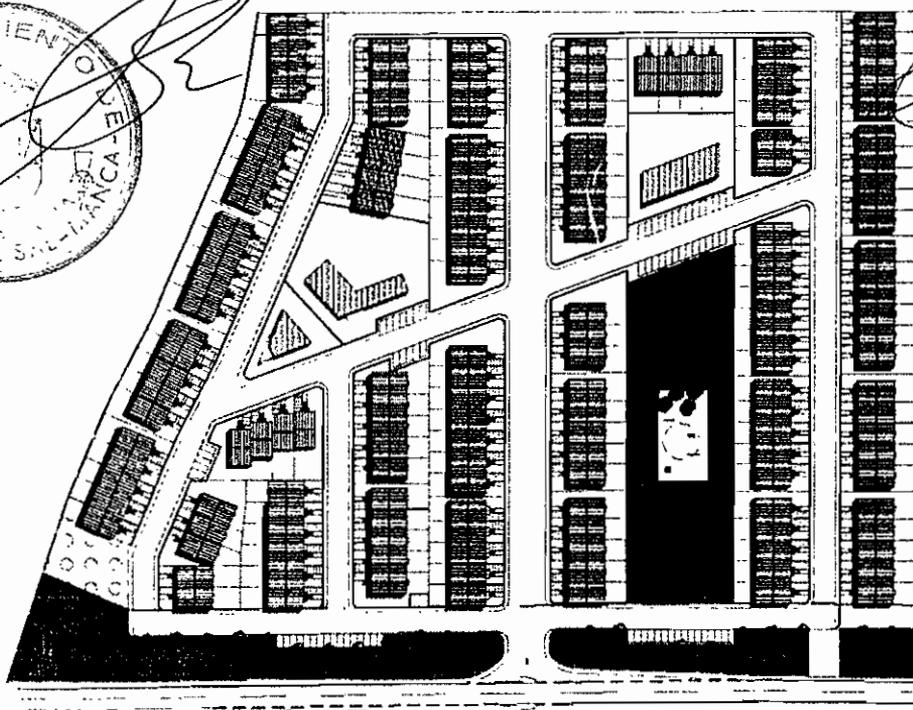
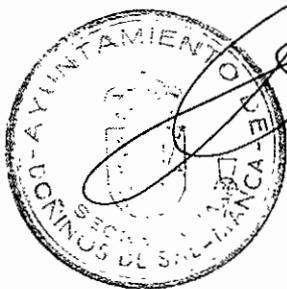


DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento, para hacer constar que los subsiguientes planos y documentos correspondientes a: Plan Parcial del Ayuntamiento de DONINOS DE SALAMANCA son los aprobados inicialmente por el PLENO del mismo en sesión de Fecha 30-Abril-1998

DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento, para hacer constar que los subsiguientes planos y documentos correspondientes a: Plan Parcial del Ayuntamiento de DONINOS DE SALAMANCA son los aprobados inicialmente por el PLENO del mismo en sesión de Fecha 28-Agosto-98

DONINOS DE SALAMANCA, a 2 de SEP 1998 de 1998
EL SECRETARIO,

DONINOS DE SALAMANCA, a 2 de SEP 1998 de 1998
EL SECRETARIO,



REFUNDIDO AG 98



PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA SECTOR SUR ESTE DONINOS DE SALAMANCA

PROMOTOR: SOBOC S.A.

EMILIO COBOS MATEOS ARQUITECTO



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR de SUELO APTO PARA
URBANIZAR SUR-ESTE**

DOÑINOS DE SALAMANCA

REFUNDIDO
AGOSTO 98

PROMOTOR: SOBOC, S.A.
Emilio Cobos, arquitecto



PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR de SUELO APTO PARA URBANIZAR SUR-ESTE.

DOÑINOS DE SALAMANCA

REFUNDIDO
AGOSTO 1998

I N D I C E

PROMOTOR:SOBOC, S.A.
Emilio Cobos , arquitecto



DOCUMENTO N. 1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

- 1.1.1.- Objeto y justificación
- 1.1.2.- Planeamiento de rango superior
- 1.1.3.- 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.- MEMORIA DE LA ACTUACION

- 1.3.1.- Justificación de la necesidad o conveniencia
- 1.3.2.- Criterios y objetivos
- 1.3.3.- Evaluación de derechos
- 1.3.4.- Capacidad residencial
- 1.3.5.- Dotaciones necesarias

1.4.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION

- 1.4.1.- Descripción justificativa
- 1.4.2.- Tipologías y edificabilidades
- 1.4.3.- Dotaciones y equipamientos
- 1.4.4.- Red viaria y servicios urbanísticos

1.5.- CUADROS DE DATOS

- 1.5.1.- Cuadro comparativo de superficies
- 1.5.2.- Cuadro resumen de superficies y edificabilidades

ANEXO A LA MEMORIA

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia
- b) Relación de propietarios afectados

c) Determinaciones del art. 46 RP



DOCUMENTO 2.- PLANOS DE INFORMACION

1.- INFORMACION GENERAL

- 1.1.- Situación
- 1.2.- Normas Subsidiarias
- 1.3.- Modificación Puntual
- 1.4.- Topografía
- 1.5.- Configuración catastral

2.- INFORMACION DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- 2.1.- Inf. Infraestructuras existentes

DOCUMENTO 3.- PLANOS DE PROYECTO

3.- ORDENACION

- 3.1.- Zonificación
- 3.2.- Red Viaria. Alineaciones y rasantes
- 3.3.- Red Viaria. Perfiles I y secciones
- 3.4.- Red Viaria. Perfiles II y secciones
- 3.5.- Parcelación
- 3.6.- Cesiones y 10 % aprovechamiento
- 3.7.- Ordenación propuesta

4.- ESQUEMAS DE LOS NUEVOS SERVICIOS URBANISTICOS

- 4.1.- Alcantarillado
- 4.2.- Abastecimiento de agua
- 4.3.- Distribución Energía eléctrica
- 4.4.- Alumbrado Público
- 4.5.- Canalización de gas
- 4.6.- Canalización telefónica
- 4.7.- Jardinería y mobiliario urbano



DOCUMENTO N. 4.- ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

TITULO 1: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

- 1.- NATURALEZA, VIGENCIA Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL
- 2.- TERMINOLOGIA

TITULO 2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- 1.- CONDICIONES GENERALES

TITULO 3: NORMAS DE EDIFICACION

- 1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS
- 2.- CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACION
 - CONDICIONES DE VOLUMEN
 - CONDICIONES DE USO
- 3.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA



DOCUMENTO N. 5.- GESTION DEL PLAN - PLAN DE ETAPAS

- 5.1.- Sistema de actuación
- 5.2.- Proyecto de Compensación
- 5.3.- Etapas y plazos

DOCUMENTO N. 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

6.1.- COSTES DE URBANIZACION

- 6.1.1.- Costes de ejecución material de las obras
- 6.1.2.- Costes de gestión
- 6.1.3.- Resumen de los costes de urbanización

6.2.- VIABILIDAD ECONOMICA

- 6.2.1.- Valor actual de los terrenos
- 6.2.2.- Valor final del suelo urbanizado
- 6.2.3.- Repercusiones



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR de SUELO APTO PARA
URBANIZAR RESIDENCIAL
DOÑINOS DE SALAMANCA**

REFUNDIDO
AGOSTO 1998

1.- MEMORIA

PROMOTOR: SOBOC, S.A.
Emilio Cobos , arquitecto



1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

1.1.1.- Objeto

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar los objetivos de planeamiento respecto al sector de suelo Apto para urbanizar SUR-ESTE (" CIUDAD JARDIN de Doñinos" , siguiendo las previsiones de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. Véanse los planos número 1.1 y 1.2 adjuntos.

La Modificación Puntual de la Normas se publicó con fecha 16 de Octubre de 1995 en el B.O.C.y L., se adjunta.

El Plan Parcial debe establecer la ordenación urbanística de dicho sector con indicación de las edificabilidades medias previstas, la proporción de los diversos usos, la zonificación, las redes viarias fundamentales y los estándares de equipamientos.

1.1.2.- Planeamiento de rango superior

Según los artículos 83 del TR de la Ley del Suelo de 1992 y 43 del Reglamento de Planeamiento de la misma, los Planes Parciales deben desarrollar, sin contradecirlas, las previsiones de ordenación urbana contenidas en el planeamiento de grado superior.

En el municipio de Doñinos de Salamanca el planeamiento de primer grado está constituido por las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación Urbana y la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, que delimitan el sector SUR-ESTE, clasificándolo como Suelo Apto para Urbanizar, ámbito de este Plan Parcial (véase el plano n. 1.2) estableciendo las magnitudes básicas del desarrollo residencial previsto sobre el mismo:

Sector de desarrollo residencial - "SECTOR SUR -ESTE"

Superficie:	51.755,74 m ² (5,175 Ha)
Uso global:	Residencial
Tipologías:	Vivienda unifamiliar (agrupada o aislada)
Edificabilidad máxima bruta:	0.50 m ² /m ²
Densidad bruta:	30 viviendas/hectárea



Número máximo de viviendas: 155

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.

.- Previsión de los equipamientos, dotaciones y servicios urbanos convenientes para todo el conjunto, de modo que forme una unidad elemental, según lo previsto en el art. 9 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 de Vitigudino.

1.1.3.- Redacción y tramitación

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de SOBOC S.A.

La presente Documentación: Texto Refundido tiene por objeto reflejar las correcciones introducidas en el procedimiento reglamentario para la aprobación del mismo.



Por Orden de 2 de enero de 1995, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, formuló convocatoria para el otorgamiento de subvenciones para la realización de Campañas de Prevención de Incendios Forestales a través de Agentes Sociales, durante el ejercicio de 1995.

En el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 26, de 7 de febrero de 1995, se publica una corrección de errores a la anterior Orden, en la que se expresa que es el Secretario General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio quien dictará la resolución de concesión de subvenciones.

