



2) Anexo 1º: MEMORIA VINCULANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUNC-52 "Sendero de las Cregas".

A. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN DETALLADA.	57
B. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	59
Ficha urbanística SUNC-52 "Sendero de las Cregas".	60
Delimitación.	61
Edificabilidad máxima.	62
Densidad máxima y mínima de población.	62
Índice de variedad de uso, integración social y variedad tipológico.	63
C. DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA	66
Justificación y reserva de los espacios libres públicos	67
Justificación y reserva para los sistemas locales de equipamientos.	69
Justificación del trazado viario y reserva de aparcamientos.	70
Justificación y definición de las unidades de actuación.	72
Normativa urbanística (condiciones de edificación y urbanización).	73
Coefficientes de ponderación y aprovechamiento medio.	83
Plan de etapas.	89
Estudio de evaluación de los movimientos de población y de mercancías.	90
D. PLANOS.	92
DE INFORMACIÓN:	
PI.1 EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN	1/5.000
PI.2 PLANEAMIENTO VIGENTE	
PI.3 TOPOGRÁFICO	1/1.000
PI.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1/1.000
PI.5 USOS	1/1.000
DE ORDENACIÓN :	
PO.1 ORDENACIÓN Y GESTIÓN	1/1.000



PO.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS	1/1.000
PO.3 REPLANTEO Y ALINEACIONES	1/1.000
PO.4 RED VIARIA: PAVIMENTACIÓN	1/1.000
PO.5 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES I	1/1.000
PO.6 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES II Y SECCIONES TIPO	1/1.000
PO.7 RED DE ABASTECIMIENTO Y RED DE RIEGO	1/1.000
PO.8 RED DE ALCANTARILLADO	1/1.000
PO. 9 ALUMBRADO PÚBLICO	1/1.000
PO.10 ENERGÍA ELÉCTRICA	1/1.000
PO.11 ENERGÍA TELECOMUNICACIONES	1/1.000
PO.12 RED DE GAS	1/1.000

E. ESTUDIO DE RUIDO	93
F. RESUMEN EJECUTIVO.	95
G. ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD.	102
H. CUADRO SÍNTESIS.	123



MEMORIA VINCULANTE DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUNC-52 "Sendero de las Cregas".

A. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

- Se ha establecido una ordenación que completa la ciudad en busca de una adecuada estructura urbana y un equilibrio entre la densidad poblacional, dotacional y usos.
- La estructura utilizada y punto crucial del urbanismo aplicado, ha sido diseñar un trazado en retícula según las cuatro orientaciones, adaptando los viales a los ya existentes, prestando una especial atención a la altura máxima de los edificios, así como al dimensionamiento de las calles.
- Se apuesta por la calidad de vida en el ámbito, concibiendo el ámbito como espacio de convivencia comunitaria, especialmente a través de una estructura urbana más integrada y una importante presencia de los espacios libres y zonas verdes, que respetan la morfología de la trama existente y proyectada.
- Se presenta una zonificación racional, unificadora y equilibrada con los suelos limítrofes consiguiendo una máxima cohesión con la estructura urbana de la zona, tratando de lograr la mejor integración con las diferentes zonas colindantes.
- Apertura de todos los bloques residenciales. Se establece una ordenación con bloques abiertos para conseguir una doble orientación en las viviendas y procurando que su distribución no configure espacios públicos cerrados.
- Se propone una naturalización urbana a través de una abundante previsión de zonas verdes y de arbolado en el sistema viario, para una mayor integración en el entorno. Se diseñan espacios verdes abiertos, permeables e integrados con la trama urbana, con los espacios dotacionales y con los bloques residenciales.
- Se ha dotado al sector de una red viaria adecuada que se apoye en el sistema viario existente en todo su perímetro y se ha diseñado un viario peatonal para fomentar el uso de los espacios libres y acceso a los equipamientos.
- Dotar de continuidad urbana al viario colindante por el sur, prestando capacidad suficiente para posibilitar un acceso eficiente a los futuros desarrollos urbanos que se prevén al este del suelo urbano.
- Se proyecta una parcela de servicios urbanos al sur del sector respetando la alineación que posibilite el acceso a los futuros desarrollos urbanos.
- Los equipamientos se integran en la trama urbana garantizando la funcionalidad y eficiencia de los mismos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

- Se plantea un uso compatible con el residencial (terciario) para impulsar al ámbito, su utilización y disfrute.
- Para facilitar la reparcelación futura y adjudicación de las parcelas resultantes del Proyecto de Actuación se proponen dos unidades de actuación.
- Se establecen esquemas básicos de los servicios urbanos con los que se debe dotar al sector y sentar las bases para el posterior Proyecto de Urbanización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

B. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

- Ficha urbanística.
- Delimitación.
- Edificabilidad máxima.
- Densidad máxima de población.
- Índice de variedad de uso, integración social y variedad tipológico.



FICHA Nº 52		SECTOR DE SUNC- Nº 52 ("Sendero de las Cregas")	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado	
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	156.443 m ²	
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	156.443 m ²	
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la tipología escogida en zona 5.	
	EDIFICABILIDAD	132.000,00 m ² (0,84 m ² /m ²)	
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	1.095 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	626 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %	
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	5%	
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	30%	
SISTEMAS GENERALES	0		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Libre	
	ALTURA MÁXIMA	6 plantas y 19,75 m Se prohíbe ático o bajo cubierta	
	CONDICIONES ESPECIALES Y VINCULANTES	Se deberá resolver la conexión circulatoria, sobre la vía de ferrocarril, con la futura estación del AVE	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)			



Delimitación.

El SUNC-52 "Sendero de las Cregas" se localiza en los terrenos ocupados actualmente por las instalaciones prácticamente en desuso de Mercasalamanca, la Compañía Logística de Hidrocarburos C.L.H, S.A., la subestación eléctrica de Iberdrola, S.A. e industrias complementarias. Ocupan una extensión de 156.443 m² sin Sistemas Generales interiores y exteriores.

La delimitación del SUNC-52 "Sendero de las Cregas" es la siguiente:

- Al norte: Calle Julita Ramos.
- Al sur: Calle Calzada de Medina.
- Al este: línea de ferrocarril actualmente en desuso (Plasencia- Astorga).
- Al Oeste: trama viaria formada por las calles Fernando Santos, Pº de los Madroños y Río Argadones y parcelas de suelo urbano consolidado.





Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima del sector resulta: 132.000 m², (0,84 m²/m²) respetando los límites exigidos por la normativa.

Bloque	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Nº plantas	Edificabilidad residencial	Edificabilidad usos compatibles	Edificabilidad total	
DOMINIO PRIVADO	1	VIV. LIBRE ESPACIO LIBRE PRIVADO 1	1.108,60 2.481,59	5	4.447,66	0	4.447,66
	2.1	VIV. LIBRE	2.332,24	5	12.225,46	0	12.225,46
	3.1	VIV. LIBRE	2.336,08	6	10.334,60	1.518,00	11.852,60
	3.4	VIV. LIBRE	1.597,94	6	7.361,19	0	7.361,19
	5.1	VIV. LIBRE	1.240,00	6	6.335,00	0	6.335,00
	5.2	VIV. LIBRE	972,22	6	4.043,00	632,00	4.675,00
	5.3	VIV. LIBRE	1.630,39	6	6.740,00	1.060,00	7.800,00
	6.1	VIV. LIBRE	1.583,95	6	6.570,00	1.030,00	7.600,00
	7.1	VIV. LIBRE	1.845,48	6	8.200,00	1.200,00	9.400,00
	7.3	VIV. LIBRE	1.381,20	6	6.102,00	898,00	7.000,00
	8.1	VIV. LIBRE	2.046,00	6	9.063,44	1.410,00	10.473,44
					81.422,35	7.748,00	89.170,35
	2.2	VIV. PROTEGID.	1.371,20	6	6.059,00	891,00	6.950,00
	3.2	VIV. PROTEGID.	893,97	6	4.350,00	0	4.350,00
	3.3	VIV. PROTEGID.	217,11	6	1.100,00	0	1.100,00
	4	VIV. PROTEGID.	1.207,86	5	5.035,00	0	5.035,00
		ESPACIO LIBRE PRIVADO 4	2.159,96				
	7.2	VIV. PROTEGID.	1.787,12	6	7.963,00	1.162,00	9.125,00
	7.4	VIV. PROTEGID.	1.205,70	6	5.293,00	784,00	6.077,00
8.2	VIV. PROTEGID.	1.766,79	6	7.394,65	1.148,00	8.542,65	
				37.194,65	3.985,00	41.179,65	
					11.733,00	130.350,00	
SPr	USO TERCARIO Y SERVICIOS PRIVADOS	4.809,33			1.650,00	1.650,00	
TOTAL	35.974,73			118.617,00	13.383,00	132.000,00	

Densidad máxima y mínima de población.

La densidad máxima y mínima de población para el sector es el siguiente:

Densidad máxima = Superficie (neta = bruta) 15,6443 x 70 viv/ha = 1.095 viviendas

Densidad mínima = Superficie (neta = bruta) = 15,6443 x 40 viv/ha = 626 viviendas.

	Unidad de actuación nº1	Unidad de actuación nº2	TOTAL
Nº viviendas máximo	1.011	84	1.095

Nº viviendas mínimo	578	48	626
---------------------	-----	----	-----



En el plano PO.1 “Ordenación y gestión” y en las ordenanzas de la ordenación detallada, se recoge la densidad máxima y mínima de viviendas por bloque.

Índice de variedad de uso, integración social y variedad tipológica.

Índice de variedad de uso

El índice de variedad de uso mínimo exigido es el 10% de la edificabilidad del sector.

Se localizará en los bajos de los bloques residenciales para fomentar e impulsar el uso y disfrute de los espacios públicos y en la parcela de uso terciario y de servicios privados (subestación eléctrica denominada SPr).

La edificabilidad del sector es: **132.000 m²**

Denominación bloque residencial	Edificabilidad uso terciario obligatorio en planta baja (m ² /m ²)	%
2.2	891,00	
3.1	1518,00	
5.2	632,00	
5.3	1.060,00	
6.1	1.030,00	
7.1	1.200,00	
7.2	1.162,00	
7.3	898,00	
7.4	784,00	
8.1	1.410,00	
8.2	1.148,00	



PARCELA USO TERCIARIO Y SERVICIOS PRIVADOS	1.650,00	
TOTAL	13.383,00	10,14%

Dando un total del 10,14%, superior al exigido.

Índice de integración social

La reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas debe ser igual o superior al 30% de la edificabilidad residencial.

% de la edificabilidad propuesta para viviendas protegidas, en la modalidad de joven es:

La edificabilidad residencial es **118.617 m²**

Denominación Bloque residencial	Edificabilidad (viviendas protegidas (joven) m2/m2	Edificabilidad obligatoria en bajos residenciales	Total edificabilidad por bloque	%	Nº de viviendas jóvenes
2.2	6.059,00	891	6.950	5,11	35(70)
3.2	4.350,00	0	4.350	3,67	26(52)
3.3	1.100,00	0	1.100,00	0,93	7(14)
4	5.035,00	0	5.035,00	4,24	29(58)
7.2	7.963,00	1.162	9.125,00	6,71	46(92)
7.4	5.293,00	784	6.077,00	4,46	32(64)
8.2	7.394,65	1.148	8.542,65	6,23	44(88)
TOTAL	37.194,65			31,36%	219(438)



Por lo tanto, se cumple la normativa.

Ahora bien, se propone establecer toda la edificabilidad para viviendas protegidas en la modalidad de jóvenes por lo que, conforme con el artículo 86 bis del RUCyL el número de viviendas jóvenes no puede superar el 40% del total de las viviendas resultantes en el sector, $1.095 * 40\% = 438$ por lo tanto, se cumple lo exigido.

Índice de variedad tipológica.

Se define este índice como el porcentaje de de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes a las del uso predominante. En la ordenación del SUNC-52 "Sendero de las Cregas" se establece como uso predominante la vivienda en bloque aislado.

Edificabilidad total: **132.000 m²**

Edificabilidad diferente a la de uso predominante	Edificabilidad	%
Vivienda manzana con patio (bloque 1 y 4)	9.482,66 m ²	7,18%
Terciario aislado en parcela subestación eléctrica	1.650,00 m ²	1,25%
TOTAL	10.932,66 m2	8,43%

Así pues, se cumple el índice de variedad tipológico exigido en las determinaciones de ordenación general previstas en la Modificación Puntual (5%).



C. DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA

- Justificación y reserva para los sistemas locales de espacios libres públicos.
- Justificación y reserva para los sistemas locales de equipamientos.
- Justificación del trazado viario y reserva de aparcamientos.
- Justificación y definición de las unidades de actuación.
- Normativa urbanística: condiciones de edificación y urbanización.
- Coeficientes de ponderación y aprovechamiento medio.
- Plan de etapas.
- Estudio de evaluación de los movimientos de población y de mercancías.



