

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI DEL SECTOR SU-NC-R-1  
“CAMINO DE SANTA MARTA” DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA  
(SALAMANCA)**

**UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1**



PROMOTOR: LIMCASA CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, SL  
ARQUITECTOS: ESTUDIO REDERO+DÍEZ. ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO  
PABLO REDERO GÓMEZ. COLEGIADO Nº 3.263  
SONIA DÍEZ SANTOS, COLEGIADA Nº 3.743  
PLAZA PUERTA ZAMORA Nº4-6, 2ª; 37005 SALAMANCA  
TFNO.923-215028 E-MAIL pablo.redero@coal.es sonia.diez@coal.es

## **I. MEMORIA VINCULANTE**

### **1.1. AGENTES INTERVINIENTES**

#### **REDACTOR**

Estudio REDERO+DÍEZ. Arquitectura, Diseño y Urbanismo  
Sonia Díez Santos. N.I.F. 70862258-V COAL nº3743  
Pablo Redero Gómez. N.I.F. 7877561-S COAL nº3263  
Plaza Puerta Zamora nº4-6, 2ºA; 37005 de Salamanca

#### **PROMOTOR**

LIMCASA CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, SL. CIF nº B-37583804, Avda. Reyes de España nº2, bajo; 37008 de Salamanca.

### **1.2. INFORMACIÓN PREVIA**

#### **ANTECEDENTES**

El Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-1 se aprueba definitivamente por acuerdo de 28 de septiembre de 2017 del Pleno del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada y se publica en el BOCYL nº201, jueves, 19 de octubre de 2017.

#### **OBJETO Y FINALIDAD**

Se redacta el presente documento como Modificación del PERI del Sector SU-NC-R-1, "Camino de Santa Marta" del PGOU de Carbajosa de la Sagrada, para la modificación de las condiciones urbanísticas de las Manzanas M5 y M10 dentro de la Unidad de Actuación nº1; toda vez que se comprueba que las condiciones establecidas en el documento original provocan situaciones urbanísticas inadecuadas.

El alcance del mismo es por tanto acorde con lo establecido en el artículo 143 del RUCYL, donde se establece que los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística en cualquier clase de suelo. Estando aprobado el PERI, la modificación del mismo, adquiere el mismo grado.

#### **DATOS CATASTRALES**

Las modificaciones propuestas afectan exclusivamente a las parcelas M5 y M10, con las siguientes referencias catastrales:

8053701TL7385S0001PX  
8354904TL7385S0001EX

### **1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

Al redactar los primeros bocetos para el diseño de las viviendas dentro de las señaladas manzanas, se comprueba la dificultad extrema de ubicar las 8 viviendas previstas en el planeamiento sobre la Manzana M10.

En efecto, con la aplicación de los retranqueos obligatorios y demás condiciones normativas, la tipología resultante resultaba con una anchura de 5,25m y un fondo de parcela superior a los 50,00m.

La edificación resultante sobre dicha parcela, arroja una banda construida en dos plantas con un fondo de 16,21m (170,21m<sup>2</sup> por vivienda, sin tener en cuenta espacios no computables). Evidentemente, se trata de una solución arquitectónica bastante pobre, más aún cuando la

disposición de las viviendas con frente a la vía pública y trasera de orientación este directamente a la carretera Salamanca-Alba de Tormes.

Si ahondamos en la tipología de la vivienda resultante, observamos que la disposición de la plaza de garaje obligatoria, bien sea en planta baja o en sótano, obliga a dejar un paso libre (deduciendo anchos de muros de 0,25m), de apenas 1,55m en paralelo a la propia plaza de garaje o rampa de acceso. Ello lleva en resumen a situaciones absurdas en el diseño de la vivienda.

Por otra parte, se observa que la edificabilidad adjudicada a cada manzana no es proporcional al número de viviendas, teniendo ambas manzanas una edificabilidad muy similar para superficies de parcela y número de viviendas bien distinto.

PP SU-NC-R-1		EDIFICABILIDAD							
MANZANA	SUPERFICIE	NETA		INDICE		Nº VIVIENDAS	PROMEDIO		
M5	3582,415 m2	1372,443 m2e		0,383 m2/m		9,000 ud		152,494 m2/viv	
M10	2827,524 m2	1361,918 m2e		0,482 m2/m		8,000 ud		170,240 m2/viv	
<b>TOTAL</b>	<b>6409,939 m2</b>	<b>2734,361 m2e</b>		<b>m2/m</b>		<b>17,000 ud</b>			

MODIFICACIÓN PUNTUAL		EDIFICABILIDAD							
MANZANA	SUPERFICIE	NETA		INDICE		Nº VIVIENDAS	PROMEDIO		
M5	3397,678 m2	1601,000 m2e		0,471 m2/m		9,000 ud		177,889 m2/viv	
M10	2827,524 m2	1133,361 m2e		0,401 m2/m		7,000 ud		161,909 m2/viv	
VIAL V2	184,737 m2								
<b>TOTAL</b>	<b>6409,939 m2</b>	<b>2734,361 m2e</b>		<b>m2/m</b>		<b>16,000 ud</b>			

Abundado en la desproporción, la manzana M10, cuenta con una fachada a vía pública de 48,590m; mientras que la manzana M5 presenta una fachada a vía pública de 239,818m. No tiene mucho sentido que la fachada promedio sea de 6,074m para cada vivienda en la manzana M10 mientras en la M5 se alcanzan los 26,646m de frente a la vía pública; más aún cuando los retranqueos en las parcelas laterales de la manzana M10, obligan a formalizar parcelas más estrechas en el centro, con un ancho final de 5,25m.