Visto el informe de la Dirección General del Medio Natural en el que se indica que no ha sido acreditado suficientemente en la documentación aportada por los solicitantes, el cumplimiento de las condiciones previstas en la Orden de 2 de enero de 1995, por lo que una vez valorados los expedientes procede denegar las subvenciones solicitadas, esta Secretaría General, en consonancia con el artículo 6º de la Orden de convocatoria (corregido en el «B.O.C. y L.» n.º 26 de 7 de febrero de 1995), ha resuelto:

DECLARAR desierta la convocatoria.

Valladolid, 6 de octubre de 1995.

El Secretario General,
Fdo.: JUAN JOSÉ GARCÍA MARCOS

ACUERDO de 30 de mayo de 1995, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ávila, relativo a la aprobación definitiva del Expte. PTO. 18/94. Normas Subsidiarias de Maello.

Visto el expte. PTO. 18/94. Normas Subsidiarias de Maello (Ávila), de dicha localidad, tramitado y remitido por el Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el día 30 de mayo de 1995, acordó por unanimidad la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Maello.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.1 del Decreto 172/1994, de 28 de julio, por el que se regulan las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, contra este acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso ordinario ante el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación del presente Acuerdo, según lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Ávila, 28 de septiembre de 1995.

El Delegado Territorial,
Fdo.: FÉLIX SAN SEGUNDO NIETO

ACUERDO de 29 de junio de 1995, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Doñinos de Salamanca. Promotor: Excmo. Ayuntamiento.

Examinado el contenido del expediente de referencia.

RESULTANDO: Que Doñinos de Salamanca posee Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de diciembre de 1987 clasificando estos terrenos de suelo no urbanizable común

La presente Modificación Puntual tiene por objeto la reclasificación de 51.755,74 m² de terreno de suelo urbanizable residencial unifamiliar con tipología tan sólo apta como pareada y adosada.

RESULTANDO: Que la aprobación inicial se produjo por acuerdo adoptado en la sesión celebrada por el Pleno Municipal el día 26 de agosto de 1994, sometiéndose a información pública mediante anuncios en el «Boletín Oficial de la Provincia» de 21 de septiembre de 1994.

RESULTANDO: Que este expediente ya fue conocido por la Comisión Provincial de Urbanismo el 31 de octubre de 1991, 21 de diciembre de 1994 y 28 de abril de 1995, adoptándose acuerdo de suspender la aprobación para que se subsanasen deficiencias que se le detallaban en los Acuerdos.

RESULTANDO: Que se ha remitido nueva documentación corrigiendo las objeciones señaladas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

RESULTANDO: Que consta en el expediente el previo y preceptivo informe de la Ponencia Técnica exigido por el artículo 6.º, 2, del Decreto 172/1994, de 28 de julio, por el que se regulan las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

VISTOS el vigente Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación.

CONSIDERANDO: Que la competencia para resolver la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo según lo dispuesto en el artículo 118.3.a) en relación con el 151.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con la distribución de competencias en materia de urbanismo contenida en el Decreto 28/1983, de 30 de julio, de la Junta de Castilla y León.

CONSIDERANDO: Que entre los posibles acuerdos a adoptar por el órgano competente para la aprobación definitiva, el artículo 132.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico recoge en su apartado a) el de «aprobar pura y simplemente el Plan sometido a su consideración» y que la propuesta de la Ponencia Técnica de 23 de junio de 1995, concluye proponiendo la aprobación.

En su virtud.

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda por unanimidad, aprobar la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales del término municipal de Doñinos de Salamanca, quedando pendiente la publicación y por tanto su eficacia a la presentación del Texto Refundido.

Contra este acuerdo cabe interponer recurso ordinario ante el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes, según lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El referido recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, ubicada en la calle Nicolás Salmerón, 5, de Valladolid, o bien, ante la Comisión Provincial de Urbanismo, con domicilio en la calle Villar y Macías, 1 de Salamanca, la cual dará traslado del mismo.

Salamanca, 26 de septiembre de 1994.

El Vicepresidente de la Comisión Provincial de Urbanismo,
Fdo.: BIENVENIDO FERNÁNDEZ BODIGA



1.2.- AREA DE PLANEAMIENTO

1.2.1.- Características físicas

El área de planeamiento se sitúa al sur-este del casco tradicional del municipio de Doñinos de Salamanca, en la parcela 65 de Concentración Parcelaria.

Responde a la siguiente delimitación:

- Al Norte: Carretera comarcal 517 a Vitigudino
- Al Sur: Límite de suelo Apto para urbanizar.
- Al Este: límite del término de Doñinos de Salamanca con el término de Salamanca.
- Al Oeste: Parcela 72 de Concentración Parcelaria, propiedad de D. Angel Mateos.

La cartografía básica utilizada para este por levantamiento topográfico del sitio a escala la 1:500 y equidistancia de un metro entre curvas altimétricas.

Topográficamente, los terrenos ofrecen una superficie bastante llana y uniforme, con suave pendiente inclinada desde las cotas más altas (+835) en el linde oeste, más próximo al casco, hasta la cota más baja (+825), en el linde este limitrofe con el término de Salamanca.

Según el Mapa Geológico de la Provincia de Salamanca publicado por el Instituto Geológico Minero de España, el subsuelo del pueblo de Doñinos de Salamanca corresponde al período Paleozoico estando constituido por pizarras arcillosas y calizas verdosas muy silicificado.

1.2.2.- Características urbanas

Aunque el área de planeamiento carece de edificaciones, su proximidad al Este con el suelo urbano obliga a un análisis del entorno, para lograr la necesaria relación e integración del nuevo desarrollo del nuevo desarrollo.

En el margen izquierdo de la ctra. C-517 hacia el municipio no encontramos la parcela 72 de C.P. con autorización para edificar una escultura-museo, una edificación de uso industrial y una



manzana de tipología adosada.

El margen derecho de la ctra. C-517 cuenta con nave para día intalación agropecuaria y viviendas unifamiliares.

1.2.3.- Infraestructuras urbanísticas

No existen infraestructuras urbanísticas de abastecimiento de agua y saneamiento que conecten con las redes municipales.

En el plano 2.1. se indican los servicios cercanos de captación de agua, línea eléctrica MT y tendido telefónico.

1.2.4.- Uso y propiedad del suelo

Dentro del ámbito de este Plan Parcial existe una finca perteneciente a la misma unidad registral.

La configuración de la finca se ha obtenido de la delimitación del Plano de la Zona Concentrada de Doñinos de Salamanca y la planimetría más reciente. La finca posee lindes fácilmente identificables, por estar materializados en el terreno y por tanto representados en la cartografía.

N. DE FINCA	TITULAR	SUPERFICIE DE SUELO M2	proporción %
1	SOBOC S.A. por agrupación de fincas	95.250	100.00

SUPERFICIE DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL 51.755 M2

La finca ha tenido hasta la fecha utilización exclusivamente agraria para cultivo cerealista de secano



1.3.- MEMORIA DE LA ACTUACION

1.3.1.- Justificación de la oportunidad y conveniencia

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.

1.3.2.- Criterios y objetivos

Se proponen los siguientes criterios y objetivos de planeamiento, recogidos en la Modificación puntual:

Criterios:

- .- Equilibrio entre la demanda de suelo y las normas tendentes a proteger y reducir el impacto sobre el territorio
- .- Evitar la mezcla de usos y anarquía edificatoria.

Objetivos:

- .- Recoger el crecimiento de Salamanca por ser Doñinos de Salamanca municipio del área metropolitana de la capital.
- .- Canalizar la demanda de suelo, provocada por el incremento del precio del suelo y creciente demanda de vivienda.
- .- Ocupación del suelo compatible con futuras revisiones de las normas, sin que suponga un desequilibrio entre la ocupación y la capacidad municipal de generar infraestructuras y dotaciones



1.3.3.- Evaluación de derechos

Las Normas Subsidiarias Municipales y la Modificación Puntual de las mismas establecen un uso global Residencial, un uso pormenorizado de Vivienda unifamiliar (agrupada o aislada), una edificabilidad global de 0,5 m²/M² (aprovechamiento medio) y una densidad residencial máxima de 30 viviendas por hectárea.

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

$$s = S \times e = 51.755 \text{ M}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{M}^2 = 25.877 \text{ m}^2$$

A esta superficie total a construir dentro del Plan Parcial hay que añadir la edificabilidad no rentable, correspondiente a los equipamientos urbanos de servicio público.

1.3.4.- 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:

$$N = S \times d = 5,1755 \text{ Ha} \times 30 \text{ viv}/\text{Ha} = 155,26 \text{ viviendas}$$

Si dividimos la superficie total edificable (25.877 m²) entre este máximo número permitido de 155 viviendas, obtenemos una superficie construida media por cada vivienda de 166 m².

1.3.5.- Dotaciones necesarias

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 son exigibles.

Los artículos 9 y 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Establecen los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelos residenciales, fijando una adecuada graduación para los distintos tamaños de las unidades de ordenación.

Si adoptamos en este plan el número máximo permitido de 155 viviendas, estaríamos en el supuesto de una "unidad elemental", que corresponde al tamaño inferior a 250 viviendas, según el art. 9 de dicho Anexo.

Aplicando los módulos correspondientes del cuadro anejo del texto reglamentario, obtendríamos las siguientes reservas exigibles:



a.- Centros docentes

Centro de Bachillerato (B.U.P.): No resulta preceptivo
Centro Escolar (E.G.B.): 10 M2/v x 155 v = 1.550 M2
Preescolar y guardería : No resulta preceptivo

Los módulos de reserva y las superficies resultantes se refieren a superficies de suelo (M2)

b.- Servicios de interés público y social

Parque deportivo: No resulta preceptivo
Equipamiento comercial y social: 2 m2/v x 155 v = 310 m2

En este caso, los módulos de reserva y las superficies resultantes de los equipamientos social y comercial se refieren a superficies edificables (m2).