Justificación y reserva de los espacios libres públicos

En relación al espacio libre público, es la esencia de lo urbano, el espacio del encuentro y el intercambio, enriquece las prácticas urbanas y alimenta la participación de los ciudadanos, por ello los espacios libres se han proyectado atendiendo a los siguientes objetivos, acreditando el interés público:

1. Son un elemento abierto, ordenador e interconectado con los bloques residenciales para garantizar su uso.
2. Se plantea como un elemento polivalente y como un lugar de intercambio y de vida colectiva.
3. Se ha previsto una abundante superficie destinada a zonas verdes y de arbolado en aceras, para una mayor integración en el entorno y para aprovechar sus cualidades medioambientales.
4. Apertura de los espacios libres públicos con mayor reserva de superficie con respecto a antiguas propuestas y superior a la reserva de la estrictamente legal.
5. Se constituye un sistema de movilidad peatonal abierto, flexible y accesible que relacione todas las zonas del sector, planteando una trama interrelacionada entre los bloques residenciales, equipamientos y viario para favorecer los aspectos socio-urbanísticos.
6. Sus dimensiones y condiciones geométricas son óptimas para favorecer la calidad ambiental, urbana y posterior mantenimiento.
7. Se plantea como un elemento ordenador, polivalente y como un lugar de intercambio y de vida colectiva, generando espacios de atracción.
8. Asimismo, la presencia de estas amplias zonas verdes también cumple con la función de reducción del impacto acústico de las viviendas.
9. El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. Se diseñarán los paseos peatonales y áreas de reposo y juego de niños. Se completará el estudio con la previsión del mantenimiento y conservación de la jardinería con riegos adecuados.
10. Se procurará implantar especies que tengan pocas necesidades de riego, limitando el césped a zonas de fácil mantenimiento y protegidas del tránsito peatonal.
11. El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al cincuenta por ciento de acuerdo con lo establecido en el R.U.C. y L.



12. Se cumple lo establecido en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En el plano PO.2 "Dotaciones urbanísticas públicas" quedan identificadas los espacios libres públicos. A continuación, se recoge sus superficies y localización:

ELP-I	- 7.760 m ²
ELP-II	- 6.219 m ²
ELP-III	- 7.797 m ²
ELP-IV	- 4.971 m ²
ELP-V	- 9.371 m ²
ELP-VI	- 4.975 m ²
TOTAL	41.093 m²



En cumplimiento del artículo 105 del RUCyL, la reserva de suelo para sistema local de espacios libres públicos será de 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles en suelo urbano no consolidado.

Por lo tanto, la **reserva mínima será:** $132.000 \text{ m}^2 * 15\% = 19.800,00 \text{ m}^2$. La nueva ordenación cumple con las mínimas superficies de reservas de espacios libres públicos.



Justificación y reserva para los sistemas locales de equipamientos.

1. Se plantea una ordenación en la que los equipamientos no se disponen de manera marginal, sino que estén integrados en la ordenación para hacer de ellos espacios disfrutables.

2. Su superficie, dimensiones y forma geométrica son adecuados para dar servicio a los residentes y usuarios, tanto del nuevo sector como de la población colindante obteniendo además, una buena calidad en los espacios públicos resultantes, sin obtener espacios residuales.

3. Por último, son el resultado de un proyecto unitario en todo el conjunto, diseñados y ubicados con criterios de coherencia urbanística.

En el plano PO.2 *"Dotaciones urbanísticas públicas"* quedan identificados los sistemas locales de equipamiento público. A continuación, se recoge sus superficies y localización:

EQTO A	- 4.664 m ²
EQTO B	- 2.918 m ²
EQTO C	- 8.069 m ²
EQTO D	- 4.766 m ²
TOTAL	20.417 m²





En cumplimiento del artículo 106 del RUCyL, la reserva de suelo para sistema local de equipamientos será de 10 m² de suelo por cada 100 m² construibles en suelo urbano no consolidado.

Por lo tanto, **la reserva mínima será:** $132.000 \text{ m}^2 * 10\% = 13.200,00 \text{ m}^2$.

La nueva ordenación cumple con las mínimas superficies exigidas de sistema local de equipamientos públicos.

Justificación del trazado viario y reserva de aparcamientos.

En cuanto a la organización viaria, se ha diseñado una estructura viaria de primer rango formada por dos vías rodadas que ordenan el sector (P^o de los Madroños y Calle A), integrándose funcional y paisajísticamente con los espacios libres, bloques residenciales, equipamientos y servicios:

- a. Prolongación del Paseo de los Madroños respetando la misma sección de calle, hasta la futura rotonda (fuera del ámbito del sector) que conectará con otros sectores residenciales (Cabezas, Pilar, Peñiscas...).
- b. Vía denominada Calle A, perpendicular a la anterior, que atraviesa el sector de norte a sur el sector cuyo acceso se realiza desde la Calle Julita Ramos al norte y la Calzada de Medina.
- c. Se amplía la capacidad de la calle Calzada de Medina para conseguir una comunicación eficiente con los futuros desarrollos previstos por el PGOU.

El resto de la estructura viaria rodada, da respuesta a una red que comunica con el resto de las manzanas del sector (Calle Fernando Santos y Calle B) así como los paseos peatonales.

Señalar asimismo que, en la nueva zonificación además de conseguir una mejor imagen y diseño urbano, se reducen los costes de urbanización con respecto a la antigua propuesta.

En cuanto a la reserva de aparcamiento ésta, se ajusta a lo exigido en la normativa urbanística, dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de uso público, $132.000 \text{ m}^2 * 2/100 = 2.640$ plazas de aparcamiento mínimas, de las cuales 1.320 deben ser de uso público.

Su número se determina según la superficie total de aparcamientos, tomando como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie conforme al artículo 104 del RUCyL.



Así pues, la superficie total de aparcamientos en vía pública es de 14.150 m² y por lo tanto, una equivalencia de 1.415 plazas en viario público (35 para minusválido de uso público).

Las plazas de minusválido cumplen las dimensiones de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por lo tanto, se cumple el total de plazas de aparcamiento previsto en el sector:

Aparcamientos uso público	Aparcamientos uso privado (1 por vivienda)	TOTAL
1.415 (35 minusválido)	1.314	2.729 (35 minusválido de uso público)

Por último, referente al cumplimiento de plazas de aparcamiento por vivienda, conforme al art. 7.2.16 del PGOU indicar que, durante la redacción de la modificación se estudiaron y proyectaron las viviendas que por su singularidad o complejidad pudiese impedir su diseño en el futuro proyecto de edificación demostrándose que se superaba la reserva de plazas de aparcamiento.

Así pues, se realizó el estudio del bloque nº7.2 por ser la parcela residencial con mayor densidad posible ya que, es la que mayor número de vivienda protegida joven puede desarrollar con un uso terciario obligatorio en planta baja de 1.162,00 m² de aprovechamiento, una edificabilidad residencial de 7.963,00 m² y un número máximo de viviendas de 46*2 (joven) = 92.

Para ello, se ha desarrollado el garaje en dos plantas, con un total de 125 plazas de aparcamiento, cifra muy superior a la exigida esto es, 105 plazas (=92 plazas, una por vivienda más, 13 plazas para locales comerciales (1/100m²). Además, se ha comprobado que se puede materializar el aprovechamiento de uso terciario en planta baja después de descontar la superficie destinada a portales y accesos a garajes cumpliendo éstos, la normativa de aplicación (art.7.3.5.4 de las N.U. del PGOU).



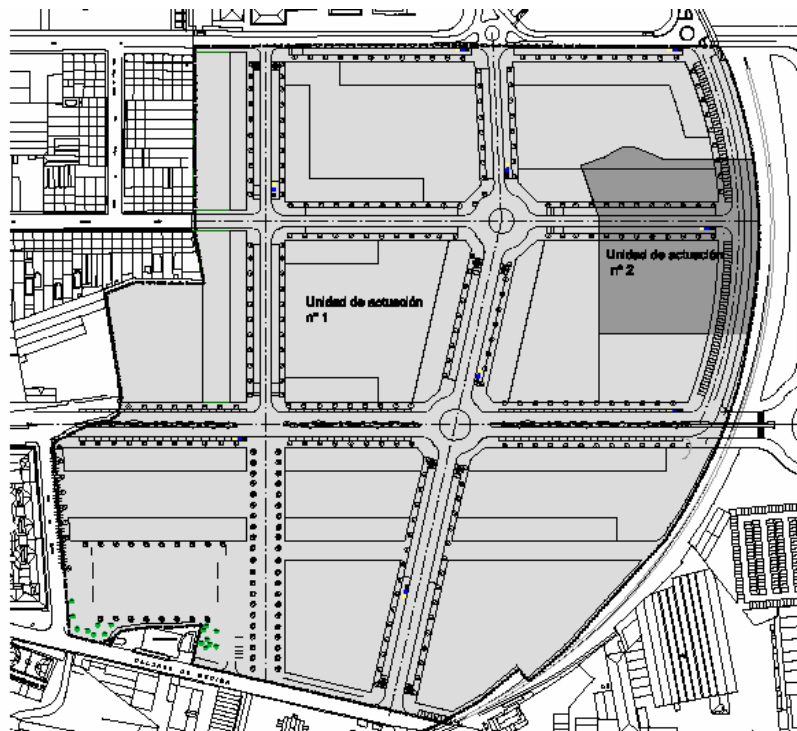
Justificación y definición de las unidades de actuación.

Para contribuir, favorecer y promover la gestión urbanística posterior se plantean dos unidades de actuación.

Las divisiones se han realizado con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización teniendo en cuenta sus usos actuales, ejecución autónoma, fincas registrales completas, ausencia de parcelas inedificables ni fragmentos de vial o zona verde que dificulte su urbanización.

La primera unidad formada por los suelos de Mercasalamanca, CLH, S.A. y propietarios particulares (144.457 m² de suelo) en cuyo ámbito ya se han realizado algunas operaciones de gestión, señaladas en el punto 7.2 "Antecedentes" de la memoria de la modificación puntual.

La segunda unidad, con los terrenos completos de titularidad de Iberdrola S.A. (11.986 m² de suelo), destinados actualmente a subestación eléctrica, y que por la mayor complejidad de su desarrollo y cambio de instalaciones en uso, se propone su separación para no afectar el desarrollo de la primera unidad.



En relación al sistema de actuación, se propone con carácter indicativo para el desarrollo de las dos unidades de actuación del sector, en el que son propietarios mayoritarios



Mercasalamanca, C.L.H, S.A. e Iberdrola que, el sistema de actuación más adecuado es el de compensación.

Normativa urbanística.

Condiciones de edificación:

La Normativa Urbanística que hagan referencia a los de la Normativa del Plan General de ordenación Urbana de Salamanca están expuestos a cualquier Modificación que se realice del PGOU de Salamanca, asimismo los que hagan referencia a la LUCyL y RUCyL.

CONDICIONES ESPECIALES DE USO Y EDIFICACIÓN. ORDENANZAS

1. Ordenanza de edificación en bloque abierto.
2. Ordenanza de edificación en manzana con patio.
3. Sistema local de equipamientos.
4. Sistema local de vías públicas.
5. Ordenanza de uso terciario y de servicios privados.
6. Sistema de espacios libres públicos.
7. Sistema local de servicios urbanos.

1. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

A las manzanas que en la presente modificación nº4 se definen como 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1 y 8.2 les será de aplicación la Ordenanza 4ª de Edificación en bloque abierto del Plan General con las siguientes particularidades:

USOS. (Art. 8.5.1)

Se aplicarán los usos predominantes, compatibles y prohibidos recogidos en el PGOU. Para la regulación de usos se aplicará el cuadro del Capítulo 8.23 "Regulación de Usos", en la ordenanza 4ª para la zona 5.

PARCELA MÍNIMA. (Art. 8.5.3)

- o Las parcelas vienen definidas en el plano PO.1 "Ordenación y gestión".

Las parcelas mínimas serán:



- Parcela mínima de 210,00 m² para los bloques denominados: 2 , 3.1, 5 , 6 , 7 y 8.
- Parcela mínima de 215,00 m² para los bloques denominados 3.2, 3.3 y 3.4. Esta parcela mínima se podrá reducir agrupándose a otra parcela, según lo establecido por el PGOU.

OCUPACIÓN DE PARCELA. (Art. 8.5.4)

- La ocupación máxima permitida sobre rasante será la señalada en el plano PO.1 "Ordenación y gestión" que coincide con los límites de los bloques residenciales.
- Los aleros y cornisas no computarán a los efectos de ocupación máxima. La misma consideración tendrán los cuerpos salientes.
- La ocupación máxima bajo rasante coincide con los límites de los bloques residenciales.

ALINEACIONES Y RASANTES. (Art. 8.5.6)

Serán las señaladas en el plano PO.1 "Ordenación y gestión".

SEPARACIÓN DE BLOQUES. (Art. 8.5.8)

- No se permite la separación de bloques.
- Serán las señaladas en los planos.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

El número máximo de plantas será el señalado en el plano PO.1 de "Ordenación y gestión":

Bloques denominados: 2, 3, 5, 6, 7 y 8 con 6 Plantas y 19,75 m

No se permite ático o bajo cubierta.

EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN. (Art. 8.5.11)

- La edificabilidad y densidad máxima por bloque residencial será:

Parcela	Uso pormenorizado	Edificabilidad máxima (m²/m²)	Nº máximo de viviendas	Nº mínimo de viviendas
2.1	Viv. libre	12.225,46	132	62
2.2	<i>Viv. protegida joven</i>	6.950,00	35(70)	32
3.1	Viv. libre	11.852,60	112	55
3.2	<i>Viv. protegida joven</i>	4.350,00	26(52)	23



3.3	<i>Viv. protegida joven</i>	1.100,00	7(14)	7
3.4	Viv. libre	7.361,19	77	41
5.1	Viv. libre	6.335,00	69	34
5.2	Viv. libre	4.675,00	44	21
5.3	Viv. libre	7.800,00	73	36
6.1	Viv. libre	7.600,00	71	35
7.1	Viv. libre	9.400,00	89	43
7.2	<i>Viv. protegida joven</i>	9.125,00	46(92)	42
7.3	Viv. libre	7.000,00	66	32
7.4	<i>Viv. protegida joven</i>	6.077,00	32(64)	29
8.1	Viv. libre	10.473,44	98	47
8.2	<i>Viv. protegida joven</i>	8.542,65	44(88)	39

Se permiten viviendas en planta baja, cumpliendo en todo caso, el PGOU y demás normativa de aplicación.

- Para garantizar el índice de variedad de uso establecido en el P.G.O.U para el sector, cada uno de los bloques siguientes destinará al menos las siguientes edificabilidades a usos terciarios:

Denominación bloque residencial	Edificabilidad uso terciario obligatorio en planta baja (m2)
2.2	891,00
3.1	1.518,00
5.2	632,00
5.3	1.060,00
6.1	1.030,00
7.1	1.200,00
7.2	1.162,00



7.3	898,00
7.4	784,00
8.1	1.410,00
8.2	1.148,00
TOTAL	11.733,00 m2

CONDICIONES ESTÉTICAS. (ART. 8.5.13)

- Serán de aplicación los artículos 6.4.34, 6.4.35, 6.4.36, 6.4.37, 6.4.38, 6.4.39, 6.4.40 y 6.4.42 del P.G.O.U y además de las siguientes condiciones:
- Los retranqueos y separación a linderos, no serán exigibles a los aleros y cornisas.
- Los testeros se tratarán como fachada y no se permitirá el tratamiento de patios abiertos.

APARCAMIENTOS

- Será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el Art. 7.2.16 del PGOU.
- Los garajes en planta de sótano o semisótano, podrán alcanzar el fondo máximo de parcela privada, 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.
- Se permiten los garajes aparcamientos solamente en plantas: sótano, semisótano y baja.
- No se permiten accesos a través de los espacios libres públicos.
- Para los bloques denominados 7.4 y 8.2 se podrá acceder al garaje desde la acera o pavimento de la fachada sur del mismo.



2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CON PATIO

A las manzanas que en la presente modificación nº4 se definen como 1 y 4, les será de aplicación la Ordenanza 6ª de Edificación en manzana con patio con las siguientes particularidades:

USOS. (Art. 8.7.1)

Se aplicarán los usos predominantes, compatibles y prohibidos recogidos en el PGOU. Para la regulación de usos se aplicará el cuadro del Capítulo 8.23 "Regulación de Usos", en la ordenanza 6ª para la zona 5.

PARCELA MÍNIMA. (Art. 8.5.3)

- Las parcelas vienen definidas en el plano nº5 "Ordenación y gestión".

La parcela mínima será:

- Parcela mínima de 155,00 m².

OCUPACIÓN DE PARCELA. (Art. 8.7.4)

- La ocupación máxima permitida sobre rasante será la señalada en el plano PO.1 "Ordenación y gestión" que coincide con los límites de los bloques residenciales.
- Los aleros y cornisas no computarán a los efectos de ocupación máxima. La misma consideración tendrán los cuerpos salientes.
- La ocupación máxima bajo rasante coincide con los límites de la parcela.

ALINEACIONES Y RASANTES. (Art. 8.7.6)

Serán las señaladas en el plano PO.1 "Ordenación y gestión".

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS (Art. 8.7.7)

El número máximo de plantas será el señalado en el plano PO.1 de "Ordenación y gestión":

Bloque denominado: 1 y 4 5 Plantas y 16,75 m

No se permite ático o bajo cubierta.

EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN. (Art. 8.7.9)

- La edificabilidad y densidad máxima por bloque será:



Parcela	Uso pormenorizado	Edificabilidad máxima (m2/m2)	Nº máximo de viviendas	Nº mínimo de viviendas
1	Viv. libre	4.447,66	45	22
4	Viv. libre	5.035,00	29	26

Se permiten viviendas en planta baja.

CONDICIONES ESTÉTICAS. (ART. 8.7.13)

- Los retranqueos y separación a linderos, no serán exigibles a los aleros y cornisas.
- Los testeros se tratarán como fachada y no se permitirá el tratamiento de patios abiertos.

APARCAMIENTOS

- Será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el Art. 7.2.16 del PGOU.
- Se permiten los garajes aparcamientos solamente en plantas: sótano, semisótano y baja, pudiéndose sólo en bajo rasante de los espacios libres privados y en ningún caso en superficie en los espacios libres de la parcela.

3. ORDENANZA DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

A las manzanas en las que la presente modificación se definen como equipamiento, le será de aplicación la Ordenanza 13ª de Sistema Local de Equipamientos del PGOU para el grado 1º.

4. ORDENANZA DE SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS

A las zonas que en las que la presente modificación se definen como Sistema Local de Vías Públicas, le será de aplicación la Ordenanza 16ª de Sistema Local de Vías Públicas del PGOU.



5. ORDENANZA DE USO TERCIARIO Y DE SERVICIOS PRIVADOS

USOS

Usos predominantes: servicio de infraestructura de energía eléctrica, comercio, oficinas, Terciario Recreativo, otros servicios Terciarios y Hotelero en todas sus categorías y tipos.

Usos compatibles: en las parcelas calificadas de uso terciario y de servicios privados se podrán realizar los usos de Zonas Verdes, Espacios Libres Públicos y todos los usos de Sistema Local de Equipamientos.

Usos Prohibidos: residencial e industrial.

TIPOLOGÍA.

La tipología edificatoria será edificación aislada.

PARCELA MÍNIMA.

La establecida en la ordenación detallada.

EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima será 1.650 m² de uso predominante.

ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

4 plantas y 15,00 metros de altura.

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. para las distintas clases y categorías de usos terciarios.

CONDICIONES PARTICULARES.

Se deberá respetar una franja de 3 m, alrededor de toda la parcela reservada a espacio libre privado ajardinado.

En cualquier caso se deberá cumplir la normativa sectorial de aplicación.



6. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

A las manzanas en las que la presente modificación se definen como espacios libres públicos, les será de aplicación la Ordenanza 19ª de Espacios libres públicos del PGOU cumpliendo el Art. 8.20.2.

7. ORDENANZA DE SISTEMA LOCAL DE SERVICIO URBANO

A la manzana en la que la presente modificación la define como sistema local de servicio urbano, será de grado 2º y le será de aplicación la Ordenanza 18ª .

Parcela mínima: la señalada en los planos de ordenación detallada: 1.094 m².

Condiciones de urbanización.

En la actualidad hay dos instalaciones relevantes, Mercasalamana y CLH, que deban ser demolidas con anterioridad al inicio de las obras de urbanización.

No se contempla el capítulo de demoliciones, debido a la existencia de un convenio, de fecha 14 de marzo de 2002, suscrito por el Presidente del Consejo de Administración de Mercasalamana y el Consejero Delegado de Compañía Logística de Hidrocarburos, en virtud del cual cada una de estas compañías asume, en su propio ámbito, las operaciones de desmantelamiento, demolición y, en su caso, descontaminación del subsuelo, corriendo las propias compañías con los gastos que estas operaciones generen.

En consecuencia, la Junta de Compensación es ajena a los trabajos de demoliciones, debiendo Mercasalamana por un lado, y CLH por otro, redactar y tramitar los proyectos específicos de demoliciones.

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto establecer las determinaciones sobre las obras de urbanización, que deben redactarse con la suficiente precisión para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor.

Dichas determinaciones deben reflejarse en los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.
- Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.
- Pliego de condiciones técnicas.



- Mediciones.
- Cuadro de precios.
- Presupuesto.

Los proyectos de urbanización se aprueban y modifican conforme al procedimiento regulado en el Artículo 251.3 del RUCyL.

En los proyectos de urbanización se seguirán las siguientes prescripciones técnicas:

- a) Se respetaran los servicios existentes y se mantendrá con los mismos las distancias mínimas reglamentariamente establecidas.
- b) Cualquier afectación al tráfico rodado requerirá la previa aprobación del Organismo municipal competente.
- c) Las obras de canalización discurrirán, siempre que sea posible, por zona de acera; caso de ir por calzada la distancia mínima al bordillo de resalto será de cincuenta (50) centímetros.
- d) En las zonas de arbolado las excavaciones, del tipo que sean, se situarán a una distancia nunca inferior a cinco (5) veces el diámetro del árbol, medido a una altura de uno veinte (1,20) metros; en ningún caso será inferior a cincuenta (50) centímetros.
- e) El relleno de zanjas se efectuará con material clasificado como seleccionado según el PG3. se compactarán al cien por cien (100%) del P.N. (Proctor Normal) o al noventa y cinco por ciento (95%) de P.M. (Proctor Modificado).
- f) Se utilizarán bordillos de granito en la separación de las zonas de acera y calzada que cumplirán las siguientes prescripciones:
 - Prescripciones descritas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-RSR "Revestimiento de Suelos. Piezas Rígidas".
 - Prescripciones descritas en el Artículo 570 "Bordillos" del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes.
 - Prescripciones descritas en la Ordenanza de Accesibilidad Integral para el municipio de Salamanca, aprobada en el Pleno de fecha 9 de noviembre de 1995.
 - El peso específico neto no será inferior a dos mil quinientos kilogramos por metro cúbico (2.500 kg/m³).
 - La resistencia a compresión no será inferior a mil trescientos kilogramos fuerza por centímetro cuadrado (1.300 kgf/cm²).



- El coeficiente de desgaste será inferior a trece centésimas de centímetro (0,13 cm.).
- La longitud mínima de las piezas será de un metro (1 m.). Las secciones extremas deberán ser normales al eje de la pieza.
- Los bordillos de granito serán homogéneos; de grano fino y uniforme; de textura compacta; carecerán de grietas, pelos coqueras, nódulos, zonas meteorizadas y restos orgánicos.
- 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 la acera y nunca inferior a tres centímetros (3 cm.).
- La forma de los bordillos de granito a utilizar en la separación de las zonas de acera y calzada será:

1º Sección transversal de treinta por quince centímetros (30x15 cm.), con el canto achaflanado a cuarenta y cinco grados (45º) en una altura de dos centímetros (2 cm), en todas aquellas zonas de delimitación en que exista resalto entre las mismas.

2º Sección transversal de treinta por quince centímetros (30x15 cms), con el canto vivo, en todas aquellas zonas de delimitación en que no exista resalto entre las mismas.

Se seguirán las siguientes prescripciones y recomendaciones:

Firmes de calzada:

- Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- Instrucción 6.1 y 2IC de secciones de firme

Firme de acera:

- Norma UNE 127-001-90 "Baldosas de cemento: definiciones, clasificación, características y recepción de obra".
- Norma UNE 22-170-85 "Granitos ornamentales: características generales".
- Norma UNE 22-180-85 "Mármoles y calizas ornamentales: características generales".

Alumbrado público:



- Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal para regular el alumbrado exterior en orden a la protección del medio ambiente, mediante la mejora de la eficiencia energética, elaborada por el Comité Español de Iluminación (CEI) y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias del Ministerio de Industria.
- Instrucción para Alumbrado Urbano del antiguo Ministerio de la Vivienda (Madrid, 1965).
- Real Decreto 2.642/1985, sobre normalización de báculos y columnas.

h) En los proyectos de urbanización se dispondrá de un espacio específico habilitado para la ubicación de contenedores de basura no reciclable, así como de contenedores de recogida selectiva.

Coeficientes de ponderación y aprovechamiento medio.

Para la estimación de los coeficientes de ponderación entre diferentes usos se ha realizado el cálculo de la relación entre las rentabilidades correspondientes a cada uno de ellos. Estableciéndose tal y como se indica en el artículo 107.1.c) del RUCyL, el coeficiente 1 para el uso predominante (VIVIENDA EN BLOQUE LIBRE).

Todos los precios de venta para cada uno de los usos que se exponen a continuación han sido determinados por un estudio de mercado de la zona, con testigos situados en emplazamientos próximos a los terrenos objeto de modificación, con similares características.