MANZANA	Nº VIVIENDAS	LONGITUD FACHADA	PROMEDIO
M5	9 ud	239,818 m	26,646 m/viv
M10	8 ud	48,590 m	6,074 m/viv

El "trasvase" de edificabilidad de la manzana M10 a la M5, supone una mejora en tanto en cuanto, se contribuye a alejar volumen edificado de la proximidad de la carretera Salamanca-Alba de Tormes, a zonas con menor intensidad acústica. Por el contrario, la reducción de aprovechamiento en la manzana M10, permitirá un mayor esponjamiento en dicha zona, que se podrá utilizar para incrementar la zona ajardinada como banda amortiguadora frente a la rumorosidad de la vía rodada.

Se propone pues una transferencia de un total de 228,557m2e de la manzana M10 a la manzana M5.

Se propone la unificación de los retranqueos en las distintas tipologías, con el fin de obtener una solución homogénea en la disposición de la edificación en cada manzana. En efecto, se observa que la aplicación de los retranqueos a las distintas tipologías, que siendo en realidad muy similares (las pareadas no dejan de ser adosadas de dos unidades), provoca desajustes en la disposición de la edificación en cada manzana cuando conviven distintas tipologías.

Por último, se propone la ampliación del vial exterior al Sector por su borde oeste, pasando de 5m de anchura a 7m. Además, en el fondo del mismo se propone un ensanchamiento que permitirá la conexión con la red viaria en tanto en cuanto no se ejecute la Unidad de Actuación nº2. En efecto, en la actualidad el vial, presenta un fondo de saco que se perpetuaría hasta la ejecución de la señalad Unidad de Actuación. La presente modificación, además de ampliar el ancho del vial, permite la conexión por el borde norte con la red viaria de la propia Unidad de Actuación nº1. La cabida del espacio cedido para la red viaria se extraerá de la manzana M5, con una superficie total de 184,737m<sup>2</sup>.



Conforme a lo establecido en el Artículo 146 del RUCYL sobre Planes Especiales de Reforma Interior, "...los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto la ejecución de otras operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o de accesibilidad, la obtención de suelo dotacional, lea recuperación delos espacio públicos, la resolución de los problemas de circulación o cualquiera otros fines análogos." En el presente caso, es evidente la mejora de la habitabilidad y de la escena urbana.

Por todo ello, entendemos quedan sobradamente justificadas las mínimas modificaciones propuestas.

## 1.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 148. Documentación” del RUCYL, se aporta la documentación adecuada y suficiente para la determinación de las modificaciones propuestas y su justificación gráfica.

<b>MANZANA M5</b>			
	<b>PERI SU-NC-R-1</b>		<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL PERI SU-NC-</b>
SUPERFICIE	3582,415	m2	3397,678 m2
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			
Residencial Unifamiliar	1372,443	m2e	1601 m2e
Residencial Colectiva protegida	0	m2e	0 m2e
Lucrativa terciario	0	m2e	0 m2e
NO LUCRATIVA	0	m2e	0 m2e
USO GLOBAL	Residencial		Residencial
USO PORMENORIZADO	Vivienda		Vivienda
CATEGORÍA	1ª (Unifamiliar)		1ª (Unifamiliar)
Nº VIVIENDAS			
MÍNIMO	7	uds	7 uds
MÁXIMO	9	uds	9 uds

<b>MANZANA M10</b>			
	<b>PERI SU-NC-R-1</b>		<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL PERI SU-NC-</b>
SUPERFICIE	2827,524	m2	2827,524 m2
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			
Residencial Unifamiliar	1361,918	m2e	1133,361 m2e
Residencial Colectiva protegida	0	m2e	0 m2e
Lucrativa terciario	0	m2e	0 m2e
NO LUCRATIVA	0	m2e	0 m2e
USO GLOBAL	Residencial		Residencial
USO PORMENORIZADO	Vivienda		Vivienda
CATEGORÍA	1ª (Unifamiliar)		1ª (Unifamiliar)
Nº VIVIENDAS			
MÍNIMO	6	uds	6 uds
MÁXIMO	8	uds	8 uds

<b>VIAL AMPLIADO</b>			
	<b>PERI SU-NC-R-1</b>		<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL PERI SU-NC-</b>
SUPERFICIE	0	m2	184,737 m2

## CUADRO RESUMEN DEL PLAN ESPECIAL

Se adjunta el cuadro resumen original

### IV.8.1.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA RESIDENCIAL		EDIF. LUCRATIVA TERCIARIA	EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA	Nº VIVIENDAS MÍNIMO Y MÁXIMO
			UNIFAMILIAR LIBRE	COLECTIVA PROTEGIDA			
M1	3.517,494 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1.347,571 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	6 - 9 uds
M2	1.428,995 m <sup>2</sup> s	Eq. Pb.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 - 0 uds
M3	2.426,877 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	651,071 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	3 - 4 uds
M4	2.143,987 m <sup>2</sup> s	E.L.P.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 - 0 uds
M5	3.582,415 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1.372,443 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	7 - 9 uds
M6	2.629,708 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1.007,455 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	5 - 6 uds
M7	8.508,211 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	3.259,542 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	16 - 20 uds
M8	2.295,517 m <sup>2</sup> s	R.C.A.	0,000 m <sup>2</sup> e	3.859,264 m <sup>2</sup> e	1.430,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	28 - 33 uds
M9	20,558 m <sup>2</sup> s	S.U.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 - 0 uds
M10	2.827,524 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1.361,918 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	7 - 8 uds