Según el cuadro de módulos mínimos anejo al art. 10, los planes parciales deben proponer los usos concretos de las reservas de estos servicios de interés público y social.

c.- Plazas de aparcamiento

Número de plazas: una, cada 100 m2 de superficie edificable:

Total: 25.877 m2 : 100 m2 = 258 plazas

Según el art. 7, apartado d, del mismo Anexo al Reglamento de Planeamiento, sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 % del número de plazas de aparcamientos que correspondan a la viviendas.

En nuestro caso, este número máximo de plazas de aparcamiento permitidas en la red viaria es de 129 plazas. El resto de las plazas de aparcamiento exigibles que no se alojen en la red viaria deberán incluirse en el interior de las parcelas.



d.-Espacios libres de dominio y uso públicos

Areas peatonales:	No se establece proporción
Areas de juego y recreo:	3 M2/v x 155 v = 465 M2
Jardines:	15 M2/v x 155 v = 2.325 M2
Total:	18 M2/v x 155 v = 2.790 M2

La superficie total de este sistema de espacios libres no podrá ser en ningún caso inferior al 10 % de la superficie total ordenada. (art. 13, b, de la Ley del Suelo de 1976; art. 45, c, del Reglamento de Planeamiento y art 10,3 de su Anexo).

En nuestro caso, esta superficie mínima del conjunto de espacios libres sería de 5.175 M2. 5177 m².

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.



1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.4.1.- Descripción justificativa

La ordenación urbanística que propone el presente Plan Parcial se describe gráficamente en el plano de ordenación número 3.1. En dicho plano se establece la zonificación y la asignación de usos pormenorizados.

La ordenación adoptada se justifica por la atención a los siguientes criterios:

- .- Red viaria adaptada a la topografía del terreno.
- .- Acceso viario en el punto de mayor visibilidad desde la ctra C-517.
- .- Espacios libres y zona de juego centrales y una banda de espacio ajardinado en paralelo a la carretera.
- .- Equipamiento y dotación cercanos al eje de acceso equilibrando estos usos comunes.
- .- Buena orientación de la edificación

1.4.2.- Tipología y edificabilidades

Se proponen dos tipos de vivienda unifamiliar: aislada y agrupada.

Las magnitudes finales que definen los aprovechamientos resultantes de la ordenación establecida, son las siguientes:

Número máximo total de viviendas	=	155 v	
Densidad residencial resultante	=	30 v/Ha	
Edificabilidad residencial	=	25.390 m ²	
Edificabilidad de otros usos rentables	=	470 m ²	
Edificabilidad total rentable	=	25.860 m ²	
Indice de edificabilidad global rentable	=	$\frac{25.860 \text{ m}^2}{51.755 \text{ M}^2}$	= 0,499 m ² /M ²
Aprovechamiento medio	=	$\frac{25.860 \text{ m}^2}{51.755 \text{ M}^2}$	= 0,499 m ² /M ²



Este aprovechamiento medio coincide conceptualmente con el aprovechamiento urbanístico tipo del área de reparto, indicados en la Modificación Puntual de las NNSS.

Según la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones y de acuerdo con la Ley 9/1997, de 13 de octubre (BOCyL 199) de medidas transitorias en materia de Urbanismo, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular del terreno será el 90 % del aprovechamiento urbanístico.

1.4.3.- Dotaciones y equipamientos

a.- Centro docente (De)

Se reserva una parcela señalada con el símbolo **De** en el plano número 3.1, destinada a Centro de Enseñanza General Básica de 4 unidades o a Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería infantil, con una edificabilidad de 0,65 m²/M².

Dicha parcela **De** tiene una superficie de suelo de 1.560 M² superior a la cifra de 1.550 M² estrictamente exigible para las 155 viviendas previstas, según el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

b.- Servicios de interés público y social (Dis)

Próxima a la parcela De se ubica la parcela señalada con el símbolo **Dis**, destinada a equipamientos sociales y comerciales. Con una superficie neta de suelo de 481 M² y un índice de edificabilidad de 0,65 m²/M², esta parcela arroja una superficie total edificable de 313 m², mayor que la cifra exigida de 310 m².

c.- Plazas de aparcamiento

El número de plazas de aparcamiento exigidas legalmente, a razón de una plaza cada 100 m² de superficie edificable, se puede descomponer en las siguientes partes, correspondientes a las edificabilidades definitivamente asignadas a cada uno de los siguientes usos:

Corresponden a viviendas: 25.390 m² : 100 m² = 253 pl

Corresp. a otros usos rentables:	470 m2	:	100 m2	=	
Corresponden a equipamientos:	1.327 m2	:	100 m2	=	13
Totales :	27.877 m2	:	100 m2	=	278



Según el art. 7, apartado d, del mismo Anexo al Reglamento de Planeamiento, sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 % del número de plazas de aparcamientos que correspondan a la viviendas. En nuestro caso, este número máximo de plazas de aparcamiento permitidas en la red viaria es de 129 plazas.

En el plano n. 3.2 se establece un número total de 75 plazas anejas a la red viaria.

La ubicación en el interior de las parcelas edificables, del resto de las plazas de aparcamiento exigibles queda garantizada, mediante la obligatoriedad de tal uso a través de las Ordenanzas del presente Plan.

Plazas resultantes en el interior de las parcelas (2 pl por vivienda)	310 pl
Plazas resultantes en la red viaria	75 pl

Total plazas de aparcamiento resultantes	385 pl

d.-Espacios libres de dominio y uso públicos (L)

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

Se asigna el uso detallado de Jardín público, **Ljd**, a una superficie de suelo de 5.839 M2 (Ljd-1 y Ljd-2), superior a la cifra mínima exigida (2.325 M2) para un total de 155 viviendas y 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 Area de juego y recreo para niños **Lrc** a otra superficie de suelo de 475 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. Esta superficie también es superior a la cifra mínima exigida para 155 viviendas de 465 M2.



La superficie total del sistema de espacios libres así establecido en el presente plan parcial es de 6.314 M², superior a la superficie total del sector (5.175 M²), según prescriben la Ley del Suelo y el R.P.

Las zonas de espacio libre se completan con Ljd-3 y Ljd-4, ascendiendo el total del sistema de espacio libre a 7.334 m².

1.4.4.- Red viaria y servicios urbanísticos

a.- Características de la red viaria

En el plano n. 3.2 se determina gráficamente el trazado y características de la nueva red viaria del sector, su conexión con el acceso, el replanteo geométrico de las alineaciones que la definen, las nuevas rasantes y la previsión de las áreas de aparcamientos anejas a la red.

Dicho plano se complementa con el plano número 3.3 y 3.4, que detalla las secciones transversales tipo y los perfiles longitudinales de toda la red viaria, señalando las cotas altimétricas del terreno actual y de las pavimentaciones planeadas, con distinción de las áreas de vaciado o excavación de las áreas de terraplén o relleno de tierras.

Se suaviza aún más y se regulariza la topografía natural del terreno, obteniéndose unas pendientes inferiores al 4 %.

Las secciones transvesales se adaptan a las necesidades y funciones de los distintos tramos de la red, según el siguiente cuadro:

SECCIONES TRANSVERSALES: (medidas en metros)

	Acera	Calzada	Acera	Aparcam. batería	Anchura total
	-----	-----	-----	-----	-----
Calle A	1,50	2* 5,75	1,50		15,00
Calle B,C	1,50	7,00	1,50	4,50	14,50
Calle D,E	1,50	7,00	1,50		10,00
Calle F	1,50	7,00	0	4,50	13,00
Calle G	1,50	7,00	0		8,50

b.- Abastecimiento de agua

En el plano número 4.2, se esboza la nueva red del servicio urbanístico de abastecimiento de agua, necesaria para un eficaz funcionamiento del nuevo desarrollo urbano objeto de esta ordenación.



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

* Viviendas reales: 155 v

* Viviendas equivalentes, en Dotación privada:
470 m2 x 40 v/1.000 m2 =18 v

* Viviendas equivalentes, en equipamientos:
Centro E.G.B: 120 pl x 20 v/100 pl = 24 v
Eq.social comercial: 313 m2 x 40 v/1.000 m2 = 13 v

Total viviendas equivalentes, en equipamientos: 37 v

*Viviendas equivalentes en jardines:
Jardines públicos: 5.839 M2 x 2 v/1.000 M2 = 11 v
Jardines privados: 10.000 M2 x 2 v/1.000 M2 = 20 v
Total viviendas equivalentes , en jardines: 31 v

NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS DE CALCULO 241 V

Con este número de viviendas y con una dotación de 630 litros por vivienda y día, equivalente a 150 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: 241 v x 630 l/v d = 151.830 litros/día
Caudal punta total : 241 v x 0,030 l/v s = 7.23 litros/seg.

Se preveen dos redes de agua, una de abastecimiento y una segunda red de riego. El consumo y caudales para estas redes será:

Red de abastecimiento:

Consumo diario total: 210 v x 630 l/v d = 132.300 litros/día
Caudal punta total : 210 v x 0,030 l/v s = 6.30 litros/seg.

Red de riego:

Consumo diario total: 31 v x 630 l/v d = 19.530 litros/día
Caudal punta total : 31 v x 0,030 l/v s = 0.93 litros/seg.

La red de distribución de abastecimiento prevista se conectará al sondeo existente y depósitos de acumulación mediante una arteria de 100 mm de diámetro.

La red de riego se conectará al depósito de acumulación para riego mediante una arteria de 80 mm de diámetro.



Justificación del caudal

De acuerdo con las condiciones de los Proyectos de Urbanización de las NNSS de Doñinos de Salamanca la dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 150 litros habitante y día.

