La situación de los centros de transformación se ha seleccionado de forma que estén en el centro de gravedad de distribución de las cargas.

El trazado de la nueva red, tanto en media tensión como en baja tensión, discurrirá canalizado por debajo de ambas aceras de las vías, a una profundidad mínima de 60 cm., de forma que no sea preciso en ningún caso atravesar las calzadas para acometer a las distintas parcelas. La red irá canalizada dentro de un tubo normalizado de PVC de 160 mm. de diámetro para baja tensión y media tensión. Los tubos para alojamiento de los cables de control serán de PVC de Ø 63 mm..

Se dispondrán de arquetas normalizadas en curvas, cambios de dirección y nunca a una distancia mayor de 50 m.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para baja tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en ITC-BT-10

La alimentación de energía eléctrica se realizará desde la subestación en Villamayor en Línea Aérea de Media Tensión (13,2/20 KV) hasta el límite del Sector Marín II

Desde ese punto en línea subterránea de media tensión que irá conectando, cerrando en anillos los cinco Centros de Transformación del Sector. El conductor será del tipo HEPR-ZI 12/20 KV en 3 (1x240) mm².

Los Centros de Transformación irán equipados con **2** transformadores de 400 KVA cada uno. Las celdas de A.T. irán bajo envolvente metálica hasta 24 KV prefabricadas con dieléctrico de SF6.

Las líneas de distribución en baja tensión irán en cable del tipo RV de 240 mm² o 150 mm² según el caso. Las derivaciones individuales serán en cable del tipo RV de 50 mm².

El Proyecto de Urbanización estudiará la demanda de potencia del centro comercial en función de sus necesidades habiéndose previsto a nivel de Plan Parcial el suministro en Media Tensión.

Red de Alumbrado Público

El Proyecto de la red de alumbrado público se adaptará a los valores luminotécnicos establecidos en la "Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la

Eficiencia Energética", del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA)

Conforme a dicha Propuesta, las vías del presente Plan Parcial pueden incluirse en las siguientes situaciones:

Sistemas Generales: Situación de Proyectos A3.

IMD < 15.000 vehículos/día.

Luminancia media 1,00 cd/m².

Uniformidad global $U_0 > 0,40$

Uniformidad longitudinal $U_1 > 0,60$

Vías urbanas secundarias: Situación de Proyecto B1.

IMD < 7.000 vehículos/día.

Luminancia media 0,75 cd/m².

Uniformidad global $U_0 > 0,40$

Uniformidad longitudinal $U_1 > 0,50$

Aceras: Situación del Proyecto E1.

Flujo de tráfico de peatones.

Iluminancia media 7,5 lux.

Iluminancia mínima 1,19 lux.

Uniformidad media $> 0,25$.

- Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) La vida prevista debe ser superior a 18 años.

- La estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso para su elección, por lo cual al realizarse el Proyecto de Urbanización definirá concretamente el tipo y características de la misma para su correcta elección.

- La red de distribución será subterránea.

En cualquier caso cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión RD 842/2002 de 2 de Agosto y concretamente la ITC-BT-09.

La disposición de luminarias y situación de los Centros de Mando se especifican en el Plano correspondiente P.O.2.2.4.

Se utilizarán columnas de 10 m. de altura con luminaria cerrada del tipo estanco para lámpara de 100-150 w. de V.S.A.P. En medianas las columnas llevarán doble luminaria.

En viales peatonales se utilizarán columnas de 4 metros de altura con luminaria cerrada para lámpara de 150 w. de VSAP.

4.6. - RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES

En el plano P.O.2.1. quedan reseñadas las Dotaciones Públicas y dentro de ellas las áreas destinadas a sistema local de espacios libres, zonas verdes, y que son las que a continuación se indican con expresión de sus superficies:

DZL-1	=	9.250,50m ²
DZL-2	=	4.527,21 m ²
DZL-3	=	1.076,47 m ²
DZL-4	=	2.520,57 m ²
DZL-5	=	2.175,03 m ²
DZL-6	=	2.193,19 m ²
DZL-7	=	4.465,46 m ²
<hr/>		
TOTAL ESPACIOS LIBRES	=	26.208,43 m ²

En cumplimiento del Artículo 105 del RUCyL la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos será de 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

Dado que la edificabilidad del Sector en el uso predominante es de 121.565,41 m² la reserva mínima de suelo para espacios libres será de:

$$\text{SLEL} \geq 24.313,08 \text{ m}^2, \text{ inferior a la superficie reservada}$$

Por otro lado, siendo la superficie del sector, una vez deducidos los Sistemas Generales, de 253.091,67 m², la superficie destinada a espacios libres supera el 10% de la cifra anterior.

4.7. - RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS

En el plano P.O.2.1. aludido en el epígrafe anterior están grafiadas todas las Dotaciones Urbanísticas de Titularidad Pública y en consecuencia las parcelas que constituyen la reserva de suelo para el Sistema Local de Equipamientos de Titularidad Pública.

Con expresión de sus respectivas superficies son las siguientes:

DEL-1	=	11.294,21 m ²
DEL-2	=	9.254,79 m ²
DEL-3	=	4.659,14 m ²
		<hr/>
TOT. EQUIPAM. PÚBLICOS	=	25.208,14 m ²

En cumplimiento del Artículo 106 del RUCyL, la reserva de suelo para el Sistema Local de Equipamientos debe alcanzar al menos 20 m², por cada 100 m² edificables en el uso predominante del Sector con un mínimo del 5% de la Superficie del Sector.

Por lo tanto, atendiendo a que la edificabilidad del Sector en el uso predominante es de 121.565,41 m², la reserva mínima para equipamientos debe ser de 24.313,08 m². En el presente Plan Parcial se realiza una reserva de 25.208,14 m², por tanto, superior al mínimo exigido.

4.8 - DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

La coexistencia de dos usos diferentes, residencial – comercial, uno de ellos con la singularidad de ocupar una parcela única de gran superficie: 66.311,35 m² de suelo y 34.792,62 m² de edificabilidad la parcela comercial, de entrada puede animar a plantear el desarrollo del sector mediante dos unidades de actuación independientes. Sin embargo, el análisis detallado de la ordenación propuesta hace inviable la ejecución en más de una unidad de actuación:

La ejecución del sistema general viario DV-SG 18, en su tramo sur, y la calle 2, a los que da frente la parcela comercial, son indispensables para el desarrollo de ésta ya que en otro caso no quedaría resuelta la accesibilidad a la misma. Pero, al mismo tiempo, ambos tramos de viario también son imprescindibles para el desarrollo del resto del Sector, tanto por razones de accesibilidad como para posibilitar la implantación de los servicios urbanos, la mayoría de los cuales discurre por el sistema DV-SG 18. Por tanto, la hipotética división en dos unidades de actuación, centro comercial – resto del Sector, obligaría a incluir a ambos tramos viarios en las dos unidades (propuesta absolutamente imposible), pues, en otro caso, la unidad que quedase excluida de ambas vías no podría desarrollarse hasta la completa ejecución de la otra unidad de actuación.

De esta manera, para garantizar el desarrollo del Sector la única propuesta posible es la de su ejecución mediante una sola unidad de actuación, pues en el supuesto de su división en más de una unidad el desarrollo de alguna de ellas quedaría siempre condicionada a la previa ejecución de la otra.

Por otro lado, la posible división en dos unidades de actuación difícilmente podría satisfacer los requisitos establecidos en el artículo 108 del R.U.C. y L.

4.9 - PLANEAMIENTO HABILITANTE A EFECTOS COMERCIALES

La parcela TCG, con uso comercial, está afectada por el Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León. En virtud de este Decreto, la actividad comercial en esta parcela está sujeta a la previa obtención de la licencia comercial por parte de la Junta de Castilla y León, la cual exige que el Plan Parcial adquiera la condición de planeamiento habilitante.

El artículo 29 del Decreto 104/2005 establece que el planeamiento urbanístico, para que sea habilitante de la solicitud de la licencia comercial, ha de desarrollar los siguientes criterios:

1- Criterios medioambientales

Las características vegetales y paisajísticas del punto en el que se sitúa la parcela comercial no presenta singularidades especiales que requieran la adopción de medidas de salvaguarda o protección.

El saneamiento de la parcela se conectará a la red municipal de alcantarillado, debiendo cumplir, en todo caso, lo previsto en el Reglamento Municipal de Vertidos, habiéndose diseñado red separativa (residuales – pluviales) para evitar sobrecargar la EDAR de Salamanca.

De igual manera, los residuos generales en estas instalaciones se adaptarán a las exigencias de la Ordenanza Municipal de Gestión de Residuos Sólidos.

Por último, las instalaciones cumplirán la normativa sobre eficiencia energética, en particular el Plan de Ahorro y Eficiencia Energética 2008-2011, así como la legislación que lo desarrolla.

2- Criterios de acceso e infraestructura

El emplazamiento propuesto para la parcela comercial dispone de posición privilegiada desde el punto de vista de su accesibilidad rodada, tanto para los vehículos particulares como para los de transporte público. La accesibilidad para los tráficos procedentes del propio municipio queda perfectamente resuelta mediante dos vías de gran capacidad que bordean la parcela comercial: Avda. Fernando Pessoa por el sur, y un sistema general viario por el este, ambas vías con calzadas desdobladas y doble carril por sentido.

Además, la posición de la parcela, en contacto con las autovía A-62 y A-66, posibilita los accesos a la misma para los tráficos externos a los municipales, sin necesidad de que los mismos penetren en la ciudad.

En relación con la reserva para aparcamientos, se ha previsto el estándar establecido en el Plan de Equipamiento Comercial de Castilla y León, es decir, 5 plazas por cada 100 m² de ventas al público, todas ellas en el interior de la parcela, a las que se sumarían las ya reservadas en el Plan Parcial anejos a la red viaria.

3- Criterios urbanísticos

La propuesta comercial que realiza el presente Plan Parcial responde al criterio de concentración de todos los usos comerciales en una gran parcela (66.311,35 m²), frente a la solución de localizaciones dispersas por diferentes puntos del sector. La alternativa propuesta se entiende que es la correcta, tanto para dar un servicio adecuado a los residentes en el sector como para satisfacer las necesidades de los futuros usuarios del centro comercial.

Respecto de los residentes en el Sector, la reducida dimensión de éste limita los recorridos a pié a distancias inferiores a 300 m, es decir, del orden de 5 minutos máximos, por lo que buena parte de los desplazamientos al centro comercial se realizará a pié.

En relación con el resto de la población que pueda ser futura usuaria del centro comercial, la accesibilidad y facilidad de aparcamiento son factores básicos para determinar la idoneidad de la solución planteada. En este sentido, como se ha indicado en el subapartado anterior, accesibilidad y aparcamientos quedan perfectamente resueltos, por la propia capacidad de las vías de acceso y, también, por la de los aparcamientos a reservar en el interior de la parcela comercial. Para el dimensionamiento de estos últimos se exige en la Normativa Urbanística que el proyecto del viario interior de la parcela se realice con la capacidad necesaria para evitar que el tráfico con origen – destino al centro comercial pueda provocar retenciones en las vías públicas.

