

REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
OCTUBRE DE 2011

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES
CON ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR R-8

Parcela nº 102. Polígono 501 (Plano Parcelario)

Camino Carretera Salamanca

MUNICIPIO: TERRADILLOS (SALAMANCA)

PROMOTOR: NARCISO RODRIGO SANCHEZ

CON DNI 7.762.446

con domicilio a efecto de notificaciones en

Estudio de Arquitectura Emilio Martínez, S.L.

Calle Carlos III, nº 19-3º C (37800 -Alba de Tormes- Salamanca)

MODIFICACION PUNTUAL

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

Antecedentes

La presente modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos, ha sido promovida por la propiedad de la parcela 102, polígono 501, del plano de concentración parcelaria. Introduciéndose el grado de detalle suficiente para obtener directamente, es

decir, con la aprobación de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, que se tramitará conjuntamente con este expediente, los derechos que se definen en el art. 19.2 de la LUCyL y del art. 44 del RUCyL.

Las razones de la conveniencia y oportunidad se basan en la existencia de una demanda de suelo residencial que se está experimentando tanto en el municipio, reflejado en las propias normas municipales, como en el alfoz de Salamanca capital, que está agotando el suelo urbano residencial. Así pues, para poder edificar se precisa desarrollar el suelo mediante la Ordenación Detallada.

Esta ampliación del suelo urbano, no produce ninguna modificación sustancial en el crecimiento del suelo urbano ya calificado.

Al mismo tiempo la zona que se pretende transformar no presenta los inconvenientes que tienen tantas urbanizaciones dispersas y alejadas de los núcleos urbanos tradicionales, dado que es colindante con el casco urbano, por lo que las infraestructuras necesarias se resuelven con prolongaciones mínimas de las ya preexistentes en las zonas inmediatas con lo que los costes de construcción y su posterior mantenimiento y prestación de servicios públicos serán muy mínimos

Situación y planeamiento vigente que afecta al Área

SITUACIÓN

Este terreno se sitúa en un margen del Camino llamado Carretera Salamanca en la zona señalada en los planos adjuntos. Actualmente tiene un uso agrícola y carece de todo tipo de edificación o elementos que impidan su desarrollo como suelo residencial.

CARACTERÍSTICAS ACTUALES

Carece de cualquier servicio urbanístico tales como agua potable, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, únicamente tiene acceso directo desde la carretera. Si bien en su proximidad existen el resto de infraestructuras urbanas.

Ocupa una superficie de 16.840 m², según medición reciente, que coincide con la reflejada en escrituras, así como la Catastral.

Es un terreno con uso agrícola de secano.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Terradillos en su Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales clasifica a estos terrenos como Rústico Común sin protección. Se adjunta informe urbanístico municipal.

CLASIFICACIÓN: Suelo rústico común.
USO GLOBAL AGRÍCOLA
PARCELA MÍNIMA: a definir en la Ordenación Detallada
DENSIDAD MAXIMA / MINIMA 30/10 viviendas/Ha

LINDEROS

Los propietarios de las fincas colindantes se detallan a continuación.

- Al frente: Camino Carretera a Salamanca.
- Lateral derecho : Parcela 101 Aureliano Alba García)
- Lateral izquierdo: Camino de Servicio (Sistemas Generales del Municipio) y Parcela 103 (Felisa Alba García)
- Fondo : Parcela 5032 (María Gómez Delgado) y Parcela 5034 (Juan Serrano Sánchez)

Normativa urbanística aplicable

Se entenderá como normativa urbanística que refunde toda la legislación urbanística vigente el Decreto 45/2009 de 9 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL). Los artículos que se citan en el resto del documento se refieren al Reglamento de Urbanismo si no se indica expresamente lo contrario.

La Disposición Transitoria Quinta, c) que permite la modificación según el procedimiento para Normas Urbanísticas Municipales, respetando la Ley y el Reglamento de Urbanismo.

Como no es evidentemente una revisión, según la definición contenida en el art. 168, se justifica que se trata de una modificación, por lo que se aplicará el art. 169, el cual se seguirá en el resto de la documentación de esta Modificación.

MODIFICACIONES PROPUESTAS

Justificación de la conveniencia de la Modificación

Como ya se ha indicado, el propietario de los terrenos pretende que este suelo pase a ser urbanizable residencial, dada la demanda existente en el entorno del casco urbano. Este terreno limita directamente con el casco urbano, en la parcela del Ayuntamiento dedicada a

sistemas generales. Y al mismo tiempo sirve para completar una zona que puede resultar residual si se mantiene su calificación de suelo rústico, en un entorno con un futuro urbano, puesto que está frente a otro sector de suelo urbanizable.

Parece lógico que estos terrenos, situados inmediatos al casco urbano, obtengan la clasificación que se propone, no existiendo ningún impedimento físico o material que impida la implantación, mediante su prolongación de los servicios urbanísticos necesarios. Aquí se dan las condiciones mínimas que debe reunir una zona para su desarrollo urbanístico.

También el número de viviendas propuesto es similar al de otros terrenos de suelo urbanizable en las proximidades, fijándose esta densidad entre 10/30 viviendas/ha según marca el Art. 122.2.d del Rucyl

Determinaciones para completar la ordenación establecida

Ámbito de aplicación.

Serán los solares para uso residencial señalados en plano de usos pormenorizados de la actual modificación.

Usos

- Usos característicos: Residencial: Vivienda Unifamiliar
 - Usos pormenorizados: las viviendas pueden ser aisladas, adosadas o pareadas
- El número máximo de superficies edificadas por manzana será, en todos los casos, el definido por los planos.
- Usos permitidos: todos los indicados en la ficha urbanística de las Normas Subsidiarias Municipales.
 - Usos Prohibidos: todos los no autorizados.

Identificación y justificación de las determinaciones modificadas.-

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes se relacionan en la Memoria Informativa de este documento, apartado 1.2. Los cambios propuestos son los siguientes:

NORMATIVA URBANÍSTICA

Clasificación del Suelo: Apto para Urbanizar

Normas

Uso Predominante	Residencial
Usos Compatibles	Terciario y los definidos en la O.D.
Usos Prohibidos	Agrario e Industrial
Edificabilidad Máxima Bruta	0,5 m ² /m ²
Densidad Máxima/ mínima	30/10 viviendas/ha
Otros parámetros	según O.D.
S.S.G.G. adscritos	2,2% aprovech. Bruto

Según escrito del ayuntamiento de Terradillos, que se adjunta, este sector debe contribuir con el 2,2% de su aprovechamiento bruto para los Sistemas Generales municipales.

Una vez aprobada esta Modificación Puntual, la Ordenación Detallada que se tramita conjuntamente y que desarrolla este Sector deberá cumplir lo exigido en estos artículos.

Reservas de suelo para dotaciones urbanísticas públicas, aparcamientos y Viv de P.P. según Rucyl

Trámite ambiental.- Este Documento se ha sometido a Consulta de Evaluación de Impacto Ambiental y por resolución del 26 de octubre de 2010 de la D.T. de la Junta de Castilla y León, Se ha tomado la decisión motivada de NO sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Se adjunta copia en documentación..

Planeamiento de desarrollo y gestión

La gestión del sector será a través del Proyecto de Actuación, empleándose preferentemente el sistema de concierto, dado que el papel urbanizador lo asumirá el propietario único.

Complementariedad

Actuarán complementariamente en todo lo no dispuesto en la presente normativa las Normas Subsidiarias Municipales de Terradillos y las Normas Subsidiarias Provinciales, salvo en lo que contradigan la legislación urbanística autonómica.

CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN FOM/1083/2007. INSTRUCCIÓN TECNICA URBANISTICA 1/2007.

Resumen ejecutivo

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente. Queda reflejado en el plano de situación, y de delimitación del sector y dada la sencillez de la delimitación, no precisa mas detalles.
- b) Ámbitos donde se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas.
Se corresponde con la totalidad de este sector.

Alba de Tormes, Octubre 2011

FDO: EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ
Arquitecto Colegiado nº 1965
C.O.A.L. –DELEGACIÓN DE SALAMANCA-

Documentación Adjunta:

- Información Urbanística
- Copia Parcial escritura propiedad
- Certificación Catastro
- Planos.

PLANOS

- 1 SITUACIÓN
- 2 ZONIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL
- 3 MODIFICACIÓN PROPUESTA.

EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
ARQUITECTO

C/ Carlos III, nº19-3º C ALBA DE TORMES (Salamanca) Tfno-Fax: 923 / 30.08.68
E-mail: emilio.martínez@coal.es

Octubre de 2011
REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

**ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR R-8 DE SUELO
RESIDENCIAL**

**DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE
TERRADILLOS**

Parcela nº 102. Polígono 501 (Plano Parcelario) –Camino Ctra.
Salamanca-

MUNICIPIO: TERRADILLOS (SALAMANCA)

**PROMOTOR: NARCISO RODRIGO SANCHEZ
N.I.F. 07.762.446**

con domicilio a efecto de notificaciones en
ESTUDIO DE ARQUITECTURA EMILIO MARTÍNEZ, S.L.
Calle Carlos III, nº 19-3º C
(37800 -Alba de Tormes- Salamanca)

Teléfono: 923-300 868

MEMORIA VINCULANTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR R-8

El contenido de la memoria vinculante se hace de acuerdo con el RUCYL Art. 169.3 b)

1º *Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*

La ordenación detallada del sector establecida mediante el presente instrumento de planeamiento se efectúa conforme a las prescripciones de las Normas Urbanísticas Municipales, estando justificada por causa de la fuerte demanda inmediata de suelo residencial que se está experimentando tanto en el municipio, reflejado en las propias normas municipales, como en el alfoz de Salamanca capital, que está agotando el suelo urbano residencial y al encarecimiento del precio de las viviendas. Así pues, para poder edificar se precisa desarrollar el suelo mediante la ordenación Detallada y posterior proyecto de Actuación, para transformar el sector en suelo urbano susceptible de edificarse.

Esta ampliación del suelo urbano, no produce ninguna modificación sustancial en el crecimiento del suelo urbano ya calificado. Así recientemente se están desarrollando varios sectores tanto residenciales como industriales lo que incidirá en una dinamización económica del municipio.

Al mismo tiempo la zona que se pretende transformar no presenta los inconvenientes que tienen tantas urbanizaciones dispersas y alejadas de los núcleos urbanos tradicionales, dado que es colindante con el casco urbano, por lo que las infraestructuras necesarias se resuelven con prolongaciones mínimas de las ya preexistentes en las zonas inmediatas con lo que los costes de construcción y su posterior mantenimiento y prestación de servicios públicos serán muy mínimos.

Por este motivo se están mejorando las infraestructuras de servicios lo que redundará en una mejora de las dotaciones urbanísticas para dar servicio al casco urbano existente y a las parcelas resultantes de la ordenación y gestión de dicho este sector. En base a este factor y a la existencia de demanda en el mercado se plantea la presente modificación intentando aprovechar las infraestructuras proyectadas con el fin de obtener suelo urbanizado algo más barato, lo cual debería repercutir en un precio menor de la vivienda como producto final.

2º Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran con su estado actual y el propuesto.

La modificación propuesta pretende la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable delimitado, compuesto por la parcela 102 del polígono 501 del parcelario de rústica de Terradillos 16.840 m² que hasta ahora estaba clasificada como suelo rústico común. Los parámetros de ordenación general de dicho sector son los siguientes:

ESTADO ACTUAL -

Terradillos en su Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales califica a estos terrenos como Rústico Común sin protección. Se adjunta informe urbanístico municipal.

SUPERFICIE ACTUACIÓN: 16.840 m²

CALIFICACIÓN: Suelo rústico común.

USO GLOBAL AGRÍCOLA

MODIFICACIÓN PROPUESTA -. NORMATIVA URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO :..... APTO PARA URBANIZAR

SUPERFICIE ACTUACIÓN: 16.840 m²

USO PREDOMINANTE:: Residencial.

USO PORMENORIZADO VIVIENDA UNIFAMILIAR

USO COMPATIBLE..... TERCARIO

PARCELA MÍNIMA: a definir en la Ordenación Detallada

DENSIDAD RESIDENCIAL MÁX./MIN 30/10 viviendas/Ha

Plazo de ejecución..... 10 años

Reserva del 30% Edif., resid VPP..... A definir en la O.D.

3º Análisis de la influencia de la modificación sobre la ordenación general vigente.

Se trata de crear un nuevo sector de suelo urbanizable que responda en parte a las demandas existentes en el mercado y desarrollar un suelo colindante con el casco urbano tradicional, evitándose actuaciones dispersas por el territorio del municipio.

La influencia sobre la ordenación vigente es escasa, por su escasa dimensión, si bien hay que señalar que junto al sector colindante R 3, actualmente en desarrollo, se va a constituir un núcleo residencial más grande que puede dar lugar a que el atractivo de la zona se siga incrementando y

haya nuevos desarrollos urbanísticos adosados a éstos. Por otra parte entiendo que es favorable para el funcionamiento del núcleo de viviendas y de la propia carretera de acceso al pueblo, el hecho de que se utilicen los mismos accesos y que de alguna manera se integren un sector con otro en su funcionamiento e infraestructuras.

ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR R-8

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN.-

La presente Ordenación Detallada desarrolla la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos, mediante su tramitación simultánea, acogiendo al art. 43.3 de la Ley 17/2008 de 23 de diciembre por el que se modifica la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) y al Decreto 45/2009 por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL) introduciéndose el grado de detalle suficiente para obtener directamente, es decir, con la aprobación de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, los derechos que se definen en el art. 19.2 de la LUCYL y del art. 44 del RUCYL.