Supone la siguiente dotación $155 \text{ viv} \times 4,2 \text{ hab} \times 150 \text{ l.hab/día} = 97.650 \text{ l/día}$
equivalente a 1,13 litros / segundo.

Para 241 viv equivalentes = 151.830 litros/día
equivalente a 1.75 litros / segundo.

El sondeo existente consiste en perforación a 110 m de profundidad entubada con diámetro 180 mm.

El caudal disponible es de 7 litros/segundo, que cubre la dotación necesaria. Se aporta certificado del aforo del sondeo.

El caudal de agua de acuerdo con el RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla la Ley 29/85 (Ley de Aguas) forma parte de del dominio público estatal como dominio hidráulico.



SOMOCAR, S.L.

INSTALACIONES ELECTRICAS RIEGOS EN GENERAL

Plaza Elías López, 15
Teléfono (920) 24 51 99 - Fax (920) 24 52 21
FONTIVEROS (AVILA)

Polígono Ind. Castellanos de Moriscos
C/ Palencia, Parcela 511 - Teléfono (923) 36 15 66
SALAMANCA

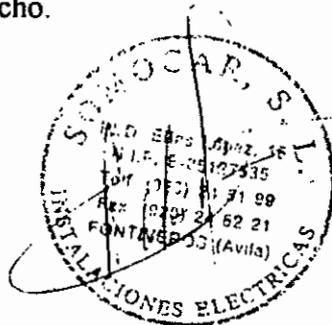
D. Juan Carlos Ruiz Gutiérrez, como delegado del equipo de aforo de la Empresa SOMOCAR S.L. INSTALACIONES ELÉCTRICAS, con domicilio en Plaza de Elías López nº 15, Fontiveros (Ávila).



CERTIFICA:

Que aforado el pozo de SOBOC S.A. , con domicilio en C/ Libreros, 16 Bajo B de SALAMANCA, en la finca Parcela nº65 CP, en el término de Doñinos (Salamanca), con una bomba sumergida de 40 C.V. y a una profundidad de 100 metros se obtuvo un caudal de 7 litros/segundo, quedando su nivel estático a 82 metros.

Para que surta a los efectos oportunos lo firmo en Fontiveros a Trece de Abril de Mil Novecientos Noventa y Ocho.



Fdo: Juan Carlos Ruiz Gutiérrez.



c.- Red de Alcantarillado

En el plano número 4.1, se representa el posible esquema de la nueva red de alcantarillado, con un sistema mixto unitario de evacuación conjunta de aguas residuales y pluviales, con acometida depuradora.

Aplicando las Tablas de Cálculo de la Norma Tecnológica NTE- ISA, se obtienen secciones de 300 mm de diámetro en los conductos de los distintos tramos de la red.

Se dispondrá una depuradora de sistema mixto, con línea de tratamiento formada por Decantación-Digestión y Filtro biológico, con posibilidad de cloración.

El vertido se realizará a depósito de retenida y acumulación para reutilización del agua en el riego de jardín público.

El Proyecto de Urbanización deberá estudiar el efecto de las avenidas exteriores de agua, en el caso de intensas lluvias, y la protección del sector frente a las mismas.

d.- Red de Energía eléctrica

La nueva red de suministro de energía eléctrica prevista para el sector ordenado se esboza gráficamente en el plano n. 4.3. y se alimenta de la línea de transporte en media tensión (13,2 KV), que transcurre paralela a la carretera C-517.

De la acometida partirá una nueva línea aérea de media tensión hasta un nuevo Centro de Transformación, del que partirán las nuevas redes subterráneas de distribución en baja tensión que suministrarán energía eléctrica a todas las unidades básicas residenciales, equipamientos y 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:

Residencial

Símbolo	N. máx.de Viviendas	Potencia
M-1	22	71 kw
M-2	15	60 Kw
M-3	24	80 Kw
M-4	19	60 Kw
M-5	19	60 Kw



M-6	26	80 Kw
M-7	17	60 Kw
M-8	13	60 Kw

Suma potencia de viviendas Pv = 531 Kw

Equipamientos	Símbolo	Cálculo	Potencia
Dotacional priv.	Dp	470 m2 x 50 W/m2 =	23 Kw
Centro de EGB 4 ud	De	120 pl x 500 W/pl =	60 kW
Equipo socio-comercial	Dis	313 m2 x 50 W/m2 =	16 kW
Suma potencia de equipamientos:			Pe = 99 kW

Alumbrado exterior

9 luminarias con lámparas de 250 W de potencia:	5 Kw
29 luminarias con lámparas de 150 W de potencia:	9 Kw
16 luminarias con lámparas de 150 W de potencia:	6 Kw
Suma potencia alumbrado exterior	Pa = 20 kW

PREVISION TOTAL DE POTENCIA: Pt = Pv + Pe + Pa = 650 kW

$$\text{Densidad de Potencia} = \frac{Pt}{S} = \frac{650 \text{ kW}}{5,175 \text{ Ha}} = 125,60 \text{ kW/Ha}$$

Con esta densidad de potencia, será necesario un Centro de Transformación de 2 unidades de 400 kVA, según la tabla 2 de la misma Norma NTE-IER.

El Centro de Transformación se sitúa en la parcela St1 (Servicios técnicos)

e.- Red de Alumbrado exterior

En el plano n. 4.4, se representa esquemáticamente la red de alumbrado público exterior de los viales y espacios libres públicos previstos en este Plan, que deberá ser objeto de desarrollo en el Proyecto de Urbanización.



f.- Canalización telefónica

Igualmente, en el plano n. 4.6, se representa la red de canalización del servicio telefónico, según las instrucciones facilitadas por el Servicio de planificación e Ingeniería de la Dirección provincial de la Compañía Telefónica.

g.- Red de Gas

En el plano 4.5, se representa la red del servicio de gas. El Depósito enterrado de Gas (GLP) se sitúa en la parcela St (servicios técnicos).

- Servicios afectos a infraestructuras

Situación y dominio de los Servicios afectos a la infraestructura:

	Situación	Empresa Distribuidora	Dominio
Abastecimiento:	fuera Plan	SOBOC S.A.	PUBLICO
Depuración:	St	SOBOC S.A y EUC	PUBLICO
Energía eléctrica	St -1	IBERDROLA	PRIVADO, cesión de uso
Alumbrado	St-1	SOBOC S.A. y EUC	PRIVADO
Depósitos de gas	St	Concesión pte.	PRIVADO, concesión
Telefonía	aceras	Telefónica	PRIVADO, cesión de uso

(E.U.C. : Entidad urbanística de conservación del sector)

En Salamanca , Agosto de 1998



Emilio Cobos Mateos, arquitecto

1.5.- CUADROS DE DATOS

1.5.1.- CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

1.5.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES DEL PLAN

DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento, para hacer constar que los subsiguientes planos y documentos correspondientes a: Plan Parcela del Ayuntamiento de DOMINOS DE SALAMANCA son los aprobados inicialmente por el PLENO del mismo en sesión de Fecha 30-Abril-98

DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento, para hacer constar que los subsiguientes planos y documentos correspondientes a: Plan Parcela del Ayuntamiento de DOMINOS DE SALAMANCA son los aprobados por el PLENO del mismo en sesión de Fecha 28-Agosto-98

DCYFE
de 2 de SEP 1998 de 199
EL SECRETARIO

DCYFE
de 2 de SEP 1998 de 199
EL SECRETARIO





1,5,1,- CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

LS y Regltos		MPNS		PP
Ambito PP		51.755		51.755
- SUELO con APROVECHAMIENTO				30.763
Residencial	M			29.870
Dot priv	Dp			1.045
Edificabilidad bruta	Aprovechamiento	0,5 m2/m2	25.878	25.860
Nº viviendas		30 v/Ha	155	155
2.-SUELO PUBLICO - CESION				
Vialidad				11.180
Espacio libre	10%	5.175		5.839
Equipamiento				
Escolar	De	10 m2 suelo/viv	1.550	1.560
Social	Cis	2 m2 sup/viv	310	313



1,5,2,-CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

CALIFICACION	Zonificación	Símbolo	Superficie		Edificabilidad			Nº max viv
			Parcial	Total	m2/m2	Parcial	Total	
Residencial	Viv. Unifamiliar	M1	4.281		0,85	3.639		22
		M2	3.101		0,85	2.636		15
		M3	4.605		0,85	3.914		24
		M4	3.600		0,85	3.060		19
		M5	3.960		0,85	3.366		19
		M6	4.850		0,85	4.123		26
		M7	3.018		0,85	2.565		17
		M8	2.455		0,85	2.087		13
				29.870		25.390		
Dotación privada	Terciario	Dp	1.045	1.045	0,45	470	470	
Total Aprovechamiento				30.915	0,49		25.860	155
Vialidad	Calzadas Aceras	Vc Va	9.135 1.795		0 0			
				10.930				
Espacio libre	Jardín Ljd	Ljd-1	3.452		0,2		690	
		Ljd-2	2.387					
		Ljd-3	716					
		Ljd-4	304		5.839			
	Area de juego	Lrc	475		0			
				7.334				
Equipamiento	Escolar Social	De	1.560		0,65	1.014		
		Cis	481	2.041	0,65	313		
							1.327	
Servicios técnicos		St		535				
Total			51.755				27.877	155

ANEXO A LA MEMORIA



Se redacta de acuerdo con el art. 64 del RP

a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

La justificación de la necesidad y conveniencia de la urbanización se especifica en el apartado 1.3.1.- de la memoria de la actuación del Plan Parcial.

b) Relación de propietarios afectados

El propietario del terreno, a iniciativa del cual se formula este Plan Parcial es

SOBOC S.A.

Representante : Emilio Cobos Mateos

Dirección: C/ Libreros, 16 Bajo B
37008 Salamanca

c) Determinaciones art 46 R.P.

- Modo de ejecución de las obras de urbanización

La ejecución de las obras de urbanización tendrá carácter unitario y así se ha definido en el correspondiente Plan de Etapas, actuándose según el criterio derivado del orden de prelación de los servicios.