T.V - CUADROS DE SÍNTESIS**5.1 - CUADRO DE USOS GLOBALES (Suelo)**

Uso	Clase	Superficie (m²)
Residencial	Vivienda	73.084,97
Terciario	Comercio	66.311,35
Dotacional	Equipamientos públicos	25.208,14
	Vías públicas	85.785,88
	Zonas verdes públicas	80.080,17
	Suma	191.074,19
Total		330.470,51

5.2 - CUADROS DE USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS

Cuadro resumen

Usos	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Nº viviendas
Residencial	73.084,97	113.918,51	1.531
Terciario. Comercial	66.311,35	34.792,62	
Totales	139.396,32	148.711,13	1.531

Cuadro de Usos Pormenorizados Residenciales

Tipología	Nº Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Nº Viviendas
Bloque aislado	RVC-1	8.363,01	13.156,82	181
	RVC-2	6.962,76	12.445,21	171
	RVC-3	11.126,96	15.357,33	211
	RVC-4	6.804,93	10.207,47	140
	RVC-5	11.184,17	18.338,92	234
	RVC-6	8.890,35	13.486,21	160
	RVC-7	6.264,23	9.413,22	143
	RVC-8	6.056,33	9.209,27	125
	RVC-9	7.432,22	12.304,07	166
Totales		73.084,97	113.918,51	1.531

Cuadro de Usos Pormenorizados residenciales según régimen

N° manzana	Edificabilidad (m ²)					Viviendas (n°)				
	V. Libre	V. Prot	V. Joven	V. Fam	Suma	V. Libre	V. Prot	V. Joven	V. Fam	Suma
RVC-1	13.156,82				13.156,82	181				181
RVC-2	12.445,21				12.445,21	171				171
RVC-3	15.357,33				15.357,33	211				211
RVC-4	10.207,47				10.207,47	140				140
RVC-5			3.435,49	14.903,43	18.338,92			56	178	234
RVC-6				13.486,21	13.486,21				160	160
RVC-7		4.258,22	5.155,00		9.413,22		57	86		143
RVC-8		9.209,27			9.209,27		125			125
RVC-9		12.304,07			12.304,07		166			166

5.3 - CUADRO DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

Clase	Categoría	Manzana	Superficie (m ²)
Equipamiento	Sistema local	DEL-1	11.294,21
		DEL-2	9.254,79
		DEL-3	4.659,14
Espacios libres	Sistema general	DZG.	24.508,02
		DZG.-1	29.363,72
	Sistema local	DZL-1	9.250,50
		DZL-2	4.527,21
		DZL-3	1.076,47
		DZL-4	2.520,57
		DZL-5	2.175,03
		DZL-6	2.193,19
		DZL-7	4.465,46
Vías públicas	Sistema general	DV-SG-17	5.441,52
		DV-SG-18	18.065,58
	Reserva viaria	DV-RV	25.591,09
	Sistema local	DV-SL	36.687,69
Total			191.074,19

Salamanca, agosto de 2009

Ingeniero de Caminos



Fdo. Estanislao Aragón M.
Nº Colegiado. 4963

Ingeniero de Caminos



Fdo. Jesús Rodríguez M.
Nº. Colegiado 5324

Arquitecto



Fdo. Javier Rey H.
Nº. Colegiado 685

DN.UN. — NORMATIVA URBANÍSTICA

DN.UN. — NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

- T.I. - DISPOSICIONES GENERALES

- T.II - ORDENANZAS
 - Capítulo 1 - Condiciones específicas de los usos
 - Capítulo 2 - Condiciones específicas de edificación
 - Capítulo 3 - Regulación de las tipologías edificatorias
 - Capítulo 4 - Cálculo del aprovechamiento medio

- T.III - CONDICIONES DE URBANIZACIÓN
 - Capítulo 1 - Red viaria
 - Capítulo 2 - Espacios libres
 - Capítulo 3 - Servicios urbanos

- T.IV - DESARROLLO Y GESTIÓN
 - Capítulo 1 - Unidades de actuación
 - Capítulo 2 - Sistema de actuación

- ANEXO - FICHA SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL

T.I - DISPOSICIONES GENERALES

En todo lo que sea de aplicación, y que no resulte directamente modificado por la presente Normativa Urbanística, al Plan Parcial del Sector "Marín II" le serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento 59/2007, de 22 de enero (BOC y L 23 de febrero de 2007).

T.II - ORDENANZAS**CAPÍTULO 1 - CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS**

Las condiciones específicas de los usos establecidos en el presente Plan Parcial se adaptarán, en lo que les sea de aplicación, al Título VII "Condiciones Generales en Función del Uso" de las Normas Urbanísticas del Plan General

CAPÍTULO 2 - CONDICIONES ESPECIFICAS DE EDIFICACIÓN

Las condiciones específicas de edificación del presente Plan Parcial serán las contempladas en el Título VI "Normas Generales de Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General, en todo lo que no sea modificado por la presente Normativa Urbanística, en particular, por lo regulado en el Capítulo 3 "Regulación de las Tipologías Edificatorias" del presente Título.

1.2.1 - Determinaciones generales

Serán de aplicación los capítulos 6.1 "Determinaciones generales" y 6.2 "Condiciones de la parcela" de las Normas Urbanísticas del Plan General, excepto los artículos cuyo texto es sustituido por las presentes Normas y con las siguientes particularidades:

Área de movimiento: Zona de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, en plantas superiores, definida gráficamente en el plano nº P.O.1.2.2 "Ordenación Detallada".

1.2.2 - Condiciones de volumen y forma de los edificios

Será de aplicación el Capítulo 6.3 "Condiciones de volumen y forma de los edificios" de las Normas Urbanísticas del Plan General con las siguientes particularidades:

- Art. 6.3.2. Cota de Referencia

Es la cota establecida en el terreno, según se determina a continuación, que sirve de origen para la medición de alturas y número de plantas.

Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia son los siguientes:

En los bloques que figuran en el Plano P.O.1.2.2 "Ordenación Detallada", la cota de referencia se establece según se trate de bloques con testeros en sentido descendente o con testeros en sentido ascendente, tal como se describe a continuación.

a) En bloques con testeros en sentido ascendente:

La cota de referencia se establecerá en el punto medio de la línea que une los puntos medios de los linderos frontales a la alineación oficial de la manzana y al espacio libre privado interior. Para obtener las rasantes del espacio libre interior, se trazará una línea virtual y uniforme que una los puntos extremos de la manzana por la línea que define el límite de área de movimiento del bloque tal como se refleja de manera indicativa en los planos P.O.1.4.2.

El forjado del suelo de planta baja respecto a la cota de referencia servirá como dato tanto para el cómputo de la altura máxima como del número de plantas, siempre que esté situado a menor altura de 1,70 m respecto a la rasante de la acera a la que da frente.

La rasante de la alineación a los espacios libres públicos estará definida por la línea de pendiente constante, que resulta de unir los puntos extremos de las alineaciones oficiales de la manzana.

b) En bloques con testeros en sentido descendente:

La cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada longitudinal referida a la rasante de la alineación oficial de la manzana.

El forjado del suelo de planta baja respecto a la cota de referencia se podrá prolongar hasta la línea que marca el fondo máximo de sótano, sin que signifique aumento de altura y número de plantas tal como se refleja en los

planos P.O.1.4.2 de plantas y alzados indicativos, siempre que la cara inferior del forjado de planta baja no sea superior a 4,15 m respecto de la rasante de la calle del testero y su uso sea aparcamiento.

El cómputo de altura y número máximo de plantas con respecto al espacio libre interior, será el que resulte de la aplicación de los criterios generales respecto de la cota de referencia, tal como se refleja de forma indicativa en el plano P.O.1.2.4 "Secciones de Las Manzanas", no pudiendo sobrepasar la cara inferior del forjado de planta baja la altura de 4,15 m respecto de la rasante del espacio libre interior y su uso sea el de aparcamiento.

- **Art. 6.3.5. Planta Baja**

Es aquella cuyos niveles de suelo terminado quedan definidos por las cotas de referencia.

- **Art. 6.3.6. Plantas inferiores a la baja**

Son aquellas cuyos niveles de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. No existirá limitación de número de plantas.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

- **Art. 6.3.7 Cómputo de plantas bajo rasante**

Se consideran a efectos de cómputo de plantas bajo rasante, todas las plantas inferiores a la planta baja.

- **Art. 6.3.10 Ático**

No se permitirá la construcción de áticos ni aprovechamiento bajo cubierta.

1.2.3 - Aspectos funcionales y estéticos de la edificación

Será de aplicación el capítulo 6.4 "Aspectos funcionales y estéticos de la edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 3 - REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

1.3.1.- Normas particulares de cada zona

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el presente Plan Parcial, aparecen grafiadas en el plano P.O.1.2.1 "Usos Pormenorizados". La Normativa particular especifica de aplicación en cada una de ellas es la que se establece a continuación.

Con carácter general regirán las ordenanzas del Plan General recogidas en el Título VIII, "Normas Especificas del Suelo Urbano". de sus Normas Urbanísticas, con las particularidades que, para cada tipología, se indican en los apartados siguientes.

1.3.2.- Edificación en bloque abierto

A las manzanas RVC-1, RVC-2, RVC-3, RVC-4, RVC-5, RVC-6, RVC-7, RVC-8 y RVC-9 les será de aplicación la Ordenanza 4ª de Edificación en Bloque Abierto del Plan General con las siguientes particularidades:

- **Art. 8.5.1 Usos**

- a) Uso predominante: Residencial, admitiéndose la clase vivienda en su categoría de vivienda colectiva y la clase Residencial Comunitaria.
- b) Usos compatibles y prohibidos.
Cuando la edificación este situada en el interior de la parcela privada, el régimen de usos atenderá a su localización en el plano de zonificación de usos (09-0D) y con arreglo al cuadro de Regulación de Usos.

Para la regulación de usos, se aplicará el cuadro del Capitulo 8.23 "Regulación de Usos", considerando "El Marín II" como incluido en la zona 5.

- **Art. 8.5.3 Parcela mínima**

Las parcelas mínimas serán las grafiadas en el plano P.O.1.2.2 "Ordenación Detallada".

En el mismo plano se indican unos límites de parcela "indicativos", que podrán materializarse en el Proyecto de Reparcelación o mediante parcelación posterior.

- **Art. 8.5.4 Ocupación de parcela**

La ocupación máxima permitida es la señalada en el plano P.O.1.2.2. "Ordenación Detallada", tanto sobre rasante, como bajo rasante.

Los cuerpos salientes situados en el exterior de las alineaciones más largas no computarán a efectos de ocupación máxima. La misma consideración tendrán los aleros y cornisas.

- **Art. 8.5.6 Alineaciones y rasantes**

Serán las señaladas en los planos P.O.1.2.2. "Ordenación Detallada" y P.O.1.2.3. "Replanteo de las edificaciones residenciales", P.O.1.3.3 "Rasantes de los viales"

- **Art. 8.5.7 Retranqueos**

Los retranqueos de las edificaciones respecto de las alineaciones exteriores serán los indicados en el Plano P.O.1.2.2 "Ordenación Detallada".

- **Art. 8.5.8 Separación de Bloques**

Será la señalada en el plano P.O. 1.2.2 "Ordenación Detallada" y en el plano P.O.1.2.3. "Replanteo de las edificaciones residenciales".

- **Art. 8.5.9 Altura de la edificación y número máximo de plantas**

La altura máxima será de cuatro plantas y 13,50 metros con relación a la cota de referencia, sin que se pueda superar en la fachada longitudinal la altura de 15,65 m. en ningún punto, referida a la alineación oficial de la manzana. Para dar cumplimiento a esta especificación, se procederá a banquear la edificación las veces que sean necesarias, según la pendiente del vial.

Por encima del número máximo de plantas no se permitirá la construcción de áticos ni aprovechamiento bajo cubierta; sólo se permitirá la construcción de cajas de escalera, casetones de ascensores y el uso para la colocación de instalaciones.

En el caso de producirse banqueos en la edificación, las plantas de cubierta no podrán ser utilizadas como uso privativo, sino como cubierta no transitable.

- **Art. 8.5.11 Edificabilidad y densidad máxima de población**

La edificabilidad y la densidad máxima será :

PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
RVC-1	13.156,82	181
RVC-2	12.445,21	171
RVC-3.I	3.764,73	52
RVC-3.II	3.989,50	55
RVC-3.III	3.838,37	52

PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
RVC-3.IV	3.764,73	52
RVC-4	10.207,47	140
RVC-5.I	3.435,49	56
RVC-5.II	14.903,43	178
RVC-6.I	3.036,08	36
RVC-6.II	3.423,12	40
RVC-6.III	3.345,29	40
RVC-6.IV	3.681,71	44
RVC-7.I	4.258,22	57
RVC-7.II	5.155,00	86
RVC-8	9.209,27	125
RVC-9	12.304,07	166

- **Art. 8.5.12 Vuelos**

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Normas Generales de Edificación, con las siguientes salvedades:

- a) No se permitirán cuerpos salientes cerrados ni abiertos en los testeros de los bloques.
- b) A los cuerpos salientes abiertos o cerrados en la alineación interior y en plantas superiores a la baja se le aplicará como vuelo máximo la misma limitación que a la fachada de la alineación exterior.
- c) No se permiten cuerpos salientes abiertos o cerrados en las plantas bajas.
- d) Para la dimensión del vuelo máximo se toma como referencia la calle a la que de frente la edificación, sin contar con el ancho del retranqueo de 5,00 m.

- **Art. 8.5.13 Condiciones estéticas**

Serán de aplicación los artículos 6.4.34 al 6.4.42 de la Ordenanza 4ª del Plan General y además las siguientes condiciones:

La profundidad máxima de edificación tanto bajo rasante como sobre rasante, serán las que figuran en el plano P.O. 1.2.2. de "Ordenación Detallada".

Los testeros se tratarán como fachadas y no se permitirá el tratamiento de Bloque en H.

Los retranqueos de los bloques con respecto a los viales, formarán parte del espacio libre privativo de las manzanas.

- **Art. 8.5.14 Aparcamientos** (Artículo no incluido en Ordenanza 4ª)

Será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el Artículo 7.2.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los garajes en planta de sótano o semisótano, podrán alcanzar el fondo máximo señalado en el Plano P.O.1.2.2 "Ordenación Detallada", debiendo en todos los casos cumplir la Normativa de Plan General con respecto al uso de garajes aparcamientos, así como toda la legislación vigente en materia de seguridad de incendios y accesibilidad.

