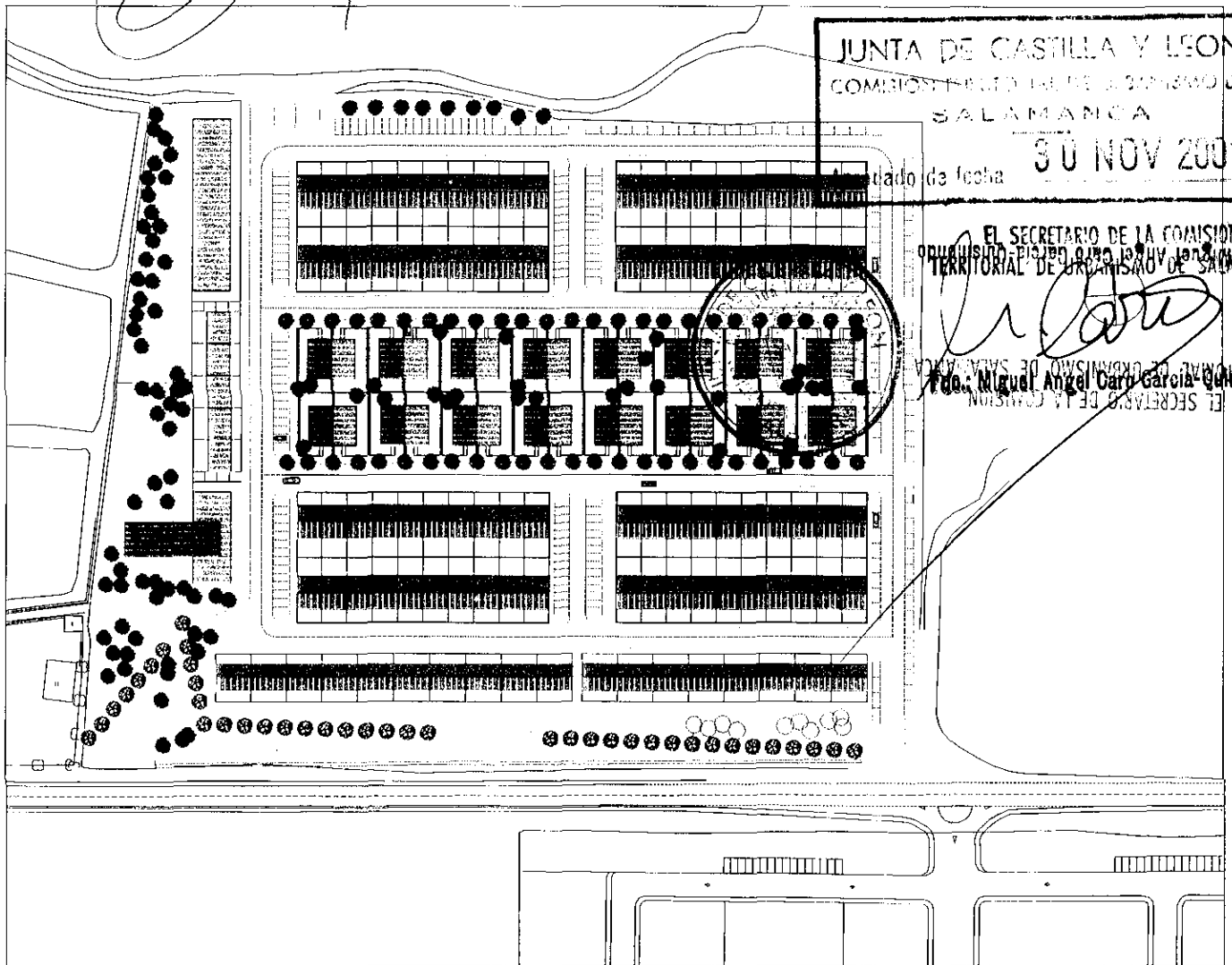


Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento en Sesión celebrada el día 5 de Octubre de 2001 -

EL SECRETARIO

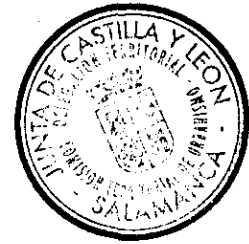


PLAN PARCIAL SECTOR Ur - R3.

DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca).

Promotor: SANTIAGO COLINA S.L

Arquitectos: Avelino Alvarez Rodriguez.
Juan Carlos Navarro Pérez.

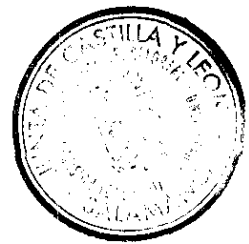


**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR Ur -R3 del SUELO URBANIZABLE
DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca).**

Promotor : SANTIAGO COLINA S.L

Arquitectos : AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ

JUAN CARLOS NAVARRO PEREZ



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR Ur -R3 del SUELO URBANIZABLE
DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca).**

0. SUMARIO

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA.**1.1.- PRELIMINARES**

- 1.1.1.- Objeto y justificación
- 1.1.2.- Planteamiento de rango superior
- 1.1.3.- Criterios y objetivos
- 1.1.4.- Redacción y tramitación

1.2.- AREA DE PLANEAMIENTO

- 1.2.1.- Características físicas
- 1.2.2.- Características urbanas
- 1.2.3.- Infraestructuras urbanísticas
- 1.2.4.- Uso y propiedad del suelo

1.3.- CAPACIDAD DEL PLAN

- 1.3.1.- Evaluación de derechos
- 1.3.2.- Capacidad residencial
- 1.3.3.- Dotaciones necesarias

1.4.- ORDENACION ADOPTADA

- 1.4.1.- Criterios Generales
- 1.4.2.- Zonificación
- 1.4.3.- Dotaciones:
 - 1.4.3.1.- Servicios urbanos.
 - 1.4.3.2.- Red viaria pública.
 - 1.4.3.3.- Espacios libres.
 - 1.4.3.4.- Equipamientos.

1.5.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULOS 46 y 64 DEL REGALMENTO DE PLANEAMIENTO.

- 1.5.1.- Introducción
- 1.5.2.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.
- 1.5.3.- Compromisos que hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios.
- 1.5.4.- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- 1.5.5.- Medios económicos de toda índole.
- 1.5.6.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- 1.5.7.- Relación de los propietarios afectados.

1.6.- RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DEL PLAN.**DOCUMENTO Nº 2.- ESTUDIO ECONOMICO Y GESTION DEL PLAN.****2.1. - EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

- 2.2.1.- Evaluación económica de las obras de urbanización.
- 2.2.5.- Estudio económico-financiero.

2.3.- PLAN DE ETAPAS.**DOCUMENTO Nº 3.- ORDENANZAS REGULADORAS.****3.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.****3.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

- 3.2.1.- Calificación del suelo.
- 3.2.2.- Estudios de Detalle.
- 3.2.3.- Parcelaciones.
- 3.2.4.- Proyectos de urbanización.

3.3.- NORMAS DE EDIFICACION.

- 3.3.1.- Condiciones comunes.
- 3.3.2.- Normas particulares de zonas.

DOCUMENTO Nº 4. - PLANOS.

I.- INFORMACION	Escalas
I.1.- Situación – Clasificación Normas Subsidiarias Municipales.	1/10.000
I.2.- Planeamiento Superior: Calificación NN SS Municipales	1/3.000
I.3.- Topográfico	1/500
I.4.- Configuración catastral	1/5.000
I.5.- Infraestructuras existentes	1/3.000
P.- PROYECTO	
P.1.- Zonificación: Usos pomenorizados	1/ 500
P.2.- Zonificación: Sistema de espacios libres	1/ 500
P.3.- Red viaria.	1/ 500
P.4.- Perfiles y secciones de calles.	1/ 200
P.5.- Esquema red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes	1/ 500
P.6.- Esquema red de alcantarillado	1/ 500
P.7.- Esquema red de distribución de energía eléctrica / Alumbrado público	1/ 500
P.8.- Plan de Etapas	1/ 500
P.9.- Imagen no vinculante: Ordenación General	1/ 500





PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR Ur - R3 del SUELO URBANIZABLE.

DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca).

I.- MEMORIA

I.- MEMORIA



I.1.- PRELIMINARES

I.1.1.- Objeto y justificación.

El presente avance de Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación Urbana de Doñinos de Salamanca (Salamanca), respecto al sector de Suelo Urbanizable Ur - R3, este sector fue calificado como suelo urbanizable mediante la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, con aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de _ de diciembre de 2.000 Véanse el plano I.2 adjunto.

El Plan Parcial debe establecer la ordenación urbanística detallada de dicho sector y regular las condiciones de urbanización y edificación de los terrenos comprendidos dentro de su ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1.a de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL en adelante) aprobada el 8 de abril de 1.999, y en los artículos 43 hasta el 64 Reglamento de planeamiento urbanístico (R.D. 2159/1978, de 23 de Junio) en aquellos apartados que son de aplicación según el Decreto 222/1999 de la J.C. y L. de 5 de agosto que estableció una vigencia parcial.

La conveniencia y oportunidad de su formulación se justifican precisamente en el obligado cumplimiento y desarrollo del planeamiento de rango superior, en los objetivos de política urbanística del Ayuntamiento y en la coyuntura actual del mercado inmobiliario, que requiere aumentar la oferta de suelo ordenado y urbanizado para satisfacer la demanda de nuevas viviendas.

I.1.2.- Planeamiento de rango superior.