La redacción y tramitación simultánea de la ordenación detallada es imprescindible para poner en marcha la urbanización y edificación del suelo clasificado como urbanizable delimitado en la modificación de las Normas Urbanísticas.

Las razones de la conveniencia y oportunidad se basan en la existencia de una demanda de suelo residencial que se está experimentando tanto en el municipio, reflejado en las propias normas municipales, como en el alfoz de Salamanca capital, que está agotando el suelo urbano residencial. Así pues, para poder edificar se precisa desarrollar el suelo mediante la ordenación Detallada.

Esta ampliación del suelo urbano, no produce ninguna modificación sustancial en el crecimiento del suelo urbano ya calificado.

Al mismo tiempo la zona que se pretende transformar no presenta los inconvenientes que tienen tantas urbanizaciones dispersas y alejadas de los núcleos urbanos tradicionales, dado que es colindante con el casco urbano, por lo que las infraestructuras necesarias se resuelven con prolongaciones mínimas de las ya preexistentes en las zonas inmediatas con lo que los costes de construcción y su posterior mantenimiento y prestación de servicios públicos serán muy mínimos

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

1.2.1 Situación y superficie.-

El sector tiene una superficie de 16.840 m² que ocupa la totalidad de una parcela, siendo los límites: Este, con el camino de acceso principal a Terradillos que tiene una anchura pavimentada de 6 m.; por el Norte y Oeste con parcelas de uso agrícola y por el Sur con parcela agrícola y suelo de reservas de sistemas generales se aporta el plano I.4 –Triangulación de superficie, para justificar documentalmente la dimensión real del sector

1.2.2. Características naturales del terreno.-

a) Topografía

Su orografía es regular con un ligero desnivel constante desde la Carretera de acceso como muestra el plano I.3.- Plano Topográfico.

b) Geología.-

Puede considerarse como un área estable tanto bajo condiciones naturales, como bajo la acción del hombre, asentándose sobre una morfología básicamente llana.

Los materiales que forman estos depósitos se caracterizan por ser permeables, aunque localmente se desarrollen sobre ellos suelos arcillosos menos permeables. No se observa la presencia de agua a escasa profundidad, presentando un drenaje aceptable por filtración.

Sus características mecánicas se consideran en general favorables, tanto bajo el aspecto de capacidad de carga como bajo la actuación de posibles asientos.

1.2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras.-

El terreno sobre el que se actúa, es una parcela que se ha venido destinando al cultivo de secano

Como elementos destacables en el emplazamiento es la carretera de acceso y la línea eléctrica de media tensión, localizada en la esquina próxima a esta carretera, estando el resto del terreno libre de edificación e infraestructuras. Por otra parte, la situación del terreno es de suma importancia por cuanto que se trata de suelo adyacente al actual núcleo de población de Terradillos, colindante con el área de sistema de generales del municipio hecho que le hace adecuado para la proyección del crecimiento urbano del municipio.

1.2.4. Estructura de la propiedad del suelo.-

La división del suelo es la propia de fincas rústicas cultivables de dimensiones medianas

Estructura de la propiedad					
	Titular	Nº parcela	Nº Polígono	Sup., m ²	Ref. Catastral
P1	Narciso Rodrigo Sánchez	102	501	16.840	37325A5010001090000LI

El plano I.2.- Estructura de la Propiedad – Datos catastrales, transcribe la información oficial facilitada por la Oficina Virtual del Catastro respecto de los terrenos incluidos en el sector

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.-

1.3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales.-

La modificación de las Normas Urbanísticas que se tramita simultáneamente marca un uso predominante residencial

Clasificación urbanística actual.

Los terrenos objeto de Ordenación Detallada se clasifican, según las Normas Urbanísticas de Terradillos

Tipo de suelo..... Rústico común

Usos permitidos..... Agrícola

Uso principal e intensidad urbanística de usos.

Para el sector se establece una edificabilidad máxima, de 0,50 m²/m² en el uso predominante y lucrativo conforme con el artículo 36 de la LUCyL, con una densidad residencial máxima/mínima de 30/10 viviendas por hectárea, parámetros que determinan el techo máximo de edificabilidad y número máximo de viviendas que se deberán distribuir entre las propiedades

<i>Edificabilidad Bruta</i>	<i>0,50 m²/m²</i>
<i>Densidad máx./min.</i>	<i>30/10 viv/ha(*)</i>
<i>Superf. parcela</i>	<i>16.840 m² (**)</i>
<i>Nº viviendas</i>	<i>50 /16 UD</i>
<i>SS GG adscritos</i>	<i>2,2% aprovecham. bruto.</i>

(*) Se toma como densidad para este sector, la máxima permitida, debido a sus reducidas dimensiones y para lograr su viabilidad, se precisa tomar el máximo número de viviendas permitidas

(**)Según la normativa urbanística del ayuntamiento de Terradillos, este sector debe contribuir con el 2,2% de su aprovechamiento bruto para los Sistemas Generales municipales.

Superf. 16.840 m² x 0,5 x 2,2%= 185 m² y dado que la edificabilidad bruta es 0,50 m² /m², la cesión del terreno es de **370 m²**, superficie que se deducirá de la superficie del sector .

1.3.2. Criterios de planeamiento.-

Es objeto de este instrumento de planeamiento la ordenación detallada mediante el establecimiento

de las especificaciones de detalle suficientes para obtener directamente los derechos definidos en los artículos 19.3 y 17.2 de la LUCyL, en el sector y en base a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Municipales , las cuales clasifican el sector citado como **rústico común**.

Los objetivos de la ordenación urbanística introducida son los siguientes:

- Desarrollo urbanístico del sector.
- Establecimiento ordenado de parte del desarrollo previsible del municipio.
- Oferta de nuevo suelo urbano residencial ordenado y equipado que satisfaga la demanda de solares actualmente existente.
- Dotación de nuevos equipamientos urbanos a la población actual.
- Diseño de una red viaria interior que permita el fácil acceso a las parcelas así como la circulación fluida y el estacionamiento de los vehículos, cumpliendo así mismo los requisitos de la normativa urbanística.
- Concentración del sistema de espacios libres en la zona contigua a la parcela de sistemas generales del municipio

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL (R-122.2.d.)

1.4.1.- Clasificación urbanística propuesta

- a) Uso predominante Residencial
- Usos compatibles..... Equipamiento, comercial
- Usos prohibidos..... Industriales
- b) Plazos para la ordenación Det..... 8 años.
- c) Edific. Máxima..... 0,5 m2/m2
- d) Densidad máx./ min..... 30/10 viv/ha.
- Número máx./ min. de viviendas..... 50/16 UD.
- e) Índice de integración social..... 30% resid VPP (R- 122.2.e)
- Num.de VPP..... 15/5 VPP

1.5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (R- 128)

1.4.1.- Clasificación urbanística propuesta

- 2 a) Calif. urbanística Residencial
- c) Reservas de suelo Aparc. en vía pública..... 1p/100 m2.....83 plazas / 2 minusv.
- d) Reservas espacios libres..... 15 % (R-128. 2.d)
- e) Reserva para Equipamientos..... 15 % (R-128. 2.e)
- f) aprovechamiento medio..... ver Anexo 1
- g) Sector..... 1 solo sector.

1.5. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

La Memoria contiene los siguientes puntos esenciales:

1. Se justifica la conveniencia y oportunidad de la tramitación simultánea de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas y la Ordenación Detallada en función de lograr la mayor rapidez posible que la Ley permite para dar respuesta a una demanda de suelo residencial.
2. La delimitación y diseño del sector vienen dados por la modificación de las vigentes Normas Urbanísticas, ya adaptadas a la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
3. Como elemento de partida para la estructuración interna del sector se ha partido de los parámetros de edificabilidad permitidos así como de la orientación del uso final establecido por la propiedad.
 En nuestro caso la promoción va dirigida a la comercialización de suelo y viviendas unifamiliares.
 La ordenación urbanística del sector se hace en base a su aprovechamiento urbanístico y dado la vecindad a la parcela de los sistemas generales del municipio, a incrementar su superficie.

ANEXO N° 1

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Superficie del Sector				16.840
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
Residencial	6.614	0.88	1	5.820
Residencial V.P.P.	2.834	0.88	0.70	1.746
Aprovechamiento total ponderado	9.448			7.566
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,45
	CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS			
	Mínimo			PROPUESTA
Equipamiento 15%	1.247	1.247		
Sistema de espacios libres 15%	12.47	1.247 + 370 (ssgg) = 1.617		
Aparcamientos	83	81+ 2 para discapacitados		

Aparcamientos: 1p/100 m2 edificables (8.314 m2). 83 plazas. Para discapacitados 1/40p : 2 plazas.

Según Anexo 1 . Suelo Residencial: 9.488 m2. Edif.. 0,88 .Superf. max, Edif., 8.314 m2

VPP. 30% superf. edif.... 2.494 m2, que se materializan en una superficie de suelo de 2.834 m2. dentro de las manzanas reservadas para suelo residencial.

ANEXO Nº 2

CUADRO DE SUPERFICIES, USOS Y VOLÚMENES

Uso	Manzana	1	2	3	Total	%
Residencial libre	Superficie	3.100	2.226	613+675	6.614	39,90
	Edificabilidad	0,88				
	Sup. Construible	2.728	1.959	1.133		
Residencial VPP	Superficie	1000	1.834		2.834	17,03
	Edificabilidad	0,88				
	Sup. Construida	880	1.614			
	Sup. Construida			362		
Equipamientos Públicos	Superficie			1.247	1.247	4,77
	Edificabilidad			0,45		
	Sup. Construida			561		
Servicios urbanos	Superficie	120+48=168			168	0,99
	Edificabilidad	0,2				
	Sup. Construida	33,6				
Sistemas Espacios libres	Superficie			1.247	1.247	9,54
	Edificabilidad					
	Sup. Construida					
Sistemas Generales	Superficie			370	370	2,20
	Edificabilidad					
	Sup. Construida					
Viales y Aparcamientos	Superficie				4.360	20,80
TOTALES					16840	100%

Alba de Tormes, Octubre 2011

FDO: EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ
 Arquitecto Colegiado nº 1965
 C.O.A.L. –DELEGACIÓN DE SALAMANCA-

MEMORIA INFORMATIVA

EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1. Sistema de actuación.-

La existencia de un sólo propietario, permite proponer como más aconsejable el sistema de concierto, por las ventajas evidentes que proporciona su facilidad de gestión.

2. Gestión de la actuación integrada.-

El sector ahora clasificado se constituye en la base territorial del desarrollo de la unidad integrada. Se prevé su desarrollo en una sola unidad de actuación que abarca la totalidad del Sector.

3. Plazos para el desarrollo de la unidad integrada.-

Una vez aprobada, se establece un plazo de diez años para la ejecución de la urbanización.

El plazo general de cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística se fija en 10 años, desde la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales junto con la ordenación detallada. El plazo es igual al máximo permitido por el art.49 del RUCyL.

4. Conservación de la urbanización.-

Según el Art. 208 del RUCyL, hasta la recepción de la urbanización, su conservación y mantenimiento, se consideran gastos de urbanización y por tanto corresponden a los propietarios.

Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento

Garantías de cumplimiento de los compromisos

En cumplimiento del Art. 96 de la LUCyL, el Ayuntamiento podrá imponer una garantía que asegure la ejecución de las obras. Esta será constituida en alguna de las formas definidas en el Art. 202 del RUCyL.

5. Plan de etapas.-

Se establece una sola etapa, coincidente con la unidad de actuación que abarca todo el Sector.

ANEXO N° 3

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.125,20
2	AFIRMADO	101.495,88
3	RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE	32.594,90
4	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	47.146,63
5	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	25.270,20
6	RED DE TELEFONÍA	7.056,12
7	RED DE ABASTECIMIENTO ELÉCTRICO	16.358,49
8	SEÑALIZACIÓN	1.904,42
9	MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS	1.391,69
10	VARIOS	7.788,59
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN		244.132,14
19% Gastos generales y Beneficio Industrial		46.385,11
Subtotal		290.517,24
18% IVA		52.293,03
COSTE TOTAL URBANIZACIÓN		342.810,34
VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN		
1, Cargas de la urbanizacion.-		
Costes de urbanizacion		
Honorarios profesionales y otras cargas		54.000,00
		396.810,34
2. Beneficios de la urbanizacion.-		
Superficie neta lucrativa de suelo (m2)-10% Ayuntamiento		9.391,00
Coste/m ² de suelo lucrativo		41,73
Precio de venta medio/m ² de suelo residencial		60,00
Resultado de la venta total del suelo edificable lucrativo		562.140,00
Cargas totales de la urbanizacion		396.810,34
Beneficio neto		165.329,66
Porcentaje del beneficio sobre la inversion		43,77

ANEXO 4

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

a) Impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas, en relación al mantenimiento de las infraestructuras y su puesta en marcha así como la prestación de los servicios. Por información suministrada por los servicios municipales, el suelo urbanizable delimitado en las vigentes normas urbanísticas municipales es de 209 Ha, siendo la superficie de nuestro sector de 1,60 Ha, lo que representa una cuantía del 0.76% en su totalidad.