No se permiten accesos a través de los espacios libres públicos.

Se permiten los garajes- aparcamientos solamente en plantas: sótano, semisótano y baja, y en ningún caso en superficie en los espacios libres de la parcela.

- **Art. 8.5.15 Espacios libres entre bloques** (Artículo no incluido en Ordenanza 4ª)

o Serán de titularidad privada y pertenecerán como elemento común a las viviendas de la manzana.

Estará prohibida su división, así como su ocupación total o parcial con cualquier clase de construcción.

Los espacios de las parcelas privadas libres de edificación deberá ajardinarse al menos en el 60% de su superficie. El porcentaje restante podrá destinarse a instalaciones vinculadas a la edificación residencial, para usos deportivo, de recreo, juegos, ocio o accesos a garajes por testeros.

Será necesaria la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización previo o simultáneo a la solicitud de licencia, en el que se establecerá el reparto de cargas de acuerdo con los coeficientes señalados en el Proyecto de Reparcelación.

o El espacio libre privativo podrá dividirse para uso exclusivo de las viviendas de planta baja y para el acceso a portales y garajes.

No se permitirá ningún tipo de construcción en dicho espacio, solamente las divisiones que cumplan las condiciones establecidas en el art. 8.5.16

El acabado y ajardinamiento de dicho espacio se realizará simultáneamente a la ejecución del bloque correspondiente.

- **Art. 8.5.16 Cerramientos** (Artículo no incluido en Ordenanza 4ª)

Los cerramiento de parcela a vía pública y espacios verdes públicos, estarán constituidos por un zócalo ciego que no alcance el metro de altura al menos

en los 2/3 del perímetro y en ningún caso será superior a 2,50 m de altura estará constituido por cerramientos vegetales o cercas construidas con elementos diáfonos metálicos. La altura total máxima será de 3,50 m.

Las divisiones de parcela en el espacio libre privativo tendrá las mismas características de altura y composición que el cerramiento al que incidir perpendicularmente.

1.3.3.- Zona terciaria

Será de aplicación la Ordenanza 21ª de Zona Terciaria del Plan General, con las siguientes particularidades.

- **Art. 8.22.2 Usos.**

- a) Usos Predominantes: Comercio y Recreativo
- b) Usos Compatibles:
 - 1 Instalaciones para suministros de productos petrolíferos a vehículos conforme el del Real Decreto – Ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de intensificación de la competencia en mercados de bienes y servicios.
 - 2 El tercio de oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial tal y como establece el artículo 7.5.1.2 del PGOU.
- c) Usos Prohibidos: Residencial e Industrial.

- **Art. 8.22.4 Parcela mínima**

La manzana delimitada en el Plano P.O.1.2.1 "Usos Pormenorizados" será divisible en parcelas de superficie superior a 5.000 m² y frente de fachada no inferior a 50 m, quedando, en todo caso, como indivisible una parcela de al menos 55.000 m² de superficie.

- **Art. 8.22.7 Alineaciones y rasantes**

Serán las señaladas en el plano P.O.1.3.1 "Planta General Viaria" y P.O.1.3.3 "Rasantes de los viales".

- **Art. 8.22.8. Altura de edificación y número máximo de plantas**

La altura máxima de la edificación no podrá superar en 16 m a la definida por las rasantes de los puntos extremos, en las calles Fernando Pessoa y calle 2, de la línea imaginaria trazada desde cualquier punto de la edificación, ortogonalmente a la alineación de la calle Fernando Pessoa.

La altura tampoco podrá ser superior a 20,00 m en ningún punto respecto a la rasante del viario interior al que dé frente la edificación.

El número máximo de plantas será de cuatro en cualquier punto tanto interior como exterior de la parcela.

No obstante al tratarse de una edificación singular, previa justificación de la necesidad, el Ayuntamiento podrá estimar otro tipo de propuesta si lo considerara conveniente.

- **Art. 8.22.9 Edificabilidad**

La edificabilidad máxima será de 34.792,62 m².

- **Art. 8.22.10 Aparcamientos**

Se aplicarán las reservas mínimas establecidas en la legislación vigente, en cada momento, en materia de comercio y las establecidas en el art. 7.5.1 del Plan General para las distintas clases y categorías de usos terciarios.

Se autorizan los accesos rodados con las siguientes condiciones:

- "El acceso a la parcela por la calle nº 2 se realizará por la glorieta III. En caso de realizarse accesos directos a la parcela desde la calle nº 2 éstos deberán justificarse para evitar interrupciones de tráfico en el viario público.
En el resto de las calles, solamente se permiten giros a la derecha (entrada y salida de la parcela)".
- Se justificará la capacidad de viario interior a la parcela, adecuada para evitar la formación de retenciones en el viario público.
- Se prohíben los accesos a la Avda. Fernando Pessoa a través de la rotonda más próxima a la Autovía.

1.3.4. - Zona dotacional

Será de aplicación la Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamiento del Plan General, en la tipología de Grado 1º.

CAPÍTULO 4 - CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO

2.4.1 Aprovechamiento lucrativo ponderado

Aprovechamiento vivienda libre:	$51.166,83 \times 1 =$	51.166,83 m ²
Aprovechamiento vivienda joven:	$8.590,49 \times 0,62 =$	5.326,10 m ²
Aprovechamiento vivienda con p.p:	$25.771,56 \times 0,55 =$	14.174,36 m ²
Aprovechamiento vivienda P.P. familiar	$28.389,64 \times 0,62 =$	17.601,58 m ²
Aprovechamiento uso comercial:	$34.792,62 \times 0,957 =$	33.296,54 m ²

Aprovechamiento lucrativo ponderado 121.565,41 m²

2.4.2 Superficie neta del sector

Superficie del Sector, incluidos los Sistemas Generales:	330.470,51 m ²
Dotaciones urbanísticas públicas existentes:	1.853,78 m ²

Superficie neta del Sector 328.616,73 m²

La superficie neta real del Sector será la que resulta de la Reparcelación.

2.4.3 Aprovechamiento medio

Aprovechamiento medio $(121.565,41/328.616,73) = 0,3699307$

El aprovechamiento medio real será el que resulte una vez conocida la superficie neta real del Sector en el Proyecto de Reparcelación

T.III - CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1 - RED VIARIA

3.1.1 Firmes de calzada

- a) Con carácter general la sección de firme a adoptar en el Proyecto de Urbanización se adaptará a las recomendaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Salamanca.
- b) El firme será de tipo mixto, con subbase granular, base de hormigón y rodadura con mezcla bituminosa.
- c) El dimensionamiento del firme se realizará siguiendo las siguientes instrucciones y recomendaciones:
 - Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de 1996.
 - Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes, P.G.3, del Ministerio de Fomento, de 1975, con sus modificaciones posteriores.
 - Instrucción 6.1-IC "Secciones de Firme", Orden FOM/3460/2003, del Ministerio de Fomento.
- d) Las categorías de tráfico pesado a considerar para el diseño del firme se establecerán a partir de los oportunos estudios de tráfico y, en ningún caso, serán inferiores a la categoría T1 en los Sistemas Generales, y T32 en los viales interiores.

3.1.2 Aceras

- a) El firme de las aceras estará formado, al menos, por una subbase granular de 15 cm de espesor, base de hormigón de 15 cm de espesor, y baldosa de 5 cm.
- b) Las baldosas serán de terrazo, no deslizantes, para lo cual su cara no estará pulida, y deberán cumplir la norma UNE-EN 13748-2 de 2005, siendo al menos de la clase 2 por su resistencia a flexión.

3.1.3 Bordillo de granito

- a) En la separación de las zonas de acera y calzada los bordillos serán de granito, de 30 x 15 cm y con el canto achaflanado a cuarenta y cinco grados en una altura de 2 cm.
- b) La longitud mínima de las piezas será de un metro. Las secciones extremas deberán ser normales al eje de la pieza.
- c) Los bordillos serán homogéneos, de grano fino y uniforme, de textura compacta, carecerán de grietas, pelos, coqueras, nódulos, zonas meteorizadas y restos orgánicos.
- d) Las partes vistas de los bordillos deberán estar abujardadas con terminación de bujarda media. Las terminaciones superiores de las caras interiores se labrarán a bujarda en una altura equivalente al espesor del pavimento de acera y nunca inferior a 5 cm.
- e) Los bordillos cumplirán las prescripciones del artículo 570 del P.G.3, así como las de la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-RSR "Revestimientos de Suelos. Piezas Rígidas".

3.1.4 Bordillos de hormigón

- a) Los bordillos que se dispongan sin contacto con las calzadas (alcorques, bordes de acera.....), podrán ser de hormigón de 20 x 10 cm.
- b) Los bordillos cumplirán las prescripciones de la Norma UNE-EN 1340 de 2004, siendo al menos de clase 2 por su resistencia a flexión.

3.1.5 Condiciones de accesibilidad

El diseño de la red viaria deberá cumplir lo dispuesto en el R.D. 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios urbanizados y edificaciones.

3.1.6 Amojonamiento del perímetro

El Proyecto de Urbanización incluirá como urbanización interior el amojonamiento del límite del sector con los suelos cuya titularidad no sea municipal (carreteras o suelo rústico)

3.1.7 Otras condiciones

- En el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial, se debe realizar un estudio de tráfico y diseñar el acceso a la zona TCG (Terciario, zona comercial), de forma que no afecte a la funcionalidad y niveles de servicio de los ramales del enlace del Acceso Oeste con la A-62.
- En el caso de que se produzca algún hallazgo casual de bienes del patrimonio arqueológico, se procederá a la paralización inmediata de las obras y su comunicación al Servicio Territorial de Cultura de Salamanca, todo ello de conformidad con el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

CAPÍTULO 2 - ESPACIOS LIBRES

3.2.1 Zonas verdes de Sistemas Generales

Cumplirán las condiciones particulares establecidas en el artículo 8.20.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

3.2.2 Zonas verdes de Sistemas Locales

- a) Se podrán realizar pequeñas edificaciones para construcciones auxiliares (kioskos, almacenes, etc), siempre que no sobrepasen el 1% de la ocupación sobre la superficie total de la zona verde y una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m².
- b) Las instalaciones deportivas, al aire libre, no podrán superar el 25% de la superficie de la zona verde.
- c) En todas las zonas verdes se preverán áreas para juegos infantiles, de superficie no inferior a 200 m², y equipadas adecuadamente para su función.
- d) El porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales no será inferior al 50%.

3.2.3 Condiciones generales de las plantas

- a) Serán en general bien conformadas, de desarrollo normal, sin que presenten síntomas de raquitismo o retraso.

- b) No presentarán heridas en el tronco o ramas y el sistema radicular será completo y proporcionado al porte.
- c) Las raíces de las plantas de cepellón o raíz desnuda presentarán cortes limpios y recientes, sin desgarrones ni heridas.
- d) Su porte será normal, bien ramificado y las plantas de hoja perenne presentarán el sistema foliar completo, sin decoloración ni síntomas de clorosis.
- e) El crecimiento será proporcionado a la edad, no admitiéndose plantas reviejas o criadas en condiciones precarias cuando así lo acuse su porte.
- f) Los árboles destinados a ser plantados en alineaciones tendrán el tronco recto y su altura no será inferior a los tres metros, salvo especificaciones en el Proyecto de Urbanización. Las ramas de estos árboles no podrán invadir las aceras a alturas inferiores a 2,10 m.

CAPÍTULO 3 - SERVICIOS URBANOS

3.3.1 Condiciones generales

- a) Se respetarán los servicios existentes y se mantendrá con los mismos las distancias mínimas reglamentarias establecidas.
- b) Cualquier afectación al tráfico rodado requerirá la previa aprobación del órgano municipal competente.
- c) Las obras de canalizaciones discurrirán, siempre que sea posible, por zona de acera. Caso de ir por calzada o aparcamiento, la distancia mínima al bordillo de resalto será de 50 cm. En cualquier caso, se evitará disponer canalizaciones por los carriles de circulación, siendo la mejor disposición en estos casos en el eje de las calzadas.
- d) En las zonas de arbolado las excavaciones se situarán a una distancia no inferior a cinco veces el diámetro del árbol y en ningún caso a distancia inferior a 50 cm. del árbol.

3.3.2 Abastecimiento de agua

- a) Las características de todos los elementos que componen la red de distribución serán conformes con las habitualmente admitidas por el órgano municipal competente.
- b) Las redes serán siempre de tipo mallado, realizadas con tubería de fundición dúctil y diámetro no inferior a 150 mm.
- c) Las acometidas a las parcelas se realizarán con tubería de polietileno de alta densidad, de 50 mm de diámetro exterior y PT – 10 atm.