Según los artículos 46 de la LUCyL y 43.2 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales deben establecer las determinaciones de ordenación detallada conforme al art. 44 (Normas Urbanísticas Municipales) para el sector completo definido en las Normas Municipales.

En el municipio de Doñinos de Salamanca, a falta de Plan General de Ordenación Urbana, el planeamiento de primer grado está constituido por las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación Urbana, que delimitan, clasificándolo como Suelo Urbanizable, el sector Ur - R3, ámbito de este Plan Parcial (véase el plano n. 1.2) estableciendo las magnitudes básicas del desarrollo residencial previsto sobre el mismo:

SECTOR UR -R3:

Superficie:	46.378 m ² .
Uso global:	Residencial
Tipologías:	Vivienda unifamiliar - Agrupada o Aislada
Edificabilidad máxima bruta:	0,5 m ² /m ² .
Densidad bruta:	30 viviendas/hectárea
Número máximo de viviendas:	139

Justificación y finalidad de la Ordenación: albergar y encauzar las necesidades y demandas de desarrollo urbano residencial en el municipio y área metropolitana de Salamanca con vivienda unifamiliar. Mediante la previsión de los equipamientos, dotaciones y servicios urbanos convenientes para todo el conjunto, de modo que forme una unidad, según lo previsto en el art. 44.3 de la LUCyL y 1,2,4,7 (a,b,c) y 8 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, procurando una integración y relación con el resto del núcleo urbano y el entorno; y resolviendo al mismo tiempo su accesibilidad más directa, desde la carretera Salamanca - La Fregeneda C - 517.

I.1.3.- Criterios y objetivos



Se proponen los siguientes objetivos y criterios de planeamiento:

a.- Aprovechar la oportunidad y coyuntura favorable del mercado inmobiliario para absorber parte de la demanda comarcal de suelo urbanizado para la construcción de nuevas viviendas, posibilitando al mismo tiempo un aumento de población y la mejora de la estructura demográfica en el pueblo de Doñinos de Salamanca.

b.- Completar y mejorar el acabado del núcleo urbano actual, satisfaciendo necesidades de equipamiento urbano y contribuyendo a la mejora de las infraestructuras de servicios urbanísticos.

c.- Hacer compatible el nuevo desarrollo urbano residencial con la conservación de los valores urbanos, naturales y medioambientales del actual núcleo urbano y su entorno.

1.1.4.- Redacción y tramitación

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de SANTIAGO COLINA S.L, propietario único de los terrenos que constituyen este sector, suscrito con el arquitecto redactor en fecha de Diciembre -1.998.

La presente documentación del Plan Parcial tiene por objeto iniciar el procedimiento administrativo para la aprobación del mismo. Tras su tramitación se completará el documento hasta su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

1.2.- AREA DE PLANEAMIENTO

1.2.1.- Características físicas

El área de planeamiento se sitúa al nordeste del casco tradicional del Pueblo de Doñinos de Salamanca, en el pago de "Cervero Bajo", finca nº 63 de del polígono catastral Nº501 de este término municipal.

Responde a la siguiente delimitación:

- Al Norte: Camino público de Carrascal a Salamanca .
- Al Sur: Carretera regional de Salamanca a La Fregeneda C - 517.
- Al Este: Parcela rústica (Finca catastral Nº 64) con naves agropecuarias y camino de acceso.
- Al Oeste: Parcela excluida de concentración (Nº 5.016) con vivienda unifamiliar, camino y parcela rústica.

La cartografía básica utilizada para este avance, fue obtenida de los planos del catastro de rústica y de los planos base Avance de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Doñinos de Salamanca.

Topográficamente, los terrenos ofrecen una superficie uniforme, con suave pendiente con caída en dos sentidos desde la carretera hacia el norte y desde el este al oeste, teniendo la zona mas baja en el medio de la parcela hacia el oeste. El terreno esta en cotas desde 827 m. hasta 834 m. sobre el nivel del mar.

El clima es continental, con inviernos muy fríos y veranos bastante cálidos, escasas lluvias y muy escasas nevadas. La temperatura media anual es de 13,4º C, siendo Enero el mes con media más baja (5,2 ºC) y el mes de julio el de media más alta (22,7 ºC). Las máximas precipitaciones se producen en el mes de Marzo (60 mm.) y las mínimas en Julio (12 mm.) La precipitación media anual no supera los 500 mm. Las precipitaciones de nieve son muy escasas, con una media de 3,6 días al año.

Según el Mapa Geológico de la Provincia de Salamanca publicado por el Instituto Geológico y Minero de España, el subsuelo del pueblo de Doñinos de Salamanca está formado por sedimentos Terciarios, son por lo tanto

materiales modernos, fundamentalmente: conglomerados, materiales detríticos, areniscas, arcillas y limos vinculados todos ellos a las diversas terrazas fluviales.

Por un sondeo geotécnico próximo conocemos que el suelo está formado fundamentalmente por arcillas con fragmentos de pizarra y cuarcita.

1.2.2.- Características urbanas

El área de planeamiento no posee edificaciones de ningún tipo, estando destinado el terreno actualmente a usos agrícolas. Las fincas han tenido hasta la fecha utilizaciones exclusivamente agrarias para cultivo de secano, estando actualmente dedicada al barbecho.

1.2.3.- Infraestructuras urbanísticas.

La zona actualmente carece de infraestructuras urbanísticas. El Plan Parcial resuelve las necesidades del sector dotándolo adecuadamente.

Agua. El abastecimiento de agua al sector se realizará conectando a la red de abastecimiento municipal que discurre por el suelo urbano, tal y como se ha recomendado en las consultas realizadas con el Técnico municipal. Se prevé realizar la conexión en la tubería procedente de la C/ Jardines a través del camino público existente.

Sanearamiento. Dadas las características topográficas del sector y de acuerdo con las consultas realizadas al Técnico Municipal, se conectará al colector previsto para la ampliación de la red municipal que discurre de Sur a Norte por el límite Este del actual suelo urbano, a través de los caminos públicos existentes. Este colector se conectará al actual que va a la depuradora situada en Santibañez del Río.

Electricidad. A través del ámbito de este plan, por su límite sur discurre un tendido sobre postes de una línea aérea de suministro de energía eléctrica de media tensión. Se realizará una canalización subterránea, produciéndose el suministro mediante la instalación de un centro de transformación en el sector.

Viaro. La conexión con la red viaria se producirá directamente desde el camino que discurre por el Norte del sector ante las indicaciones tras las consultas realizadas en el organismo de carreteras competente. Se enlaza directamente a través de este camino (que se mejorará adecuadamente) con las calles del suelo urbano del municipio.

Se conecta además mediante un viario peatonal al camino existente actualmente que discurre al sudoeste del sector entre las vallas de 2 fincas particulares.

1.2.4.- Uso y propiedad del suelo

Dentro del ámbito de este Plan Parcial existe 1 sola finca perteneciente a una unidad registral, según lo indicado en el plano n.º 1.3.

La configuración de las fincas se ha obtenido de los planos catastral y de las NN.SS. correspondientes. La finca posee lindes fácilmente identificables, por estar materializados en el terreno y por tanto representadas en la cartografía.

Con tales observaciones, se establece la siguiente relación de fincas y terrenos incluidos dentro del ámbito de este Plan Parcial, con sus correspondientes titularidades de propiedad, superficie de cada una de las fincas y proporción de la misma en relación con la superficie total:

N.º DE FINCA	TITULAR DEL SUELO	SUPERFICIE	PROPORCIÓN
1.- Parcela 63	SANTIAGO COLINA S.L	46.378 m2	100 %
SUPERFICIE DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL		46.378 M2	



1.3.- CAPACIDAD DEL PLAN

1.3.1.- Evaluación de derechos

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen para el sector objeto del presente Plan Parcial un uso global Residencial, en una tipología de Vivienda unifamiliar agrupada o aislada, una edificabilidad máxima bruta de 0,50 m²/M² y una densidad bruta de 30 viviendas por hectárea. El número máximo de viviendas es de 139 viviendas.

Aplicando dicha edificabilidad a la superficie total del sector, obtendríamos la siguiente superficie total edificable en el mismo:

$$s = S \times e = 46.378 \text{ M}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{M}^2 = 23.189 \text{ m}^2.$$

Esta superficie total a construir dentro del Plan Parcial se debe descomponer en dos tipos distintos de edificabilidad: una es de carácter rentable, representada por las viviendas y otros usos, cuya venta lucrativa en el mercado inmobiliario debe financiar los costes y posibilitar la viabilidad económica del desarrollo urbano propuesto. La otra edificabilidad, no lucrativa, corresponde a los necesarios equipamientos urbanos de servicio público, cuyas reservas de suelo son objeto de cesión gratuita.

1.3.2.- Capacidad residencial

Aplicando la máxima densidad residencial establecida a la superficie bruta de este Plan Parcial, obtendríamos el número máximo de viviendas que se pueden edificar dentro de su ámbito:

$$N = S \times d = 4,637 \text{ Ha} \times 30 \text{ v/Ha} = 139 \text{ viviendas}$$

Dividiendo la superficie total edificable (23.189 m²) por el número máximo de viviendas (139), obtenemos una superficie de unos 166 m² por vivienda, superficie que se considera adecuada para vivienda unifamiliar. Para que no se vea reducida se opta por establecer mecanismos que adaptan el cómputo de edificabilidad, mediante la contabilización de espacios destinados a garajes, cuartos de instalaciones y otros usos obligatorios.

