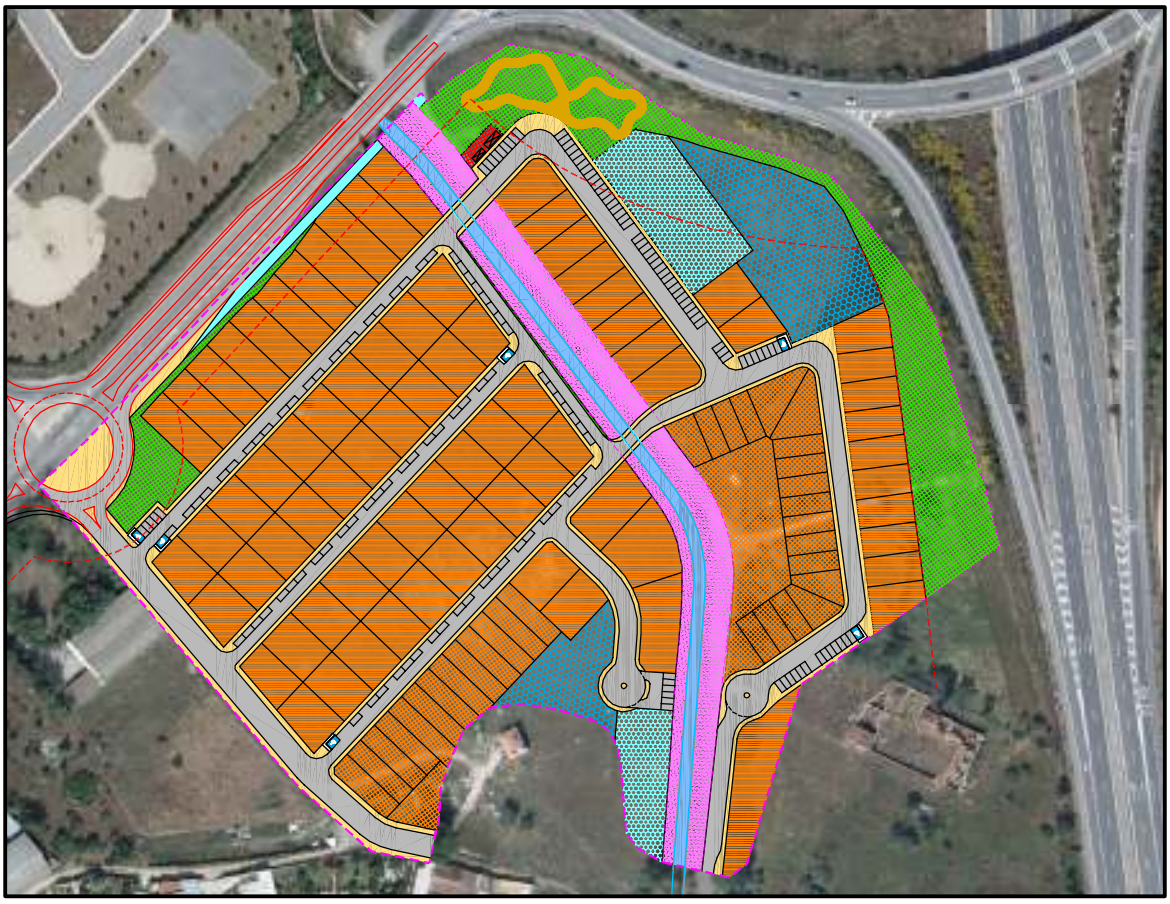
MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)



PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

CONSULTOR:

castinsa

INGENIERO DE CAMINOS:

Francisco Ledesma García

MARZO 2015

ÍNDICE GENERAL DE LA MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN PARCIAL

DOCUMENTO INFORMATIVO

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

DI-PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ANEXO Nº 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO Nº 2.- RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO INFORMATIVO

DOCUMENTO INFORMATIVO

ÍNDICE

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

DI-PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE

TÍTULO I.- ANTECEDENTES

TÍTULO II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

TÍTULO III.- CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL ÁMBITO

Capítulo III.1.- Características territoriales

III.1.1.- Situación y emplazamiento

III.1.2.- Delimitación

Capítulo III.2.- Características físicas del terreno

III.2.1.- Climatología

III.2.2.- Morfología

III.2.3.- Geología

III.2.4.- Geotecnia

III.2.5.- Hidrología

III.2.6.- Figuras de protección ambiental

III.2.7.- Vías pecuarias y Patrimonio Cultural

Capítulo III.3.- Usos del suelo

III.3.1.- Uso actual

III.3.2.- Dotaciones urbanísticas

Capítulo III.4.- Estructura de la propiedad del suelo

TÍTULO IV.- DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo IV.1.- Normativa vigente

Capítulo IV.2.- Planeamiento jerárquico superior vigente

Capítulo IV.3.- Planeamiento de desarrollo vigente

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I.- ANTECEDENTES

El primitivo Plan Parcial del entonces denominado Sector Ur-E3 "El Canal", actualmente designado como Sector R-10 "El Canal", fue redactado por el Arquitecto D. Ángel De-Lope Alemán" en marzo de 2000, aprobándose definitivamente por orden de 7 de agosto de 2001 de la Consejería de Fomento.

En el Plan Parcial expresado figuraba como propiedad de la mercantil "Geinvi, Ruta de la Plata" la totalidad de la parcela atravesada por el Canal de Villagonzalo, dejando en la ordenación aprobada una franja debidamente vallada de 8,40 m de anchura ocupada por el canal y el camino de servidumbre para su mantenimiento, mientras que el resto del terreno ordenado quedaba asignado al uso de parcelas residenciales, dotacionales o destinadas a viario.

Tanto el Proyecto de Actuación, redactado en enero de 2006 por el Arquitecto D. Gregorio Alarcia Estévez, como el Proyecto de Urbanización, redactado en septiembre de 2002 por el Ingeniero que suscribe, aprobados inicialmente ambos por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de junio de 2006 del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada, mantenían las determinaciones previstas en el Plan Parcial, estableciendo para el Canal de Villagonzalo la franja vallada ya descrita de 8,40 m de anchura total, correspondientes al terreno ocupado por el canal y el camino de mantenimiento de 4,00 m de anchura.

Sin embargo, durante la tramitación posterior de los citados instrumentos de gestión, la Confederación Hidrográfica del Duero emitió informe con fecha 23 de octubre de 2006 como Organismo titular del Canal de Villagonzalo que intersecta los terrenos del ámbito del sector, requiriendo que el vallado paralelo al canal anteriormente citado habría de instalarse en el exterior de la franja de expropiación del canal, que en este tramo es variable y de una anchura muy superior a la franja de 8,40 m prevista para delimitar el canal y el camino de mantenimiento.

Efectivamente, conforme al plano de expropiación del canal cuya copia obtuvo entonces del Organismo de Cuenca el Ingeniero abajo firmante, la anchura de expropiación está comprendida entre 14,40 m. y 18,40 m., correspondiendo de manera invariable una franja de 4,00 m. de anchura situada al sur del Canal de Villagonzalo, 4,40 m. al propio canal, y una franja variable entre 6,00 m. y 10,00 m. situada la norte del canal de Villagonzalo ocupada en la actualidad por un camino pavimentado que tiene carácter público, y que de acuerdo con la ordenación prevista en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización primitivos, sobre ella estaba ubicada una vía pública.

Con objeto de dar cumplimiento a lo requerido en el citado informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, en agosto de 2008 se procedió a realizar una nueva ordenación del Sector R-10 excluyendo de la superficie del mencionado sector la franja expropiada del Canal de Villagonzalo y permeabilizando dicha franja con dos pasos sobre el mencionado canal, elaborándose la "Modificación de la ordenación del Plan Parcial del Sector R-10 "El Canal" en Carbajosa de la Sagrada (Salamanca)", que fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 7 de agosto de ese año y publicado el acuerdo en el B.O.C. y L. de 19 de noviembre.

Para llevar a cabo una serie de pequeñas modificaciones en el Documento del Plan Parcial aprobado en Agosto de 2008, tales como el aumento y cambio de ubicación de las viviendas de protección pública, la redistribución de edificabilidades, permuta de ubicación de equipamiento público por zona verde deportiva y la autorización de uso hotelero y sanitario-asistencial en una manzana, en Mayo de 2.009 la compañía mercantil CASAS DE HITOS, S.L., propietaria y promotora del sector a la sazón, encargó a Castellana de Ingeniería, CASTINSA S.L. la redacción de la "Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector R-10 "El Canal" en Carbajosa de la Sagrada (Salamanca)", que fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de septiembre de 2009 bajo la denominación de Modificación Puntual Número 2 del Plan Parcial, publicándose en el B.O.C. y L. de 5 de noviembre de 2009.

El nuevo "Proyecto de Urbanización del Sector R-10 "El Canal" de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca)", ajustado a la expresada Modificación Puntual Número 2 del Plan Parcial, fue redactado por el Ingeniero que suscribe en julio de 2009, aprobándose definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada de fecha 10 de diciembre de 2012, anuncio publicado en el B.O.C. y L. de 5 de abril de 2013.

Análogamente, el "Proyecto de Actuación del Sector R-10 "El Canal" del P.G.O.U. de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca)" fue redactado por el Ingeniero abajo firmante en octubre de 2011, siendo aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada de fecha 6 de marzo de 2012, cuyo anuncio fue publicado en el B.O.C. y L. de 6 de julio de 2012.

Con fecha 8 de julio de 2010 fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el documento del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, sometiéndose acto seguido a los preceptivos informes sectoriales de los diferentes Organismos afectados; posteriormente, con fecha 21 de febrero de 2013, el Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente el nuevo texto del Plan General de Ordenación Urbana, que nuevamente fue sometido a informes sectoriales de los Organismos que habían emitido informe desfavorable al documento de aprobación inicial. Entre estos nuevos informes la Unidad de Carreteras de Salamanca del Ministerio de Fomento estableció una nueva línea límite de edificación de la autovía A-50 más restrictiva que el límite hasta entonces vigente, afectando de forma apreciable a las manzanas 2 y 3 de uso residencial, situadas en la zona Norte del sector R-10. Igualmente el Servicio Territorial de Fomento, Carreteras de la Junta de Castilla y León, definió una nueva línea límite de edificación de la carretera CL-510 que afecta a la manzana 5 también con uso residencial asignado en el Plan Parcial aprobado y colindante con la carretera expresada.

Con el fin de acomodar la ordenación aprobada a las nuevas líneas de edificación establecidas respecto de las carreteras mencionadas, aprovechando así mismo para introducir alguna modificación de detalle en las ordenanzas, la actual compañía titular de los terrenos, RETAMAR ACTIVOS S.L., encarga a Castellana de Ingeniería CASTINSA S.L. la redacción de la presente **"Modificación Numero 3 del Plan Parcial del Sector R-10 "El Canal" de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca)"**

TÍTULO II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El objeto de la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10 "El Canal" de Carbajosa de la Sagrada es la adecuación de la ordenación detallada del sector a la nueva línea límite de edificación de la autovía A-50, más restrictiva y que reduce la zona susceptible de edificarse, así como de la carretera CL-510, manteniendo el número total de viviendas libres y de protección pública así como su edificabilidad, redistribuidas en el ámbito del sector, especialmente en la zona situada al Norte del Canal de Villagonzalo, con los correspondientes ajustes de las zonas públicas dotacionales y sin modificar en forma alguna la ordenación aprobada anteriormente de la zona ocupada por el Canal, por lo que se entiende que no será preciso someter la modificación a un nuevo informe del Organismo de Cuenca, al no alterarse las determinaciones que le afectan.

De esta manera la reordenación del sector, ajustada a las prescripciones del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, contendrá las determinaciones de detalle suficientes, conforme al artículo 135 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para obtener los derechos definidos en los artículos 19 de la Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo y 46 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en base a lo dispuesto en Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, de forma que, previa la aprobación del Plan Parcial así como del instrumento de gestión urbanística preciso, el Proyecto de Actuación, se pueda ejercitar el derecho a urbanizar en suelo urbano con ordenación detallada susceptible de edificarse.

TÍTULO III.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Capítulo III.1.- Características territoriales

III.1.1.- Situación y emplazamiento

Los terrenos comprendidos en el ámbito del sector urbanizable residencial R-10 "El Canal" tienen una superficie aproximada de 5,9 Ha., según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de 2001 y están situados al noreste del casco urbano del municipio y a una distancia aproximada de 1,5 Km. del núcleo urbano de Carbajosa de la Sagrada, quedando emplazados entre las autovía A-50 y SA-20, la carretera CL-510, el sector urbano no consolidado R-7 y el término municipal de Santa Marta de Tormes.

III.1.2.- Delimitación

Los terrenos comprendidos en el perímetro neto del sector establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada presentan los linderos que se indican a continuación, detallándose los elementos físicos del terreno que materializan sus límites.

Norte: Glorieta de la autovía SA-20, ramal de enlace de ésta con la autovía A-50 y término municipal de Santa Marta de Tormes.

Sur: Sector urbano no consolidado R-7, Valdemalatos, denominado como SU-NC-R-2 en el nuevo Plan General de

Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, aprobado provisionalmente y carretera autonómica CL-510.

Este: Sector urbano no consolidado R-7, ya citado, así como el término municipal de Santa Marta de Tormes.

Oeste: Glorieta de la autovía SA-20 y la ya citada carretera autonómica CL-510.

Los límites anteriormente descritos se han representado en el plano P-I.5 *Delimitación del sector*, habiéndose realizado en su día para la redacción del Plan Parcial un levantamiento topográfico exhaustivo de los límites del sector, con cuyos datos se ha obtenido una superficie real del ámbito comprendido en el mismo de 61.563,76 m².

Capítulo III.2.- Características físicas del terreno

III.2.1- Climatología

Para el estudio de las características climáticas de la zona se han consultado los datos registrados en la estación meteorológica de Salamanca "Observatorio" durante los años comprendidos entre 1961 y 1985 (24 años), para la variable *precipitación*, y entre 1961 y 1983 (22 años), para la variable *temperatura*.

El ámbito de estudio recibe una media anual de precipitación de 455 mm., con una media mensual en torno a los 40 mm., dos máximos en febrero y noviembre, y un mínimo acusado en julio y agosto. La temperatura media se

sitúa en los 12ºC, por lo que se considera un clima TEMPLADO, con un período seco que abarca desde el mes de julio hasta septiembre.

Según la diferencia de temperatura media entre el mes más cálido (agosto) y el mes más frío (diciembre), el clima se considera como MODERADO; y según el Índice de Lang, que relaciona precipitación media anual con temperatura media anual, se considera como ÁRIDO.

III.2.2- Morfología

Desde el punto de vista topográfico, los terrenos incluidos dentro del sector de estudio pueden considerarse llanos dada el escaso desnivel entre la zona más baja y la más alta, el cual se salva mediante una pendiente muy tendida.

La cota más baja, 795, se localiza junto al extremo norte del sector, contiguo al límite con la autovía, ascendiendo la altimetría paulatinamente hacia el sureste, donde se llega a alcanzar la cota 807 en el extremo del sector, en la zona del acceso al mismo desde la carretera CL-510.

III.2.3.- Geología

Para el estudio del manto geológico de esta zona de estudio se ha tomado como referencia la Hoja nº478 13-19 a escala 1:50.000, del Instituto Tecnológico Geominero de España, así como el Mapa Geológico y Minero de Castilla y León a escala 1:400.000, editado por la Sociedad de Investigación y Explotación Minera de Castilla y León, S.A (SIEMCALSA).

La superficie de estudio se asienta sobre dos series geológicas, formadas por materiales del paleógeno y depósitos cuaternarios. Los terrenos ubicados en la mitad norte del sector pertenecen a la serie identificada como Serie detrítica Eo-oligoceno, que está conformada fundamentalmente por conglomerados basales, areniscas y lutitas, rocas sedimentarias típicas de la época. El resto corresponde a Terrazas fluviales, constituidas por sedimentos detríticos de conglomerados, gravas, arenas, limos y arcillas; testigos todos ellos, de la existencia hace miles o centenares de años de aguas fluviales en la zona.

III.2.4.- Geotecnia

Para la elaboración de este repaso geotécnico se ha consultado la Hoja 4-5 (37) Salamanca, del Mapa Geotécnico General del Instituto Geológico y Minero de España. Conviene señalar que los datos adjuntados en este apartado han de considerarse únicamente como indicaciones cualitativas.

El sector estudiado, presenta condiciones mecánicas buenas, con una capacidad de carga media-alta. El área presenta un drenaje aceptable por filtración y sus materiales son semipermeables. Las condiciones constructivas son aceptables, pudiendo presentar algún problema de tipo litológico y geotécnico.

III.2.5.- Hidrología

Dentro del sector de estudio no existe hidrología superficial libre, sin embargo, presenta canalizaciones de agua. En concreto el sector es atravesado de este a oeste por el Canal de Villagonzalo, y cuenta además con pequeños canales y acequias de menor entidad distribuidos por su superficie.

III.2.7.- Figuras de protección ambiental

El ámbito de actuación no presenta coincidencia territorial con las siguientes figuras de protección ambiental: Zonas ZEPA, LIC, Espacios Naturales Protegidos, Zonas Húmedas ni Montes de Utilidad Pública.

III.2.8.- Vías pecuarias y Patrimonio Cultural

Dentro del ámbito del sector no se localiza el trazado de ninguna vía pecuaria y no consta en el Inventario Arqueológico Provincial ningún yacimiento catalogado o cualquier otro elemento inventariado del Patrimonio Cultural de Castilla y León en el área afectada por este Plan Parcial.

Capítulo III.3.- Usos del suelo

III.3.1.- Uso actual

Los terrenos del sector situados al norte y este, están constituidos por prados con un aprovechamiento ganadero. Los terrenos situados al sur tuvieron un aprovechamiento agrícola, como terrenos cultivables de secano, pero en la actualidad se encuentran abandonados.

Cabe destacar en el extremo norte del sector, la presencia de un corredor arbolado y arbustivo lindando con la glorieta de la SA-20 y el ramal de enlace de la A-50.

Por otra parte, los terrenos que conforman el sector de estudio cuentan con una pequeña edificación situada al sureste, y una edificación de mayor entidad al este del mismo.

III.3.2.- Dotaciones urbanísticas

Los terrenos que conforman el sector de estudio, cuentan con un camino de acceso a las distintas parcelas del sector desde la carretera CL-510, que discurre en su mayor parte paralelo al Canal de Villagonzalo.

También existen dos caminos incluidos dentro del sector, uno el conocido como el Camino Histórico de Carbajosa a Santa Marta y otro situado al este del sector, adyacente a una acequia de riego existente.

Dada la existencia de infraestructuras (red de saneamiento, distribución de agua potable, electricidad, telefonía, gas, etc) relativamente cercanas al sector R-10 "El Canal" dentro del T.M. de Carbajosa de la Sagrada, se han realizado las conexiones con las mismas para dar servicio al mencionado sector y crear de esta manera sus propias redes internas.

Capítulo III.4.- Estructura de la propiedad del suelo

La estructura de la propiedad del sector está formada por las parcelas y terrenos públicos que se indican a continuación:

Nº Polígono	Parcela	Propiedad	M²
1	14	RETAMAR ACTIVOS, S.L.	49.395,59
1	013A(917)	RETAMAR ACTIVOS, S.L	3.001,00
1	013B(918)	RETAMAR ACTIVOS, S.L	1.470,00
1	015	RETAMAR ACTIVOS, S.L	533,00
°TOTAL SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO			**54.399,59**
Camino Santa Marta		AYUNTAMIENTO CARBAJOSA DE LA SAGRADA	912,00
Camino Santa Marta		AYUNTAMIENTO CARBAJOSA DE LA SAGRADA	885,00
Canal de Villagonzalo		CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO	5.367,17
TOTAL SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO			**7.164,17**
TOTAL SECTOR			**61.563,76**

TÍTULO IV.- DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo IV.1.- Normativa vigente

Las disposiciones legales que son de aplicación para la redacción, tramitación y ejecución de la presente Modificación del Plan Parcial son las siguientes:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 21/2002, de 27 de diciembre.
- Ley 13/2003, de 23 de diciembre.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Ley estatal 8/2007, de suelo.
- Ley 4/2008, de 14 de septiembre, de Medidas Sobre Urbanismo y suelo.
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Castilla y León.

Con respecto a la protección del patrimonio cultural regirán las siguientes disposiciones legales:

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 8/2004, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002, de 11 de julio.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Así mismo le serán de aplicación las siguientes disposiciones legales:

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- 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.

Capítulo IV.2.- Planeamiento jerárquico superior vigente

El planeamiento general vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el día 24 de Julio de 2.001, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 16 de agosto del mismo año y redactado por el Arquitecto Julio Álvarez Robles.

Las determinaciones establecidas en el citado instrumento de ordenación general para el sector R-10 "El Canal" son las siguientes:

Sector número..... R-10

Superficie	*5,9 Ha.*
Uso predominante	*Vivienda Unifamiliar*
Usos prohibidos	*Comerciales/Espectáculos que generen tráfico ajeno significativo*
Usos compatibles	*Equipamiento/Recreativo*
Índice de edificabilidad	*0,3 m^2_c/m^2*
Superficie edificable	*3.000 m^2_e/Ha*
Densidad	*12,5 viv/Ha*
Altura máxima	*7,00 m, 2 P+BC (BC a regular por el P.P.)*

Capítulo IV.3.- Planeamiento de desarrollo vigente

El planeamiento de desarrollo vigente es el establecido en la "Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector R-10 "El Canal" en Carbajosa de la Sagrada (Salamanca)", que fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de septiembre de 2009 bajo la denominación de Modificación Puntual Número 2 del Plan Parcial.

A continuación se reproduce el cuadro de superficies de la ordenación vigente, contenido en la citada Modificación Puntual Número 2.

CUADRO DE SUPERFICIES

USO GLOBAL		MANZANA		USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE M2	NUM. VIV.	EDIFICA. M2	COEF.
DOMINIO PRIVADO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL-1		V. Unifamiliar	1830,16	7	1.024,89	0,560000
				Z. V. deportiva privada	2123,45	-	263,40	0,124043
		RESIDENCIAL-2		V. Unifamiliar	3456,79	10	2.516,21	0,727903
		RESIDENCIAL-3		V. Unifamiliar	3159,13	14	1.426,73	0,451621
				Z. V. deportiva privada	304,69	-	-	-
		RESIDENCIAL-4		V. Unifamiliar	617,20	1	120,00	0,194428
		RESIDENCIAL-5		V. Unifamiliar	4874,44	13	2.300,00	0,471849
		RESIDENCIAL-6		V. Unifamiliar	5944,93	22	3.105,67	0,522406
		RESIDENCIAL-7		V. Unifamiliar	5962,42	22	3.249,52	0,545000
		RESIDENCIAL-8		V. Unifamiliar	3183,70	18	1.846,55	0,580000
		RESIDENCIAL-9		V. Unifamiliar	961,60	2	512,94	0,522550
				Suma Vivienda Unif.	**32438,51**	**109**	**16.365,90**	
	S. URB.	SU-1		Servicios Urbanísticos	69,30			
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS				603,37			
	TOTAL DOMINIO PRIVADO				**33111,18**			
DOMINIO PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES	E.L.-1		Espacios libres	4255,50			
		E.L.-2		Espacios libres-Juegos	1248,30			
				SUMA ESPACIOS LIBRES	**5503,80**			
	EQ. PUB.	E-1		Equipamiento público	2247,88			
		E-2		Equipamiento público	1180,78			
				SUMA EQUIP. PUB.	**3428,66**			
	R.V.			**RED VIARIA INCL. APARC**	**12509,36**			
	TOTAL DOMINIO PÚBLICO				**21441,82**			
	SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO				**54553,00**		**16.365,90**	**0,30**
	SUPERFICIE DEL CANAL DE VILLAGONZALO				5213,76			
	SUPERFICIE CAMINOS PÚBLICOS				1797,00			
	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				**61563,76**			

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (M2)	NUM. VIV.	EDIFICA. (M2)	COEF.
RESIDENCIAL-8	V. UNIFAMILIAR	3183,7	18	1846,54	0,580000
RESIDENCIAL-3	V. UNIFAMILIAR	3159,13	14	1426,73	0,451621
	TOTAL	**6342,83**	**32**	**3273,27**	

Salamanca, marzo de 2015

POR EL PROMOTOR

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Gonzalo Hernando Arcal

RETAMAR ACTIVOS, S.L.