3.3.3 Alcantarillado

- a) Las características de todos los elementos que componen la red de alcantarillado serán conformes con las habitualmente admitidas por el organismo municipal competente.
- b) La red será de tipo separativo.
- c) El material de las canalizaciones será de PVC, de doble pared, corrugada la exterior y lisa la interior, y rigidez superior a 8 kN/m^2 . El diámetro nominal mínimo de la red será de 315 mm.
- d) Las acometidas a las parcelas serán del mismo material y su diámetro nominal será de 200 mm. La conexión a la red principal se realizará en pozo de registro o directamente a la tubería mediante clip elastomérico si el diámetro de ésta no es superior a 400 mm.

3.3.4 Alumbrado público

- a) El diseño del servicio de Alumbrado Público se adaptará a las recomendaciones de la "Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética", del Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía del ministerio de Ciencia y Tecnología.
- b) Los valores luminotécnicos a considerar en el Proyecto de Urbanización serán:

Calzadas de viario de sistemas generales

Luminancia media = $1,00 \text{ cd/m}^2$

Uniformidad global $U_0 > 0,40$

Uniformidad longitudinal $U_1 > 0,60$
Deslumbramiento perturbador $TI < 15\%$
Iluminación alrededores $SR > 0,50$

Calzadas resto viario

Luminancia media = $0,75 \text{ cd/m}^2$
Uniformidad global $U_0 > 0,40$
Uniformidad longitudinal $U_1 > 0,50$
Deslumbramiento perturbador $TI < 15\%$
Iluminación alrededores $SR > 0,50$

Aceras

Iluminancia media = $7,5 \text{ lux}$
Iluminancia mínima = $1,9 \text{ lux}$
Uniformidad media $> 0,25$

3.3.5 Otros servicios urbanos

Los restantes servicios urbanos: energía eléctrica, red de gas, canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones; se diseñaran de acuerdo con las recomendaciones y normativas de las distintas compañías suministradoras.

El Proyecto de Urbanización incluirá en su Presupuesto la previsión económica para la realización de un Estudio de Niveles Sonoros sobre el conjunto del Sector

T.IV - DESARROLLO Y GESTIÓN

CAPÍTULO 1 - UNIDADES DE ACTUACIÓN

4.1.1 Unidad de actuación única

El desarrollo del presente Plan Parcial se realizará mediante unidad de actuación única que alcanzará la totalidad del sector así como los sistemas generales exteriores adscritos.

4.1.2 Proyecto de Actuación

- a) El Proyecto de Actuación adaptará su contenido a lo establecido en el Artículo 240 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- b) Cuando el Proyecto de Actuación se limite al establecimiento básico de las determinaciones sobre reparcelación y urbanización será precisa la posterior tramitación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

CAPÍTULO 2 - SISTEMA DE ACTUACIÓN

4.2.1 Sistema de actuación

El Sistema de actuación para la ejecución del Sector "Marín I" lo establecerá el correspondiente Proyecto de Actuación. No obstante, por la estructura de la propiedad del Sector, con un propietario mayoritario, se propone, con carácter indicativo, el **sistema de compensación**.

Salamanca, agosto de 2009

Ingeniero de Caminos



Fdo. Estanislao Aragón M.

Nº Colegiado. 4963

Ingeniero de Caminos



Fdo. Jesús Rodríguez M.

Nº. Colegiado 5324

Arquitecto



Fdo. Javier Rey H.

Nº. Colegiado 685

ANEXO - FICHA SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL**DATOS GENERALES**NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: **Plan Parcial del Sector Marín II**TIPO DE PLANEAMIENTO: **Planeamiento de desarrollo**NOMBRE DEL MUNICIPIO: **Salamanca** Provincia: **Salamanca**CODIGO INE: **37274**

POBLACIÓN MUNICIPAL:

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACTORES

ESTANISLAO ARAGÓN MERAS, Ingeniero de Caminos.

JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, Ingeniero de Caminos.

JAVIER REY HARGUINDEY, Arquitecto.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL SEGÚN PLAN GENERALSUPERFICIE TOTAL: **25,66 ha** SUPERFICIE INCLUIDOS S.G: **32,90 ha**CATEGORÍA SUELO: **Delimitado** DENSIDAD MÁXIMA: **0,58 m²/m²**USO GLOBAL: **Residencial** ÍNDICE VARIEDAD USO: **20%**DENSIDAD: **57,70 viv/ha**ÍNDICE VARIEDAD TIPOLOGICA: **20%**ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL: **30%**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADAAPROVECHAMIENTO MEDIO: **0,3699307 m²/m²**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: **148.711,73 m²****SISTEMAS GENERALES**Vías públicas: **23.507,10 m²**

Servicios urbanos: —

Espacios libres: **53.871,74 m²**

Equipamientos:—

SISTEMAS LOCALESVías públicas: **62.278,78 m²**

Servicios urbanos: —

Espacios libres: **26.208,43 m²**Equipamientos: **25.208,14 m²****Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: 1****VIVIENDAS**

Libres: 703

Protegidas: 828

Totales: 1.531

PLAZOS DEBERES

Urbanización: 4 años

Cesión: 1 año

Edificación: 8 años desde la recepción de la urbanización.

OBSERVACIONES

Parcela con uso comercial, de 66.311,35 m² de suelo y 34.792,62 m² de edificabilidad.

DN.PO. — PLANOS DE ORDENACIÓN

DN.PO — PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

- P.O.1 - PLANOS ORDENACIÓN Y GESTIÓN
 - 1.1 - Delimitación
 - 1.1.1 - Sector neto
 - 1.1.2 - Sistemas generales exteriores
 - 1.2 - Calificación urbanística
 - 1.2.1 - Usos pormenorizados
 - 1.2.2 - Ordenación detallada
 - 1.2.3 - Replanteo de las edificaciones residenciales
 - 1.2.4 - Secciones de las manzanas
 - 1.3 - Alineaciones y rasantes
 - 1.3.1 - Planta general viaria
 - 1.3.2 - Replanteo
 - 1.3.3 - Planos de rasantes de los viales
 - 1.3.4 - Secciones tipo
 - 1.4 - Planos de imagen de las unidades residenciales (no vinculantes)
 - 1.4.1 - Planta general
 - 1.4.2 - Plantas y alzados manzanas (I)
 - 1.4.3 - Plantas y alzados manzanas (II)
 - 1.4.4 - Plantas y alzados manzanas (III)
- P.O.2 - PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
 - 2.1 - Equipamientos y espacios libre públicos
 - 2.2 - Servicios urbanos
 - 2.2.1 - Alcantarillado
 - 2.2.2 - Distribución de agua
 - 2.2.3 - Energía eléctrica
 - 2.2.4 - Alumbrado público
 - 2.2.5 - Telecomunicaciones

2.2.6 - Red de gas

2.2.7 - Canalizaciones telefónicas

DN.EE — ESTUDIO ECONÓMICO

DN.EE. — ESTUDIO ECONÓMICO

ÍNDICE

- T.1 - PLAN DE ETAPAS
- T.2 - UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA
- T.3 - COSTES DE URBANIZACIÓN
 - Capítulo 1 - Urbanización interior
 - Capítulo 2 - Indemnizaciones
 - Capítulo 3 - Honorarios profesionales y gastos de gestión
 - Capítulo 4 - Costes totales de urbanización interior
 - Capítulo 5 - Urbanización sistemas generales
- T.4 - FINANCIACIÓN
- T.5 - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

T.1 - PLAN DE ETAPAS

Entre las determinaciones propias de los planes de desarrollo el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León incluye la programación de la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas, incluidas, lógicamente, las obras de urbanización.

Para la ejecución de los equipamientos públicos no se señala plazo alguno, por desconocerse las posibilidades de financiación para la realización de las obras correspondientes por parte de las Administraciones implicadas.

La ejecución de las obras de urbanización se propone realizarla en una etapa única, ya que tanto la dimensión de la actuación, como las particularidades de la misma, no aconsejan su fraccionamiento.

Los plazos propuestos para la ejecución de la urbanización, referidos a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan Parcial, son los siguientes:

- Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, incluida la reparcelación: **1 año**
- Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento: **2 años**
- Ejecución de la urbanización: **2 años** (desde la aprobación definitiva del Proyecto)

T.2 - UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA

- Es competencia de la ordenación detallada la división de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados **unidades de actuación**, entendiéndose de lo contrario, como se indica en el artículo 108 del Reglamento de Urbanismo, que constituyen una única unidad de actuación.

Este es el caso en el presente Plan Parcial, en el que se hace coincidir sector con unidad de actuación, ya que no se contempla ninguna circunstancia que haga, no solo conveniente, sino tan siquiera posible la división en dos o más unidades de actuación.

- Para la gestión urbanística de las actuaciones integradas, caso de la presente, el instrumento adecuado en el Proyecto de Actuación. Entre las determinaciones generales de éste figura, como señala el artículo 241 del Reglamento de Urbanismo, el establecimiento del sistema de actuación, por tanto, el señalamiento del sistema es competencia del Proyecto de Actuación. Esta remisión al Proyecto de Actuación no impide que, al menos a nivel no vinculante, el instrumento que establece la ordenación detallada, en el presente caso el Plan Parcial, proponga, con carácter indicativo, el sistema que se considera más adecuado para su desarrollo.

En el presente caso, en el que hay un propietario que aporta más del 50% de la superficie del sector, que al mismo tiempo es el promotor del presente Plan Parcial, parece adecuada la propuesta de plantear el **sistema de compensación** como el idóneo para su ejecución.

T.3 - COSTES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1 - URBANIZACIÓN INTERIOR

Mediciones Urbanización Interior

1 MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN

150.884,000 m³ Desmonte.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
DESBROCE CALLE					
2	1,000	2.185,000			2.185,000
3	1,000	1.635,000			1.635,000
4	1,000	3.978,000			3.978,000
5	1,000	3.125,000			3.125,000
6	1,000	3.808,000			3.808,000
7	1,000	564,000			564,000
8	1,000	1.626,000			1.626,000
DESMONTE CALLE					
2	1,000	14.747,000			14.747,000
3	1,000	2.204,000			2.204,000
4	1,000	50.472,000			50.472,000
5	1,000	40.069,000			40.069,000
6	1,000	3.756,000			3.756,000
7	1,000	55,000			55,000
8	1,000	22.660,000			22.660,000
Total ...					150.884,000

29.147,000 m² Terraplén.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
2	1,000	386,000			386,000
3	1,000	4.573,000			4.573,000
4	1,000	1.261,000			1.261,000
5	1,000	36,000			36,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
6	1,000	20.681,000			20.681,000
7	1,000	2.210,000			2.210,000
Total ...					29.147,000

19.586,800 m² Pavimento de calzada.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALZADA					
CALLE					
2	1,000	2.367,300			2.367,300
3	1,000	1.377,500			1.377,500
4	1,000	2.592,700			2.592,700
5	1,000	2.370,500			2.370,500
6	1,000	2.764,900			2.764,900
7 (Tráfico Restringido)	1,000	646,700			646,700
8	1,000	1.286,600			1.286,600
APARCAMIENTO					
CALLE					
2	1,000	834,400			834,400
3	1,000	776,400			776,400
4	1,000	1.317,600			1.317,600
5	1,000	1.243,800			1.243,800
6	1,000	1.729,400			1.729,400
8	1,000	279,000			279,000
Total ...					19.586,800

14.105,700 m² Pavimento de acera.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
ACERAS					
CALLE					
2	1,000	2.084,300			2.084,300
3	1,000	1.944,400			1.944,400
4	1,000	2.894,900			2.894,900

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
5	1,000	2.736,100			2.736,100
6	1,000	3.371,900			3.371,900
7	1,000	617,600			617,600
8	1,000	784,900			784,900
A deducir alcorques	-1,000	403,000			-403,000
CALLE 2 ADOQUIN	1,000	74,600			74,600
Total ...					14.105,700

3.836,500 m Bordillo de granito.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
2	1,000	573,600			573,600
3	1,000	406,200			406,200
4	1,000	709,200			709,200
5	1,000	680,700			680,700
6	1,000	1.153,000			1.153,000
8	1,000	313,800			313,800
Total ...					3.836,500

8.012,500 m Bordillo de hormigón.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
2	1,000	1.144,300			1.144,300
3	1,000	1.105,500			1.105,500
4	1,000	1.630,000			1.630,000
5	1,000	1.484,300			1.484,300
6	1,000	1.622,300			1.622,300
7	1,000	440,200			440,200
8	1,000	585,900			585,900
Total ...					8.012,500

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
--------------------	-----------------	--------------	--------------	-------------	----------------

15,000 ud Contenedor recogida de basura R.S.U.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
2	2,000				2,000
3	1,000				1,000
4	4,000				4,000
5	4,000				4,000
6	4,000				4,000
				Total ...	15,000