La parcelación propuesta establece un total de 137 viviendas, a pesar de lo cual se calcula las dotaciones y reservas como si se agotara la capacidad residencial de 139 viviendas, ya que durante la ejecución del Plan podría variarse esta parcelación sin variar a los parámetros vinculantes del Plan Parcial (N^o máximo total de viviendas, edificabilidad total, alineaciones, etc.).

1.3.3.- Dotaciones necesarias

Al tratarse de una unidad de baja densidad, sin exigencia de mayores dotaciones complementarias que los mínimos establecidos en la LUC y L y el Anexo al Reglamento de Planeamiento, partiendo de las magnitudes de edificabilidad antes establecidas trataremos de evaluar a continuación las reservas necesarias de suelo para albergar las dotaciones públicas, que legalmente serían exigibles.

Según la LUCyL para los sectores de suelo urbanizable delimitado la ordenación detallada del sector debe prever (arts. 44 y46) como mínimo:

- A.- Espacios libres públicos: 20 m² / 100 m² construibles del uso predominante
 $23.189 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 20 = 4.638 \text{ m}^2.$
- B.- Equipamientos: 20 m² / m² construibles del uso predominante.
 $23.189 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 20 = 4.638 \text{ m}^2.$
- C.- Plazas de aparcamiento público: 1 plaza / 100 m² construibles del uso predominante.



$$23.189 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 232 \text{ plazas.}$$

D.- Según el art. 2 del Reglamento de Planeamiento en suelo residencial deberán preverse los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

Según el art. 3.a deben establecerse en los suelos residenciales , las siguientes zonas:

- Jardines.
- Areas de juego y recreo para niños.

Las condiciones de superficie mínima y configuración de las distintas áreas que integran este sistema de espacios libres se establecen en el art. 4 del mismo Anexo del Reglamento de Planeamiento:

	Superficie mínima	Diámetro círculo inscrito
Areas de juego y recreo para niños:	200 M2	12 M
Jardines:	1.000 M2	30 M

E.- Dotaciones complementarias o sistemas generales

Por no estar establecidos en el planeamiento de rango superior, no resultan preceptivas otras dotaciones complementarias adicionales a las reglamentarias anteriormente señaladas, ni otros equipamientos pertenecientes a sistemas generales.

1.4.- ORDENACION ADOPTADA

1.4.1.- Criterios generales.

La ordenación urbanística que propone el presente Plan Parcial se describe gráficamente en los planos de ordenación (P.1 y P.2 de zonificación y asignación de usos pomenorizados). Se desarrolla a escala detallada las regulaciones contenidas en las Normas Subsidiarias y la Modificación Puntual de las mismas y que se concreta por los elementos fundamentales siguientes que constituyen la ordenación detallada del sector:

- Calificación de las parcelas.
- Condiciones de urbanización y edificación.
- Delimitación de unidades de actuación.
- Vías públicas previstas.
- Servicios urbanos.
- Espacios libres públicos.

La presente ordenación estará basada en los siguientes criterios:

A - La estructura viaria está formada por calles horizontales y paralelas a la carretera, con calles verticales y 2 zonas de aparcamiento público que las unen y forman una retícula regular. Se conforman manzanas de unidades residenciales que contendrán parcelas para viviendas unifamiliares adosadas o aisladas en parcelas con jardines de uso privado de cada vivienda.



B - Se sitúan los jardines de uso público en la parte sur y sudoeste de la zona, al oeste estará también situada la zona reservada para uso dotacional Equipamiento social y cultural-docente. Se sitúan por tanto los usos dotacionales en la zona más cercana al suelo urbano actual, creándose además una gran banda de espacios libres entre las viviendas y la carretera.

C - Procurar con todo ello, una mayor calidad de vida de los futuros ocupantes, al conseguir una buena funcionalidad tanto en las comunicaciones, como en la disposición de los respectivos equipamientos de forma que no sirvan únicamente al sector.

D - Como se justificará a continuación, no se superan ninguna de las magnitudes máximas de edificabilidad global (0,50 m²/M²) y densidad residencial (30 viviendas por hectárea) establecidas como criterios de sostenibilidad y protección del medio ambiente por la LUC y L para municipios de estas características.

1.4.2.- Calificación:

La calificación se establece dividiendo el suelo en las siguientes zonas:

- Residencial R -I.A.
- Residencial R -I.B.
- Residencial R -2.
- Residencial R -3.
- Residencial R -4.
- Residencial R -5.
- Residencial R -6.
- Residencial R -7.
- Equipamiento E -1.
- Equipamiento E -2.
- Sistema de espacios libres de uso público EL.
- Red viaria y aparcamientos públicos V.



Las zonas están delimitadas en el correspondiente plano del Plan Parcial y la calificación entendida como asignación de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación, en las fichas de zonas.

1.4.3.- Dotaciones:

Generalidades:

Se incluyen en la documentación gráfica del presente Plan.

En los planos se indican los puntos de conexión a la red municipal, habiendo consultado en el Ayuntamiento la capacidad y características de la misma.

Los esquemas de infraestructura, correspondientes a las redes de abastecimiento de agua, riegos e hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, así como la disposición de las luminarias de alumbrado público, de acuerdo con el art. 60 del Reglamento de Planeamiento.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización, que obligatoriamente deberá desarrollar el presente Plan Parcial, se tendrá en cuenta las características técnicas de todas las redes de infraestructura revistas en este Plan y de acuerdo con las exigencias del planeamiento municipal. Las instalaciones se precisarán en el Proyecto de Urbanización, el contenido de este documento es de carácter orientativo y a efectos de poder realizar una estimación global de costes.

1.4.3.1.- Servicios urbanos:

A - Red de abastecimiento de agua, riegos e hidrantes:

El esquema de la red de abastecimiento de agua, riegos e hidrantes se desarrolla a partir de las redes municipales previstas existentes y según se ha indicado por los servicios técnicos municipales, a través de su plano correspondiente. Cercano al sector y como se refleja en el plano I.5. Infraestructuras existentes, existen servicios de abastecimiento de agua, con caudal suficiente para hacer frente a la demanda del sector, ya que

se conecta en la Calle Jardines a una sección de 160 mm. procedente del depósito municipal.

Las obras necesarias para la conexión con la red municipal de abastecimiento de agua serán por cuenta del promotor del Plan Parcial, asignándole el Ayuntamiento la cuota que le corresponda en función del aprovechamiento de todos los posibles beneficiarios de las mismas.

De no existir caudal suficiente de agua potable para el sector, los propietarios afectados por dicho Plan Parcial, abonarán al Excmo. Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, la parte proporcional que les corresponda de una nueva o de la ampliación de la captación de agua, incluyéndose en este abono, el nuevo sondeo, el depósito, las bombas y la correspondiente red.

La distribución interior se ha resuelto mediante una red ramificada.

Aplicando la Norma Tecnológica NTE-IFA, se ha adoptado la siguiente cifra de viviendas de cálculo del sector, para un núcleo superior a 1.000 habitantes:

- Viviendas reales = 139 v
- Viviendas equivalentes, en equipamientos:
 - Educativo - cultural: $814 \text{ m}^2 \times 40 \text{ v}/1000 \text{ m}^2 = 33 \text{ v}$
 - Equipo social: $1.163 \text{ m}^2 \times 40 \text{ v}/1.000 \text{ m}^2 = 47 \text{ v}$
 - Total viviendas equivalentes, en equipamientos = 80 v
- Viviendas equivalentes en jardines:
 - Jardines públicos: $5.460 \text{ M}^2 \times 2 \text{ v}/1.000 \text{ M}^2 = 11 \text{ v}$
 - Jardines privados: $16.500 \text{ M}^2 \times 2 \text{ v}/1.000 \text{ M}^2 = 33 \text{ v}$
 - Total viviendas equivalentes, en jardines = 44 v

NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS DE CALCULO 263 v

Con este número de viviendas y con una dotación de 800 litros por vivienda y día, equivalente a 200 l/h d, obtenemos, según la misma NTE-IFA, las siguientes cifras del consumo diario y del caudal punta totales del sector ordenado:

Consumo diario total: $263 \text{ v} \times 800 \text{ l/v d} = 210.400 \text{ litros/día}$
 Caudal punta total: $263 \text{ v} \times 0,03 \text{ l/v s} = 7,89 \text{ litros/seg.}$

La red de distribución prevista se conectará a la conducción de alimentación procedente de la C/ Jardines, de 160 mm de diámetro mediante una arteria de 125 mm de diámetro de polietileno.

En cuanto al riego habrá un máximo de 12 bocas por cada ramal y tendrán un diámetro de 80 mm.

Los hidrantes tendrán dos unidades de salida de 70 mm. La distancia entre ellos será menor de 200 m.

B - Red de saneamiento:

La recogida de aguas residuales se prevé mediante la correspondiente red de saneamiento, red que verterá a los colectores previstos en el esquema general del saneamiento municipal.

Se prevé un sistema mixto unitario de evacuación conjunta de aguas residuales y pluviales, al no haber red separativa en el municipio. Se ejecutará un aliviadero para exceso de caudal de pluviales.

La acometida se llevará hasta la red municipal actualmente existente.

El punto de enlace con la red municipal de saneamiento entroncará bajo un camino público por el que discurre un colector de 40 cm. de fibrocemento que se prolongará para conectar con el colector municipal que va de sudoeste a noreste hacia la depuradora en Santibañez del Río.

