

**ORDENACIÓN DETALLADA
SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3
TERRADILLOS - SALAMANCA**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Mayo 2.006

PROMOTOR

ARQUITECTO

PROMOCIONES SOLYVERDE SL

JUAN J. SANCHEZ-BAYO

**ORDENACIÓN DETALLADA
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO “LAS CONSEJAS” – R3
TERRADILLOS - SALAMANCA**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotor : SOLYVERDE S.L.
Autor : Juan J. Sánchez-Bayo - Arquitecto

Mayo 2.006

INDICE

ORDENACIÓN DETALLADA

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA VINCULANTE

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2.- PLAN DE ETAPAS
- 3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO Nº 2.- ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN – I

- I.1.- Delimitación del sector.
- I.2.- Estructura de propiedad – Datos catastrales
- I.3.- Plano Topográfico
- I.4.- Triangulación de superficie

PLANOS DE ORDENACIÓN - O

- O.1.- Calificación urbanística – Zonificación
 - O.2.- Red viaria – Cotas
 - O.3.1.- Red Viaria – Perfiles Longitudinales 1
 - O.3.2.- Red Viaria – Perfiles Longitudinales 2
 - O.4.- Red de aguas fecales
 - O.5.- Red de aguas pluviales
 - O.6.- Abastecimiento de agua
 - O.7.- Energía eléctrica
 - O.8.- Alumbrado Público
 - O.9.- Telecomunicaciones
 - O.10.- Jardinería y mobiliario urbano
 - O.11.- Suelos de cesión
 - O.12.- Plan de etapas – Unidades de Actuación
 - O.13.- Plano de localización de suelos de Sistemas Generales Adscritos
-

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA VINCULANTE

ORDENACIÓN DETALLADA

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO “LAS CONSEJAS” – R3

TERRADILLOS - SALAMANCA

1.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- JUSTIFICACIÓN

El documento de Revisión / Adaptación de Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos, en el que se insertan las determinaciones de Ordenación Detallada que nos ocupa, clasifica los terrenos correspondientes al sector “LAS CONSEJAS” como suelo urbanizable delimitado para uso residencial, redactándose ahora las especificaciones para el ordenamiento urbanístico de detalle del sector, similar al planeamiento parcial, conforme a lo dispuesto en el artículo 44.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y su desarrollo a través del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D 22/2004 de 29 de enero), en su artículo 126.

Por la sociedad SOLYVERDE S.L. se promueve el presente documento de Ordenación Detallada en representación de la propiedad mayoritaria de los terrenos afectados, propiedad que en la actualidad se está formalizando registralmente por compra de los derechos de D. JOSÉ LUIS REYES FERNÁNDEZ y D. MANUEL ELICES SÁNCHEZ, propietarios del 90 % del terreno afectado a la ordenación detallada que se propone, como más adelante se podrá comprobar.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1.- Características del Terreno

Los terrenos objeto de ordenación se ubican colindantes por el este con el núcleo de población de terradillos, tal y como puede apreciarse en el plano I.1.- Delimitación de Sector. El ámbito total del sector dispone de una superficie estimada de 61.461 m², distribuida en tres parcelas. Su topografía presenta una planta irregular con un perfil en suave ladera suroeste, tal y como muestra el plano I.3.- Plano Topográfico. La delimitación del terreno se apoya por el norte con el camino de acceso principal al núcleo de población de Terradillos, por el este con límite de vía pecuaria cuyo eje coincide con el de la carretera comarcal de Salamanca a Alba de Tormes y que dispone de un ancho de 20.89 m, por el sur con parcelas de uso agrícola y por el oeste con las traseras edificadas del núcleo urbano de Terradillos, se aporta el plano I.4 – Triangulación de superficie, para justificar documentalmente la dimensión real del sector R3.

1.2.2.- Uso, edificaciones e infraestructura

Los terrenos que se delimitan como suelo urbanizable son parcelas que se han venido destinando al cultivo de especies vegetales de secano y, en algunas ocasiones, como prado de pasto para ganado, si bien en la actualidad no dispone de aprovechamiento agrícola alguno.

Como elementos destacables en el emplazamiento se pueden referir las dos carreteras que flanquean el terreno y las dos líneas eléctricas de media tensión que lo cruzan de sur o norte. Por lo demás tan sólo se aprecian algunos muretes de piedra del lugar que configuran los cierres de lindes de propiedad, estando el resto del terreno libre de edificación, cultivo e infraestructuras. Por otra parte, la localización del terreno es de suma importancia por cuanto que se trata de suelo adyacente al actual núcleo de población de Terradillos, hecho que le hace adecuado para la

proyección del crecimiento urbano de Terradillos, máxime cuando además se encuentra en cota superior al núcleo de población, hecho que permite que se disponga de cota para el vertido de aguas residuales a la red municipal, al menos en parte.

1.2.3.- Estudio de la Estructura de la Propiedad del Suelo

La división del suelo o parcelario presenta, aún hoy, las características propias de fincas rústicas cultivables de dimensiones medianas y formas caprichosas. Del estudio de propiedad se concluye que se afectan sólo tres parcelas, advirtiendo que las disposiciones de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos, en su documento de aprobación inicial, ha procedido a adscribir un área de Sistemas Generales exteriores al sector, asignándose un aprovechamiento urbanístico de adjudicación de 700 m2 para un aprovechamiento medio de 0.34 m2/m2, por lo que se ha incorporado al cuadro de superficies aportadas un total de 2.059 m2 de suelo exterior de Sistemas Generales, cuya tutela se le asigna al Ayuntamiento en tanto no se designe concretamente la propiedad adscrita, deduciéndose el siguiente cuadro de propiedades del sector R3.

SUELO URBANIZABLE - SECTOR R3 - "LAS CONSEJAS" - TERRADILLOS					
Estructura de la propiedad					
Nº Propiedad	Titulares	Nº parcela	Nº Polígono	Sup., m2 MR	Rf. Cat.
P1	SOLYVERDE S.L.	109	501	55.637,00	37325A5010001090000LI
P2	Felisa de Alba García	5041	501	4.011,00	3725A501050410000LW
P3	Pablo Pérez Pérez	5042	501	1.813,00	37325A501050420000LA
	TOTAL ÁMBITO DEL SECTOR			61.461,00	
SSGG Adscritos	Ayuntamiento de Terradillos			2.059,00	Delimitable Ayto.

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 “LAS CONSEJAS”, datos que se corresponden con la Certificación Literal y Gráfica que por la Gerencia Territorial del Catastro de Salamanca se han emitido recientemente y que se aporta como Anexo I.

1.3.- PROCESO DE DESARROLLO URBANÍSTICO

1.3.1.- Determinaciones

Es objeto de esta Ordenación Detallada el establecimiento de las especificaciones para poder ejercer directamente los derechos definidos en los artículos 19.2 y 17.2 de la Ley 5/1999, para el sector R 3 - “LAS CONSEJAS”, en base a lo dispuesto en el artículo 44.3 de la Ley expresada, y en su desarrollo, lo establecido en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo.

Se propone esta Ordenación Detallada de suelo urbanizable delimitado Residencial conjuntamente con la tramitación del planeamiento general del municipio que le da cobertura legal, las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos. En base a este documento, y como ya se ha dicho, conjuntamente con el planeamiento general, se disponen los elementos legales para desarrollar jurídica y técnicamente el proceso de transformación de los terrenos afectados, hoy rústicos, que pasarán a acoger edificaciones de carácter urbano, configurándose un ensanche de crecimiento del núcleo urbano actual de Terradillos.

1.3.2.- Uso principal e intensidad urbanística de usos.

Para el Sector R3 - “LAS CONSEJAS”, y según las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos en trámite, se establece un uso principal RESIDENCIAL, con una edificabilidad máxima, conforme a lo establecido en el artículo 36 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, de 0,48 m²/m² de edificabilidad de uso predominante y lucrativo, con una densidad residencial máxima de 27 viviendas por hectárea, parámetros que determinan el techo máximo de edificabilidad y número máximo de viviendas que se deberán distribuir entre las propiedades del sector incluidas las adscritas como sistemas generales, que se incorporan sin aprovechamiento de aportación pero obtendrán aprovechamiento en razón de la determinación de las Normas Urbanísticas Municipales.

1.3.3.- Sistema de Actuación

El artículo 80 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, determina los sistemas de actuación posibles y para el caso presente se establece, en principio, el de COMPENSACIÓN, dado que en la actualidad los terrenos son de tres propietarios, no obstante, será durante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación cuando se determine de manera oficial el sistema de actuación a desarrollar.

1.3.4.- Cesión de Dotaciones y Conservación de las Instalaciones.

Una vez obtenida la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas de Terradillos así como la presente Ordenación Detallada del sector R3 - “LAS CONSEJAS”, deberá procederse a la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación, Reparcelación y Proyecto de Urbanización, para dar por validados los documentos que avalen la autorización municipal de comienzo de las obras de urbanización, y en su caso, la edificación simultánea, todo ello destinado a obtener un nuevo sector de suelo urbano RESIDENCIAL urbanizado conforme a la legislación urbanística. Será en ese momento, cuando, una vez terminadas las obras de urbanización, procederá la cesión de las dotaciones urbanísticas previstas en el planeamiento al Ayuntamiento de Terradillos. En este sentido, por la propiedad promotora se ha manifestado que ante la capacidad que ya hoy dispone el Ayuntamiento de Terradillos respecto de medios técnicos y personal especializado, la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, así como de todas las dotaciones urbanísticas del sector, serán a cargo del propio Ayuntamiento, tal y como establece el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

“Artículo 208.– Conservación de la urbanización.

1.– *Hasta la recepción de la urbanización, su conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al artículo 199.*

2.– *Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.*

3.– *Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito. A tal efecto, además de lo dispuesto con carácter general para los convenios urbanísticos en los artículos 435 a 440, se aplican las siguientes reglas:*

a) *El convenio debe especificar:*

1.º– *El alcance de la colaboración de los propietarios en la conservación y mantenimiento de la urbanización, que puede ser total o parcial.*

2.º– *La duración del compromiso de colaboración de los propietarios, que no puede ser inferior a cuatro años ni superior a diez, sin perjuicio de la renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto en el mismo.*

b) *La firma del convenio determina para los propietarios afectados, incluidos en su caso el Ayuntamiento y las demás Administraciones públicas que lo sean, la obligación de constituir una Entidad de Conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto esté vigente el convenio, de acuerdo a las normas generales señaladas en los artículos 192 a 197 para las entidades urbanísticas colaboradoras y a las siguientes reglas específicas:*

1.ª– *La cuota de conservación de cada propietario debe ser proporcional al aprovechamiento que les corresponda. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota se distribuye entre los propietarios conforme a la normativa sobre propiedad horizontal.*

2.ª– *En los estatutos de la Entidad de Conservación debe constar que la cuota de conservación adeudada genera a favor de la Entidad, además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos.*

3.ª– *Una vez transcurrido el plazo de vigencia señalado en el convenio, si el mismo no se renueva, procede la disolución de la Entidad conforme al artículo 197.”*

1.4.- CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1.4.1.- Calificación de suelo .

El Plano O.1.- Zonificación y usos, define la ubicación y superficie de las diferentes zonas con sus usos correspondientes. Quedan determinados los terrenos previstos para ser edificables, públicos o privados, así como los destinados a espacios libres, viales, aparcamientos y demás elementos que se detallan en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, abordándose las siguientes zonas urbanísticas:

- Suelo de uso residencial para vivienda unifamiliar libre
- Suelo de uso residencial para vivienda unifamiliar protegida
- Suelo de uso residencial para vivienda colectiva protegida
- Reserva de suelo para Sistema Local de espacios libres de dominio y uso público.
- Reserva de suelo para Equipamientos de uso público
- Suelo de Equipamientos de uso privado
- Reserva de suelo para Aparcamientos.
- Reserva de suelo para Servicios Urbanos
- Suelos de itinerarios peatonales
- Suelos de viario para tráfico rodado

1.4.2.- Estructura viaria y servicios urbanos.