14,000 ud Contenedor de recogida de basura R.S.R.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
2	2,000				2,000
3	2,000				2,000
4	4,000				4,000
5	4,000				4,000
6	2,000				2,000
				Total ...	14,000

2 RED DE ALCANTARILLADO**2.1 RED DE FECALES****1.474,240 m Conducción.**

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL F1	1,000	824,420			824,420
RAMAL F102	1,000	150,000			150,000
RAMAL F104	1,000	150,000			150,000
RAMAL F106	1,000	349,820			349,820
Total ...					1.474,240

33,000 ud Pozo de registro.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL F1	20,000				20,000
RAMAL F102	3,000				3,000
RAMAL F104	3,000				3,000
RAMAL F106	7,000				7,000
Total ...					33,000

33,000 ud Acometida domiciliaria.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL F1	18,000				18,000
RAMAL F102	3,000				3,000
RAMAL F104	4,000				4,000
RAMAL F106	8,000				8,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>	
					Total ...	33,000

4,000 ud Pozo de limpia.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>	
RAMAL F1	1,000				1,000	
RAMAL F102	1,000				1,000	
RAMAL F104	1,000				1,000	
RAMAL F106	1,000				1,000	
					Total ...	4,000

2.2 RED DE PLUVIALES

1.966,357 m Conducción.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>	
RAMAL 106	1,000	240,195			240,195	
RAMAL 108	1,000	543,445			543,445	
RAMAL 110	1,000	150,000			150,000	
RAMAL 304	1,000	58,776			58,776	
RAMAL 4	1,000	458,118			458,118	
RAMAL 401 02	1,000	110,848			110,848	
RAMAL 404	1,000	174,949			174,949	
RAMAL 406	1,000	129,928			129,928	
RAMAL 409	1,000	100,098			100,098	
					Total ...	1.966,357

47,000 ud Pozo de registro.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL 106	5,000				5,000
RAMAL 108	13,000				13,000
RAMAL 110	3,000				3,000
RAMAL 304	2,000				2,000
RAMAL 4	11,000				11,000
RAMAL 401 02	3,000				3,000
RAMAL 404	4,000				4,000
RAMAL 406	3,000				3,000
RAMAL 409	3,000				3,000
Total ...					47,000

9,000 ud Pozo de limpia.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL 106	1,000				1,000
RAMAL 108	1,000				1,000
RAMAL 110	1,000				1,000
RAMAL 304	1,000				1,000
RAMAL 4	1,000				1,000
RAMAL 401 02	1,000				1,000
RAMAL 404	1,000				1,000
RAMAL 406	1,000				1,000
RAMAL 409	1,000				1,000
Total ...					9,000

38,000 ud Acometida domiciliaria.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL 108	12,000				12,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL 110	5,000				5,000
RAMAL 3	1,000				1,000
RAMAL 302	1,000				1,000
RAMAL 4	9,000				9,000
RAMAL 401 02	2,000				2,000
RAMAL 404	5,000				5,000
RAMAL 406	3,000				3,000
Total ...					38,000

143,000 ud Sumidero.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL 106	20,000				20,000
RAMAL 108	52,000				52,000
RAMAL 110	12,000				12,000
RAMAL 304	4,000				4,000
RAMAL 4	14,000				14,000
RAMAL 401 02	3,000				3,000
RAMAL 404	18,000				18,000
RAMAL 406	14,000				14,000
RAMAL 409	6,000				6,000
Total ...					143,000

1,000 ud P.A. abono íntegro para conexión a la red de alcantarillado existente.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL 4	1,000				1,000
Total ...					1,000

3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA**254,640 m Conducción Ø200 mm.**

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 2	1,000	254,640			254,640
Total ...					254,640

1.599,460 m Conducción Ø150 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
3	1,000	189,840			189,840
4	1,000	377,000			377,000
5	1,000	316,130			316,130
6	1,000	419,570			419,570
LIMITE SECTOR 77	1,000	296,920			296,920
Total ...					1.599,460

1,000 ud Válvula de 200 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 2	1,000				1,000
Total ...					1,000

11,000 ud Válvula de 150 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
2	1,000				1,000
3	1,000				1,000
4	3,000				3,000
5	3,000				3,000
6	1,000				1,000
LIMITE SECTOR 77	2,000				2,000
				Total ...	11,000

9,000 ud Hidrante contra incendios.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
2	2,000				2,000
3	1,000				1,000
4	2,000				2,000
5	2,000				2,000
6	2,000				2,000
				Total ...	9,000

16,000 ud Boca de riego.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
2	2,000				2,000
3	2,000				2,000
4	4,000				4,000
5	5,000				5,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
6	3,000				3,000
Total ...					16,000

36,000 ud Acometida domiciliaria.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
	36,000				36,000
Total ...					36,000

5,000 ud Desagüe de la red de abastecimiento.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
2	1,000				1,000
4	1,000				1,000
5	1,000				1,000
LIMITE SECTOR 77	2,000				2,000
Total ...					5,000

1,000 ud Ventosa de fundición de 40 mm, PN-15, colocada y probada.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 6	1,000				1,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
Total ...					1,000

4,000 ud Derivación para red de riego.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE					
4	1,000				1,000
5	1,000				1,000
6	2,000				2,000
Total ...					4,000

1,000 ud Partida alzada de abono íntegro para conexión de las tuberías proyectadas a la red de distribución existente, incluso localización de tuberías por medios manuales o mecánicos, y p.p. de piezas especiales y anclajes.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
LIMITE SECTOR 77	1,000				1,000
Total ...					1,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
					Total ...
					207,000

68,000 ud Punto de luz formado por luminaria con lámpara de 150 W sobre columna de 10 m.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
	68,000				68,000
					Total ...
					68,000

127,000 ud Punto de luz formado por luminaria con lámpara de 100 W sobre columna de 5 m.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
ESPACIOS LIBRES	127,000				127,000
					Total ...
					127,000

19.491,600 m Conductor tipo sintenax cobre de 1x6 mm² de sección y aislamiento 1kv, instalado.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
En líneas	4,000	3.817,000	1,200		18.321,600
Puntos de luz	195,000	2,000	3,000		1.170,000
					Total ...
					19.491,600

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
--------------------	-----------------	--------------	--------------	-------------	----------------

4.402,000 m Conductor tipo sintenax cobre de 2*(1x6) mm2 de sección y aislamiento 1kv, instalado para el circuito de mando.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
En líneas	1,000	3.817,000			3.817,000
Puntos de luz	195,000	3,000			585,000

Total ... 4.402,000

26,000 ud Toma de tierra para la red de alumbrado.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
	26,000				26,000

Total ... 26,000

3,000 ud Centro de mandos de alumbrado formado por armario de acero de 1660x1410x400, con equipo de medida, cuadro de mando y protección para 8 circuitos y regulador de flujo, todo el conjunto colocado y probado.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CM1	1,000				1,000
CM2	1,000				1,000
CM3	1,000				1,000

Total ... 3,000

5 ENERGÍA ELÉCTRICA

493,000 m Línea eléctrica de media tensión, incluso canalización, cableado y parte proporcional de registros.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CT-4 a CT-5	1,000	346,000			346,000
CT-5 a LAMT	1,000	147,000			147,000
					<hr/>
				Total ...	493,000

7.215,000 m Línea eléctrica de baja tensión , incluso canalización, cableado y parte proporcional de registros.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CT-1	1,000	1.335,000			1.335,000
CT-2	1,000	896,000			896,000
CT-3	1,000	2.149,000			2.149,000
CT-4	1,000	1.093,000			1.093,000
CT-5	1,000	1.742,000			1.742,000
					<hr/>
				Total ...	7.215,000

5,000 ud Centro de transformación soterrado y equipado.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
	5,000				5,000
					<hr/>

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
				Total ...	5,000

102,000 ud Acometida eléctrica.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
	102,000				102,000
				Total ...	102,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
				Total ...	2,000

7 CANALIZACIONES PARA TELECOMUNICACIONES**2.243,000 m Canalización para telecomunicaciones con 3 tritubos.**

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 3	1,000	190,000			190,000
	1,000	190,000			190,000
CALLE 4	1,000	169,000			169,000
	1,000	174,000			174,000
	1,000	135,000			135,000
	1,000	137,000			137,000
CALLE 5	1,000	164,000			164,000
	1,000	170,000			170,000
	1,000	90,000			90,000
	1,000	149,000			149,000
CALLE 6	1,000	210,000			210,000
	1,000	137,000			137,000
	2,000	18,000			36,000
LIMITE SECTOR 77	1,000	292,000			292,000
Total ...					2.243,000

28,000 ud Arqueta para telecomunicaciones, 60 x 60 cm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 3	5,000				5,000
CALLE 4	10,000				10,000
CALLE 5	8,000				8,000
CALLE 6	4,000				4,000
LIMITE SECTOR 77	1,000				1,000
Total ...					28,000

8 RED DE GAS**2.429,000 m Canalización gas Ø110 mm.**

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 3	1,000	189,000			189,000
	1,000	150,000			150,000
CALLE 4	1,000	166,000			166,000
	1,000	166,000			166,000
	1,000	132,000			132,000
	1,000	133,000			133,000
CALLE 5	1,000	163,000			163,000
	1,000	132,000			132,000
	1,000	190,000			190,000
	1,000	144,000			144,000
CALLE 6	1,000	320,000			320,000
	1,000	19,000			19,000
	1,000	22,000			22,000
LIMITE SECTOR 77	1,000	284,000			284,000
	1,000	23,000			23,000
ZONA DZL-2	1,000	196,000			196,000
				Total ...	2.429,000

9 JARDINERÍA**26.208,430 m² Superficie ajardinada, incluso parte proporcional de riego.**

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
Espacios libres					
DZL-1	1,000	9.250,500			9.250,500
DZL-2	1,000	4.527,210			4.527,210
DZL-3	1,000	1.076,470			1.076,470
DZL-4	1,000	2.520,570			2.520,570
DZL-5	1,000	2.175,030			2.175,030
DZL-6	1,000	2.193,190			2.193,190
DZL-6	1,000	4.465,460			4.465,460
				Total ...	26.208,430

403,000 ud Arbol en alineación.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
URB. INTERIOR	403,000				403,000
				Total ...	403,000

Presupuesto de Urbanización Interior**1 MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN**

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	150.884,000	m ³	Desmante.	3,00	452.652,00
2	29.147,000	m ²	Terraplén.	4,50	131.161,50
3	19.586,800	m ²	Pavimento de calzada.	24,50	479.876,60
4	14.105,700	m ²	Pavimento de acera.	32,00	451.382,40
5	3.836,500	m	Bordillo de granito.	25,40	97.447,10
6	8.012,500	m	Bordillo de hormigón.	10,00	80.125,00
7	15,000	ud	Contenedor recogida de basura R.S.U.	750,00	11.250,00
8	14,000	ud	Contenedor de recogida de basura R.S.R.	1.000,00	14.000,00
				Total Cap.	<u>1.717.894,60</u>

2 RED DE ALCANTARILLADO**2.1 RED DE FECALES**

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	1.474,240	m	Conducción.	47,00	69.289,28
2	33,000	ud	Pozo de registro.	300,00	9.900,00
3	33,000	ud	Acometida domiciliaria.	250,00	8.250,00
4	4,000	ud	Pozo de limpia.	520,00	2.080,00
				Total Cap.	89.519,28

2.2 RED DE PLUVIALES

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	1.966,357	m	Conducción.	47,00	92.418,78
2	47,000	ud	Pozo de registro.	300,00	14.100,00
3	9,000	ud	Pozo de limpia.	520,00	4.680,00
4	38,000	ud	Acometida domiciliaria.	250,00	9.500,00
5	143,000	ud	Sumidero.	145,00	20.735,00
6	1,000	ud	P.A. abono íntegro para conexión a la red de alcantarillado existente.	150,00	150,00
Total Cap.					<u>141.583,78</u>

3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Nº	Medición	UM	Descripción	Precio	Importe
1	254,640	m	Conducción Ø200 mm.	55,00	14.005,20
2	1.599,460	m	Conducción Ø150 mm.	45,00	71.975,70
3	1,000	ud	Válvula de 200 mm.	425,00	425,00
4	11,000	ud	Válvula de 150 mm.	240,00	2.640,00
5	9,000	ud	Hidrante contra incendios.	520,00	4.680,00
6	16,000	ud	Boca de riego.	320,00	5.120,00
7	36,000	ud	Acometida domiciliaria.	250,00	9.000,00
8	5,000	ud	Desagüe de la red de abastecimiento.	375,00	1.875,00
9	1,000	ud	Ventosa de fundición de 40 mm, PN-15, colocada y probada.	103,00	103,00
10	4,000	ud	Derivación para red de riego.	238,00	952,00
11	1,000	ud	Partida alzada de abono íntegro para conexión de las tuberías proyectadas a la red de distribución existente, incluso localización de tuberías por medios manuales o mecánicos, y p.p. de piezas especiales y anclajes.	800,00	800,00
				800,00	800,00
Total Cap.					111.575,90