Las obras necesarias para la conexión con la red municipal de alcantarillado serán por cuenta del promotor del Plan Parcial, asignándole el Ayuntamiento la cuota que le corresponda en función del aprovechamiento de todos los posibles beneficiarios de las mismas.

Se prevé una red de fibrocemento que discurrirá por el eje de las vías a una profundidad de 1,60 m.



Mínimo, disponiéndose pozos de registro en los quiebros y en todo caso a distancias no superiores a los 50 m. Se estima provisionalmente un diámetro mínimo de 30 cm. en general y 20 cm. para las acometidas. La pendiente mínima será de 5 / 1.000.

C - Red de Energía eléctrica:

La nueva red de suministro de energía eléctrica prevista se alimenta de la línea de transporte en media tensión, que discurre actualmente por encima del sector. El tramo de esta línea incluido dentro del mismo se modificará, a fin de tenderlo subterráneamente.

Del mismo partirá una nueva línea subterránea de media tensión hasta dos nuevos Centros de Transformación que se situarán en una zona que quedará en propiedad de la compañía suministradora (se predimensiona en 4 x 4 m), del que partirán las nuevas redes subterráneas de distribución en baja tensión que suministren energía eléctrica a todas las unidades básicas residenciales y equipamientos así como a la red de alumbrado público exterior.

Siguiendo el proceso de cálculo establecido en la Norma Tecnológica NTE-IER, se obtiene la siguiente previsión de potencia para el conjunto del sector ordenado:

- Viviendas:	139	x 5.000	695
- Escolar:	814	x 50	41
- Social:	1.163	x 50	58
- Alumbrado:	50	x 250	12,5

PREVISION TOTAL DE POTENCIA: $P_t = P_v + P_e + P_s + P_a = 807 \text{ kW}$.

Densidad de Potencia = $P_t \quad 807 \text{ kW} / S \quad 4,63 \text{ Ha} = 174,3 \text{ kW/Ha}$.

Con esta densidad de potencia, serán necesario un Centro de Transformación de 2 unidades de 400 kVA, según la tabla 2 de la misma Norma NTE-IER. Se reservará una zona pública próxima al lugar donde se enterrará la línea para este fin.

D - Red de Alumbrado exterior:

Se dispone una red radial y disposición de las luminarias en tresbolillo con báculo de 8 m. de altura separadas un máximo de 30 m. Se prevén luminarias de tipo estanco equipadas con para lámpara de vapor de mercurio de color corregido de 250 W.

E - Canalización telefónica:

La red de canalización del servicio telefónico se realizará subterránea, según las instrucciones facilitadas por el Servicio de planificación e Ingeniería de la Dirección provincial de la Compañía Telefónica. Aún cuando el esquema definitivo de la red será objeto del proyecto de urbanización de acuerdo con la propuesta que elaborará la compañía Telefónica, se establece un esquema a efectos de elaboración.

1.4.3.2.- Red viaria pública:

En el plano P.3 se determina gráficamente el trazado de la nueva red viaria del sector y su conexión con otras zonas. El trazado de la red se diseña en función de su conexión con las vías existentes. La conexión viaria se produce a través de un enlace en la zona noroeste, a través de un camino público existente que discurre por el límite norte del sector y conecta directamente con el entramado viario existente del suelo urbano actual.

Esta infraestructura de conexión se asfaltará hasta el viario existente del suelo urbano siendo a cuenta de este sector entendiendolo como gastos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, asegurando su correcto funcionamiento en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, como establece el artº. 20.2 de la LUC y L.

Para el resto de las calles han adoptado 1 sección transversal tipo, que se adapta a las necesidades y funciones de los distintos tramos de la red, según el siguiente cuadro de características:



SECCIONES TRANSVERSALES TIPO: (medidas en metros)

Acera	Calzada	Acera	Anchura total
1,50 m.	7,00 m.	1,50 m.	10,00 m.

Esta sección aumenta en aceras 2,3 m. o 4,6 m. en aquellas zonas en que se diseñan aparcamientos en fila o en batería respectivamente. También pasa a 2,0 m. de acera en las zonas con alcorques para plantado de árboles.

Para la ejecución de los viales se proponen los siguientes materiales:

En calzadas y bandas de aparcamiento: base de zahorra natural de 15 cm. de espesor y pavimento de hormigón H-175 acabado mediante fratasado mecánico con un espesor de 15 cm.

En aceras: base de solera de hormigón H- 125 de 10 cm. de espesor y pavimento de baldosa de terrazo pulido con relieve de 30 x30.

El encintado de aceras se realizará mediante bordillo prefabricado en hormigón.

H - Aparcamiento

El número de plazas de aparcamiento exigidas legalmente, a razón de una plaza cada 100 m² de superficie edificable de uso predominante, son 232 plazas, como se indicó en apartados anteriores.

Plazas resultantes en el interior de las parcelas	138 pl
Plazas públicas resultantes en la red viaria	232 pl
Total plazas de aparcamiento resultantes	370 pl



I - Otras Instalaciones:

No se contemplan de momento la instalación de otras instalaciones. Si durante la tramitación del Plan Parcial se decidiera instalar otras infraestructuras (gas natural, cable de telecomos., ...), se incluirán en el proyecto de urbanización o en un proyecto de obras específico.

1.4.3.3.- Espacios libres:

Sistema de Espacios libres de dominio y uso públicos:

El presente plan concreta dos distintos usos detallados dentro del Sistema de Espacios Libres de dominio y uso públicos: un Jardín y un Área de juego y recreo para niños.

Se asigna el uso detallado de Jardín público, a una superficie de suelo de 5.032 M², superior al área mínima de jardín (1.000 M²), en la que se puede inscribir un círculo de 30 M de diámetro, según prescribe el art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Se asigna el uso detallado de Área de juego y recreo para niños a otra superficie de suelo de 428 M², que también cumple las condiciones de tamaño mínimo (200 M²) y configuración (que se pueda inscribir un círculo de 12 M) prescritas en el mismo texto reglamentario.

La superficie total del sistema de espacios libres así establecido en el presente plan parcial es de 5.460 M², superior al 20 m²/100 m² edificables en la superficie total del sector (4.637 M²), según prescribe la LUC y L.

Hay otras zonas dedicadas a espacios libres, pero no se computan como en este apartado al ser pequeñas zonas de borde que no reúnen las condiciones de diámetro inscribible y superficie mínima, se incluyen como red viaria peatonal.

1.4.3.4.- Equipamientos:

A - Equipamientos culturales y docentes:

Se reserva una parcela señalada con el símbolo E-2 en el plano número P.1, destinada a Centro educativo - cultural, con una edificabilidad de 0,5 m²/M².

Dicha parcela tiene una superficie de suelo de 2.327 m². Supone el 50% de la superficie total de equipamientos.

Se diseña vinculándola a los espacios libres, en una zona próxima al casco urbano actual y para poder ser ampliada por el oeste si se ejecuta otro Plan Parcial en esos terrenos.

B - Equipamientos de interés público y social :

La reserva de suelo para servicios de interés público y social exigible se destinará a cualquiera de los usos admitidos por la ordenanza con una superficie de suelo de 2.327 m², asignándole una edificabilidad de 0,35 m²/M², ya que no se necesitan mas capacidad edificatoria.

Supone el 50% de la superficie total de equipamientos.

C - Edificabilidad total de equipamientos

La edificabilidad total prevista en el presente Plan Parcial para los equipamientos es pues la siguiente:

Social:	E -2:	2.327 m ² x 0,35 m ² /M ²	=	814 m ²
Docente:	E -1:	2.327 m ² x 0,5 m ² /M ²	=	1.163 m ²
Suma total de edificabilidad de los equipamientos			=	1.977 m ²



El equipamiento docente será público y no se tendrá en cuenta a efectos del cálculo de aprovechamientos lucrativos, tal y como se establece en el art. 39.2.b. de la LUC y L.

1.5.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULOS 46 y 64 DEL REGALMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.5.1.- Introducción.

La posibilidad de la redacción, tanto de los Planes Parciales, como de los Proyectos de Urbanización por parte de la iniciativa privada, está especificada en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

El presente Plan, se elabora de acuerdo con estas especificaciones, para cuya ejecución la entidad promotora se apoya en las bases siguientes:

A.- Aportación de un terreno cuyas condiciones intrínsecas son aptas para el uso que se propone, tanto por su localización como por su revalorización funcional, que se conseguirá mediante el desarrollo propuesto.

B.- Realizar el proceso que exige la planificación para adecuar los terrenos al desarrollo urbano, para lo que es preciso movilizar grandes y variados recursos, tanto humanos como económicos.

Como se expresa en los arts. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, los planes de iniciativa particular deberán contener además de las determinaciones de los arts. 57 y 63, las siguientes:

a.- Compromisos de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación (art. 46).

b.- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios (art. 46).

C.- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos (art. 46).

D.- Medios económicos de toda índole (art. 46).

E.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización (art. 46).

F.- Relación de propietarios afectados (art. 64).

Así pues, se describen seguidamente los datos correspondientes a estos epígrafes.

1.5.2.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará por la entidad promotora.

El sistema de actuación que caracteriza este plan será el de CONCIERTO, que tiene por objeto la gestión y ejecución de las obras de urbanización, por cuenta del propietario único afectado.

1.5.3.- Compromisos que hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios.