El sistema circulatorio aparece definido por las alineaciones o líneas que sirven de límite exterior a la propiedad, de forma que los terrenos exteriores a dicha línea deberán ser cedidos gratuitamente a la administración actuante para su entrega, en este caso al municipio de Terradillos, que habrá de conservar la red circulatoria, o establecer las condiciones para ello por una entidad colaboradora que pudiera constituirse por los propietarios del sector.

La situación de la red circulatoria no aparece solo definida por el trazado resultante de las alineaciones, sino también por la altitud en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

Como un obligado complemento de la red de comunicaciones se establece la reserva para aparcamientos públicos .

En el Plano O.2.- Red Viaria, se especifican con detalle los diferentes viales, secciones transversales, circulaciones rodadas y peatonales, y transporte. Así como en los planos O.3.1 y O.3.2, se definen los perfiles longitudinales de los viarios públicos, determinándose las rasantes de las calles de uso y dominio público previstas así como la pendiente de los viales según cada tramo.

Con arreglo al Artículo 128 y 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D 22/2004, de 29 de enero), una de las determinaciones del Plan Parcial e igualmente de la Ordenación Detallada será la descripción de las características y trazados de las redes de abastecimiento de agua riego e hidrantes, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y de aquellos otros servicios que en su caso se prevean, siendo necesario establecer las condiciones de

suministro de cada servicio, para que puedan ser utilizadas en la redacción del correspondiente proyecto de urbanización.

La red de distribución de agua mallada habrá de proveer las bocas para riego y los hidrantes contraincendios que en atención a las construcciones previstas se estimen necesarias.

De la misma forma, el servicio de alcantarillado no se agota con la previsión de la red, sino que habrá de contemplar el destino de las aguas residuales, en nuestro caso por vertido a la red municipal de Terradillos.

La red de alcantarillado no solo ha de referirse a las aguas residuales sino también a las pluviales, contemplando una red específica separativa para estas últimas.

Con respecto a la distribución de energía eléctrica, centros de transformación y líneas de alimentación de los mismos se exige tener en cuenta la procedencia de la energía, la capacidad y situación de los transformadores en baja así como sus características constructivas para que las instalaciones sean inocuas y estéticamente aceptables.

Los suelos destinados a servicios urbanos, afectados a la infraestructura de las redes de los servicios públicos, se determinan en el Plano O-1 Calificación urbanística, indicándose también en el plano O.11.- “Suelos de Cesión al Ayuntamiento”.

1.4.3.- Sistemas Generales Adscritos.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos, en su documento de aprobación definitiva, señalan (extraído literalmente)

*DOCUMENTO N° 5 NORMATIVA URBANÍSTICA
TITULO II NORMAS DE ORDENACIÓN
CAPÍTULO 1. ORDENACIÓN GENERAL PRECEPTIVA*

Sección 2ª. Dotaciones Urbanísticas

Art. 26. Dotaciones urbanísticas obtenidas en aplicación del planeamiento.-

6º) Sistemas generales.- Se prevé la obtención de dotaciones urbanísticas asimilables a sistemas generales en una zona colindante con el Casco Antiguo de Terradillos, para equipamientos y espacios libres, como consecuencia de la ejecución del planeamiento de desarrollo previsto para nuevos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

La obtención de este sistema general se realizará de la siguiente manera:

a) Se establecerá, sólo a efectos de valoración, un aprovechamiento al sistema general que será la media de los aprovechamientos de los sectores de suelo urbanizable nuevos o que han cambiado respecto de las Normas Subsidiarias, es decir, los sectores R1, R2, R3, R4 y R6. Este aprovechamiento es de 0,34 m²/m², que por la superficie del sistema general, 20637 m², se obtiene un aprovechamiento bruto de 7017 m².

b) *Este aprovechamiento se obtiene en dos pasos:*

- *1181 m2, es decir, la totalidad del aprovechamiento de una parcela municipal de suelo urbano no consolidado (sector UNC-2)*
- *El resto 5836 m2 del aprovechamiento se extraerá proporcionalmente de los cinco sectores nuevos de suelo urbanizable delimitado (m2):*

<i>R1</i>	<i>252</i>
<i>R2</i>	<i>1118</i>
<i>R3</i>	<i>700</i>
<i>R4</i>	<i>283</i>
<i>R6</i>	<u><i>3483</i></u>
<i>Total</i>	<i>5836</i>

Por lo tanto **exclusivamente a efectos de obtención de suelo** para dichos sistemas generales, pues su desarrollo posterior corresponde al ayuntamiento, al sector R3 que nos ocupa han procedido a adscribir un aprovechamiento urbanístico de adjudicación de 700 m2, por lo que se ha incorporado al cuadro de superficies aportadas un total de 2.059 m2 (0,34 aprov.medio) de suelo exterior de Sistemas Generales.

Por otra parte, el suelo así obtenido, calificado como suelo urbano por las Normas Urbanísticas, aparece gráficamente delimitado (NNUUMM :plano NT/P3 de calificación de suelo) y con su ordenación ya detallada en las propias normas (Art. 48. Ordenanzas para cada uso pormenorizado.- 1.3 Equipamiento público) **no siendo por lo tanto objeto de este documento ninguna ordenación al respecto.**

1.4.4.- Ejecución del proceso urbanizador

Una vez aprobado el proyecto de actuación, se procederá a la ejecución material de las obras de urbanización, previa tramitación de proyecto de urbanización que concrete y detalle el coste real de las obras. Con objeto de predecir de forma aproximada ese coste, se aporta un documento una previsión de costes y un análisis de rentabilidad económica a fin de manifestar, de forma estimativa ante la propiedad y la administración, la viabilidad económica de la propuesta de Ordenación Detallada que nos ocupa. Para el caso concreto de la presente Ordenación Detallada, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se determinará en el apartado de Estudio Económico y Financiero.

Así mismo, y al objeto de poder organizar el proceso de implantación de los servicios urbanos en coordinación con los procesos financieros de las obras, se aportará un Plan de Etapas que organice las fases de obra y puesta en servicio de las posible etapas de construcción. Este documento definirá el proceso de desarrollo sobre el ámbito del sector, incorporando al proceso de planeamiento urbanístico parcial el factor tiempo, con lo que se impide que la Ordenación Detallada sea un mero proyecto técnico, realizable atemporalmente. El Plan de Etapas no ha de ser rígido sino

flexible, de forma que manteniendo la coherencia, sea posible alterarlo dentro de ciertos límites. Se entiende que las modificaciones del Plan de Etapas dentro de los límites previstos, no es preciso que siga el procedimiento de modificación de la Ordenación Detallada pero si que por el mismo órgano y con propuestas razonadas de técnico competente se acuerde la modificación que se pretende, dando a este acuerdo la publicidad necesaria.

1.5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1.5.1.- Clasificación urbanística.

Los terrenos objeto de Ordenación Detallada se clasifican, según el documento de Normas Urbanísticas de Terradillos, que en la actualidad se tramitan, como suelo urbanizable delimitado de uso RESIDENCIAL, acogidos a la Delimitación de un único sector urbanizable, el cual, a través, de la presente Ordenación Detallada, permitirá su desarrollo.

Los parámetros de aprovechamiento urbanístico del sector que nos ocupa en esta Ordenación Detallada, sector R3 - “LAS CONSEJAS”, se presentan en el siguiente cuadro:

SECTOR R 3 - “LAS CONSEJAS”

Superficie total.....	61.461 m ²
Densidad residencial	27 vv/Ha
Edificabilidad	0,48 m ² /m ²
Usos permitidos.....	Residencial
Usos prohibidos.....	Agroganadero
Tipología y uso dominante	Residencial
Número de plantas	Sótano + Baja + 1 ^a + Bajo Cubierta
Reservas espacios libres	20 m ² /100 m ² s/ aprovechamiento medio
Equipamientos.....	20 m ² /100 m ² s/ aprovechamiento medio
Aparcamientos en vía pública	Artículo 104 RUCyL
SS GG adscritos (700 m ² aprovechamiento).....	2.059 m ² (0.34 m ² /m ² aprove. medio)

A la vista de los parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas y una vez analizadas las posibilidades de estructuración viaria que presenta el terreno objeto de ordenación, se ha elaborado una propuesta que se manifiesta gráficamente en el plano O 1 – Calificación Urbanística, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León :

- a) *Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103 y 127. Además puede asignarse justificadamente un coeficiente de ponderación para cada uso compatible, oscilando entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa, se entiende que se asigna la unidad para todos los usos.*
- b) *Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.*

- c) *Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3.a) y 3.c) del artículo 104.*
- d) *Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 105 y previendo al menos:*
- 1.º– En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.*
 - 2.º– En suelo urbanizable delimitado, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.*
- e) *Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 106, y previendo al menos:*
- 1.º– En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.*
 - 2.º– En suelo urbanizable delimitado, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.”*

1.5.2.- Justificación de la Ordenación Detallada

Como elementos 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, mayoritariamente unifamiliares, en venta o alquiler, con un uso predominante residencial pero permitiendo usos compatibles asimilados al principal que permitan disfrutar de una mezcla de usos adecuada a los nuevos usuarios.

La zonificación urbanística del sector se estructura a partir de una franja de suelo de espacios libres de uso y dominio público que se ubica paralela a la carretera comarcal de Salamanca a Alba de Tormes, de manera que esta franja verde ayude a amortiguar el impacto que el tráfico rodado de esta vía interurbana puede ocasionar sobre el nuevo barrio residencial de Terradillos. Siguiendo esta zona libre de edificación, trazada de norte a sur, se dispone una calle de 11,2 m de ancho que estructura la red viaria propuesta a modo de columna vertebral del sector. Perpendicular a este paseo, se abren distintas calles de ancho de 10 m que mallan todo el área y conectan entre sí las zonas residenciales, de esparcimiento y de equipamientos. La red viaria propone dos conexiones con el camino de acceso a Terradillos, a cuyo vial se conecta la vía de servicio de nueva creación en sus dos extremos, de manera que se distingue claramente el servicio interior de la nueva vía, categorizándose así el nivel de tráfico, y liberando de la vía principal de acceso los servicios interiores del sector R3 – “ Las Consejas”. En el área de incidencia con el casco urbano tradicional de

Terradillos se ha previsto la interconexión de las vías de nueva creación con dos ramales en espera de su desarrollo en el casco urbano tradicional, estas calles permitirán el acceso más cómodo de todos los usuarios al conjunto de equipamiento que se ubica en el centro del sector. Por último indicar que los terrenos adyacentes al sector por su flanco sur, también tienen vocación de suelo urbano, por lo que el diseño viario del sector R3 – “Las Consejas” se configura como una parte integrada con una propuesta global de todos estos terrenos, por lo que se permite la proyección y continuidad del paseo paralelo a la carretera comarcal de Salamanca a Alba de Tormes.

Respecto de los usos residenciales, se ha propuesto un uso mayoritario de vivienda de promoción libre, si bien se reserva un total de 25 unidades residenciales para viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Estas viviendas se disponen en dos tipologías, por un lado se prevén 8 viviendas de tipo unifamiliar acogidas a algún régimen de protección pública, y otras 17 en tipología de vivienda colectiva, también acogidas a algún régimen de protección pública. La ubicación de estas últimas se ha propuesto atendiendo a la configuración topográfica del terreno que permite componer un conjunto edificado sobre viales con rasantes en pendiente, consiguiendo de esta forma un acceso adecuado para vehículos al semisótano del conjunto y aprovechando así el desnivel de calle para alojar las reservas de aparcamiento. El planteamiento general, en relación al uso residencial, es disponer una cuadrícula de viario que soporte un parcelario de unos 150 m² con una orientación predominante este-oeste.