- 1.- Apertura de la caja
- 2.- Establecimiento de la red básica de alcantarillado
- 3.- Dotación de los servicios de agua, baja tensión, gas y telefonía
- 4.- Instalación del alumbrado público
- 5.- Construcción de aceras y pavimentación
- 6.- Ejecución de la urbanización complementaria, jardinería y mobiliario urbano.



- Sistema de actuación

El sistema de actuación previsto es el de COMPENSACION. En virtud del sistema de actuación, una vez aprobado definitivamente el Plan, la propiedad aportará a la Administración los suelos objeto de la cesión obligatoria y gratuita y realizará la urbanización a su cargo, previa redacción del Proyecto de Urbanización.

- Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento

El promotor del presente Plan Parcial se compromete a urbanizar totalmente los terrenos del plan y a abonar íntegramente la totalidad de las obras y servicios que se indiquen.

El promotor estará obligado a ejecutar a su cargo las obras determinadas en el Plan Parcial.

Los terrenos destinados a zonas verdes públicas, zonas escolares, equipamiento público social y a viales serán cedidos en cuanto a su propiedad al Ayuntamiento, de acuerdo con lo que prevén los art. 179 y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de que las obras de urbanización y posterior conservación corra a cargo del promotor o propietarios, como se indica más adelante.

En particular se deberán cumplir los siguientes compromisos:

1º.- Plazos de ejecución de las obras

El promotor ejecutará las obras de urbanización en el plazo que se contempla en Plan de Etapas, apartado 5.3.- de la documentación.

2º.- Conservación de la urbanización.

El promotor conservará la urbanización hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación (E.U.C.), constituida por todos los propietarios del sector, con carácter indefinido.

Se constituirá la Entidad Urbanística de Conservación del sector Sur-Este en el momento en que se entregue la primera vivienda del sector.

3º.- Régimen de mantenimiento de la urbanización

La conservación y mantenimiento de la urbanización corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación. La conservación y mantenimiento de la urbanización comprende el sistema viario, espacios libres públicos y las redes de servicio.



Fuentes de financiación:

- Endeudamiento financiero: crédito hipotecario, póliza de préstamo...
- Ventas

Con lo expuesto la sociedad promotora del presente plan cuenta con los recursos económicos suficientes para llevar a cabo las obras de urbanización e implantación de los servicios.

En Salamanca Agosto de 1998

Emilio Cobos Mateos, arquitecto

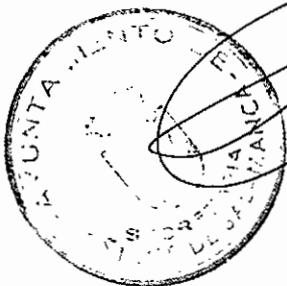


DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planes Urbanísticos para constatar que los subajustados de los planes correspondientes a Plan Parcel de parte de DOMINIOS DE SALAMANCA son los aprobados y firmados por el PLENO del mismo en sesión de Fecha: 30-Abril-98

DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planes Urbanísticos para constatar que los subajustados de los planes correspondientes a Plan Parcel de parte de DOMINIOS DE SALAMANCA son los aprobados y firmados por el PLENO del mismo en sesión de Fecha: 28-Agosto-98

DOY FE de 2 SEP 1998 EL SECRETARIO,

DOY FE de 2 SEP 1998 EL SECRETARIO,





**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR de SUELO APTO PARA
URBANIZAR SUR-ESTE**

DOÑINOS DE SALMANCA

DOCUMENTO 2.- PLANOS DE INFORMACION

1.- INFORMACION GENERAL

- 1.1.- Situación
- 1.2.- Normas Subsidiarias
- 1.3.- Modificación Puntual
- 1.4.- Topografía
- 1.5.- Configuración catastral

2.- INFORMACION DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- 2.1.- Inf. Infrestructuras existentes



PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR de SUELO APTO PARA URBANIZAR SUR-ESTE

DOÑINOS DE SALMANCA

DOCUMENTO 3.- PLANOS DE PROYECTO

3.- ORDENACION

- 3.1.- Zonificación
- 3.2.- Red Viaria. Alineaciones y rasantes
- 3.3.- Red Viaria. Perfiles I y secciones
- 3.4.- Red Viaria. Perfiles II y secciones
- 3.5.- Parcelación
- 3.6.- Cesiones y 10 % aprovechamiento
- 3.7.- Ordenación propuesta

4.- ESQUEMAS DE LOS NUEVOS SERVICIOS URBANISTICOS

- 4.1.- Alcantarillado
- 4.2.- Abastecimiento de agua
- 4.3.- Distribución Energía eléctrica
- 4.4.- Alumbrado Público
- 4.5.- Canalización de gas
- 4.6.- Canalización telefónica
- 4.7.- Jardinería y mobiliario urbano



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR de SUELO APTO PARA
URBANIZAR SUR-ESTE**

DOÑINOS DE SALMANCA

REFUNDIDO
AGOSTO 1998

4.- ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

PROMOTOR: SOBOC S.A.
Emilio Cobos , arquitecto

DOCUMENTO 4.- ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL



TITULO 1: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

1.- NATURALEZA, VIGENCIA Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

- Artículo 1.-
- Artículo 2.-
- Artículo 3.-
- Artículo 4.- AMBITO
- Artículo 5.- ALCANCE DE LA DOCUMENTACION
- Artículo 6.- NORMATIVA SUPLETORIA
- Artículo 7.- VIGENCIA

2.- TERMINOLOGIA

- Artículo 8.- DEFINICIONES

TITULO 2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

1.- CONDICIONES GENERALES

- Artículo 9.- CALIFICACION Y CLASIFICACION
- Artículo 10.- ESTUDIOS DE DETALLE
- Artículo 11.- PARCELACIONES
- Artículo 12.- PROYECTO DE URBANIZACION

TITULO 3: NORMAS DE EDIFICACION

1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

- Artículo 13.- LICENCIAS
- Artículo 14.- ACCESOS
- Artículo 15.- RAMPAS

2.- CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACION

CONDICIONES DE VOLUMEN

- Artículo 16.- OCUPACIÓN
- Artículo 17.- EDIFICABILIDAD

CONDICIONES DE USO

- Artículo 18 .- USOS OBLIGADOS
- Artículo 19 .- USOS PERMITIDOS
- Artículo 20 .- USOS PROHIBIDOS
- Artículo 21 .- CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD
- Artículo 22 .- CONDICIONES ESTETICAS



3.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

- Artículo 23 .- VIVIENDA UNIFAMIAR-CONDICIONES DE ORDENACION
- Artículo 24 .- DOTACION PRIVADA-CONDICIONES DE OREDENACION
- Artículo 25 .- EQUIPAMIENTOS (De Y Cis)-COND. DE ORDENACION
- Artículo 26 .- AREAS DE VIARIO
- Artículo 27 .- AREAS DE ESPACIO LIBRE
- Artículo 28.- AREA JUEGO DE NIÑOS



DOCUMENTO 4.- ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

TITULO 1: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

1.- NATURALEZA, VIGENCIA Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1.-

La empresa SOBOC S.A. ha procedido a la elaboración del presente Plan Parcial de Ordenación urbana del Sector Sur-Este de Doñinos de Salamanca (en adelante PPSE), que responde a lo previsto en el las Normas Subsidiarias y la Modificación Puntual de NNS de Doñinos de Salamanca sector Sur-Este.

Artículo 2.-

De conformidad con lo dispuesto por el art. 61 del Reglamento de Planeamiento se redactan las presentes Ordenanzas del PPSE que reglamentan el uso de los terrenos en cuanto a su utilización y condiciones de edificación. Su observancia es obligatoria.

Todo promotor de edificación o urbanización, o cualquier tercero responsable de las mismas por el solo hecho de firmar una solicitud de obra declara conocer las condiciones que exigen las presentes ordenanzas.

Artículo 3.-

Todas las normas comprendidas en el presente documento son de obligada observancia teniendo carácter vinculante en su totalidad.

Artículo 4.- AMBITO

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas coincide con la superficie de suelo sometida a ordenación por el presente Plan.



Artículo 5.- ALCANCE DE LA DOCUMENTACION

1.- Todos los documentos tanto escritos como gráficos que forman parte del Plan son vinculantes y tienen el mismo valor y eficacia jurídica, excepto cuando en alguno se establezca expresamente lo contrario.

2.- En el supuesto de que existieran contradicciones entre los distintos documentos, dichas contradicciones serán resueltas en primer lugar por el redactor del plan y en segundo por la Administración actuante.

Artículo 6.- NORMATIVA SUPLETORIA

En todos aquellos supuestos no regulados por las presentes ordenanzas serán de aplicación la LS, sus reglamentos, la MPNS, las NS y demás Reglamentos y ordenanzas municipales.

Artículo 7.- VIGENCIA

El presente PPSE una vez aprobado definitivamente tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y reglamentos que la desarrollan.

2.- TERMINOLOGIA

Artículo 8.- DEFINICIONES

.- **ALINEACION** .- Línea de separación entre el espacio privado individual, vinculado a la posibilidad de edificar y el espacio común no edificable.

.- **ALTURA MAXIMA** : Expresión en número de plantas totales sobre la rasante prefijada que pueden autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros lineales desde dicha rasante hasta la cara inferior del último forjado.

.- **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**: Relación entre la superficie edificable y la superficie de las parcelas después de deducir los espacios libres y viales.

.- **LINDEROS**: Líneas perimetrales que delimitan parcelas.

.- **MANZANA:** Es el conjunto de parcelas sin solución de continuidad comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

.- **OCUPACION O COEFICIENTE DE OCUPACIÓN:** Porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

.- **PARCELA EDIFICABLE:** Parcela edificable es la superficie de comprendida entre los linderos sobre la cual se va a edificar.