1. Vivienda libre

Resumen de información de mercado:

Situación	Sup. útil	Precio de compra	Valor unitario (€/m ²)	Fuente
Pº Estación	105	199.000	1.895	Segundamano.es
Los Tilos	75	150.000	2.000	Segundamano.es
Junto Avda. Cipreses	70	121.500	1.736	Segundamano.es
C/Juan de Garay	80	117.700	1.470	Segundamano.es

Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de **1.776 €** por metro cuadrado útil.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

A continuación se recoge las fichas de los testigos citados:

Salamanca / Garrido- Van Dick / PASEO DE LA ESTACION

(es un anuncio de empresa) 17 abr, 13:29

[me interesa, quiero contactar con el anunciante](#)

[ver el listado de anuncios](#)

recomendar anuncio:

[quiero contactar con el anunciante](#)

contacta ahora

nombre *

e-mail *

teléfono *

comentarios *

Estoy interesado en este anuncio...

envíame copia del mensaje
 quiero las estadísticas de mis visitas de anuncios

contacta ahora

[quiero contactar con el anunciante](#)

garantía profesional



METRO UTIL

Servicios Inmobiliarios

[ver otros anuncios de esta profesional](#)



1 de 10 fotos



199.000€

nº de habitaciones: 3
zona: Garrido- Van Dick

superficie: 105 m²

[ver mapa de la zona](#)

[haz clic para ver fotos](#)

[calcula el coste de comprar desde 105 €](#)

descripción

Piso: bajos

Baños: 2

Salamanca, PASEO DE LA ESTACION, 105 m², 3 habitaciones, 2 baños, muy buen estado, armarios, calefacción, garaje, jardín, parquet, terraza, zona comunitaria, Ascensor, Patis, Electrodomésticos, Microondas, 199000 eur., BAJO CON ALTURA DE 1º, CON UNA TERRAZA DE 14M, SALON Y DOS DORMITORIOS QUE DAN A JARDINES Y ZONAS COMUNES MUY AMPLIAS, COCINA, BAÑO Y UNA HABITACION A UN PATIO COMUN DE 40M QUE SE UTILIZA INDIVIDUALMENTE EN EL QUE HAY UN ARMARIO-TARSTERO, ETC., MUCHA LUZ, BUENA ORIENTACION MUY BIEN CUIDADO, PLAZA DE GARAJE NO INCLUIDA EN EL PRECIO (20.000euros). MERECE LA VENTA VISITABLO, TE GUSATARA, ref. 312.

Salamanca / Garrido- Van Dick / Los Tilos

(es un anuncio de empresa) 16 abr, 13:39

[me interesa, quiero contactar con el anunciante](#)

[ver el listado de anuncios](#)

recomendar anuncio:

[quiero contactar con el anunciante](#)

contacta ahora

nombre *

e-mail *

teléfono *

comentarios *

Estoy interesado en este anuncio...

envíame copia del mensaje
 quiero las estadísticas de mis visitas de anuncios

contacta ahora

[quiero contactar con el anunciante](#)

garantía profesional



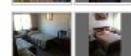
HABITAT NEW LIVING

Servicios Inmobiliarios

[ver otros anuncios de esta profesional](#)



1 de 7 fotos



150.000€

nº de habitaciones: 3
superficie: 75 m²

calle: Los Tilos

zona: Garrido- Van Dick

[ver mapa de la zona](#)

[haz clic para ver fotos](#)

[calcula el coste de comprar desde 75 €](#)

descripción

Baños: 2

Salamanca, Garrido- Van Dick / Los Tilos, 75 m², 3 habitaciones, 2 baños, 150000 eur., Vivienda de 75 metros, distribuida en 3 dormitorios y un baño, cocina y salón, de los cuales dos de los dormitorios y el salón serían completamente exteriores. La cocina y otro de los dormitorios dan a un patio interior muy amplio. La vivienda es muy luminosa y con unas vistas excelentes., ref. Garrido, C/ Los Tilos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Salamanca / Garrido- Van Dick / JUNTO AVDA CIPRESES

(Es un anuncio de empresa)

[ver teléfono del anunciante](#) 4 mar, 17:57

[volver al listado de anuncios](#)

Carrepetri



[Historia NARANJA Árcata](#)

[Seguro de hogar desde 105 €](#)



121.500€

Nº de habitaciones: 3
Superficie: 70 m²

Zona: Garrido- Van Dick

[Ver mapa de la zona](#)

Piso: 3º
Baños: 1

Salamanca, JUNTO AVDA CIPRESES, 70 m2, 3 habitaciones, 1 baño, muy buen estado, calefacción, parquet, terraza, Amueblado, Electrodomésticos, 121500 eur., PISO TOTALMENTE REFORMADO, 70M. ÚTILES APROX, 3 DORMITORIOS, BAÑO. EXTERIOR: 2 DORMITORIOS Y SALÓN. SE DEDA AMUEBLADA SOLAMENTE LA COCINA EL RESTO DE MUEBLES SON NEGOCIABLES. BALCÓN DE ACCESO DESDE EL SALÓN. CALEFACCIÓN INDIVIDUAL DE GAS. 30euros DE GASTOS DE COMUNIDAD. REF. 2548. PRECIO 121.500euros (20.200.000 PTAS), ref. 2548.

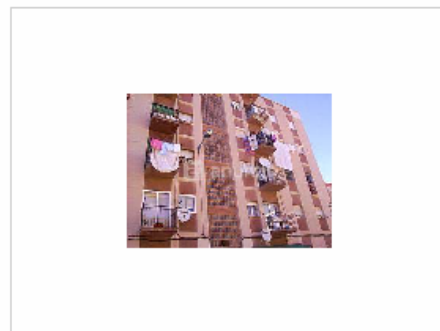
Piso en Salamanca

(Es un anuncio de empresa)

[ver teléfono del anunciante](#) 2 mar, 15:30

[volver al listado de anuncios](#)

Carrepetri



[Historia NARANJA Árcata](#)

[Seguro de hogar desde 105 €](#)



117.700€

Nº de habitaciones: 3
Calle: JUAN DE GARAY
Superficie: 80 m²

Número: 7
Zona: Garrido- Van Dick

Piso: 4º
Baños: 1
Aseos: 1

Salamanca, 4º, 80 m2, 3 habitaciones, 1 baños, 1 aseos, buen estado, 117700 eur., VIVIENDA EN ALTURA MUY BIEN DISTRIBUIDA E ILUMINADA. TODAS LAS ESTANCIAS CON VENTANA. PARA ENTRAR A VIVIR., ref. 65726.



2. Vivienda de protección oficial

Para el cálculo de los precios de la vivienda de protección oficial, se parte del Precio Básico Nacional (PNB), establecido para 2.011 en 758 €/m² y los coeficientes determinados por la Orden FOM/785/2008, de 16 de mayo (BOCyL 20/05/08)/ para el ámbito municipal (= Salamanca: ámbito 1º-B): 2,34

Con los datos anteriores, se obtiene un precio de venta para el metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial modalidad joven de: $758 * 2,34 = 1.773,72 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$

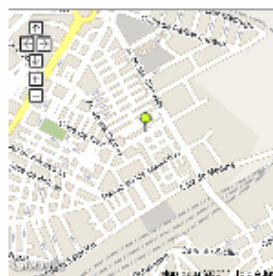
4. Uso Comercial

Basándose en el análisis de precios de venta de comercial en zonas afines a la que nos ocupa según la relación siguiente, se obtiene un precio para el m² en terciario situado en bajos de 1.772 €/m².

Situación	Sup. útil	Precio de compra	Valor unitario (€/m ²)	Fuente
C/Blas de Otero	90	150.253	1.669	Idealista.com
C/Isaac Peral	60	125.000	2.083	Idealista.com
C/Acacias	80	130.000	1.625	Idealista.com
C/Galileo	70	120.000	1.714	Idealista.com

idealista.com el portal inmobiliario líder en España

local en venta en c/ blas de otero, 7



150.253 eur -
1.669 eur/m² - 25.000.000 pts
hipoteca 519 eur -

local o nave de 90 m² -

c/ blas de otero, 7
distrito garrido
37004 salamanca

actualizado el 30 julio
58 visitas hasta ayer

anuncio sin fotos
si eres el anunciante puedes
[poner fotos a este anuncio](#)

detalles

características específicas
segunda mano / buen estado
aire acondicionado frío/calor
fachada de 5 a 6 metros
situado a pie de calle

distribución y materiales
distribución de 1-2 estancias
almacén/archivo
número aseos o baños: 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

idealista.com el portal inmobiliario líder en españa

local en venta en c/ isaac peral, 52



125.000 eur -
2.083 eur/m² - 20.798.000 pts
hipoteca 403 eur -

local o nave de 60 m² -
bajo

* el local está dotado de todo lo necesario para
continuar con la actividad de bar (tiene cocina con
salida de humos, almadén, y dos baños
señora/caballero.) cuenta con aire acondicionado
caliente/frío.*

c/ isaac peral, 52
distrito garrido
37004 salamanca

actualizado el 28 marzo
910 visitas hasta ayer

anuncio sin fotos
[añadir fotos al anuncio](#)
si eres el anunciante puedes
[poner fotos a este anuncio](#)

detalles

características específicas
segunda mano / buen estado
distribución de agua caliente individual
aire acondicionado frío/calor
antigüedad más de 30 años, fachada de ladrillo
última actividad del local o nave : bar
situado a pie de calle

distribución y materiales
distribución diáfana
almacen/archivo
número aseos o baños: 2
suelos de grés

equipamiento
el local o nave dispone de puerta de seguridad
el local o nave está dotado de antena parabólica individual, cocina equipada y salida de humos

idealista.com el portal inmobiliario líder en españa

local en venta en c/ acacias, 3



130.000 eur -
1.625 eur/m² - 21.630.000 pts
hipoteca 426 eur -

local o nave de 80 m² -

*local de 40 metros + 40 de bodega. es un bar
funcionando con buena clientela y totalmente
equipado. todo tipo de licencia incluida la de
terracea*

c/ acacias, 3 -
distrito garrido
37004 salamanca

actualizado el 12 abril
611 visitas hasta ayer
1 contacto por email
1 vez guardado como favorito

¿pocas fotos?
[añadir fotos al anuncio](#)
si eres el anunciante puedes
[poner fotos a este anuncio](#)

idealista.com el portal inmobiliario líder en españa

local en venta en c/ galileo, 18

120.000 eur -
1.714 eur/m² - 19.966.000 pts
hipoteca 380 eur -

local o nave de 70 m² -

*local junto a paseo de la estación, plaza de vado
permanente actualizada. local ideal para gerir
(varios coches), para taller o negocio, o ambas
cosas. nuevo precio, ahora 120000 euros*

c/ galileo, 18 -
distrito garrido
37004 salamanca

actualizado el 11 abril
2291 visitas hasta ayer
5 contactos por email
1 vez guardado como favorito

y el comercial en edificio exclusivo, teniendo en cuenta el terciario en otras zonas y los coeficientes aplicados en éstos puede ser de 2.120 €/m².

Por lo tanto, se obtienen los siguientes coeficientes de ponderación:



COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
Vivienda libre	1
Vivienda de protección oficial (joven)	1
Terciario en bajos residenciales	1
Terciario en edif. exclusivo	1,20

Aprovechamiento medio:

Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante (en este caso vivienda libre), previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

USOS PORMENORIZADOS	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. PONDERACIÓN	APROV. PONDERADO (m ² /m ²)
Vivienda libre	81.422,35	1	81.422,35
VPO joven	37.194,65	1	37.194,65
Terciario en bajos residenciales	11.733,00	1	11.733,00
Terciario en edificio exclusivo	1.650	1,20	1.980,00
TOTAL			132.330,00

Aprovechamiento medio: $132.330,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 / (156.443 - 2.584 \text{ dotaciones urbanísticas existentes, C/Julita Ramos}) = \mathbf{0,8600 \text{ m}^2}$

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 108.2.d del RUCyL

En el plano PO.1-“Ordenación y gestión” se representa gráficamente las dos unidades de actuación propuestas. Las divisiones se han realizado con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización teniendo en cuenta sus usos actuales, ejecución autónoma, fincas registrales completas (UA2: propiedad completa de Iberdrola S.L. y UA-1: resto de propietarios), ausencia de parcelas inedificables ni fragmentos de vial o zona verde que dificulte su urbanización.

En las tablas siguientes se detalla las cifras de suelo, edificabilidad y aprovechamiento, relativas a cada una de las unidades de actuación.



SUPERFICIES DE SUELO.

U.A. nº1 (m ²)	U.A. nº2 (m ²)	TOTAL
141.873,00 (*)	11.986,00	156.443,00

(*) Deducido el suelo público existente, dotación urbanística existente, C/Julita Ramos (2.584 m²).

APROVECHAMIENTO PONDERADO.