Por lo tanto, en el conjunto del presupuesto municipal destinado a infraestructuras y a la prestación de servicios, que asciende a 203.000 € la cuantía es insignificante. 1.542 €

b) Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Estos terrenos se destinarán a uso residencial, no afectándole por tanto este apartado.

c) Se puede proponer al Ayuntamiento, la firma de un convenio de colaboración para el mantenimiento de las futuras instalaciones en este sector, por tiempo limitado.

ALBA DE TORMES, OCTUBRE DE 2011

FDO: EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
Arquitecto Colegiado nº 1965
C.O.A.L. -DELEGACION DE SALAMANCA-

ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo I **NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN**

Artículo 1. Ámbito y jerarquía.-

- a) Las presentes Ordenanzas, junto con el resto de los documentos que componen la Ordenación Detallada, serán de aplicación en todo el ámbito del Sector R-8. Las ordenanzas tendrán siempre aplicación prioritaria.
- b) Estas Ordenanzas constituyen las normas urbanísticas detalladas de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales que ahora se tramita de modo que se acudirá a ésta o a las Normas que se modifican complementariamente para cualquier concepto no regulado por las primeras y, en segundo lugar a las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Salamanca, en todo aquello que no sea contradictorio con la legislación urbanística autonómica.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificaciones.-

- a) La Ordenación Detallada tiene la misma vigencia que las Normas Urbanísticas Municipales en las que se incluye, es decir, vigencia indefinida.
- b) Entendiendo por revisión el concepto definido en el art. 57 de LUCYL y por modificaciones el contenido del art. 58 de la misma Ley, se podrá modificar o completar la Ordenación Detallada de modo independiente a las Normas Urbanísticas mediante un Estudio de Detalle (art. 45 de LUCYL).
- c) La modificación de la Ordenación Detallada se tramitará como modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, cuando afecte a las determinaciones vinculantes contenidas en éstas últimas.

Artículo 3. Licencia de obras.-

Son actos sujetos a licencia los contenidos en el art. 288 del RUCYL.

Se considerarán obras menores las que exijan una técnica sencilla y tengan escasa entidad constructiva y económica, no debiendo contener determinaciones relativas a cimentación, estructura ni a la implantación de instalaciones de todo tipo, aunque sí a la reparación de éstas. Tampoco comportarán riesgos graves y evidentes en materia de seguridad y salud en el trabajo. La documentación exigible será evaluada por el Ayuntamiento en cada caso.

Todas las demás obras serán consideradas mayores y requerirán la inclusión de proyecto técnico firmado por profesional competente con arreglo a la Ley de Ordenación de la Edificación, visado por el Colegio Profesional correspondiente. La obra será dirigida y coordinada en cuanto a seguridad y salud en el trabajo por técnicos competentes para ello, cuya identidad será comunicada por escrito al Ayuntamiento.

Todas las obras mayores estarán sometidas a su finalización a licencia de primera ocupación, comportando ésta para las viviendas su habitabilidad. La documentación necesaria para la solicitud de esta licencia será la fijada en las Ordenanzas Municipales y, si éstas no existieran, podrán ser determinadas por acuerdo del órgano de gobierno de modo provisional hasta su tramitación.

Artículo 4. Ejecución de las obras de urbanización.-

Las obras podrán comenzar, tras la correspondiente acta de replanteo, después de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento.

El Proyecto de Urbanización podrá estar contenido, como determinaciones completas de urbanización, en el Proyecto de Actuación que desarrolle la gestión de la Ordenación Detallada.

Artículo 5. Terminología de conceptos.-

Las siguientes definiciones serán de aplicación a los conceptos correspondientes contenidos en la normativa de suelo urbano y suelo rústico

Acceso

Tipo de comunicación exigible a una parcela edificable con el resto del sistema viario general. En suelo rústico, categoría máxima de la vía general a la cual es posible acometer directamente.

Alero

Extremo inferior y remate de una cubierta inclinada.

Alineación de calle

Línea de separación entre el espacio privado individual vinculado a la posibilidad de edificar y el espacio común no edificable. La alineación se llama exterior cuando el espacio común es de dominio y uso público y alineación interior, cuando el espacio común es privado (ejemplo: patio de manzana).

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.

Aprovechamiento bajo cubierta

Es el espacio utilizable comprendido entre el último forjado horizontal y las vertientes de cubierta.

Diseño normal

Forma arquitectónica común en una determinada zona. Su prescripción orienta hacia la adaptación flexible y general a una determinada imagen de un conjunto urbano o paisajístico.

Diseño libre

Forma arquitectónica no vinculada a ninguna tipología determinada.

Diseño tradicional

Forma arquitectónica que se adapta con rigor a los invariantes de la tipología arquitectónica de una determinada zona. Su prescripción tiene la intención de proteger un determinado ambiente urbano o natural.

Documentación

Elementos gráficos o escritos que es preciso adjuntar a una petición de licencia.

Edificabilidad

Expresión numérica en metros cuadrados o metros cúbicos, de la superficie o volumen construible sobre cada unidad de superficie de una parcela. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre dicha rasante, medido en el punto medio de cada fachada o desde la línea teórica que une el punto más alto y más bajo cuando la parcela se desarrolla entre dos calles a distinta cota.

Edificación auxiliar

Aquella que alberga usos de apoyo a la actividad principal vinculada a un territorio.

Edificación normal

Forma habitual de producirse los agrupamientos de edificios en un determinado ámbito, previamente definido (entre medianeras, aisladas, etc.), vinculada a un uso también generalizado, así como los tipos edificatorios propios de una comarca, tanto en su volumetría como en sus elementos más significativos de diseño y materiales.

Edificación singular

Forma excepcional de disposición arquitectónica y/o de uso, dentro de un conjunto homogéneo previamente delimitado.

Finca

Unidad territorial en relación con la propiedad. Urbana: Unidad de propiedad reflejada en el catastro urbano vigente. Rústica: Idem. reflejada en el catastro de rústica vigente.

Fondo máximo

Expresión numérica en metros lineales de la distancia máxima edificable desde una alineación.

Limite 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.

Límite de Propiedad

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

Materiales comunes

Elementos constructivos de carácter neutro. Su prescripción debe entenderse como idea de referencia para no alterar sustancialmente una determinada imagen general de un ámbito urbano o natural.

Materiales libres

Elementos y técnicas constructivas no vinculadas a una determinada tipología constructiva.

Materiales tradicionales

Elementos constructivos empleados de forma habitual en una Comarca Urbanística (C.U.) y, en general, relacionados con la proximidad de los puntos de extracción o fabricación.

Ocupación en planta

Relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno de la edificación y la superficie total de la parcela afectada

Ocupación máxima

La ocupación en planta máxima permitida para cada uso y Comarca Urbanística.

Organización interna

Disposición general interior de un edificio o tipología edificatoria ligada a una actividad.

Parcela

Unidad territorial delimitada físicamente por elementos reconocibles, base referencial de la normativa. En general, coincide con cada finca matriz o finca original en el suelo rústico (antes de una posible parcelación) y con las unidades territoriales vinculadas a cada edificación en suelo urbano (antes de posibles agrupaciones de propiedad).

Parcela mínima

Superficie y dimensiones mínimas que se prescriben para un territorio vinculado a un uso determinado.

Patio

Espacio vacío que proporciona luz y ventilación a una edificación.

Interior: cuando todo el espacio pertenece a la misma parcela.

Mancomunado: cuando está compartido por más de una propiedad, existiendo documento fehaciente que lo acredita.

De Manzana: espacio delimitado por una alineación interior.

Proyecto

Documento técnico definido según el art. 4 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Proyecto básico

Documento firmado por técnico competente, que define geométricamente un objeto construible. Es apto para la tramitación de la licencia, pero no para su concesión efectiva y, en ningún caso, para comenzar la obra.

Proyecto de ejecución

Documento firmado por técnico competente que define constructiva y tecnológicamente un objeto. Es apto para la concesión efectiva de la licencia y, en todo caso, para el comienzo de las obras.

Rasante

Cota o nivel en cada punto de una alineación (suelo urbano). Cota o nivel en cada punto del terreno natural (suelo rústico).

Retranqueo

Distancias desde una edificación a los linderos de la parcela que ocupa u otra línea de referencia previamente establecida (por ejemplo, eje de una carretera, alineación marcada).

Sótano

Superficie construida cuya altura no supera, en ningún punto, 1 metro sobre la rasante, en el punto medio de cada fachada y desde la línea teórica que une el punto más alto y más bajo de una parcela que se desarrolle entre dos calles a distinta cota.

Superficie

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

Tipología arquitectónica

Forma de manifestación edificatoria representativa, que contiene elementos constantes en cuanto a diseño, materiales y organización interna.

Tramos de manzana

Longitud de fachada continua, entre dos vías públicas consecutivas.

Uso Global (SU)

Utilización del suelo, según las categorías que clasifican la actividad humana, con influencia en el carácter del territorio.

Uso Detallado

Subdivisión de las categorías de uso global en las diferentes formas de producirse la actividad humana, que condiciona la utilización del suelo.

Uso pormenorizado

Calificación predominante de determinado suelo, identificado territorialmente en el plano de zonificación.

CAPÍTULO II REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6. Relación de Usos globales y detallados

1. Uso Residencial.-

Sólo contempla la posibilidad de vivienda unifamiliar,

- 1.1. Vivienda adosada de uso unifamiliar.
- 1.2. Vivienda aislada de uso unifamiliar.
- 1.3. Residencial VPP

2. Uso terciario.-

Está compuesto por los siguientes usos detallados, en convivencia con el uso predominante residencial o con el de equipamiento público.

- 2.1. Oficinas 1ª categoría, hasta 150 m²
- 2.2. Oficinas 2ª categoría, sin límite de superficie
- 2.3. Comercio 1ª categoría, hasta 250 m²
- 2.4. Comercio 2ª categoría, hasta 300 m²
- 2.5. Salas de reunión, recreo y turismo 1ª categoría, hasta 150 m²
- 2.6. Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría, hasta 500 m²

3. Uso de Equipamiento.-

- 3.1. Centro culturales y docentes de 1ª categoría situados en cualquier planta
- 3.2. Centro cultural y docente de 2ª categoría, sin límite, en edificio exclusivo
- 3.3. Instalaciones deportivas al aire libre
- 3.4. Instalaciones deportivas cubiertas

3.5. Residencias en régimen de comunidad de 1ª categoría, hasta 5 dormitorios dobles, hasta 250 m²

3.6. Residencias en régimen de comunidad de 2ª categoría, en edificio exclusivo

3.7. Instalaciones asistenciales o sanitarias de 1ª categoría, hasta 300 m², en planta baja

3.8. Instalaciones asistenciales o sanitarias de 2ª categoría, en edificio exclusivo.

4. Uso Industrial.-

Sólo contemplan los talleres domésticos, de hasta 50 m² de superficie y 3 Kw de potencia electromecánica

Todos los usos no contemplados en el listado deben considerarse prohibidos

Artículo 7. Relación de usos pormenorizados: calificación del suelo.-

El suelo se califica en los siguientes usos pormenorizados:

1. Residencial
2. Equipamiento público
3. Sistema de espacios libres públicos
4. Viales y aparcamientos públicos.

Cada uso pormenorizado tiene una asignación territorial única (Plano OD. P1 Ordenación).

Artículo 8. Compatibilidad entre usos detallados y usos pormenorizados.-

Coeficientes de ponderación:

- Residencial: 1,0
- Residencial VPP: 0.7

COMPATIBILIDAD ENTRE USOS DETALLADOS Y USOS PORMENORIZADOS

USOS DETALLADOS	USOS PORMENORIZADOS				
	RESIDENCIAL	VPP	TERCIARIO	EQUIPAMIENTO	VIALES
Edif. entremedianeras de uso unifamiliar	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Edif. aislada de uso unifamiliar	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Oficinas 1º	Compatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible
	no condicionado	Incompatible	no condicionado	no condicionado	
Oficinas 2º	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Incompatible
		Incompatible	en edificio exclusivo		
Comercio 1º	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	no condicionado	Incompatible			
Comercio 2º	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	en edificio exclusivo	Incompatible			
Salas de reunión	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Incompatible
recreo y turismo 1º	no condicionado	Incompatible	no condicionado	no condicionado	
Salas de reunión	Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Incompatible
recreo y turismo 2º		Incompatible	en edificio exclusivo		
Inst. deportivas	Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Incompatible
al aire libre		Incompatible	no condicionado	no condicionado	
Inst. deportivas	Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Incompatible
cubiertas			en edificio exclusivo		
Infraestructuras	Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible
públicas			en edificio exclusivo	en edificio exclusivo	subterráneas

Artículo 9. Planeamiento de desarrollo.-

Sólo se prevé la posibilidad de recurrir al Estudio de Detalle a los efectos siguientes:

- a) Modificar la ordenación detallada contenida en la presente ordenación detallada utilizando como ámbito mínimo el de unidad de actuación, cuando se justifique una mejor solución debido a un análisis más pormenorizado en función de la escala utilizada.
- b) Establecer una parcelación distinta de la que resulte del Proyecto de Actuación, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima y no queden restos de parcelas inedificables.

- c) Proponer una ordenación de volúmenes edificables cuando las dificultades topográficas aconsejen su tramitación previa a la redacción del proyecto.

Artículo 10. Parcelaciones.-

Las parcelas edificables se establecen en los planos con carácter indicativo, a efectos del cálculo de los costes de urbanización y del recuento de aparcamientos en función de la previsión de accesos.