En relación a las reservas de equipamientos que exige la legislación urbanística autonómica, se ha propuesto la ubicación del conjunto de equipamiento en el centro del sector, con lo que se acerca a todos los usuarios y además no se aleja demasiado del núcleo de población actual de Terradillos. Así se disponen dos parcelas de equipamiento, una de carácter público, y otra de carácter privado que computa aprovechamiento según su correspondiente coeficiente de ponderación de uso. Estas parcelas se ajustan en superficie y edificabilidad a las exigencias que la legislación les impone.

Se han previsto dos áreas de reserva de servicios urbanos, una al norte, para alojar un posible depósito regulador del sistema de abastecimiento de agua, y otra en el centro para los equipos de transformación eléctrica.

Respecto a la red viaria, se han reservado las plazas de aparcamiento necesarias, así como se procede a la señalización de las limitadas al uso exclusivo de personas discapacitadas. Los itinerarios peatonales se disponen sobre una red de Acerados de un ancho mínimo de 2 m y pasos peatonales señalizados en planta y en vertical que conectan todos los recorridos posibles del polígono.

Ha de manifestarse por último, a este respecto, que el sector R3 – “Las Consejas” se obliga a colaborar activamente con el Ayuntamiento de Terradillos en cuanto al reforzamiento de las infraestructuras de servicios generales, y en concreto, respecto de las obras de adecuación del sistema de captación, depósito y distribución de agua de abastecimiento, toda vez que por el Ayuntamiento se ha puesto de manifiesto esta necesidad.

1.5.3.- Cuadro de edificabilidad

En consideración de la edificabilidad otorgada, así como del uso propuesto, se deduce la asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas dentro del sector que se representa en el plano O.1.- Calificación urbanística, con el siguiente esquema de superficies:

CUADRO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SECTOR R3 -"LAS CONSEJAS" - TERRADILLOS		
Ambito de PP m2	61.461	
SSGG Adscritos al sector m2	2.059	
Superficie computable m2 Densidad/edificabilidad	61.461	
Densidad total de viviendas	27	vv/ha
Total viviendas		166
Edificabilidad total	0,48	m2/m2
Aprovechamiento de adjudicación a SSGG	700,00	m2
USOS Y AREAS		Suelo Sup
		m2
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE		
M3		964,00
M4		2.649,00
M5		3.571,00
M6		1.997,00
M7		4.965,00
M8		5.056,00
M10		2.216,00
M11		3.954,00
Suma		25.372,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA		
M1		569,00
M2		809,00
Suma		1.378,00
RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA		
M9		1.020,00
Suma		1.020,00
EQUIPAMIENTO PRIVADO		
EQPR 1		4.062,00
Suma		4.062,00
SUBTOTALES		
EQUIPAMIENTO PÚBLICOS		
EQ1		3.274,00
SUMA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		3.274,00
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
EL1		8.439,00
SUMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		8.439,00
SERVICIOS URBANOS		
SU1		341,00
SU2		33,00
SUMA DE SERVICIOS URBANOS		374,00
RED VIARIA		
APARCAMIENTOS		2.311,00
AREAS PEATONALES		5.177,00
VIALES		10.054,00
SUMA DE RED VIARIA		17.542,00
AMBITO TOTAL		61.461,00

CUADRO DE USOS DEL SUELO			
SECTOR R3 -"LAS CONSEJAS" - TERRADILLOS			
USOS Y AREAS	Parciales	Suelo Sup	Nº Viv
	m2	m2	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE		25.372,00	141
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA		1.378,00	8
RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA		1.020,00	17
Total suelo afecto a protección pública		2.398,00	25
EQUIPAMIENTO PRIVADO		4.062,00	1
Suelo con aprovechamiento urbanístico		31.832,00	166
EQUIPAMIENTO PÚBLICOS		3.274,00	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	100%	8.439,00	
Parque Infantil y de juegos	800	9%	
Jardines	5.860	69%	
Sendas de parque	1.779	21%	
SERVICIOS URBANOS		374,00	
RED VIARIA		17.542,00	
AMBITO TOTAL		61.461,00	

1.5.4.- Determinación de los coeficientes de ponderación.

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y dado que se proponen distintos usos compatibles en el sector, se procede a la determinación de los coeficientes de ponderación de usos, siguiendo el esquema establecido en el artículo 102 del mismo texto legal:

A.- USO PRINCIPAL – VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE

Coeficiente de ponderación de uso – VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE 1

B.- USO PORMENORIZADO – VIVIENDA UNIFAMILIAR PROTEGIDA

- Valor de venta de vivienda libre : 106.260 €
- Valor de venta de vivienda protegida: 90.320 €

Coeficiente de ponderación de uso – VIVIENDA UNIFAMILIAR PROTEGIDA 0.85

C.- USO PORMENORIZADO – VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA

- Valor de venta de vivienda libre : 106.260 €
- Valor de venta de vivienda protegida: 74.382 €

Coeficiente de ponderación de uso – VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA 0.7

D.- USO PORMENORIZADO – EQUIPAMIENTO PRIVADO

Coefficiente de ponderación de uso – EQUIPAMIENTO PRIVADO

0.8

1.5.5.- Determinación del Aprovechamiento Medio.

En consideración del cuadro de edificabilidad por usos y de los coeficientes de ponderación establecidos, se deduce el siguiente cuadro de aprovechamientos lucrativos equivalentes al uso predominante, según dispone el artículo 107 del RUCyL, concluyéndose un APROVECHAMIENTO MEDIO de 0.46 m2/m2 sobre la superficie total computable del sector con el siguiente esquema:

CUADRO DE APROVECHAMIENTO MEDIO - SECTOR R3 - "LAS CONSEJAS" - TERRADILLOS										
USOS Y AREAS	Suelo Sup	Edif	Edif	Vv	Coef.	Apro. Pond.	A.M.	Sup Par m2	Sup Const m2	
	m2	m2/m2	m2	nº	Pond	m2	m2/m2	Media	Media	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE										
M3	964	0,946	912	6	1	912		161	152	
M4	2.649	0,946	2.506	15	1	2.506		180	170	
M5	3.571	0,946	3.378	20	1	3.378		180	170	
M6	1.997	0,946	1.889	11	1	1.889		180	170	
M7	4.965	0,946	4.697	28	1	4.697		180	170	
M8	5.056	0,946	4.783	26	1	4.783		194	184	
M10	2.216	0,946	2.096	12	1	2.096		180	170	
M11	3.954	0,946	3.740	23	1	3.740		172	163	
Suma	25.372		24.002	141		24.002		180	171	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA										
M1	569	0,840	478	3	0,85	406		180	151	
M2	809	0,840	680	5	0,85	578		180	151	
Suma	1.378		1.158	8		984		180	151	
RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA										
M9	1.020	1,800	1.836	17	0,7	1.285		60	108	
Suma	1.020		1.836	17		1.285				
EQUIPAMIENTO PRIVADO										
EQPR 1	4.062	0,617	2.505	1	0,8	2.004				
Suma	4.062		2.505	1		2.004				
SUBTOTALES	31.832		29.500	166		28.275				
APROVECHAMIENTO MEDIO							0,46			
EQUIPAMIENTO PÚBLICOS										
EQ1	3.274	1,800	5.893	0	0	0				
SUMA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	3.274		5.893	0		0				
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS										
EL1	8.439	0,100	844	0	0	0				
SUMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.439		844	0		0				
SERVICIOS URBANOS										
SU1	341	0,500	171	0	0	0				
SU2	33	0,500	17	0	0	0				
SUMA DE SERVICIOS URBANOS	374		187	0		0				
RED VIARIA										
APARCAMIENTOS	2.311	0,000	0	231	>=	144				
AREAS PEATONALES	5.177	0,000	0	0	0	0				
VIALES	10.054	0,000	0	0	0	0				
SUMA DE RED VIARIA	17.542		0							
AMBITO TOTAL	61.461									

1.5.6.- Justificación de la Reserva de Suelo para Dotaciones Públicas.

A tenor del aprovechamiento urbanístico del sector, en el uso predominante RESIDENCIAL, se establece el siguiente cuadro de reservas de suelo para dotaciones públicas, en el que se justifica el cumplimiento de las exigencias del RUCyL.

CUADRO DE SUELOS DE RESERVA REGLAMENTARIOS								
SECTOR R3 - "LAS CONSEJAS" - TERRADILLOS								
Edificabilidad m2/m2	0,48							
Ambito de Sector m2	61.461,00							
Superficie computable m2	61.461,00							
USOS	Sup. Suelo m2	Edific. m2/m2	Edificación. m2	Coef. Pond.	Aprov. Urb. m2	Res. Regla m2 suelo	Res. Est. vv Protg.	ADECUACIÓN REGLAMENTO
SUMA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	25.372	0,946	24.002	1,00	24.002	-	-	SI
SUMA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA	1.378	0,840	1.158	0,85	984		>=2,825	SI
SUMA RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	1.020	1,800	1.836	0,70	1.285			
SUMA EQUIPAMIENTO PRIVADO	4.062	0,617	2.505	0,80	2.004	<= 2,827	-	SI
SUMA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	3.274	1,800	5.893	0,00	0	>=2,827	-	SI
SUMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.439	0,100	844	0,00	0	>=5.655	-	SI
SUMA DE SERVICIOS URBANOS	374	0,500	187	0,00	0	-	-	SI
SUMA DE RED VIARIA	17.542	0,000	0	0,00	0	-	-	SI
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	61.461		36.425		28.275			
Reserva de Aparcamientos						573	>= 566	
Uso público y dominio público	2.311					231	>=142	
Uso público y dominio privado								
Ordenanza de Suelo de Equipamiento privado						57		
Ordenanza de Suelo de Equipamiento público						8	(Or 118)	
Uso privado y dominio privado								
Ordenanza de Suelo residencial							(Or 166)	

Las plazas de aparcamiento de dominio y uso público se han reservado en la red viaria, tal y como se reflejan en el plano O1 – Calificación urbanística. Se trata de un total de 2.311 m2 de suelo para un total de 231 ud., a razón de 10 m2 por plaza, tal y como establece el RUCyL en su artículo 104. Así mismo, se establece a través de las condiciones de edificación en las normas reguladoras el sector, la exigencia de disponer la reserva de 1 plaza de aparcamiento de uso y dominio privado por cada 100 m2 construibles en cada promoción de uso residencial y de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construidos de uso público y dominio privado por cada promoción de uso de equipamiento, garantizándose así las previsiones de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construibles en el uso predominante en todo el sector.

1.5.7.- Suelos de Cesión al Ayuntamiento.

Como resultado de la estructuración del sector, la calificación de suelo y la previsión de su desarrollo urbanístico, se deduce el siguiente cuadro de suelos de cesión al Ayuntamiento. Ha de indicarse que las dotaciones públicas que se cederán deberán ser urbanizadas previamente por los

propietarios del sector. Ha de indicarse que respecto de la cesión de suelo donde ubicar el exceso de aprovechamiento urbanístico que no corresponde a los particulares privados deberá ser en el proceso de tramitación y elaboración del Proyecto de Actuación cuando se defina, quedando ahora sin emplazar.

SUELOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRADILLOS		
SECTOR R3 - " Las Consejas"		
PARCELA - USOS	Superf m2	% S/ Sector
EQUIPAMIENTO PÚBLICOS		
EQ1	3.274,00	
SUMA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	3.274,00	5,33%
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
EL1	8.439,00	
SUMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.439,00	13,73%
SERVICIOS URBANOS		
SU1	341,00	
SU2	33,00	
SUMA DE SERVICIOS URBANOS	374,00	0,61%
RED VIARIA		
APARCAMIENTOS	2.311,00	
AREAS PEATONALES	5.177,00	
VIALES	10.054,00	
SUMA DE RED VIARIA	17.542,00	28,54%
SUPERFICIE TOTAL DE CESIÓN	29.629,00	48,21%

1.5.8.- Distribución de aprovechamiento y suelo resultante

Deducido de los cuadro de suelo de aportación, calificación urbanística y aprovechamiento medio, se obtiene el siguiente cuadro de adjudicación de aprovechamiento y suelo, siendo vinculante la disposición de reservas de dotaciones y red viaria, dado que la asignación de aprovechamiento lucrativo deberá concretarse mediante el correspondiente Proyecto de Actuación.

DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS - SECTOR R3 -							
Nº Prop.	Propietario	Sup. m2	%	%	USOS Adju.	Nº VV Adjud.	Adj. Apr. Pond.
		Aport.	Aport.	Adjud.		no pond.	m2
1	SOLYVERDE S.L	55.637	90,524	79,23	Residencial + EQPR	132	22.403
2	Felisa de Alba García	4.011	6,526	5,71	Residencial	9	1.615
3	Pablo Pérez Pérez	1.813	2,950	2,58	Residencial	4	730
4	Ayuntamiento de Terradillos	0	0,000	0,00	Espacios Libres	0	0
4	Ayuntamiento de Terradillos	0	0,000	0,00	Equipamiento Público	0	0
4	Ayuntamiento de Terradillos	0	0,000	0,00	Servicios Urbanos	0	0
4	Ayuntamiento de Terradillos	0	0,000	0,00	Vias públicas	0	0
4	Ayuntamiento de Terradillos	0	0,000	10,00	Residencial	17	2.828
4	Ayuntamiento de Terradillos - SSGG ADSCRITOS	0	0,000	2,48	Residencial	4	700
	TOTALES	61.461	100,000	100,00		166	28.275

1.6.- SERVICIOS URBANÍSTICOS

Las previsiones realizadas como estudio previo del plan parcial que se propone, se han basado en los criterios de obras de urbanización que actualmente mantiene el Ayuntamiento de Terradillos, por lo que a continuación se describen de modo que quede suficientemente descrito el proceso de implantación de infraestructuras y servicios del plan, estimándose, que las condiciones de urbanización expuestas a continuación serán por defecto, pudiendo modificarse en los correspondientes proyectos de urbanización siempre que se justifique suficientemente.

A.- Alcantarillado.

Se ha propuesto una red DUAL, de manera que se separan las aguas residuales domésticas, tanto pluviales como fecales de uso doméstico, de las aguas de lluvia de los viales públicos. Esta solución reduce en gran medida el dimensionamiento de la red de aguas residuales así como el vertido de esta red y a su vez mantiene un caudal de aguas “limpias” que permite el mantenimiento de la red de aguas fecales.

A.1.- Aguas residuales domésticas

Como se ha venido indicando, tanto el emplazamiento del sector como su topografía, permiten la evacuación de aguas residuales de modo natural hacia los actuales equipos municipales de alcantarillado, de modo parcial, toda vez que parte de la red de alcantarillado del sector debe integrarse con el futuro desarrollo urbanístico de los viales de interconexión con el Casco Urbano Tradicional y otros con los terrenos de vocación urbana que le son adyacentes por el sur. Así pues, con objeto de que el sector R3 – “ Las Consejas” pueda desarrollarse sin vinculación alguna con infraestructuras exteriores a su ámbito, se ha diseñado una red de doble vertido, la del margen norte del sector vierte a la cabecera de la red municipal en el Cº de Salamanca, el resto vierte provisionalmente a un pozo de bombeo de aguas residuales domésticas que acomete a la cabecera de la red alta con vertido a la red municipal de Cº de Salamanca, estos ramales disponen de un extremo ciego en previsión de su conexión a la red municipal por la reserva de viario C/ 6. Todo ello puede apreciarse en el plano de servicios O.4.- Red de Aguas Fecales. En cuanto a las características técnicas de la red, adjunto se presenta, en el estudio económico, descripción de las partidas técnicas que componen la instalación, por lo que nos remitimos a esta descripción más detallada.

Se diseñará considerando las recomendaciones de la Norma Tecnológica de Edificación NTE-ISA, justificándose en otro caso, y teniendo en cuenta el régimen de precipitaciones a la hora de su diseño y de su cálculo así como también el terreno por el que discurre la red, prohibiéndose expresamente el uso de fosas sépticas.

La velocidad del agua a sección llena será de 3 m/sg. Tendrá cámaras de descarga automáticas en las cabeceras, pozos registrables en cambios de dirección y/o rasante cuya separación máxima en línea recta no excederá los 50 m. Todas las conducciones serán enterradas transcurriendo por la red viaria o espacios públicos.

A.2.- Aguas pluviales de calzadas.

Por otro lado, la evacuación de aguas residuales de carácter pluvial de los viarios públicos, se diseña disponiendo de dos puntos de vertido principales, uno en el Cº de Salamanca, con vertido directo sobre cuneta de camino público, que conduce a la red municipal, y otro, en el límite sur del sector, que conduce las aguas por cuneta abierta hacia los desagües naturales del término municipal. En el plano O.5.- Red de Aguas Pluviales se esquematiza la instalación.

B.- Abastecimiento de agua.

El sector dispone de suministro de agua potable de la red municipal de abastecimiento de Terradillos, con distribución a través de la red existente en el Cº de Salamanca, tubería de alimentación general cuyo suministro, a través de la captación del río Tormes garantiza un nivel de abastecimiento de 200 l/hb/d.

El diseño de la red de abastecimiento sigue los principios que han regulado las últimas aplicaciones realizadas en la red municipal de aguas, por un lado se dispone de anillo de red mallada, emplazados en las vías públicas de borde del sector con el fin de permitir el posterior crecimiento de la misma malla de distribución general así como el suministro alternativo de la red interior de distribución por varios puntos. Esta red secundaria, estructurada en distribuidores generales y locales, acomete a la red mallada a través de doble conexión con llaves de corte, de modo que puntualmente pueda cortarse el suministro en torno a un punto de avería evitando el corte general a más usuarios de otros distribuidores.

La dotación de agua se calculará para un número de 200 l/hte./día y para un máximo que resulte de multiplicar por 2.50 la dotación mínima. Para el diseño de la instalación se tendrán en cuenta las recomendaciones de la Norma Tecnológica de Edificación para instalaciones de fontanería, abastecimiento, NTE-IFA. El plano de esquema de la instalación 0.6.- Abastecimiento de Agua, se traza la instalación propuesta disponiéndose a su vez bocas de riego e hidrantes contra incendios.

C.- Energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se tendrá en cuenta en consideración del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. La red de baja será preferentemente subterránea, con el informe previo de conformidad de la empresa distribuidora. Las líneas de alta tensión se ajustarán a los Reglamentos Electrotécnicos de Alta Tensión, pudiendo ser aérea o subterránea siendo obligatoriamente subterránea en terrenos urbanizados o en procesos de urbanización.

El suministro de energía eléctrica al plan se considera suficientemente garantizado por las dos líneas aéreas de distribución de electricidad de Media Tensión propiedad de IBERDROLA S.A., que se emplazan en el entorno del sector R3 – Las Consejas. Estas líneas serán soterradas en el ámbito del sector urbanizable que nos ocupa, disponiendo de continuidad a través del centro de transformación.

La distribución de energía en el interior de plan, se diseña en base a la conexión entre ambas líneas a través de un centro de transformación ubicado en el centro del sector, de modo que se permita homogeneizar las posibles pérdidas de tensión eléctrica en Baja Tensión, procurando una distribución equilibrada en todo el plan. El resto de la infraestructura propuesta se basa en distribuidores generales de áreas y distribuidores locales, ambos de carácter subterráneo,

disponiéndose arquetas de registro y cambio de sección en relación a una separación máxima de 40 m y en cada cruce de calzada, ajustándose al criterio seguido en las ampliaciones realizadas hasta el momento en la red eléctrica del municipio de Terradillos, ampliaciones que han sido supervisadas por la empresa distribuidora. El trazado básico de la instalación se presenta en el plano adjunto O.7.- Energía Eléctrica.

D.- Red de alumbrado público.

Con suministro de energía eléctrica, se prevé un sistema de alumbrado de carácter público basado en dos armarios de control y mando distribuidos en el ámbito del plan para evitar la excesiva pérdida de tensión eléctrica en los circuitos de alimentación de los equipos de iluminación. Estos puntos de control y mando son el origen del conjunto de circuitos eléctricos dispuestos de manera subterránea en las aceras de los viales públicos, de forma que se dé el adecuado suministro eléctrico a farolas de vapor de sodio de alta presión de 100 w de potencia emplazadas sobre columna troncocónica de acero galvanizado de 7 m de altura dispuesta regularmente a una distancia máxima de 27 m y con sistema de doble iluminación, siendo la potencia de media noche el 50 % de la nominal. En el plano adjunto O.8.- Alumbrado público se esquematiza la instalación propuesta. Se ha propuesto, a su vez, la disposición del alumbrado público de las áreas de espacios libres de parques, jardines y áreas de juego, áreas que dispondrán de farolas de columna troncocónica de acero galvanizado de 4 m de altura con luminaria esférica con protección anticontaminación lumínica de Vapor de Mercurio de Color Corregido de 100 w de potencia con circuitería de doble nivel de iluminación en distribución de un punto por cada 15 m de distancia.

E.- Red de Teléfono.

Análogamente a lo indicado para el servicio de suministro de energía eléctrica, el de telefonía se considera, así mismo, garantizado a través del punto de conexión directa a la red existente, en el Cº de Salamanca través de la línea aérea dispuesta sobre Casco Urbano Tradicional de Terradillos.

La infraestructura que se prevé por el plan, dispone un sistema de conexión a través de dos cámaras de registro para la disposición de distribuidores generales subterráneos en vía pública interconectados con la red de superficie de dispersión a través de arquetas de registro, emplazándose los armarios de acometida sobre aceras del viario público. En el plano O.9.- Telecomunicaciones, se presenta una propuesta de trazado de la instalación.

F.- Pavimentación.

Las vías públicas que se prevén dispondrán de pavimentación adecuada al nivel de tráfico que se les estima, habiéndose considerado en un principio como firme de hormigón en masa HM-25 en espesor de 20 cm sobre cama de zahorra compactada de 15 cm de espesor.

Los elementos de carácter peatonal, en acerados, se pavimentarán en terrazo de color sobre cama de mortero pobre de asiento encima de losa de hormigón en masa HM-25 de 10 cm de espesor sobre capa de zahorra compactada de 15 cm de espesor.

Los elementos de encintado de aceras se realizarán en bordillo de hormigón de doble capa 28*14*100 cm asentado sobre cama de hormigón en masa HM-30.

G.- Jardinería y mobiliario urbano.

En consideración de la necesidad de puesta en uso de las dotaciones públicas deducidas del desarrollo de la presente Ordenación Detallada, así como de sus parques y espacios libres, se exigirá que el proyecto de urbanización necesario para ejecución de las obras de implantación de servicios e infraestructuras, contemple la realización de las obras de ajardinamiento del parque público, así como la instalación de todos aquellos elementos de embellecimiento urbano, mobiliario y señalización que sean requeridos.

H.- Aparcamientos y ordenación del tráfico rodado.

El diseño de la red viaria, tanto en el trazado general como en el ancho mínimo de las vías públicas permite holgadamente el tráfico rodado previsto en el sector.