Σ SUP. PARCELAS =	29.381,286 m <sup>2</sup> s						
Σ EDIF. RESIDENCIAL PARCELAS =		9.000,000 m <sup>2</sup> e	3.859,264 m <sup>2</sup> e				
				Σ EDIF. TERCIARIA PARCELAS =	1.430,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	
							Σ VIVIENDAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS SECTOR = 72 - 89 uds

Σ SUPERFICIE VIARIO =	6.341,873 m <sup>2</sup> s
- Calzadas	3.262,600 m <sup>2</sup> s
- Aceras	2.091,358 m <sup>2</sup> s
- Aparcamientos	987,915 m <sup>2</sup> s

- R.V.U.: Residencial vivienda unifamiliar libre
- R.C.A.: Residencial vivienda colectiva protegida
- Eq. Pb.: Equipamiento público
- E.L.P.: Espacio Libre Público
- S.U.: Servicios Urbanos

En el cuadro a continuación se reflejan los datos finales resultantes de la modificación, sombreándose los valores alterados.

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA RESIDENCIAL		EDIF. LUCRATIVA TERCIARIA	EDIF. NO LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS MÍNIMO Y MÁXIMO	
			UNIFAMILIAR LIBRE	COLECTIVA PROTEGIDA				
M1	3517,494 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1347,571 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	6-9	uds
M2	1428,995 m <sup>2</sup> s	Eq.Pb.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	0-0	uds
M3	2426,877 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	651,071 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	3-4	uds
M4	2143,987 m <sup>2</sup> s	E.L.P.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	0-0	uds
M5	3397,678 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1601,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	7-9	uds
M6	2629,708 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1007,455 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	5-6	uds
M7	8508,211 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	3259,542 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	16-20	uds
M8	2295,517 m <sup>2</sup> s	R.C.A.	0,000 m <sup>2</sup> e	3859,264 m <sup>2</sup> e	1430,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	28-33	uds
M9	20,558 m <sup>2</sup> s	S.U.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	0-0	uds
M10	2827,524 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1133,361 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	7-8	uds
TOTAL SUP. PAR	29196,549 m <sup>2</sup> s							
TOTAL EDIF. RESIDENCIAL			9000,000 m <sup>2</sup> e	3859,264 m <sup>2</sup> e				
TOTAL EDIF. TERCIARIA PARCELAS					1430,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e		
TOTAL Nº DE VIVIENDAS MÍNIMO Y MÁXIMO							72-89	uds
TOTAL SUPERFICIE	6526,61 m <sup>2</sup> s							
Calzadas	3447,337 m <sup>2</sup> s							
Aceras	2091,358 m <sup>2</sup> s							
Aparcamientos	987,915 m <sup>2</sup> s							
SUP. SECTOR	35723,159 m <sup>2</sup> s							

\*El vial modificado se proyecta de plataforma única al ser la tipología del existente.

## 1.5. REGULACIÓN DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Se modifican los valores de los retranqueos mínimos a fachada en las tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar aislada y pareada, adoptando valores idénticos a los previstos para la vivienda unifamiliar adosada.

<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA</b>		
	<b>PERI SU-NC-R-1</b>	<b>MODIFICACION PUNTUAL PERI SECTOR SU-NC-R-1</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Vivienda 1ª (unifamiliar)	Vivienda 1ª (unifamiliar)
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Aparcamiento y Espacios libres	Aparcamiento y Espacios libres
<b>CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO</b>		
Parcela mínima	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12 m	12 m
Ocupación máxima	50 %	50 %
Retranqueos (a fachada)	3 m	0 m
Retranqueos (resto de linderos)	3 m	3 m
Fondo máximo	No se fija	No se fija
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
Edificabilidad	Según ficha de cada manzana	Según ficha de cada manzana
nº de Plantas	B+I+BC	B+I+BC
Altura máxima cornisa	7,5 m	7,5 m
Altura máxima edificación	10,5 m	10,5 m
Patios	según CTE y normativa VPO	según CTE y normativa VPO
Vuelos	1/15 ancho calle. Máximo 1m a	1/15 ancho calle. Máximo 1m a
Pendiente máxima cubierta	35 %	35 %

<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA</b>		
	<b>PERI SECTOR SU-NC-R-1</b>	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL PERI SECTOR SU-NC-R-1</b>
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Vivienda 1ª (unifamiliar)	Vivienda 1ª (unifamiliar)
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Aparcamiento y Espacios libres	Aparcamiento y Espacios libres
<b>CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO</b>		
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	9 m	9 m
Ocupación máxima	60 %	60 %
Retranqueos (a fachada)	3 m	0 m
Retranqueos (a lindero común)	0 m	0 m
Retranqueos (resto de linderos)	3 m	3 m
Fondo máximo	No se fija	No se fija
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
Edificabilidad	Según ficha de cada manzana	Según ficha de cada manzana
nº de Plantas	B+I+BC	B+I+BC
Altura máxima cornisa	7,5 m	7,5 m
Altura máxima edificación	10,5 m	10,5 m
Patios	según CTE y normativa VPO	según CTE y normativa VPO
Vuelos	1/15 ancho calle. Máximo 1m a	1/15 ancho calle. Máximo 1m a
Pendiente máxima cubierta	35 %	35 %

## **1.6. OTRAS CONSIDERACIONES**

Para el Régimen especial de vivienda unifamiliar establecido en el Art. 53, Punto 2, letra A Vivienda, subclase a) Vivienda unifamiliar del PGOU cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación; la medición del frente mínimo de parcela se computará tanto a la vía pública como a las zonas comunes.

## **1.7. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL**

Las modificaciones propuestas, de escaso calado, son coherentes en todo caso con el planeamiento general conforme a lo establecido en el Artículo 144 del RUCYL.