	U.A. nº1 (m ²)	U.A. nº2 (m ²)	SUMA
Residencial (1)	121.888,81	8.461,19	130.350,00
Terciario (1.2)		1.980,00	1.980,00
TOTALES	121.888,21	10.441,19	132.330,00

Siendo 0,8600 el aprovechamiento medio se aplica éste, a la superficie de cada unidad de actuación:

$$S_{ua\ n^{\circ}1} = 141.873,00 * 0,8600 = 122.010,78\ m^2$$

$$S_{ua\ n^{\circ}2} = 11.986,00 * 0,8600 = 10.307,96\ m^2$$

Cifras prácticamente coincidentes con el aprovechamiento total de cada una de las unidades de actuación delimitadas, 121.888,81 m² y 10.441,19 m², respectivamente.

Plan de etapas.

El desarrollo de este sector está vinculado al traslado previo de

En la unidad de actuación nº1:

1. Un mayorista (Élite La Dehesa, S.L.) con actividad cuyo contrato de arrendamiento rescinde el 1 de diciembre de 2.012.
2. Las instalaciones de hidrocarburos (C.L.H, S.A.) se encuentran en pleno rendimiento, aunque se prevé su traslado a finales del año 2011.

En la unidad de actuación nº2:

1. Subestación de Iberdrola, S.A.

Así pues, se proponen los plazos siguientes, siempre referidos a la fecha desde la aprobación definitiva de la modificación puntual nº4 del PGOU:

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1

- Aprobación definitiva del proyecto de actuación: 2 años.
- Ejecución de la urbanización: 6 años.



- Solicitud de la licencia de edificación: 8 años.
- Finalización de las obras de edificación: 2 años (desde la concesión de la licencia).

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº2

Se señala que, la unidad de actuación nº1 y 2, podrán desarrollarse conjuntamente sin embargo, pueden desarrollarse independientes por ello, se propone los siguientes plazos para la unidad de actuación nº2, referidos a la fecha de aprobación definitiva de esta modificación puntual nº4 del PGOU:

- Aprobación definitiva del proyecto de actuación: 4 años.
- Ejecución de la urbanización: 6 años.
- Solicitud de la licencia de edificación: 8 años.
- Finalización de las obras de edificación: 2 años (desde la concesión de la licencia).

Estudio de evaluación de los movimientos de población y de mercancías.

Debido a la continuidad del entramado viario propuesto para el sector de SUNC-30 + 36 "Viejo –Mercasalamanca" con el existente, así como a la característica de contigüidad de una trama urbana existente y consolidada, el desarrollo del sector no presenta una alteración importante en relación con la capacidad y funcionalidad de la red viaria ni respecto del servicio de transporte público actual.

En la actualidad el transporte público de la zona contigua al sector está resuelto mediante tres líneas municipales de autobuses (nº 1, 7 y 11) por lo que bastará prolongar alguno de ellos hasta o a través del nuevo sector.

En cuanto al transporte privado, la incidencia del nuevo sector en el incremento de tráfico de la red viaria va a quedar neutralizada con el nuevo anillo viario que atraviesa a los sectores de la zona norte de Salamanca. Asimismo, en la propuesta planteada se ha previsto prolongar el Pº de los Madroños que conectará con la futura rotonda colindante al sector Las Cabezas, con ancho suficiente para absorber los movimientos de transporte rodado que se dirijan a los nuevos sectores (Pilar y Cabezas).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO





D. PLANOS.

DE INFORMACIÓN:

PI.1 EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN E: 1/5.000

PI.2 PLANEAMIENTO VIGENTE E: 1/1.000

PI.3 TOPOGRÁFICO E: 1/1.000

PI.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD E: 1/1.000

PI.5 USOS E: 1/1.000

DE ORDENACIÓN :

PO.1 ORDENACIÓN Y GESTIÓN E: 1/1.000

PO.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS E: 1/1.000

PO.3 REPLANTEO Y ALINEACIONES E: 1/1.000

PO.4 RED VIARIA: PAVIMENTACIÓN E: 1/1.000

PO.5 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES I E: 1/1.000

PO.6 RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES II Y SECCIONES TIPO E: 1/1.000

PO.7 RED DE ABASTECIMIENTO Y RED DE RIEGO E: 1/1.000

PO.8 RED DE ALCANTARILLADO E: 1/1.000

PO. 9 ALUMBRADO PÚBLICO E: 1/1.000

PO.10 ENERGÍA ELÉCTRICA E: 1/1.000

PO.11 ENERGÍA TELECOMUNICACIONES E: 1/1.000

PO.12 RED DE GAS E: 1/1.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

E. ESTUDIO DE RUIDO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



F. RESUMEN EJECUTIVO.

ÍNDICE

1. Objeto.
2. Delimitación del ámbito.
3. Ámbito de suspensión de licencias y duración de la misma.
4. Planos:
 - Situación.
 - Planeamiento vigente.
 - Delimitación del sector.
 - Estructura de la propiedad catastral.



RESUMEN EJECUTIVO

1.- Objeto.

Se redacta el presente resumen ejecutivo según lo dispuesto en la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo en concreto, en su apartado 2.2.

2.- Delimitación del ámbito.

La ubicación del sector se sitúa al nordeste de Salamanca, tiene una superficie de 156.443 m².

Se encuentra dentro del término municipal de Salamanca, en los terrenos ocupados actualmente por las instalaciones prácticamente en desuso de Mercasalamanca, la Compañía Logística de Hidrocarburos (CLH, S.A. antigua CAMPSA), la subestación eléctrica de Iberdrola, S.A. e industrias complementarias.

Los límites establecidos en el sector son los siguientes:

- Al norte: Calle Julita Ramos.
- Al sur: Calle Calzada de Medina.
- Al este: línea de ferrocarril actualmente en desuso (Plasencia- Astorga).
- Al Oeste: trama viaria formada por las calles Fernando Santos, Pº de los Madroños y Río Argadones.

Sistemas generales exteriores e interiores: no se han reservado.

Así pues, para dar cumplimiento a las especificaciones de la Ley del Suelo y completar la información descriptiva de la modificación puntual, se elabora el presente apartado que contiene la información requerida para situar y delimitar el ámbito dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, así como la identificación de las diferentes propiedades afectadas.

3.- Ámbito de suspensión de licencias y duración de las mismas.

El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias queda definido en el apartado anterior y en el plano nº 3 del presente apartado.

La suspensión del otorgamiento de licencias será hasta la aprobación definitiva de la modificación puntual nº4 o por el periodo máximo de un año desde la aprobación inicial de la misma.



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4
"VEJOMERCASALAMANCA"

ANEXO Nº 1 RESUMEN EJECUTIVO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL P.G.O.U.
DEL SUNC-52 "Sendero de las Cregas"
C/ JULITA RAMOS, RÍO ARGAZONES, CALZADA DE MEDINA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PLANTA : SITUACIÓN

OCTUBRE 2011
1:20.000

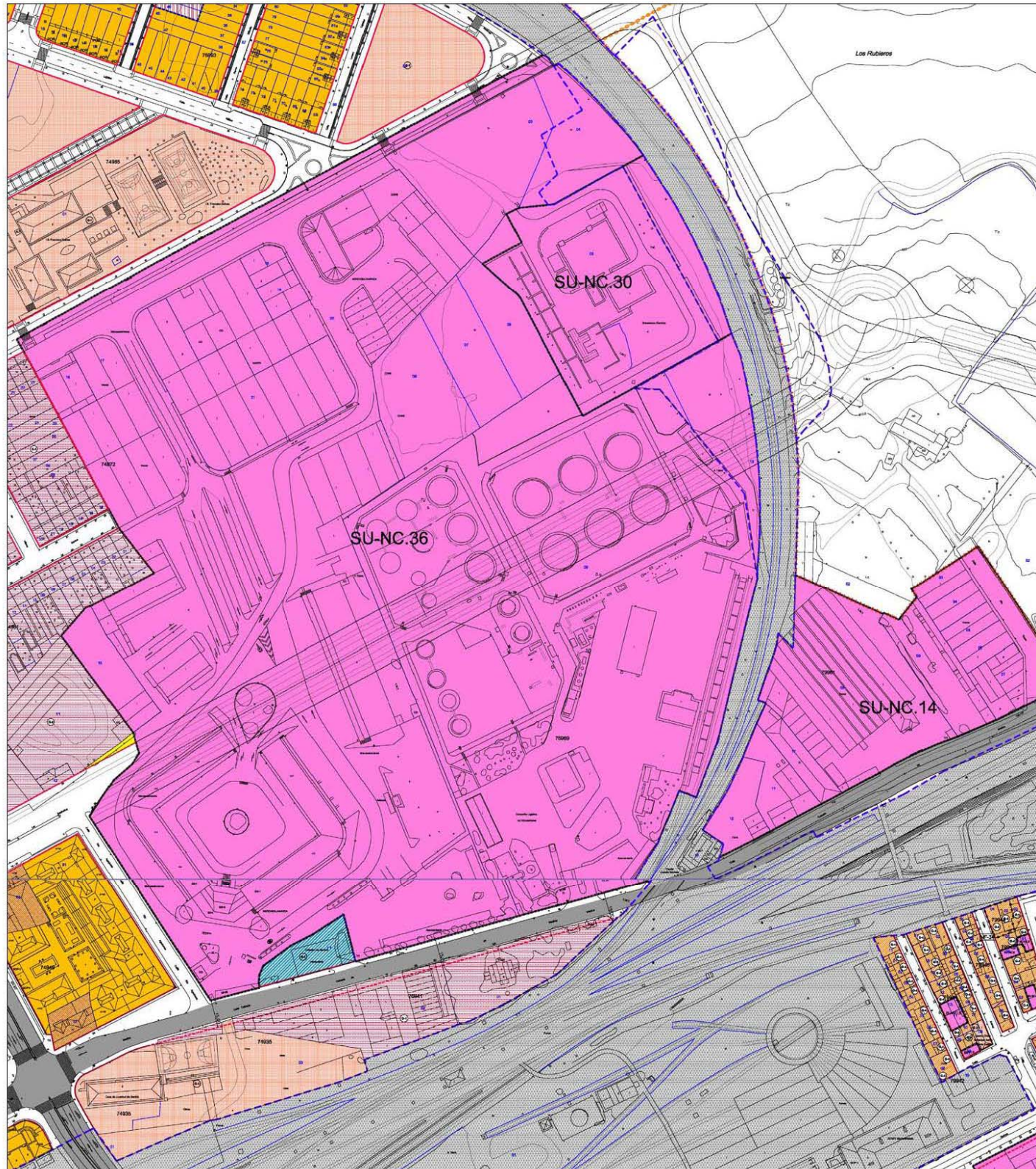
ARQUITECTOS: BEATRIZ DIOSDADO CALVO JOSÉ ÁNGEL PERFONTAN GUERRERO PLANO Nº:

1

El presente documento es un informe de carácter informativo y no constituye un estudio de factibilidad ni un estudio de viabilidad. Su finalidad es meramente informativa y no debe ser interpretado como un estudio de factibilidad ni un estudio de viabilidad. En todo caso, deberá consultarse con el Ayuntamiento de Salamanca para obtener más información.



El planeamiento del ámbito del SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca", ha sido anulado por sentencia nº783 de fecha 29 de marzo de 2011 existiendo actualmente, una ausencia de regulación urbanística.



SALAMANCA
REVISION-ADAPTACION 2004
APROBACION DEFINITIVA

Documento: ORDENACION DETALLADA
Plano: Calificación Urbanística

Escala: 1: 1.000
Enero 2007

		7450N	7460N	7470N	
	7440S	7450S	7460S	7470S	
	7349N	7359N	7369N	7379N	7389N
7339S	7349S	7359S	7369S	7379S	7389S
7338N	7348N	7358N	7368N	7378N	7388N
7338S	7348S	7358S	7368S	7378S	
7327N	7337N	7347N	7357N	7367N	7377N
7327S	7337S	7347S	7357S	7367S	
	7336N	7346N	7356N	7366N	
	7346S	7356S	7366S		
7326N	7336N	7346N	7356N	7366N	
	7345S	7355S			

- 10. Sector de suelo urbano no consolidado (SU-NC)
- 11. Industria urbana
- 12. Sistemas Generales de Equipamiento. [T] Transporte
- 13. Sistemas Locales de Equipamiento [Público/Privado]
- 14. Dotaciones generales privadas
- 15. Sistema general de vías públicas
- 16. Sistema local de vías públicas
- 17. Sistema general de servicios urbanos
- 18. Sistema local de servicios urbanos [Público/Privado]

El planeamiento del ámbito del SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca", ha sido anulado por sentencia nº783 de fecha 29 de marzo de 2011 existiendo actualmente, una ausencia de regulación urbanística.

ANEXO Nº 1 RESUMEN EJECUTIVO



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL P.G.O.U.
DEL SUNC-52 "Sendero de las Cregas"
C/ JULITA RAMOS, RÍO ARGAZONES, CALZADA DE MEDINA.**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PLANEAMIENTO VIGENTE

OCTUBRE 2011
SIN ESCALA

ARQUITECTOS: BEATRIZ DIOSDADO CALVO JOSÉ ÁNGEL PERFONTAN GUERRERO PLANO Nº:

2

El presente documento es copia de su original. Del que han salido los originales firmados. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o transformación, quedan expresamente prohibidas. En todo caso prohibido cualquier modificación sustancial del mismo.