4 ALUMBRADO PÚBLICO

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	3.817,000	m	Canalización de alumbrado pormada por 2Ø75 mm P.V.C. corrugado doble pared.		
				8,81	33.627,77
2	207,000	ud	Arqueta de alumbrado.	47,90	9.915,30
3	68,000	ud	Punto de luz formado por luminaria con lámpara de 150 W sobre columna de 10 m.		
				864,11	58.759,48
4	127,000	ud	Punto de luz formado por luminaria con lámpara de 100 W sobre columna de 5 m.		
				730,32	92.750,64
5	19.491,600	m	Conductor tipo sintenax cobre de 1x6 mm ² de sección y aislamiento 1kv, instalado.		
				0,91	17.737,36
6	4.402,000	m	Conductor tipo sintenax cobre de 2*(1x6) mm ² de sección y aislamiento 1kv, instalado para el circuito de mando.		
				1,85	8.143,70
7	26,000	ud		215,30	5.597,80
8	3,000	ud	Centro de mandos de alumbrado formado por armario de acero de 1660x1410x400, con equipo de medida, cuadro de mando y protección para 8 circuitos y regulador de flujo, todo el conjunto colocado y probado.		
				7.595,33	22.785,99
				Total Cap.	249.318,04

5 ENERGÍA ELÉCTRICA

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	493,000	m	Línea eléctrica de media tensión, incluso canalización, cableado y parte proporcional de registros.		
				60,00	29.580,00
2	7.215,000	m	Línea eléctrica de baja tensión , incluso canalización, cableado y parte proporcional de registros.		
				32,00	230.880,00
3	5,000	ud	Centro de transformación soterrado y equipado.	50.000,00	250.000,00
4	102,000	ud	Acometida eléctrica.	25,00	2.550,00
				Total Cap.	<u>513.010,00</u>

6 CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	2.064,000	m	Canalización telefónica con 2 conductos de polietileno corrugado Ø125 mm.		
				8,97	18.514,08
2	25,000	ud	Arqueta telefónica tipo H.		
				219,61	5.490,25
3	2,000	ud	Arqueta telefónica tipo D.		
				370,86	741,72
				Total Cap.	24.746,05

7 CANALIZACIONES PARA TELECOMUNICACIONES

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	2.243,000	m	Canalización para telecomunicaciones con 3 tritubos.	7,12	15.970,16
2	28,000	ud	Arqueta para telecomunicaciones, 60 x 60 cm.	66,06	1.849,68
				Total Cap.	17.819,84

8 RED DE GAS

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	2.429,000	m	Canalización gas Ø110 mm.	4,63	11.246,27
				Total Cap.	11.246,27

9 JARDINERÍA

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	26.208,430	m ²	Superficie ajardinada, incluso parte proporcional de riego.	15,00	393.126,45
2	403,000	ud	Arbol en alineación.	50,00	20.150,00
				Total Cap.	<u>413.276,45</u>

Resumen de presupuestos

<u>Capítulo</u>	<u>Título</u>	<u>Presupuesto</u>
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN	1.717.894,60
2	RED DE ALCANTARILLADO	231.103,06
3	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	111.575,90
4	ALUMBRADO PÚBLICO	249.318,04
5	ENERGÍA ELÉCTRICA	513.010,00
6	CANALIZACIONES TELEFÓNICAS	24.746,05
7	CANALIZACIONES PARA TELECOMUNICACIONES	17.819,84
8	RED DE GAS	11.246,27
9	JARDINERÍA	413.276,45
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL		<u>3.289.990,21 €</u>
	13% de Gastos Generales	427.698,72 €
	6% de Beneficio Industrial	197.399,41 €
	SUMA	3.915.088,34 €
	16% I.V.A	626.414,13 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		<u>4.541.502,47 €</u>

CAPÍTULO 2 - INDEMNIZACIONES

El artículo 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León señala entre los gastos de urbanización las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios, entre los cuales indica:

“La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento”

“La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización

En el Sector Marín II hay un conjunto de construcciones que tienen que ser demolidas:

- Finca nº V

Hay una nave agrícola de 108,50 m²

- Finca nº VI

Vivienda con gallinero incorporado, de 162,84 m²

Naves agrícolas de 159,70 m²

Estanque de 24 m²

La valoración estimada para estas construcciones es la siguientes:

Construcciones en Finca nº V

Nave agrícola: -	Superficie construida	108,50 m ²
	Valor unitario estimado	180.00 €/m ²
	Valor	19.530,00 €

Construcciones en Finca nº VI

Vivienda: -	Superficie construida	162,84 m ²
	Valor unitario estimado	250,00 €/m ²
	Valor	40.710,00 €
Nave agrícola: -	Superficie construida	159,70 m ²
	Valor unitario	180,00 €/m ²
	Valor	28.746,00 €
Estanque : -	Superficie	24,00 m ²
	Valor unitario estimado	85,00 €/m ²
	Valor	2.040,00 €
Coste total estimado de las indemnizaciones: .		91.026,00 €

CAPÍTULO 3 - HONORARIOS PROFESIONALES Y GASTOS DE GESTIÓN

El mismo artículo 198 del Reglamento de Urbanismo, citado anteriormente, incluye entre los gastos de urbanización los relativos a "la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanísticas".

Gastos de elaboración de instrumentos de planeamiento

Los documentos urbanísticos de planeamiento y gestión que requiere la actuación son los siguientes: El presente Plan Parcial, Proyecto de Actuación, incluida Reparcelación y Proyecto de Urbanización, así como la Dirección Técnica de la Urbanización.

Los honorarios técnicos requeridos por cada uno de estos trabajos se estiman en:

• Plan Parcial	59.000,00 €
• Proyecto de Actuación con Reparcelación	34.000,00 €
• Proyecto de Urbanización	215.000,00 €
• Dirección de obra de Urbanización	131.000,00 €
	<hr/>
Suma	439.000,00 €
16% IVA	70.240,00 €
	<hr/>
Total honorarios	509.240,00 €

Gastos asociados a la gestión urbanística

En este punto se incluyen todos los gastos que requieren la puesta en marcha y desarrollo de la Junta de Compensación, desde la publicación de anuncios en boletines y prensa, pasando por la elaboración de estatutos hasta la inscripción en el registro de la propiedad de las nuevas fincas:

• Publicación de anuncios	600,00 €
• Honorarios por elaboración de Estatutos y Constitución Junta de Compensación	10.000,00 €
• Notario y Registro de la Propiedad	18.000,00 €
• Administración Junta de Compensación	60.000,00 €
	<hr/>
Suma	88.600,00 €
16% IVA	14.176,00 €
	<hr/>
Total gastos gestión	102.776,00 €

CAPÍTULO 4 - COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN INTERIOR

• Gastos de ejecución de las obras	4.541.502,47 €
• Indemnizaciones	91.026,00 €
• Gastos de elaboración de planeamiento	509.240,00 €
• Gastos asociados a la gestión	102.776,00 €
	<hr/>
Gastos totales urbanización interior	5.244.544,47 €

CAPÍTULO 5 - URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES**Mediciones Sistemas Generales****1 MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN****88.872,000 m³ Desmonte.**

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
DESBROCE CALLE 1	1,000	7.545,000			7.545,000
DESMONTE CALLE 1	1,000	81.327,000			81.327,000
Total ...					88.872,000

2.581,000 m² Terraplén.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	2.581,000			2.581,000
Total ...					2.581,000

10.044,900 m² Pavimento de calzada.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALZADA CALLE 1	1,000	8.801,400			8.801,400
APARCAMIENTO CALLE 1	1,000	1.243,500			1.243,500
Total ...					10.044,900

4.320,400 m² Pavimento de acera.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	4.235,200			4.235,200
A deducir alcorques	-1,000	135,000			-135,000
CALLE 1 ADOQUIN	1,000	220,200			220,200
Total ...					4.320,400

1.198,000 m² Pavimento carril bici.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	1.198,000			1.198,000
Total ...					1.198,000

2.450,300 m Bordillo de granito.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	2.450,300			2.450,300
Total ...					2.450,300

5.254,000 m Bordillo de hormigón.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	5.254,000			5.254,000
Total ...					5.254,000

5,000 ud Contenedor recogida de basura R.S.U.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	5,000				5,000
Total ...					5,000

6,000 ud Contenedor de recogida de basura R.S.R.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	6,000				6,000
Total ...					6,000

2 RED DE ALCANTARILLADO**2.1 RED DE FECALES****507,823 m Conducción.**

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL F1	1,000	33,000			33,000
RAMAL F106	1,000	33,000			33,000
RAMAL F112	1,000	100,000			100,000
RAMAL F2	1,000	341,823			341,823
Total ...					507,823

11,000 ud Pozo de registro.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL F1	1,000				1,000
RAMAL F106	1,000				1,000
RAMAL F112	2,000				2,000
RAMAL F2	7,000				7,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
					Total ...
					11,000

6,000 ud Acometida domiciliaria.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL F112	3,000				3,000
RAMAL F2	3,000				3,000
					Total ...
					6,000

2,000 ud Pozo de limpia.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL F112	1,000				1,000
RAMAL F2	1,000				1,000
					Total ...
					2,000

2,000 ud P.A. abono íntegro para conexión a la red de alcantarillado existente.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL F1	1,000				1,000
RAMAL F2	1,000				1,000
					Total ...
					2,000

6,000 ud Pozo de limpia.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL 1	1,000				1,000
RAMAL 2	1,000				1,000
RAMAL 3	1,000				1,000
RAMAL 302	1,000				1,000
RAMAL 401	1,000				1,000
RAMAL 5	1,000				1,000
Total ...					6,000

14,000 ud Acometida domiciliaria.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL 1	4,000				4,000
RAMAL 2	4,000				4,000
RAMAL 401	2,000				2,000
RAMAL 5	4,000				4,000
Total ...					14,000

60,000 ud Sumidero.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL 1	17,000				17,000
RAMAL 2	13,000				13,000
RAMAL 3	4,000				4,000
RAMAL 302	5,000				5,000
RAMAL 401	7,000				7,000
RAMAL 5	14,000				14,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
				Total ...	60,000

3,000 ud P.A. abono íntegro para conexión a la red de alcantarillado existente.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
RAMAL 1	1,000				1,000
RAMAL 5	1,000				1,000
RAMAL 3	1,000				1,000
				Total ...	3,000

3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

646,880 m Conducción Ø500 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	646,880			646,880
				Total ...	646,880

686,090 m Conducción Ø300 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	686,090			686,090

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
				Total ...	686,090

272,550 m Conducción Ø200 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	25,000			25,000
AVDA. FDO. PESSOA	1,000	247,550			247,550
				Total ...	272,550

286,290 m Conducción Ø150 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	25,000			25,000
	1,000	30,000			30,000
	1,000	25,000			25,000
AVDA. FDO. PESSOA	1,000	206,290			206,290
				Total ...	286,290

1,000 ud Válvula de 500 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000				1,000
				Total ...	1,000

1,000 ud Válvula de 400 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
AVDA. FDO. PESSOA	1,000				1,000
					Total ...
					1,000

7,000 ud Válvula de 300 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	7,000				7,000
					Total ...
					7,000

2,000 ud Válvula de 200 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
AVDA. FDO. PESSOA	2,000				2,000
					Total ...
					2,000

1,000 ud Válvula de 150 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
AVDA. FDO. PESSOA	1,000				1,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
					1,000
Total ...					1,000

6,000 ud Hidrante contra incendios.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	4,000				4,000
AVDA. FDO. PESSOA	2,000				2,000
Total ...					6,000

4,000 ud Boca de riego.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	2,000				2,000
AVDA. FDO. PESSOA	2,000				2,000
Total ...					4,000

20,000 ud Acometida domiciliaria.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
	20,000				20,000
Total ...					20,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
--------------------	-----------------	--------------	--------------	-------------	----------------

6,000 ud Desagüe de la red de abastecimiento.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	5,000				5,000
AVDA. FDO. PESSOA	1,000				1,000
Total ...					6,000

2,000 ud Ventosa de fundición de 40 mm, PN-15, colocada y probada.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	2,000				2,000
Total ...					2,000

4,000 ud Derivación para red de riego.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	3,000				3,000
AVDA. FDO. PESSOA	1,000				1,000
Total ...					4,000

6,000 ud Partida alzada de abono íntegro para conexión de las tuberías proyectadas a la red de distribución existente, incluso localización de tuberías por medios manuales o mecánicos, y p.p. de piezas especiales y anclajes.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	4,000				4,000
AVDA. FDO. PESSOA	2,000				2,000
Total ...					6,000