Fdo: Francisco Ledesma García

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

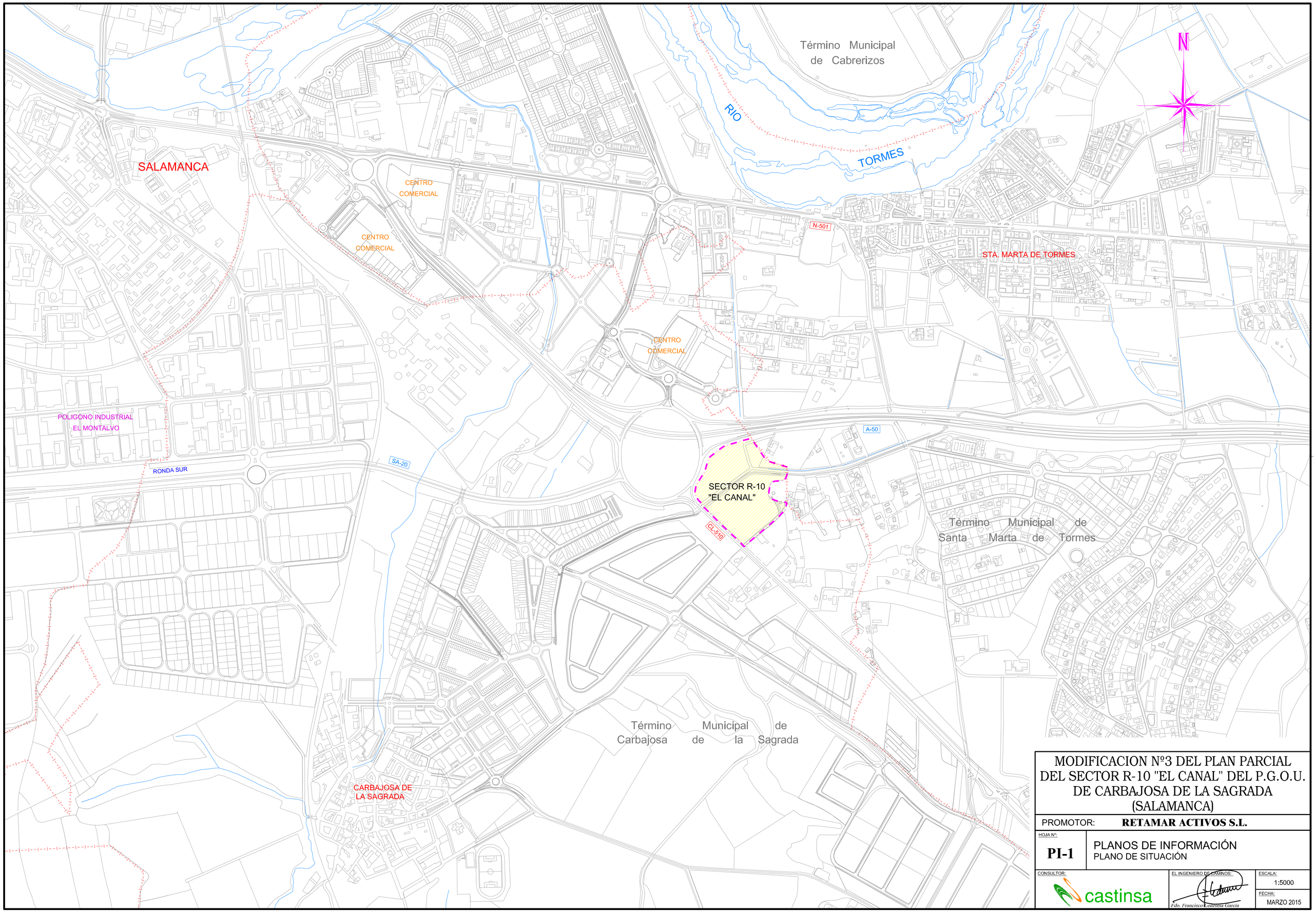
ÍNDICE

PI-1.- Plano de situación

PI-2.- Determinaciones del Plan General

PI-3.- Ordenación actualmente vigente

PI-4.- Estructura de la propiedad



MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PI-1**

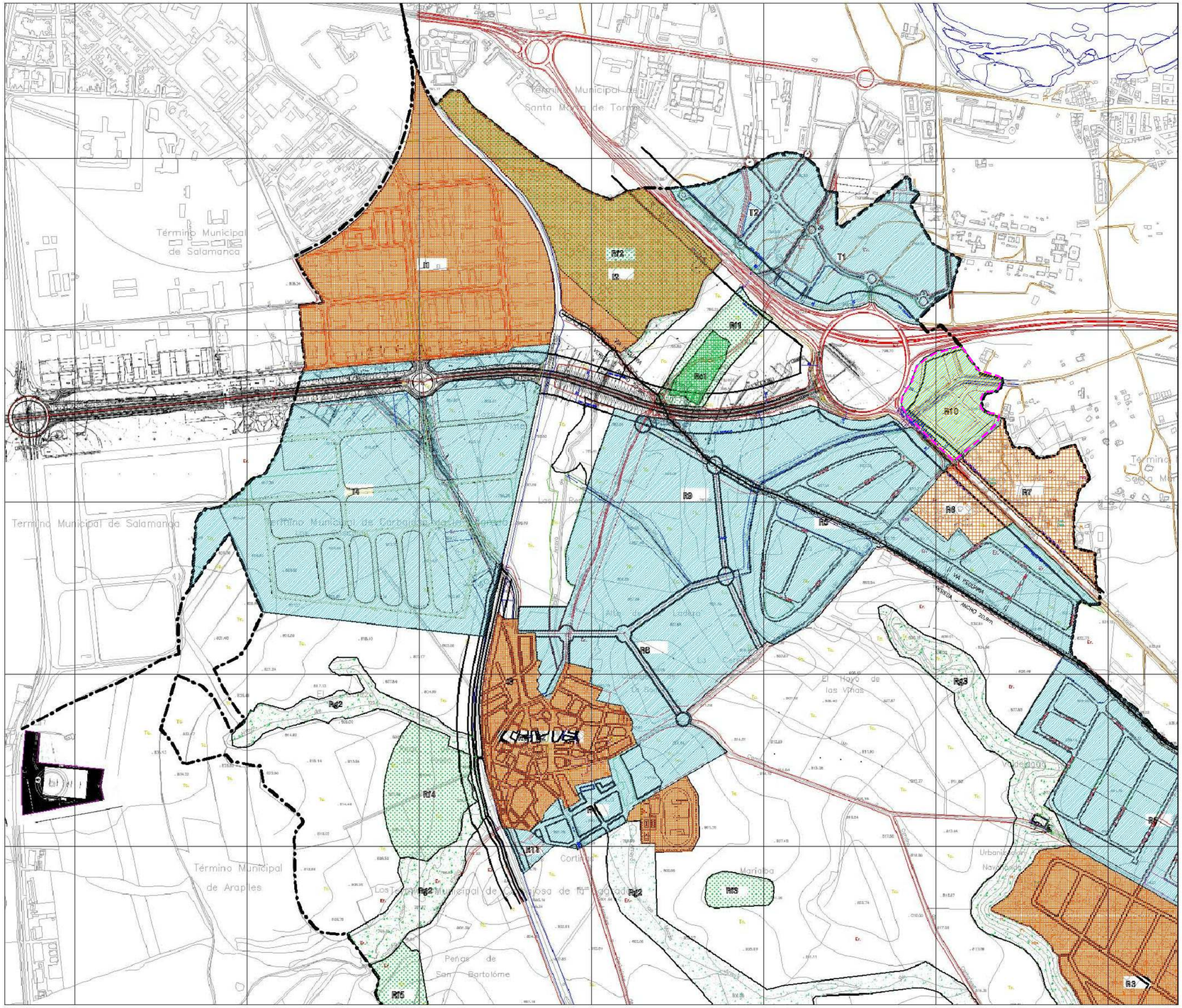
PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANO DE SITUACIÓN

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Cedeña García

ESCALA: 1:5000

FECHA: MARZO 2015



Suelo URBANO (114,6 has)

- CONSOLIDADO (103,5 has)
- NO consolidado (11,1 has)

Suelo Urbanizable (212,1 has)

DELIMITADO

I4.	– Teso de Plata	(54,2 has)
R4	– Cerrosal	(5,2 has)
R5	– La Calzada	(71,6 has)
T1	– Carpihuelo	(13,7 has)
T2	– Los Paules	(9,0 has)
R6	– La Ladera	(29,4 has)
R9	– Las Remudas	(21,9 has)
R10	– EL Canal	(5,8 has)
R11	– Las Cortinas	(1,0 has)

NO delimitado — NO discernible

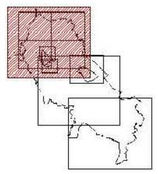
Suelo RUSTICO (811,1 has)

- a - ganum (647,2 has)
- b - entorno urbano — NO discernible
- c - asentamiento tradicional
  - Rc1 – Carpihuelo (1,7 has)
  - Rc2 – PelaGarcia (1,8 has)
- d - proten. agropecuaria
  - Rd1 – Encinares (154,2 has)
- e - proten. de infraestructura
  - Re1 – Ronda EXTERIOR (29,4 has)
- f - proten. cultural (131,2 has)
  - Rf1 – Carpihuelo (4,8 has)
  - Rf2 – Azucarera (18,0 has)
  - Rf3 – Teso de Mariolita (1,8 has)
  - Rf4 – Los Villares (8,5 has)
  - Rf5 – Teso de San Bartolome (3,5 has)
  - Rf6 – La Vega (Peingarcia) (3,9 has)
  - Rf7 – Los Araples (73,2 has)
  - Rf8 – Los Campos (3,5 has)
- g - proten. natural (201,2 has)
  - Rg1 – Jardín PelaGarcia (1,2 has)
  - Rg2 – Prados y Vaguadas (25,3 has)
  - Rg3 – Paisaje de Laderas (20,9 has)
- h - proten. especial — NO discernible

TOTAL Termino Municipal (1.338 has)

DILIGENCIA:

REFERENCIAS GRAFICAS:



AYUNTAMIENTO de CARBAJOSA de la SAGRADA

ARQUITECTO
Julio Alvarez ROBLES
julioar@conexia.es (923 268 529) C/ Zamora 82–Of5 SALAMANCA 37002

Plan General de ORDENACION URBANA CARBAJOSA de la SAGRADA
Refundido APROBACION PROVISIONAL

CLASIFICACION del SUELO (1) . Carbajosa

1.1 – MARZO 2.001 – Esc 1:5.000 **ORDENACION**

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PI-2**

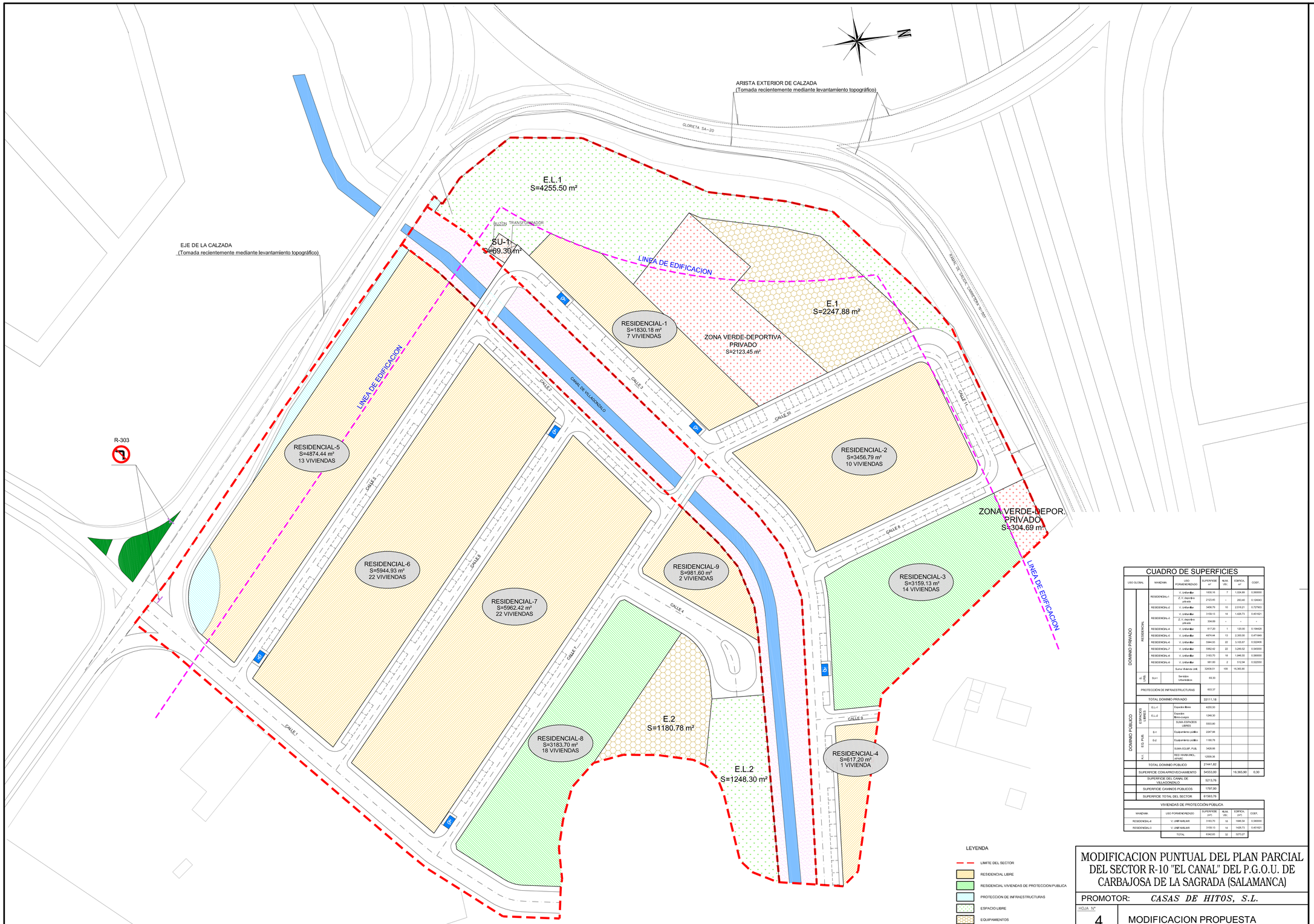
PLANOS DE INFORMACIÓN
DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Calasima García

ESCALA: SIN ESCALA

FECHA: MARZO 2015



CUADRO DE SUPERFICIES

USO GLOBAL		MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE m²	NUM. VIV.	EDIFICA. m²	COEF.
DOMINIO PRIVADO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL-1	V. Unifamiliar	1830.18	7	1.024,85	0.560000
			Z. V. deportiva privada	2123.45	-	263,40	0.124043
		RESIDENCIAL-2	V. Unifamiliar	3456.79	10	2.514,21	0.727503
		RESIDENCIAL-3	V. Unifamiliar	3159.13	14	1.426,73	0.451821
			Z. V. deportiva privada	304.69	-	-	-
		RESIDENCIAL-4	V. Unifamiliar	617.20	1	120,00	0.194428
		RESIDENCIAL-5	V. Unifamiliar	4874.44	13	2.300,00	0.471846
		RESIDENCIAL-6	V. Unifamiliar	5944.93	22	3.105,67	0.522406
		RESIDENCIAL-7	V. Unifamiliar	5962.42	22	3.249,52	0.545000
		RESIDENCIAL-8	V. Unifamiliar	3183.70	18	1.848,35	0.580000
		RESIDENCIAL-9	V. Unifamiliar	981.60	2	512,94	0.522550
			Suma Vivienda UNIF.	32436.51	109	16.365,90	
	S. URB.	SU-1	Servicios Urbanísticos	69.30			
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS				603.37			
TOTAL DOMINIO PRIVADO				33111.18			
DOMINIO PUBLICO	ESPACIOS LIBRES	E.L.-1	Espacios libres	4255.50			
		E.L.-2	Espacios libres-Juegos	1248.30			
			SUMA ESPACIOS LIBRES	5503.80			
	EQ. PUBL.	E-1	Equipamiento público	2247.88			
		E-2	Equipamiento público	1180.78			
			SUMA EQUIP. PUBL.	3428.66			
	V.C.		RED VIARIA INCL. APARC.	12559.36			
TOTAL DOMINIO PUBLICO				21491.82			
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO				54553.00		16.365,90	0,30
SUPERFICIE DEL CANAL DE VILLAGONZALO				5213.76			
SUPERFICIE CAMINOS PUBLICOS				1797.00			
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				61563.76			

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)	NUM. VIV.	EDIFICA. (m²)	COEF.
RESIDENCIAL-8	V. UNIFAMILIAR	3183.70	18	1848,34	0.580000
RESIDENCIAL-3	V. UNIFAMILIAR	3159.13	14	1426,73	0.451821
	TOTAL	6342,83	32	3273,07	

LEYENDA

- LIMITE DEL SECTOR
- RESIDENCIAL LIBRE
- RESIDENCIAL VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA
- PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIO LIBRE
- EQUIPAMIENTOS
- ZONA VERDE DEPORTIVA PRIVADA
- SERVICIOS URBANISTICOS
- SUPERFICIE EXPROPIADA DEL CANAL DE VILLADONZALO (EXCLUIDA DEL APROVECHAMIENTO)

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: *CASAS DE HITOS, S.L.*

HOJA Nº 4 — MODIFICACION PROPUESTA

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: *Fdo. Francisco Ledesma García*

ESCALA: 1:500

FECHA: MAYO 2009

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

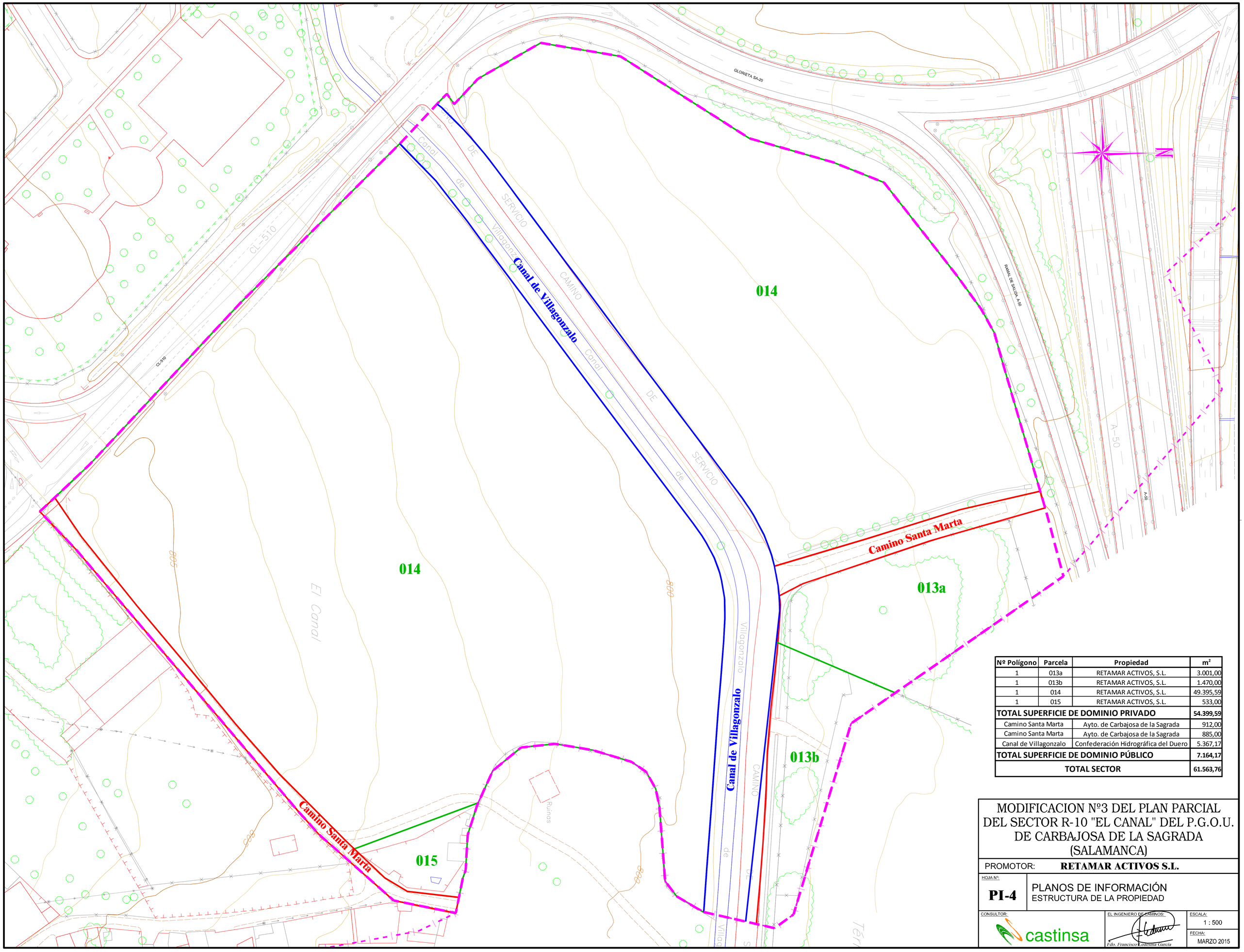
HOJA Nº: **PI-3** — PLANOS DE INFORMACIÓN
ORDENACIÓN ACTUALMENTE VIGENTE

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: *Fdo. Francisco Ledesma García*

ESCALA: 1:500

FECHA: MARZO 2015



Nº Polígono	Parcela	Propiedad	m²
1	013a	RETAMAR ACTIVOS, S.L.	3.001,00
1	013b	RETAMAR ACTIVOS, S.L.	1.470,00
1	014	RETAMAR ACTIVOS, S.L.	49.395,59
1	015	RETAMAR ACTIVOS, S.L.	533,00
TOTAL SUPERFICIE DE DOMINIO PRIVADO			**54.399,59**
Camino Santa Marta		Ayto. de Carbajosa de la Sagrada	912,00
Camino Santa Marta		Ayto. de Carbajosa de la Sagrada	885,00
Canal de Villagonzalo		Confederación Hidrográfica del Duero	5.367,17
TOTAL SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO			**7.164,17**
TOTAL SECTOR			**61.563,76**

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PI-4**

PLANOS DE INFORMACIÓN
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Cedesma García

ESCALA: 1 : 500

FECHA: MARZO 2015

DOCUMENTO NORMATIVO

DOCUMENTO NORMATIVO

ÍNDICE

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ANEXO Nº 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO Nº 2.- RESUMEN EJECUTIVO

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

TÍTULO I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

TÍTULO II.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Capítulo II.1.- Objetivos

Capítulo II.2.- Propuestas

TÍTULO III.- ORDENACIÓN GENERAL

TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DETALLADA

Capítulo IV.1.- Modificaciones introducidas en la ordenación

Capítulo IV.2.- Zonificación

IV.2.1.- Aprovechamientos urbanísticos

IV.2.2.- Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios

IV.2.3.- Cuadro resumen de características

Capítulo IV.3.- Adecuación al planeamiento superior y a la normativa urbanística vigente

Capítulo IV.4.- Unidades de ejecución

TÍTULO V.- DOTACIONES URBANÍSTICAS

Capítulo V.1.- Red viaria

Capítulo V.2.- Servicios urbanísticos

TÍTULO VI.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN

TÍTULO VII.- CESIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

TÍTULO VIII.- PLAN DE ETAPAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Según se ha descrito de forma detallada en la Memoria Informativa, Título I, Antecedentes, durante la tramitación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, actualmente aprobado provisionalmente, en los preceptivos informes sectoriales emitidos tanto por la Unidad de Carreteras de Salamanca del Ministerio de Fomento como por el Servicio Territorial de Fomento, Carreteras, de la Junta de Castilla y León, se han establecido, respectivamente, unas nuevas líneas límite de edificación respecto de la autovía A-50 así como respecto de la glorieta de acceso al sector desde la carretera CL-510, más restrictivas que los límites hasta entonces vigentes, que afectan de forma apreciable a determinadas manzanas residenciales del sector R-10, "El Canal", impidiendo el desarrollo de la ordenación detallada aprobada mediante el instrumento de planeamiento de desarrollo vigente constituido por la "Modificación Puntual Número 2 del Plan Parcial del Sector R-10 "El Canal" en Carbajosa de la Sagrada (Salamanca)", lo cual da lugar a la realización de la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial expresado.

Con el de reflejar adecuadamente las modificaciones que se introducen en este documento atendiendo a los requisitos establecidos al efecto en el artículo 169.3.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se redacta la presente "Memoria Vinculante".

TÍTULO I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El objeto de la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10, "El Canal", de Carbajosa de la Sagrada es la adecuación de la ordenación detallada del sector a la nueva línea límite de edificación de la

autovía A-50, más restrictiva y que reduce la zona susceptible de edificarse en las manzanas 2 y 3 de uso residencial, situadas en la zona Norte del sector R-10, así como de la carretera CL-510, no alterando en forma alguna las determinaciones de ordenación general y manteniendo así mismo los parámetros urbanísticos básicos ya aprobados en la ordenación de detalle, tales como las superficies totales destinadas a los sistemas locales de espacios libres y equipamientos públicos, la edificabilidad total, el número total de viviendas libres y de protección pública así como su edificabilidad.

Tanto las viviendas libres como las de protección pública se redistribuyen en el ámbito del sector, especialmente en la zona situada al Norte del Canal de Villagonzalo, con los correspondientes ajustes del viario y de las zonas públicas dotacionales y sin modificar en forma alguna la ordenación aprobada anteriormente de la zona ocupada por el Canal, por lo que se entiende que no será preciso someter la modificación a un nuevo informe del Organismo de Cuenca, al no alterarse las determinaciones que le afectan.

De esta manera la reordenación del sector, ajustada a las prescripciones del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, contendrá las determinaciones de detalle suficientes, conforme al artículo 135 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para obtener los derechos definidos en los artículos 19 de la Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo y 46 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en base a lo dispuesto en Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, de forma que, previa la aprobación de la Modificación Número 3 del Plan Parcial así como del instrumento de gestión urbanística preciso, el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación y Urbanización, se pueda ejercitar el derecho a urbanizar en suelo urbanizable con ordenación detallada susceptible de edificarse.