La distribución definitiva de las parcelas podrá estar contenida en el Proyecto de Actuación, que se tramitará simultáneamente al Proyecto de Urbanización, pudiéndose variar el número y la amplitud de los accesos a las parcelas, si bien se mantendrán las siguientes determinaciones de la Ordenación Detallada, que también se conservará en caso de nueva distribución parcelaria que posteriormente a la aprobación del Proyecto de Actuación se tramite mediante un Estudio de Detalle.

- a) Se conservará el número de aparcamientos mínimos tanto comunes como de discapacitados.
- b) Se podrá variar la distribución de luminarias pero no su número ni la homogeneidad del reparto de iluminación previsto en Ordenación Detallada.
- c) Se deberá proyectar tantas acometidas de todos los servicios como parcelas se establezcan.
- d) En todo caso, la distribución parcelaria se propondrá en el Proyecto de Actuación de tal forma que no queden parcelas inferiores a 150 m² de superficie, 6 m. de longitud de fachada.
- e) Cesiones al Ayuntamiento. El Proyecto de Actuación señalará también las parcelas de cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento medio al Ayuntamiento, urbanizadas y libres de cargas y gravámenes, con los siguientes criterios:

$$16.470 \text{ m}^2 \times 0,45 = 7.411 \times 10\% = \dots\dots\dots 741 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

La superficie de suelo es de 741 /0,88 (Edif. viv) = 842 m² de suelo residencial .

- f) VPP.- Viviendas acogidas a algún régimen de protección. (122.2.d) Según Anexo 1.

Capítulo III CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, SALUBRIDAD E HIGIENE

Artículo 11. Pavimentación.-

El Proyecto de Urbanización deberá dimensionar la pavimentación de las calzadas para tráfico pesado con una velocidad máxima de 30 Km/h.

Las aceras serán como mínimo de hormigón visto con bordillo del mismo material.

Se retirará previamente de todo el Sector la capa de tierra vegetal para su reutilización tanto en los espacios libres de la propia urbanización como para cultivos exteriores.

Artículo 12. Abastecimiento de agua.-

La base de cálculo para al Proyecto de Urbanización será como mínimo para un consumo de 200 litros por habitante y día.

Se preverá una acometida por cada una de las parcelas grafiadas en los planos de la presente Ordenación Detallada. En caso de redistribución parcelaria, el documento que la regule definirá una acometida por cada parcela.

La capacidad de la red de riego será de 50 m³ diarios por hectárea de calle o zona verde, calculada para consumo punta de verano.

Se colocará un hidrante de incendio al menos cada 100 m. de los viales afectados por el uso predominante y por equipamiento.

El abastecimiento de agua procederá de la red municipal. El Ayuntamiento expedirá certificación acreditativa de la suficiencia del abastecimiento con arreglo a los requerimientos de la Ordenación Detallada.

Se asume el compromiso expreso de financiar, en proporción al aprovechamiento urbanístico del sector, los nuevos proyectos municipales de abastecimiento de aguas desde el río Tormes

Artículo 13. Saneamiento.-

Se empleará un sistema separativo, de forma que las aguas residuales lleguen a la estación depuradora y las aguas de lluvia se resolverán llevándolas hasta un aljibe situado en la parcela de instalaciones y mediante una bomba de achique se dirigirán hacia la cuneta que discurre frente a la parcela..

Cada parcela de las grafiadas en los planos de la presente Ordenación Detallada contará con su acometida a la red, siendo autorizables acometidas posteriores cuando se apruebe un Estudio de Detalle con nuevas parcelaciones o bien estas vengan definidas en el Proyecto de Actuación.

Asimismo se compromete a financiar, en proporción al aprovechamiento urbanístico del sector, los nuevos proyectos municipales de la nueva depuradora de aguas residuales que se instale en el núcleo urbano de Terradillos.

Artículo 14. Energía eléctrica.-

El consumo de energía mínimo para el dimensionamiento de la red será de 0,6 Kw por habitante. El consumo energético previsto para iluminación, y otros posibles servicios públicos será del 5% del total previsto.

Todas las parcelas contarán con acometida eléctrica a la red, la cual será subterránea. El centro de transformación se situará exclusivamente en la zona de servicios urbanos y su tipo y dimensiones se justificarán en el proyecto de urbanización según las necesidades del sector.

Artículo 15 Alumbrado público.-

Se distribuirá de la forma más uniforme posible a lo largo de las vías rodadas con una iluminación entre 7 y 10 lux, adoptándose el criterio de aumentarla en los cruces o en las zonas previsiblemente más concurridas.

Artículo 16. Evacuación de residuos sólidos.-

Existe un servicio municipal o mancomunado de recogida de basuras, que se depositarán en el vertedero de la mancomunidad. Se dispondrá de contenedores de reciclaje
Se dispondrá un punto "R" en la propia urbanización en lugar que especifique el proyecto de urbanización.

Artículo 17. Otras instalaciones.-

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el máximo número previsible de otras instalaciones, como telefonía, semaforización, red de gas, TV, etc., para la cual, al menos se proyectarán las canalizaciones adecuadas y las arquetas de registro y de desvío.

Artículo 18. Señalización y ajardinamiento.-

El Proyecto de Urbanización preverá un sistema de tráfico teórico, presupuestándose la señalización vertical y horizontal.

Cada finca y calle contará con rótulos distintivos de su situación.

Las zonas peatonales (sistema de espacios libres) dispondrán del mobiliario urbano adecuado.

Todo el perímetro de la urbanización, ya sea suelo público o privado tendrá una plantación arbórea lineal de hoja perenne en una franja de al menos 5m de ancho que vele las vistas de la misma desde cualquier punto exterior.

Artículo 19. Accesibilidad.-

El Proyecto de Urbanización se adaptará a la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobada por las Cortes de Castilla y León, concretamente en el art. 1 a) y el Capítulo II del Título II, "Barreras Urbanísticas" así como el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Capítulo II, Barreras Urbanísticas-

Capítulo IV CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 20. Condiciones de ocupación.-

20.1. Residencial unifamiliar

Parcela mínima: 150 m² y 6 m. en línea de fachada.

Ocupación de parcela: 90%

Retranqueos: 3.00 m a vías públicas. Si se proponen luces rectas a otra parcela, se retranqueará 3 m.

En residencial unifamiliar las viviendas pueden ser aisladas, adosadas o pareadas, debiendo en estos últimos casos poseer una pared medianera de longitud superior al 50% de la longitud total de dicha pared.

20. 2. Equipamientos

Parcela mínima: Las señaladas en la Ordenación Detallada para este uso.

Ocupación de parcela: 60%

Retranqueos: Libre disposición en la parcela.

20.3. Espacios libres públicos

Parcela mínima: La señalada en la Ordenación Detallada para este uso.

Ocupación de parcela: N.F.

Retranqueos: N.F.

Artículo 21. Condiciones de volumen.-

21.1. Edificabilidad

Residencial unifamiliar: 0,88m²/m²

Equipamientos: 0,45 m²/m²

Espacios libres: 0,05 m²/m²

21.2. Altura

Residencial unifamiliar: 2 plantas + b.c. y 7.50 m

Equipamiento: 2 plantas y 7,50 m. Para equipamientos deportivos se permitirá la altura que requieran las normas de la práctica deportiva.

Espacios libres: 1 p y 3 m.

21.3. Cómputo de la edificabilidad

Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

Coeficiente = 1.- Superficie sobre rasante aislada del exterior con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50 m.

No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.

La superficie cubierta en contacto directo con el exterior se computará en el mismo porcentaje que la longitud cerrada respecto del perímetro total que la delimite. Cuando se trate de perímetros independientes, cerrados

en sí mismos, se sumarán y se hallará el porcentaje de perímetro cerrado sobre dicha suma.

Coeficiente = 0.- Sótanos, según se definen a continuación:

Construcciones bajo la rasante de la calle en aquellas zonas donde no se permiten los retranqueos y desde la rasante virtual en zonas donde se obliguen, definida como la línea teórica que une el punto más alto y más bajo de cada parcela en la sección más desfavorable, cuya altura desde dicha rasante hasta la cara inferior del forjado que lo cubre es 1 m. como máximo

Artículo 22. Condiciones de diseño y calidad.-

Se seguirán los mismos criterios contenidos en las ordenanzas de imagen urbana de las edificaciones que figuran en la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales.

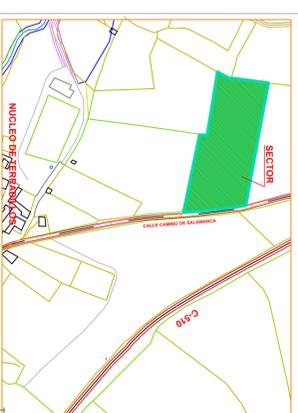
ALBA DE TORMES, OCTUBRE DE 2011

FDO: EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
Arquitecto Colegiado nº 1965
C.O.A.L. -DELEGACION DE SALAMANCA-

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carre IIIª 19 3º 2
TF-FAX: 0034923300868
E-MAIL: emilio.martinez@coallas
COORD: 49° 23' N 1° 30' 0
ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobación definitiva**

FECHA

OCTUBRE-2011

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA REVISION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TERRADILLOS**
SITUACION: C/ Camino de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)
PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
ESCALA 1/5000

PROMOTOR

ARQUITECTO

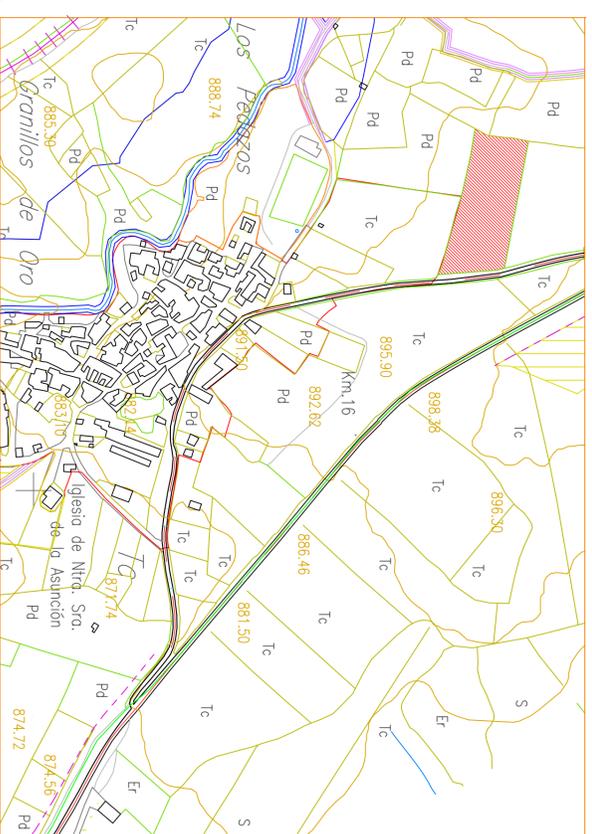
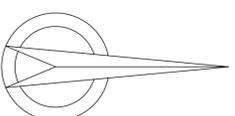
EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO

Nº

SITUACION

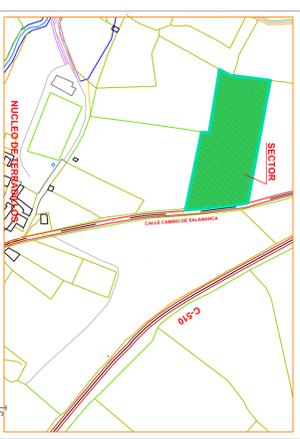
1



**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carlos III nº 19 3º C
TF-FAX 003492320088
E-MAIL emilio.martinez@coales
COORD. 40º 45' 23" N, 1º 30' 30" O
ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobación definitiva**

FECHA

OCTUBRE-2011

MODIFICACION PUNTUAL DE LA REVISION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TERRADILLOS
SITUACION: C/ Camino de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)

PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
ESCALA 1/5000

PROMOTOR

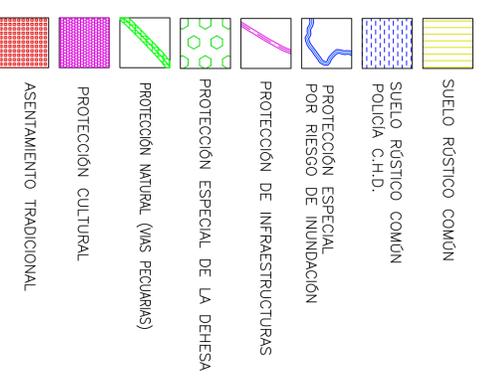
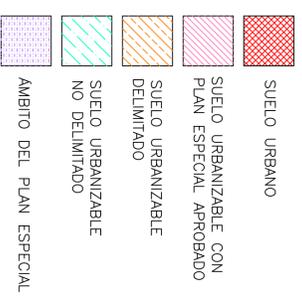
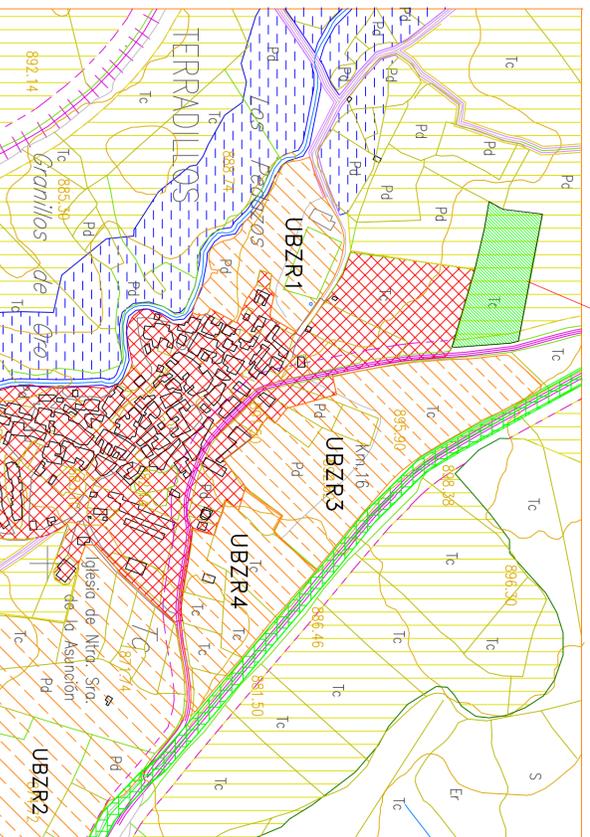
ARQUITECTO

EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO
ZONIFICACION
ESTADO ACTUAL

Nº
2

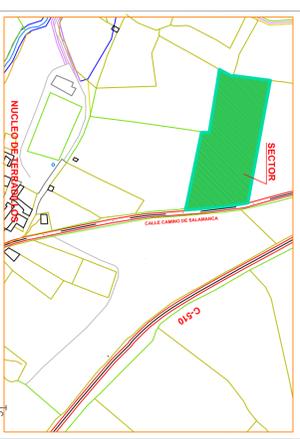
Situación de la parcela



**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carlos III nº 19 3º C.
TF-FAX: 003492320088
E-MAIL: emilio.martinez@coales
COORD: 4º 45' 23" N, 1º 30' 30" O
ALTITUD: 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobación definitiva**

FECHA

OCTUBRE-2011

MODIFICACION PUNTUAL DE LA REVISION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TERRADILLOS
SITUACION: C/ Camino de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)

PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
ESCALA 1/5000

PROMOTOR

ARQUITECTO

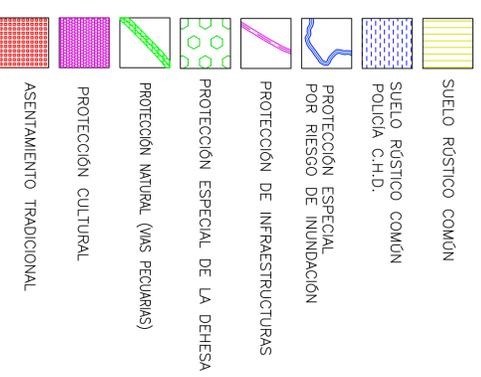
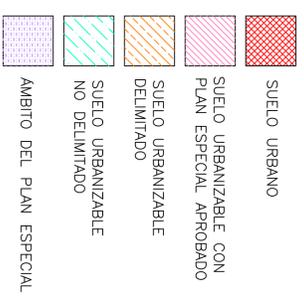
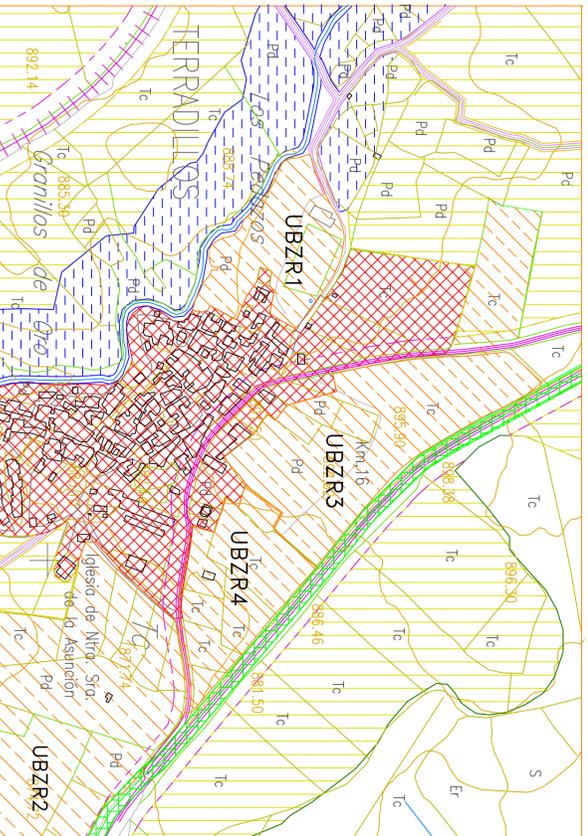
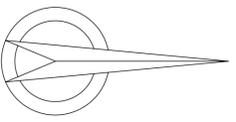
EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

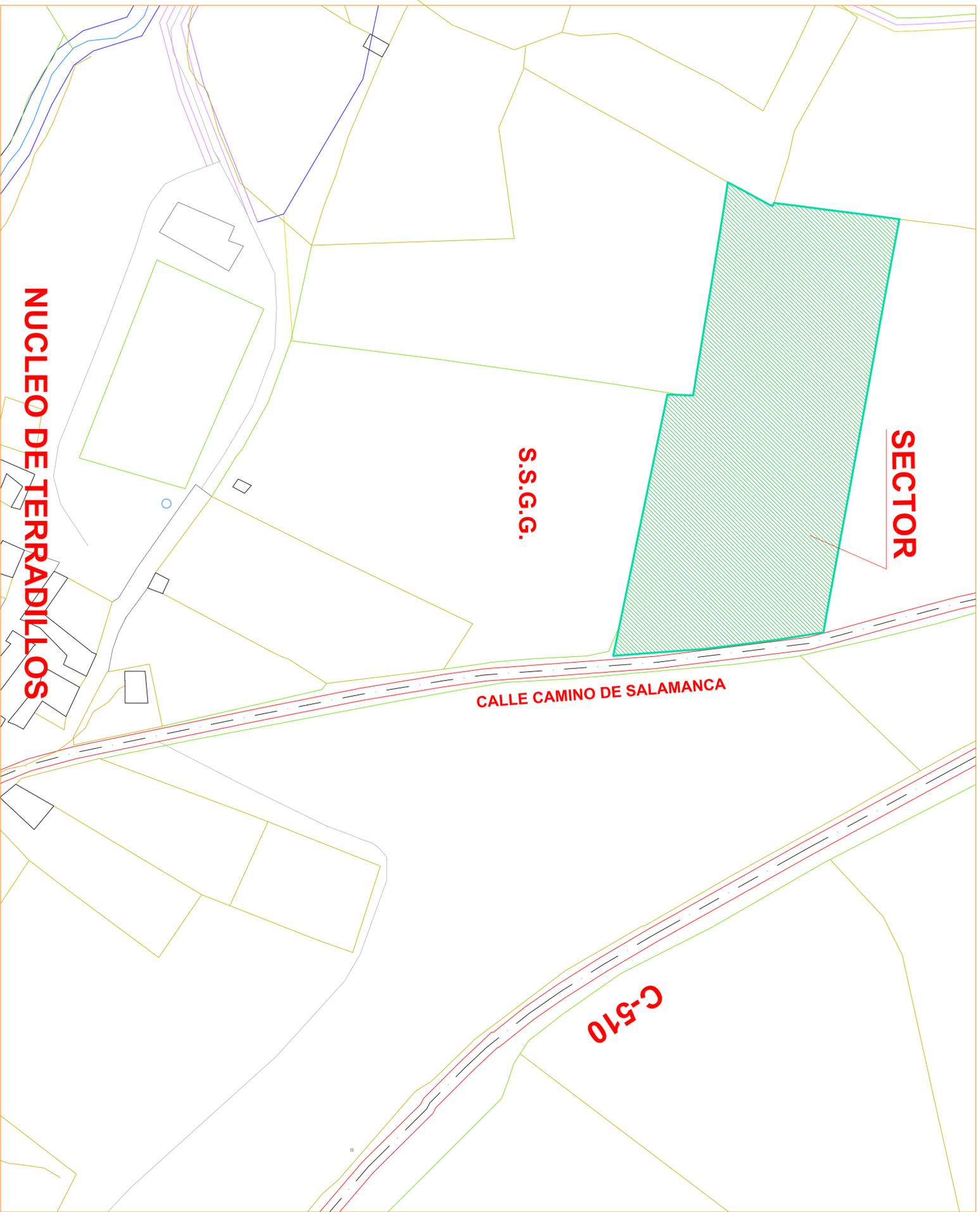
PLANO

Nº

Modificación propuesta

3

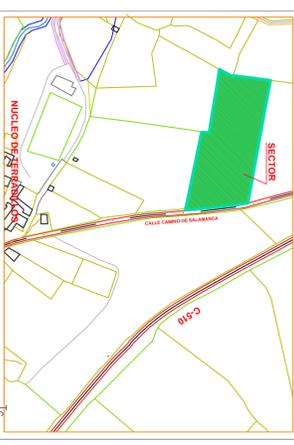




**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Chas III nº 19 3º c
T.FAX 003492330088
E-MAIL emilio.martinez@coales
00080 49º 45' 27" N 1º 30' 50" O
ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORNES - SALAMANCA



AMOTACIONES

**Refundido para
aprobacion definitiva**

FECHA **OCTUBRE-2011**

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

SITUACION: C/ Camino de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)
PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
ESCALA 1/1000

PROMOTOR **ARQUITECTO**

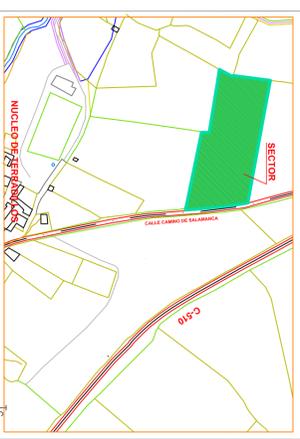
EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO Nº **1**
Delimitacion del sector
y estructura de la propiedad

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carlos III nº 19 3º C
TF-FAX 003492330088
E-MAIL emilio.martinez@coales
COORD. 4º 45' 23" N 1º 30' 30" O
ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobacion definitiva**

FECHA OCTUBRE-2011

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

SITUACION: C/ Camino de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)

PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
ESCALA 1/500

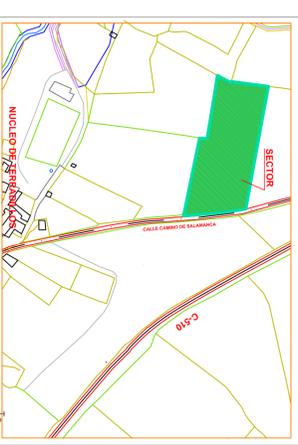
PROMOTOR **ARQUITECTO**

PLANO Nº
Plano topografico 2

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carlos III nº 19 3º C
TF-FAX 003492330088
E-MAIL emilio.martinez@coales
COORD. 4º 45' 23" N 1º 30' 30" O
ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobacion definitiva**

FECHA OCTUBRE-2011

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

SITUACION: C/Carriño de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)

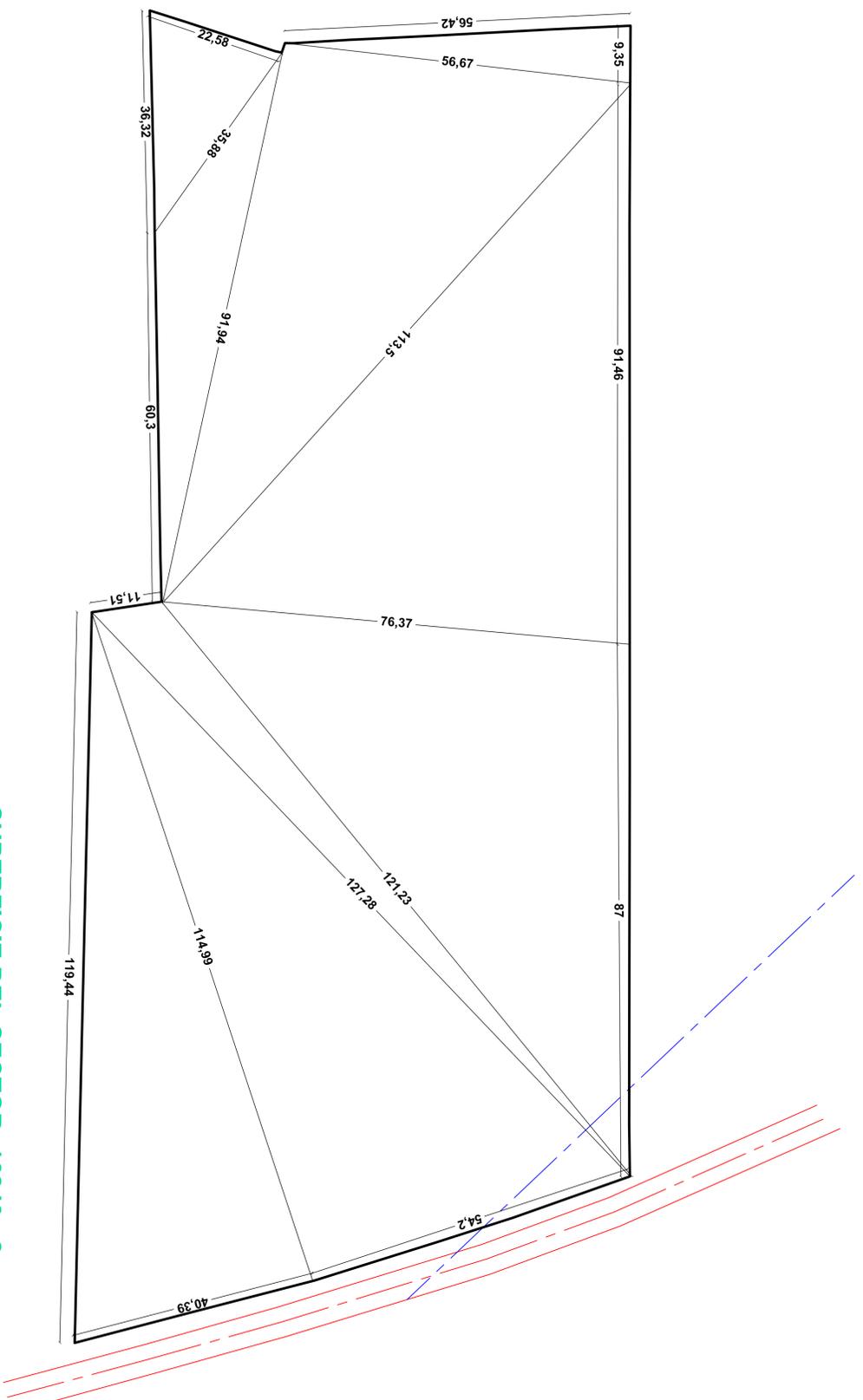
PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
ESCALA 1/500