Se mantienen los usos permitidos y el número máximo y mínimo de viviendas, reduciéndose ligeramente la manzana M5 para mejora de la red viaria, adecuando las edificabilidades de cada manzana a su capacidad. Por último, se ajustan los retranqueos en la búsqueda de un modelo homogéneo de ordenación, adoptándose un criterio único para la totalidad de las viviendas.

No se modifican determinaciones de ordenación detallada establecidas en el PGOU.

## **1.8. AFECCIONES AMBIENTALES**

Se considera que la presente Modificación Puntual del PERI no presenta afecciones ambientales más allá de las tenidas en cuenta en la redacción del documento original, suponiendo mínimas variaciones en la configuración de los espacios construidos.

Se puede considerar incluso, que la presente modificación presenta afecciones positivas, al trasladar una pequeña cantidad de edificabilidad (184,740m<sup>2</sup>edif.) de la manzana M10 a la M5, más alejada de la carretera Salamanca-Alba de Tormes; contribuyendo a un reparto más homogéneo de la edificación, con el consiguiente beneficio ambiental para los usuarios.

## **1.9. ELABORACIÓN, MODIFICACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

### **ELABORACIÓN**

El instrumento propuesto se ha promovido a instancia del propietario del 100% de los terrenos afectados (Manzanas M5 y M10) y redactado por Técnicos competentes, conforme a lo establecido en el Artículo 149 del RUCYL.

### **CARTOGRAFÍA BÁSICA**

La documentación gráfica aportada para la justificación de la modificación, es coincidente con la utilizada para la tramitación y aprobación del PERI original.

### **APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO**

La aprobación definitiva del instrumento corresponde al Excmo. Ayto. de Carbajosa de la Sagrada, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 163 del RUCYL, letra b), supuesto 1º

### **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 169 DEL RUCYL**

Las modificaciones propuestas se limitan y son adecuadas al fin propuesto conforme al RUCYL, conteniendo los documentos necesarios para reflejar las determinaciones y cambios efectuados.

1º En el documento se ha justificado de forma detallada la conveniencia de la modificación acreditando además el interés público.



Queda acreditada la mejor solución propuesta, tanto en la calidad de la solución arquitectónica resultante (características y homogeneidad de la edificación, ubicación de la misma, etc); así como la adecuada resolución de la red pública de viales en tanto en cuanto se ejecute la segunda unidad de actuación), eliminando los fondos de saco resultantes de la ordenación en vigor.

2º El documento identifica pues, de forma pormenorizada, las determinaciones del instrumento modificado, reflejando su estado actual y el propuesto.

3º La influencia sobre el modelo territorial definido en el instrumento de ordenación del territorio es nula, limitándose a alteraciones de detalle y escaso calado, que permiten por otra parte, tal y como se ha señalado, la adecuada ejecución de la propuesta.

4º la aprobación de la modificación del instrumento de planeamiento se ajustará a lo prescrito en el artículo 170 del RUCYL y demás concordantes.