Realizadas las obras de urbanización por parte del propietario del sector Ur-R3, este las conservará y mantendrá en debidas condiciones hasta cuando el Ayuntamiento las reciba definitivamente.

En cualquier caso el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, quedará relegado de obligaciones de costear la ejecución de ningún tipo de obra de nueva planta, modificación, reparación, mantenimiento o conservación de las obras ejecutadas, hasta el momento de la transmisión libre de cargas de las obras e instalaciones correctamente ejecutadas por la urbanizadora.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización, son los que se estipulan en el Plan de Etapas del presente Plan.

Las obras de urbanización y conservación de la misma, con sus correspondientes instalaciones de distribución de agua, saneamiento y alumbrado pública, corresponderán a la promotora y en su momento a la comunidad de propietarios, que deberán constituirse en su día, hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento, el que será responsable final del mantenimiento de la Urbanización. Finalizadas las obras de urbanización, se solicitará al Ayuntamiento la recepción de las mismas, acompañando certificación final de obra del técnico director de las mismas. El Ayuntamiento en el plazo de 3 meses, las recibirá o acordará las deficiencias que deben ser corregidas en las mismas y el plazo para su corrección.

A solicitud del interesado, que deberá cumplir los requisitos establecidos en los arts. 40 y 41 del vigente Reglamento de gestión Urbanística, podrá el Ayuntamiento conceder licencia de edificación simultánea a las obras de urbanización de los terrenos, si se dan todas y cada una de las circunstancias previstas en ellos.

Deberán cederse, a favor del Ayuntamiento, las áreas que se indican en el subapartado 1.6.2. del presente documento y que se señalan gráficamente en los planos de ordenación.

1.5.4.- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Las garantías a que se refiere este apartado corresponderán a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, en la forma y condiciones que se señalan en el mismo.

El Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, al objeto de garantizar la financiación de las obras de, instará a los propietarios de suelo a que con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación presente AVA L por un importe del 6% de los costes estimados en el presente Plan Parcial. En concreto el aval será por un importe de:



6 % sobre 86.198.904 ptas. = 5.171.934 ptas.

1.5.5.- Medios económicos de toda índole.

El soporte económico para la realización del Plan es, en primer lugar la propiedad de los terrenos en la colaboración de los gastos de urbanización; en segundo lugar, las garantías patrimoniales societarias que puedan aportarse y en tercer lugar, la aportación a cuenta de existencias en proyecto.

1.5.6.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La justificación de la necesidad y conveniencia de la presente urbanización está expuesta en el conjunto de los documentos que forman parte del presente Plan Parcial (Memoria - Objeto y justificación y Ordenanzas - Criterios generales).

1.5.7.- Relación de los propietarios afectados.

Los propietarios del conjunto de los terrenos así como las superficies y porcentajes de los mismos son:

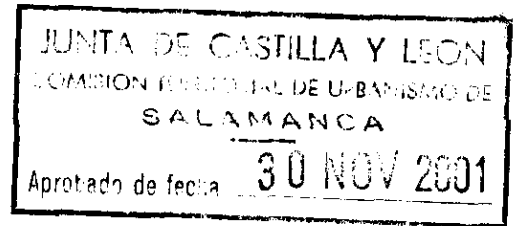
N.º DE FINCA	TITULAR DEL SUELO	SUPERFICIE	PROPORCION
I.- Parcela 63	SANTIAGO COLINA S.L	46.378 m2	100 %
SUPERFICIE DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL		46.378 M2	



I.6.- RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DEL PLAN.

I.6.1.- Superficies en m2.

- Residencial R-1.a	1.500	
- Residencial R-1.b	1.200	
- Residencial R-2	2.850	
- Residencial R-3	2.850	
- Residencial R-4	6.400	21.200
- Residencial R-5	2.850	
- Residencial R-6	2.850	
- Residencial R-7	700	
- Equipamiento Educativo E-1	2.319	4.654
- Equipamiento Comercial Social E-2	2.319	
- Reserva para centro de transformación ¹	16	
- Espacio Libre Publico EL		5.460
- Red viaria y aparcamientos		15.064
Total		46.378



EL SECRETARIO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Fdo: Miguel Angel Caro Garcia-Quisimondo



I.6.2.- Cesiones a favor del Ayuntamiento.

- Espacio libre público	5.460
- Red viaria y aparcamientos	15.064
- Superficie con aprovechamiento (10%)	2.067
- E. Docente	2.327
Total	24.918

Representan las cesiones el	53,72 % del total del Sector Ur – R3.
Representa la superficie neta el	46,27 % del total del Sector Ur – R3.

Arquitectos: Avelino Alvarez Rodríguez.

Juan Carlos Navarro Pérez.

¹ El terreno del centro de transformación debe quedar en terreno de la compañía suministradora de electricidad.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR Ur-R3 del SUELO URBANIZABLE

DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca).

2- ESTUDIO ECONOMICO Y PLAN DE ETAPAS.

2.- ESTUDIO ECONOMICO Y PLAN DE ETAPAS.



2.1.- COSTES DE URBANIZACION.

2.1.1.- Generalidades.

De acuerdo con la vigente LUC y L y apartados vigentes del Reglamento de Planeamiento, puede considerarse que la exigencia relativa a la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en los Planes Parciales, se refiere a un estudio de tipo conceptual y esquemático, en el que la metodología para la evaluación de los citados costos, debe sintetizarse a la consideración de modelos avalados por la experiencia, puesto que la aportación de datos más concretos y exactos, en relación con estos costos, corresponde al Proyecto de Urbanización, que posteriormente ha de redactarse.

Por tanto, se considera que para esta primera fase de redacción y tramitación del presente Plan Parcial, la extrapolación sobre datos de otras actuaciones de características semejantes es suficiente, dentro de un margen de error aceptable.

Los datos de base que se presentan en este estudio se han obtenido de otras obras de urbanización de análogas características, debiendo ser tomadas en consideración en este sentido, ya que el presupuesto de urbanización se contendrá como un capítulo en el necesario Proyecto de Urbanización.

2.1.2.- Unidades de obra.

Los costos unitarios de los capítulos de urbanización se dividen como sigue:

1. Red viaria. Explanación y contención de tierras en general y pavimentación de la red de circulación.

	Medición estimada	Precio unitario	Total
Traf. Rodado	9.408,5 m2.	3.200	30.107.200
Aparcamiento	1.012,5 m2.	3.200	3.240.000
Aceras	3.315 m2.	1.500	4.972.500
Bordillos	2.210 ml.	1.200	2.652.000
			38.319.700
<hr/>			
Mejora del camino norte existente para conexión con el sistema general viario	710 m2.	4.000	2.840.000

2. Agua. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

	Medición estimada	Precio unitario	Total
Conduc. Abastecimiento	1.105 ml.	3.400	3.757.000
Conduc. Riego	500 ml.	700	350.000
Hidrantes	6	100.000	600.000
			4.707.000

El precio de la conducción incluye llaves, arquetas, válvulas etc

Enlace con la Red General de C/ jardines	340 ml.	7.000	2.380.000
--	---------	-------	-----------

2. Saneamiento. Red de alcantarillado.

	Medición estimada	Precio unitario	Total
Conducción General	1.105 ml.	5.673	6.268.665
Sumideros	90 ud.	25.200	2.268.000
			8.536.665
<hr/>			
Enlace con el colector de la red municipal	552 ml.	9.000	4.968.000

El precio de la conducción incluye pozos, sumideros y accesorios etc

4. Electricidad. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

	Medición estimada	Precio unitario	Total
Conducc. Media Tensión	260 ml.	12.297	3.197.220
Conducc. Suministro	1.105 ml.	1.800	2.089.000
Centro Transformador	2 ud.	4.000.000	8.000.000
Conducc. Alumbrado	1.000 ml.	1.736	1.736.000
Luminarias	40 ud.	90.000	3.600.000
			18.622.220

Incluidos todos los accesorios.

Enterramiento de la línea aérea actual de M.T. (240 m.)	12.297	2.951.280
---	--------	-----------

5. Varios. Complementos varios, como amueblamiento urbano, repoblación de arbolado, bancos, señalización y otros.

	Medición estimada	Precio unitario	Total
Jardín	4.638 m2.	450	2.087.100
Arbolado	100 ud.	3.000	300.000
Vallado	230 ml.	1.900	437.000
			2.387.100

6. Total .

El presupuesto de ejecución estimado para la urbanización asciende a 86.148.904 de ptas.

2.1.3.- Evaluación económica y repercusión de costes.

En base a los datos de superficie de suelo bruto, suelo neto en parcela lucrativa y edificabilidad, obtendremos las siguiente repercusiones de costes.

La distribución del costo unitario por m2 de suelo bruto, según las distintas unidades de obra se estima basándose en precios medios de urbanizaciones similares, como sigue:

Movimientos de tierras	265 ptas. /m2	14,30 %
Pavimentación	588 ptas. /m2	31,70 %
Red de agua	146 ptas. /m2	07,90 %
Sanearamiento	293 ptas. /m2	15,80 %
Electricidad	213 ptas. /m2	11,50 %
Alumbrado	260 ptas. /m2	14,00 %
Varios	89 ptas. /m2	04,80 %
Total	1.857 ptas/m2	

- Repercusión por superficie de m2 de suelo neto:

$$86.148.904 \text{ ptas.} / 21.128 \text{ m}^2 = 4.077 \text{ ptas. /m}^2.$$

- Repercusión por superficie de m2 edificable lucrativo:

$$86.148.904 \text{ ptas.} / 23.186 \text{ m}^2 = 3.716 \text{ ptas. /m}^2.$$

2.2.- PLAN DE ETAPAS.