TÍTULO II.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Conforme se ha indicado en lo que antecede del presente documento así como en la Memoria Informativa, el sector urbanizable residencial R-10, "El Canal", del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, dispone de instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que establece su ordenación detallada y así mismo cuenta con los respectivos instrumentos de gestión urbanística, materializados por el Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización, igualmente aprobados definitivamente en fechas recientes, cuya ejecución permitirá la transformación del suelo urbanizable clasificado para el sector en suelo urbano susceptible de edificarse.

Por ende, la sociedad mercantil RETAMAR ACTIVOS, S.L., propietaria de los terrenos y promotora de la actuación, ha iniciado ya las obras de urbanización del sector R-10, de tal manera que su desarrollo urbanístico conforme fue establecido y aprobado por el Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada está siendo ya una realidad tangible, en vías de culminarse en breve término, pese a las desfavorables circunstancias económicas generales que se vienen padeciendo en los últimos años.

Sin embargo, el establecimiento por sus Organismos titulares de unas nuevas líneas límite de edificación respecto de las Vías de Comunicación adyacentes al sector R-10, apreciablemente más restrictivas que las hasta ahora vigentes, en especial la línea de edificación de la autovía A-50, impiden el desarrollo del planeamiento urbanístico aprobado al obligar a unos retranqueos de edificación que invalidarían el aprovechamiento de un considerable número de parcelas y la funcionalidad de algunos viales, condicionando así mismo la rentabilidad de la actuación y la consiguiente paralización de la misma.

Estas circunstancias fundamentan la conveniencia de acometer la modificación del Plan Parcial aprobado, ajustando la nueva configuración y menor superficie útil disponible en el ámbito del sector R-10 para acomodar la ordenación urbanística del mismo y redistribuir adecuadamente las zonas de aprovechamiento lucrativo, especialmente en el área mas afectada por las nuevas alineaciones, situada al Norte del Canal de Villagonzalo, todo ello con objeto de permitir la continuidad del desarrollo de la actuación urbanística aprobada por el Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada, por lo que resulta igualmente patente el interés público de la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial del sector R-10.

TÍTULO III.- ORDENACIÓN GENERAL

Las determinaciones de ordenación general que afectan al presente sector R-10, "El Canal" son las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el día 24 de Julio de 2.001, con estricta sujeción a las cuales se ha desarrollado la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial, en la cual así mismo se da cumplimiento a las determinaciones contenidas en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, aprobado provisionalmente con fecha 21 de febrero de 2013 por el Pleno del Ayuntamiento, al recoger en la ordenación detallada establecida en el presente documento las nuevas líneas límite de edificación respecto de la autovía A-50 y la carretera CL-510 establecidas por sus Organismos titulares en los informes sectoriales emitidos por los mismos durante la tramitación del nuevo Plan General de Ordenación.

La comprobación del cumplimiento de la expresada ordenación general así como los preceptos de la normativa urbanística vigente que le son de aplicación a la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial se indicará a

continuación en el Título IV, "Ordenación Detallada" de la esta Memoria Vinculante, en el cual se especifican pormenorizadamente las nuevas determinaciones del planeamiento de desarrollo introducidas mediante este instrumento urbanístico modificado.

TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DETALLADA

Capítulo IV.1.- Modificaciones introducidas en la ordenación

Las variaciones de la ordenación aprobada introducidas mediante la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10, "El Canal" son las que se indican a continuación.

Reordenación de la zona del ámbito situada al Norte del Canal de Villagonzalo, cuyas manzanas designadas en el Plan Parcial vigente de 2009 como Residencial 2 y Residencial 3 estaban delimitadas por la anterior línea límite de edificación de la autovía A-50 y lindaban con la denominada Calle 11, quedando cercenadas por la nueva línea límite de edificación y notablemente separada la nueva zona susceptible de edificarse de la citada calle.

A fin de redistribuir el aprovechamiento lucrativo de la zona al nuevo espacio útil más restringido, se ha desplazado hacia el Sur paralelamente a la nueva línea de edificación la citada Calle 11, que pasa a designarse como Calle 9 en este documento, dejando comprendida entre la misma en todo su frente y la línea de edificación la nueva manzana Residencial 2. Este cambio determina así mismo el recorte y desplazamiento hasta el límite del sector de la Calle 8 y la desaparición de la anterior Calle 9, que en realidad era únicamente el acceso a una propiedad exterior, e igualmente el recorte de la anterior Calle 10, prolongación de la Calle 7 de la zona al Sur del Canal, cuya denominación en la presente Modificación Número 3 pasa a unificarse con la citada Calle 7 por coherencia en las nuevas denominaciones, quedando comprendida de esta

manera la nueva manzana Residencial 3 entre las calles 7, 9 y 8 y la zona de expropiación del Canal de Villagonzalo, destinándose a viviendas de protección pública, con un número máximo de 18 viviendas. Por su parte, la manzana Residencial 4 queda ligeramente ampliada por la nueva alineación del vial al que da fachada que conecta el sector con el término de Santa Marta de Tormes.

Así mismo en la zona al Norte del Canal de Villagonzalo se ha desplazado la Calle 3 paralelamente al Canal para dejar comprendida la manzana Residencial 1 entre el Canal y la calle mencionada, en cuya margen contraria se disponen la zona verde deportiva privada y la nueva manzana Residencial 11.

Con respecto a la zona al Sur del Canal únicamente se realizan ligeros ajustes, manteniéndose las calles 1, 5, 6 y 7 así como las manzanas residenciales comprendidas entre las mismas, destinando a espacios libres públicos la parte de la manzana Residencial 5 afectada por la nueva línea límite de edificación respecto de la glorieta de acceso al sector desde la carretera CL-510. Así mismo la Calle 4 se alarga y gira hacia el Sur para aumentar la superficie de la manzana residencial comprendida entre la misma y el Canal, que pasa a denominarse Residencial 10 en lugar de Residencial 9, pues la anterior manzana R-8, que en el Plan Parcial vigente estaba totalmente destinada al uso de viviendas de protección pública en número de 18, pasa a segregarse en dos zonas, la nueva Residencial 8 para 14 viviendas de protección y la aquí designada como Residencial 9, para 2 viviendas libres. La zona final lindante con la glorieta terminal del fondo de saco de la Calle 4 se permuta su uso todavía vigente de Espacios Libres Públicos por el de la zona verde deportiva privada que estaba emplazada en la zona al Norte del Canal adyacente a la manzana Residencial 3 y que a su vez se incrementa ahora al Sistema Local de Espacios Libres Públicos. Igualmente se compensan las superficies de suelo destinadas a Equipamientos Públicos para igualar su extensión a la del Plan que aquí se modifica.

Con todas las modificaciones descritas de la ordenación se consigue mantener el número total de viviendas anteriormente aprobadas, tanto libres como de protección pública, con sus respectivas edificabilidades, no alterando de ninguna manera las determinaciones vigentes de ordenación general y conservando también las superficies totales destinadas a los sistemas locales de equipamientos públicos y espacios libres públicos.

Igualmente se aprovecha la presente Modificación Numero 3 para ajustar alguna determinación de detalle de imposible cumplimiento en la práctica, como es la parcela mínima actualmente fijada en 175 m², que se reduce a 125 m²; el frente mínimo de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, de 12 a 10 m, manteniéndose 5 m para viviendas adosadas; así como los retranqueos a linderos laterales, que no se exigen. Las Ordenanzas completas se recogen en el Documento de Normativa Urbanística.

Capítulo IV.2.- Zonificación

La asignación de usos pormenorizados así como la delimitación de las zonas descritas en el apartado anterior, en las cuales se aplican los usos mencionados, se define en el plano PO-1., *Ordenación propuesta*, indicándose a continuación sus determinaciones.

IV.2.1.- Aprovechamientos urbanísticos

Superficie total del sector.....61.563,76 m²
Zonas públicas existentes.....7.164,17 m²
Superficie neta del sector objeto de aprovechamiento.....54.399,59 m²

Densidad máxima de edificación: 0,30 m^2_e/m^2
Edificabilidad máxima: 54.399,59 x0,30 m^2_e/m^2 = 16.319,88 m^2_e

La edificabilidad lucrativa expresada se distribuye entre las nuevas manzanas según se indica a continuación:

NUEVO CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTO

USO GLOBAL		MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE M2	NUM. VIV.	EDIFICA. M2	COEF.
DOMINIO PRIVADO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL-1	V. Unifamiliar	2.226,13	8	1.240,00	0,557020
		RESIDENCIAL-2	V. Unifamiliar	2.182,19	10	1.500,00	0,687383
		RESIDENCIAL-3	V. Unifamiliar	4.005,86	18	1.953,24	0,487596
		RESIDENCIAL-4	V. Unifamiliar	779,99	1	204,70	0,262439
		RESIDENCIAL-5	V. Unifamiliar	3.942,12	11	1.815,00	0,460412
		RESIDENCIAL-6	V. Unifamiliar	5.944,91	20	3.340,00	0,561825
		RESIDENCIAL-7	V. Unifamiliar	5.962,50	20	3.340,00	0,560168
		RESIDENCIAL-8	V. Unifamiliar	2.642,07	14	1.516,87	0,574122
		RESIDENCIAL-9	V. Unifamiliar	626,97	2	335,00	0,534316
		RESIDENCIAL-10	V. Unifamiliar	1.473,18	3	572,99	0,388948
			Z.V. deportiva privada	844,60	-	67,08	0,079422
		RESIDENCIAL-11	V. Unifamiliar	545,59	2	335,00	0,614014
			Z. V. deportiva privada	1.568,25	-	100,00	0,063765
		Suma Vivienda Unif.		**32.744,36**	**109**	**16.319,88**	
	TOTAL DOMINIO PRIVADO			**32.744,36**			
DOMINIO PÚBLICO	S. URB.	SU-1	Servicios Urbanísticos	**97,34**			
	P. INFRA.	P.I.	Protección de Infraestructuras	**335,80**			
	ESPACIOS LIBRES	E.L.-1	Espacios libres	4.898,04			
		E.L.-2	Espacios libres	834,26			
		SUMA ESPACIOS LIBRES		**5.732,30**			
	EQ. PUB.	E-1	Equipamiento público	2.492,02			
		E-2	Equipamiento público	936,95			
		SUMA EQUIP. PUB.		**3.428,97**			
	R.V.	**RED VIARIA INCL. APARC**		**12.060,82**			
	TOTAL DOMINIO PÚBLICO			**21.655,23**			
	SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO			**54.399,59**		**16.319,88**	**0,30**
	SUPERFICIE DEL CANAL DE VILLAGONZALO			5.367,17			
	SUPERFICIE CAMINOS PÚBLICOS			1.797,00			
	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR			**61.563,76**			

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (M2)	NUM. VIV.	EDIFICA. (M2)	COEF.
RESIDENCIAL-3	V. UNIFAMILIAR	4.005,86	18	1.953,24	0,487596
RESIDENCIAL-8	V. UNIFAMILIAR	2.642,07	14	1.516,87	0,574122
	TOTAL	**6.647,93**	**32**	**3.470,11**	

Cálculo del aprovechamiento medio

Conforme a lo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009 de 9 de julio, en el Plan Parcial vigente, en particular, en el texto aprobado en agosto de 2008 que no fue rectificado en esta determinación en la Modificación Puntual Número 2 aprobada en septiembre de 2009, se establecieron unos coeficientes de ponderación para los usos compatibles autorizados, que expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad y que en el presente caso es el uso de vivienda unifamiliar libre.

Los citados coeficientes de ponderación se actualizan en este Documento para la situación actual del mercado y en función de las especiales características del sector, considerándose los valores siguientes:

Uso	Coeficiente de ponderación
Vivienda unifamiliar libre	1,00
Vivienda unifamiliar de protección	0,80

De acuerdo con el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento medio del sector resulta:

Aprovechamiento ponderado uso vivienda unifamiliar libre

$$1{,}00 \times 12.849{,}77 = 12.849{,}77 \text{ m}^2_e$$

Aprovechamiento ponderado uso vivienda unifamiliar de protección

$$0{,}80 \times 3.470{,}11 = 2.776{,}09 \text{ m}^2_e$$

Aprovechamiento lucrativo ponderado total =

12.849,77 + 2.776,09 = 15.625,86 m^2_e

Aprovechamiento medio = $\frac{15.625,86}{54.399,59}$ = 0,287 m^2_e/m.

Conforme a lo establecido en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, del aprovechamiento lucrativo ponderado total, igual a 15.625,86 m^2_e, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector, que representa un total de 14.063,27 m^2_e, de aprovechamiento lucrativo ponderado total, debiendo ceder al Ayuntamiento el 10% restante, que representa 1.562,59 m^2_e de aprovechamiento ponderado, que en el uso de vivienda de protección pública corresponde a una edificabilidad de 1.953,24 m^2_e, coincidente con la edificabilidad asignada a la manzana Residencial 3, concebida y prevista para su cesión al Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada cuando se tramite el correspondiente Proyecto de Actuación siguiendo las directrices municipales.

.

Cálculo del índice de integración social

En el texto del Plan Parcial del Sector R-10 aprobado en agosto de 2008 y en aplicación de los establecido en el artículo 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en aquel momento según lo estipulado en el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, se reservó para la construcción de viviendas de protección pública una edificabilidad que al menos representara el

20% de la edificabilidad del sector, estableciéndose la reserva para este uso de 3.273, 37 m^2_e, ligeramente superior al citado porcentaje del 20%.

La reserva citada de edificabilidad para viviendas de protección pública se mantuvo en la Modificación del Plan Parcial Número 2, aprobada en septiembre de 2009 y, posteriormente, en el ajuste final de la parcelación efectuada en el Proyecto de Actuación del sector, aprobado definitivamente en octubre de 2011, resultó una edificabilidad total para viviendas de protección pública de 3.470,11 m^2_e, con un número de 32 viviendas de protección de un total de 109 viviendas del sector.

Pues bien, en la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial se respetan absolutamente tanto la reserva aprobada de 3.470,11 m^2_e como el número de viviendas de protección pública, al igual que el total de viviendas y edificabilidad total del sector y, si bien es cierto que en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León actualmente vigente, modificado respecto del texto anteriormente citado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, se establece en la nueva redacción del artículo 87 que el Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80% de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, no es menos cierto que la modificación aquí planteada no afecta en absoluto a la reserva de viviendas para protección pública y se debe a una modificación de una determinación ya aprobada definitivamente, en concreto, la línea límite de edificación, por un cambio de criterio del Organismo titular de la Autovía A-50 no motivado por un cambio de la legislación aplicable, lo cual obliga a la adaptación de la ordenación aprobada definitivamente bajo el anterior marco legislativo, que, por consiguiente, le seguirá siendo de aplicación.

A efectos del cálculo del índice de integración social del sector, se tiene:

Edificabilidad en viviendas unifamiliares libres ..... 12.849,77 m^2_e
Edificabilidad en viviendas unifamiliares de protección..... 3.470,11 m^2_e

Total edificabilidad residencial..... 16.319,88 m^2_e

$$\text{Índice de integración social} = \frac{3.470,11}{16.319,88} \times 100 = 21,26\ \%$$

IV.1.2.- Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios

a) Sistema local de espacios libres dominio y uso público

Según se ha indicado anteriormente, los espacios libres se han redistribuido en el ámbito del sector cumpliendo lo establecido en el Artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León respecto a las modificaciones de espacios libres y equipamientos, al destinar a este uso una superficie mayor que la establecida inicialmente. La superficie de esta zona es la siguiente:

ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE m²	%
E.L.-1	4.898,04	9,01
E.L.-2	834,26	1,53
TOTAL	**5.732,30**	**10,54**

b) Sistema local de equipamientos públicos

Los equipamientos públicos se redistribuyen análogamente en el ámbito del sector con la superficie que se indica a continuación equivalente a la prevista en el documento que se modifica, de acuerdo con lo exigido en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	SUPERFICIE m²	%
EQUIPAMIENTO E-1	2.492,02	4,58
EQUIPAMIENTO E-2	936,95	1,72
TOTAL	**3.428,97**	**6,30**

c) Sistema local de vías públicas y aparcamientos

La red viaria local resultante de la reordenación efectuada del sector R-10 tiene una superficie total de 12.060,82 m², que representa un 22,17% de la superficie total del sector.

En la citada superficie de la red viaria local están incluidas 164 plazas de aparcamiento, con unas dimensiones unitarias de 4,50x2,25 m² tanto si son en línea como en batería, en ambos casos con excepción de las plazas reservadas para minusválidos, a cuyo fin se destinan 6 plazas de las indicadas anteriormente, con las dimensiones establecidas en la normativa sectorial específica.

Así mismo en el interior de las parcelas se dispondrá una plaza de aparcamiento de dominio y uso privado por cada 100 m² edificables, cumpliéndose así el precepto establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

d) Servicios urbanos

Las características y esquemas de los servicios urbanos previstos en el presente Estudio de Detalle se describen en el Título V Dotaciones urbanísticas de esta Memoria Vinculante y se representan en los planos PO-2.2, *Red de distribución de agua*, PO-2.3.- *Red de alcantarillado*, PO-2.4.- *Alumbrado público*, PO-2.5.- *Energía eléctrica*, PO.2.6.- *Canalización de telecomunicaciones*, y PO.2.7.- *Red de gas*.

A continuación se acompaña un cuadro resumen de la zona pública.

ZONA LIBRE PÚBLICA		
ZONAS	**Superficie m²**	**PORCENTAJE %**
Sistema Local de Espacios Libres	5.732,30	10,54
Equipamientos públicos	3.428,97	6,30
Red Viaria Local (incluso aparcamientos)	12.060,82	22,17
Servicios urbanos	97,34	0,18
Protección de Infraestructuras	335,80	0,62
TOTAL ZONA PÚBLICA	**21.655,23**	**39,81**

IV.1.3.- Cuadro resumen de características

RESUMEN GENERAL		
ZONA PRIVADA	32.744,36 m²	60,19 %
ZONA PÚBLICA	21.655,23 m²	39,81 %
TOTAL SECTOR	**54.399,59 m²**	**100,00 %**

Capítulo IV.2.- Adecuación al planeamiento superior y a la normativa urbanística vigente

Se han respetado escrupulosamente en la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10 todos los condicionantes y prescripciones vinculantes establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, tanto los usos como la tipología y las restantes determinaciones contenidas en el citado Plan General las cuales se desarrollan y pormenorizan en este documento.

Respecto al cumplimiento de las especificaciones y determinaciones mínimas requeridas en la normativa urbanística vigente, especialmente en la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a continuación se comprueban las diferentes reservas y prescripciones.

a) Sistema de espacios libres

Conforme al artículo 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se preverán 20 m² de suelo por cada 100 m² construibles con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

Por tanto, aplicando el porcentaje expresado a la superficie neta del sector, la superficie mínima necesaria para espacios libres habrá de ser mayor que el mayor de valores siguientes:

0,20 x 16.319,88 = 3.263,98 m²
0,10 x 54.399,59 = 5.439,96 m²

En la presente Modificación Número 3 se han establecido 5.732,30 m² para equipamientos públicos, cumpliéndose, por tanto, el valor mínimo requerido y así mismo exceden de los 5.503,80 m² dispuestos en el instrumento que se modifica.

b) Equipamientos

Análogamente, en virtud de lo establecido en el artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009, de 9 de julio, se dispondrán para equipamientos 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

Por consiguiente, el requisito mínimo es que la superficie destinada a equipamientos sea mayor que los valores siguientes:

0,15 x 16.319,88 = 2.447,98
0,05 x 54.399,59 = 2.719,91

En la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial se han establecido 3.428,97 m² para equipamientos públicos, cumpliéndose, por tanto, el valor mínimo requerido, que así mismo es mayor que 3.428,66 m², dispuestos en el Plan Parcial que aquí se modifica

c) Aparcamientos

Conforme el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en suelo urbano no consolidado se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público.

Igualmente de acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie.

De acuerdo con lo expuesto, el número mínimo de plazas de aparcamiento requeridas para la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial es el siguiente:

Plazas de aparcamiento de uso público:

$$1 \times 0{,}01 \times 16.319{,}88 = 163 \text{ plazas}$$

Y la superficie total de aparcamiento requerida para plazas de uso público resulta:

163 plazas x 10 m²/plaza = 1.630 m² de aparcamientos públicos.

En la presente Modificación del Plan Parcial se han dispuesto en la red viaria 164 plazas de aparcamiento de dimensiones en general, 2,25 x 4,50 = 10,13 m², tanto en el caso de aparcamientos en línea, como de aparcamientos en batería, excepto 6 plazas específicas para vehículos de minusválidos, de manera que globalmente se tiene una superficie unitaria mayor que la referencia de 10 metros cuadrados por plaza tomada en el artículo mencionado del Reglamento de Urbanismo para el cómputo de la superficie total de aparcamiento, según se comprueba a continuación.

Por consiguiente la superficie total de plazas de aparcamiento para uso público dispuestas en el presente Documento es:

158 plazas en línea o en batería de 2,25x4,50 .....1.599,75 m²
6 plazas de minusválidos de 14,30 m² ..... 85,80 m²

Total 164 plazas .....1.685,55 m²

Por tanto, el total de plazas de aparcamiento de uso público dispuestas tiene una superficie global de 1.685,55 m², mayor que los 1.630 m² requeridos.

Así mismo para dar cumplimiento a la dotación privada de plazas de aparcamiento requerida, se dispone en el interior de las parcelas al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de edificabilidad.

Como puede observarse se cumplen holgadamente los mínimos exigidos para plazas de uso público.

Tal y como se establece en la Ley 3/1998 y en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como en la Orden VIV/561/2010, se reservarán plazas de aparcamiento específicas para vehículos de minusválidos, al menos una por cada cuarenta plazas públicas o fracción adicional.

De las 164 plazas públicas de aparcamiento dispuestas en la red viaria, se han reservado en el Plan Parcial 6 plazas para minusválidos, cumpliéndose en consecuencia el mínimo exigido.

Capítulo IV.3.- Unidades de ejecución

El artículo 74 de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León determina los sistemas de actuación posibles para la gestión de las unidades de ejecución que se establezcan en el Plan Parcial.

Para el caso presente se propone la ejecución de una Unidades de Actuación única coincidente con el ámbito del sector.,

TÍTULO V.- DOTACIONES URBANÍSTICAS

A continuación se describen y analizan los esquemas de las infraestructuras urbanas que se varían en la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial respecto de las previstas inicialmente.

Capítulo V.1.- Red viaria

Las variaciones de la red viaria aprobada introducidas mediante la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10, "El Canal" son las que se indican a continuación.

Reordenación de la zona del ámbito situada al Norte del Canal de Villagonzalo, desplazando hacia el Sur paralelamente a la nueva línea de edificación la citada denominada Calle 11 en el Plan Parcial vigente de 2009, que pasa a designarse como Calle 9 en este documento, dejando comprendida entre la misma en todo su frente y la línea de edificación la nueva manzana Residencial 2. Este cambio determina así mismo el recorte y desplazamiento hasta el límite del sector de la Calle 8 y la desaparición de la anterior Calle 9, que en realidad era únicamente el acceso a una propiedad exterior, e igualmente el recorte de la anterior Calle 10, prolongación de la Calle 7 de la zona al Sur del Canal, cuya denominación en la presente Modificación Número 3 pasa a unificarse con la citada Calle 7 por coherencia en las nuevas denominaciones.

Así mismo en la zona al Norte del Canal de Villagonzalo se ha desplazado la Calle 3 paralelamente al Canal dejando comprendida la manzana Residencial 1 entre el Canal y la calle mencionada.

Con respecto a la zona al Sur del Canal únicamente se realizan ligeros ajustes, manteniéndose las calles 1, 5, 6 y 7 así como las manzanas residenciales comprendidas entre las mismas. Así mismo la Calle 4 se alarga y gira hacia el Sur para aumentar la superficie de la manzana residencial comprendida entre la misma y el Canal, remodelándose la glorieta terminal del fondo de saco de la citada Calle 4.

La dotación de aparcamientos se redistribuye en los viales modificados disponiendo plazas en línea y en batería hasta completar las dotaciones requeridas.

Para las calzadas, aparcamientos, pavimento de las aceras, bordillos y encintados así como elementos de jardinería se mantienen las soluciones constructivas propuestas con carácter indicativo en el instrumento de planeamiento de desarrollo que se modifica.

Capítulo V.2.- Servicios urbanísticos

Se ha previsto la adaptación de los servicios urbanísticos dispuestos en el Plan Parcial que se modifica a la nueva ordenación viaria aquí propuesta, sin alterar sus restantes características.

TÍTULO VI.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN

Con objeto de manifestar la conformidad de la Ordenación Urbanística Detallada que ahora se presenta con los preceptos de la legislación de supresión de barreras de Castilla y León y de la estatal, se procede a la justificación del cumplimiento de la legislación, así como del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras e igualmente de la Orden VIV/561/2010.

Capítulo VI.1.- Condiciones de diseño

A.- Espacio de Paso Libre

Todos los recorridos peatonales que se diseñan en el Estudio de Detalle disponen de un ancho superior a 1,80 m. y sin limitación de altura, puesto que el ancho mínimo de acerados se ha fijado en 2,20 m. sin cubierta, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.1 del Reglamento de Accesibilidad y del artículo 5.2 de la Orden VIV/561/2010.

B.- Itinerarios peatonales

Los itinerarios peatonales dispondrán de una pendiente máxima transversal del 2%, siendo la rasante longitudinal con pendiente inferior a 6%, en aplicación del artículo 18.4.b y c del citado Reglamento.