## **II. PLANOS**

### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

1. Situación
2. Zonificación Estado Actual

### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

3. Zonificación Modificación
4. Geometría e imagen Manzana M5

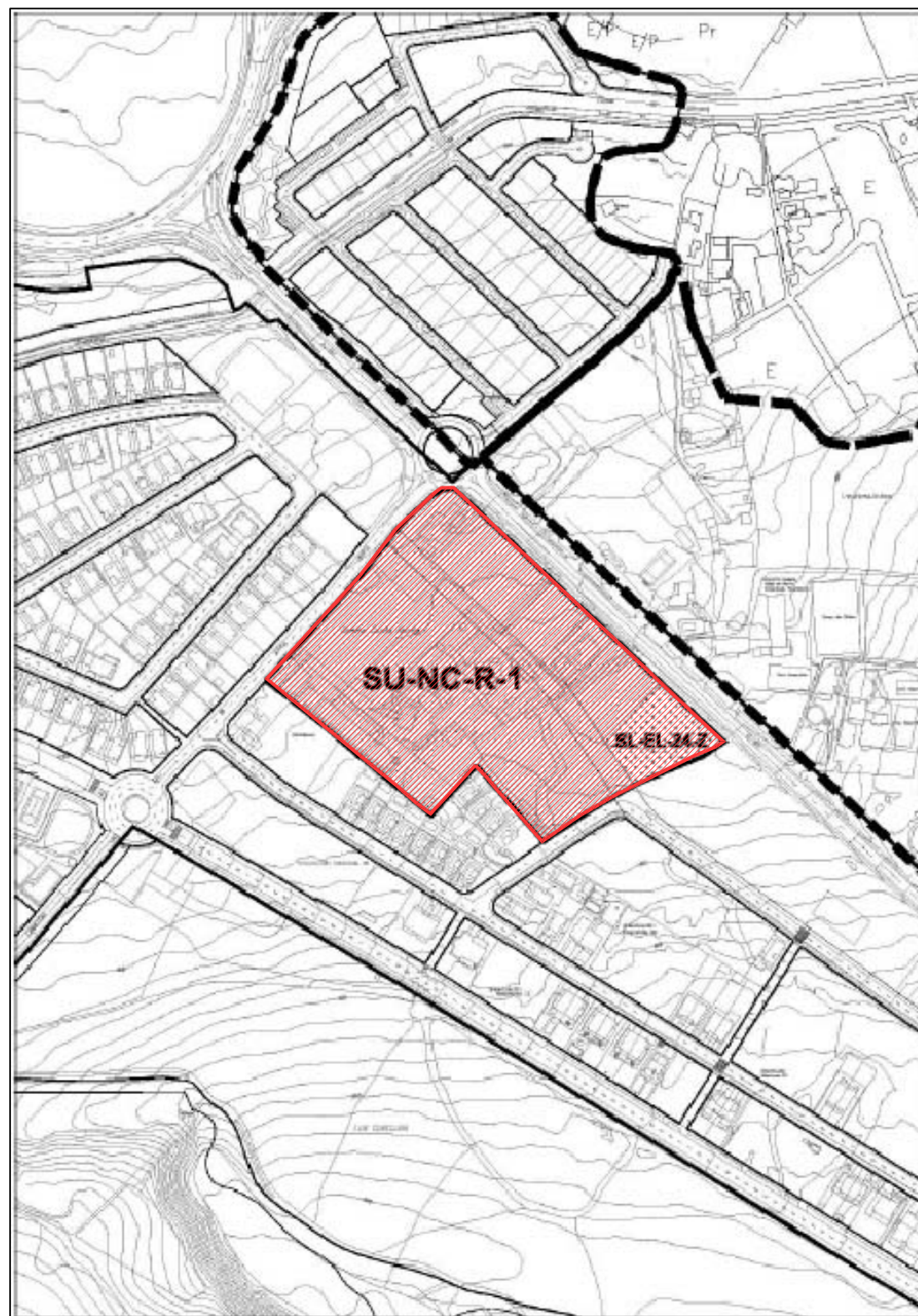
## **III. ANEJO DATOS CATASTRALES**

Se aportan fichas catastrales:

8053701TL7385S0001PX  
8354904TL7385S0001EX

Salamanca, junio de 2022.

Pablo Redero Gómez y Sonia Díez Santos  
ARQUITECTOS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL P.E.R.I.  
SECTOR SU-NC-R-1 "CAMINO DE SANTA MARTA"  
P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA  
(SALAMANCA)**

PETICIONARIOS: LIMCASA CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, SL		
REDACTOR: PABLO REDERO GÓMEZ SONIA DÍEZ SANTOS	FECHA: JUNIO 2022	ESCALA: 1/4000
DENOMINACIÓN DEL PLANO: <b>PLANO DE INFORMACIÓN: Situación</b>		Nº DE PLANO: 1

0,000 m <sup>2</sup> s	Superficie de Parcela
0,000 m <sup>2</sup> e	Edificabilidad Lucrativa Residencial Unifamiliar
0,000 m <sup>2</sup> e	Edificabilidad Lucrativa Residencial Colectiva Protegida
0,000 m <sup>2</sup> e	Edificabilidad Lucrativa Terciario
0,000 m <sup>2</sup> e	Edificabilidad No Lucrativa
M1   R.V.U.   0   0	Nº Mínimo y Máximo de Viviendas
U.A. nº2	Nº de Parcela
	Unidad de Actuación
	Uso Predominante

LEYENDA	
	R.V.U.: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR
	R.C.A.: RESIDENCIAL COMPACTA ABIERTA
	E.L.P.: ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	Eq. Pb.: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
	S.U. SERVICIOS URBANOS

2.295,517 m <sup>2</sup> s
0,000 m <sup>2</sup> e
3.859,264 m <sup>2</sup> e
1.430,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M8   R.C.A.   28   33
U.A. nº2

3.517,494 m <sup>2</sup> s
1.347,571 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M1   R.V.U.   6   9
U.A. nº2

1.428,995 m <sup>2</sup> s
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M2   Eq. Pb.   ---   ---
U.A. nº2

2.426,877 m <sup>2</sup> s
651,071 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M3   R.V.U.   3   4
U.A. nº2

8.508,211 m <sup>2</sup> s
3.259,542 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M7   R.V.U.   16   20
U.A. nº2

2.827,524 m <sup>2</sup> s
1.361,918 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M10   R.V.U.   7   8
U.A. nº1

2.143,987 m <sup>2</sup> s
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M4   E.L.P.   ---   ---
U.A. nº1

2.629,708 m <sup>2</sup> s
1.007,455 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M6   R.V.U.   5   6
U.A. nº2

3.582,415 m <sup>2</sup> s
1.372,443 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M5   R.V.U.   7   9
U.A. nº1

20,558 m <sup>2</sup> s
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M9   S.U.   ---   ---
U.A. nº1

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA RESIDENCIAL			Nº VIVIENDAS	
			UNIFAMILIAR LIBRE	COLECTIVA PROTEGIDA	TERCIARIA	NO LUCRATIVA	MÍNIMO Y MÁXIMO
M1	3.517,494 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1.347,571 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	6 - 9 uds
M2	1.428,995 m <sup>2</sup> s	Eq. Pb.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 - 0 uds
M3	2.426,877 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	651,071 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	3 - 4 uds
M4	2.143,987 m <sup>2</sup> s	E.L.P.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 - 0 uds
M5	3.582,415 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1.372,443 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	7 - 9 uds
M6	2.629,708 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1.007,455 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	5 - 6 uds
M7	8.508,211 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	3.259,542 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	16 - 20 uds
M8	2.295,517 m <sup>2</sup> s	R.C.A.	0,000 m <sup>2</sup> e	3.859,264 m <sup>2</sup> e	1.430,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	28 - 33 uds
M9	20,558 m <sup>2</sup> s	S.U.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 - 0 uds
M10	2.827,524 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1.361,918 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	7 - 8 uds
Σ SUP. PARCELAS =	29.381,286 m <sup>2</sup> s						
Σ EDIF. RESIDENCIAL PARCELAS =			9.000,000 m <sup>2</sup> e	3.859,264 m <sup>2</sup> e			
Σ EDIF. TERCIARIA PARCELAS =				1.430,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e		
Σ VIVIENDAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS SECTOR =							72 - 89 uds