PROMOTOR ARQUITECTO

EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO Nº

Triangulacion de superficie 3

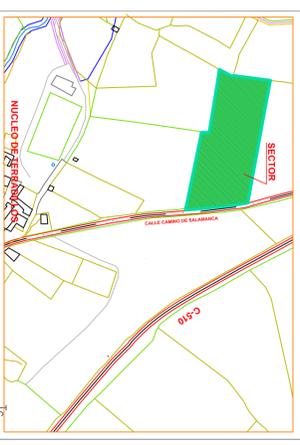


SUPERFICIE DEL SECTOR=16840m2

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carlos III nº 19 3º C
 TF-FAX 003492330088
 E-MAIL emilio.martinez@coales
 COORD. 40º 45' 23" N, 3º 30' 30" O
 ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobacion definitiva**

FECHA **OCTUBRE-2011**

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

SITUACION: C/Carriño de Salamanca
 TERRADILLOS (Salamanca)

PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
 ESCALA 1/500

PROMOTOR

ARQUITECTO

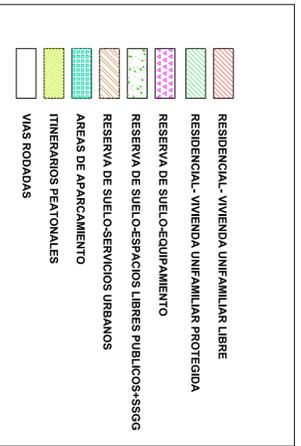
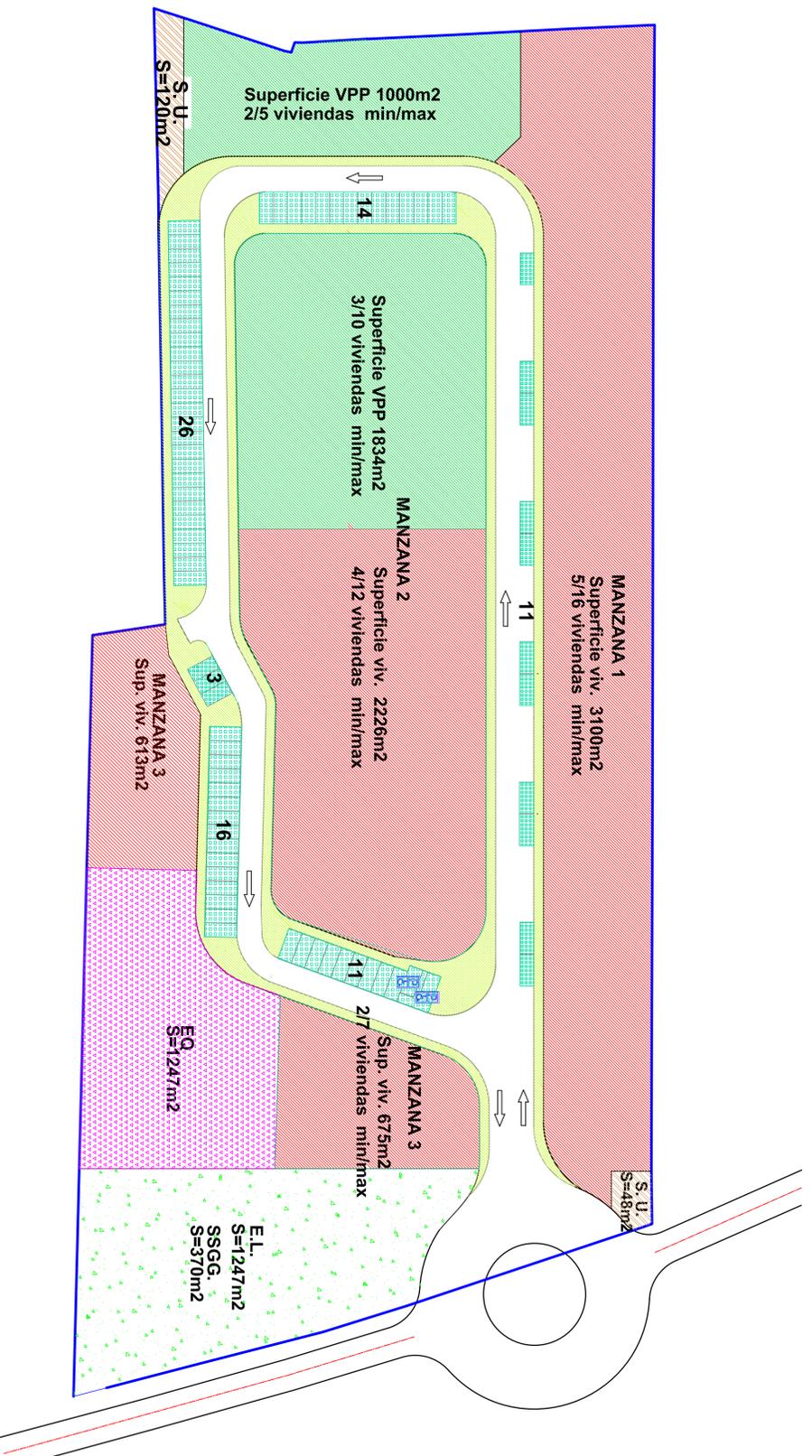
EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO

Nº

Zonificacion y usos

4



RESIDENCIAL	
MANZANA 1 SUP.=4100m ²	
MANZANA 2 SUP.=4000m ²	
MANZANA 3 SUP.= 1288m ²	
EQUIPAMIENTO SUP.= 1247m ²	
EL+SG= 1247+370=1617m ²	
SERVICIOS URBANOS SUP.=168m ²	
VIALES Y APARCAMIENTOS SUP.=436m ²	
TOTAL SUP.=16840m ²	

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carre III nº 19 3º C
 TF-FAX 003492330088
 E-MAIL emilio.martinez@coales
 COORD. 40º 45' 23" N 1º 30' 30" O
 ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobacion definitiva**

FECHA **OCTUBRE-2011**

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

SITUACION: C/ Camino de Salamanca
 TERRADILLOS (Salamanca)

PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
 ESCALA 1/500

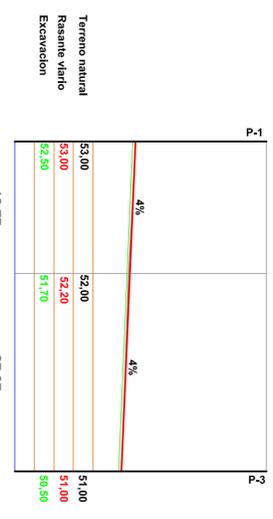
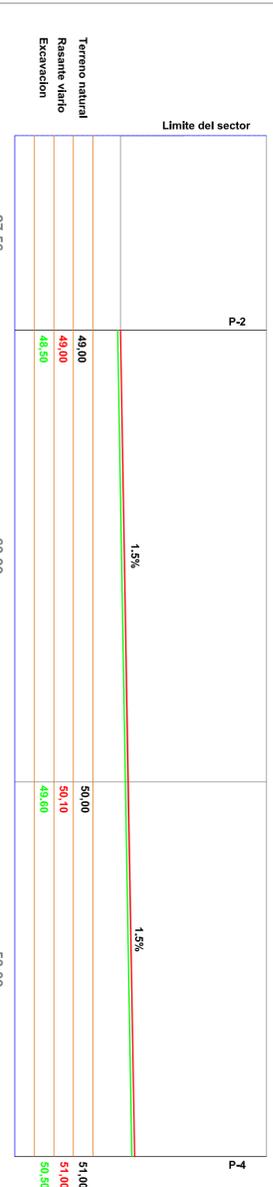
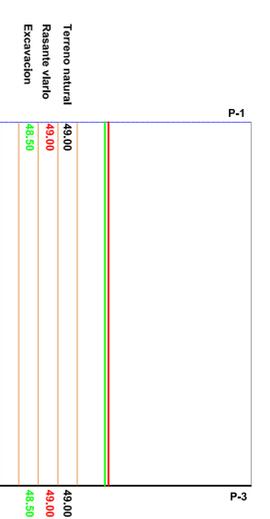
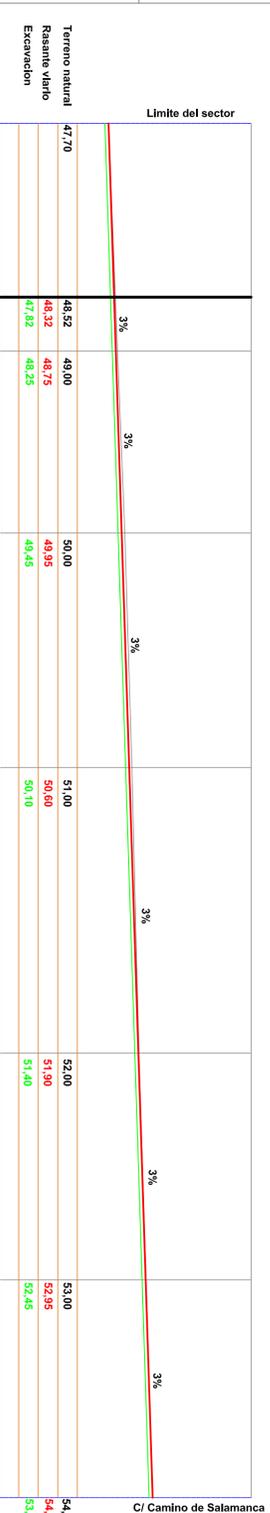
PROMOTOR

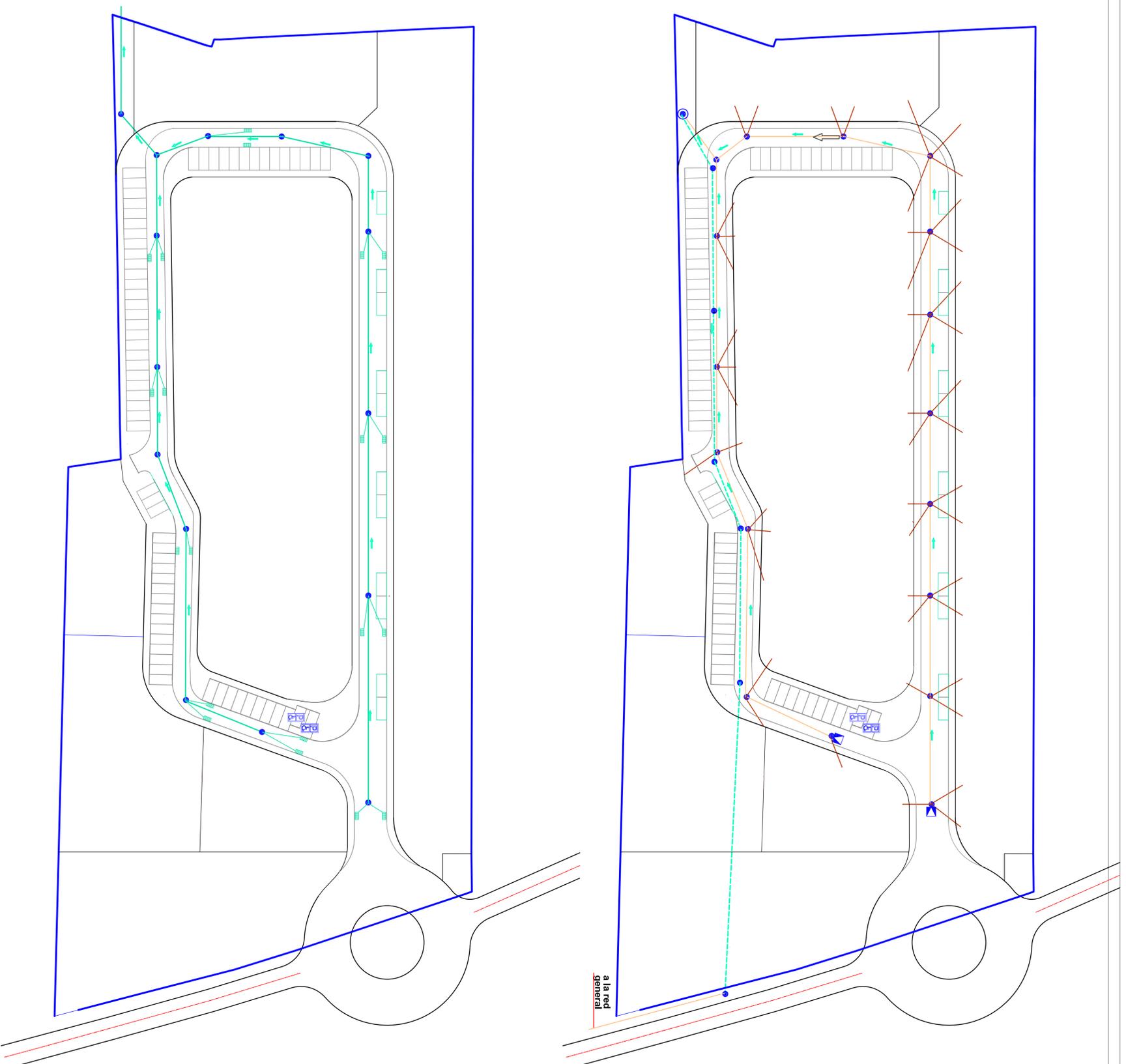
ARQUITECTO

EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO
 Red viaria
 Perfiles longitudinales