Se estima para la realización del correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Actuación un plazo de tres meses.

Para la ejecución de los trabajos de urbanización, una duración aproximada de 3 años (1 para cada etapa) desde la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización

Etapas:

El periodo anteriormente indicado se distribuirá en 3 etapas, las que se ordenarán como sigue:

Etapas 1ª: Se realizará el acceso desde el camino norte, la mejora del mismo y la conexión con las infraestructuras urbanísticas existentes. También se realizarán las infraestructuras correspondientes a la zona indicada gráficamente en el plano P-8. , urbanizando la C/ Horizontal 1ª, Aparcamiento vertical 1, la C/ Horizontal 2ª, la C/ Vertical 2ª y la parte de la C/ Vertical 1ª que une las 2 Horizontales de esta fase, así como la conexión con las redes municipales. De esta forma quedarán dotadas de infraestructuras las zonas R - 1ª, R-1B, R - 2, R - 3, R - 7, mitad Sur de R - 4, E -1, E -2 y EL.

Etapas 2ª: Se procederá a la ejecución de la infraestructura correspondiente a la C/ Horizontal 3ª y parte de la C/ Vertical 1ª, con lo que se dotaría de servicios a la zona mitad norte de R - 4, y mitad sur de R - 5 y R - 6.

Etapas 3ª: Se procederá a la ejecución de la infraestructura correspondiente a la C/ Horizontal 4ª, aparcamiento vertical 2 y su conexión con la C/ Vertical 1ª, con lo que se dotaría de servicios a la zonas mitad norte de R - 5 y R - 6 y se completa el sector.

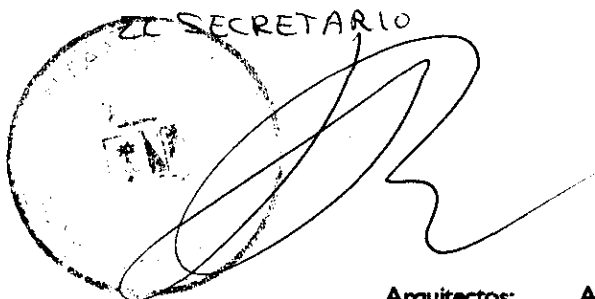
Orden de prioridades en la ejecución:

Se realizará en primer lugar la etapa más próxima a la carretera y después las dos siguientes.

La solicitud de licencia de construcción podrá tramitarse simultáneamente a la urbanización, siempre que esté garantizada ésta y acabada antes de solicitar la licencia de primera ocupación de la construcción.

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento en Sesión celebrada el día 5 de Octubre de 2001. -

SECRETARIO



Arquitectos: Avelino Alvarez Rodríguez.

Juan Carlos Navarro Pérez.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR Ur - R3 del SUELO URBANIZABLE.

DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca).

3.- ORDENANZAS REGULADORAS.



3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

3.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.

3.1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto regular el uso del suelo en el ámbito del sector, definiendo el destino del mismo, las condiciones de urbanización y parcelación, las de edificación y aprovechamiento, estéticas y sanitarias, así como las de ejecución y mantenimiento de las obras de urbanización.

Se aplicarán estas ordenanzas a todo tipo de actividad constructora, así como a todo tipo de uso de las edificaciones y espacios libres tanto públicos como privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el presente Plan parcial de Ordenación Sector Ur -R3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Doñinos de Salamanca.

3.1.2.- Vigencia y modificaciones.

En conformidad con el reglamento de planeamiento, el presente plan tiene vigencia indefinida.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos componen el presente plan, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 161 y 162 del reglamento de planeamiento de planeamiento .

3.1.3.- Relación con la normativa vigente.

Las prescripciones de las presentes ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, que será de aplicación en los aspectos no previstos o si existiera contradicción con las presentes ordenanzas así como las normas subsidiarias vigentes.

3.1.4.- Terminología.

Alineación de calle: línea de separación entre el espacio privado individual vinculado a la posibilidad de edificar y el espacio no edificable. La alineación se llama exterior cuando el espacio común es el de dominio y uso público y alineación interior, cuando el espacio es privado.

Altura máxima: expresión del número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que pueden autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros lineales desde dicha rasante hasta el remate superior del paño vertical, aunque el último forjado fuese inferior.

Diseño libre: forma arquitectónica no vinculada a ninguna tipología determinada.

Edificabilidad: expresión numérica en m², de la superficie construible sobre cada unidad en superficie de una parcela. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisótanos que superen la altura media de un metro sobre dicha rasante. Se computa también los espacios bajocubierta con altura libre por encima de 1,5 m. y los vuelos abiertos al 50 %.

Fondo máximo: expresión numérica en metros lineales de la distancia máxima edificable desde una alineación

Límite de propiedad: línea poligonal cerrada, que define un derecho de propiedad. Está formado por límites con otro suelo edificable y límites con el espacio público.

Límite de edificio: línea poligonal cerrada, dentro de los límites de propiedad, que define el contorno de un edificio en contacto con el terreno. Está formado por límites con espacio público (fachada exterior), límites con terreno de la misma propiedad (fachada interior) y límites con otras propiedades (pared límite de propiedad). Si esta última pared es común para dos propiedades, será pared medianera.

Materiales libres: elementos y técnicas constructivas no vinculadas a una determinada tipología



constructiva.

Ocupación en planta: relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno de edificación y la superficie total de la parcela afectada.

Ocupación máxima: la ocupación en planta máxima permitida para cada uso y zona de ordenanza.

Parcela: unidad territorial delimitada físicamente por elementos reconocibles, base referencial de la normativa. En general, coincide con la finca vinculada a cada edificación.

Parcela mínima: superficie y dimensiones mínimas que se prescriben para un territorio vinculado a una construcción en cada una de las zonas de ordenanza.

Patio: espacio vacío que proporciona luz y ventilación a una edificación. Interior: cuando todo el espacio pertenezca a la misma parcela. Mancomunado: cuando está compartido por más de una propiedad, existiendo documento fehaciente que lo acredita.

Rasante: cota o nivel en cada punto de una alineación.

Retranqueo: distancias desde una edificación a los linderos de la parcela que ocupa u otra línea previamente establecida (eje de una carretera, alineación marcada,...).

Sótano: superficie construida con altura no supiera, en ningún punto un metro sobre rasante.

Superficie: capacidad en unidades métricas de una parcela o edificación. En parcelas se considera superficie la neta de titularidad y edificación la construida con todas dependencias de que se sirve.

Tipología arquitectónica: forma de manifestación edificatoria representativa, que contiene elementos constante en cuanto a diseño, materiales y organización interna.

Uso: utilización del suelo, según las categorías la actividad humana.

3.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.2.1.- Calificación del suelo.

De acuerdo con lo expresado gráficamente en el plano de zonificación, se establece la siguiente calificación de suelo:

RAD = Residencial Adosada.

Se delimitan 7 manzanas designadas como R-1 (R-1.A + R-1.B), R-2, R-3, R-5, R-6 y R-7, para la construcción de 11 hileras de viviendas unifamiliares que se sitúan entre la Calle Horizontal 1ª y la zona verde (R-1), entre la C/ Horizontal 1ª y la C/ Horizontal 2ª (R-2 y R-3), entre la C/ Horizontal 3ª y C/ Horizontal 4ª (R-5 y R-6) y entre las zonas de equipamientos de la C/ vertical 2ª (R-7).

La manzana R-1.A tiene unas dimensiones de 105 m x 14,3 m., una capacidad residencial de 10 viviendas, la superficie es de 1.500 M2. y la superficie edificable es de 1.680 m2.

La manzana R-1.A tiene unas dimensiones de 84 m x 14,3 m., una capacidad residencial de 8 viviendas, la superficie es de 1.200 M2. y la superficie edificable es de 1.344 m2.

La manzana R-2 tiene unas dimensiones de 38 m x 75 m., una capacidad residencial de 20 viviendas (2 hileras de 10 viviendas cada manzana), la superficie es de 2.850 M2. y la superficie edificable es de 3.192 m2.

La manzana R-3 tiene unas dimensiones de 38 m x 75 m., una capacidad residencial de 20 viviendas (2 hileras de 10 viviendas cada manzana), la superficie es de 2.850 M2. y la superficie edificable es de 3.192 m2.

La manzana R-5 tiene unas dimensiones de 38 m x 75 m., una capacidad residencial de 20 viviendas (2

hileras de 10 viviendas cada manzana), la superficie es de 2.850 M2. y la superficie edificable es de 3.192 m2. La manzana R-6 tiene unas dimensiones de 38 m x 75 m., una capacidad residencial de 20 viviendas (2 hileras de 10 viviendas cada manzana), la superficie es de 2.850 M2. y la superficie edificable es de 3.192 m2. La manzana R-7 tiene unas dimensiones de 47,5 m x 14,75 m., una capacidad residencial de 5 viviendas, la superficie es de 700 M2. y la superficie edificable es de 784 m2.

Las parcelas individuales tiene una superficie de 150 m2 (R-1.A y R-1.B), 140 M2 (R-2, R-3, R-4, R-6 y R-7).

Las condiciones de edificación se definen en la ficha correspondiente de la ordenanza RAD.

RP = Residencial Pareada.