Σ SUPERFICIE VIARIO =	6.341,873 m <sup>2</sup> s
- Calzadas	3.262,600 m <sup>2</sup> s
- Aceras	2.091,558 m <sup>2</sup> s
- Aparcamientos	987,915 m <sup>2</sup> s
Σ SUPERFICIE TOTAL SECTOR =	35.723,159 m <sup>2</sup> s

**MODIFICACIÓN PUNTUAL P.E.R.I.  
SECTOR SU-NC-R-1 "CAMINO DE SANTA MARTA"  
P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA  
(SALAMANCA)**

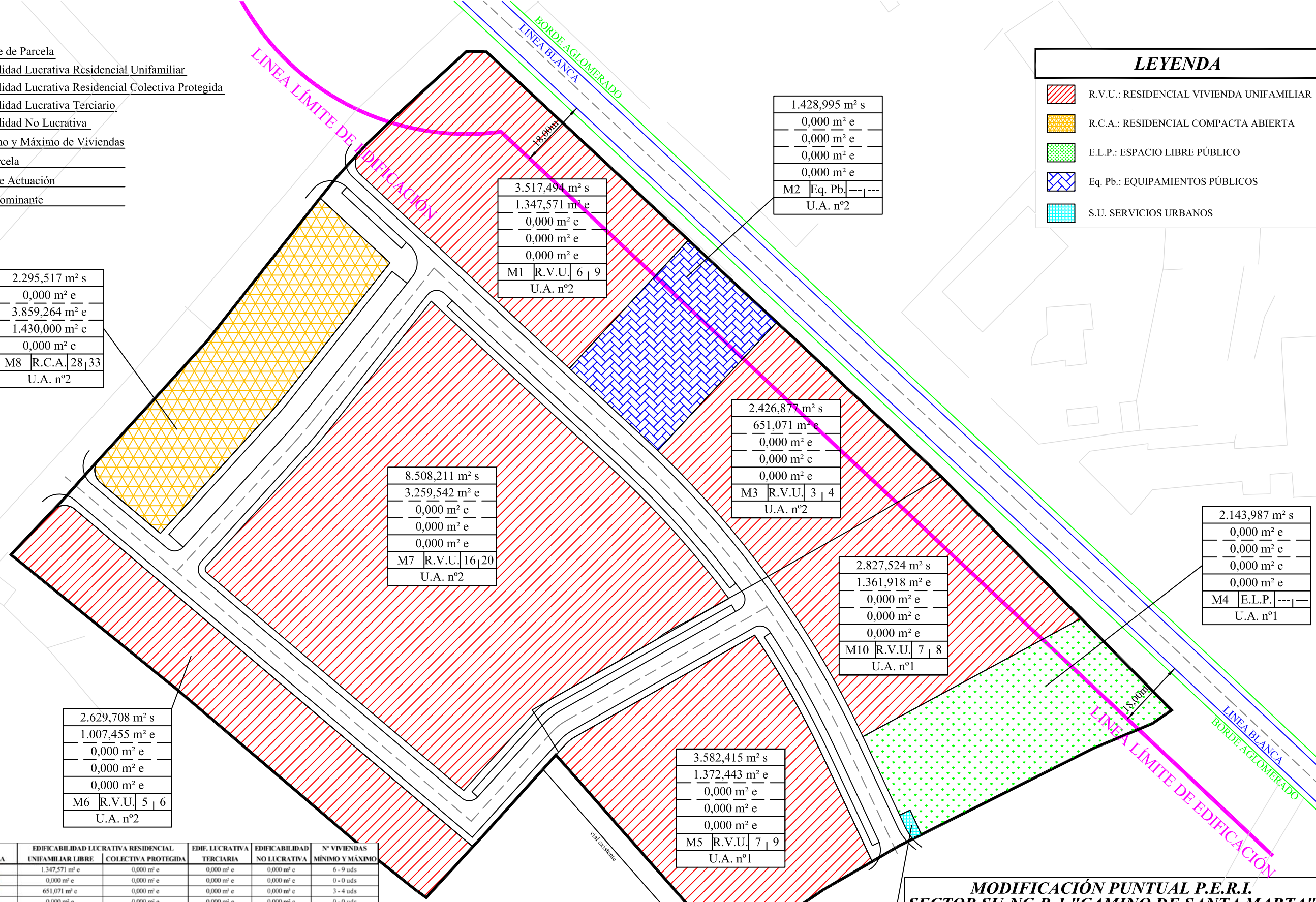
PETICIONARIOS:  
**LIMCASA CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, SL**

REDACTOR: **PABLO REDERO GÓMEZ  
SONIA DÍEZ SANTOS**      FECHA: **JUNIO 2022**      ESCALA: **1/1000**

DENOMINACIÓN DEL PLANO:  
**PLANO DE INFORMACIÓN:  
ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación Estado Actual**

Nº DE PLANO:  
**2**

— LÍMITE DEL SECTOR



0,000 m <sup>2</sup> s	Superficie de Parcela
0,000 m <sup>2</sup> e	Edificabilidad Lucrativa Residencial Unifamiliar
0,000 m <sup>2</sup> e	Edificabilidad Lucrativa Residencial Colectiva Protegida
0,000 m <sup>2</sup> e	Edificabilidad Lucrativa Terciario
0,000 m <sup>2</sup> e	Edificabilidad No Lucrativa
M1   R.V.U.   0   0	Nº Mínimo y Máximo de Viviendas
U.A. nº2	Nº de Parcela
	Unidad de Actuación
	Uso Predominante

LEYENDA	
	R.V.U.: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR
	R.C.A.: RESIDENCIAL COMPACTA ABIERTA
	E.L.P.: ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	Eq. Pb.: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
	S.U. SERVICIOS URBANOS