.- **RETRANQUEO:** Distancia comprendida entre los linderos de la parcela y la edificación. Se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

.- **SOTANO:** Superficie construida cuya altura techo no superela altura de un metro sobre la rasante.

.- **SUPERFICIE CONSTRUIDA:** Superficie total comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

.- **SUPERFICIE EDIFICABLE:** Es el valor que señala el planeamiento para limiatr la superficie construida computable que puede edificarse en cada parcela.

.- **SUPERCIE OCUPADA:** Proyección vertical de la edificación sobre el terreno. Para el conjunto de la superfice ocupada no se tendrá en cuanta los aleros, porches y marquesinas.



TITULO 2: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO



1.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 9.- CALIFICACION Y CLASIFICACION

Todo el ámbito del PPSE se encuentra calificado como suelo apto para urbanizar.

Dentro del uso global residencial preferente el uso y el aprovechamiento de cada una de las manzanas son los definidos en los Planos de Ordenación, artículos de estas ordenanzas y demás documentos del Plan.

Artículo 10.- ESTUDIOS DE DETALLE

El presente PPSE no exige la redacción del ningún Estudio de Detalle para el desarrollo de sus determinaciones, por contener la descripción precisa y vinculante de las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

Será necesario Estudio de Detalle para proceder a la segregación o al agrupamiento de parcelas con el fin de obtener un mejor aprovechamiento, excepcionalmente y previa justificación. Se ajustarán a los arts. 65 y 66 del R.P.

Artículo 11.- PARCELACIONES

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del PPSE.

Artículo 12.- PROYECTO DE URBANIZACION

El PPSE constituye un única unidad de actuación y se desarrollará un único Proyecto de Urbanización de acuerdo con la LS, RP y NNSS.



TITULO 3: NORMAS DE EDIFICACION

1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

Artículo 13.- LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos previstos en el art. 1 del RDU.

En caso de edificación y urbanización simultánea se estará a lo dispuesto en el art. 40 RGU.

" Art 40 RGU:

1.- Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio

del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1.b) de este artículo."

Artículo 14.- ACCESOS

El ancho del acceso a cada parcela será como mínimo de 3 m.

Artículo 15.- RAMPAS

Cuando sea necesario establecer rampas en el interior de parcela éstas tendrán una pendiente máxima del 16 %.

2.- CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACION

CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 16.- OCUPACIÓN

El coeficiente de ocupación máxima es el 75 %

Artículo 17.- EDIFICABILIDAD

Computa como edificabilidad

a) la superficie contruida salvo la planta semisótano, cuando cumpla con la definición de sótano del art. 8 de estas ordenanzas (**SOTANO:** Superficie construida cuya altura techo no supere un metro sobre la rasante).

b) las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.





CONDICIONES DE USO

Artículo 18 .- USOS OBLIGADOS

-Garage: 2 plazas de aparcamiento por vivienda y una por cada 50 m2 de local.

Artículo 19 .- USOS PERMITIDOS

Según las NNSS son usos posibles INDUSTRIAL (talleres domésticos), TERCIARIO (oficinas, comercio, hostelería) y EQUIPAMIENTO.

Artículo 20 .- USOS PROHIBIDOS

Se prohíben los usos no incluidos en las presentes ordenanzas.

CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD

Artículo 21 .- CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD

Se cumplirán las Normas de Diseño y Calidad establecidas en las ordenanzas del régimen de V.P.O., y las que resultan de las N.B.E., Reglamentos e instrucciones de la edificación.

Artículo 22.- CONDICIONES ESTETICAS

Cualquier actuación que afecte al conjunto se someterá al criterio municipal, que se acomodará a lo establecido en el art. 138.b del TRLS (RD 1/92).

En cuanto al deber de conservación se estará a lo dispuesto por el art. 19 LS. 6/98 y art 245.1 TRLS (RD 1/92).



3.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 23 .- VIVIENDA UNIFAMILIAR

CONDICIONES DE ORDENACION - VOLUMEN Y USO

Número máximo de viviendas: el señalado para cada manzana

<u>Manzana</u>	<u>Nº máximo de viviendas</u>
M1	22
M2	15
M3	24
M4	19
M5	19
M6	26
M7	17
M8	13

Uso Dominante : Residencial

Usos Permitidos: art. 19

Parcela mínima: 4 m fachada

Ocupación máxima: 75 %

Edificabilidad: 0.85 m²/m²

Retranqueos mínimos: 3 m frente calle de acceso y fondo de parcela
0 m a los linderos laterales.

Altura máxima: 7,5 m

Nº de plantas: baja + 1 + cubierta habitable

**Artículo 24.- DOTACION PRIVADA (Dp)
CONDICIONES DE ORDENACION - VOLUMEN Y USO**



Uso Dominante : Terciario

Usos Permitidos: art. 19

Ocupación máxima: 75 %

Edificabilidad Dp: 0.45 m²/M²

Retranqueos mínimos: 3 m frente de calle y fondo
0 m a los laterales

Altura máxima: 7.50 m

Nº de plantas: 2 (baja + 1)

**Artículo 25.- EQUIPAMIENTOS (De y Cis)
CONDICIONES DE ORDENACION - VOLUMEN Y USO**

Uso Dominante : Terciario

Uso Detallado De: Centro de enseñanza

Cis: Equipamiento social y comercial

Ocupación máxima: 75 %

Edificabilidad De: 0.65 m²/M²
Cis: 0.65 m²/M²

Retranqueos mínimos: 3 m frente de calle y fondo
0 m a los laterales

Altura máxima: 7,50 m

Nº de plantas: 2 (baja + 1)



Artículo 26.- AREAS DE VIARIO

El área de viario coincide con la señalada en el plano de Ordenación y está constituida por los terrenos destinados a las vías interiores, las cuales se han pensado como espacio funcional de acceso de vehículos y personas a los edificios.

Deberán respetarse las alineaciones de su trazado, usos preferentes y diseños orientativos del PPSE.

- Condiciones de edificación: No son edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen.

- Condiciones de uso:

Calzadas: uso libre de tránsito rodado

Aceras : uso exclusivo de peatones

Artículo 27.- AREAS DE ESPACIO LIBRE

Coincide con la señalada en el plano de Ordenación. Esta área está destinada a espacios libres de usos público, donde se realizará la plantación de especies vegetales y de otros elementos urbanos propios de estas zonas, que permitan cubrir las necesidades de la vida de ocio y relación de los habitantes de la zona.

Se respetarán las alineaciones, usos preferentes y diseños orientativos establecidos en el PPSE para dicho espacio.

CONDICIONES DE ORDENACION Y USO: PARCELA Ljd-1

Uso : Dotacional vinculado al espacio libre.

Edificabilidad: 0.20 m²/M²

Retranqueos mínimos: 5 m a linderos

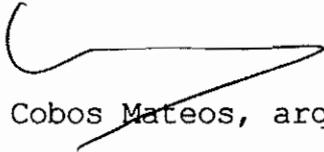
Altura máxima: 6,50 m

Nº de plantas: 2 (baja + 1)

Artículo 28.- AREA JUEGO DE NIÑOS

Coincide con la señalada en el plano de Ordenación. Esta área está destinada a espacio libre para juego de niños , donde se permiten pequeñas instalaciones de mobiliario urbano destinadas al juego de niños.

En Salamanca, Agosto 1998

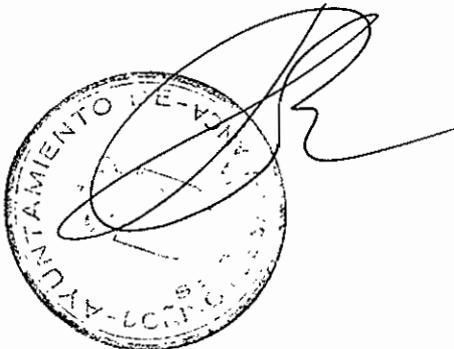


Emilio Cobos Mateos, arquitecto



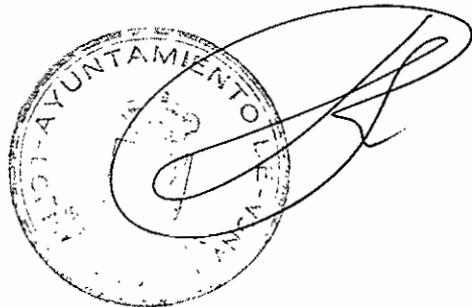
DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento para hacer constar que los subsiguientes planos y documentos correspondientes a: Plan Parcela de Urbanización de **DONINOS DE SALAMANCA** son los aprobados inicialmente por el PLENO del mismo en sesión de Fecha 30-Abril-98

DONINOS DE SALAMANCA, DOY FE de 2 SEP 1998 de 1998
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento para hacer constar que los subsiguientes planos y documentos correspondientes a: Plan Parcela de Urbanización de **DONINOS DE SALAMANCA** son los aprobados inicialmente por el PLENO del mismo en sesión de Fecha 28-Agosto-98

DONINOS DE SALAMANCA, DOY FE de 2 SEP 1998 de 1998
EL SECRETARIO,





**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR de SUELO APTO PARA
URBANIZAR SUR-ESTE**

DOÑINOS DE SALAMANCA

REFUNDIDO
AGOSTO 1998

5.- GESTION DEL PLAN - PLAN DE ETAPAS

PROMOTOR: SOBOC S.A.
Emilio Cobos, arquitecto



5.- GESTIÓN DEL PLAN - PLAN DE ETAPAS

5.1.- Sistema de actuación

Se propone que todo el ámbito del presente Plan Parcial constituya una única Unidad de Actuación.

Entre los sistemas de actuación contemplados en la legislación vigente, se establece como preferente para la ejecución del presente Plan Parcial, el Sistema de de Compensación, establecido en los arts. 157 a 161 del TRLS 92, desarrollado en los arts. 157 a 186 de su Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto.