Nº **6**





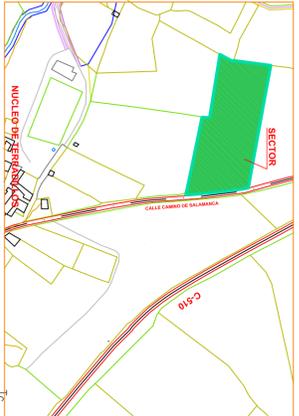
- Red de saneamiento-aguas fecales**
- Colector proyectado
 - Tubería de inspección
 - Pozo de registro
 - Acometida domiciliaria
 - Cámara de descarga
 - Pozo de bombeo

- Red de saneamiento-aguas pluviales**
- Colector proyectado
 - Pozo de registro
 - Sumidero de calzada

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.

C/Carles III nº 9 3º C.
T-FAX 00349230088
E-MAIL emilio.martinez@coales
COORD. 40º 45' 23" N / 3º 30' 30" O
ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

Refundido para
aprobación definitiva

FECHA **OCTUBRE-2011**

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

SITUACION: C/ Camino de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)
PROMOTOR **NARCISO RODRIGO SANCHEZ**
ESCALA **1/500**

PROMOTOR	ARQUITECTO
	EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

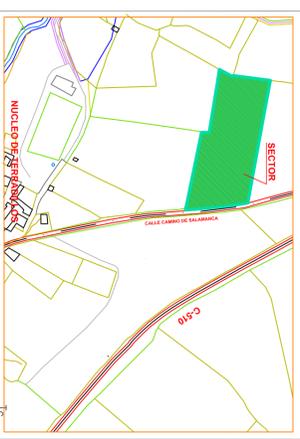
PLANO
Red de agua fecales
Red de agua pluviales

Nº **7**

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carlos III nº 19 3º C
TF-FAX 003492320088
E-MAIL emilio.martinez@coales
COORD. 4º 45' 23" N 1º 30' 30" O
ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobación definitiva**

FECHA **OCTUBRE 2011**

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

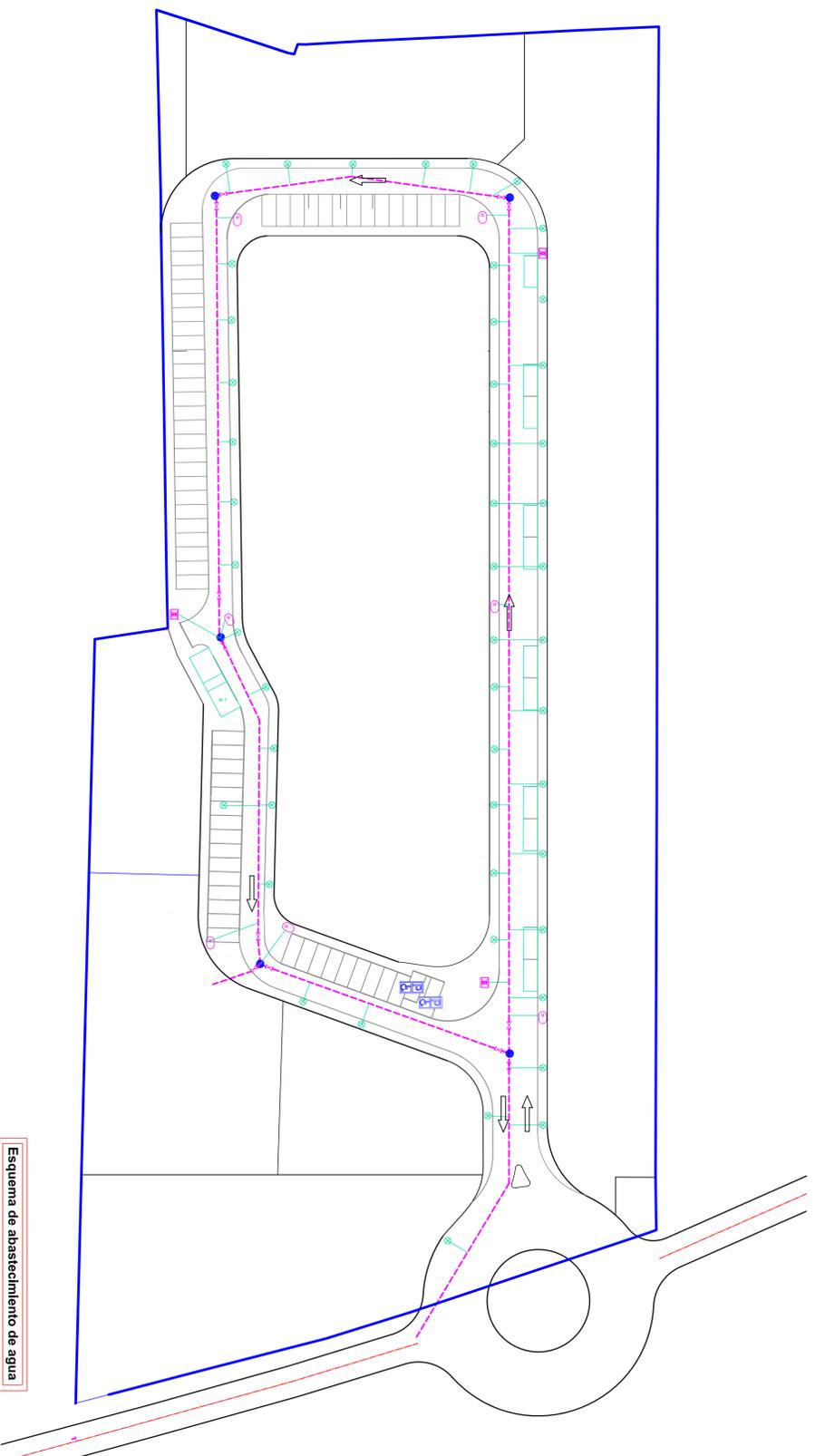
SITUACION: C/ Camino de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)

PROMOTOR **NARCISO RODRIGO SANCHEZ**
1/500

PROMOTOR **ARQUITECTO**

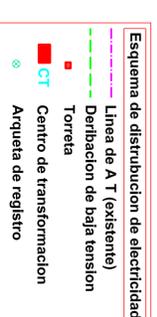
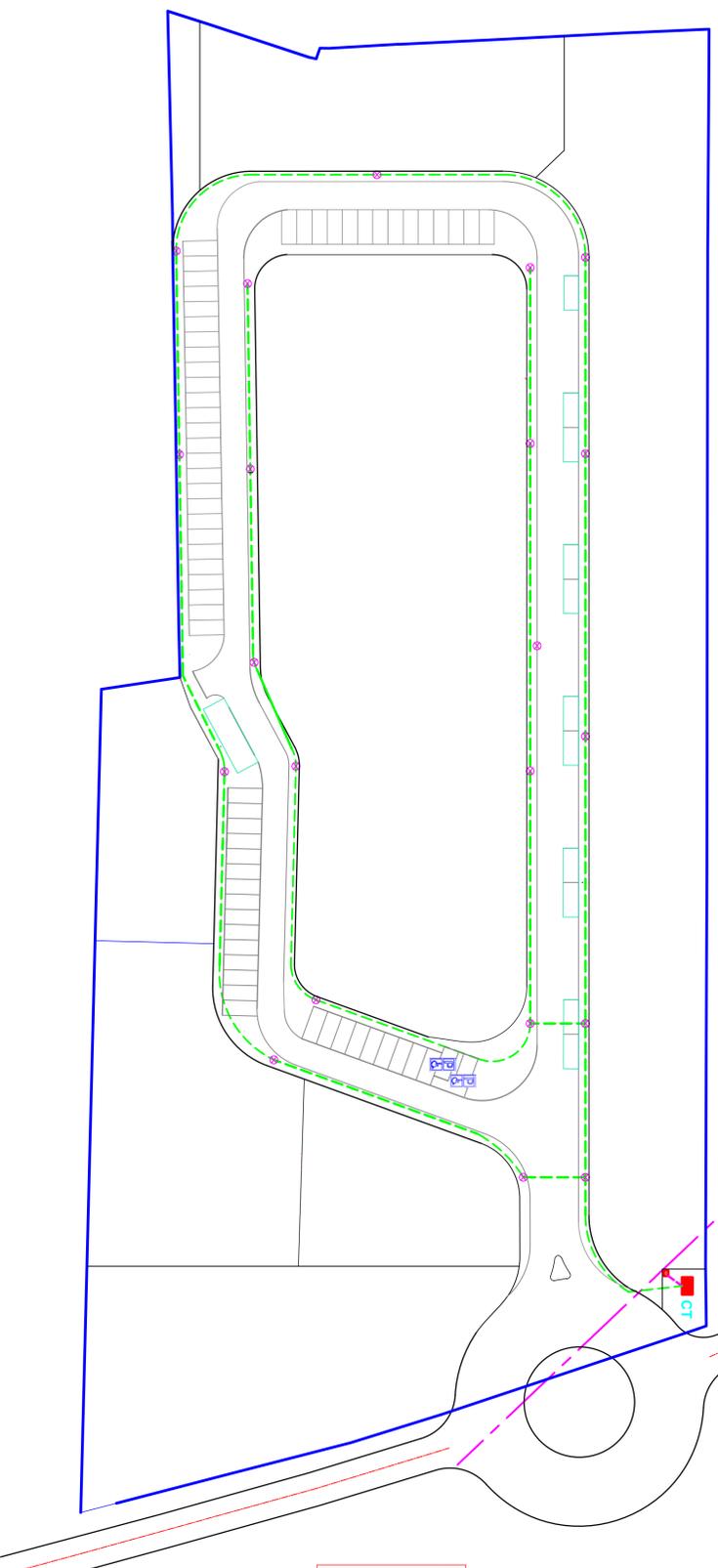
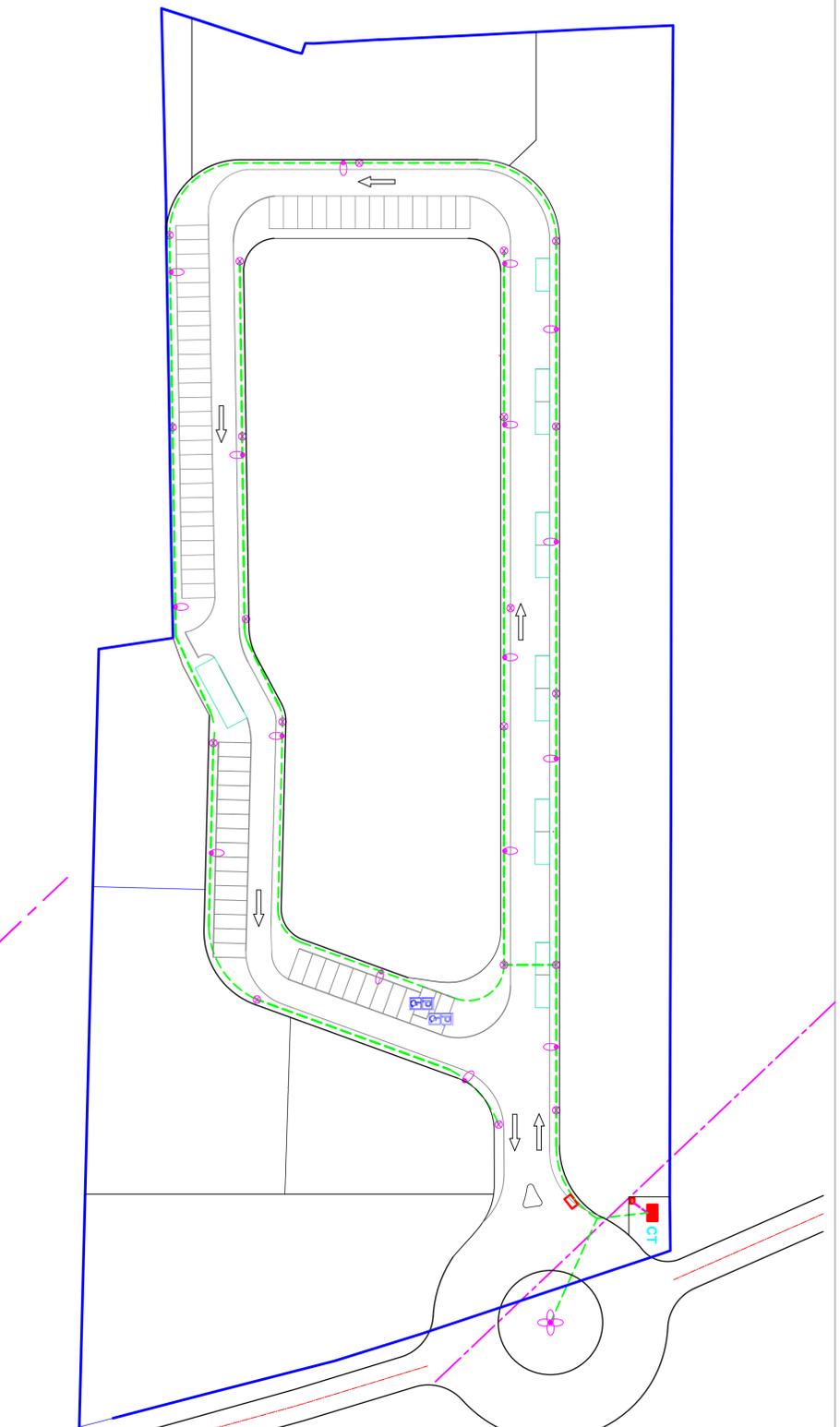
EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO
Red de abastecimiento
de agua
Nº **8**