Se delimita una manzanas designada como R-3, para la construcción de viviendas unifamiliares que se sitúan entre la C/ Horizontal 1ª y la C/ Horizontal 2ª.

Tienen unas dimensiones de 38,5 m x 165,6 m. (R-3) y una capacidad residencial total de 32 viviendas.

La superficie es de 6.400 M2.

La superficie edificable es de 5.760 m2.

Las parcelas individuales tiene una superficie de unos 200 m2.

Las condiciones de edificación se definen en la ficha correspondiente de la ordenanza RP.

EE = Equipamiento Social.

Se delimita una parcela designada como E-1 para este uso. Se sitúa en la zona más próxima al casco urbano actual en el noroeste, entre la calle Vertical 2ª y el límite oeste del sector.

Tiene una superficie de 2.327 m2.

La superficie edificable es de 814 m2.

Las condiciones de edificación se definen en la ficha correspondiente de la ordenanza ES.

ECS. = Equipamiento Cultural-Educativo

Se delimita una parcela designada como E-2 para este uso. Se sitúa en la zona más próxima al casco urbano actual en el sudoeste, entre la calle Vertical 2ª y el límite oeste del sector.

Tiene una superficie de 2.327 m2.

La superficie edificable es de 1.163 m2.

Las condiciones de edificación se definen en la ficha correspondiente de la ordenanza EE.

EL = Espacios libres.

Son áreas de uso y propiedad pública.

Se delimita una parcela designada como E.L. de 5.460 m2 entre la C/ Horizontal 1ª y el límite S del Plan Parcial, que constituye la reserva de 20 m2 / 100 m2 contruibles del uso predominante, obligada por la legislación urbanística.

Tiene 2 zonas: 452 m2 para uso juego de niños y 5.008 m2 para ajardinamientos.

Las condiciones de uso de esta zona se definen en la ficha correspondiente de la ordenanza EL.

V =Viales.

Son áreas de uso y propiedad pública.

No se definen como parcelas sino por defecto, como todos aquellos espacios que no corresponden una zonificación específica de las anteriormente relacionadas. En su diseño se diferencia zonas de calzada, aparcamiento de vehículos y aceras, y que están destinados a la circulación y aparcamiento de vehículos y al tránsito peatonal respectivamente.

La superficie destinada a viales es de 15.064 m2.





Las condiciones de uso de esta zona se definen en la correspondiente ficha de la ordenanza V.

3.2.2.- Estudios de Detalle.

El Plan Parcial contiene una zona de ordenanza y una propuesta de parcelación. Si durante el desarrollo del Plan Parcial se decidiera una ordenación de alineaciones y rasantes, se hará mediante un Estudio de Detalle, entendiéndose que las magnitudes que se contienen en el Plan Parcial como máximas.

Su finalidad, contenido y tramitación serán los previstos en los artículos correspondientes de la LUC y L.

3.2.3.- Parcelaciones.

Condiciones de segregación: las parcelas resultantes de la división de la agrupación de viviendas que se establecen en el plan parcial cumplirán lo siguiente:

El Proyecto de Actuación segregará las manzanas delimitadas en el Plan Parcial en parcelas de menor tamaño y las adjudicará a su propietario, asignando la superficie edificable máxima que corresponde a cada una de ellas. Las condiciones de parcelación de estas parcelas se ajustarán a las posibilidades de segregación en tantas parcelas como viviendas tenga asignada la parcela matriz, con la limitación de que las parcelas resultantes reúnan las condiciones señaladas en cada una de las fichas de ordenanza de zona establecidas en este documento.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las ordenanzas de cada zona.

Sólo las parcelas que cumplan simultáneamente estos requisitos mínimos podrán constituir fincas independientes.

3.2.4.- Proyectos de urbanización.

De conformidad con las Normas de Planeamiento Municipal, así como los arts. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, será necesario y obligatorio la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización para llevar a la práctica las determinaciones referentes a la ejecución material del presente Plan Parcial.

El Proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones del presente Plan, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo, en la ejecución material de las obras. No podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o la edificación.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial se adaptará al esquema propuesto en el Plan, justificándose las variaciones sustanciales del mismo.

Todas las parcelas contarán con conexión directa a la red de abastecimiento de agua, acometida a la red de distribución de energía eléctrica, desagüe a la red de alcantarillado del sector y conexión con la red de telefonía.

3.3.- NORMAS DE EDIFICACION.

3.3.1.- Condiciones comunes.

Composición de la edificación: las formas y composición de la edificación tendrá carácter libre, con las limitaciones contenidas en las presentes ordenanzas. En los puntos no definidos por ellas se estará a lo dispuesto por las normas subsidiarias municipales. La utilización de materiales será de libre elección. Todos los cerramientos exteriores tendrán la consideración de fachada, ofreciendo una calidad de obra termina.

Condiciones de aprovechamiento: en las fichas correspondientes para cada uso del suelo, se definen las condiciones de ocupación, edificabilidad, retranqueos, alturas y condiciones especiales que permiten definir claramente las condiciones de aprovechamiento para cada uso del suelo.

Retranqueos: la disposición de la edificación respecto las alineaciones de fachada, linderos medianeros

con otras parcelas y linderos de fondo de parcelas se ajustaran a las condiciones establecidas en las fichas específicas para cada tipo de suelo. En las manzanas de vivienda unifamiliar se opta por seguir un criterio que cierta rigidez en las condiciones de retranqueo, al objeto de lograr una mayor unidad compositiva. Las edificaciones que se dispongan en residencial unifamiliar, se adosarán obligatoriamente al lindero lateral con parcelas colindantes.

Aparcamientos: será obligatorio la disposición de una plaza de aparcamiento por su vivienda, que podrá ubicarse en planta baja, sótano o semisótano del edificio. la superficie destinada a la zona de aparcamiento no consumirá edificabilidad si se sitúa en planta semisótano o sótano. En el diseño del edificio se deberá reflejar claramente las obras de acceso a las zonas de garaje desde la red viaria.

Cuerpos volados: no se permite la disposición de cuerpos volados sobre las alineaciones de parcelas. Se permiten por encima de los 3 m. en el interior de la alineación a calle, con un vuelo máximo de 1 m.

Patios: dada la tipología de vivienda unifamiliar utilizada se considera poco probable la necesidad de disponer patios salvo e las viviendas del tipo definido en la ordenanza correspondiente. No obstante y al objeto de flexibilizar las condiciones de diseño, se permite la disposición de patios interiores en las condiciones establecidas por la normativa sobre habitabilidad para viviendas libres o las normas de diseño de viviendas de protección oficial.

Altura: las condiciones de altura exterior se regularán por lo establecido en las fichas específicas, las alturas máximas autorizadas para cada tipo de uso. En cuanto a las alturas interiores se cumplirá lo indicado en la normas del código civil y sobre habitabilidad para viviendas o en las normas de diseño de viviendas de protección oficial.

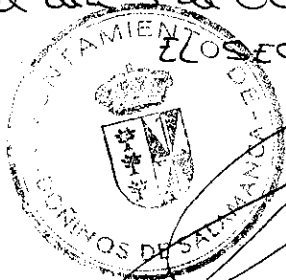
Cubiertas: el diseño de cubiertas será libre para todo tipo de uso y edificación, con la única limitación de que ningún punto de la misma sobrepase una pendiente de 30 grados. Únicamente se permiten construcciones por encima de la altura máxima de la cubierta de chimeneas, antenas y otras instalaciones complementarias a los usos autorizados.

Condiciones higiénicas: para todas las edificaciones que se realicen en el sector, se exigirá el cumplimiento de las condiciones establecidas por las normas subsidiarias municipales, además de todas aquellas disposiciones oficiales en vigor (normativa sobre de habitabilidad, diseño de V.P.O., etc.) en la fecha de su construcción.

3.3.2. - Normas particulares de zonas.

A continuación se adjuntan las fichas urbanísticas que definen las condiciones de edificación para cada tipo de suelo calificado en el presente Plan Parcial.

Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento en Sesión celebrada el día 5 de Octubre de 2001.-



EL SECRETARIO

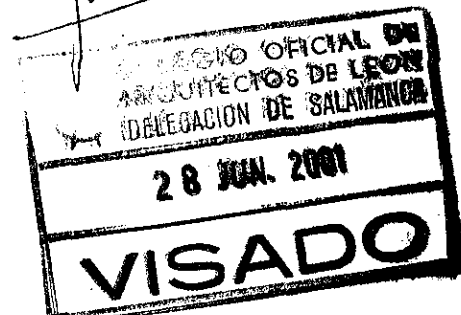
[Handwritten signature of the Secretary]

Arquitectos:

Avelino Alvarez Rodríguez.

Juan Carlos Navarro Pérez.