TÍTULO VII.- CESIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

Capítulo VII.1.- Compromisos que se hubieren de contraer entre Urbanizador y Ayuntamiento

Plazos de obras.

Se emplearán los plazos establecidos para las diversas alternativas de Plan de Etapas.

Conservación de la urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización por la empresa constructora designada al efecto, se hará entrega al Ayuntamiento de Guijuelo de la urbanización para su conservación y mantenimiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, conforme se establece en el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Aprovechamiento medio

En aplicación del artículo 42.1b.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector, acumulando en el conjunto de los propietarios el aprovechamiento lucrativo ponderado total del sector.

Garantías de cumplimiento de los compromisos

Como garantía del cumplimiento de tales compromisos se presentará aval bancario conforme establece el artículo 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Garantía que se presentará una vez que el Proyecto de Actuación haya obtenido la aprobación definitiva.

TÍTULO VIII.- PLAN DE ETAPAS

En desarrollo de los requisitos contenidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación a la disposición en el Plan Parcial de una programación de los objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas, se procede a continuación a la justificación del Plan de Etapas del sector R-10, "El Canal".

Los plazos propuestos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los que se indican a continuación:

- Aprobación definitiva del proyecto de actuación con determinaciones completas de urbanización y reparcelación, 12 meses, desde la aprobación definitiva de la Modificación Número 3 del Plan Parcial

- Para la conclusión de las obras de urbanización, 12meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, con un máximo para el sector completo de tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, conforme al artículo 49.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- La ejecución de las obras de edificación podrá simultanearse con las obras de urbanización interior correspondientes cuando haya transcurrido al menos el 50% del plazo de ejecución de las obras de urbanización y siempre que no ocasionen perturbaciones en el programa de trabajos de éstas, estableciéndose en todo caso la condición de haber concluido las obras de urbanización con carácter previo a cualquier licencia de uso de las edificaciones o de apertura de establecimientos comerciales.

- El plazo para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, será de 8 años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, según el artículo 49.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León así como el artículo 33 de las Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo.

Salamanca, marzo de 2015

POR EL PROMOTOR

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Gonzalo Hernando Arcal
RETAMAR ACTIVOS, S.L.

Fdo. Francisco Ledesma García

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I.1.- Objeto y disposiciones generales

Capítulo I.2.- Definiciones

I.2.1.- Solar

I.2.2.- Alineaciones oficiales

I.2.3.- Alineaciones actuales

I.2.4.- Parcela edificable

I.2.5.- Retranqueo

I.2.6.- Rasantes oficiales

I.2.7.- Rasantes actuales

I.2.8.- Línea de la edificación

I.2.9.- Altura de la edificación

I.2.10.- Altura de pisos

I.2.11.- Altura libre de pisos

I.2.12.- Superficie ocupada

I.2.13.- Superficie edificada

I.2.14.- Superficie máxima edificable

I.2.15.- Superficie total edificada

I.2.16.- Espacio libre

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo II.1.- Calificación del suelo

Capítulo II.2.- Estudios de Detalle

Capítulo II.3.- Parcelaciones

Capítulo II.4.- Proyectos de Urbanización

II.4.1.- Contenido

II.4.2.- Abastecimiento de agua

II.4.3.- Evacuación de residuales y pluviales

II.4.4.- Suministro de energía eléctrica

II.4.5.- Alumbrado

II.4.6.- Pavimentación

II.4.7.- Plantaciones

II.4.8.- Recogida de basuras

II.4.9.- Otros servicios públicos

II.4.10.-Documentación

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo III.1.- Condiciones en relación con las vías urbanas

III.1.1.- De la red viaria

III.1.2.- Aparcamientos

Capítulo III.2.- Edificación

III.2.1.- Condiciones generales de la edificación

III.2.2.- Condiciones particulares. Zonificación.

III.2.3.- Vivienda unifamiliar.

III.2.4.- Equipamiento público E-1.

III.2.5.- Equipamiento público E-2.

III.2.6.- Espacios Libres E.L

III.2.7.- Zona verde - deportiva privada

III.2.8.- Red Viaria

III.2.9.- Servicios urbanísticos

III.2.10.- Uso Sanitario-Asistencial

III.2.11.- Uso Hotelero

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I.1.- Objeto y disposiciones generales

Las presentes Ordenanzas contenidas en el Documento de Normativa Urbanística de la Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10, "El Canal", de Carbajosa de la Sagrada, tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos en sus diferentes aspectos.

La expresada Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10, "El Canal", entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva, en los Boletín Oficiales de la Provincia de Salamanca y de la Junta de Castilla y León, y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

El Ámbito de aplicación de la Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10 se limita al territorio delimitado por el propio sector y reflejado en los documentos gráficos de ésta.

La documentación de la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10, cumple las exigencias establecidas en el Artículo 51 de la LUCyL adaptado a la LMUyS y Artículo 142 del RUCyL modificado por Decreto el 9 de Julio de 2009.

Los documentos son los siguientes:

1. Documentos de Información

2. Memoria Vinculante
3. Normativa Urbanística
4. Planos de Ordenación
5. Estudio Económico

En caso de contradicciones entre los diferentes documentos citados, la prioridad en orden a su aplicación será la siguiente:

1. Normativa Urbanística
2. Planos de Ordenación
3. Memoria Vinculante

El Plan Parcial podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos en desarrollo del Plan Parcial.

Tendrán carácter vinculante:

- La asignación de usos pormenorizados.
- Las edificabilidades por parcelas.
- La Red viaria Principal de carácter público.
- Las Dotaciones de carácter público.
- La Ordenación Detallada regulada en el Artículo42 de la LUCyL adaptado a la LMUyS y el Artículo101 del RUCyL modificado por Decreto el 9 de Julio de 2009.
- Características generales de los Servicios Urbanísticos. No obstante, los criterios sobre Servicios Urbanos que figuran en la

presente Modificación Número 3 del Plan Parcial serán supletorios de la normativa vigente en la materia, así como de las Ordenanzas y criterios que determine el Ayuntamiento en el momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan.

Tendrán la consideración de determinaciones indicativas los siguientes documentos:

- Esquemas de las Redes de Abastecimiento de Agua y de Riego.
- Esquema de las Redes de Alcantarillado.
- Esquema de la Red de distribución de energía Eléctrica.
- Esquema de la Red de Alumbrado Público.
- Características técnicas de los Servicios Urbanísticos

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos para los que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del Plan FGeneral de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, reproduciéndose a continuación las determinaciones establecidas en el citado instrumento de ordenación general para el sector R-10, "El Canal".

Sector número R-10
Superficie..... 5,9 Ha.
Uso predominante ..... Vivienda Unifamiliar

Usos prohibidos	*Comerciales/Espectáculos que generen tráfico ajeno significativo*
Usos compatibles	*Equipamiento/Recreativo*
Índice de edificabilidad	*0,3 m^2_c/m^2*
Superficie edificable	*3.000 m^2_e/Ha*
Densidad	*12,5 viv/Ha*
Altura máxima	*7,00 m, 2 P+BC (BC a regular por el P.P.)*

Capítulo I.2.- Definiciones

I.2.1.- Solar

Es la superficie de Suelo Urbano, apta para la edificación y urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Parcial, y si este no lo concretara, se precisa que la vía a que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada, encintando de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, y alumbrado público.

I.2.2.- Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en el Plan Parcial o en su caso de un posterior Estudio de Detalle. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

- Alineaciones exteriores

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plantas.

- Alineaciones interiores

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

I.2.3.- Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas, con los espacios viales existentes.

I.2.4.- Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida, dentro de las alineaciones.

I.2.5.- Retranqueo

Es el ancho de la franja de terreno, comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

I.2.6.- Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

I.2.7.- Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

I.2.8.- Línea de la edificación

Es la que delimita la superficie ocupada.

I.2.9.- Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado horizontal, que forma el techo de la última planta.

I.2.10.- Altura de pisos

Es la distancia entre las caras interiores de dos forjados consecutivos.

I.2.11.- Altura libre de pisos

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

I.2.12.- Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso de subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los

espacios libres, destinadas exclusivamente a aparcamientos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada.

I.2.13.- Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

I.2.14.- Superficie máxima edificable

Se fijará por la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

I.2.15.- Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

I.2.16.- Espacio libre

Es la parte de parcela, excluida la superficie ocupada.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo II.1- Calificación del suelo

Dentro de la ordenación detallada de este Plan Parcial se determinan las siguientes calificaciones del suelo:

A) ZONA PRIVADA

Según su uso podrá ser:

A.1.- Residencial: Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada

A.2.- Dotación libre

A.3.- Servicios urbanísticos

A.4.- Servicios (Terciario). Hotelero, compatible con el predominante residencial

A.5.- Equipamiento. Sanitario – Asistencial, compatible con el predominante residencial

B) ZONA PÚBLICA

Según su uso podrá ser.

B.1.- Sistema de espacios libres de dominio y uso publico: Jardines y áreas de juego y recreo para niños.

B.2.- Zona de equipamientos: a determinar por el Ayuntamiento según sus necesidades.

B.3.- Aparcamientos públicos

B.4.- Red viaria

Capítulo II.2- Estudios de detalle

Podrán formularse Estudios de detalle, de acuerdo con el Art. 45 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de C. y L.

Capítulo II.3- Parcelaciones

Podrán formularse parcelaciones siguiendo las normas urbanísticas señaladas en el Plan Parcial y de acuerdo con la Ley 5/ 1999, de Urbanismo de Castilla y León.

Capítulo II.4- Proyectos de Urbanización

II.4.1.- Contenido

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ella puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos.

II.4.2.- Abastecimiento de agua

La estructura de la red general de abastecimiento de aguas se concretará en el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan. Se recogerán en la red fundamental y secundaria que, salvo justificación técnica suficiente deberá ajustarse a los esquemas previstos en el Plan, disponiéndose red independiente de riego alimentada con agua no potable.

En la redacción del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta la prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas Generales y se señalaran las condiciones específicas no previstas que deban complementar las tomas que realicen a la red general.

Las tomas a la tubería de la red general se realizará en los puntos en que se establezcan en el proyecto de urbanización o, en su defecto, que se determinen por el Ayuntamiento.

En las acometidas a las edificaciones independientes que existan en cada parcela se dispondrán preceptualmente dos llaves una en la propia toma y otra inmediatamente antes de la fachada de acceso a cada edificio.

Se prohíbe la captación de agua de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento.

De las tuberías alimentadoras de hidrante o bocas de riego no se podrá efectuar ninguna toma para uso distinto de los propios previstos.

Las conducciones a través de parcelas edificables se realizaran de forma que no se produzcan servidumbres de unas parcelas a otras.

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario, se realizará a base de dos sumandos:

1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante, día.

2.- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación, en red independiente.

En cualquier caso la dotación por habitante y día, no será inferior a 250 litros/habitante, día. El consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 3.

II.4.3.- Evacuación de residuales y pluviales

El proyecto de urbanización a redactar tras la aprobación del Plan Parcial detallará la estructura general de las redes, colectores y alcantarillas de acuerdo con las directrices contenidas en el esquema del servicio.

En el citado proyecto se tendrá en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas Generales y se señalarán así mismo las condiciones especificas que completen la regularización de las acometidas a la red.

En los espacios libres de carácter ajardinado se protegerán las entradas a alcantarillas contra los arrastres de hojas, ramas, etc., mediante sumideros especiales dotados de arquetas _arenero en los que el agua pase a la alcantarilla por decantación mediante vertedero.

Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que determine el proyecto de Urbanización, siempre de acuerdo con el Ayuntamiento.

Las conducciones a través de parcelas se realizarán de forma que no se produzcan servidumbres de unas parcelas a otras.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación.

Las aguas residuales, verterán a colectores de uso público para posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50_ 3,00 m/s.

- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 5 l/s para las alcantarillas de Ø 30 cm.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y el alineaciones rectas y a distancia no superiores de 50 metros.

- Tuberías de hormigón vibroprensado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores en la red de alcantarillado de aguas pluviales.

- Tuberías de PVC de diámetro 0,3 para la red de alcantarillado de residuales.

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

II.4.4.- Suministro de energía eléctrica

La red de distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión, hasta la acometida a cada edificación, será objeto de estudio detallado en el proyecto de urbanización que desarrolle el Plan.

El citado proyecto de urbanización se ajustará en lo esencial a los esquemas reflejados en la documentación gráfica del Plan. Especialmente se mantendrá el carácter subterráneo de todas las líneas de transporte y distribución de energía con independencia de la tensión.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo a los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción M.I.B.T. y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán obligatoriamente subterráneas.

Los centros de transformación, deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones electrónicas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

II.4.5.- Alumbrado

El proyecto de alumbrado público respetará el esquema del presente Plan Parcial sin perjuicio de las mejoras que en el mismo se puedan introducir para la mejora de iluminación en viales y espacios públicos.

En el proyecto de alumbrado deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

a) El proyecto de alumbrado de vías rodadas comprenderá como mínimo la totalidad de cada una de las fases en que se divida el Plan para su ejecución.
b) Los proyectos de alumbrado de vías interiores, pasos de peatones, parque y jardines públicos, etc., comprenderán como mínimo núcleos completos.

El alumbrado debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación, satisfará los objetivos visuales deseados.

Se exigirá la utilización de equipos de alta calidad, conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidas de la corrosión, luminarias con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia y larga y medida y reducida depreciación, etc. Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas. En cualquier caso,

las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes.

II.4.6.- Pavimentación

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria, el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales debiendo dimensionarse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

II.4.7.- Plantaciones

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función siendo en todo caso obligatoria de plantación de arbolado. De las especies y el porte adecuado a lo largo de las áreas de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de la urbanización.

II.4.8.- Recogidas de basuras

Previsión de un sistema de recogida de basuras que sirva de base a la organización del servicio municipal pertinente.

II.4.9.- Otros servicios públicos

La instalación y funcionamiento de los servicios públicos que se implanten en el polígono se ajustarán a las disposiciones generales de la Legislación vigentes que las afecta y a las que pueda establecer el Ayuntamiento con carácter complementario.

En el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial se incluirán las previsiones de elementos de paso de conductores eléctricos en puntos estratégicos por otros servicios urbanos como teléfono, televisión por cable, distribución de gas, etc., de forma que las obras complementarias precisas para su instalación reduzcan al mínimo los costes.

II.4.10.- Documentación

La documentación de los proyectos de urbanización se ajustará al contenido del Art. 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo III.1.- Condiciones en relación con las vías urbanas

III.1.1.- De la red viaria

CATEGORIA DE LAS VIAS

Las vías Urbanas de circulación comprendidas en el Plan Parcial se clasifican con arreglo a las siguientes categorías.

a) Vía Urbana de primer rango: es una vía de velocidad media que conecta la zona ordenada con la carretera general.

b) Vías Urbanas de segundo rango: son las vías de servicio de todas las parcelas y sectores del polígono.

c) Vias de uso exclusivamente peatonal.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIAS URBANAS

Las vías urbanas definidas en el artículo anterior deberán reunir las características que a continuación se dictan:

A.- Via urbana de primer rango.

a) Control de acceso recomendable en cruces con vías de igual rango y con las de rango inferior.

b) Cruce de peatones a nivel permitidos en puntos perfectamente definidos y controlados.

c) Tráfico de peatones prohibidos por calzadas y arcenes y permitidos por aceras.

d) Aparcamientos laterales permitidos en las zonas específicamente acondicionadas para dicho uso.

e) Ancho mínimo de carriles 3,00 metros.

f) Velocidad máxima limitada en los tramos en que se precise y disponga el Ayuntamiento.

B.- Vias Urbanas de Segundo rango.

a) No precisa control de acceso.

b) Se permite giros a la izquierda y cruces a nivel con otras vías.

c) Pasos de peatones a nivel definido y señalizados.

d) Aparcamientos laterales en los lugares acondicionados a este fin.

e) Ancho mínimo de carril 3.00 metros.

f) Velocidad máxima permitida 40 km/hora

PLANTAS Y SECCIONES DE LAS VIAS.

Las plantas y secciones definitivas de todas las vías se establecerán en los correspondientes proyectos de urbanización y se ajustarán a las disposiciones mínimas especificadas en el plano de Red Viaria del Plan Parcial.

III.1.2.- Aparcamientos

CONCEPTO Y TIPO DE APARCAMIENTO.

1.- A los efectos de esta Ordenanza se considera como aparcamiento todos los espacios al aire libre en los que se autoriza el estacionamiento de vehículos y están especialmente señalizados para este uso.

2.- Los aparcamientos previstos en el Plan serán del tipo:

a) Aparcamientos situados en los laterales y a lo largo de las vías urbanas.

APARCAMIENTO EN VIAS URBANAS

1.- Los aparcamientos en vías urbanas se han previsto en batería y en línea y figurarán en el plano de Red Viaria.

2.- En caso necesario las autoridades Municipales podrán adoptar las limitaciones de uso que se consideren necesarias con arreglo a las normas técnicas de Ingeniería de Tráfico.

APARCAMIENTO RESERVADO PARA MINUSVÁLIDOS

Conforme determinan la Ley y El Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreas de la Junta de Castilla y León, se dispondrán al menos una plaza de aparcamiento reservada para minusválidos por cada cuarenta o fracción de los totales, con las características y condiciones establecidas en la legislación indicada.

Capítulo III.2.- Edificación

III.2.1.- Condiciones Generales de la Edificación

III.2.1.1.- Condiciones de la altura y volumen

Se aplicarán con carácter general de acuerdo con las definiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada.

Los cómputos de edificabilidad, aprovechamiento bajo cubierta, las condiciones establecidas para sótanos y semisótanos, medición de alturas, se aplicarán según el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada.

III.2.1.2.- Condiciones de uso.

Será de aplicación con carácter complementario las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada.

Será de aplicación la Normativa Sectorial específica de cada uso.

III.2.1.3.- Condiciones Estéticas

Las condiciones estéticas y de diseño serán libres.

En la modificación del Artículo 58 del Plan General de Ordenación Urbana de 2001 "Vallado de Solares", reflejada en el Estudio de Detalle de Marzo de 2008, se describe que en todo el término municipal será obligatorio el vallado de solares sin edificar, siendo responsable el propietario del mismo de mantenerlo en condiciones estéticas o de higiene adecuadas, evitando o responsabilizándose de los residuos en él vertidos, o el abandono de objetos en su interior.

El vallado de solares en parcelas de vivienda unifamiliar en urbanizaciones, podrá realizarse mediante mallas metálicas con una altura mínima de 1,80 m.

En las zonas de tipología de vivienda unifamiliar, las vallas de fachada de las parcelas, el cerramiento será de setos vivos, fábrica o cerrajería, sin que la obra de fábrica de los mismos pueda exceder en ningún punto de 2,00 m medidos desde la rasante del terreno.

En las medianerías, cuando se utilicen cierres ciegos entre colindantes estos no podrán superar una altura máxima de 2,50 m en ningún punto, medidos en la rasante virtual que une los puntos extremos de la medianera.

El cierre de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.

Las vallas se mantendrán en condiciones estéticamente correctas, libres de pintadas y/o carteles publicitarios.

III.2.2.- Condiciones Particulares. ZONIFICACIÓN

La zonificación establecida en el Plan Parcial se ajustará a la relación siguiente y a la que figura en el plano de zonificación, **PO-1.1**, ***"Planos de Ordenación y Gestión. Zonificación y usos"***.

RESIDENCIAL-	Vivienda unifamiliar	Dominio Privado
	Las tipologías permitidas son:	
	Vivienda unifamiliar aislada, adosada y pareada.	
Zonas verdes privadas		Dominio Privado
S.U.-	Servicios Urbanísticos-	Domínio Público
E.1.-	Equipamiento -	Domínio Público
E.2.-	Equipamiento –	Domínio Público
E.L. 1	Espacio Libre –	Domínio Público
E.L. 2	Espacio Libre -	Dominio Público
R.V.-	Red Viária-	Domínio Público

En cada una de las zonas se establecen las correspondientes limitaciones y parámetros de la edificación.

La parcelación realizada dentro de cada zona en el documento gráfico es orientativa.

Para cada una de las zonas definidas se articulan y desarrollan todas o algunas de los siguientes apartados para establecer la ordenación detallada.

- Condiciones de Emplazamiento
- Condiciones de Uso
- Otras Condiciones

La edificabilidad máxima de un solar quedará siempre limitada por la condición más restrictiva sin que se pretenda que las diferentes condiciones definan una misma edificabilidad.

III.2.3.- Vivienda unifamiliar

Esta ordenación se define y regula para albergar una tipología de edificación de viviendas unifamiliares con flexibilidad suficiente para el desarrollo de distintas tipologías, pero siempre dentro de la categoría de vivienda unifamiliar (adosadas, pareadas, o aisladas)

Se corresponden con esta tipología las manzanas RESIDENCIAL 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 y 11.

III.2.3.1.- Definiciones de tipologia de vivienda

Vivienda unifamiliar adosada

DEFINICIÓN

Se definen con este tipo titulo, aquellas ordenaciones destinadas a viviendas unifamiliares en hilera.

Vivienda unifamiliar pareada

DEFINICIÓN

Se definen con este titulo, aquellas ordenaciones destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares pareadas en parcelas independientes y edificios aislados con medianía en uno de sus linderos.

Vivienda unifamiliar aislada

DEFINICIÓN

Se definen con este titulo, aquellas ordenaciones destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas independientes y edificios aislados.

III.2.3.2.- Condiciones de Emplazamiento

Alineaciones y Rasantes

Las definidas en el plano de alineaciones y rasantes.

Parcela mínima.-

La parcela mínima se establecerá en una superficie de 125 m².

El frente mínimo de parcela será:

- 10 m para parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.
- 5 m para parcelaciones de chalets adosados.

El Fondo edificable máximo será de 15 m.

Densidad.-

- Superficie total del plan parcial: 61.563,76 m2
- Superficie con aprovechamiento: 54.399,59 m²
- Número de viviendas: 109 ud
- Densidad: 499,08 m² suelo por vivienda

Ocupación.-

- Edificación principal: 50 %
- Edificación auxiliar: 10%
- Edificabilidad máxima: 0,54 m²ₑ m²/m²

Retranqueos.-

- 4 m a fachada, excepto en la manzana Residencial 5, donde no se exige retranqueo debido a que la línea límite de edificación de la carretera CL-510 ha tenido que modificarse y llevarse a 32 m del eje de la misma, con lo cual se ve disminuido el fondo disponible para las viviendas. Igualmente se suprime el retranqueo a fachada en la manzana Residencial 4, compatible con Uso de Equipamiento, por la geometría de la misma, condicionada por la zona de expropiación del Canal de Villagonzalo.

- 3 m a linderos ó 0 m (en edificación aislada y pareada en el lado que no se adose).

III.2.3.3.- Condiciones de Edificación

Nº máximo de viviendas por manzana.-

RESIDENCIAL	1.-	8 viviendas
RESIDENCIAL	2.-	10 viviendas
RESIDENCIAL	3.-	18 viviendas
RESIDENCIAL	4.-	1 viviendas
RESIDENCIAL	5.-	11 viviendas
RESIDENCIAL	6.-	20 viviendas
RESIDENCIAL	7.-	20 viviendas
RESIDENCIAL	8.-	14 viviendas
RESIDENCIAL	9.-	2 viviendas
RESIDENCIAL	10.-	3 viviendas
RESIDENCIAL	11.-	2 viviendas
TOTAL		109 viviendas

Edificabilidad.-

RESIDENCIAL 1.- 0,557020 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 1.240,00 m^2_e

RESIDENCIAL 2.- 0,687383 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 1.500,00 m^2_e

RESIDENCIAL 3.- 0,487596 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 1.953,24 m^2_e

RESIDENCIAL 4.- 0,262439 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 204,70 m^2_e

RESIDENCIAL 5.- 0,460412 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 1.815,00 m^2_e

RESIDENCIAL 6.- 0,561825 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 3.340,00 m^2_e

RESIDENCIAL 7.- 0,560168 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 3.340,00 m^2_e

RESIDENCIAL 8.- 0,574122 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 1.516,87 m^2_e

RESIDENCIAL 9.- 0,534316 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 335,00 m^2_e

RESIDENCIAL 10.- 0,388948 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 572,99 m^2_e

RESIDENCIAL 11.- 0,614014 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 335,00 m^2_e

ZONA VERDE

DEPORTIVA PRIVADA (R-10)- 67,08 m^2_e

DEPORTIVA PRIVADA (R-11)- 100,00 m^2_e

Alturas.-

Edificación principal: 7,50 m y dos plantas (Baja +1), se permite el aprovechamiento bajo cubierta, descontando su superficie de la edificabilidad permitida.

Edificación auxiliar: 3,00 m y una planta.

Altura libre de pisos: será igual o superior a 2,50 m.

III.2.3.4.- Condiciones de Uso

Se **permite** el Uso Residencial (art. 78 Sector 10 El Canal) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Será obligatorio el uso de garaje aparcamiento en el interior de la edificación, en proporción mínima de 1 plaza de garaje por vivienda.

III.2.3.5.- Otras Condiciones

Se prohíbe dejar cierres provisionales. Será obligatorio mantener un diseño estético de carácter unitario para todo el conjunto.

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento, en el interior de cada parcela.