2.295,517 m <sup>2</sup> s
0,000 m <sup>2</sup> e
3.859,264 m <sup>2</sup> e
1.430,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M8   R.C.A.   28   33
U.A. nº2

3.517,494 m <sup>2</sup> s
1.347,571 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M1   R.V.U.   6   9
U.A. nº2

1.428,995 m <sup>2</sup> s
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M2   Eq. Pb.   ---   ---
U.A. nº2

2.426,877 m <sup>2</sup> s
651,071 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M3   R.V.U.   3   4
U.A. nº2

8.508,211 m <sup>2</sup> s
3.259,542 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M7   R.V.U.   16   20
U.A. nº2

2.827,524 m <sup>2</sup> s
1.133,361 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M10   R.V.U.   7   8
U.A. nº1

2.143,987 m <sup>2</sup> s
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M4   E.L.P.   ---   ---
U.A. nº1

2.629,708 m <sup>2</sup> s
1.007,455 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M6   R.V.U.   5   6
U.A. nº2

3.397,678 m <sup>2</sup> s
1.601,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M5   R.V.U.   7   9
U.A. nº1

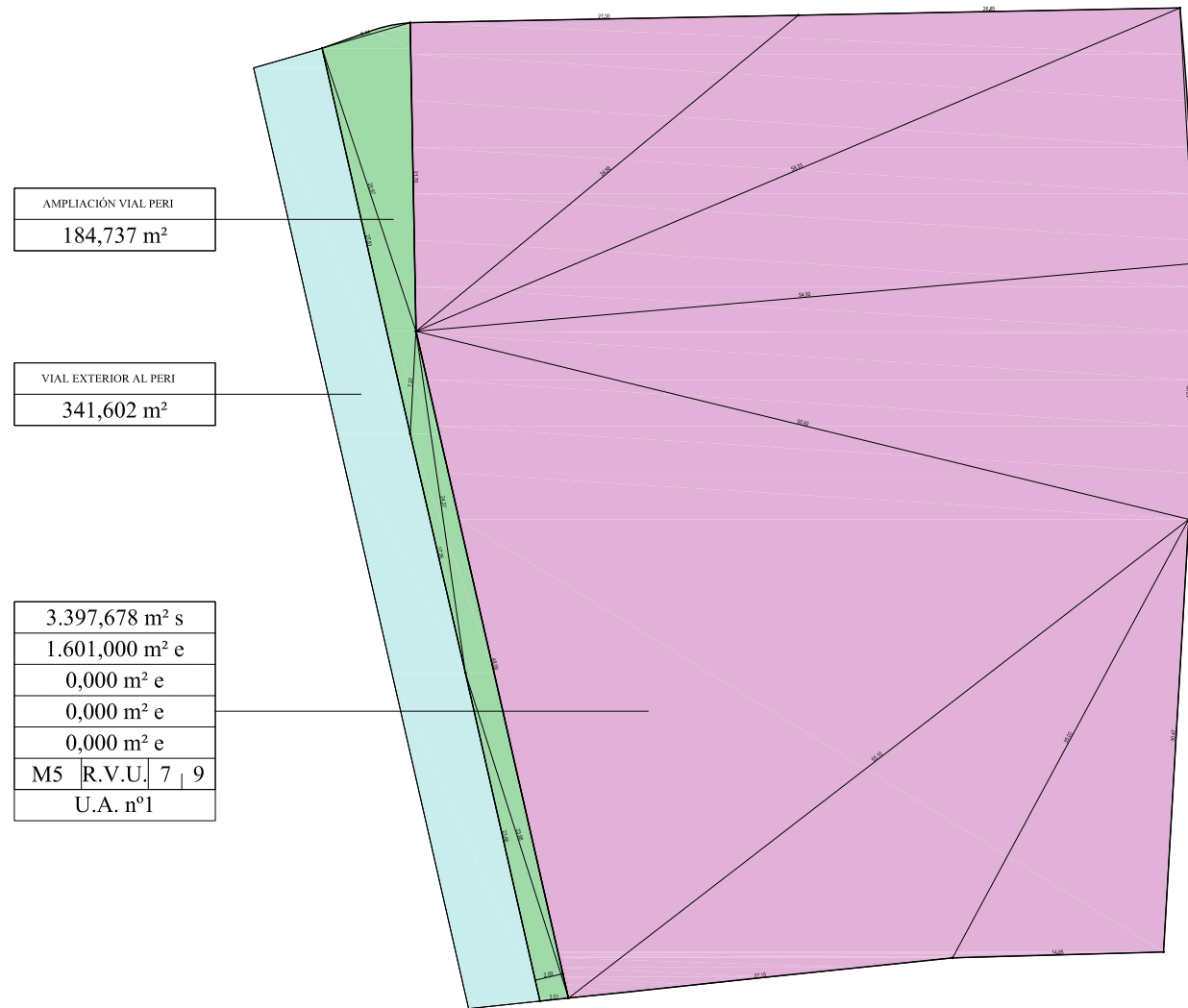
20,558 m <sup>2</sup> s
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
0,000 m <sup>2</sup> e
M9   S.U.   ---   ---
U.A. nº1