ANEXO Nº 1 RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL P.G.O.U.
DEL SUNC-52 "Sendero de las Cregas"
C/ JULITA RAMOS, RÍO ARGAZONES, CALZADA DE MEDINA.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DELIMITACION DEL SECTOR

OCTUBRE 2011

1:2.500

ARQUITECTOS: BEATRIZ DIOSDADO CALVO JOSÉ ÁNGEL PERFONTAN GUERRERO PLANO Nº:

3

El presente documento es un resumen ejecutivo del proyecto de modificación puntual nº4 del P.G.O.U. del SUNC-52 "Sendero de las Cregas" en el barrio de Argazones, en el municipio de Salamanca, España. Este documento tiene carácter informativo y no sustituye al proyecto de modificación puntual nº4 del P.G.O.U. del SUNC-52 "Sendero de las Cregas" en el barrio de Argazones, en el municipio de Salamanca, España.



PARCELA	PROPIETARIO
①	MERCASALAMANCA SA
②	ESTADO M° DEFENSA
③	JUNTA DE COMPENSACIÓN
④	ALFONSO RIESCO
⑤	GRUPO EL ÁRBOL
⑥	ISMAEL GONZALEZ
⑦	GARCIA RIVERO, SL
⑧	DIEGO PRIETO MANJÓN
⑨	CARNICAS DEL OESTE, SL
⑩	UNIDE
⑪	RUALPE S.A.
⑫	CARNICAS DEL OESTE, SL
⑬	ISMAEL e INMACULADA GONZÁLEZ
⑭	MERCASALAMANCA
⑮	DIEGO PRIETO MANJÓN
⑯	C.L.H.
⑰	C.L.H.
⑱	AUARELMA, SL
⑲	IBERDROLA
⑳	RENFE
㉑	RENFE
㉒	TARDAGUILA NAVAZO, SL

① NÚMERO DE PARCELA

ANEXO Nº 1 RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL P.G.O.U.
DEL SUNC-52 "Sendero de las Cregas"
C/ JULITA RAMOS, RÍO ARGAZONES, CALZADA DE MEDINA.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

OCTUBRE 2011
1:2.500

ARQUITECTOS: BEATRIZ DIOSDADO CALVO JOSÉ ÁNGEL PERFONTAN GUERRERO PLANO Nº:

4

El presente documento es copia de su original, de cualquier otro modo, que se realice, quedando expresamente en su contra, sin efecto, en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

G. ESTUDIO ECONÓMICO.

Según el artículo 198 del RUCyL, entre los gastos de urbanización deben entenderse:

- A. Presupuesto estimativo de ejecución del material.
- B. Indemnización a propietarios y otros derechos.
- C. Elaboración de los instrumentos de gestión.
- D. Gastos asociados a la gestión urbanística.
- E. Elaboración estudio de evaluación acústica.
- F. Tasa ordenanza fiscal nº16.

TOTAL GASTOS PROVISIONALES DE URBANIZACIÓN.

A. El presupuesto *estimativo* de ejecución del material.

Movimientos de tierras	340.000,00€
Pavimentación	1.650.000,00€
Distribución de agua	250.000,00€
Saneamiento.....	210.000,00€
Canalizaciones eléctricas	140.000,00€
Red telefónica y telecomunicaciones	90.000,00€
Alumbrado público.....	430.000,00€
Gas	13.000,00€
Espacios libres	1.200.000,00€
Señalización y tráfico	20.000,00€
Seguridad y salud	30.000,00€



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

TOTAL PRESUPUESTO PROVISIONAL EJECUCIÓN MATERIAL4.373.000,00€

13% GASTOS GENERALES 568.490,00€

6% BENEFICIO INDUSTRIAL 262.380,00€

SUMA.....5.203.870,00€

18% I.V.A..... 936.696,60€

PRESUPUESTO PROVISIONAL DE EJECUCIÓN DE CONTRATA6.140.566,60€

Entre los gastos de ejecución de las obras de urbanización no se ha incluido capítulo de demoliciones por existir un convenio, de fecha 14 de marzo de 2002, suscrito por el Presidente del Consejo de Administración de Mercasalamanca y el Consejero Delegado de la Compañía Logística de Hidrocarburos, en virtud del cual cada una de ambas empresas asume, en su propio ámbito, la totalidad de los gastos y costes derivados de la demolición, desmantelamiento y, en su caso, saneamiento del subsuelo de las citadas instalaciones.

B.- Indemnización a propietarios y otros derechos.

El importe de gastos provisionales de **indemnizables son 38.267.689,73 €.**

En el proyecto de reparcelación se deberá desglosar y justificar las mismas, así como actualizarlas si fuera necesario.

C.- La elaboración de los instrumentos de gestión.

Con carácter meramente orientativo, se utilizan los criterios y baremos de honorarios profesionales aprobados por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

Se calcula en primer lugar los honorarios que corresponden al Proyecto de Urbanización y a la Dirección de Obras. A esta cantidad se le incrementan los honorarios por la redacción del Proyecto de Reparcelación, y nos daría la totalidad que corresponde al "Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Urbanización y Reparcelación y Dirección de las Obras de urbanización".

A.- Proyecto Urbanización y Dirección Obras:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Aparte de los honorarios propios de redacción de proyecto de urbanización, se valoran los trabajos previos necesarios para definir dicho proyecto, como son el Estudio Geológico-Geotécnico y el levantamiento topográfico. Se valora en 3.000€ el estudio Geotécnico y 1.500 € el levantamiento topográfico.

Los honorarios del Proyecto de Urbanización se calculan en función del presupuesto de ejecución material de las obras y un coeficiente también calculado, en función del presupuesto de ejecución material y del Factor de actualización "Fa" aprobado por el Consejo de Arquitectos que actualmente es igual a 7,35. Todo ello según la fórmula $H = P \times Cu / 100$.

- P = Presupuesto de ejecución material asciende a 4.373.000,00 €
- Cu, que según el cuadro II-C es 5,40

$$H = 4.373.000,00 \text{ €} \times 2,100 / 100 = 91.833 \text{ €}; \text{ que se redondea a } 92.000 \text{ €}$$

Esta cantidad sería la correspondiente a la redacción de un Proyecto de Urbanización en misión completa, es decir, proyecto y dirección de obra de un titulado superior, siendo un 70% por redacción de proyecto y un 30% por dirección de obra. A esta cantidad hay que incrementar la dirección de obra de un titulado medio, que se estima igual a la del titulado superior, por lo tanto los honorarios completos por estudios previos, proyecto de urbanización y dirección de obra, se desglosan en:

Levantamiento topográfico:.....	1.500€
Estudio Geológico-Geotécnico:	3.000€
Proyecto de Urbanización (70% de H):	64.400€
Dirección de obra técnico superior (30% de H):	27.600€
Dirección de obra técnico medio (30% de H):	27.600€
<hr/>	
Total Honorarios Urbanización:	124.100€



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Proyecto de Reparcelación:

Los honorarios se calculan en función de los honorarios de un Plan Parcial "Hp" correspondiente a la superficie objeto de reparcelación (156.443 m²) y de un coeficiente "P" obtenido según el número de parcelas existentes (23). Todo ello según la fórmula:

$$H = H_p \times P / 100.$$

- $H_p = 36 \times F_a \times F_p \times S$. El valor "Fp", se obtiene en el cuadro II-B, en función de la superficie de actuación (156.443 m²) y de la edificabilidad de los terrenos (0,85 m²/m²), y es igual a "12,80". Por lo tanto el valor de $H_p = 36 \times 7,35 \times 12,80 \times 15,6443 = 52.985,37\text{€}$
- P, que según el cuadro II-E es 32,50

$$H = 52.985,37 \times 32,50 / 100 = 17.220,24 \text{€}; \text{redondeando } 17.200 \text{€}$$

Total Honorarios Reparcelación (sin valoraciones): 17.200€

TOTAL HONORARIOS

Los honorarios completos del Proyecto de Actuación, junto con la dirección de las obras de ambos técnicos, superior y medio, quedan desglosados según la siguiente relación:

- **Proyecto de Actuación:**

Trabajos previos (lev. Top. Y estudio geol.): 4.500€

Proyecto de Urbanización: 64.400€

Proyecto de Reparcelación: 17.200€

Total Honorarios P. Actuación: **86.100€**

- **Dirección de Obra:**

Dirección de obra técnico superior: 27.600€

Dirección de obra técnico medio: 27.600€



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Total Honorarios D. de Obra: **55.200€**

TOTAL BASE IMPONIBLE 141.300€

18% IVA..... 25.434€

TOTAL HONORARIOS PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES COMPLETAS,
INCLUIDA LA DIRECCIÓN DE OBRAS..... **.166.734,00€**

D.-Gastos asociados a la gestión urbanística.

En este punto se incluyen todos los gastos que requiere 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 los estatutos hasta la inscripción en el registro de la propiedad de las nuevas fincas:

Publicación de anuncios 600€

Honorarios por elaboración de Estatutos y

Constitución Junta de Compensación10.000€

Notario y Registro de la Propiedad 18.000€

Administración Junta de Compensación 66.250€

Suma 94.850€

18 % IVA 17.073€

TOTAL GASTOS DE GESTIÓN 111.923,00 €

E.-Elaboración estudio de evaluación acústica.

Elaborado por la empresa CECOR, asciende a..... 1.337,00 €

18% IVA.....240,66 €

TOTAL ESTUDIO ELABORACIÓN ESTUDIO EVAL. ACÚSTICA..1.577,66 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

F.-Tasa ordenanza fiscal nº16.

De conformidad con lo previsto en el artículo 20 del Texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, este Ayuntamiento establece la tasa por la prestación de servicios y la realización de actividades de planeamiento y gestión urbanística en la tarifa contenida en el apartado 2 del artículo 5, que se regirá por la Ordenanza fiscal nº16.

El artículo 2º. 2) de la Ordenanza nº16 establece que:

“2. Son manifestaciones concretas del hecho imponible las siguientes:

2.1.-La redacción de cualesquiera instrumentos de planeamiento y/o proyectos de gestión contemplados en la legislación urbanística vigente, incluso sus modificaciones. Esta redacción lo puede ser bien directamente por los servicios Municipales competentes en la materia, o bien mediante subcontratación a técnicos competentes por dichos servicios.

2.2.- Actividades realizadas por los Servicios Municipales competentes en orden al estudio, tramitación y complementación en su caso de innovaciones y modificaciones, que tengan por objeto la aprobación del planeamiento, contemplados en la legislación urbanística, tales como planes parciales, están sujetas a este tributo.”

Las tarifas a pagar son:

La tarifa de esta tasa será la siguiente, en relación con los casos contemplados en el artículo 2º de esta Ordenanza:

- 2.1 Por la redacción de cualesquiera instrumentos de planeamiento y/o proyectos de gestión contemplados en la legislación urbanística, a los que se refiere el apartado 2.1 del artículo 2º de esta Ordenanza, se aplicarán los honorarios establecidos por los Colegios Profesionales en las antiguas tablas de honorarios, para el caso de redacción por los propios Servicios Municipales.
- 2.2 Por la ejecución de las actividades realizadas por los Servicios Municipales competentes en orden al estudio, tramitación, gestión y complementación en su caso, de cualesquiera instrumentos de planeamiento y/o proyectos de gestión contemplados en la legislación urbanística, a los que se refiere el apartado 2.2 del artículo 2º de esta Ordenanza.

Así pues, la cuota a pagar por la redacción de cualesquiera instrumentos de planeamiento y/o proyectos de gestión contemplados en la legislación urbanística vigente, incluso sus modificaciones será:

$H = 5.000 * Fa * Fp * S = 5.000 * 7,79 * 12,80 * 15,6443 = 46.878,36 \text{ €}$

-20% descuento redacción municipal.....-9.375,67 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

18% IVA.....6.750,48 €
TOTAL ORDENANZA FISCAL N°16.....44.253,17 €

Y la cuota a pagar por la tramitación y gestión del instrumento del planeamiento, deriva de la suma de los dos factores siguientes conforme a la tarifa 2.2.1 del artículo 5º:

1. El importe derivado de multiplicar el número de metros cuadrados de superficie bruta de suelo del sector o unidad de actuación, por la cantidad de 0,020€ (m2 suelo * 0,020€/m2 suelo).
2. El importe derivado de multiplicar la densidad máxima de edificación (total lucrativa, independientemente del uso), por la cantidad de 0,020€ (m2 edif. * 0,020€/m2 edif.).

Por lo tanto, según los datos de la modificación, la cuota a pagar por este concepto es la siguiente:

$$156.443 * 0.020 + 131.972,76 * 0.020 = 5.768,32 \text{ €}$$

Así pues, la cuota a pagar por la tasa por la prestación de servicios y la realización de actividades de planeamiento y gestión urbanística será $5.768,32 + 44.253,17 = 50.021,49 \text{ €}$.

TOTAL GASTOS PROVISIONALES DE URBANIZACIÓN (con IVA).