[Handwritten signature]



FICHA URBANISTICA Nº 1

RAD

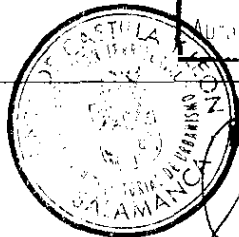
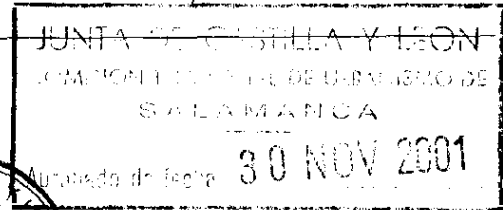
CALIFICACION DEL SUELO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.	
AMBITO DE APLICACION	Manzanas delimitadas en plano de zonificación: R-1. A , R-1.B , R-2 , R-3, R-5, R-6 y R-7.	
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	Vivienda unifamiliar adosada. (Se admite la tipología de vivienda unifamiliar aislada).	
PARCELA MINIMA	150 M2. (aislada: 300 M2).	
OCUPACION MAXIMA	70 %.	
RETRANQUEOS MINIMOS	3 m a fondo de parcela. (Aislada: retranqueos mínimos de 3 m. a todos los linderos).	
ALTURA MAXIMA	Altura máxima a alero: 7,5 m. 2 plantas +Bajo-cubierta (dentro de envolvente)	
EDIFICABILIDAD	1,12 m2 / M2.	
USOS	Previstos	Vivienda unifamiliar.
	Compatibles	Garaje Artesanía. Oficinas. Administrativo.
	Prohibidos	Vivienda colectiva.

CONDICIONES ESPECIFICAS:

Es obligatoria 1 plaza de garaje por vivienda.

No consumen edificabilidad los garajes o instalaciones en plantas de semisótano y sótano.

OBSERVACIONES:



EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Fdo.: Miguel Angel Caro Garcia-Quismondo 29/35

FICHA URBANISTICA Nº 2

RP

CALIFICACION DEL SUELO

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA.

AMBITO DE APLICACION

Manzana delimitada en plano de zonificación: R-4.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Vivienda unifamiliar adosada por uno de sus linderos laterales (de 2 en 2).
(Se admite la tipología de vivienda unifamiliar aislada).

PARCELA MINIMA

180 M2. (aislada: 300 M2).

OCUPACION MAXIMA

60 %.

RETRANQUEOS MINIMOS

3 a linderos laterales. (excepto medianera común)
4 m. a alineación de fondo de parcela.
(Aislada: retranqueos mínimos de 3 m. a todos los linderos).

ALTURA MAXIMA

Altura máxima a alero: 7,5 m.
2 plantas +Bajo-cubierta (dentro de envolvente)

EDIFICABILIDAD

0,90 m2 / M2.

USOS	Previstos	Vivienda unifamiliar.
	Compatibles	Garaje. Artesanía. Oficinas. Administrativo.
	Prohibidos	Vivienda colectiva.

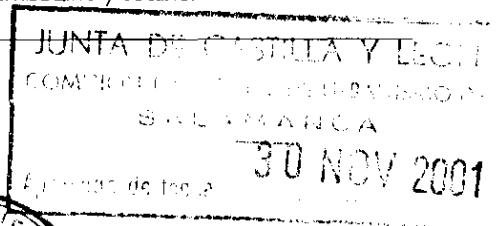
CONDICIONES ESPECIFICAS:

Es obligatoria 1 plaza de garaje por vivienda.

No consumen edificabilidad los garajes o instalaciones en plantas de semisótano y sótano.

OBSERVACIONES:

Es obligatorio proyecto en común para cada pareja de viviendas.



EL SECRETARIO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
[Signature]
 Edo.: Miguel Angel Caro Garcia-Quismondo

FICHA URBANISTICA Nº 3

EE

CALIFICACION DEL SUELO

EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL.

AMBITO DE APLICACION

Manzana delimitada en plano de zonificación: E -2.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificación exclusiva singular de uso comunitario.

PARCELA MINIMA

1.000 M2.

OCUPACION MAXIMA

60 %.

RETRANQUEOS MINIMOS

Desde alineación de calle no son obligatorios.
4 metros al resto de linderos.

ALTURA MAXIMA

Altura máxima a alero: 7,5 m.
2 plantas +Bajo-cubierta (dentro de envolvente)

EDIFICABILIDAD

0,50 m2 / M2.

USOS

Previstos

Educativo.

Compatibles

Cultural.
Asistencial.
Deportivo.

Prohibidos

CONDICIONES ESPECIFICAS:

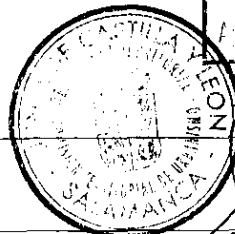
No consumen edificabilidad los garajes en plantas de semisótano y sótano.

OBSERVACIONES:

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE
SALAMANCA

Fecha de fecha 30 NOV 2001

EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA



M. Caro

FICHA URBANISTICA Nº 4

ES

CALIFICACION DEL SUELO

EQUIPAMIENTO SOCIAL

AMBITO DE APLICACION

Manzana delimitada en plano de zonificación: E - I.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Edificación exclusiva singular de uso comunitario.

PARCELA MINIMA

1.000 M2.

OCUPACION MAXIMA

60 %.

RETRANQUEOS MINIMOS

Desde alineación de calle o zonas públicas no son obligatorios.
3 m. desde límites del sector.

ALTURA MAXIMA

Altura máxima a alero: 7,5 m.
2 plantas.

EDIFICABILIDAD

0,35 m2 / M2.

USOS	Previstos	Comercial / Social.
	Compatibles	Cultural. Asistencial. Deportivo. Hostelería. ¹ Oficinas. Administrativo. Instalaciones comunitarias.
	Prohibidos	

CONDICIONES ESPECIFICAS:

No consumen edificabilidad los garajes en plantas de semisótano y sótano.

¹Si el uso de hostelería, se concreta en alguna solicitud de licencia como uso hotelero, deberá tenerse en cuenta el acuerdo de la CTU de 25/03/1.993 en cuanto al número máximo de viviendas total máximo establecido en el PP para el sector (139). Se contabilizará una vivienda de acuerdo con los siguientes criterios: 1 vivienda cada 100 m2 construidos / 1 vivienda cada 2 dormitorios / 1 vivienda cada 3 plazas de hospedaje. El número máximo de viviendas autorizado para todo el plan (139) será el resultado de sumar el número de viviendas equivalente de la anterior operación para uso hotelero al resto, habiéndose tenido en cuenta esta capacidad total para el computo de reservas y cesiones.

FICHA URBANISTICA Nº 5 **EL**

CALIFICACION DEL SUELO

ESPACIOS LIBRES.

AMBITO DE APLICACION

Manzanas delimitadas en plano de zonificación: EL.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Pequeñas edificaciones exentas: kioscos, instalaciones de infraestructuras comunes, pistas deportivas abiertas o mobiliario urbano.

PARCELA MINIMA

OCUPACION MAXIMA

RETRANQUEOS MINIMOS

Respecto a cualquier limite de parcela: los necesarios para permitir los recorridos peatonales

ALTURA MAXIMA

Altura máxima instalaciones: la que sea necesaria

EDIFICABILIDAD

0,00 m² / M².

USOS

Previstos

Espacios libres de uso público.

Compatibles

Deportivo al aire libre.
Instalaciones de infraestructura comunitaria.
Mobiliario urbano.

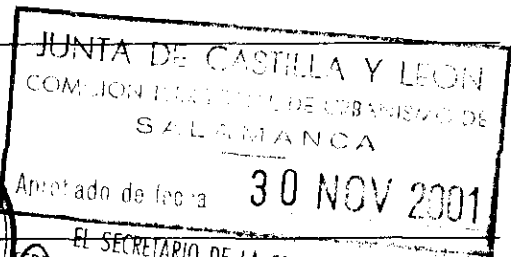
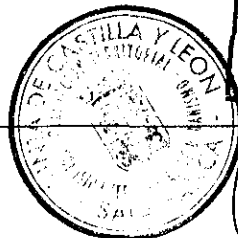
Prohibidos

Cualquiera que impida los usos previstos.

CONDICIONES ESPECIFICAS:

Cualquier autorización municipal de uso de esta zona no impedirá el uso para los fines a los que se destina.

OBSERVACIONES:



EL SECRETARIO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

[Handwritten signature]

FICHA URBANISTICA Nº 6

V

CALIFICACION DEL SUELO

VIARIO.

AMBITO DE APLICACION

Aquellas zonas sin designación específica en el plano de zonificación

TIPOLOGIA DE EDIFICACION

PARCELA MINIMA

OCUPACION MAXIMA

RETRANQUEOS MINIMOS

ALTURA MAXIMA

EDIFICABILIDAD

0,00 m² / M².

USOS

Previstos

Circulación y aparcamiento de vehículos.
Recorridos peatonales.

Compatibles

Infraestructuras.
Instalaciones urbanas.
Mobiliario urbano

Prohibidos

Cualquiera que impidan los usos previstos.

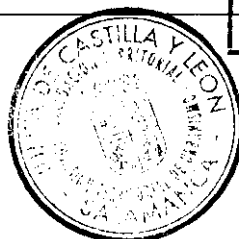
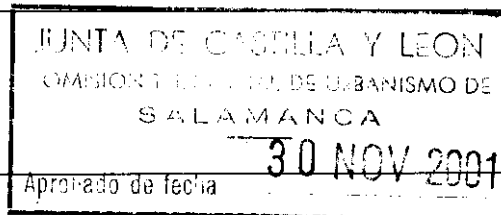
CONDICIONES ESPECIFICAS:

Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m.

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento para minusválidos (3,30 x 4,50 m.) por cada 50 como mínimo.

Cualquier autorización municipal de uso de esta zona no impedirá el uso para los fines a los que se destina.

OBSERVACIONES:



EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Edo.: Miguel Angel Caro Garcia Quismondo

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR Ur -R3 del SUELO URBANIZABLE
DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca).**

4.- PLANOS.