III.2.4.- Equipamiento Público E-1

Se corresponde con los espacios de cesión obligatoria al Ayuntamiento destinados a equipamientos en todas sus formas.

III.2.4.1.- Condiciones de Emplazamiento

Alineaciones y Rasantes.-

Las definidas en el plano de alineaciones y rasantes

Parcela mínima.-

125 m^2

Edificabilidad máxima.-

1 m^2_e /1m^2

III.2.4.2.- Condiciones de Edificación

Edificabilidad.-

Equipamiento E-1.-	1,00 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana	2.492,02 m^2_e

III.2.4.3.- Condiciones de Uso

- Uso aparcamiento: permitido.
- Resto de usos: prohibidos en todas sus categorías.

III.2.4.4.- Otras Condiciones

Se estará en todo lo dispuesto en el artículo 37 del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, así como la modificación del mencionado artículo por el Estudio de Detalle de Marzo de 2008.

III.2.5 .- Equipamiento Publico E-2

Se corresponde con los espacios de cesión obligatoria al Ayuntamiento destinados a equipamientos en todas sus formas.

III.2.5.1.- Condiciones de Emplazamiento

Alineaciones y Rasantes

Las definidas en el plano de alineaciones y rasantes

Parcela mínima.-

125 m^2

Edificabilidad máxima.-

1 m^2_e /m^2

III.2.5.2.- Condiciones de Edificación

Edificabilidad.-

Equipamiento E-2.-	1,00 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana	936,95 m^2_e

III.2.5.3.- Condiciones de Uso.

- Uso aparcamiento: permitido.
- Resto de usos: prohibidos en todas sus categorías.

III.2.5.4.- Otras Condiciones

Se estará en todo lo dispuesto en el artículo 37 del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, así como la modificación del mencionado artículo por el Estudio de Detalle de Marzo de 2008.

III.2.6.- Espacios Libres - E.L

Al ser el uso principal de estas zonas el del descanso y el contacto de la población con el medio natural, las principales actuaciones que se prevén, son las derivadas de dichos usos: paseos, bancos, estanques, fuentes públicas, plantaciones de arbolado, rosaledas, etc.

Se corresponden con esta tipología las parcelas denominadas como E.L.1 y E.L. 2.

Obligatoriamente se deberá disponer en alguna de las zonas destinadas a espacios libres una zona de juego para niños según R.P.

III.2.6.1- Condiciones de Emplazamiento

Alineaciones y Rasantes.-

Las definidas en el plano de alineaciones y rasantes.

Parcela mínima.-

Las definidas en los planos de ordenación

E.L.1 4.898,04 m^2

E.L.2 834,26 m^2

III.2.6.2.- Condiciones de Edificación

- Superficie máxima construible: 1,5 m^2_e /100 m^2 de suelo
- Altura máxima: 4 m para elementos cerrados y 12 m para instalaciones abiertas.

III.2.6.3.- Condiciones de Uso

Se **permite** el Uso de Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público y áreas de juego y recreo infantiles.

Se incluirá el ajardinamiento correspondiente con tratamiento de especies de jardín.

Se considera **compatible** el uso para instalaciones deportivas, exposiciones al aire libre, auditorios, monumentos y análogos.

III.2.6.4.- Otras Condiciones

Si se realizasen quioscos, terrazas, bares, etc, el tratamiento estético será a base de cerramientos donde predomine el espacio diáfano y abierto y los materiales serán preferiblemente nobles, evitando pintura y enfoscados al exterior. Serán desmontables.

III.2.7.- Zona verde - deportiva privada

Se corresponde con esta tipología las parcelas denominadas como Zona Verde Deportiva Privada – 10 y 11.

III.2.7.1- Condiciones de Emplazamiento

Alineaciones y Rasantes.-

Las definidas en el plano de alineaciones y rasantes.

Parcela mínima.-

Las definidas en los planos de ordenación

Zona Verde Deportiva Privada – 10	844,60 m^2
Zona Verde Deportiva Privada – 11	1.568,25 m^2

III.2.7.2.- Condiciones de Edificación

- Superficie máxima construible:

Zona Verde Deportiva Privada – 10	0,079422 m^2_e/m^2
Total manzana	67,08 m^2_e
Zona Verde Deportiva Privada – 11	0,063765 m^2_e/m^2
Total manzana	100,00 m^2_e

- Altura máxima: 4 m para elementos cerrados y 12 m para instalaciones abiertas.

III.2.7.3.- Condiciones de Uso

Se **permite** el Uso de Espacios libres, zonas verdes e instalaciones deportivas de dominio y uso privado.

Se incluirá el ajardinamiento correspondiente con tratamiento de especies de jardín.

III.2.7.4.- Otras Condiciones

Si se realizasen quioscos, terrazas, bares, etc, el tratamiento estético será a base de cerramientos donde predomine el espacio diáfano y abierto y los materiales serán preferiblemente nobles, evitando pintura y enfoscados al exterior. Serán desmontables.

III.2.8.- Red Viaria - R.V

Esta ordenación se define y regula para albergar la red viaria del sector, tanto peatonal como rodada.

III.2.8.1.- Condiciones de Emplazamiento

No se permitirán edificaciones o instalaciones que puedan alterar o entorpecer el funcionamiento como vía pública.

III.2.8.2.- Condiciones de Edificación

La red viaria se ajustará a lo establecido en el apartado correspondiente de estas ordenanzas que se definirán en el correspondiente proyecto de urbanización.

III.2.8.3.- Condiciones de Uso

Uso especifico como red viaria

III.2.9.- Servicios Urbanísticos

Esta ordenación se define y regula para albergar la infraestructura necesaria y reserva de la misma para el desarrollo de la urbanización y cumplimiento de las Normativas Vigentes en cuanto a Infraestructuras

III.2.9.1.- Condiciones de Emplazamiento

Se destinan una zona para servicios urbanísticos con una superficie de 97,34 m².

III.2.9.2.- Condiciones de Edificación

En la reserva para infraestructuras solo se permitirá la edificación de la propia infraestructura a la que se destina la reserva, centro de transformación, depósito de agua, pozo de bombeo para riego, etc....

Las construcciones destinadas a servicios urbanísticos no computarán a efectos de edificabilidad.

III.2.10.- Uso Sanitario – Asistencial

Comprende las actividades de consulta, exploración, tratamiento y alojamiento de enfermos, residencia de ancianos, etc..., y en general las relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia social.

Según establece el Plan General este uso se agrupa como uso correspondiente a dotaciones y equipamientos.

Si bien tendrá un carácter lucrativo. Los usos correspondientes al apartado "Equipamientos" de carácter lucrativo o mercantil, se considerarán como Usos Terciarios y se ajustarán a las disposiciones del mismo que establece el Plan General, con lo cual, implica "Acceso Público" a todas o a parte de las dependencias interiores.

Para este grupo de usos, los proyectos deberán justificar en un apartado concreto, la dotación de aparcamiento suficiente, el cumplimiento de las Normas de Accesibilidad y las medidas para facilitar la Evacuación en posibles casos de emergencia.

Se establece la posibilidad de realizarlo en las parcelas 2 y 4 como uso compatible.

III.2.10.1.- Condiciones Básicas

Todo proyecto técnico que incluya alguna categoría de este grupo, desarrollará en un apartado especifico, la justificación detallada del aforo de los locales o la capacidad en número de personas, el cumplimiento de las normas vigentes sobre Accesibilidad, y las medidas para facilitar una evacuación segura, en los casos de emergencia.

También se hará una estimación de la afluencias medias y máximas incluyendo una aproximación de los tiempos de permanencia con los ritmos o frecuencias de entrada y salida de personas, estimando las consecuencias o

incidencia sobre la capacidad de aparcamiento existente en el propio edificio, recinto o en el entorno.

La altura libre minima de las dependencias con acceso público será de 3 m. y los pasos de acceso y escaleras tendrán una anchura minima de 1,25 m.

El acceso normal, será directo desde la vía pública, o en todo caso desde zonas comunes para el uso terciario de que se trate. No podrán utilizarse como acceso normal, los portales o escaleras de edificios de vivienda o de otros usos independientes.

III.2.10.2.- Condiciones de Emplazamiento

Alineaciones y Rasantes

Las definidas en el plano de alineaciones y rasantes.

Parcela mínima.-

La parcela mínima se establecerá en una superficie de 125 m².
El frente mínimo de parcela será:

- 10 m para parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.
- 5 m para parcelaciones de chalets adosados.

El Fondo edificable máximo será de 15 m.

Ocupación.-

- Edificación principal: 50 %
- Edificación auxiliar: 10%

Retranqueos.-

- 4 m a fachada, excepto en parcela 4 que no se exige retranqueo.

- 3 m a linderos ó 0 m (en edificación aislada y pareada en el lado que no se adose).

III.2.10.3.- Condiciones de Edificación

Nº máximo de viviendas por manzana.-

MANZANA 2.-	10 viviendas
MANZANA 4.-	1 vivienda

Edificabilidad.-

MANZANA 2.-	0,687383 m^2_e /m^2 (sobre solar)
	Total manzana 1.500,00 m^2_e
MANZANA 4.-	00,262439 m^2_e /m (s204,70 obre solar)
	Total Manzana 617,20 m^2_e

Alturas.-

Edificación principal: 7,50 m y dos plantas (Baja +1), se permite el aprovechamiento bajo cubierta, descontando su superficie de la edificabilidad permitida.

Edificación auxiliar: 3,00 m y una planta.

Altura libre de pisos: será igual o superior a 2,50 m.

III.2.10.4.- Condiciones de Uso

Se **permite** como Uso compatible en las Parcelas 2 y 4, al estar agrupado a uso correspondiente a dotaciones y equipamientos.

III.2.10.5.- Otras Condiciones

Se prohíbe dejar cierres provisionales. Será obligatorio mantener un diseño estético de carácter unitario para todo el conjunto.

III.2.11.- Uso Hotelero

Es una edificación o parte de ella, utilizada con servicio al público para alojamiento temporal de personas, tales como hoteles, aparta-hoteles, residencias colectivas y en general los del ramo de la hostelería.

Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en la regulación especifica, las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias como: restaurantes, peluquerías, piscinas, garajes, etc., que se ubiquen en los mismos, se sujetarán a las condiciones de cada uso especifico.

Es un uso incluido dentro de "Usos de Servicios (Terciario), que implica "Acceso Público" a todas o a parte de las dependencias interiores.

Para este grupo de usos, los proyectos deberán justificar en un apartado concreto, la dotación de aparcamiento suficiente, el cumplimiento de las Normas de Accesibilidad y las medidas para facilitar la Evacuación en posibles casos de emergencia.

Se establece la posibilidad de realizarlo en la parcela 2 como uso compatible.

III.2.11.1.- Condiciones Básicas

Todo proyecto técnico que incluya alguna categoría de este grupo, desarrollara en un apartado especifico, la justificación detallada del aforo de los locales o la capacidad en número de personas, el cumplimiento de las normas vigentes sobre Accesibilidad, y las medidas para facilitar una evacuación segura, en los casos de emergencia.

También se hará una estimación de la afluencias medias y máximas incluyendo una aproximación de los tiempos de permanencia con los ritmos o frecuencias de entrada y salida de personas, estimando las consecuencias o incidencia sobre la capacidad de aparcamiento existente en el propio edificio, recinto o en el entorno.

La altura libre minima de las dependencias con acceso público será de 3 m. y los pasos de acceso y escaleras tendrán una anchura minima de 1,25 m.

El acceso normal, será directo desde la vía pública, o en todo caso desde zonas comunes para el uso terciario de que se trate. No podrán utilizarse como acceso normal, los portales o escaleras de edificios de vivienda o de otros usos independientes.

III.2.11.2.- Condiciones de Emplazamiento

Alineaciones y Rasantes

Las definidas en el plano de alineaciones y rasantes.

Parcela mínima.-

La parcela mínima se establecerá en una superficie de 125 m².
El frente mínimo de parcela será:

- 10 m para parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.
- 5 m para parcelaciones de chalets adosados.

El Fondo edificable máximo será de 15 m.

Ocupación.-

- Edificación principal: 50 %
- Edificación auxiliar: 10%

Retranqueos.-

- 4 m a fachada.
- 3 m a linderos ó 0 m (en edificación aislada y pareada en el lado que no se adose).

III.2.11.3.- Condiciones de Edificación

Nº máximo de viviendas por manzana.-

MANZANA 2.- 10 viviendas

Edificabilidad.-

MANZANA 2.- 0,687383 m^2_e /m^2 (sobre solar)
Total manzana 1.500,00 m^2_e

Alturas.-

Edificación principal: 7,50 m y dos plantas (Baja +1), se permite el aprovechamiento bajo cubierta, descontando su superficie de la edificabilidad permitida.
Edificación auxiliar: 3,00 m y una planta.
Altura libre de pisos: será igual o superior a 2,50 m.

III.2.11.4.- Condiciones de Uso

Se **permite** como Uso compatible en la Parcela 2.

III.2.10.5.- Otras Condiciones

Se prohíbe dejar cierres provisionales. Será obligatorio mantener un diseño estético de carácter unitario para todo el conjunto.

Salamanca, marzo de 2015

POR EL PROMOTOR

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Gonzalo Hernando Arcal
RETAMAR ACTIVOS, S.L.

Fdo. Francisco Ledesma García

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

PO-1.- PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

PO-1.1.- Calificación y usos

PO-1.2.- Suelo público y de cesión al Ayuntamiento

PO-2.- PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

PO-2.1.- Red viaria

PO-2.1.1.- Planta

PO-2.1.2.- Perfiles longitudinales

PO-2.1.3.- Secciones tipo

PO-2.2.- Red de distribución de agua

PO-2.3.- Red riego

PO-2.4.- Red de alcantarillado

PO-2.5.- Energía eléctrica

PO-2.6.- Alumbrado público

PO-2.7.- Canalizaciones de telecomunicaciones

PO-2.8.- Red de gas

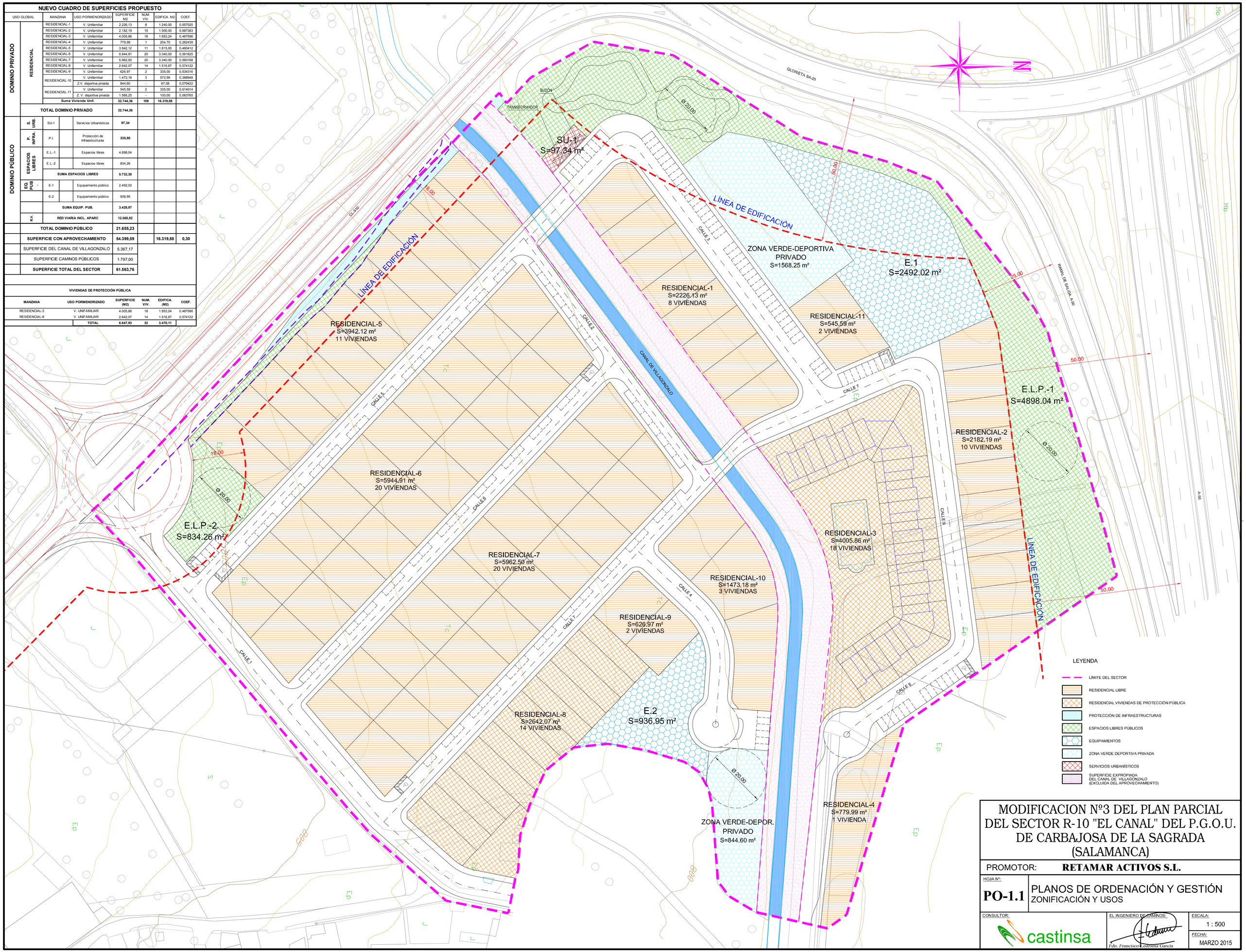
PO-3.- PLANO DE IMAGEN FINAL

NUEVO CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTO

USO GLOBAL		MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE M2	NUM. VIV.	EDIFICA. M2	COEF.
DOMINIO PRIVADO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL-1	V. Unifamiliar	2.226,13	8	1.240,00	0,557020
		RESIDENCIAL-2	V. Unifamiliar	2.182,19	10	1.500,00	0,687383
		RESIDENCIAL-3	V. Unifamiliar	4.005,86	18	1.953,24	0,487596
		RESIDENCIAL-4	V. Unifamiliar	779,99	1	204,70	0,262439
		RESIDENCIAL-5	V. Unifamiliar	3.942,12	11	1.815,00	0,460412
		RESIDENCIAL-6	V. Unifamiliar	5.944,91	20	3.340,00	0,561825
		RESIDENCIAL-7	V. Unifamiliar	5.962,50	20	3.340,00	0,560168
		RESIDENCIAL-8	V. Unifamiliar	2.642,07	14	1.516,87	0,574122
		RESIDENCIAL-9	V. Unifamiliar	626,97	2	335,00	0,534316
		RESIDENCIAL-10	V. Unifamiliar	1.473,18	3	572,99	0,388948
			Z.V. deportiva privada	844,60	-	67,08	0,079422
		RESIDENCIAL-11	V. Unifamiliar	545,59	2	335,00	0,614014
			Z. V. deportiva privada	1.568,25	-	100,00	0,063765
		Suma Vivienda Unif.		**32.744,36**	**109**	**16.319,88**	
TOTAL DOMINIO PRIVADO				**32.744,36**			
DOMINIO PÚBLICO	S. URB.	SU-1	Servicios Urbanísticos	**97,34**			
	P. INFRA.	P.I.	Protección de Infraestructuras	**335,80**			
	ESPACIOS LIBRES	E.L.-1	Espacios libres	4.898,04			
		E.L.-2	Espacios libres	834,26			
		SUMA ESPACIOS LIBRES		**5.732,30**			
	EQ. PUB.	E-1	Equipamiento público	2.492,02			
		E-2	Equipamiento público	936,95			
		SUMA EQUIP. PUB.		**3.428,97**			
	R.V.	**RED VIARIA INCL. APARC**		**12.060,82**			
TOTAL DOMINIO PÚBLICO				**21.655,23**			
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO				**54.399,59**		**16.319,88**	**0,30**
SUPERFICIE DEL CANAL DE VILLAGONZALO				5.367,17			
SUPERFICIE CAMINOS PÚBLICOS				1.797,00			
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				**61.563,76**			

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (M2)	NUM. VIV.	EDIFICA. (M2)	COEF.
RESIDENCIAL-3	V. UNIFAMILIAR	4.005,86	18	1.953,24	0,487596
RESIDENCIAL-8	V. UNIFAMILIAR	2.642,07	14	1.516,87	0,574122
	TOTAL	**6.647,93**	**32**	**3.470,11**	



MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-1.1**

PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN
ZONIFICACIÓN Y USOS

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Cedeña García

ESCALA: 1 : 500

FECHA: MARZO 2015

GLORIETA SA-20

N

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

CANAL DE VILLAGONZALO

RAMAL DE SALIDA A-50

A-50

CALLE 1

CALLE 2

CALLE 3

CALLE 4

CALLE 5

CALLE 6

CALLE 7

CALLE 8

CALLE 9

CL-510

Ø 20.00

Ø 20.00

Ø 20.00

18.00

18.00

50.00

50.00

50.00

25.00

S=4005.86 m²
18 VIVIENDAS

LEYENDA

- LÍMITE DEL SECTOR
- VIALES
- APARCAMIENTO
- ACERAS
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- EQUIPAMIENTOS
- SERVICIOS URBANÍSTICOS
- RESIDENCIAL AYTO. CARBAJOSA (10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

SUELO PÚBLICO

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-1.2**

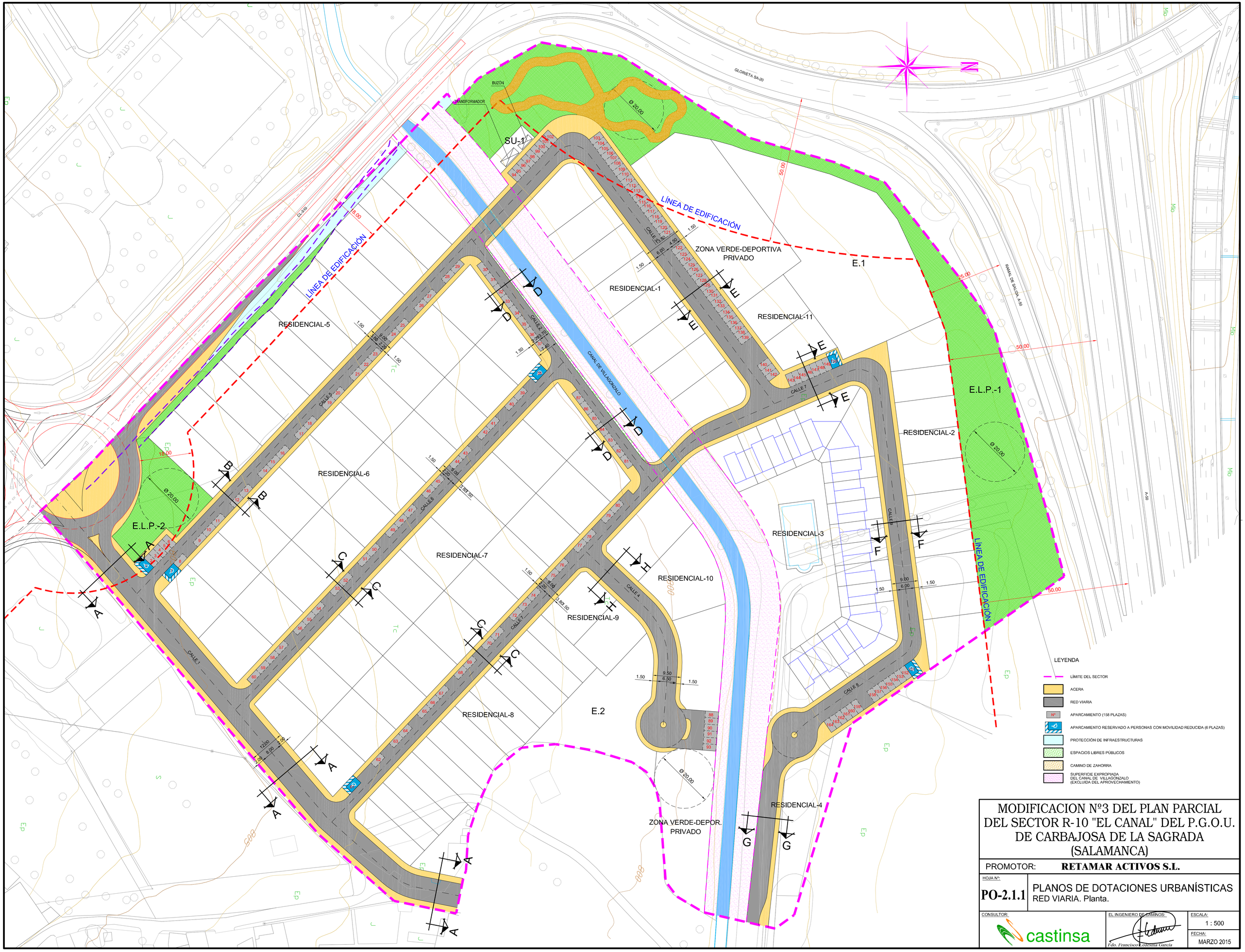
PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN
SUELO PÚBLICO Y DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Cedeña García

ESCALA: 1 : 500

FECHA: MARZO 2015



MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-2.1.1**

PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
RED VIARIA. Planta.