Se define como sistema de actuación el de COMPENSACION con PROPIETARIO UNICO.

Por tratarse de propietario único, el procedimiento de compensación se reduce al señalamiento de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas establecidas en el Plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se materialice el 10 % del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante. (art 173 RG)

5.2.- Proyecto de Compensación

Corresponderá a éste la formulación del proyecto de Compensación y su elevación a la Administración Actuante para su aprobación.
(art 174.2 RG)



5.3.- Etapas y plazos

De acuerdo con los artículos 54 y 62 R.P. se redacta el Plan de etapas de obras de urbanización y previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación.

ETAPAS

1. ETAPA : Actuaciones previas

a.- Fecha comienzo: a partir de la aprobación definitiva del presente Plan.

Plazo previsto 6 meses

b.- Actuaciones que comprende:

Redacción y aprobación del Proyecto de Compensación
Aportación al Ayuntamiento de los suelos de cesión obligatoria y aprovechamiento urbanístico correspondiente.
Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización.

2. ETAPA : Urbanización y edificación

a.- Fecha comienzo: a partir de la aprobación del Proyecto de urbanización del sector.

Plazos previstos

Ejecución obras de urbanización primaria 3 años

Ejecución obras de urbanización complementaria .. 6 años

b.- Actuaciones que comprende:

Ejecución de las obras de urbanización.

Solicitud de licencias de edificación y ejecución de las obras de edificación y urbanización simultáneamente.

Las obras de urbanización primaria comprenden las obras de infraestructura y redes de servicio:

.- Apertura de la caja

.- Establecimiento de la red básica de alcantarillado y



- depuradora
- Dotación de los servicios de agua, baja tensión, gas y telefonía
- Instalación del alumbrado público
- Construcción de aceras y pavimentación
- Ejecución de la jardinería de espacios públicos y mobiliario urbano

Las obras de urbanización complementaria comprenden el acabado de la ejecución de jardinería y mobiliario urbano.

c.- La puesta en servicio de las resevas de suelo correspondiente a equipamientos públicos la determinará el Ayuntamiento.

d.- El nivel de servicios por urbanización sucesiva estará a lo dispuesto en el art 40 R.G.

En Salamanca, Agosto de 1998

[Handwritten signature]

Emilio Cobos Mateos, arquitecto



[Faded stamp text]
 DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para constatar que los subsiguientes planes y proyectos son los correspondientes a: Plan Parcel DOMINIOS DE SALAMANCA son los aprobados definitivamente por el PLENO del mismo en sesión de fecha 30-Abril-98 de 1998.
 EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para constatar que los subsiguientes planes y proyectos son los correspondientes a: Plan Parcel DOMINIOS DE SALAMANCA son los aprobados definitivamente por el PLENO del mismo en sesión de fecha 30-Abril-98 de 1998.

DOY FE de 2 SEP 1998 de 1998
 EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para constatar que los subsiguientes planes y proyectos son los correspondientes a: Plan Parcel DOMINIOS DE SALAMANCA son los aprobados definitivamente por el PLENO del mismo en sesión de fecha 28-Agosto-98 de 1998.



DOY FE de 2 SEP 1998 de 1998
 EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR de SUELO APTO PARA
URBANIZAR SUR-ESTE**

DOÑINOS DE SALAMANCA



REFUNDIDO
AGOSTO 1998

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

PROMOTOR: SOBOC S.A.
Emilio Cobos, arquitecto



6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

6.1.- COSTES DE URBANIZACION

Los costes de transformación de suelo se pueden clasificar en tres grandes grupos:

- costes de las obras de urbanización
- costes de gestión
- coste financiero

Dentro de cada uno de los grupos distinguimos los siguientes apartados:

1.- Costes de las obras de urbanización

- . Coste de ejecución material de las obras
- . Gastos de contratación de las obras

Gastos generales, beneficio industrial e IVA

2.- Costes de gestión

- . costes de gestión de adquisición del suelo

Asesoramiento jurídico, técnico, honorarios API, notario y registrador.

- . gastos de planeamiento, de proyectos y de obras

Honorarios Plan Parcial, Proyecto de compensación, Proyecto de urbanización y Dirección de obra.

- . gestión de ventas

Publicidad y venta

- . gastos generales e impuestos

Gastos generales e impuestos (plusvalía, TP, CTU, IVA ...)

3.- Coste financiero

Determinado por los siguientes factores: disponibilidad del terreno, tramitación del planamiento y proyecto de urbanización, ejecución de las obras y ritmo de ventas.

6.1.1.- Costes de ejecución material de las obras

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
------	-------------	-----	----------	---------	--------	-----------	---------	------------	---------



CAPITULO I: MOVIMIENTO DE TIERRAS

1.01	M3	EXC.TERRENO COMP. CAJ.CALLES					9.035,00	666,00	6.017.310
1.02	M3	EXCAV. MECAN. ZANJAS T. DURO					3.912,90	1.440,60	5.636.924
1.03	M3	TERRAPLEN PRODUCTO EXCAVACION					2.712,50	219,00	594.038

Suma el total CAPITULO I 12.248.272

CAPITULO II: ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

2.01	ML	TUBERIA HORM.CENTRIF. D= 30c					1.305,00	2.274,20	2.967.831
2.02	UD	POZO REGISTRO D= 80 H=1.6m					20,00	26.286,20	525.724
2.03	M1	ARQUET. SUMIDERO SIFON. 20x50					20,00	14.145,52	282.910
2.04	UD	CAMARA DE DESCARGA AUTOMATICA					7,00	59.875,21	419.126
2.05	Ud	ACOMETIDA RED GRAL. SANEAM.					158,00	42.338,39	6.689.466
2.06	Ud	ARQUETA CON DOS BOMBAS DE ICV					1,00	129.364,00	129.364
2.07	Ud	SEPARADOR GRASAS 100x80x150					1,00	54.989,24	54.989
2.08	Ud	EST.DEP.ACERO 150US.D=3 L=6,2					1,00	2.433.610,00	2.433.610

Suma el total CAPITULO II 13.503.020

CAPITULO III: ABASTECIMIENTO AGUA

3.01	ud	SONDEO Y ESTUDIO GEOLOGICO					1,00	1.505.000,00	1.505.000
3.02	UD	BOMBAS Y CANALIZACION DEPOSIT					1,00	1.100.000,00	1.100.000
3.03	UD	DEPOSITO-ALGIBE ENTERRADO					1,00	2.125.000,00	2.125.000
3.04	UD	EQUIPO DE PRESION Y CLORADO					1,00	1.560.000,00	1.560.000
3.05	ML	TUBERIA POLIETILENO D=140mm.					1.705,00	2.369,00	4.039.145
3.06	ML	TUBERIA POLIETILENO D= 90mm.					800,00	2.088,00	1.670.400
3.07	ML	TUBERIA POLIETILENO D= 63mm.					5.300,00	1.335,00	7.075.500

Suma y sigue CAPITULO III 19.075.045

Suma anterior CAPITULO III 19.075.045

3.08 UD LLAVE DE COMPUERTA 2 1/2"	20,00	20.928,00	418.560
3.09 UD LLAVE DE ESFERA 1 1/2"	158,00	2.996,00	473.360
3.10 MI TUBERIA POLIETIL. 50mm-1 1/2"	158,00	959,00	151.520



Suma el total CAPITULO III 20.118.495

CAPITULO IV: INSTALACION ELECTRICA

4.01 UD TORRE METALICA C-1000-16	2,00	157.760,00	315.520
4.02 ML RED AEREA MEDIA TENSION	60,00	3.852,00	231.120
4.03 CENTRO DE TRANSFORMACION	2,00	750.000,00	1.500.000
4.04 UD CAJA GENERAL PROTECCION 250A	1,00	25.916,00	25.916
4.05 M3 EXCAV. MECAN. ZANJAS T. DURO	486,00	380,00	184.680
4.06 ML TUBO DE 110mm CORRUGADO	3.705,00	235,20	871.416
4.07 UD ARQUETA 70x70x100 CRUCE CALZ.	47,00	31.533,36	1.482.060
4.08 ML LIN REPARTIDORA (SUB)	1.850,00	3.300,00	6.105.000
4.09 UD ACOMETIDA A PARCELAS	158,00	3.500,00	553.000

Suma el total CAPITULO IV 11.268.720

CAPITULO V: ALUMBRADO

5.01 ML CANALIZACION B/ACERA PREVIST.	1.390,00	1.069,18	1.486.160
5.02 UD CIMENTACION P/BACULO 8 A 12 m	38,00	17.257,96	655.800
5.03 UD CIMENTACION P/COLUMNA 3 A 5 m	16,00	11.789,24	188.620
5.04 UD BACULO COMPLETO 10 m./VSAP 25"	9,00	156.551,00	1.408.950
5.05 UD BACULO COMPLETO 8 m./VSAP 150	29,00	120.313,00	3.489.070
5.06 UD COLUM. COMPLETA 4 m./VSAP 150	16,00	84.171,26	1.346.740

Suma y sigue CAPITULO V 8.575.366

Num. Designacion Uds Longitud Anchura altura parciales totales precio ud. Import

Suma anterior CAPITULO V 8.575.357

5.07 UD	CAJA DE ACOMETIDA 160 A.					1,00	14.801,00	14.801,00
5.08 UD	CUADRO DE CENTRALIZACION					1,00	187.500,00	187.500,00
5.09 UD	PICA TOMA TIERRA 1.5 M					1,00	2.911,50	2.911,50
5.10 ML	CONDUCTOR COBRE 2x6 mm2					1.390,00	258,00	358.620,00