Los viales se disponen en anchos variables según la categorización estimada de éstos, siendo el mínimo de 9.30 m, en la vía de servicio al Cº de Salamanca, con calzada de 6 m y aceras de 2 m y el máximo, en vías de doble circulación, con ancho de 11.2 m, con calzada de 7 m, acera de 2 m y aparcamiento de 2.2 m. Los radios de giro se prevén en 6 m en fachada, por lo que en calzada, a bordillo se concretan en 8 m.

Respecto de los espacios de reserva de aparcamiento, se ha previsto que en los viales secundarios, se dispongan una banda lateral de aparcamiento en línea para un total estimado de 231 unidades de uso público, siendo la plaza de tipo mínimo de 2.20 m de ancho y 4.50 m de largo, quedando las calzadas rodadas de estos viales, con circulación regulada exclusivamente en una única dirección. Esta previsión se ajusta a las exigencias establecidas en el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento en uso y dominio público, quedando garantizadas el resto a través de la ordenanza de edificación, que establece la necesidad de disponer una plaza de uso privado por cada 100 m² construidos para uso residencial, y 2 plazas de uso público y dominio privado en usos de Equipamiento, de manera que quedarán en uso y dominio público 231 ud, en vía pública, en uso privado y dominio privado, 166 plazas del uso residencial, y en uso público y dominio privado 168 plazas en el uso de equipamiento, plazas que deberá señalizarse en el proceso de edificación del equipamiento puesto de otra manera obliga tanto al Ayuntamiento como a la iniciativa privada a un prediseño del equipamiento que se proyecte. En el plano O.1.- Calificación Urbanística, se localiza el área de reserva de aparcamientos en vía pública así como las plazas reservadas para uso exclusivo de discapacitados.

1.7.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

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

1.7.1.- Condiciones de diseño

A.- Espacio de Paso Libre.

Todos los recorridos peatonales que se diseñan en el plan parcial disponen de un ancho superior a 1.20 m y sin limitación de altura, puesto que el ancho mínimo de aceras se ha fijado en

2,00 m sin cubierta, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.1 del Reglamento de Accesibilidad.

B.- Itinerarios peatonales.

Los itinerarios peatonales dispondrán de una pendiente máxima transversal del 2%, siendo la rasante longitudinal con pendiente inferior a 6%, en aplicación del artículo 18.4.b y c del citado Reglamento. Esta circunstancia puede comprobarse en el listado de Anexo 2 – Estudio de Rasantes, donde se muestra la columna de pendiente de rasante de vía pública en cada tramo de viario.

1.7.2.- Elementos urbanos y pavimentos

Respecto a las condiciones de terminación de los elementos urbanos, así como de los pavimentos, será de obligado cumplimiento lo prescrito en el Reglamento de Accesibilidad, que será justificado puntualmente en el Proyecto de Urbanización. En este sentido se dispondrán los correspondientes vados de paso de calzada a acera tal y como queda regulado en el Reglamento con el objeto de evitar las barreras urbanísticas.

1.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La Ordenación Detallada del sector R 3 - “LAS CONSEJAS” se efectúa conforme a las prescripciones de las Normas Urbanísticas Municipales de TERRADILLOS que antecede, estando justificadas ambas, tanto las Normas Urbanísticas como la Ordenación Detallada, por causa de la fuerte demanda inmediata de suelo residencial que se está experimentando en los municipios del entorno inmediato de Salamanca Capital. Así pues, para poder edificar se precisa desarrollar el suelo urbanizable delimitado, disponiendo su ordenación detallada y procediendo a la redacción del posterior proyecto de urbanización, para transformar el suelo actual en suelo urbano susceptible de edificarse.

1.9.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La relación de propietarios afectados por este sector se presenta a continuación, con referencia de la parcela grafiada en el plano I.2.- Estructura de Propiedad:

SUELO URBANIZABLE - SECTOR R3 - "LAS CONSEJAS" - TERRADILLOS					
Estructura de la propiedad					
Nº Propiedad	Titulares	Nº parcela	Nº Polígono	Sup., m2 MR	Rf. Cat.
P1	SOLYVERDE S.L.	109	501	55.637,00	37325A501000109000LI
P2	Felisa de Alba García	5041	501	4.011,00	3725A501050410000LW
P3	Pablo Pérez Pérez	5042	501	1.813,00	37325A501050420000LA
	TOTAL ÁMBITO DEL SECTOR			61.461,00	
SSGG Adscritos	Ayuntamiento de Terradillos			2.059,00	Delimitable Ayto.

1.10.- DETERMINACIONES

1.10.1.- Sistema de obras de urbanización

Se realizarán por el sistema de COMPENSACIÓN por tratarse de tres propietarios.

1.10.2.- Compromisos que se hubieren de contraer entre Urbanizador y Ayuntamiento

Plazos de obras.

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

Conservación de la urbanización.

Sin perjuicio de los acuerdos a que se pueda llegar entre los propietarios y la Corporación Municipal corresponderá, hasta tanto se ejecuten tales convenios el dominio de los elementos, a la Junta de Propietarios que deberá constituirse en Entidad Urbanística de Conservación.

Cesión del 10% de aprovechamiento medio

Como es lógico se procederá en el proceso de aprobación del Proyecto de Actuación a la cesión gratuita al Ayuntamiento prevista en la Ley del 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la superficie de actuación.

Garantías de cumplimiento de los compromisos

Como garantía del cumplimiento de tales compromisos se presentará aval bancario por un importe del 4% del presupuesto de la urbanización, tal y como establece el artículo 273.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Esta Garantía se presentará una vez que la presente Ordenación Detallada haya obtenido la aprobación definitiva.

1.11.- INCIDENCIA DEL POSIBLE IMPACTO AMBIENTAL

En aplicación del artículo 157.b.3º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la presente Ordenación Detallada no requiere la tramitación de un expediente medioambiental específico, acogiéndose al trámite conjunto de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos,

1.12.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN CONSIDERACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA DE FECHA 6 DE MARZO DE 2.006

En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de 6 de marzo de 2.006 se conoció el documento de Ordenación Detallada del sector R3 “Las Consejas” de Terradillos de Aprobación Provisional adoptando el acuerdo de suspender la Aprobación Definitiva hasta que se subsanen una serie de objeciones que se apuntan en el propio acuerdo. A tenor del citado acuerdo se ha procedido a la rectificación de la documentación aportada en la Aprobación Provisional del Ayuntamiento y en consecuencia se ha renovado toda la documentación nombrándola ahora como Documento de Aprobación Definitiva de fecha marzo de 2.006, y en concreto respecto de los siguientes elementos, numerados según el extracto del mismo acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo antes referida:

General.- Se ha rectificado la delimitación del sector urbanizable propuesto en su flanco este, colindante con la carretera autonómica y a su vez colindante con la vía pecuaria, fijándose el límite a una distancia de 10.50 m del eje de la carretera, eje que corresponde exactamente con la realidad a tenor del levantamiento topográfico que se ha realizado expresamente para la presente Ordenación Detallada. Esta modificación hace necesaria la rectificación general de todo el documento puesto que la superficie de partida es menor, si bien se han mantenido todos los demás elementos que no se vieran afectados por esta situación.

D.- Las reservas de aparcamiento se han ampliado en la planta de red viaria, fijándose un total de 234 plazas de uso y dominio público. En la parcelas residenciales se exige, mediante ordenanza, una reserva interior de plaza de aparcamiento de 1 unidad por cada 100 m² construibles en uso privado y dominio privado. En la zona de equipamiento, tanto privado como público, se ha dispuesto, mediante ordenanza una reserva de 2 unidades de plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles, siendo estas de uso público y dominio privado, en relación a estas últimas plazas, no se han dibujado en la documentación grafica con el objeto de no limitar el diseño y uso del futuro equipamiento si bien debe matizarse que se exigirá la disposición de estas reservas cuando se materialice el equipamiento.

F.- Se ha dispuesto una mayor reserva de plazas de aparcamiento para discapacitados llegando a un total de 8 y se han emplazado junto a los equipamientos y áreas de juego.

G.- Los espacios libres de uso público se concretan en el área EL1, con una superficie total de 8.439 m², habiéndose corregido ya el límite del sector respetando la distancia mínima de 10.50 m al eje de carretera.

H.- Se ha delimitado un área de jardines de 5.860 m² que supone un total del 69 % de la reserva de Espacios Libres de uso y dominio público.

I.- Se delimita un área de juegos de 800 m² dentro de los Espacios Libres de uso y dominio público.

J.- En relación a los Sistemas Generales Adscritos, según especificaciones de la Norma Urbanística de Terradillos, corresponden a suelos exteriores de 2.059 m² de superficie que designará la normativa general de Terradillos y que la Ordenación Detallada recoge a fin de que conste que se incorporan sin aprovechamiento de aportación, pero se fija en 700 m² el aprovechamiento ya ponderado que le corresponderá de adjudicación, cuantías todas ellas que se señalan por expresa indicación del propio Ayuntamiento de Terradillos.

K.- En cuanto a la localización de los suelos de los sistemas generales adscritos, deben ser las Normas Urbanísticas de Terradillos el documento que delimite estos suelos no la Ordenación Detallada.

L.- Se han corregido todos los perfiles longitudinales de la red viaria para su adecuación a la propuesta corregida indicándose ahora la pendiente en cada tramo, pendiente que no supera el 6% exigible para el cumplimiento de la legislación autonómica respecto de accesibilidad.

El documento que ahora se presenta incluye un refundido de las propuestas de Aprobación Provisional y las objeciones realizadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, manteniéndose la regulación general y los criterios urbanísticos previos pero adaptando toda la documentación a lo dispuesto por el órgano urbanístico colegiado. Así se ha procedido, también, a la adecuación de las ordenanzas y de la documentación gráfica.

1.13.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN CONSIDERACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA DE 10 DE MAYO DE 2.006.

En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de 10 de mayo de 2.006 se conoció el documento de Ordenación Detallada del sector R3 “Las Consejas” de Terradillos de Aprobación Provisional adoptando el acuerdo de suspender la Aprobación Definitiva hasta que se subsanen una serie de objeciones que se apuntan en el propio acuerdo. A tenor del citado acuerdo se ha procedido a la rectificación de la documentación aportada y en consecuencia se ha renovado la documentación y en concreto respecto de los siguientes elementos, numerados según el extracto del mismo acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo antes referida:

A.- “Deberá grafarse la reserva de suelo para 295 plazas de aparcamiento de uso público.”

Se procede a la señalización de las 296 plazas de aparcamiento de uso público requeridas por la Comisión en el Plano O1 – Calificación urbanística – Zonificación.

- “Deberá grafarse y justificarse la adscripción de suelos de sistemas generales”.

Se procede a la justificación textual de la adscripción de suelos de sistemas generales al sector R3 en el apartado 1.4.3 de la memoria, completándose la documentación gráfica con un nuevo plano O13.- Localización de suelos adscritos como Sistemas Generales.

Con lo anteriormente expuesto se considera suficientemente justificado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de 10 de mayo de 2.006.

2.- PLAN DE ETAPAS

Para el desarrollo completo del sector se requiere la tramitación de Proyecto de Actuación, constitución de Junta de Compensación, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, realización de las obras de urbanización y ejecución de las obras de edificación, pudiendo servir de guía el siguiente esquema temporal:

PLAN DE ETAPAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO			
SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO - R3 - LAS CONSEJAS - TERRADILLOS			
Fase	Descripción	Inicio	Plazo
2	Proyecto de Reparcelación	A.D Ordenación Detallada	3 meses
3	Proyecto de Urbanización	A.D Ordenación Detallada	4 meses
4	Obras de urbanización	A.D. PU y P.A	18 meses
5	Obras de edificación	Construcción de bordillos	10 años

En la fase que ahora nos encontramos, de propuesta de Ordenación Detallada, se estima que el sector podrá desarrollarse en una sola etapa, con una única Unidad de Actuación, tal y como se muestra en el plano O.12.- PLAN DE ETAPAS, por lo que el sector se desarrollará mediante la redacción de un solo proyecto de urbanización, cuya fase de redacción se estima en cuatro meses, desde la aprobación de la Ordenación Detallada. Para la conclusión de las obras de urbanización se estima un plazo de 18 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La ejecución de las obras de edificación se podrá simultanear con las obras de urbanización, estableciéndose en todo caso la condición de haber concluido las obras de urbanización, con carácter previo a cualquier licencia de uso de las edificaciones o de apertura de establecimientos comerciales.