Presupuesto estimativo de ejecución del material..... 6.140.566,60€
Indemnización a propietarios y otros derechos.....38.267.689,73 €
Elaboración de los instrumentos de gestión.....166.734,00€
Gastos asociados a la gestión urbanística.....111.923,00 €
Elaboración estudio de evaluación acústica.....1.577,66 €
Tasa ordenanza fiscal n°16.....50.021,49 €
TOTAL GASTOS PROVISIONALES DE URBANIZACIÓN.....44.738.512,48 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

El importe total de los gastos *provisionales* de urbanización asciende a cuarenta y cuatro millones setecientos treinta y ocho mil quinientos doce euros con cuarenta y ocho céntimos (44.7383512,48€), IVA incluido.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el artículo 136.d) del RUCyL, entre la documentación que debe contener un Estudio de Detalle, se incluye un informe de sostenibilidad económica para ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

COSTES POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS MUNICIPALES

De acuerdo con el artículo 206 del Rucyl, una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en la actuación urbanística procederá su recepción por el Ayuntamiento. Una vez recibida la urbanización, según el artículo 207 del Rucyl, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deberán integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público (excepto las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos). Asimismo, en conformidad con el artículo 208, una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía.

En particular, los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento de Salamanca serán los siguientes:

- Distribución de agua y alcantarillado
- Depuración
- Limpieza urbana, recogida de residuos y tratamiento de residuos CTR
- Mantenimiento de espacios libres públicos y plantaciones
- Alumbrado
- Señalización

Los gastos que conllevarán la prestación de estos servicios estarán directamente relacionados con el grado de consolidación del sector, para el estudio que nos ocupa se partirá de la base de que el sector está plenamente consolidado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN, LIMPIEZA URBANA,
RECOGIDA DE RESIDUOS Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS CTR

Por parte de los Servicios Municipales del Área de Medio Ambiente del Ayto. de Salamanca se ha procedido al cálculo de los costes que generará la prestación de estos servicios, que ascenderán a un total de 627.557,01 €.

A continuación, se desglosan los costes por cada concepto:

ESTIMACIÓN COSTES SERVICIOS MEDIO AMBIENTE - AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

	KG. / (HAB. X DIA)	PRECIO UN. EUROS / TM	CANTIDAD HABITANTES	IMPORTE EUROS / AÑO
RECOGIDA DE RESIDUOS	1,14	104,27325	2.907,00	126.129,20 €

	KG. / (HAB. X DIA)	EUROS / TM	HABITANTES	EUROS / AÑO
TRATAMIENTO RESIDUOS CTR	1,14	34,85	2.907,00	42.154,65 €

		EUROS / (M.L. x AÑO)	M.L.	EUROS / AÑO
LIMPIEZA URBANA		17,4455	6.862,80	119.724,98 €

				EUROS / AÑO
DISTRIBUCION AGUA Y ALCANTARILLADO				290.661,39 €

	M3. / (HAB. X DIA)	EUROS / M3.	HABITANTES	EUROS / AÑO
DEPURACIÓN	0,25	0,184295	2.907,00	48.886,78 €

TOTAL COSTES MEDIO AMBIENTE 627.557,01 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

ZONAS VERDES

Por la tipología de zonas verdes que se incluyen en el ámbito de la presente actuación, el coste anual aproximado de su mantenimiento se prevé que alcance un coste de 4€/m². Dado que la superficie de zonas verdes es de 35.170 m², el importe del mantenimiento asciende a: **140.680,00 €**

Coste mantenimiento anual (€/m ²):	4
Superficie zonas verdes (m ²):	35.170,00
COSTE MANTENIMIENTO ZONAS VERDES	140.680,00 €

PAVIMENTACIÓN

La reparación o reposición del pavimento supondrá un gasto para el Ayto. de Salamanca. Normalmente durante los tres primeros años tras la recepción de las obras de urbanización no es necesario realizar ninguna intervención, pero pasado dicho periodo la previsión del coste anual por este concepto se puede estimar que alcance una cifra de 10.000,00 €.

COSTE MANTENIMIENTO PAVIMENTO	10.000,00 €
--------------------------------------	--------------------

ALUMBRADO

Para hacer la estimación de los costes que supondrá el servicio de alumbrado en el sector, se tendrá en cuenta dos conceptos, el coste del mantenimiento general y el consumo de energía eléctrica.

El tipo de las lámparas a utilizar será de vapor de sodio de alta presión y su potencia variará dependiendo de la zona a iluminar, calzadas, aceras, zonas verdes y del ancho de dichos espacios.

Así se prevén:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

- 65 uds. de lámparas de 250w para viales mayores de 30m de ancho
- 71 uds. de lámparas de 150w para viales mayores de 25 m de ancho
- 68 uds. de lámparas de 70w para zonas verdes
- 64 uds. de lámparas de 50 w para aceras mayores de 4m de ancho

En la siguiente tabla se detalla el cálculo del coste, cuyo total es de 21.730,58 €.

MANTENIMIENTO GENERAL

	nº	precio/ud (sin iva)	importe (sin iva)	importe (con iva)
Lámpara VSAP 250 w	65	2,91	189,15 €	223,20 €
Lámpara VSAP 150 w	71	2,80	198,80 €	234,58 €
Lámpara VSAP 70 w	68	2,93	199,24 €	235,10 €
Lámpara VSAP 50 w	64	2,69	172,16 €	203,15 €
Total mantenimiento general	268			896,03 €

CONSUMO ENERGÍA ELÉCTRICA

	nº	Potencia lámpara	Potencia instalada	Consumo anual	Importe sin IVA	Importe con IVA
Lámpara VSAP 250 w	65	0,25	0,2875	77646,6	8.230,54 €	9.712,04 €
Lámpara VSAP 150 w	71	0,15	0,1725	50888,4	5.394,17 €	6.365,12 €
Lámpara VSAP 70 w	68	0,07	0,0805	22744,5	2.410,91 €	2.844,87 €
Lámpara VSAP 50 w	64	0,05	0,0575	15290,4	1.620,78 €	1.912,52 €
Total consumo energía eléctrica	268			166570	17.656,40 €	20.834,55 €

COSTE MANTENIMIENTO ALUMBRADO 21.730,58 €

SEÑALIZACIÓN

Los gastos por la renovación de la señalización viaria se estiman en 35.000,00 € para la señalización horizontal y en 45.000,00 € para la señalización vertical. Partiendo de la premisa, de que es necesaria la renovación de la señalización horizontal cada cuatro años y de la vertical cada diez años, el coste por anualidad sería de 13.250,00 €.

	Coste total	Periodicidad	Coste anual
Señalización horizontal	35.000,00 €	Cada 4 años	8.750,00 €
Señalización vertical	45.000,00 €	Cada 10 años	4.500,00 €
COSTE MANTENIMIENTO SEÑALIZACIÓN			13.250,00 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

En resumen, el coste total de la prestación de servicios por el Ayto. de Salamanca en este sector, a espera del cálculo del coste de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, limpieza viaria y recogida de basuras, se estima que alcanzaría la suma de **OCHOCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (813.217,59 €)**.

MANTENIMIENTO ALUMBRADO	21.730,58 €
MANTENIMIENTO PAVIMENTACIÓN	10.000,00 €
MANTENIMIENTO SEÑALIZACIÓN	13.250,00 €
COSTES MEDIO AMBIENTE	627.557,01 €
TOTAL GASTOS AYTO	813.217,59 €

INGRESOS POR IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES

El desarrollo del sector se prevé que genere una serie de ingresos para la Hacienda Local mediante la recaudación de impuestos o tasas, de acuerdo a las Ordenanzas Fiscales municipales vigentes.

Al igual que para la estimación de gastos, para hacer una previsión de los ingresos que obtendrá el Ayto. de Salamanca, se considerará que el sector está plenamente consolidado y se hará un cálculo teniendo solo en cuenta aquellos impuestos o tasas que tengan un devengo con periodicidad anual, no se considerarán por lo tanto aquellos ingresos puntuales que puedan generarse por implantación de distintas actividades o por construcción de edificaciones (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, licencia urbanística, licencia de apertura de establecimientos, etc.).

De acuerdo con las ordenanzas fiscales vigentes se considerarán ingresos por:

- Impuesto sobre bienes inmuebles
- Impuesto sobre actividades económicas
- Tasa por recogida de basuras
- Tasa por entradas de vehículos a través de las aceras y las reservas de vía pública para aparcamiento carga y descarga de mercancías de cualquier clase
- Tarifas que regulan los precios por la prestación de los servicios municipales de suministro de agua potable y alcantarillado



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

- Tarifa del servicio de depuración

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Los bienes inmuebles a contemplar en el sector son: vivienda libre, vivienda joven y comercio. Dentro de la superficie para actividad comercial cabe separar una finca independiente de una superficie de 1.650 m² del resto de superficie, que a efectos de cálculo se cifra en 66 locales de una superficie de 200 m², aunque la configuración final de dicha superficie comercial solo se conocerá cuando se desarrolle definitivamente el sector.

La base imponible la constituye el valor catastral de los bienes inmuebles y el tipo de gravamen para las fincas de naturaleza urbana es del 0,70%.

Para la vivienda joven existe una bonificación de este impuesto durante los ocho primeros años, por lo que a efectos del presente cálculo se tendrá en cuenta dicha reducción en la cuantía del impuesto.

El total de ingresos previstos por este impuesto asciende a 322.424,20 € y el cálculo se detalla en la siguiente tabla:

TIPO	GRAVAMEN	Valor catastral/m ²	Superficie	Nº	INGRESO AYTO
Vivienda libre	0,70%	400,00 €	107	767	229.793,20 €
Vivienda joven	50% sobre 0,70%	400,00 €	53	660	48.972,00 €
Comercio exento	0,70%	420,00 €	1650	1	4.851,00 €
Comercio planta baja	0,70%	420,00 €	200	66	<u>38.808,00 €</u>
TOTAL INGRESOS AYTO POR IBI					322.424,20 €

IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Quedan exentos de este impuesto las actividades cuyo volumen de negocio sea inferior a 1.000.000,00€ al año.

Dado que no se conoce la futura configuración de las fincas con uso terciario comercial, para hacer el cálculo se partirá de la suposición de que solamente la parcela exenta de 1.650 m² albergará una actividad cuyo volumen de negocio supere esta cifra.

La obligación del pago de este impuesto se comenzaría a realizar a partir del tercer ejercicio fiscal tras su implantación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

La ordenanza fiscal municipal determina unos coeficientes de ponderación en relación al volumen de negocio y a la categoría fiscal de la calle donde se ubica la finca, para el cálculo del impuesto en la citada parcela se toman los siguientes datos:

Supuesto: Supermercado con implantación nacional
Epígrafe: 6.47.4.
Volumen de negocio: Desde 10.000.000,00 € a 50.000.000,00 € el coeficiente será de 1,32
Categoría de la calle Calzada de Medina: 3, por tanto, el coeficiente por zona será de 0,9
Superficie actividad: 1000 m²
Superficie almacenaje y otros: 650 m²
Superficie tributable: 1.290 m²

Con estos datos el importe a recaudar por el Ayto. de Salamanca ascendería a 1.974,53 €, el cálculo se detalla en la siguiente tabla:

Cuota base:	1.662,06 €
Aplicando el coeficiente por volumen de negocio	2.193,92 €
Aplicando el coeficiente de categoría de la calle	1.974,53 €
TOTAL INGRESOS AYTO POR IAE	1.974,53 €

TASA POR RECOGIDA DE BASURAS

La previsión de ingresos por la aplicación de esta tasa depende directamente de los usos que se establezcan en los inmuebles existentes una vez que se haya consolidado el sector. Para el cálculo se han previsto una serie de usos y el resultado que se obtiene es de un ingreso anual total para el Ayto. de Salamanca de 137.136,04 €. A continuación se detalla el cálculo:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Epígrafe 1º.- Viviendas (al trimestre)

1.1. Por cada vivienda situada en calles de 1ª a 4ª categoría: 19,69 €

1.3 Zonas comunes verdes o recreativas de Comunidades de Viviendas situadas en calles de 1ª a 4ª Categoría: 19,69 €/ trim

tipo	nº	INGRESO AYTO
Vivienda libre	767	60.408,92 €
Vivienda joven	660	51.981,60 €
zonas comunes	4	315,04 €
		<u>112.705,56 €</u>

Epígrafe 3º.- Establecimientos de alimentación (al trimestre)

3.1. Hipermercados y supermercados con superficie superior a 400 m²: 246,41€

	nº	INGRESO AYTO
Supermercado	2	1.971,28 €

Epígrafe 4º.- Establecimientos de restauración (al trimestre)

4.1.- Restaurantes. 131,43 €

4.2.- Cafeterías, bares y cualesquiera otros establecimientos de restauración 131,43 €

	nº	INGRESO AYTO
Restaurante	2	1.051,44 €
Bares	3	1.577,16 €
		<u>2.628,60 €</u>

Epígrafe 6º.- Locales comerciales no relacionados con los puntos anteriores (al trimestre)