4 ALUMBRADO PÚBLICO

789,000 m Canalización de alumbrado pormada por 2Ø75 mm P.V.C. corrugado doble pared.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	789,000			789,000
Total ...					789,000

40,000 ud Arqueta de alumbrado.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
Cruce	6,000				6,000
Farolas	34,000				34,000
Total ...					40,000

22,000 ud Punto de luz doble formado por dos luminarias con lámpara de 150 W sobre columna de 10 m.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	22,000				22,000
				Total ...	22,000

12,000 ud Punto de luz formado por luminaria con lámpara de 150 W sobre columna de 10 m.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
	12,000				12,000
				Total ...	12,000

3.991,200 m Conductor tipo sintenax cobre de 1x6 mm2 de sección y aislamiento 1kv, instalado.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
En líneas	4,000	789,000	1,200		3.787,200
Puntos de luz	34,000	2,000	3,000		204,000
				Total ...	3.991,200

891,000 m Conductor tipo sintenax cobre de 2*(1x6) mm2 de sección y aislamiento 1kv, instalado para el circuito de mando.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
En líneas	1,000	789,000			789,000
Puntos de luz	34,000	3,000			102,000
					891,000
				Total ...	891,000

4,000 ud Toma de tierra para la red de alumbrado.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
	4,000				4,000
					4,000
				Total ...	4,000

5 ENERGÍA ELÉCTRICA

1.424,000 m Línea eléctrica de media tensión, incluso canalización, cableado y parte proporcional de registros.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
Límite Marín II a LAMT	1,000	20,000			20,000
Límite Marín II a CT-1	1,000	647,000			647,000
CT-1 a CT-2	1,000	211,000			211,000
CT-2 a CT-3	1,000	136,000			136,000
CT-3 a CT-4	1,000	137,000			137,000
CT-5 a LAMT	1,000	253,000			253,000
Límite Marín II A LAMT	1,000	20,000			20,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
				Total ...	1.424,000

446,000 m Línea eléctrica de baja tensión , incluso canalización, cableado y parte proporcional de registros.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CT-1	1,000	108,000			108,000
CT-2	1,000	93,000			93,000
CT-3	1,000	70,000			70,000
CT-4	1,000	29,000			29,000
CT-5	1,000	146,000			146,000
				Total ...	446,000

6 CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

832,000 m Canalización telefónica con 2 conductos de polietileno corrugado Ø125 mm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	256,000			256,000
	1,000	150,000			150,000
	2,000	27,000			54,000
	1,000	106,000			106,000
	1,000	266,000			266,000
				Total ...	832,000

15,000 ud Arqueta telefónica tipo H.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	15,000				15,000
				Total ...	15,000

4,000 ud Arqueta telefónica tipo D.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	4,000				4,000
				Total ...	4,000

7 CANALIZACIONES PARA TELECOMUNICACIONES**845,000 m Canalización para telecomunicaciones con 3 tritubos.**

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	258,000			258,000
	1,000	150,000			150,000
	2,000	27,000			54,000
	1,000	100,000			100,000
	1,000	106,000			106,000
	1,000	177,000			177,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
				Total ...	845,000

20,000 ud Arqueta para telecomunicaciones, 60 x 60 cm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	20,000				20,000
				Total ...	20,000

2,000 ud Arqueta para telecomunicaciones, 60x120 cm.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	2,000				2,000
				Total ...	2,000

2,000 ud Pedestal armario distribución.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	2,000				2,000
				Total ...	2,000

8 RED DE GAS**187,000 m Canalización gas Ø110 mm.**

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
CALLE 1	1,000	133,000			133,000
	2,000	27,000			54,000
Total ...					187,000

9 JARDINERÍA**1.579,200 m² Superficie ajardinada, incluso parte proporcional de riego.**

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
MEDIANAS	526,400	3,000			1.579,200
Total ...					1.579,200

135,000 ud Arbol en alineación.

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
	135,000				135,000

<u>Descripción</u>	<u>Unidades</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Parcial</u>
				Total ...	135,000

Presupuesto de Sistemas Generales**1 MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN**

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	88.872,000	m ³	Desmonte.	3,00	266.616,00
2	2.581,000	m ²	Terraplén.	4,50	11.614,50
3	10.044,900	m ²	Pavimento de calzada.	24,50	246.100,05
4	4.320,400	m ²	Pavimento de acera.	32,00	138.252,80
5	1.198,000	m ²	Pavimento carril bici.	31,50	37.737,00
6	2.450,300	m	Bordillo de granito.	25,40	62.237,62
7	5.254,000	m	Bordillo de hormigón.	10,00	52.540,00
8	5,000	ud	Contenedor recogida de basura R.S.U.	750,00	3.750,00
9	6,000	ud	Contenedor de recogida de basura R.S.R.	1.000,00	6.000,00
				Total Cap.	<u>824.847,97</u>

2 RED DE ALCANTARILLADO**2.1 RED DE FECALES**

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	507,823	m	Conducción.	47,00	23.867,68
2	11,000	ud	Pozo de registro.	300,00	3.300,00
3	6,000	ud	Acometida domiciliaria.	250,00	1.500,00
4	2,000	ud	Pozo de limpia.	520,00	1.040,00
5	2,000	ud	P.A. abono íntegro para conexión a la red de alcantarillado existente.	150,00	300,00
				Total Cap.	30.007,68

2.2 RED DE PLUVIALES

Nº	Medición	UM	Descripción	Precio	Importe
1	1.755,085	m	Conducción.	47,00	82.489,00
2	45,000	ud	Pozo de registro.	300,00	13.500,00
3	6,000	ud	Pozo de limpia.	520,00	3.120,00
4	14,000	ud	Acometida domiciliaria.	250,00	3.500,00
5	60,000	ud	Sumidero.	145,00	8.700,00
6	3,000	ud	P.A. abono íntegro para conexión a la red de alcantarillado existente.	150,00	450,00
				Total Cap.	111.759,00

3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	646,880	m	Conducción Ø500 mm.	159,00	102.853,92
2	686,090	m	Conducción Ø300 mm.	90,00	61.748,10
3	272,550	m	Conducción Ø200 mm.	55,00	14.990,25
4	286,290	m	Conducción Ø150 mm.	45,00	12.883,05
5	1,000	ud	Válvula de 500 mm.	3.500,00	3.500,00
6	1,000	ud	Válvula de 400 mm.	2.600,00	2.600,00
7	7,000	ud	Válvula de 300 mm.	1.000,00	7.000,00
8	2,000	ud	Válvula de 200 mm.	425,00	850,00
9	1,000	ud	Válvula de 150 mm.	240,00	240,00
10	6,000	ud	Hidrante contra incendios.	520,00	3.120,00
11	4,000	ud	Boca de riego.	320,00	1.280,00
12	20,000	ud	Acometida domiciliaria.	250,00	5.000,00
13	6,000	ud	Desagüe de la red de abastecimiento.	375,00	2.250,00
14	2,000	ud	Ventosa de fundición de 40 mm, PN-15, colocada y probada.	103,00	206,00
15	4,000	ud	Derivación para red de riego.	238,00	952,00
16	6,000	ud	Partida alzada de abono íntegro para conexión de las tuberías proyectadas a la red de distribución existente, incluso localización de tuberías por medios manuales o mecánicos, y p.p. de piezas especiales y anclajes.	800,00	4.800,00
				Total Cap.	<u>224.273,32</u>

4 ALUMBRADO PÚBLICO

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	789,000	m	Canalización de alumbrado pormada por 2Ø75 mm P.V.C. corrugado doble pared.		
				8,81	6.951,09
2	40,000	ud	Arqueta de alumbrado.	47,90	1.916,00
3	22,000	ud	Punto de luz doble formado por dos luminarias con lámpara de 150 W sobre columna de 10 m.		
				1.221,85	26.880,70
4	12,000	ud	Punto de luz formado por luminaria con lámpara de 150 W sobre columna de 10 m.		
				864,11	10.369,32
5	3.991,200	m	Conductor tipo sintenax cobre de 1x6 mm ² de sección y aislamiento 1kv, instalado.		
				0,91	3.631,99
6	891,000	m	Conductor tipo sintenax cobre de 2*(1x6) mm ² de sección y aislamiento 1kv, instalado para el circuito de mando.		
				1,85	1.648,35
7	4,000	ud		215,30	861,20
				Total Cap.	52.258,65

5 ENERGÍA ELÉCTRICA

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	1.424,000	m	Línea eléctrica de media tensión, incluso canalización, cableado y parte proporcional de registros.		
				60,00	85.440,00
2	446,000	m	Línea eléctrica de baja tensión , incluso canalización, cableado y parte proporcional de registros.		
				32,00	14.272,00
				Total Cap.	99.712,00

6 CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	832,000	m	Canalización telefónica con 2 conductos de polietileno corrugado Ø125 mm.		
				8,97	7.463,04
2	15,000	ud	Arqueta telefónica tipo H.	219,61	3.294,15
3	4,000	ud	Arqueta telefónica tipo D.	370,86	1.483,44
				Total Cap.	12.240,63

7 CANALIZACIONES PARA TELECOMUNICACIONES

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	845,000	m	Canalización para telecomunicaciones con 3 tritubos.	7,12	6.016,40
2	20,000	ud	Arqueta para telecomunicaciones, 60 x 60 cm.	66,06	1.321,20
3	2,000	ud	Arqueta para telecomunicaciones, 60x120 cm.	102,77	205,54
4	2,000	ud	Pedestal armario distribución.	44,44	88,88
				Total Cap.	<u>7.632,02</u>

8 RED DE GAS

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	187,000	m	Canalización gas Ø110 mm.	4,63	865,81
				Total Cap.	865,81

9 JARDINERÍA

<u>Nº</u>	<u>Medición</u>	<u>UM</u>	<u>Descripción</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
1	1.579,200	m ²	Superficie ajardinada, incluso parte proporcional de riego.	15,00	23.688,00
2	135,000	ud	Arbol en alineación.	50,00	6.750,00
				Total Cap.	<u>30.438,00</u>

Resumen de presupuestos

<u>Capítulo</u>	<u>Título</u>	<u>Presupuesto</u>
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN	824.847,97
2	RED DE ALCANTARILLADO	141.766,68
3	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	224.273,32
4	ALUMBRADO PÚBLICO	52.258,65
5	ENERGÍA ELÉCTRICA	99.712,00
6	CANALIZACIONES TELEFÓNICAS	12.240,63
7	CANALIZACIONES PARA TELECOMUNICACIONES	7.632,02
8	RED DE GAS	865,81
9	JARDINERÍA	30.438,00

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL 1.394.035,08

13% de Gastos Generales 181.224,56 €

6% de Beneficio Industrial 83.642,10 €

SUMA 1.658.901,74€

16% I.V.A 265.424,28 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA 1.924.326,02 €

T.4 - FINANCIACIÓN

La financiación de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas adquieran la condición de solar, corre a cargo de los propietarios de suelo, según determina el artículo 45 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, referido a los deberes de los propietarios en suelo urbanizable delimitado.

De esta obligación no participa el Ayuntamiento, beneficiario del 10% del aprovechamiento medio del sector, ya que la obligación de su urbanización corre también a cargo de los propietarios, según señala el mismo artículo 45.

Los gastos de urbanización imputables a los propietarios son los calculados anteriormente, deduciendo los correspondientes a los sistemas Generales, según determina el art. 45 del Reglamento de Urbanismo. Para estos últimos no se considera la cifra obtenida anteriormente, sino la expuesta en el apartado T.1 "Informe de Sostenibilidad económica". Por tanto, los gastos totales que tienen que asumir los propietarios se elevan a la cifra siguiente:

$$5.244.544,47 + 1.924.326,02 - 609.900,77 = 6.558.969,72 \text{ €}$$

La viabilidad de la financiación de los gastos indicados por parte de los propietarios la determina la magnitud de la repercusión sobre el aprovechamiento lucrativo. La cifra resultante para ésta es:

$$6.558.969,72 / (121.565,41 \times 0,9) = 59,95 \text{ €/m}^2$$

magnitud que se entiende que está dentro del baremo habitual de repercusiones de otras urbanizaciones análogas.

T.5 - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Informe de Sostenibilidad Económica exigido a todos los instrumentos de planeamiento por la Orden FOM 1083/2007, está referido especialmente al impacto en las Haciendas Públicas de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras básicas, así como por la puesta en marcha y prestación de los servicios urbanos.

Por otro lado, en aplicación de las Ordenanzas Municipales, la prestación de servicios irá acompañada de la obtención de los correspondientes ingresos vía impuestos o tasas.