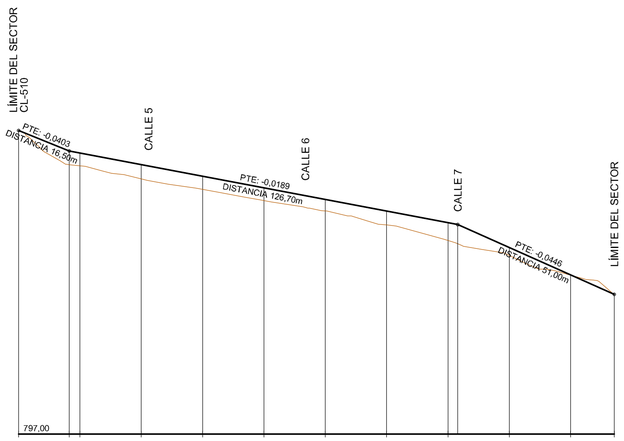
CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Cedesma García

ESCALA: 1 : 500

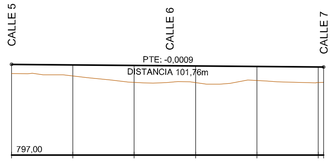
FECHA: MARZO 2015

CALLE 1



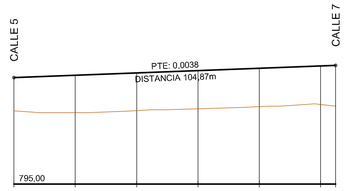
DESMONTE	0,00											0,00
TERRAPLÉN		0,45 0,41	0,47	0,43	0,42	0,38	0,45	0,58 0,63	0,26	0,01		
COTA DE RASANTE	806,90	806,23 806,16	805,79	805,41	805,03	804,65	804,27	803,89 803,83	803,08	802,19		801,55
COTA DE TERRENO	806,90	805,78 805,75	805,32	804,98	804,61	804,27	803,82	803,31 803,20	802,82	802,18		801,55
DISTANCIAS AL ORIGEN	0,00	16,50 20,00	40,00	60,00	80,00	100,00	120,00	140,00 143,20	160,00	180,00		194,20
DISTANCIAS PARCIALES	0,00	16,50 3,50	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00 3,20	16,80	20,00		14,20

CALLE 2



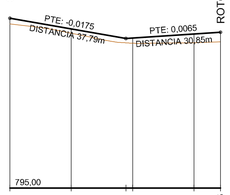
DESMONTE							
TERRAPLÉN	0,30	0,36	0,55	0,55	0,46	0,50 0,50	
COTA DE RASANTE	799,96	799,94	799,92	799,91	799,89	799,87 799,87	
COTA DE TERRENO	799,66	799,58	799,37	799,36	799,43	799,37 799,37	
DISTANCIAS AL ORIGEN	0,00	20,00	40,00	60,00	80,00	100,00 101,76	
DISTANCIAS PARCIALES	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00 1,76	

CALLE 3



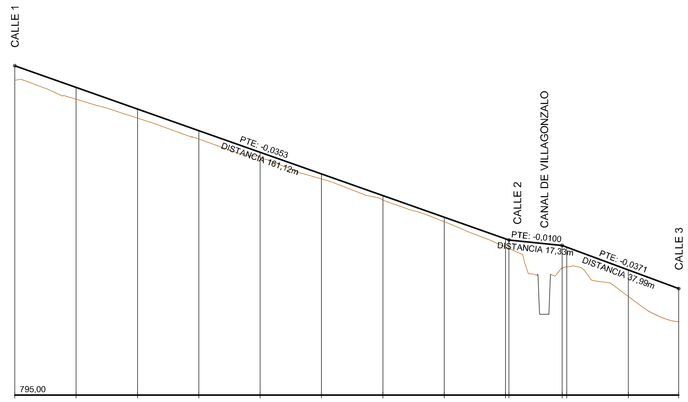
DESMONTE							
TERRAPLÉN	1,08	1,22	1,23	1,25	1,26	1,26	1,33
COTA DE RASANTE	798,47	798,55	798,62	798,70	798,78	798,85	798,87
COTA DE TERRENO	797,39	797,33	797,39	797,45	797,52	797,59	797,54
DISTANCIAS AL ORIGEN	0,00	20,00	40,00	60,00	80,00	100,00	104,87
DISTANCIAS PARCIALES	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	4,87

CALLE 4



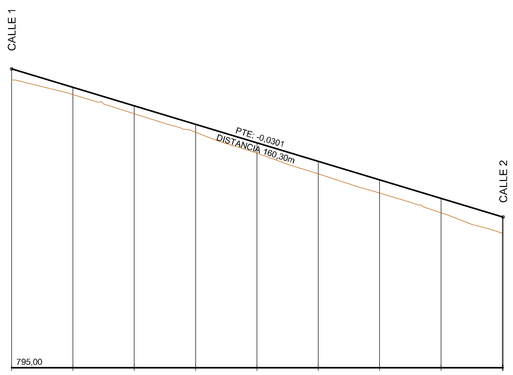
DESMONTE					0,03	
TERRAPLÉN	0,19	0,14	0,14 0,17	0,28	0,31	
COTA DE RASANTE	800,54	800,19	799,88 799,89	800,02	800,08	
COTA DE TERRENO	800,35	800,05	799,74 799,72	799,74	799,77	
DISTANCIAS AL ORIGEN	0,00	20,00	37,79 40,00	60,00	68,84	
DISTANCIAS PARCIALES	0,00	20,00	17,79 2,21	20,00	8,84	

CALLE 5



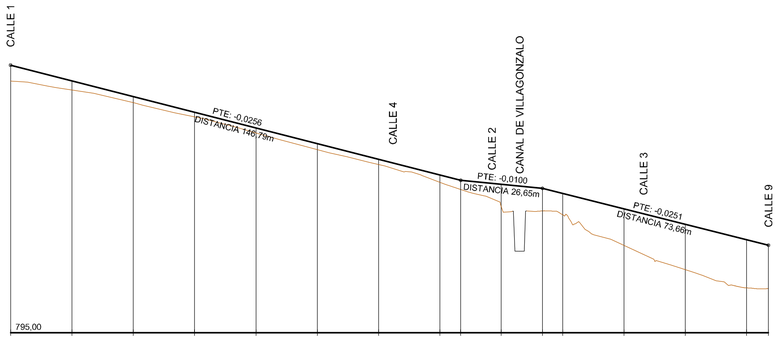
DESMONTE												
TERRAPLÉN	0,48	0,39	0,30	0,27	0,17	0,17	0,15	0,15	0,26 0,21	0,74 0,64	0,86	1,08
COTA DE RASANTE	805,74	805,03	804,33	803,62	802,92	802,21	801,51	800,80	800,09 800,05	799,88 799,82	799,08	798,47
COTA DE TERRENO	805,26	804,64	804,03	803,35	802,75	802,04	801,36	800,65	799,83 799,78	799,14 799,18	798,22	797,39
DISTANCIAS AL ORIGEN	0,00	20,00	40,00	60,00	80,00	100,00	120,00	140,00	160,00 161,12	178,45 180,00	200,00	216,45
DISTANCIAS PARCIALES	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00 1,12	17,33 1,55	20,00	16,45

CALLE 6



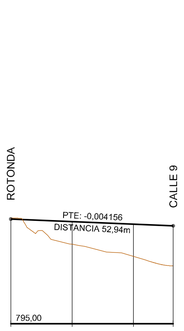
DESMONTE										
TERRAPLÉN	0,35	0,24	0,26	0,26	0,34	0,41	0,43	0,47	0,54 0,54	
COTA DE RASANTE	804,74	804,14	803,53	802,93	802,33	801,73	801,12	800,52	799,92 799,91	
COTA DE TERRENO	804,39	803,90	803,27	802,67	801,99	801,32	800,69	800,05	799,38 799,37	
DISTANCIAS AL ORIGEN	0,00	20,00	40,00	60,00	80,00	100,00	120,00	140,00	160,00 160,30	
DISTANCIAS PARCIALES	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00 0,30	

CALLE 7



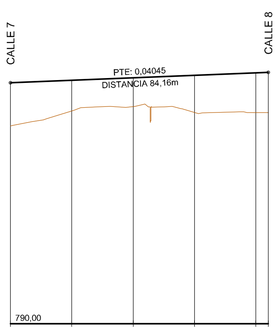
DESMONTE															
TERRAPLÉN	0,52	0,30	0,20	0,15	0,17	0,19	0,17	0,24	0,30	0,73	0,73	0,70	1,19	1,48	1,57 1,41
COTA DE RASANTE	803,72	803,21	802,70	802,19	801,68	801,16	800,65	800,14	799,97	799,84	799,70	799,54	799,03	798,53	798,03 797,85
COTA DE TERRENO	803,20	802,91	802,50	802,04	801,51	800,97	800,48	799,90	799,67	799,11	798,97	798,84	797,84	797,05	796,46 796,44
DISTANCIAS AL ORIGEN	0,00	20,00	40,00	60,00	80,00	100,00	120,00	140,00	146,79	160,00	173,44	180,00	200,00	220,00	240,00 247,10
DISTANCIAS PARCIALES	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	6,79	13,21	13,44	6,56	20,00	20,00	20,00 7,10

CALLE 8



DESMONTE	0,03		
TERRAPLÉN		0,74	1,05 1,31
COTA DE RASANTE	798,41	798,33	798,24 798,19
COTA DE TERRENO	798,44	797,59	797,19 796,88
DISTANCIAS AL ORIGEN	0,00	20,00	40,00 52,94
DISTANCIAS PARCIALES	0,00	20,00	20,00 12,94

CALLE 9



DESMONTE					
TERRAPLÉN	1,41	0,99	0,94	1,21	1,29 1,31
COTA DE RASANTE	797,85	797,93	798,01	798,09	798,17 798,19
COTA DE TERRENO	796,44	796,94	797,07	796,88	796,88 796,88
DISTANCIAS AL ORIGEN	0,00	20,00	40,00	60,00	80,00 84,06
DISTANCIAS PARCIALES	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00 4,06

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-2.1.2**

PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
RED VIARIA. Perfiles longitudinales.

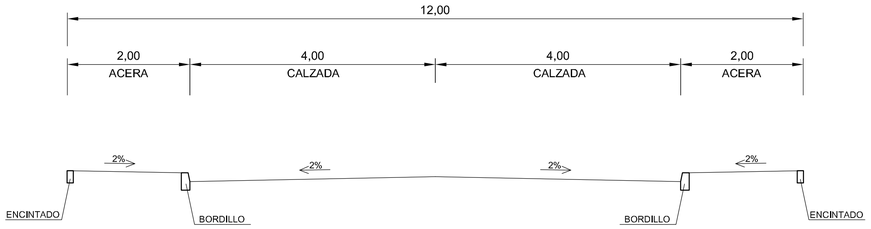
CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Cedesma García

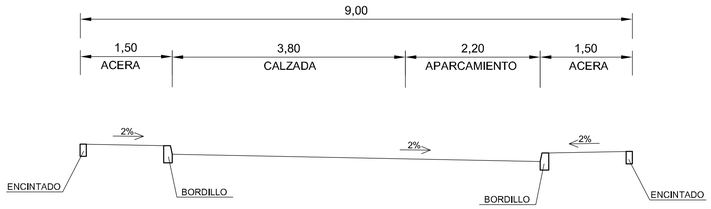
ESCALA: H=1:1.000 V=1:100

FECHA: MARZO 2015

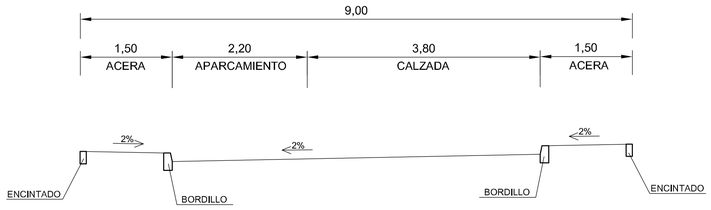
SECCIÓN TIPO A-A



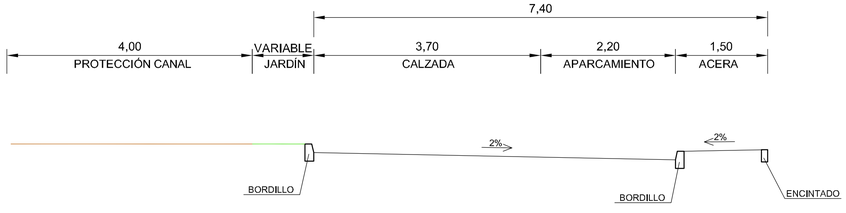
SECCIÓN TIPO B-B



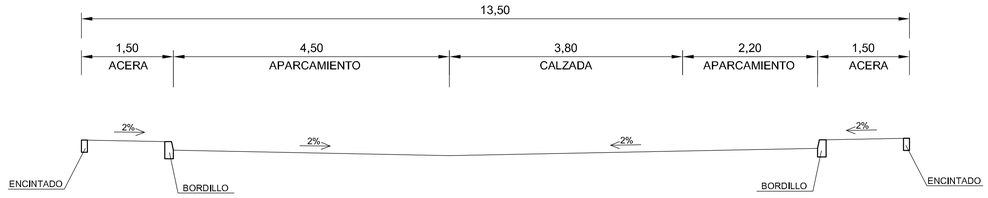
SECCIÓN TIPO C-C



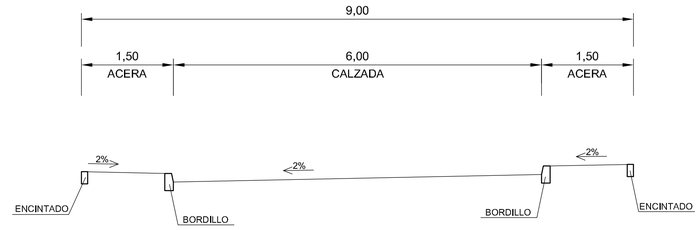
SECCIÓN TIPO D-D



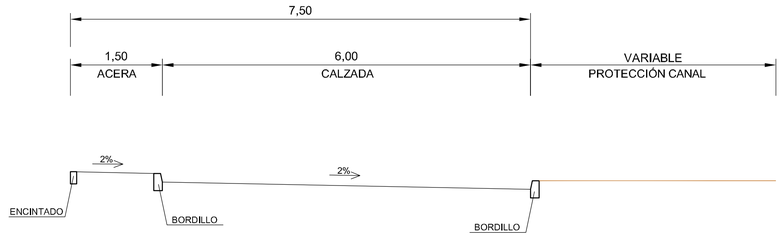
SECCIÓN TIPO E-E



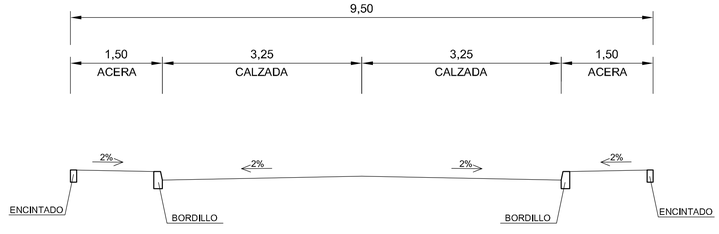
SECCIÓN TIPO F-F



SECCIÓN TIPO G-G



SECCIÓN TIPO H-H



MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-2.1.3**

PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
RED VIARIA. Secciones tipo.

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Castaño García

ESCALA: 1 : 50

FECHA: MARZO 2015

VÁLVULA EXISTENTE

TUBERÍA DE FIBROCEMENTO Ø 100

PUNTO DE ENGANCHE
A RED EXISTENTE

PASO BAJO CARRETERA CON TOPO

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

ARQUETA SIFÓN EXISTENTE

ENTUBACIÓN DE ACEQUIA DE RIEGO
(TUBERÍA DE PVC Ø630 PN6)

Término Municipal de Santa Marta de Tormes

LEYENDA:

- LÍMITE DEL SECTOR
- RED PROYECTADA PVC Ø110 mm.
- RED PROYECTADA PVC Ø140 mm.
- RED PROYECTADA PVC Ø90 mm.
- RED PROYECTADA PVC Ø75 mm.
- VÁLVULA DE COMPUERTA
- VENTOSA
- DESAGÜE
- ACOMETIDA DOBLE
- ACOMETIDA SIMPLE
- HIDRANTE CONTRA INCENDIOS

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-2.2**

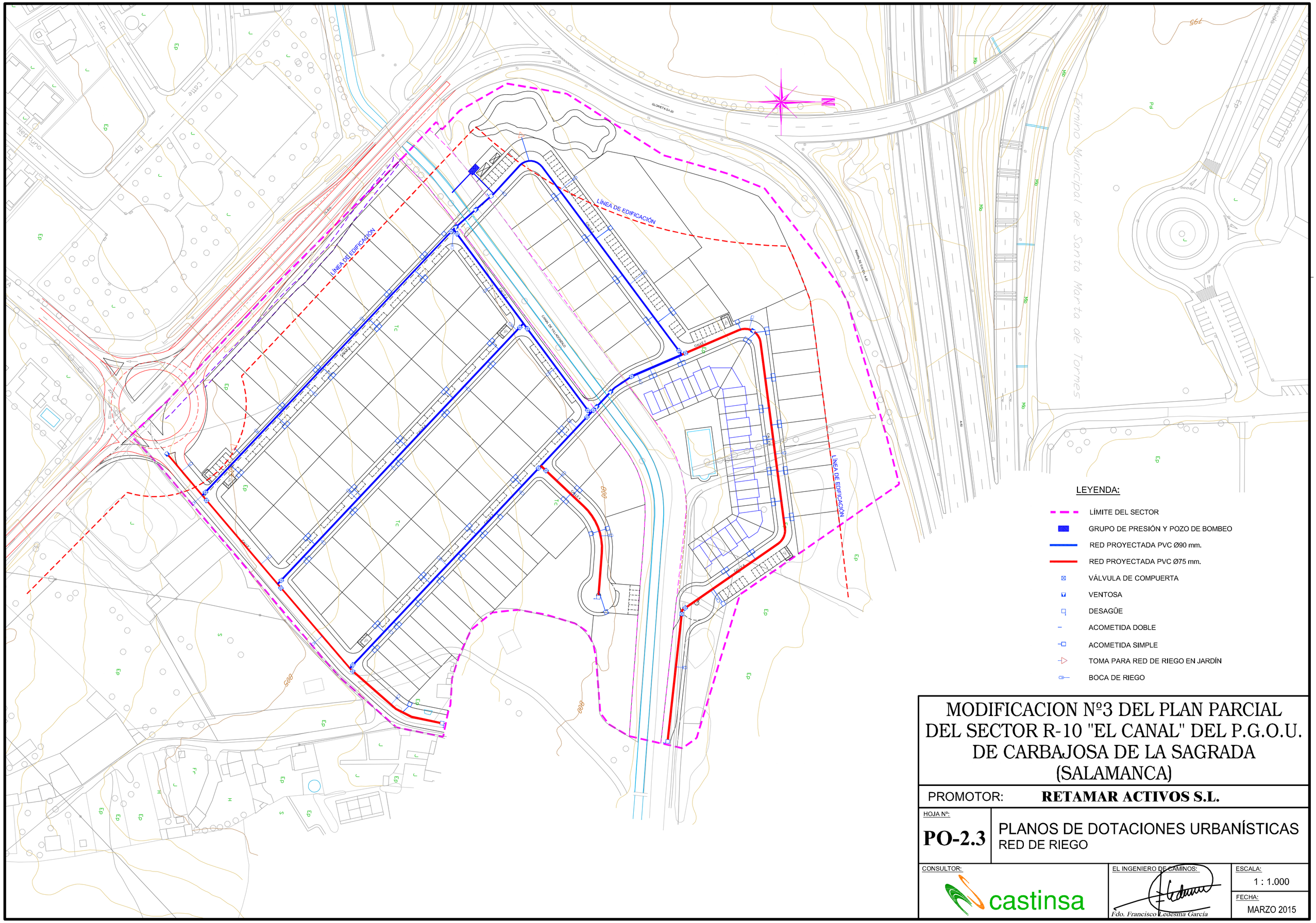
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Ledesma García

ESCALA: 1 : 1.000

FECHA: MARZO 2015


LÍNEA DE EDIFICACIÓN
LÍNEA DE EDIFICACIÓN
LÍNEA DE EDIFICACIÓN
CANAL DE ALMACENAMIENTO
GLORIETA S1-20
RAMA DE ENLACE A6
A-6
Término Municipal de Santa Marta de Tormes
CALLE 1
CALLE 2
CALLE 3
CALLE 4
CALLE 5
CALLE 6
CALLE 7
CALLE 8
CALLE 9
CALLE 10
CALLE 11
CALLE 12
CALLE 13
CALLE 14
CALLE 15
CALLE 16
CALLE 17
CALLE 18
CALLE 19
CALLE 20
CALLE

H.V.P.Ø800 EMISARIO QUE
CONECTA CON RED EXISTENTE
EN SECTOR R-9

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

CANAL DE ALCANTARILLADO

GLORIETA S/A-20

RAMA DE ENLACE A-50

A-50

Término Municipal de Santa Marta de Tormes

LEYENDA:

- LÍMITE DEL SECTOR
- TUBERÍA H.V.P. Ø 800
- TUBERÍA H.V.P. Ø 600
- TUBERÍA H.V.P. Ø 400
- TUBERÍA H.V.P. Ø 300
- POZO DE REGISTRO
- SUMIDERO
- ACOMETIDA DOBLE
- ACOMETIDA INDIVIDUAL
- EMBOCADURA
- CÁMARA DE DESCARGA
- CUNETA REVESTIDA

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-2.4**

PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
RED DE ALCANTARILLADO

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Ledesma García

ESCALA: 1 : 1.000

FECHA: MARZO 2015

A CONECTAR CON EL C.T. "ALBAHONDA-4"

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

LEYENDA:

- LÍMITE DEL SECTOR
- nT — CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA Ø160 mm nT =N°DE TUBOS
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROYECTADO
- ARQUETA REGISTRABLE S/NI MARCO Y TAPA M2-T2
- TUBO Ø 90 mm. PARA ACOMETIDA

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-2.5**

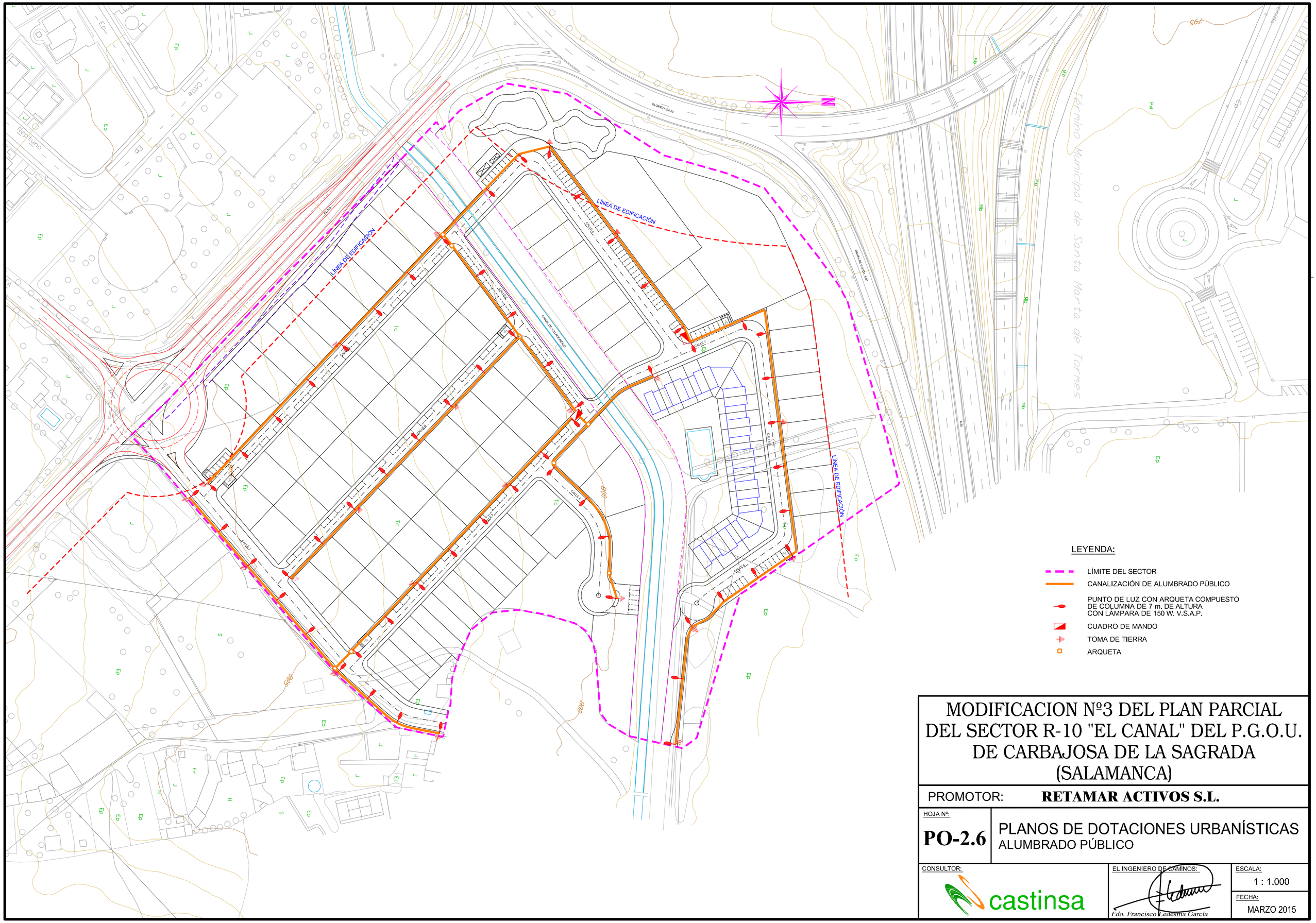
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
ENERGÍA ELÉCTRICA