6.1. Locales de hasta 500 m² de superficie 51,11 €

6.2. Locales de 501 hasta 1000 m² de superficie 102,24 €

6.3. Locales de más de 1000 m² de superficie 203,62 €

6.4. Locales comerciales vacíos 20,71 €

	nº	INGRESO AYTO
Locales <500 m²	20	4.088,80 €
Locales >500 m² y <1000 m²	2	817,92 €
Locales >1000 m²	0	0,00 €
Locales vacíos	10	828,40 €
		<u>5.735,12 €</u>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Epígrafe 7º.- Otros locales administrativos, industriales y mercantiles (al trimestre)

7.2. Oficinas Bancarias y Cajas de Ahorros, por cada oficina 1.096,66 €

	nº	INGRESOS AYTO
Bancos o Cajas	1	4.386,64 €

Epígrafe 8º.- Despachos profesionales y oficinas en general (al trimestre)

8.1. Por cada despacho: 59,87 €

	nº	INGRESOS AYTO
Despachos	3	718,44 €

Epígrafe 9º.- Aparcamientos, garajes y cocheras (al trimestre)

9.2. Garajes colectivos 56,19 €

	nº	INGRESOS AYTO
Garajes colectivos	40	8.990,40 €

TOTAL INGRESOS AYTO POR RECOGIDA BASURA 137.136,04 €

TASA POR ENTRADAS DE VEHÍCULOS A TRAVÉS DE LAS ACERAS Y LAS RESERVAS DE VÍA PÚBLICA PARA APARCAMIENTO CARGA Y DESCARGA DE MERCANCÍAS DE CUALQUIER CLASE

Para el cálculo de los ingresos que generará la aplicación de esta tasa en el sector, se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

- Se prevén entradas a los garajes colectivos que estarán ubicados en los bloques de viviendas. Dadas las distintas superficies de las parcelas existirán garajes de distintas capacidades.
- Se prevé que existirán cinco locales comerciales en el sector que precisarán una entrada de vehículos
- Se prevé la implantación de dos supermercados, para los cuales se hace necesario una zona de carga y descarga que se estima tengan una longitud de 10m
- Se prevé la existencia de una parada de taxi

El importe total de los ingresos ascendería a 8.543,67 €, de acuerdo lo que se detalla en la siguiente tabla:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Tarifa Segunda: Pasos a garajes públicos y colectivos.

A) Por cada paso a establecimiento de guardia y custodia de vehículos de más de dos ruedas, se preste o no, además de este servicio, el de lavado y engrase:

1. Con capacidad para más de 50 vehículos: 264,13 €
2. Con capacidad de 11 a 50 vehículos: 184,88 €
3. Con capacidad hasta 10 vehículos: 132,10 €

	nº	INGRESOS AYTO
Garajes >50 vehículos	5	1.320,65 €
Garajes de 10 a 50 vehículos	25	4.622,00 €
Garajes <10 vehículos	10	1.321,00 €
		<u>7.263,65 €</u>

Tarifa Tercera: Pasos a locales comerciales e industriales.

A) Por cada paso a agencias, estaciones y organizaciones de transporte de mercancías 308,14 €

B) Resto de locales comerciales e industriales (talleres, establecimientos de exposición y venta de vehículos y demás locales comerciales 132,35 €

	nº	INGRESOS AYTO
Locales comerciales	5	661,75 €

Tarifa Cuarta: Reserva de espacios en las vías y terrenos de uso público para carga y descarga.

Reserva especial de parada en las vías y terrenos de uso público, concedidos a personas determinadas, para carga y descarga de mercancías, materiales frente a obras de construcción de reformas o derribos de inmuebles.

Satisfará anualmente cada metro lineal o fracción de calzada a que se extienda la reserva: 26,38 €

	nº	INGRESOS AYTO
Supermercados: Franja de 10m	2	527,60 €

Tarifa Quinta: Reserva de espacios o prohibición de estacionamiento.

1. Por señalización 308,14 €

Por metro lineal 35,24 €

2. Reserva de espacios o prohibición de estacionamiento en la vías y terrenos de uso público para auto-taxis, auto-turismos y otros vehículos de servicio público, al año 90,67 €

	nº	INGRESOS AYTO
Parada taxi	1	90,67 €

TOTAL INGRESOS AYTO POR ENTRADA VEHÍCULOS 8.543,67 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

TARIFAS QUE REGULAN LOS PRECIOS POR LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
MUNICIPALES DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Los datos de partida para calcular los ingresos que puede obtener el Ayto. de Salamanca por la aplicación de estas tarifas en los servicios de abastecimiento de agua potable y alcantarillado son los siguientes:

- En el sector se prevé la existencia de 767 viviendas libres, cuya ocupación de acuerdo con los datos del INE puede rondar los 2,5 habitantes por vivienda. Igualmente, también se prevé la existencia de 660 viviendas para jóvenes, cuya ocupación se estima en 1,5 habitantes por vivienda.
- El consumo de agua por persona y día alcanzará la cifra de 250l.

De acuerdo con estos datos y aplicando las tarifas vigentes el importe que podría ingresarse por los conceptos de abastecimiento de agua y servicio de alcantarillado alcanzaría el importe total de 298.114,25 €, en la siguiente tabla se detalla el cálculo realizado:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Tarifa Primera: Suministro de agua potable de uso doméstico

- Cuota de abono (al trimestre): 7,4195 €
- De 0 a 15 m³ (cada m³): 0,0897 €
- De 16 a 60 m³ (cada m³): 0,6275 €
- De 61 a 100 m³ (cada m³): 0,6952 €
- Más de 100 m³ (cada m³): 0,7368 €

	Vivienda libre	Vivienda joven	TOTAL	
Consumo m ³ /persona y día:	0,25	0,25		
Consumo m ³ /persona y trimestre:	22,5	22,5		
Promedio personas/viv:	2,5	1,5		
Consumo/viv y trimestre:	56,25	33,75		Tramo de 16 a 60 m ³
Tasa trimestral por vivienda:	42,72 €	28,60 €		
Tasa anual por vivienda:	170,87 €	114,39 €		
nº viviendas:	767	660		
INGRESOS AYTO	131.053,84 €	75.497,73 €	206.551,57 €	

Tarifa Sexta: Servicio de alcantarillado de uso doméstico

- Cuota de abono (al trimestre): 3,2691 €
- De 0 a 15 m³ (cada m³): 0,0732 €
- De 16 a 60 m³ (cada m³): 0,2786 €
- De 61 a 100 m³ (cada m³): 0,3152 €
- Más de 100 m³ (cada m³): 0,3590 €

	Vivienda libre	Vivienda joven	TOTAL	
Consumo m ³ /persona y día:	0,25	0,25		
Consumo m ³ /persona y trimestre:	22,5	22,5		
Promedio personas/viv:	2,5	1,5		
Consumo/viv y trimestre:	56,25	33,75		Tramo de 16 a 60 m ³
Tasa trimestral por vivienda:	18,94 €	12,67 €		
Tasa anual por vivienda:	75,76 €	50,69 €		
nº viviendas:	767	660		
INGRESOS AYTO	58.108,99 €	33.453,68 €	91.562,68 €	

TOTAL INGRESOS AYTO POR SUMINISTRO AGUA Y ALCANTARILLADO: 298.114,25 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

TARIFA DEL SERVICIO DE DEPURACIÓN

Aplicando criterios similares a los utilizados en la estimación de ingresos por el suministro de agua y alcantarillado, se calculan los ingresos por servicio de depuración. El importe total es de 71.766,19 €. A continuación se detalla el cálculo:

Tarifa:			
0,2705 €/ m ³ por cada m ³ de agua potable consumida en la finca			
	Vivienda libre	Vivienda joven	TOTAL
Consumo m ³ /persona y día:	0,25	0,25	
Consumo m ³ /persona y año:	91,25	91,25	
Promedio personas/viv:	2,5	1,5	
Consumo/viv y año:	228,125	136,875	
nº viviendas:	767	660	
Consumo m ³ total anual:	174971,875	90337,5	
INGRESOS AYTO	47.329,89 €	24.436,29 €	71.766,19 €

En resumen, los ingresos totales que podría obtener el Ayto. de Salamanca en aplicación de las ordenanzas fiscales vigentes en este sector, se estima que alcanzaría la suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (839.958,87 €)**.

INGRESOS IBI	322.424,20 €
INGRESOS IAE	1.974,53 €
INGRESOS RECOGIDA BASURA	137.136,04 €
INGRESOS ENTRADA VEHÍCULOS	8.543,67 €
INGRESOS SUMINISTRO AGUA Y ALCANTARILLADO:	298.114,25 €
INGRESOS DEPURACIÓN AGUA	71.766,19 €
TOTAL INGRESOS AYTO	839.958,87 €

CONCLUSIÓN:

La cifra prevista de ingresos a obtener por el Ayto. de Salamanca (839.958,87 €) es superior a la previsión de gastos por prestación de los servicios (813.217,59 €), por lo tanto, se estima que el impacto del desarrollo de esta actuación urbanística será **FAVORABLE** para las Haciendas Locales.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

H. CUADRO SÍNTESIS.

Bloque	Uso pormenorizado	Superficie de parcela	Nº plantas	Edificabilidad residencial	Edificabilidad usos compatibles	Edificabilidad total	Nº viviendas máximo por bloque	Nº mínimo de viviendas	
1	VIV. LIBRE	1.108,60	5	4.447,66	0	4.447,66	45	22	
	ESPACIO LIBRE PRIVADO I	2.481,59							
2.1	VIV. LIBRE	2.332,24	5	12.225,46	0	12.225,46	132	62	
3.1	VIV. LIBRE	2.336,08	6	10.334,60	1.518,00	11.852,60	112	55	
3.4	VIV. LIBRE	1.597,94	6	7.361,19	0	7.361,19	77	41	
5.1	VIV. LIBRE	1.240,00	6	6.335,00	0	6.335,00	69	34	
5.2	VIV. LIBRE	972,22	6	4.043,00	632,00	4.675,00	44	21	
5.3	VIV. LIBRE	1.630,39	6	6.740,00	1.060,00	7.800,00	73	36	
6.1	VIV. LIBRE	1.583,95	6	6.570,00	1.030,00	7.600,00	71	35	
7.1	VIV. LIBRE	1.845,48	6	8.200,00	1.200,00	9.400,00	89	43	
7.3	VIV. LIBRE	1.381,20	6	6.102,00	898,00	7.000,00	66	32	
8.1	VIV. LIBRE	2.046,00	6	9.063,44	1.410,00	10.473,44	98	47	
				81.422,35	7.748,00	89.170,35	876	428	
DOMINIO PRIVADO	2.2	VIV. PROTEGIDA JOVEN	1.371,20	6	6.059,00	891,00	6.950,00	35	32
	3.2	VIV. PROTEGIDA JOVEN	893,97	6	4.350,00	0	4.350,00	26	23
	3.3	VIV. PROTEGIDA JOVEN	217,11	6	1.100,00	0	1.100,00	7	7
	4	VIV. PROTEGIDA JOVEN	1.207,86	5	5.035,00	0	5.035,00	29	26
		ESPACIO LIBRE PRIVADO 4	2.159,96						
	7.2	VIV. PROTEGIDA JOVEN	1.787,12	6	7.963,00	1.162,00	9.125,00	46	42
	7.4	VIV. PROTEGIDA JOVEN	1.205,70	6	5.293,00	784,00	6.077,00	32	29
	8.2	VIV. PROTEGIDA JOVEN	1.766,79	6	7.394,65	1.148,00	8.542,65	44	39
					37.194,65	3.985,00	41.179,65	219	198
					11.733,00	130.350,00			
SPr	USO TERCIARIO Y DE SERVICIOS PRIVADOS	4.809,33			1.650,00	1.650,00			
TOTAL		35.974,73		118.617,00	13.383,00	132.000,00	1.095	626	

DOMINIO PÚBLICO	SU	SIST. LOCAL SERV. URBANOS	1.094,00	
	A	SIST. LOCAL DE EQUIPAMIENTO	4.664,00	
	B	SIST. LOCAL DE EQUIPAMIENTO	2.918,00	
	C	SIST. LOCAL DE EQUIPAMIENTO	8.069,00	
	D	SIST. LOCAL DE EQUIPAMIENTO	4.766,00	
				20.417,00
	I	SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE	7.760	
	II	SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE	6.219	
	III	SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE	7.797	
	IV	SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE	4.971	
	V	SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE	9.371	
	VI	SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE	4.975	
				41.093,00
	Superficie total de aparcamientos: 14.150 m2 1.415 plazas uso público (35 minusválido) 1.314 plazas de titularidad privada TOTAL: 2.729 plazas (35 plazas minusválido uso público)			57.864,27
	Viario	SISTEMA LOCAL VIARIO		

TOTAL 156.443,00



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Salamanca, octubre de 2011

La técnico de la EPE Patronato
Municipal de Vivienda y Urbanismo.

Beatriz Diosdado Calvo. Arquitecto.

VºBº EL COORDINADOR GNAL. DE
URBANISMO Y VIVIENDA.

Eugenio Corcho Bragado. Arquitecto.