El plazo general de cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística se fija en 10 años, igual al máximo permitido por el artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En atención al contenido documental requerido para los planes parciales de ordenación urbana en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 142, y por referencia el 136.2.d, se procede a la elaboración de un resumido estudio financiero sobre el coste estimado de puesta en funcionamiento de las obras propuestas en el plan así como la evaluación de su viabilidad económica en relación al valor de venta de los terrenos edificables resultantes

Los costes de la realización de las obras de urbanización que se determinan en la presente Ordenación Detallada, corresponderán exclusivamente a los promotores de la actuación urbanística.

Aunque la determinación precisa de los presupuestos de obras se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se ha intentado evaluar el coste de las mismas en base a parámetros generales conseguidos por extrapolación de costes de otros proyectos de urbanización.

3.1.- Costes de la obra de urbanización

RESUMEN DE COSTES DE OBRA DE URBANIZACIÓN SECTOR R3 - LAS CONSEJAS - TERRADILLOS		
Nº Capítulo	Título de Capítulo	Parcial - €
1	RED VIARIA	513.385,47
2	ALCANTARILLADO - FECALES	137.371,29
3	ALCANTARILLADO - PLUVIALES	78.930,60
4	ABASTECIMIENTO	30.587,22
5	ELECTRICIDAD	126.967,57
6	ALUMBRADO PÚBLICO	88.189,21
7	TELECOMUNICACIONES	13.971,63
8	JARDINERÍA	81.877,22
9	SEGURIDAD LABORAL	20.000,00
TOTAL E.M. €		1.091.280
Presupuesto de Contrata €sin IVA		1.298.623

Con el siguiente desglose por capítulos:

1 Red Viaria				
Ud	Resumen	Precio €/Ud	Medición Ud	Subtotal €
m3	RETIRADA TIERRA VEGETAL DESBROCE	1,64	1.755,10	2.876,89
m3	DESMONTE TIERRA EXPLANAC. I/TRANSPORTE	2,27	6.266,10	13.436,58
m3	TERRAP.CORON.ENSAN.C/PROD.PRÉST.	5,01	745,00	3.642,27
m3	ZAHORRA ARTIFICIAL BASE 50% MACHAQUEO	17,16	2.351,45	40.711,24
m3	HORMIGÓN HP-45 EN PAVIMENTOS	79,47	2.947,80	237.670,93
m.	BORDI.HOR.BICA.GRIS T.3 14-17x28	12,65	3.508,36	42.757,00
m2	PAV.TERRAZO ACAB.GRANI.40x40x5	33,28	5.624,00	172.290,56
SUBTOTAL				513.385,47

2 Alcantarillado - Aguas Fecales				
Ud	Resumen	Precio €/Ud	Medición Ud	Subtotal €
m3	EXC. ZANJA TERRENO TRÁNSITO	4,00	2.643,80	10.575,20
m3	RELLENO ZANJAS/MATERIAL EXCAVACIÓN	2,40	1.321,90	3.172,56
m.	TUB.ENT. HM CIRC. 60kN/m2 E-C 300mm	29,02	1.720,32	49.923,69
ud	POZO HM M-H IN SITU D=100cm. h=2,00m.	304,00	145,13	44.119,52
ud	CÁMARA DE DESCARGA 140x80x140 cm	360,00	10,00	3.600,00
ud	ARQUETA LADRI.REGISTRO 63x63x80 cm.	68,80	88,00	6.054,40
ud	INCREM.PROFUND.10cm ARQ.LADRI.63x63 cm	12,31	160,00	1.969,60
m.	T.ENTER PVC COMP.J.ELAS SN2 C.TEJA 200mm	13,65	422,40	5.765,76
m.	CONDUC. PVC ENCOLADO PN 10 D=125	10,08	257,00	2.590,56
Ud	Pozo de Bomebo	9.600,00	1,00	9.600,00
SUBTOTAL				137.371,29

3 Alcantarillado - Aguas Pluviales				
Ud	Resumen	Precio €/Ud	Medición Ud	Subtotal €
m3	EXC. ZANJA TERRENO TRÁNSITO	4,00	1.403,16	5.612,64
m3	RELLENO ZANJAS/MATERIAL EXCAVACIÓN	2,40	701,58	1.683,79
m.	TUB.ENT. HM CIRC. 60kN/m2 E-C 300mm	29,02	593,14	17.212,92
m.	TUB.ENT. HM CIRC. 60kN/m2 E-C 400mm	34,27	197,71	6.775,52
m.	TUB.ENT. HM CIRC. 60kN/m2 E-C 500mm	42,82	197,71	8.465,94
m.	T.ENTER PVC COMP.J.ELAS SN2 C.TEJA 160mm	9,93	233,60	2.319,65
ud	POZO HM M-H IN SITU D=100cm. h=2,00m.	304,00	108,00	32.832,00
ud	SUMIDERO CALZADA FUND.30x40x40cm	55,18	73,00	4.028,14
SUBTOTAL				78.930,60

4 Abastecimiento				
Ud	Resumen	Precio €/Ud	Medición Ud	Subtotal €
m3	EXC. ZANJA TERRENO TRÁNSITO	4,00	987,25	3.949,00
m3	RELLENO ZANJAS/MATERIAL EXCAVACIÓN	2,40	493,62	1.184,69
m.	CONDUC. PVC ENCOLADO PN 10 D=160	14,20	734,00	10.422,80
m.	CONDUC.POLIET.PE 32 PN 10 D=75mm	7,77	380,80	2.958,82
m.	CONDUC.POLIET.PE 32 PN 10 D=32mm	2,79	201,60	562,46
ud	VÁLV.MARIP.PALAN.C/META.D=150mm	196,06	6,00	1.176,36
ud	VÁLVULA ESFERA METAL D=3"	125,93	23,00	2.896,39
ud	VÁLVULA ESFERA METAL D=1"	17,50	180,00	3.150,00
ud	ARQUETA LADRI.REGISTRO 38x38x50 cm.	47,63	90,00	4.286,70
SUBTOTAL				30.587

5 Instalación eléctrica				
Ud	Resumen	Precio €/Ud	Medición Ud	Subtotal €
m3	EXC. ZANJA TERRENO TRÁNSITO	4,00	712,08	2.848,32
m3	RELLENO ZANJAS/MATERIAL EXCAVACIÓN	2,40	356,08	854,59
ml	Tubería polietileno a.d. 160 mm conducción ca	3,62	3.177,00	11.500,74
m3	Arena de río para asiento y relleno	7,03	142,48	1.001,63
m3	Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos	42,07	52,96	2.228,03
ml	Banda de señalización de cables 40 cm	0,38	3.177,00	1.207,26
Ud	Arqueta eléctrica D	130,33	70,00	9.123,10
Ud	Acometida domiciliaria eléctrica	18,55	170,00	3.153,50
Ud	Torreta fin de línea MT	1.280,00	4,00	5.120,00
ud	ENTRONQUE AÉREO-SUBTERRÁNEO	656,00	4,00	2.624,00
m.	RED M.T.ACERA 3(1x150)AI 12/20kV	29,39	800,00	23.512,00
Ud	Partida protección LMT	1.001,42	4,00	4.005,68
Ud	Seccionador Load-Buste	1.864,00	4,00	7.456,00
ml	Cable RV 0,6/1 kv 3*150+1*95	6,86	2.200,00	15.092,00
ml	Cable RV 03/1 kv 3*240+1*150	9,54	800,00	7.632,00
Ud	Acometida abonado trifásica	93,01	2,00	186,02
Ud	Capuchón fin de línea	3,11	70,00	217,70
Ud	Pica para toma de tierra	28,00	70,00	1.960,00
Ud	Placa identificación de línea	0,54	70,00	37,80
ud	C.S.Y T. 400 KVA (TRANSF.ACEITE)	13.500,00	2,00	27.000,00
Ud	Sellado tubo < 160 mm diám.	2,96	70,00	207,20
SUBTOTAL				126.967,57

6 Alumbrado público				
Ud	Resumen	Precio €/Ud	Medición Ud	Subtotal €
ml	Canalización B.A. 0 110 mm	11,70	426,00	4.984,20
ml	Canalización B.A. 0 90 mm	5,18	1.241,00	6.428,38
ml	Conductor cobre 16 mm2 desnudo	0,83	1.667,00	1.383,61
ml	Conductor cobra 1*6 mm2 sintenax	0,70	1.667,00	1.166,90
ml	Conductro cobre 2*6 mm2 sintenax	1,58	1.667,00	2.633,86
Ud	Arqueta de alumbrado público	49,47	96,00	4.749,12
Ud	Punto de alumbrado en columna 7 m y 100 w VSA	458,01	84,00	38.472,84
Ud	Toma de tierra	179,06	84,00	15.041,04
Ud	Cuadro de maniobras y medida hormigón	1.299,63	2,00	2.599,26
Ud	Punto de alumbrado de columna de 4 m y 100	370,00	29,00	10.730,00
SUBTOTAL				88.189,21

7 Telecomunicaciones				
Ud	Resumen	Precio €/Ud	Medición Ud	Subtotal €
m3	EXC. ZANJA TERRENO TRÁNSITO	4,00	244,80	979,20
m3	RELLENO ZANJAS/MATERIAL EXCAVACIÓN	2,40	122,80	294,72
m3	Arena de río para asiento y relleno	7,03	49,60	348,69
ml	Tubería polietileno a.d. 125 mm conducción ca	2,35	489,60	1.150,56
ml	Tubería PVC canalización telefónica 63 mm	1,42	3.644,00	5.174,48
Ud	Arqueta Telefónica D	137,70	2,00	275,40
Ud	Arqueta telefónica H	91,28	13,00	1.186,64
Ud	Arqueta telefónica M	21,14	90,00	1.902,60
Ud	Armario de distribución - pedestal	43,94	11,00	483,34
Ud	Acometida domiciliaria telefono	15,63	90,00	1.406,70
Ud	P.A. Conexión canalización existente	384,65	2,00	769,30
SUBTOTAL				13.971,63

8 Jardinería				
Ud	Resumen	Precio €/Ud	Medición Ud	Subtotal €
m3	RETIRADA TIERRA VEGETAL DESBROCE	1,64	3.253,00	5.334,92
m3	ZAHORRA ARTIFICIAL BASE 50% MACHAQUEO	17,16	325,30	5.582,15
m2	PAV.TERRI. MIGA/MINA e=10cm.MAN.	2,34	3.253,00	7.612,02
m.	BORD.HOR.MONOC.JARD.COLO.9-10x20	9,44	2.100,00	19.824,00
m.	M.S/T PLASTIF. 40/14-17 V. 2,00	17,17	475,00	8.155,75
ud	ACER PSEUDOPLATANUS 14-16 cm.RD.	30,75	59,00	1.814,25
ud	MORUS ALBA 14-16 cm. R.D.	22,83	47,00	1.073,01
ud	FRAXINUS ANGUSTIFOLIA 12-14 R.D.	22,10	47,00	1.038,70
ud	LAVANDULA SPP. 30-50 cm. CONT.	2,04	60,00	122,40
ud	ROSMARINUS OFFICINALIS 0,3-0,4	4,14	60,00	248,40
ud	ALYSSUM SAXATILE 10-20 cm CONT.	1,16	60,00	69,60
m3	Tierra vegetal	2,60	1.137,00	2.956,20
Ud	Banco modelo Madrid	132,22	11,00	1.454,42
Ud	Placa reflexiva circular 60 cm	70,22	67,00	4.704,74
m2	FORM.CÉSP.NATUR.RÚST.1000/5000	1,73	5.687,00	9.838,51
ud	PAPEL.BASC.REJI.ACERO POSTE 30 l	87,09	35,00	3.048,15
Ud	Instalación de riego	2.000,00	1,00	2.000,00
Ud	Equipamiento de área de juegos	7.000,00	1,00	7.000,00
SUBTOTAL				81.877,22