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA RESIDENCIAL		EDIF. LUCRATIVA TERCIARIA	EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA	Nº DE VIVIENDAS MÍNIMO Y MÁXIMO
			UNIFAMILIAR LIBRE	COLECTIVA PROTEGIDA			
M1	3517,494 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1347,571 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	6-9 uds
M2	1428,995 m <sup>2</sup> s	Eq. Pb.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	0-0 uds
M3	2426,877 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	651,071 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	3-4 uds
M4	2143,987 m <sup>2</sup> s	E.L.P.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	0-0 uds
M5	3397,678 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1601,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	7-9 uds
M6	2629,708 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1007,455 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	5-6 uds
M7	8508,211 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	3259,542 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	16-20 uds
M8	2295,517 m <sup>2</sup> s	R.C.A.	0,000 m <sup>2</sup> e	3859,264 m <sup>2</sup> e	1430,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	28-33 uds
M9	20,558 m <sup>2</sup> s	S.U.	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	0-0 uds
M10	2827,524 m <sup>2</sup> s	R.V.U.	1133,361 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	0 m <sup>2</sup> e	7-8 uds
TOTAL SUP. PARCELAS	29196,549 m <sup>2</sup> s						
TOTAL EDIF. RESIDENCIAL			9000,000 m <sup>2</sup> e	3859,264 m <sup>2</sup> e			
TOTAL EDIF. TERCIARIA PARCELAS					1430,000 m <sup>2</sup> e	0,000 m <sup>2</sup> e	
TOTAL Nº DE VIVIENDAS MÍNIMO Y MÁXIMO							72-89 uds
TOTAL SUPERFICIE VIARIO	6526,61 m <sup>2</sup> s						
Calzadas	3447,337 m <sup>2</sup> s						
Aceras	2091,358 m <sup>2</sup> s						
Aparcamientos	987,915 m <sup>2</sup> s						
SUP. TOTAL SECTOR	35723,159 m <sup>2</sup> s						

— LÍMITE DEL SECTOR

**MODIFICACIÓN PUNTUAL P.E.R.I.  
SECTOR SU-NC-R-1 "CAMINO DE SANTA MARTA"  
P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA  
(SALAMANCA)**

PETICIONARIOS: <b>LIMCASA CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, SL</b>		
REDACTOR: <b>PABLO REDERO GÓMEZ SONIA DÍEZ SANTOS</b>	FECHA: <b>JUNIO 2022</b>	ESCALA: <b>1/1000</b>
DENOMINACIÓN DEL PLANO: <b>PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación Modificación</b>		Nº DE PLANO: <b>3</b>



GEOMETRÍA



IMAGEN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL P.E.R.I.  
SECTOR SU-NC-R-1 "CAMINO DE SANTA MARTA"  
P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA  
(SALAMANCA)**

PETICIONARIOS: <b>LIMCASA CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, SL</b>		
REDACTOR: <b>PABLO REDERO GÓMEZ SONIA DíEZ SANTOS</b>	FECHA: <b>FEBRERO 2022</b>	ESCALA: <b>1/500</b>
DENOMINACIÓN DEL PLANO: <b>PLANOS DE ORDENACIÓN: Geometría e imagen Manzana M5</b>		Nº DE PLANO: <b>4</b>

# ANEJO DATOS CATASTRALES MANZANA M5



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8053701TL7385S0001PX

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

CL SECTOR SU-NC-R-1 1 Suelo  
37198 CARBAJOSA DE LA SAGRADA [SALAMANCA]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

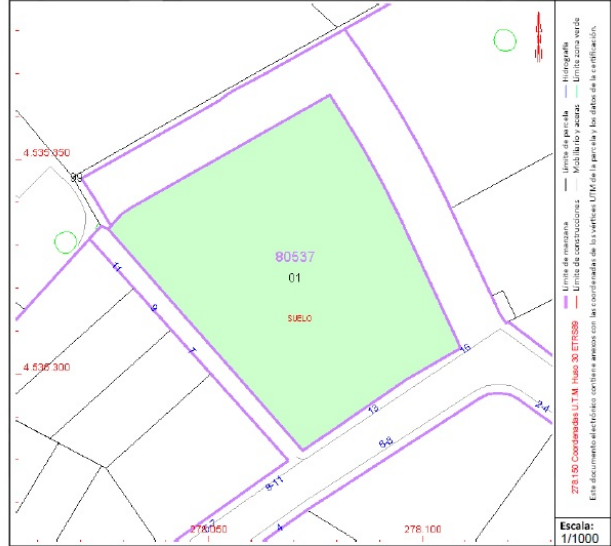
**Año construcción:**

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 3.582 m2

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 24 de Noviembre de 2020

# MANZANA M10



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8354904TL7385S0001EX

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

CL SECTOR SU-NC-R-1 2[C] Suelo  
CARBAJOSA DE LA SAGRADA [SALAMANCA]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

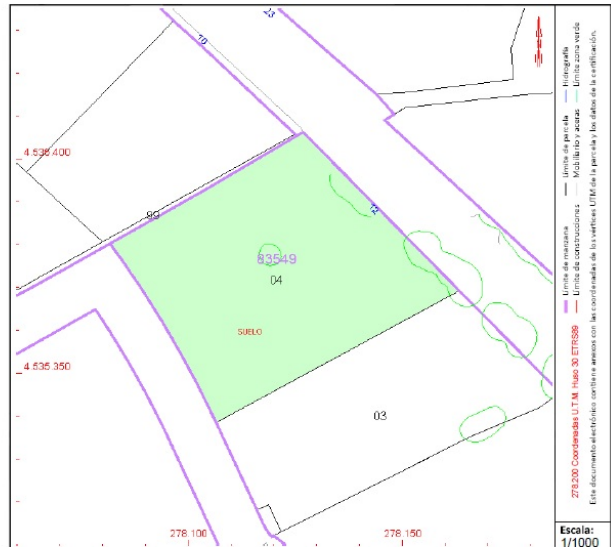
**Año construcción:**

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 2.828 m2

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 24 de Noviembre de 2020