Por último, el Informe de Sostenibilidad, según la indicada Orden 1083/2007, tiene que hacer referencia a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

CAPÍTULO 1 - COSTES

Costes de los Sistemas Generales

Entre los deberes de los propietarios de suelo urbanizable está el de costear los gastos de urbanización, "excepto los de ejecución de los nuevos sistemas generales". Debe entenderse, por tanto, que la financiación de los nuevos sistemas generales corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de otras fuentes de financiación que éste pueda obtener.

El Plan General incluye como Sistemas Generales interiores en el Sector "Marín II" el vial SG-V.17 (Avda. Fernando Pessoa), y el vial SG-V.18.

El Ayuntamiento de Salamanca entiende que estos Sistemas Generales interiores en parte tienen carácter de dotación local, por ser necesarios para garantizar la movilidad en el interior del Sector. A partir de esta consideración, el Ayuntamiento propone que parte de los costes de los Sistemas Generales sean asumidos por los propietarios de suelo, como si se tratase de viarios interiores. El criterio seguido por el Ayuntamiento de Salamanca parte de suponer, a efectos de financiación, los Sistemas Generales compuestos de dos fracciones: por un lado, se considera un vial de igual longitud que el S.G. y de anchura la media de la red viaria interior, estimada en 15 m; la otra fracción sería el S.G. propiamente dicho. De esta manera, los propietarios asumirán los costes de la primera de las fracciones, y el resto del coste del Sistema General correrá a cargo del Ayuntamiento. El vial SG-V.17 no se considera, ya que la ejecución de la totalidad del mismo se ha incluido en el Sector "Marín I"

Por otro lado, el coste medio de la urbanización interior, obtenido como cociente entre los costes de urbanización (sin incluir los Sistemas Generales) y la superficie de viario interior, ha resultado ser:

$$C_m = 5.244.544,47/36.687,69 = 142,95 \text{ €/m}^2$$

A partir de estos módulos, el reparto de costes de los Sistemas Generales viarios es el siguiente:

S.G-V.18

Longitud total SG-V.18	613 m
Superficie asignable como Sistemas locales (613 X 15)	9.195 m ²
Coste total S.G.-V.18	1.924.326,02 €
Coste a considerar como Sistema local (9.195 x 142,95)	1.314.425,25 €
Coste repercutible al Ayto. (1.924.326,02-1.314.425,25)	609.900,77 €

Coste total Sistemas Generales

El coste total de los Sistemas Generales que debe asumir el Ayuntamiento de Salamanca se eleva a la cifra de **609.900,77 €** Esta cantidad debe ser consignada en los Presupuesto Municipales, adaptada a los planes de obra que establezcan los futuros Proyectos de Urbanización.

Costes generales por la prestación de servicios

A partir de la recepción de las obras por el Ayuntamiento, corresponderá a éste el mantenimiento y la prestación de todos los servicios, sin perjuicio de las competencias y obligaciones correspondientes a las compañías suministradoras conforme a las legislaciones sectoriales. En particular, los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento de Salamanca serán:

- Abastecimiento de agua
- Alcantarillado
- Alumbrado público

Limpieza viaria
Recogida de basuras
Transporte público
Señalización viaria
Mantenimiento de espacios libres públicos y plantaciones

Lógicamente el coste resultante por la prestación de estos servicios está directamente ligado al grado de consolidación del Sector. No siendo posible hacer una aproximación mínima al proceso de desarrollo urbano que pueda producirse, en los subapartados siguientes se realiza una estimación de costes supuesta la consolidación total del Sector, y partiendo de las condiciones y precios vigentes en el momento de la redacción del presente Plan Parcial.

Abastecimiento de agua, Alcantarillado, Limpieza Viaria y Recogida de Basuras

Se está pendiente de la información necesaria, a facilitar por el Área de Medio Ambiente del Ayto. de Salamanca para el cálculo de los costes que generará la prestación de estos servicios (a incluir en el Documento Definitivo).

Alumbrado público

El coste de la prestación del servicio de alumbrado se calcula a partir de tres conceptos básicos:

Conservación general

Para lámparas de 150 w de vapor de sodio es de 3,38 €/mes, y el de lámparas de 100 w de halogenuros metálicos de 4,34 €/mes, por tanto:

$$\text{Costes año: } 12 \times (124 \times 3,38 + 127 \times 4,34) = 11.643,60 \text{ €}$$

Reposición lámparas

La vida media de una lámpara de vapor de sodio es de 4 años, y 3 años la de halogenuros metálicos, con unos costes unitarios de 54,03 € y 83,25 € respectivamente.

$$\text{Coste año: } (124 \times 54,03)/4 + (127 \times 83,25)/3 = 5.199,18 \text{ €}$$

Energía

El número medio de horas año de funcionamiento del alumbrado en Salamanca es 4.155. Aplicado a la potencia total instalada, 31,3 Kw, resulta un consumo total de 130.051 kwh. Con un precio de 0,0956 €/kwh, resulta un coste de energía:

$$\text{Coste año: } 130.051 \times 0,0956 = 12.432,92$$

$$\text{Coste total alumbrado: } \underline{29.275,70 \text{ €/año}}$$

Transporte público

Nº de autobuses estimados: 3

Nº de kilómetros recorridos por un autobús: 6.000 km/mes

Coste unitario estimado: 2,45 €/km

$$\text{Coste total de servicio } (3 \times 6.000 \times 12 \times 2,45): \underline{529.200 \text{ €/año}}$$

Señalización viaria

La renovación de la señalización horizontal se realiza con una periodicidad cuatrienal.

La señalización vertical es renovada una media de cada diez años.

Partiendo de los costes estimados para las señalizaciones a partir de actuaciones similares, se obtienen los siguientes costes:

Renovación señalización horizontal (35.000/4): 8.750 €/ año

Renovación señalización vertical (45.000/10): 4.500 €/año

Coste total de señalización: 13.250 €/año

Espacios libres y plantaciones

Coste unitario considerado: 4 €/m² y año

Superficie total espacios libres: 26.208,43 m²

Coste total de mantenimiento de espacios libres (26.208,43 x 4): 104.834 €/años

Coste total de la prestación de servicios

El coste estimado para la prestación de los servicios urbanos por el Ayuntamiento de Salamanca se eleva a la cifra de **676.559,70 €/año**. (Pendiente de incluir los costes de Abastecimiento de Agua, Alcantarillado, Limpieza Viaria y Recogida de Basuras)

CAPÍTULO 2 - INGRESOS

El desarrollo urbanístico del Sector generará, tanto durante el proceso constructivo como a lo largo del tiempo, unos importantes ingresos para la Hacienda Local. Adaptados a las Ordenanzas Municipales sobre Tributos y Precios Públicos del año 2008, los impuestos y tasas directamente afectados serán:

- Impuestos: Sobre bienes inmuebles urbanos
- Sobre actividades económicas
- Sobre construcciones, instalaciones y obras

- Tasas: Por recogida de basuras
- Por licencia urbanística
- Por licencia de apertura de establecimientos
- Por entrada de vehículos a través de las aceras

Aunque se entiende que en modo alguno el objeto del informe de sostenibilidad es el análisis de los impuestos y tasas indicadas que, en todo caso, correspondería valorar a los Servicios correspondientes del Ayuntamiento de Salamanca, a continuación se realiza una estimación de lo que podrían suponer estos ingresos en el año horizonte, es decir, con el Sector totalmente colmatado. El desconocimiento absoluto del proceso de consolidación imposibilita todo tipo de referencia temporal, por lo que las cifras resultantes para cada uno de los conceptos anteriormente indicados se referirán bien al montante total, bien a los ingresos anuales, según sea el caso, sin consideración de bonificaciones temporales que puedan obtenerse y, como es lógico, como resultado de la aplicación de las Ordenanzas del año 2008.

Impuesto sobre bienes inmuebles (O.M.nº 1)

Tipo de gravamen: 0,70% del valor catastral

Valores catastrales estimados

Vivienda libre (73 m²/viv): 25.550 €

Vivienda protegida (74 m²/viv): 25.900 €

Vivienda joven (60 m²/viv): 21.000 €

Vivienda familiar (84 m²/viv): 29.400 €

Comercio exento (1.000 m²): 540.000 €

Aplicando estos valores a las cifras del Plan Parcial, se obtienen los siguientes valores globales:

Vivienda libre (703 x 25.550): 17.961.650 €

Vivienda protegida (348 x 25.900): 9.013.200 €

Vivienda joven (142 x 21.000): 2.982.000 €

Vivienda familiar (338 x 29.400): 9.937.200 €

Comercial (34.793 x 540): 18.788.220 €

Total valor catastral 58.682.270 €

Ingresos totales (0,70% s/58.682.270): 410.776 €/año

Impuesto sobre actividades económicas (O.M. nº 4)

Quedará sujeta al impuesto la parcela TCG.

Ingresos totales I.A.E.: 50.000 €/año

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (O.M. nº 5)

Tipo de gravamen: 3,75%

Costes estimados (según anexo ordenanza)

Viv en bloque: 515,07 €/m²

Comercial: 592,32 €/m²

Aplicando estos módulos de coste a las edificabilidades previstas en el Plan Parcial, se obtienen los siguientes costes de la edificación:

Viv. en bloque (113.918,51 x 515,07): 58.676.007 €

Comercial (34.792,62 x 592,32): 20.608.365 €

Garajes (1.531 viv x 35 m²/viv x 515,07): 27.600.026 €

Coste total edificación: 106.884.398 €

Ingresos totales (3,75% s/106.884.398): 4.008.165 €

Tasa por recogida de basura (O.M. nº 13)

Cuotas tributarias por trimestre

Viviendas colectivas: 15,61 €/Viv

Zonas comunes vivienda: 15,61 €/viv

Centro comercial (estimado): 8.150 €

Garajes colectivos: 52,62 €

Aplicando estas cuotas tributarias a los números del Plan Parcial se obtienen las siguientes cuotas totales anuales:

Viv. Colectiva (1.531 x 15,61 x 4):	95.596 €
Zonas comunes (8 x 15,61 x 4):	500 €
Centro comercial (8.150 x 4):	32.600 €
Garajes colectivos (24 x 52,62 x 4):	5.052 €
Ingresos totales por recogida basuras:	133.748 €/ año

Tasa por licencias urbanísticas (O.M. nº19)

Tipo de gravamen licencia de obras: 0,26%

Tipo de gravamen primera ocupación: 0,26%

Aplicando estos tipos al presupuesto de las edificaciones obtenido en el apartado dedicado al impuesto sobre construcciones, se obtienen los ingresos totales por este concepto:

Ingresos por licencias urbanísticas (0,52% s/106.884.398): 555.799 €

Tasa por licencia de apertura de establecimientos (O.M. nº 20)

Tipo de gravamen: 1,74% s/valor catastral

Valor catastral de los locales comerciales (según apartado de impuesto sobre bienes inmuebles): 18.788.220 €

Ingresos totales por apertura locales (1,74% s/18.788.220): 326.915 €

Tasa por entrada de vehículos particulares a través de las aceras (O.M. nº 36)

Tarifa garajes colectivos (más de 50 vehículos): 247,34 €/año

Aplicando estas tarifas al P.P. resultan los siguientes ingresos:

Garajes colectivos (28 x 247,34): 6.926 €/año

Ingresos totales por entradas de vehículos: 6.926 €/año

Resumen de ingresos

	Ingresos €	
	Totales	Anuales
Bienes Inmuebles		410.776
Actividades económicas		50.000
Construcciones e Inst.	4.008.165	
Recogida basura		133.748
Licencias urbanísticas	555.799	

	Ingresos €	
	Totales	Anuales
Apertura locales	326.915	
Entradas vehículos		6.926
Totales	4.890.879	601.450

CAPÍTULO 3 - 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 al planeamiento general (planes generales y normas urbanísticas municipales), ya que son los instrumentos que califican suelo a nivel global, que es el ámbito adecuado para analizar el correcto equilibrio entre usos (productivos y no productivos), no siendo significativo su análisis a nivel pormenorizado (propio de la ordenación detallada), pues la asignación de usos viene impuesta desde el planeamiento general; no obstante, en el presente Plan Parcial se observa la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Los usos lucrativos no residenciales propuestos son

	Edificabilidad (m ²)
Comercio en edificio exclusivo	<u>34.792,62</u>

cifra que representa el 23,40% del total de la edificabilidad lucrativa.

Es previsible que este porcentaje se incremente con la utilización de parte de las viviendas para el desarrollo de actividades profesionales. En cualquier caso, conviene recordar que el establecimiento de usos realizado por el presente Plan Parcial deriva directamente de las directrices de ordenación incluidas para el Sector en el Plan General de Salamanca.

Salamanca, agosto de 2009

Ingeniero de Caminos



Fdo. Estanislao Aragón M.
Nº Colegiado. 4963

Ingeniero de Caminos



Fdo. Jesús Rodríguez M.
Nº. Colegiado 5324

Arquitecto



Fdo. Javier Rey H.
Nº. Colegiado 685