9 Seguridad Laboral				
Ud	Resumen	Precio €/Ud	Medición Ud	Subtotal €
Ud	P.A. Seguridad y salud en el trabajo	20.000,00	1,00	20.000,00
SUBTOTAL				20.000,00

2.2.- Honorarios profesionales.-

Todo el proceso de desarrollo de proyectos y planes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, así como el proceso de adjudicación de las parcelas resultantes presenta el siguiente cuadro de costes, estimados:

Costes de proyectos, planes y reparcelación		
Trabajos		Importe €
Levantamiento topográfico	Hon. Conv.	1.000
Redacción de Plan Parcial	Hon. Conv.	22.000
Proyecto de Actuación	Hon. Conv.	2.500
Proyecto de Reparcelación	Hon. Conv.	3.500
Proyecto de Urbanización	Hon. Conv.	40.000
Dirección de Obra - Ejecución	Hon. Conv.	14.400
Coordinación de Obra - Ejecución	Hon. Conv.	4.800
Gestión urbanística - Registro	Hon. Est.	25.000
TOTAL HONORARIOS		113.200

3.3.- Análisis de viabilidad económica

Del análisis económico previo, se concluye un coste de:

COSTES GENERALES DE DESARROLLO URBANÍSTICO	
SECTOR R3 - Las Consejas - TERRADILLOS	
Concepto	Importe €
Obras de urbanización	1.298.623
Honorarios y trabajos técnicos	113.200
COSTE TOTAL sin IVA	1.411.823

Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de suelo edificable del orden de 90 €/m², cuantía sustancialmente inferior a la estimada de mercado actual, dado que este se fija, según transacciones de propiedades similares o asimilables, en la cuantía de 108 €/m².

Siendo el suelo edificable un total de 31.832 m² y 46.41 €/m² de desarrollo completo el plan.

Otro factor de interés es el valor inicial de los terrenos de aportación, que según los datos

conocidos por transmisiones recientes de propiedades del sector, se fija en un máximo de 8 €/m2.

A tenor de lo cual, se deduce el siguiente esquema de valoración de suelo de aportación y costes del proyecto, con la deducción de un BENEFICIO bruto de 674.888 €

Concepto	Gasto	Ingreso
Costes globales €	1.411.823	
Valor inicial del suelo €	491.688	
Valor final de venta de suelo €		2.578.392
Beneficio total de desarrollo		
	674.881	
Coste medio m2 € suelo total	30,97	
Beneficio m2 aportado	10,98	
Beneficio m2 final	19,08	

Salamanca, mayo de 2.006

Fdo: Juan J. Sánchez - Bayo
Arquitecto

ANEXO 1 – CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE PROPIEDAD

ORDENACIÓN DETALLADA

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO “LAS CONSEJAS”

TERRADILLOS - SALAMANCA



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO

OFICINA
VIRTUAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de TERRADILLOS Provincia de SALAMANCA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TERRADILLOS [SALAMANCA]

Finalidad: revision normas urbanisticas

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37325A501001090000LI

MUNICIPIO AGREGADO

ZONA CONCENTRADA

0

Zona C.

0

Polígono

501

Parcela

00109

ORTOFOTO

PARAJE

LAS CONSEJAS

DATOS FÍSICOS Y ECONÓMICOS

AÑO VALOR

2005

VALOR CATASTRAL (Eur)

3.421,26

TOTAL SUPERFICIE (Ha)

5,8266

SUBPARCELAS

Subparcela	Cod. Calif.	Cultivo	IP	Superf. [Ha.]	Valor Cat.
a	C-	Labor o Labradío seco	01	1,0402	843,01
b	C-	Labor o Labradío seco	02	3,5383	2.253,20
c	C-	Labor o Labradío seco	03	1,2481	325,05

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

REYES FERNANDEZ JOSE LUIS

NIF

07644439K

DOMICILIO FISCAL

PJ NOE 8 PI:1

ALBA DE TORMES 37800-SALAMANCA

PORCENTAJE DE DERECHO

50

DERECHO

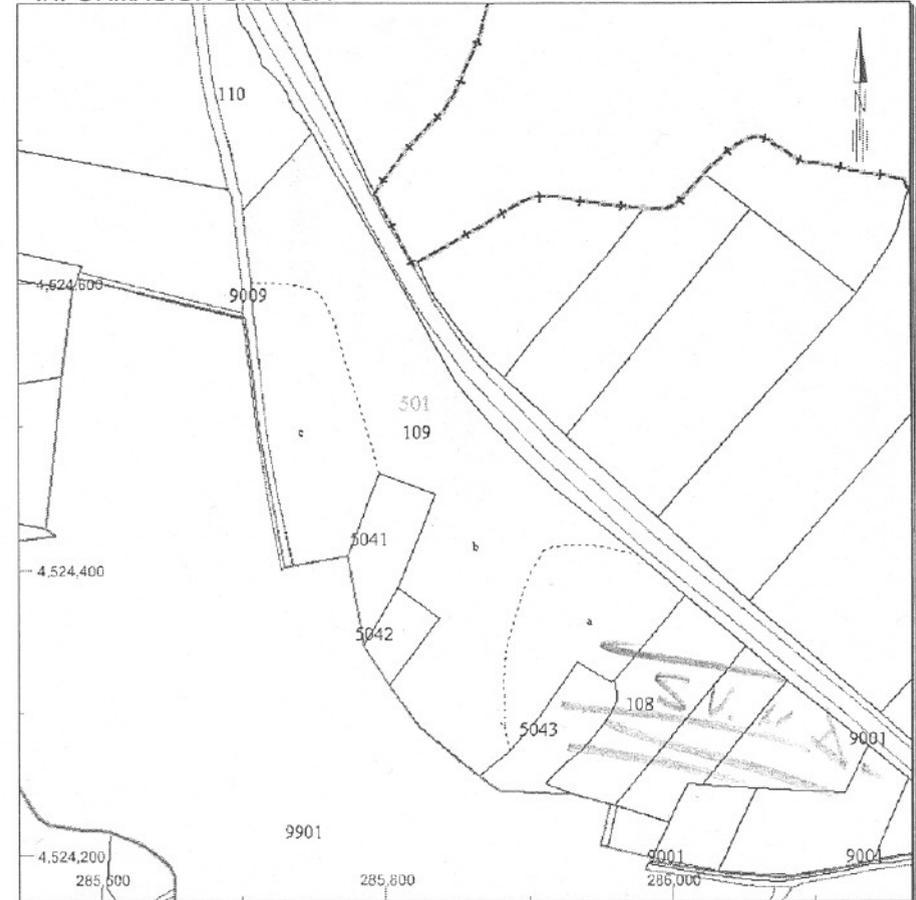
50,00% de Propiedad

EXISTEN OTROS TITULARES [VER ANEXO]

[Instrucción D.G.R.N. de 26/03/99 ; B.O.E. 16/04/99]

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/5000



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

286,000 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Polígono
 Límite de Parcela
 Límite de Subparcelas
 Vías de Comunicación
 Infraestructuras
 Hidrografía

Viernes, 4 de Marzo de 2005

Este certificado puede ser verificado en:
<http://ovc.catastro.minhac.es>

Código Certificación: e869 1bc3 31e9 b8b6



VER ANEXO DE COLINDANTES

ANEXO 2 – ESTUDIO DE RASANTE

**ORDENACIÓN DETALLADA
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO “LAS CONSEJAS”
TERRADILLOS - SALAMANCA**

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXPLANACIÓN

Perfil	C 1 Terr. m	C2 Terr. m	C1 Exp m	C2 Exp m	Origen m	Lg. Or. m	Trat.	Longitud m	Des 1 m	Des 2 m	H m	Ancho m	Rect Ancho m	DESM. m3	TERR. m3
C/ Via de Servicio	902,96	902,79	902,71	902,54	0	10,79	Desmonte	10,79	0,05	0,05	0,05	9,3	0,05	5,07	0,00
Cº Salamanca	902,79	902,58	902,54	902,32	10,79	23,64	Desmonte	12,85	0,05	0,06	0,055	9,3	0,055	6,65	0,00
	902,58	902,38	902,32	902,1	23,64	34,87	Desmonte	11,23	0,06	0,08	0,07	9,3	0,07	7,42	0,00
	902,38	901,86	902,1	901,52	34,87	56,66	Desmonte	21,79	0,08	0,14	0,11	9,3	0,11	22,82	0,00
	901,86	901,15	901,52	900,92	56,66	79,33	Desmonte	22,67	0,14	0,03	0,085	9,3	0,085	18,25	0,00
	901,15	900,86	900,92	900,62	79,33	91,53	Desmonte	12,2	0,03	0,04	0,035	9,3	0,035	4,00	0,00
	900,86	900,36	900,62	900,47	91,53	98,01	Desmonte	6,48	0,04	0,31	0,175	9,3	0,175	10,94	0,00
	900,36	900,17	900,47	900,09	98,01	114,81	Desmonte	16,8	0,31	0,12	0,215	9,3	0,215	35,14	0,00
	900,17	899,93	900,09	899,68	114,81	134,31	Desmonte	19,5	0,12	0,05	0,085	9,3	0,085	15,70	0,00
	899,93	898,87	899,68	899,42	134,31	148,97	Desmonte	14,66	0,05	0,75	0,4	9,3	0,4	59,23	0,00
	898,87	899,23	899,42	899	148,97	174,33	Desmonte	25,36	0,75	0,03	0,39	9,3	0,39	99,70	0,00
	899,23	898,99	899	898,75	174,33	188,03	Desmonte	13,7	0,03	0,04	0,035	9,3	0,035	4,49	0,00
	898,99	898,56	898,75	898,28	188,03	211,67	Desmonte	23,64	0,04	0,08	0,06	9,3	0,06	13,36	0,00
	898,56	898,11	898,28	897,81	211,67	235,30	Desmonte	23,63	0,08	0,1	0,09	9,3	0,09	20,16	0,00
	898,11	897,71	897,81	897,46	235,30	252,73	Desmonte	17,43	0,1	0,05	0,075	9,3	0,075	12,35	0,00
Parciales								252,73			1,93			335,29	0,00