**Esquema de abastecimiento de agua
red de abastecimiento**

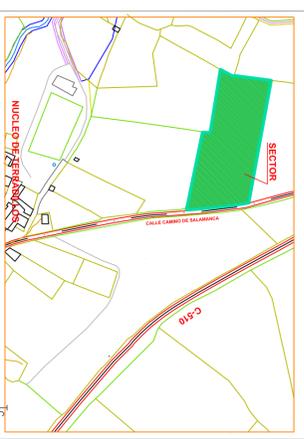
- Pozo de registro
- Llave de corte
- Acometida domiciliaria
- Boca de riego
- Hidrante contra incendios



**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Caras III nº 19 3º c
 Tº-FAX 003492330088
 E-MAIL emilio.martinez@cecalas
 C/OORL 4º 45' 23" N / 3º 30' 50" O
 ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobación definitiva**

FECHA **OCTUBRE-2011**

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

SITUACION: C/ Camino de Salamanca
 TERRADILLOS (Salamanca)
 PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
 ESCALA 1/500

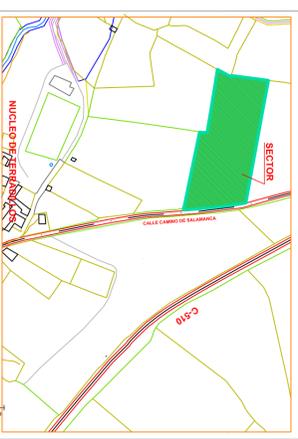
PROMOTOR **ARQUITECTO**
 EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO Nº
Red de alumbrado publico
Energía eléctrica 9

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carlos III nº 19 3º C
TF-FAX: 003492320088
E-MAIL: emilio.martinez@coales
COORD: 4º 45' 23" N, 1º 30' 30" O
ALTITUD: 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobacion definitiva**

FECHA

OCTUBRE-2011

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

SITUACION: C/ Camino de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)

PROMOTOR: NARCISO RODRIGO SANCHEZ
ESCALA: 1/500

PROMOTOR

ARQUITECTO

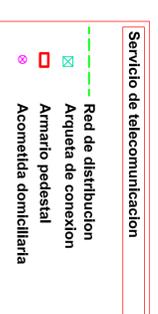
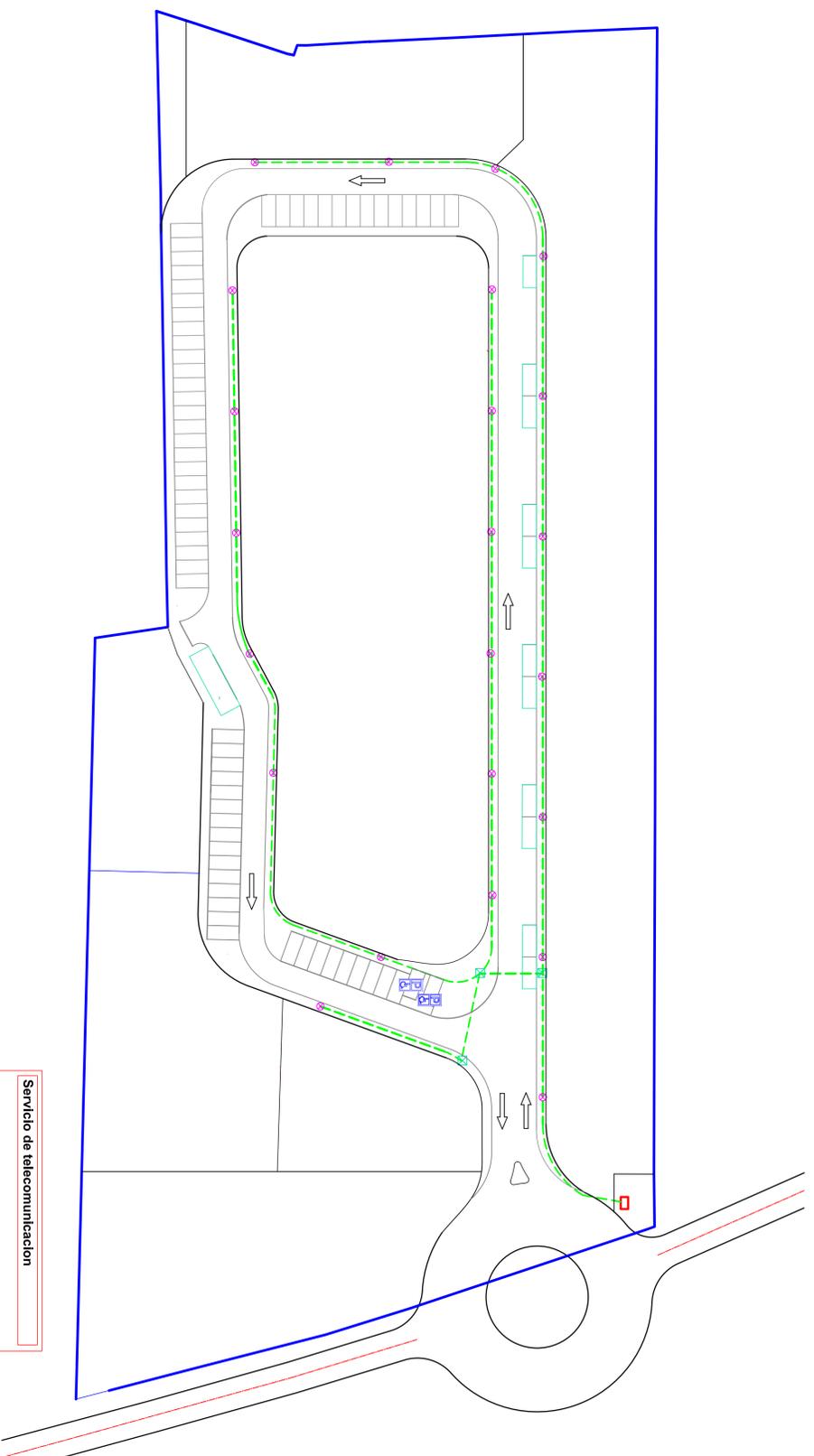
EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO

Nº

Red de telecomunicaciones

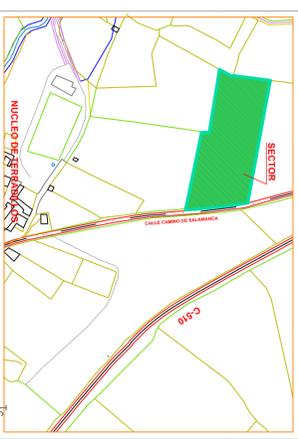
10



**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carlos III nº 19 3º C
TF-FAX 003492320088
E-MAIL emilio.martinez@coales
COORD. 40º 45' 23" N 1º 30' 30" O
ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobacion definitiva**

FECHA OCTUBRE-2011

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

SITUACION: C/ Camino de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)

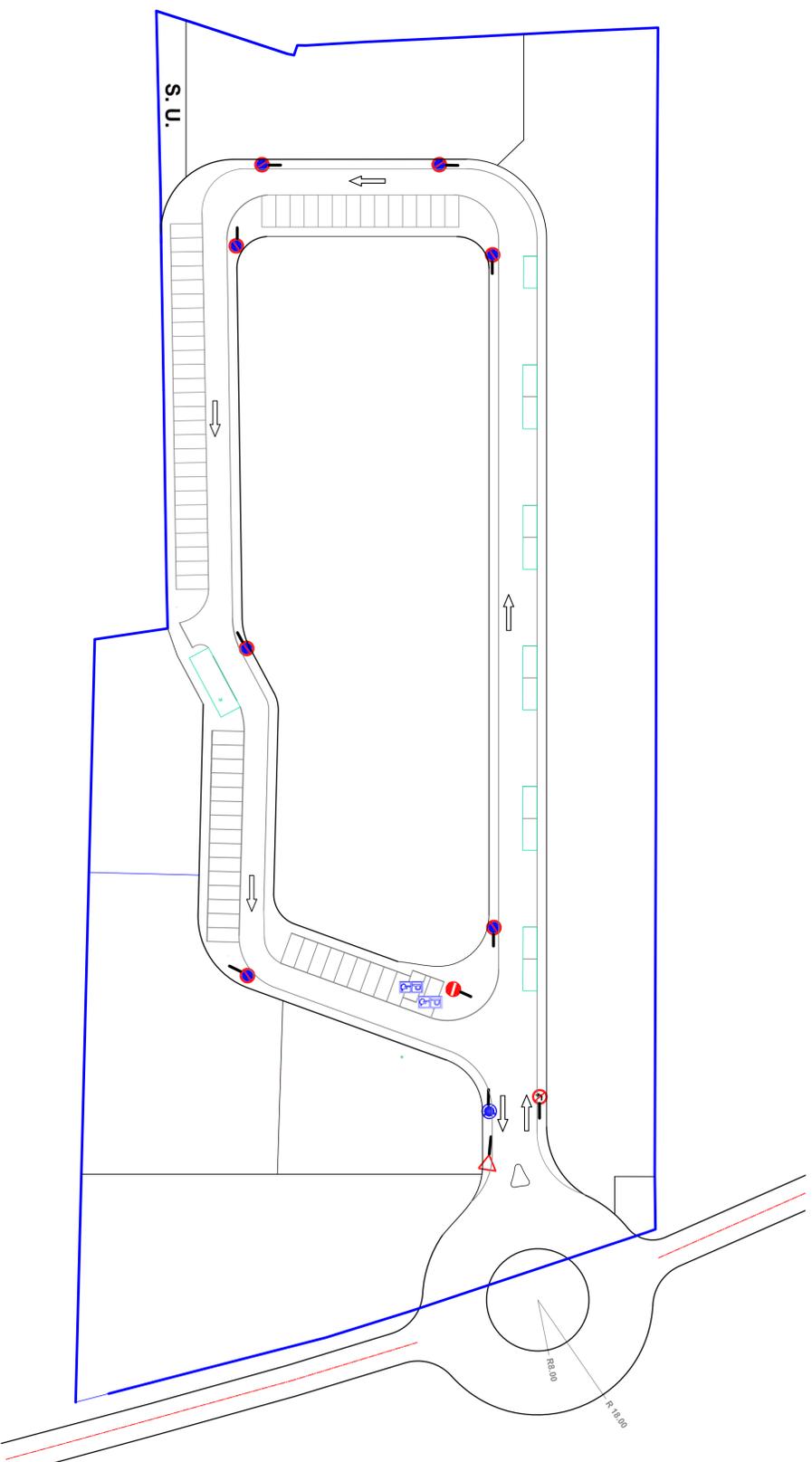
PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
ESCALA 1/500

PROMOTOR ARQUITECTO

EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO Nº

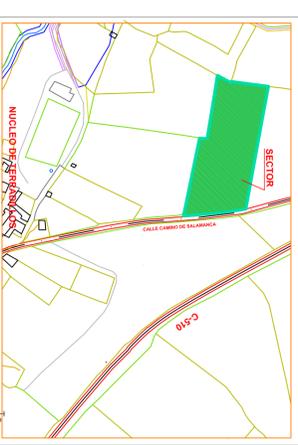
Jardineria y señalizacion 11



**ESTUDIO DE ARQUITECTURA
EMILIO MARTINEZ S.L.**

C/Carra III nº 19 3º c.
TF-FAX 003492330088
E-MAIL emilio.martinez@coales
COORD. 40º 45' 23" N, 1º 30' 30" O
ALTITUD 910m. S.N.M.

37800 ALBA DE TORMES - SALAMANCA



ANOTACIONES

**Refundido para
aprobacion definitiva**

FECHA OCTUBRE-2011

ORDENACION DETALLADA DE SECTOR

SITUACION: C/Carriño de Salamanca
TERRADILLOS (Salamanca)

PROMOTOR NARCISO RODRIGO SANCHEZ
ESCALA 1/500

PROMOTOR ARQUITECTO

EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

PLANO Nº

SUELOS DE CESION 12