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Ledesma García

ESCALA: 1 : 1.000

FECHA: MARZO 2015


LÍNEA DE EDIFICACIÓN
LÍNEA DE EDIFICACIÓN
LÍNEA DE EDIFICACIÓN
CANAL DE ALCANTARILLADO
CALLE 1
CALLE 2
CALLE 3
CALLE 4
CALLE 5
CALLE 6
CALLE 7
CALLE 8
CALLE 9
CALLE 10
CALLE 11
CALLE 12
CALLE 13
CALLE 14
CALLE 15
CALLE 16
CALLE 17
CALLE 18
CALLE 19
CALLE 20
CALLE

LEYENDA:

- LIMITE DEL SECTOR
- LINEA AEREA Y POSTES EXISTENTES A DESMONTAR
- CANALIZACION EXISTENTE
- CANALIZACION 4c PE Ø125 CORRUGAD0
- CANALIZACION 2c PVC Ø63
- CANALIZACION 2c PE Ø125 CORRUGAD0
- PEDESTAL PARA ARMARIO DE ACOMETIDAS 6c Ø63
- ARQUETA TIPO "D"
- ARQUETA TIPO "H"
- ARQUETA TIPO "M"
- ACOMETIDA

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-2.7**

PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
CANALIZACIONES DE TELECOMUNICACIONES

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: *Fdo. Francisco Ledesma García*

ESCALA: 1 : 1.000

FECHA: MARZO 2015

CONEXIÓN A RED EXISTENTE

PASO BAJO CARRETERA CON "TOPO"

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Término Municipal de Santa Marta de Tormes

LEYENDA:

- LÍMITE DEL SECTOR
- TUBERÍA PE Ø 200 mm.
- TUBERÍA PE Ø 110 mm.
- TUBERÍA PE Ø 63 mm.
- VÁLVULA Ø 200
- VÁLVULA Ø 110
- TAPÓN

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-2.8**

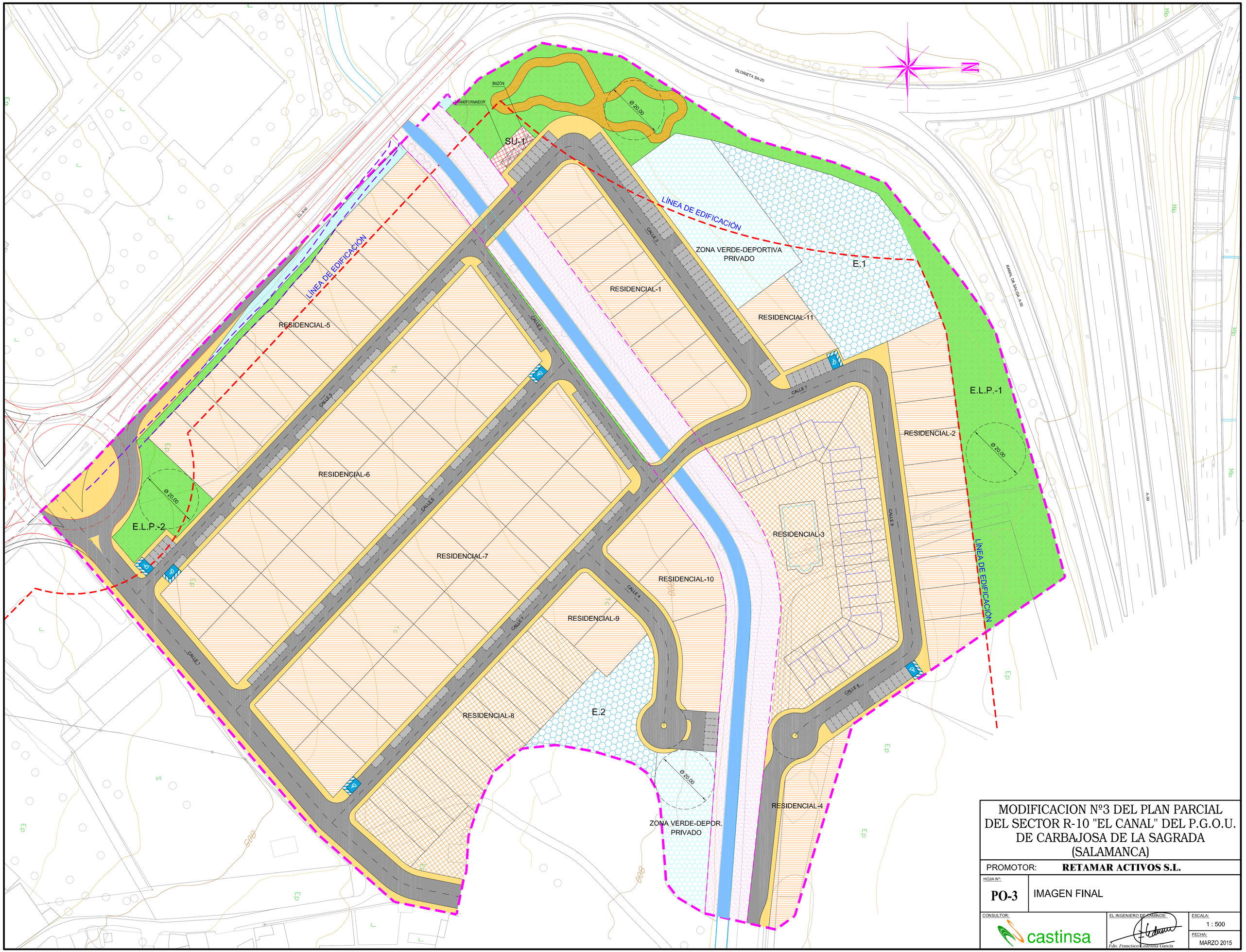
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
RED DE GAS

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Ledesma García

ESCALA: 1 : 1.000

FECHA: MARZO 2015



MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **PO-3**

IMAGEN FINAL

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Cedesma García

ESCALA: 1 : 500

FECHA: MARZO 2015

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ÍNDICE

1.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1.- Pavimentación y jardinería

Capítulo 2.- Red de distribución

Capítulo 3.- Red de riego

Capítulo 4.- Red de alcantarillado

Capítulo 5.- Energía eléctrica

Capítulo 6.- Alumbrado público

Capítulo 7.- Canalizaciones telefónicas

Capítulo 8.- Canalizaciones de gas

Capítulo 9.- Seguridad y salud

Capítulo 10.- Gestión de residuos

Resumen General de Presupuestos

2.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN

2.1.- Coste previsto de la ejecución de las obras de urbanización

2.2.- Gastos de la elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y demás gastos complementarios de la ejecución de la actuación.

2.3.- Resumen de costes

3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

1.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO Euros	IMPORTE Euros
	CAPITULO 1- PAVIMENTACIÓN Y JARDINERIA		
13.800,00	M2. Desbroce del terreno	1,32	18.216,00
8.500,00	M3. Desmonte en explanación en todo tipo de terreno, preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero.	2,20	18.700,00
7.500,00	M3. Terraplén con suelo de aportación compactado, incluso preparación de la superficie de asiento	2,50	18.750,00
15,00	Ml Perforación bajo carretera CL-510 con topo para paso de servicios urbanísticos	500,00	7.500,00
9.700,00	M2. Pavimentación de calzada, incluyendo 20 cm de asubbase granular, 20 cm de hormigón HM-20 y 5 cm de MBC tipo S-12, incluidos los pasos sobre el Canal de Villagonzalo	25,85	250.745,00
4.100,00	M2. Pavimentación de acera, incluyendo 15 cm de subbase granular, 10 cm de hormigón HM-20 y pavimento de terrazo.	22,77	93.357,00
200,00	M3. Ejecución de viales peatonales formados por 25 cm de zahorra de cantera para paseos.	12,10	2.420,00
2.640,00	Ml. Bordillo de hormigón doble capa de 28x10 cm², incluso solera de hormigón HM-	15,40	40.656,00
2.430,00	Ml. Encintado de hormigón de 20x10 cm², incluso solera de hormigón HM-20	11,00	26.730,00
5.732,00	M2. Zona verde	5,50	31.526,00
1.130,00	Ml. Cerramiento	16,50	18.645,00
1,00	Ud Mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc)	10.000,00	10.000,00
60,00	Ud Alcorque y plantación de árbol en red viaria	55,00	3.300,00
1,00	Ud. Señalización vertical y horizontal de la red viaria	12.000,00	12.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 1		**552.545,00**

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 2- RED DE DITRIBUCIÓN		
70,00	ML. Tubería de PVC con junta tórica Ø75 mm y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	11,00	770,00
290,00	ML. Tubería de PVC con junta tórica Ø90 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	12,50	3.625,00
945,00	ML. Tubería de PVC con junta tórica Ø110 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	15,00	14.175,00
60,00	ML. Tubería de PVC con junta tórica Ø140 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	18,00	1.080,00
5,00	Ud. Hidrante contra incendios en arqueta Ø100 mm., colocado y probado incluso válvula de corte y acometida	935,00	4.675,00
24,00	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales colocadas	540,00	12.960,00
65,00	Ud. Acometida a parcela, en tubería de P.E. Ø32 mm., y PT-6atm., incluso p.p. de tubería de distribución a grupo de parcelas	200,00	13.000,00
190,00	ML. Entubación de acequia de riego existente (tubería de PVC Ø400 mm PN6)	50,00	9.500,00
1,00	Ud. Partida Alzada para anclajes,refuerzo de tubería y conexiones	1.350,00	1.350,00
	TOTAL CAPÍTULO 2		**61.135,00**

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 3- RED DE RIEGO		
490,00	ML. Tubería de PVC con junta tórica Ø75 mm y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	11,00	5.390,00
800,00	ML. Tubería de PVC con junta tórica Ø90 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	12,50	10.000,00
30,00	Ud. Boca de riego, incluso arqueta y acometida	475,00	14.250,00
25,00	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales colocadas	540,00	13.500,00
65,00	Ud. Acometida a parcela, en tubería de P.E. Ø32 mm., y PT-6atm., incluso p.p. de tubería de distribución a grupo de parcelas	200,00	13.000,00
1,00	Ud. Toma en canal, pozo de bombeo y grupo de presión para alimentación de red de riego	9.500,00	9.500,00
1,00	Ud. Partida Alzada para anclajes,refuerzo de tubería y conexiones	1.350,00	1.350,00
	TOTAL CAPÍTULO 3		**66.990,00**

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO Euros	IMPORTE Euros
	CAPITULO 4- RED DE ALCANTARILLADO		
750,00	ML. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento Ø 30 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	40,00	30.000,00
220,00	ML. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento Ø 40 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	46,50	10.230,00
80,00	ML. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento Ø 60 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	80,00	6.400,00
585,00	ML. Tubería de hormigón vibroprensado armado para saneamiento Ø 80 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	100,00	58.500,00
100,00	ML. Cuneta revestida en carretera autonómica CL-510	20,00	2.000,00
15,00	Ml Perforación bajo carretera CL-510 con topo para paso de servicios urbanísticos	500,00	7.500,00
46,00	Ud. Pozo de registro	390,00	17.940,00
6,00	Ud. Cámara de descarga	462,00	2.772,00
50,00	Ud. Sumidero	250,00	12.500,00
2,00	Ud. Embocadura de hormigón	500,00	1.000,00
65,00	Ud. Acometida doble de alcantarillado residuales, incluso p.p. de tubería de recogida de grupo de parcelas, arqueta y conexionado con piezas especiales	250,00	16.250,00
1,00	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos	1.100,00	1.100,00
	TOTAL CAPÍTULO 4		**166.192,00**

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 5- ENERGÍA ELECTRICA		
2.350,00	ML. Canalización eléctrica con tubería de polietileno Ø160 para conducción de cables de AT y BT, incluso excavación, cama de arena, relleno, refuerzo con hormigón, tubería y banda de señalización, sin incluir cableado	46,00	108.100,00
71,00	Ud. Acometida en tubería PE Ø 90 mm, aprox 8 m, sin incluir cableado	65,00	4.615,00
100,00	Ud. Arqueta energia eléctrica	165,00	16.500,00
1,00	Ud.Edificio prefabricado para ubicar 1 TFA H 630KVA 24KV, incluso excavación y medios de elevación.	25.000,00	25.000,00
1,00	Ud. Partida alzada para conexiones	1.200,00	1.200,00
	TOTAL CAPÍTULO 5		**155.415,00**

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO Euros	IMPORTE Euros
	CAPITULO 6- ALUMBRADO PÚBLICO		
1.140,00	ML. Canalización de alumbrado público, bajo acera, con 1 conducto de PVC Ø 90mm incluso excavación, hormigón HM-20 y	8,00	9.120,00
110,00	ML. Canalización de alumbrado público, bajo calzada, con 2 conductos de PVC Ø 110mm incluso excavación, hormigón HM-20 y	30,00	3.300,00
4.600,00	Ml. Conductores de cobre	1,80	8.280,00
61,00	Ud. Punto de luz sobre columna de acero de 7m. de altura con luminaria y lámpara de 150W. V.S.A.P., incluso cimentación, instalado y probado.	770,00	46.970,00
20,00	Ud. Punto de luz sobre columna de acero de 4m. de altura con luminaria y lámpara de 125W. V.M.C.C. incluso cimentación, instalado y probado.	595,00	11.900,00
15,00	Ud. Arqueta de alumbrado	71,50	1.072,50
2,00	Ud. Cuadro de maniobras, medida y protección	7.700,00	15.400,00
25,00	Ud. Toma de tierra	265,00	6.625,00
1,00	Ud. Partida alzada para conexiones	1.200,00	1.200,00
	TOTAL CAPÍTULO 6		**103.867,50**

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 7- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS		
110,00	ML. Canalización telefónica de 4 conductos de PE Ø 125 mm	33,00	3.630,00
600,00	ML. Canalización telefónica de 2 conductos de PE Ø 125 mm.	21,00	12.600,00
1.395,00	ML. Canalización telefónica de 2 conductos de PE Ø 63 mm.	20,00	27.900,00
62,00	Ud. Acometida	55,00	3.410,00
10,00	Ud. Arqueta Telefónica tipo "H"	210,00	2.100,00
60,00	Ud. Arqueta Telefónica tipo "M"	90,00	5.400,00
5,00	Ud. Arqueta Telefónico tipo "D"	300,00	1.500,00
7,00	Ud. Pedestal	62,00	434,00
1,00	P.A. conexión existente	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 7		**56.474,00**

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO Euros	IMPORTE Euros
	CAPITULO 8- CANALIZACIONES DE GAS		
225,00	ML. Canalización de gas con tubería PE Ø 200 mm	45,00	10.125,00
460,00	ML. Canalización de gas con tubería Ø110mm	30,00	13.800,00
500,00	ML. Canalización de gas con tubería Ø 63mm	20,00	10.000,00
1,00	Ud. Arqueta para válvula Ø200 mm	200,00	200,00
2,00	Ud. Arqueta para válvula Ø110 mm	125,00	250,00
1,00	P.A. conexión existente	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 8		**35.375,00**

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 9-GESTIÓN DE RESIDUOS		
1,00	Ud. Medidas de gestión de residuos		8.500,00
	TOTAL CAPÍTULO 9		**8.500,00**

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 10- SEGURIDAD Y SALUD		
1,00	Ud. Medidas de seguridad y salud		20.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 10		**20.000,00**

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO Euros	IMPORTE Euros
	RESUMEN DEL PRESUPUESTO		
	Capitulo 1.- Pavimentación y Jardinería		552.545,00
	Capitulo 2.- Red de distribución		61.135,00
	Capitulo 3.- Red de riego		66.990,00
	Capitulo 4.- Red de alcantarillado		166.192,00
	Capitulo 5.- Energia eléctrica		155.415,00
	Capitulo 6.- Alumbrado público		103.867,50
	Capitulo 7.- Canalizaciones telefónicas		56.474,00
	Capitulo 8.- Canalizaciones de gas		35.375,00
	Capítulo 9.- Gestión de Residuos		8.500,00
	Capítulo 10.- Seguridad y salud		20.000,00
	PRESUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		**1.226.493,50**
	21% I.V.A.		257.563,64
	PRESUPUESTO TOTAL		**1.484.057,14**

2.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN

2.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN

2.1.- Coste previsto de la ejecución de las obras de urbanización

Conforme se ha estimado justificadamente en el presupuesto anterior, el coste previsto de la ejecución de la misma es el siguiente:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....	**1.226.493,50 €**
21% I.V.A	257.563,64 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.....	**1.484.057,14 €**

2.2.- Gastos de la elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, financiación y demás gastos complementarios de la ejecución de la actuación

Con el fin de realizar el análisis de la viabilidad económica del Plan Parcial, es preciso añadir a los costes de ejecución de las obras de urbanización determinados en el apartado anterior los costes de honorarios profesionales, estudios y ensayos técnicos, gestión y financiación, que implica todo el proceso de desarrollo de proyectos, dirección de obra y planes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, incluso control de calidad, así como la asesoría jurídica y gestión, cuyo conjunto representa un incremento de los costes de ejecución, según se indica a continuación:

Redacción del Plan Parcial	20.000,00 €
Redacción del Proyecto de Actuación (Reparcelación)..	8.000,00 €
Redacción del Proyecto de Urbanización y estudio geotécnico	60.000,00 €
Dirección de obra y Coordinación de Seguridad y Salud	60.000,00 €
Gastos de asesoría jurídica, financiación, gestión y publicación.....	10.000,00 €
SUMA	**158.000,00 €**
21% I.V.A.	33.180,00 €
TOTAL	**191.180,00 €**

Coste de Urbanización	1.484.057,14 €
Costes de financiación y gestión	191.180,00 €
COSTES TOTALES.....	**1.675.237,14 €**

2.3.- Resumen de costes

PRESUPUESTO LICITACIÓN URBANIZACIÓN (SECTOR) ..... 1.484.057,14 €

GASTOS DE ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA, FINANCIACIÓN Y DEMÁS GASTOS COMPLEMENTARIOS DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN: ..... 191.180,00 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN TOTAL DE URBANIZACIÓN + INSTRUMENTOS:..... 1.675.237,14 €

3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Siendo la extensión total del Sector R-10 "El Canal" de 61.563,76 m² con una edificabilidad total de 16.319,88 m²e, se deducen los siguientes costes unitarios de la Urbanización.

Coste total de Urbanización con Instrumentos	1.675.237,14 €
Coste medio por m² de suelo bruto.....	27,21 €/m²
Coste medio por m² de edificabilidad	102,65 €/m²

Los costes unitarios de Urbanización Interior indicados son aceptables para una actuación de la entidad prevista y resultan similares a los de otras áreas residenciales.

Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de de suelo edificable del orden de 175,00 €/m2, cuantía sustancialmente inferior a la estimada de mercado actual.

Siendo el suelo edificable un total de 32.744,36 m2, se deduce un coste de repercusión sobre m2 de suelo edificable de 51,16 €/m2 de desarrollo completo de la Ordenación Detallada.

El valor inicial de los terrenos de aportación, cuya extensión es de 61.563,76 m², según los datos conocidos del sector, se fija en un precio medio de 15,00 €/m².

A tenor de lo cual, se deduce el siguiente esquema de valoración de suelo de aportación y costes del proyecto.

Costes globales	1.675.237,14 €
Valor inicial del suelo bruto.....	923.456,40 €
Valor final de venta de suelo para vivienda	5.730.263,00 €
Valor final de venta de suelo deducido 10% Ayto	5.157.236,70 €
Beneficio total de desarrollo.....	**2.558.543,16 €**
Beneficio bruto por m² aportado.....	41,56 €/m²
Beneficio bruto por m² de edificabilidad.....	156,77 €/m²e
Beneficio bruto por m² de suelo edificable	78,14 €/m²e

Concluyéndose que la propuesta del Plan Parcial es VIABLE desde el punto de vista económico.

Salamanca, marzo 2015

POR EL PROMOTOR

Fdo: Gonzalo Hernando Arcal
RETAMAR ACTIVOS, S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo. Francisco Ledesma García

ANEXO 1

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEX0 Nº 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1.- Objeto y naturaleza del presente informe

2.- Actuaciones previstas susceptibles de provocar impacto económico

3.- Valoración económica del impacto

4.- Conclusiones

ANEXO Nº 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- Objeto y naturaleza del presente informe

Se redacta el presente informe en atención a lo dispuesto en la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. En particular, ésta, en su apartado 2.3 establece lo siguiente:

2.3.- Informe de sostenibilidad económica

conforme al apartado 4 del artículo 15 LS, los artículos 51 LUC y L y 110,130,136,142 y 148 (incluidas las revisiones y modificaciones que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, deben incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular:

a) El impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.- **Actuaciones previstas susceptibles de provocar impacto económico**

La actuación urbanizadora que se propone, desarrollo residencial con viviendas unifamiliares, cuenta con una serie de especificidades que la distinguen, en cierta medida, de una actuación residencial tipo en lo que respecta al posible impacto económico, que se pasan a enunciar a continuación.

En general, una actuación de estas características presenta, para la Hacienda Local, una serie de gastos, que se pasan a enunciar a continuación:

- Mantenimiento del sistema viario
- Limpieza del viario
- Servicio de recogida de basuras
- Servicio de alumbrado público
- Abastecimiento
- Saneamiento
- Mantenimiento de jardines y zonas verdes

En relación a los ingresos generados, los más destacables serán los siguientes:

- Licencias urbanísticas
- Tasas administrativas por licencia urbanística
- Tasas municipales por los servicios prestados
- IBI

3.- Valoración económica del impacto

En función de los aspectos indicados en el punto anterior, se relacionan a continuación las estimaciones económicas del impacto que pueden provocar en la Hacienda Local.

I. GASTOS

a) Mantenimiento del sistema viario

Se considera que el pavimento nuevo en viales de baja intensidad de tráfico no precisará bacheos en los 5 primeros años, estimándose que en los 10 años siguientes precisará un bacheo con aglomerado en caliente que afectará a un 1,5% anual de la superficie total, que se incrementará hasta el 2% anual en los últimos años, lo cual representa en los 20 años de estudio una renovación con 5 cm de aglomerado en caliente del 25% de la superficie total, con dotación de 120 kg/m² y precio de la mezcla de 50 €/tm, que da lugar a un coste unitario anual de 0,075 €/m².

Superficie de viario:	9.700 m²
Coste medio anual de mantenimiento por m²:	0,075 €/m²
Coste total	727,50 €/año

b) Limpieza del sistema viario

Se considera una limpieza diaria con camión cisterna, a 44 €/h, con velocidad de recorrido de 20 km/h y anchura de barrido de 4,00 m, lo que representa un coste diario de 0,055 céntimos de euro por metro cuadrado y un coste anual de 0,20 euros por metro cuadrado.

Superficie de viario:	9.700 m²
Coste medio anual de mantenimiento por m²:	0,20 €/m²
Coste total	1.940,00 €/año

c) Servicio de recogida de basuras

Según el *"Informe de fiscalización del Sector Público Local"* emitido por el Tribunal de Cuentas para el año 2011, el coste medio anual para los municipios de población comprendidos entre 5.001 y 20.000 habitantes por el servicio de recogida de residuos sólidos ha sido de 59,36 € por habitante.

Estimación de habitantes previstos:	327 habitantes
Coste medio anual de mantenimiento por habitante:	59,36 €/hab.
Coste total	19.410,72 €/año

d) Servicio de alumbrado público

Para la determinación del coste anual del alumbrado por luminaria se tiene en cuenta el coste de reposición de las lámparas, de vapor de sodio de alta presión de 150 W de potencia, su limpieza anual, así como el coste de la energía. La vida útil de la lámpara es de 16.000 horas, equivalente a 3,85 años, su precio, de 31,14 euros y el coste de cambio de la lámpara es de 12,80 euros, incluyendo la mano de obra y medios auxiliares, por lo que la repercusión anual de la reposición de lámparas al final de su vida útil es de 11,41 € por unidad y año.

Con respecto al coste de la energía, se considera un total de 4.160 horas de alumbrado al año, lo cual representa un consumo total de 624 kWh

para lámparas de 150 W, que supone un coste de 90,60 € por lámpara y año.

Añadiendo a los gastos indicados un importe de 11,30 € por limpieza anual de luminarias, se obtiene un coste total de 101,90 € por luminaria.

Número de luminarias:	61 ud.
Coste medio anual:	101,90 €/luminaria
Coste total	6.215,90 €/año

e) Servicio de abastecimiento de agua y saneamiento

Para la estimación del coste del abastecimiento de agua del sector, se considera la repercusión mediante la tasa aprobada al efecto, en la correspondiente Ordenanza Fiscal, que ha de ser coincidente con el gasto y se concreta en 53,16 euros anuales por acometida, que representa 5.794,44 euros al año para las 109 viviendas establecidas en el sector, más 1,21 euros/m³, siendo el consumo diario de 81,75 m³, para un promedio de 3 habitantes por vivienda y un consumo unitario de 250 l/hab,día, por lo que se tiene un importe anual de 32.104,89 euros, que añadido a la tasa de 5.794,44 por acometidas, arroja un importe total anual de 41.899,33 euros, con un coste medio por habitante de 128,13 euros.