Suma el total CAPITULO V 9.139.197

CAPITULO VI: PAVIMENTACION

6.01 ML	BORDILLO HORMIGON 12x25					1.825,00	500,00	912.500,00
6.02 M3	ZAHORRA NATURAL EN SUB-BASE					1.207,00	1.425,00	1.719.975,00
6.03 M2	PAVIMENTO HORMIGON e=20 cm.					6.035,00	1.828,07	11.032.407,00
6.04 M2	PAV.ADOQUIN HORM. e=8 cm. COL					2.005,00	2.800,00	5.614.000,00

Suma el total CAPITULO VI 19.278.879

CAPITULO VII: RED DE GAS

7.01 UD	OBRA CIVIL DEP.ENTERRA.200001					1,00	1.098.500,00	1.098.500,00
7.02 Ud	ACOMETIDA GAS D=42 mm. media					70,00	85.299,00	5.970.930,00
7.03 Ud	CONTADOR GAS TIPO G-M 4m3/h.					155,00	19.084,00	2.958.020,00
7.04 Ud	EQUIPO REGULACION 25 m3/h.					70,00	58.834,00	4.118.380,00

Suma el total CAPITULO VII 14.145.830

CAPITULO VIII: TELEFONIA

8.01 UD	ARQUETA CIEGA 60x60x55					83,00	7.856,72	652.107,00
8.02 UD	ARQUETA 70x70x100 CRUCE CALZ.					3,00	31.533,36	94.600,00
8.03 ML	CANALIZACION TELEFONO					1.934,00	818,00	1.582.017,00

Suma el total CAPITULO VIII 2.328.724

NUM.	Designacion	uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
------	-------------	-----	----------	---------	--------	-----------	---------	------------	---------

CAPITULO IX: JARDINERIA Y MOBILIARIO

9.01	M2	DESBRUCE MANUAL DEL TERRENO					5.500,00	271,00	1.490.500
9.02	M1	SETO ARIZONICA 0,5-0,8 m.					210,00	1.792,00	376.320
9.03	Ud	AESCLUS(CAST.INDIAS)12-14 C.					12,00	7.148,00	85.776
9.04	Ud	PLATANUS(F.PLATANO)14-16 RAIZ					10,00	4.731,00	47.310
9.05	Ud	ROBINIA(ACACIA)14-16 A RAIZ					20,00	2.921,00	58.420
9.06	Ud	CEDRUS (CEDRO)3,5-4m.ESCAYOLA					20,00	28.448,00	568.960
9.07	Ud	PRUNUS LAUR. 0,6-0,8 m. MACET					44,00	1.296,00	57.024
9.08	UD	BANCO HORM.VANGUARD.-MALAGA					16,00	4.882,00	78.112
9.09	Ud	PAPEL MET.CON POSTE					8,00	13.296,41	106.371
9.10	Ud	PALANCA BASCULANTE					1,00	29.642,83	29.643
9.11	Ud	TOBOGAN MEDIANO					1,00	50.696,00	50.696



Suma el total CAPITULO IX 2.949.132

CAPITULO X: SEGURIDAD Y SALUD

10.01	PA	PA SEGURIDAD Y SALUD					1,00	2.624.500,00	2.624.500
-------	----	----------------------	--	--	--	--	------	--------------	-----------

Suma el total CAPITULO X 2.624.500



Gastos de contratación de las obras

Cap.1.- Movimientos de tierra	12.248.272
Cap.2.- Alcantarillado y saneamiento..	13.503.020
Cap.3.- Abastecimiento agua	20.118.495
Cap.4.- Instalación eléctrica	11.268.720
Cap.5.- Alumbrado	9.139.199
Cap 6.- Pavimentación	19.278.877
Cap 7.- Red de Gas	14.145.830
Cap 8.- Telefonía	2.328.720
Cap 9.- Jardinería y mobiliario	2.949.132
Cap 10- Seguridad y salud	2.624.500

Coste total de ejecución material de obras 107.604.765

22 % Gastos generales y Beneficio industrial .. 23.673.048

SUMA 131.277.813 pts

16 % de Impuesto I.V.A. de Contrata 21.004.450

TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA 152.282.263 pts



6.1.2.- Costes de gestión

Honorarios técnicos

a.- Honorarios del Plan Parcial

$$Ha = 6.000 \times Fa \times Fp \times S$$

$$Fa = 6,05$$

$$Fp = 12,65$$

Ha =	2.374.038
16 % IVA	379.846
Total	2.753.884

b.- Honorarios del Proyecto de Compensación

$$Hb = 40 \% Ha: .. 946.615$$

$$16\% IVA$$

$$\text{Total}$$

c.- Honorarios de Redacción del Proyecto de Urbanización

$$Hc = 0,70 \times Cu/100 \times P$$

$$Cu = 5,25$$

Hc =	3.954.475
16 % IVA	632.716
Total =	4.587.191

d.- Honorarios de Dirección de las Obras de Urbanización

$$Hd=0,60 \times Cu/100 \times P$$

Hd=	3.389.550
16 %IVA	542.328
Total=.....	3.931.878



6.1.3.- Resumen de los costes de urbanización

Cap.1.- Movimientos de tierra	12.248.272
Cap.2.- Alcantarillado y saneamiento..	13.503.020
Cap.3.- Abastecimiento agua	20.118.495
Cap.4.- Instalación eléctrica	11.268.720
Cap.5.- Alumbrado	9.139.199
Cap 6.- Pavimentación	19.278.877
Cap 7.- Red de Gas	14.145.830
Cap 8.- Telefonía	2.328.720
Cap 9.- Jardinería y mobiliario	2.949.132
Cap 10- Seguridad y salud	2.624.500
<hr/>	
Coste total de ejecución material de obras	107.604.765
22 % Gastos generales y Beneficio industrial ..	23.673.048
<hr/>	
SUMA	131.277.813 pts
16 % de Impuesto I.V.A. de Contrata	21.004.450
<hr/>	
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	152.282.263 pts
HONORARIOS TECNICOS	
- Plan Parcial:	Ha = 2.374.038
- Proyecto de Compensación:	Hb = 946.615
- Redacción del Proyecto de Urbanización:	Hc = 3.954.475
- Dirección de las Obras de Urbanización	Hd = 3.389.550
<hr/>	
Total Honorarios:	Ht = 7.064.678
I.V.A. de Honorarios	1.130.348
<hr/>	
Total coste de gestión.....	8.195.026
TOTAL COSTES DE URBANIZACION	160.477.289 pts

Estos costes totales evaluados de la urbanización total del sector, conforme a las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el presente Plan Parcial, representan un coste unitario de 3.100 pts/M2, en relación con la superficie total del plan.

Conviene señalar que todas las cifras obtenidas por los distintos conceptos tienen un carácter orientativo y sin incorporar el coste financiero.



6.2.- VIABILIDAD ECONOMICA

6.2.1.- Valor actual de los terrenos

Para analizar la viabilidad económica del presente Plan Parcial, incrementaremos el valor actual de los terrenos con los costes de urbanización ya evaluados y con los demás gastos que ocasione la actuación urbanística planeada, a fin de obtener el coste final del suelo urbanizado y analizar su incidencia o repercusión sobre los costes finales de edificación.

El valor inicial de los terrenos oscila alrededor de la cifra de 400 pts/M2.

Tras la aprobación del presente Plan Parcial, en que se adquiere el derecho a urbanizar, los terrenos alcanzan un nuevo "valor urbanístico", resultante de agregar a su valor inicial el 50 % del coste estimado de su urbanización, que se considera el valor actual de los terrenos.

Valor unitario inicial:	400 pts/M2
50 % coste unitario de urbanización:	1.550 pts/M2

Valor urbanístico unitario actual:	1.950 pts/M2

Valor actual total de los terrenos:

51.755 M2 x1.950 pts/M2 = 100.922.250 pts

6.2.2.- Valor final del suelo urbanizado

Si añadimos al valor actual de los terrenos los costes de urbanización, obtendremos el valor final del suelo urbanizado, de conformidad con las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial:

Valor actual del suelo:

51.755 M2 x 1.950 pts/M2 = 100.922.250 pts

Costes de urbanización:

51.755 M2 x 3.100 pts/M2 = 160.440.500 pts

VALOR FINAL DEL SUELO URBANIZADO:

51.755 M2 x 5.050 pts/M2 = **261.362.750 pts**



6.2.3.- Repercusiones

El valor final obtenido del suelo urbanizado representa las siguientes repercusiones, en relación con la superficie total resultante de los solares con edificabilidad rentable o lucrativa, con la superficie total edificable de esa misma naturaleza y con el número de viviendas previsto en el presente Plan.

Repercusión sobre la superficie de los solares: $\frac{261.362.750 \text{ pts}}{30.915 \text{ M2}} = 8.454 \text{ pts/M2}$

Repercusión sobre la superficie edificable: $\frac{261.362.750 \text{ pts}}{25.860 \text{ m2}} = 10.107 \text{ pts/m2}$

Repercusión media sobre cada vivienda: $\frac{261.362.750 \text{ pts}}{155 \text{ v}} = 1.686.211 \text{ pts/v}$

Tales repercusiones se consideran razonables y aceptables en relación con las características actuales del mercado inmobiliario y justifican la rentabilidad y viabilidad económica del desarrollo urbano previsto en el presente Plan Parcial.

En Salamanca, Agosto de 1998

Emilio Cobos Mateos, arquitecto



DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Plancamiento, para hacer constar que los subsiguientes plenos y documentos correspondientes a: Plan Parcial del Ayuntamiento de Salamanca son los aprobados inicialmente por el PLENO del mismo en sesión de Fecha 30-Abril-98

DILIGENCIA: Se extiende en cumplimiento del art. 128-5 del Reglamento de Plancamiento, para hacer constar que los subsiguientes plenos y documentos correspondientes a: Plan Parcial del Ayuntamiento de Salamanca son los aprobados planiuon por el PLENO del mismo en sesión de Fecha 28-Agosto-98

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA a. 28-SEP de 1998 de 1998 AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA - 28-SEP de 1998 de 1998
EL SECRETARIO, EL SECRETARIO,