El coste del alcantarillado y depuración se deduce de la tasa municipal de alcantarillado, que ha de ser coincidente con el gasto y supone 2,40 € mensuales por acometida, y 0,66 €/m³ consumido. Para las 109 acometidas del sector y 81,75 m³/día de consumo de agua se tiene una

cantidad total anual de 22.832,78, lo cual arroja un coste medio por habitante de 69,83 €/año.

Añadiendo el coste medio de abastecimiento, igual a 128,13 euros al de saneamiento, de 69,83 euros, se tiene que el coste medio total por habitante y año es de 197,96 €/año.

Estimación de habitantes equivalentes:	327 habitantes
Coste medio anual de mantenimiento por habitante:	197,96 €/hab.
Coste total	64.732,92 €/año

f) Mantenimiento de jardines y zonas verdes

Para la estimación del coste unitario de mantenimiento de los jardines y zonas verdes establecidas con el presente Plan Parcial se ha tomado como valor de referencia el coste real obtenido del concepto indicado en el municipio de Salamanca, deducido de la adjudicación en julio de 2013 del contrato de "Conservación, mantenimiento y mejora de los jardines y espacios verdes municipales de la ciudad de Salamanca". Los trabajos de conservación y limpieza de zonas verdes se han adjudicado por un importe total anual, IVA incluido, de 3.574.905,62 euros, para una superficie total de zonas verdes de 1.348.937,70 m², lo cual representa un coste medio anual por metro cuadrado de 2,65 euros/m².

Dado que en el citado contrato se incluyen las labores de conservación y mantenimiento de fuentes, estanques, redes de riego, hidrantes contra incendios y gestión, mantenimiento y conservación del vivero municipal de Salamanca, que no son de aplicación a este caso y habida cuenta así mismo del mayor nivel de servicio que requiere la capital por su

población, afluencia de visitantes y monumentalidad, se considera una reducción del 40% del coste expresado, por lo que se estima para el presente sector un coste de mantenimiento de zonas verdes 1,59 €/m².

Superficie de zonas verdes, incluidas zonas ajardinadas de espacios peatonales públicos: 5.732 m²

Coste medio anual de mantenimiento por m²: 1,59 €/m²

Coste total ..... 9.113,88 €/m²

II. INGRESOS

a) Licencias

Se estima que el ingreso por este concepto es un 20% de la edificabilidad en el primer año: 16.320 m² x 20% = 3.264,00 m²

Estimación de presupuesto total de obras a ejecutar objeto de licencia:

Coste de licencia: 3% sobre PEM sin Seguridad y Salud de edificios

Se considera un coste de edificación de 700€/m²:

3.264,00 m² x 700 €/m² = 2.284.800,00 €

Ingreso total 3% s/2.284.800,00 €..... 68.544,00 €

Se estima asimismo, que debido a la natural evolución del mercado inmobiliario y a las necesarias obras de reforma que será necesario realizar, se producirá, anualmente, un 4 % de dicho importe total.

Ingreso total ..... .2.741,76 €/año

b) Tasas municipales

Habrán de establecerse de tal modo que cubran, al menos, los gastos de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado, recogida de basuras, limpieza viaria y mantenimiento de zonas verdes.

Estos gastos se cubren holgadamente con las tasas establecidas por el Ayuntamiento y recogidos en las correspondientes Ordenanzas Fiscales por alcantarillado, igual al gasto estimado, recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos, entradas de vehículos a través de las aceras y espacios en las vías y terrenos de uso público, además de las Tasas Administrativas por Licencias Urbanísticas detalladas anteriormente y el Impuesto de Bienes Inmuebles, así como otras actividades sujetas a Tasa que pudieran precisarse, tales como ocupación de terrenos de uso público por materiales y mercancías durante la ejecución de obras, o por mesas y veladores de los desarrollos terciarios que se destinen a hostelería, la Tasa de apertura de los establecimientos y el Impuesto de Actividades Económicas de los mismos.

Por todo ello se considera que las tasas municipales cubren al menos el coste de los servicios y así se considera a efectos de la evaluación económica incluida en el presente informe.

Coste de dichos servicios: .....102.140,92 €/año
Ingresos totales.....102.140,92 €/año

c) Patrimonialización del 10% del aprovechamiento medio

10% aprovechamiento lucrativo:.....1.562,59 m^2_c

Valor de dicho aprovechamiento: ..... 500 €/ m^2_c

Ingreso total .....781.295,00 €

d) IBI

Se realiza una estimación en relación al aprovechamiento lucrativo de uso residencial

Nº de viviendas: ..... 109 Ud

Estimación IBI: .....250 €/viv.año

Ingreso total ..... 27.250,00 €/año

Como algunos de los ingresos tienen carácter anual y otros presentan un único cobro, se realiza a continuación una estimación temporal (sin tener en cuenta efectos inflacionistas) de dicha progresión:

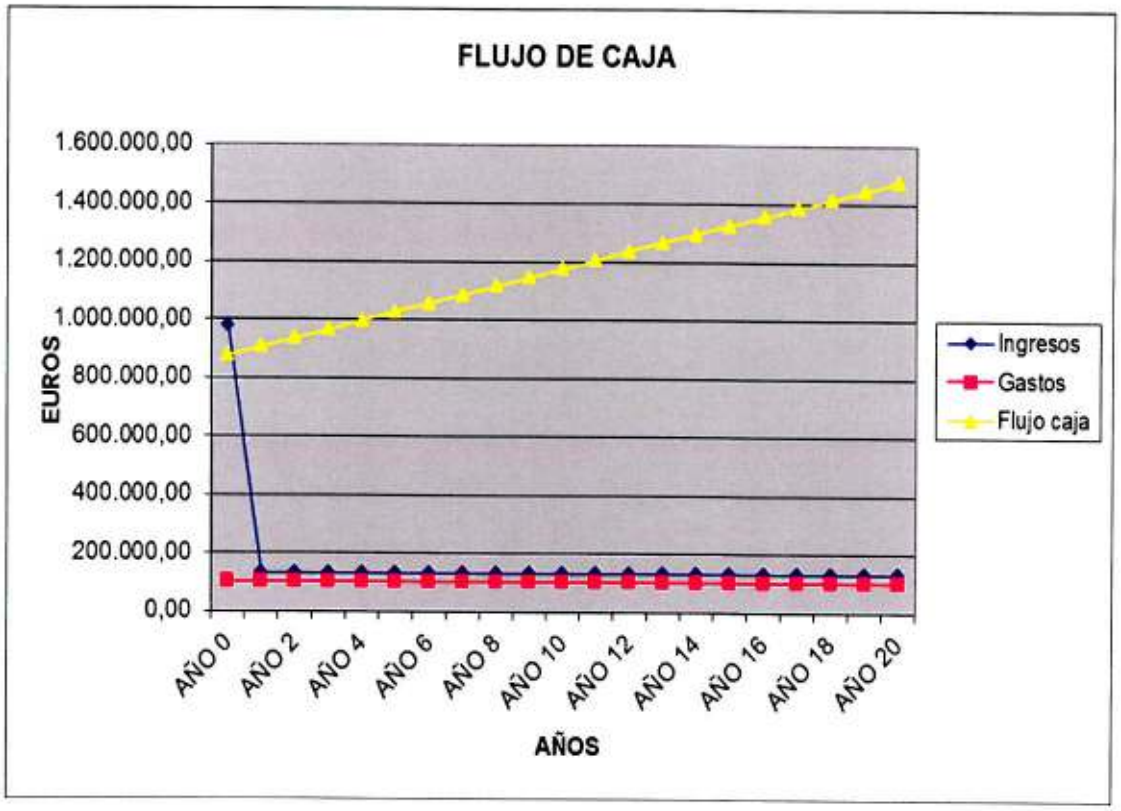
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
Ingresos	979.229,92	132.132,68	132.132,68	132.132,68	132.132,68
Gastos	102.140,92	102.140,92	102.140,92	102.140,92	102.140,92
Flujo Caja	877.089,00	907.080,76	937.072,52	967.064,28	997.056,04

	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
Ingresos	132.132,68	132.132,68	132.132,68	132.132,68	132.132,68
Gastos	102.140,92	102.140,92	102.140,92	102.140,92	102.140,92
Flujo Caja	1.027.047,80	1.057.039,56	1.087.031,32	1.117.023,08	1.147.014,84

	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14
Ingresos	132.132,68	132.132,68	132.132,68	132.132,68	132.132,68
Gastos	102.140,92	102.140,92	102.140,92	102.140,92	102.140,92
Flujo Caja	1.177.006,60	1.206.998,36	1.236.990,12	1.266.981,88	1.296.973,64

	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19
Ingresos	132.132,68	132.132,68	132.132,68	132.132,68	132.132,68
Gastos	102.140,92	102.140,92	102.140,92	102.140,92	102.140,92
Flujo Caja	1.326.965,40	1.356.957,16	1.386.948,92	1.416.940,68	1.446.932,44

	AÑO 20
Ingresos	132.132,68
Gastos	102.140,92
Flujo Caja	1.476.924,20



4.- **Conclusiones**.

El carácter residencial del suelo a desarrollar supone una fuente de ingresos para la Hacienda Local, dado que el uso residencial que se desarrolle en las zonas destinadas a tal efecto dentro del Sector, estarán gravados por el Impuesto de Bienes Inmuebles. Este hecho, junto con el abono de las tasas municipales de agua, basura y alcantarillado en las viviendas que se

establezcan en el sector, garantiza la sostenibilidad económica de la actuación prevista para la Hacienda Local en el plazo estudiado, tal y como se justifica en los puntos desarrollados con anterioridad en el presente documento.

Salamanca, marzo de 2015

POR EL PROMOTOR

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Gonzalo Hernando Arcal
RETAMAR ACTIVOS, S.L.

Fdo: Francisco Ledesma García

ANEXO 2

RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO Nº 2.- RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

1.- Objeto

2.- Situación, emplazamiento y delimitación del ámbito

3.- Planos

1.- Situación y delimitación del Sector.

2.- Planeamiento jerárquico superior. Determinaciones del PlanGeneral.

3.- Estructura de la Propiedad.

ANEXO Nº 2.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- Objeto

Se redacta el presente informe en atención a lo dispuesto en la Orden FOM71083/2007, 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 particular, ésta, en su apartado 2.2 establece lo siguiente:

2.2.- Resumen ejecutivo

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

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, indicando el alcance de dicha alteración.

b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

2.- Situación, emplazamiento y delimitación del ámbito

Los terrenos comprendidos en el ámbito del sector urbanizable residencial R-10 "El Canal" tienen una superficie aproximada de 5,9 Ha., según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de 2001 y están situados al noreste del casco urbano del municipio y a una distancia aproximada de 1,5 Km. del núcleo urbano de Carbajosa de la Sagrada, quedando emplazados entre las autovía A-50 y SA-20, la carretera CL-510, el sector urbano no consolidado R-7 y el término municipal de Santa Marta de Tormes, presentando los linderos que se indican a continuación.

Norte: Glorieta de la autovía SA-20, ramal de enlace de ésta con la autovía A-50 y término municipal de Santa Marta de Tormes.

Sur: Sector urbano no consolidado R-7, Valdemalatos, denominado como SU-NC-R-2 en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, aprobado provisionalmente y carretera autonómica CL-510.

Este: Sector urbano no consolidado R-7, ya citado, así como el término municipal de Santa Marta de Tormes.

Oeste: Glorieta de la autovía SA-20 y la ya citada carretera autonómica CL-510.

Los límites anteriormente descritos se han representado en el plano P-I.5 *Delimitación del sector*, habiéndose realizado en su día para la redacción del

Plan Parcial un levantamiento topográfico exhaustivo de los límites del sector, con cuyos datos se ha obtenido una superficie real del ámbito comprendido en el mismo de 61.563,76 m².

Así pues, para dar cumplimiento a las especificaciones de la Ley del Suelo y completar la información descriptiva del Plan Parcial, se elabora el presente documento que contiene la información gráfica requerida para situar y delimitar el ámbito de actuación del Plan Parcial dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, en las cuales se altera la ordenación vigente mediante el establecimiento de la ordenación detallada propuesta, así como la identificación de las diferentes propiedades afectadas por el Plan Parcial.

Conforme se establece en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación inicial de la presente Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10 "El Canal" producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas correspondientes en el ámbito del Plan Parcial, que comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación y se mantendrá hasta la entrada en vigor de la Modificación Número 3 del Plan Parcial del Sector R-10 o como máximo durante el plazo de un año.

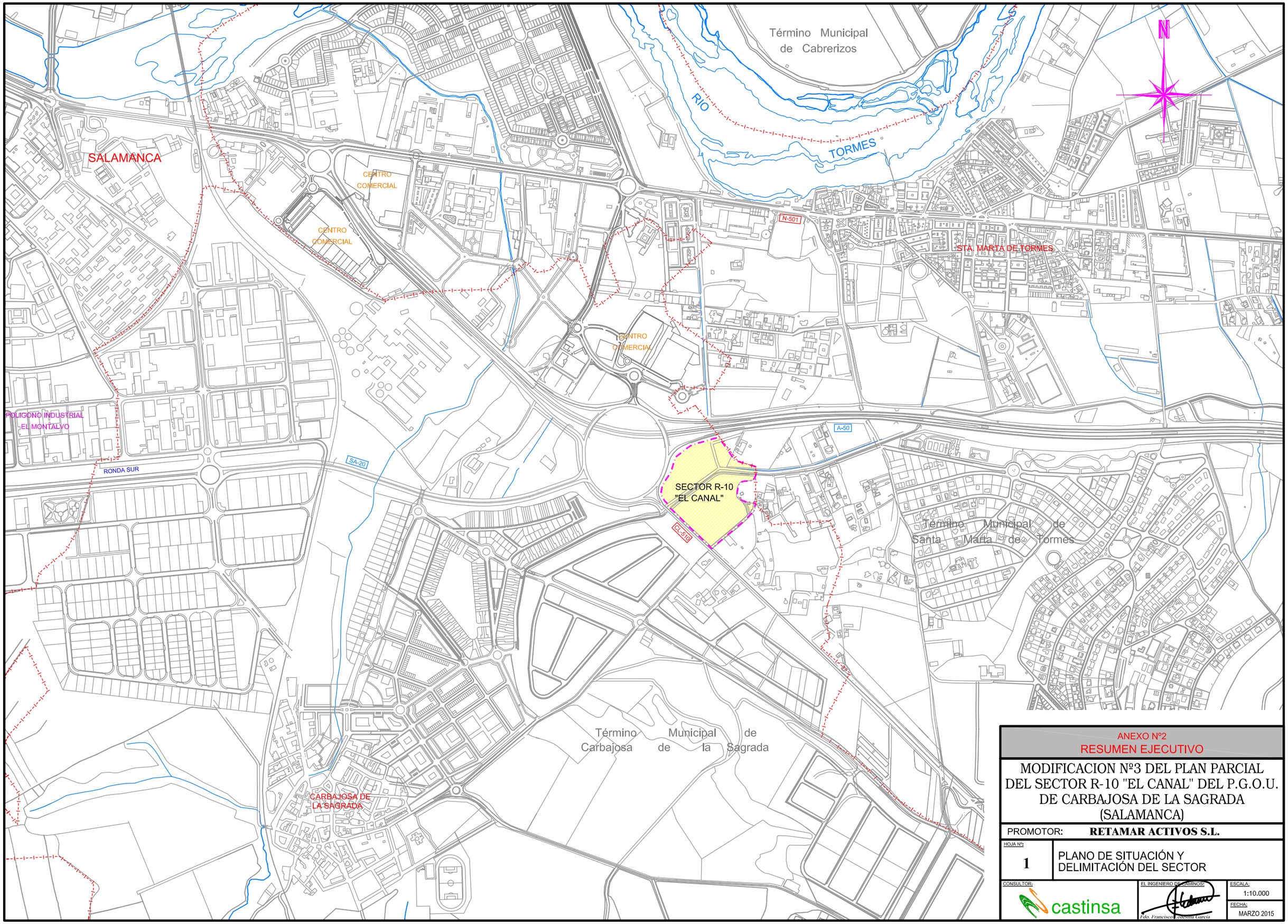
Salamanca, marzo de 2015

POR EL PROMOTOR EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Gonzalo Hernando Arcal Fdo. Francisco Ledesma García

RETAMAR ACTIVOS, S.L.

3.- PLANOS



ANEXO Nº2

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

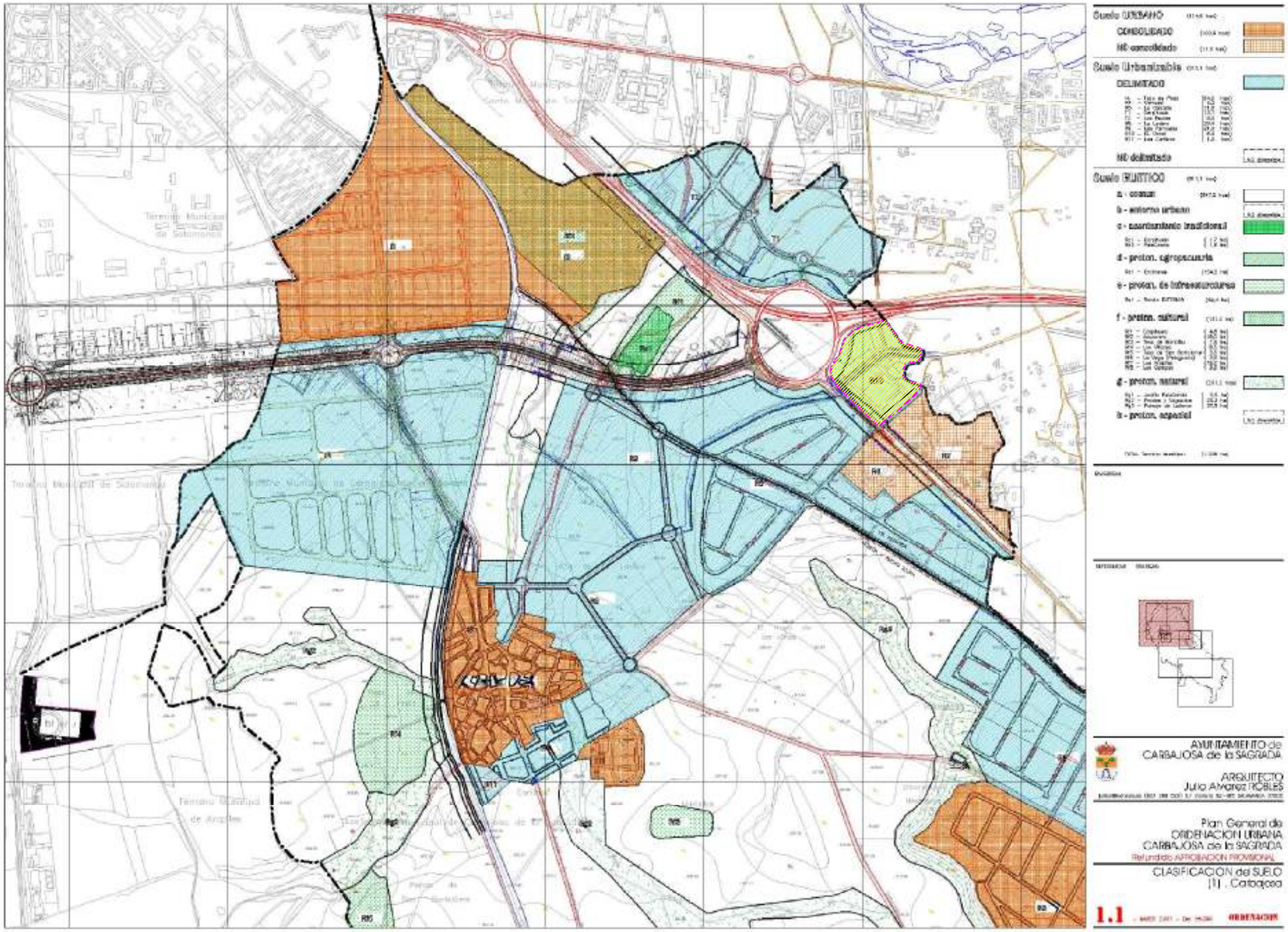
HOJA Nº:	
1	PLANO DE SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Cedenilla García

ESCALA: 1:10.000

FECHA: MARZO 2015



ANEXO Nº2

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **2**

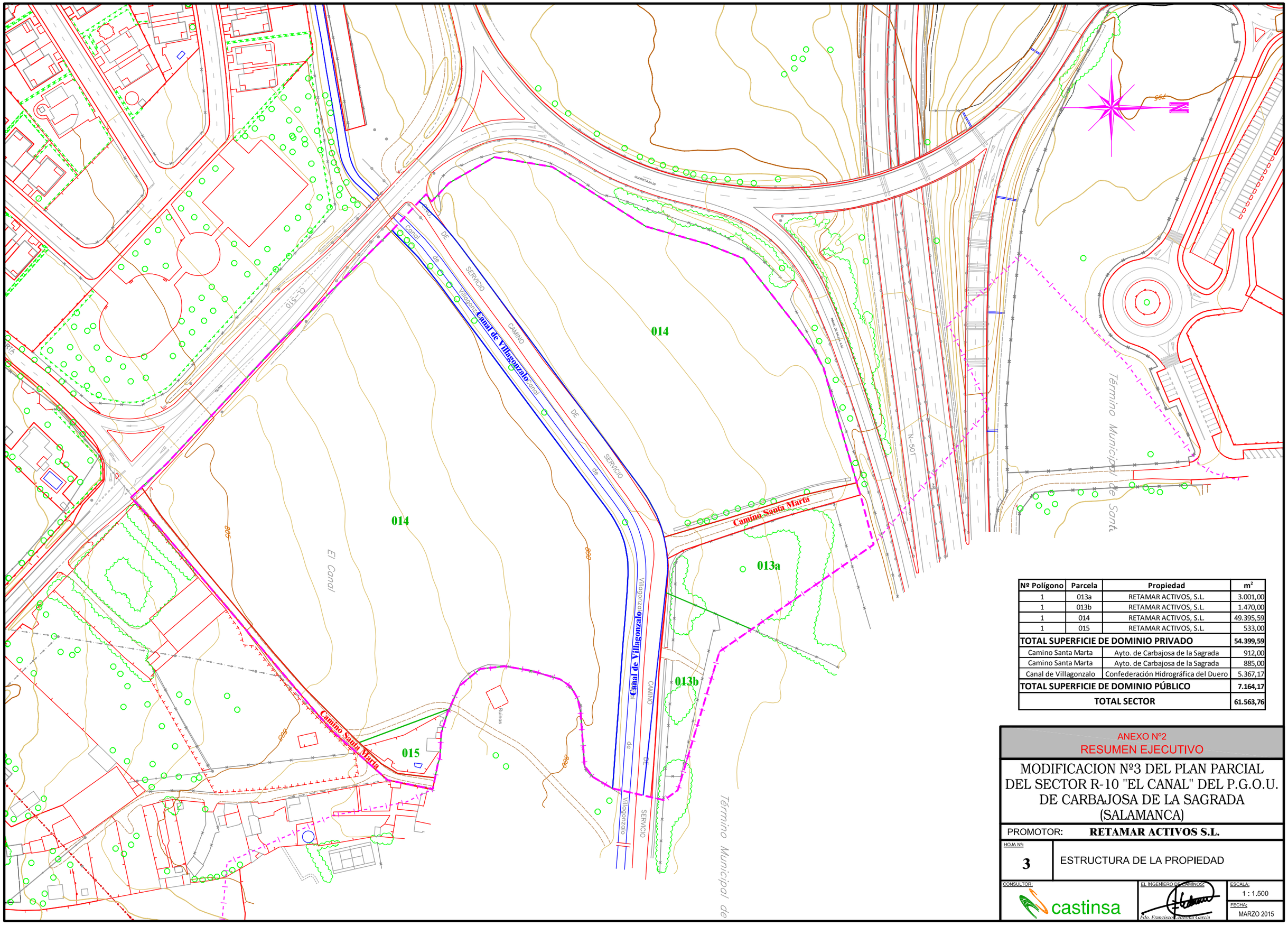
DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Lobeira García

ESCALA: SIN ESCALA

FECHA: MARZO 2015



Nº Polígono	Parcela	Propiedad	m²
1	013a	RETAMAR ACTIVOS, S.L.	3.001,00
1	013b	RETAMAR ACTIVOS, S.L.	1.470,00
1	014	RETAMAR ACTIVOS, S.L.	49.395,59
1	015	RETAMAR ACTIVOS, S.L.	533,00
TOTAL SUPERFICIE DE DOMINIO PRIVADO			**54.399,59**
Camino Santa Marta		Ayto. de Carbajosa de la Sagrada	912,00
Camino Santa Marta		Ayto. de Carbajosa de la Sagrada	885,00
Canal de Villagonzalo		Confederación Hidrográfica del Duero	5.367,17
TOTAL SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO			**7.164,17**
TOTAL SECTOR			**61.563,76**

ANEXO Nº2

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-10 "EL CANAL" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PROMOTOR: **RETAMAR ACTIVOS S.L.**

HOJA Nº: **3**

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CONSULTOR: castinsa

EL INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Cosme García

ESCALA: 1 : 1.500

FECHA: MARZO 2015