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXPLANACIÓN

Perfil	C 1 Terr. m	C2 Terr. m	C1 Exp m	C2 Exp m	Origen m	Lg. Or. m	Trat.	Longitud m	Des 1 m	Des 2 m	H m	Ancho m	Rect Ancho m	DESM. m3	TERR. m3
Pº de Las Consejas	902,28	902,57	902,28	902,32	0	8,55	Terraplenado	8,55	0,2	0,05	0,125	11,2	0,125	12,24	0,00
	902,28	903,31	902,32	902,99	8,55	27,67	Terraplenado	19,12	0,24	0,12	0,18	12	0,18	0,00	42,54
	902,57	904,46	902,99	904,18	27,67	53,93	Terraplenado	26,26	0,62	0,08	0,35	12	0,35	116,73	0,00
	903,31	904,35	904,18	904,06	53,93	60,59	Terraplenado	6,66	1,07	0,09	0,58	12	0,58	50,83	0,00
	904,46	904	904,06	903,7	60,59	80,93	Desmonte	20,34	0,2	0,1	0,15	11,2	0,15	35,09	0,00
	904,35	903,5	903,7	903,22	80,93	104,93	Desmonte	24	0,45	0,08	0,265	11,2	0,265	74,60	0,00
	904	903,29	903,22	903,03	104,93	120,53	Desmonte	15,6	0,58	0,06	0,32	11,2	0,32	59,11	0,00
	903,5	903,14	903,03	902,9	120,53	140,52	Desmonte	19,99	0,27	0,04	0,155	11,2	0,155	35,66	0,00
	903,29	903,16	902,9	902,85	140,52	154,93	Desmonte	14,41	0,19	0	0,095	11,2	0,095	15,59	0,00
	903,14	903,04	902,85	902,7	154,93	167,16	Desmonte	12,23	0	0,14	0,07	11,2	0,07	9,71	0,00
	903,16	902,71	902,7	902,36	167,16	193,28	Desmonte	26,12	0,26	0,15	0,205	11,2	0,205	0,00	62,17
	903,04	902,55	902,36	902,29	193,28	204,93	Desmonte	11,65	0,48	0,06	0,27	11,2	0,27	0,00	36,93
	902,71	902,33	902,29	902,14	204,93	219,83	Desmonte	14,9	0,22	0,01	0,115	11,2	0,115	19,59	0,00
	902,55	902,05	902,14	902,02	219,83	233,64	Desmonte	13,81	0,21	0,17	0,19	11,2	0,19	30,38	0,00
	902,33	901,88	902,02	901,93	233,64	241,20	Desmonte	7,56	0,11	0,25	0,18	11,2	0,18	0,00	15,73
	902,05	901,58	901,93	901,58	241,20	253,65	Terraplenado	12,45	0,08	0,2	0,14	11,2	0,14	0,00	20,01
	901,88	901,03	901,58	901,12	253,65	274,31	Desmonte	20,66	0,1	0,29	0,195	11,2	0,195	0,00	46,69
	901,58	900,72	901,12	900,68	274,31	287,40	Desmonte	13,09	0,26	0,16	0,21	11,2	0,21	0,00	31,94
	901,03	900,15	900,68	899,86	287,40	310,00	Desmonte	22,6	0,15	0,09	0,12	11,2	0,12	0,00	31,03
	900,15	899,63	899,86	899,35	0,00	16,64	Desmonte	16,64	0,09	0,08	0,085	11,2	0,085	0,00	16,08
	899,63	898,83	899,35	898,62	16,64	36,90	Desmonte	20,26	0,08	0,01	0,045	11,2	0,045	10,29	0,00
	898,83	898,34	898,62	898,06	36,90	50,00	Desmonte	13,1	0,01	0,08	0,045	11,2	0,045	6,66	0,00
	898,34	897,88	898,06	897,48	50,00	63,91	Desmonte	13,91	0,08	0,2	0,14	11,2	0,14	0,00	22,36
	897,88	896,82	897,48	896,46	63,91	84,16	Desmonte	20,25	0,2	0,16	0,18	11,2	0,18	42,14	0,00
	896,82	895,94	896,46	895,7	84,16	98,91	Desmonte	14,754	0,16	0,04	0,1	11,2	0,1	16,82	0,00
	895,94	895,23	895,7	895,07	98,91	111,26	Desmonte	12,346	0,04	0,04	0,04	11,2	0,04	5,57	0,00
	895,23	894,38	895,07	894,18	111,26	128,07	Terraplenado	16,81	0,04	0	0,02	11,2	0,02	3,78	0,00
	894,38	894,22	894,18	894	128,07	131,41	Desmonte	3,34	0	0,02	0,01	11,2	0,01	0,37	0,00
Parciales								441,41						545,15	325,47

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXPLANACIÓN

Perfil	C 1 Terr. m	C2 Terr. m	C1 Exp m	C2 Exp m	Origen m	Lg. Or. m	Trat.	Longitud m	Des 1 m	Des 2 m	H m	Ancho m	Rect Ancho m	DESM. m3	TERR. m3
C/ 7	901,26	900,91	899,92	899,66	0	17,15	Desmonte	17,15	1,14	1,05	1,095	10	1,095	228,92	0,00
	900,91	900,13	899,66	898,24	17,15	45,47	Desmonte	28,32	1,05	1,69	1,37	10	1,37	494,29	0,00
	900,13	899,62	898,24	898,89	45,47	68,10	Desmonte	22,63	1,69	0,53	1,11	10	1,11	306,96	0,00
	899,62	898,91	898,89	898,5	68,10	94,42	Desmonte	26,32	0,53	0,21	0,37	10	0,37	104,59	0,00
	898,91	898,48	898,5	898,25	94,42	112,65	Desmonte	18,23	0,21	0,03	0,12	10	0,12	22,40	0,00
	898,48	898,26	898,25	898,17	112,65	127,32	Desmonte	14,67	0,03	0,11	0,07	10	0,07	10,41	0,00
	898,26	898,07	898,17	897,84	127,32	153,47	Terraplenado	26,15	0,11	0,03	0,07	10	0,07	0,00	18,56
	898,07	897,96	897,84	897,96	153,47	169,62	Desmonte	16,15	0,03	0,2	0,115	10	0,115	19,00	0,00
	897,96	897,85	897,96	897,64	169,62	189,53	Terraplenado	19,91	0,2	0,01	0,105	10	0,105	0,00	21,34
	897,85	897,88	897,64	897,64	189,53	204,50	Desmonte	14,97	0,01	0,04	0,025	10	0,025	3,76	0,00
	897,88	897,79	897,64	897,67	204,50	224,06	Desmonte	19,56	0,04	0,08	0,06	10	0,06	11,88	0,00
	897,79	897,92	897,67	897,72	224,06	242,56	Terraplenado	18,5	0,08	1,14E-13	0,04	10	0,04	0,00	7,46
	897,92	898	897,72	897,76	242,56	253,04	Desmonte	10,48	0	0,04	0,02	10	0,02	2,10	0,00
	898	898,04	897,76	897,79	253,04	260,78	Desmonte	7,74	0,04	0,05	0,045	10	0,045	3,51	0,00
Parciales								260,78						1.207,83	47,36

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXPLANACIÓN

Perfil	C 1 Terr. m	C2 Terr. m	C1 Exp m	C2 Exp m	Origen m	Lg. Or. m	Trat.	Longitud m	Des 1 m	Des 2 m	H m	Ancho m	Rect Ancho m	DESM. m3	TERR. m3
C/ 1	900,99	901,15	900,99	900,91	0	8,78	Terraplenado	8,78	0,2	0,04	0,12	10	0,12	0,00	10,79
	901,15	902,02	900,91	901,32	8,78	20,29	Desmonte	11,51	0,04	0,5	0,27	10	0,27	32,76	0,00
	902,02	902,39	901,32	901,81	20,29	34,21	Desmonte	13,92	0,5	0,38	0,44	10	0,44	66,64	0,00
	902,39	903	901,81	902,41	34,21	51,30	Desmonte	17,09	0,38	0,39	0,385	10	0,385	70,86	0,00
	903	903,28	902,41	902,91	51,30	65,72	Desmonte	14,42	0,39	0,17	0,28	10	0,28	42,64	0,00
	903,28	903,5	902,91	903,22	65,72	75,93	Desmonte	10,21	0,17	0,08	0,125	10	0,125	13,08	0,00
Parciales								75,93						225,97	10,79

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXPLANACIÓN

Perfil	C 1 Terr. m	C2 Terr. m	C1 Exp m	C2 Exp m	Origen m	Lg. Or. m	Trat.	Longitud m	Des 1 m	Des 2 m	H m	Ancho m	Rect Ancho m	DESM. m3	TERR. m3
C/ 2	899,93	899,85	899,93	899,68	0	8,76	Terraplenado	8,76	0,2	0,03	0,115	10	0,115	0,00	10,31
	899,85	900,69	899,68	900,32	8,76	26,91	Terraplenado	18,15	0,03	0,17	0,1	10	0,1	0,00	18,51
	900,69	901,89	900,32	901,33	26,91	55,47	Desmonte	28,56	0,17	0,36	0,265	10	0,265	79,70	0,00
	901,89	902,58	901,33	902,05	55,47	76,01	Desmonte	20,54	0,36	0,33	0,345	10	0,345	75,75	
	902,58	903,16	902,05	902,85	76,01	98,61	Desmonte	22,6	0,33	0,11	0,22	10	0,22	51,91	
Parciales								98,61						207,36	28,82

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXPLANACIÓN

Perfil	C 1 Terr. m	C2 Terr. m	C1 Exp m	C2 Exp m	Origen m	Lg. Or. m	Trat.	Longitud m	Des 1 m	Des 2 m	H m	Ancho m	Rect Ancho m	DESM. m3	TERR. m3
C/ 3	898,96	899	898,96	898,75	0	8,47	Terraplenado	8,47	0,2	0,05	0,125	10	0,125	0,00	10,85
	899	899,65	898,75	898,9	8,47	22,58	Desmonte	14,11	0,05	0,55	0,3	10	0,3	44,87	0,00
	899,65	900,53	898,9	899,35	22,58	42,17	Desmonte	19,59	0,55	0,98	0,765	10	0,765	172,79	0,00
	900,53	901,26	899,35	899,92	42,17	59,29	Desmonte	17,12	0,98	1,14	1,06	10	1,06	219,94	0,00
	901,26	901,84	899,92	900,67	59,29	78,28	Desmonte	18,99	1,14	0,97	1,055	10	1,055	242,62	0,00
	901,84	902,26	900,67	901,53	78,28	100,47	Desmonte	22,19	0,97	0,53	0,75	10	0,75	191,39	0,00
	902,26	902,55	901,53	902,29	100,47	120,63	Desmonte	20,16	0,53	0,06	0,295	10	0,295	62,98	0,00
Parciales								120,63						934,59	10,85

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXPLANACIÓN

Perfil	C 1 Terr. m	C2 Terr. m	C1 Exp m	C2 Exp m	Origen m	Lg. Or. m	Trat.	Longitud m	Des 1 m	Des 2 m	H m	Ancho m	Rect Ancho m	DESM. m3	TERR. m3
C/ 4	897,55	897,85	897,29	897,56	0	15,85	Desmonte	15,85	0,06	0,09	0,075	10	0,075	12,07	0,00
	897,85	898,07	897,56	897,84	15,85	32,27	Desmonte	16,42	0,09	0,03	0,06	10	0,06	9,97	0,00
	898,07	898,3	897,84	898,19	32,27	54,92	Desmonte	22,65	0,03	0,09	0,06	10	0,06	13,75	0,00
	898,3	899,06	898,19	898,6	54,92	81,44	Terraplenado	26,52	0,09	0,26	0,175	10	0,175	0,00	48,03
	899,06	899,79	898,6	898,95	81,44	104,55	Desmonte	23,11	0,26	0,64	0,45	10	0,45	113,35	0,00
	899,79	900,11	898,95	899,29	104,55	126,22	Desmonte	21,67	0,64	0,62	0,63	10	0,63	153,72	0,00
	900,11	900,22	899,29	899,57	126,22	144,47	Desmonte	18,25	0,62	0,45	0,535	10	0,535	108,08	0,00
	900,22	900,15	899,57	899,86	144,47	163,20	Desmonte	18,73	0,45	0,09	0,27	10	0,27	53,30	0,00
Parciales								163,2						464,25	48,03

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXPLANACIÓN

Perfil	C 1 Terr. m	C2 Terr. m	C1 Exp m	C2 Exp m	Origen m	Lg. Or. m	Trat.	Longitud m	Des 1 m	Des 2 m	H m	Ancho m	Rect Ancho m	DESM. m3	TERR. m3
C/ 5	897,89	898,07	897,63	897,96	0	19,56	Desmonte	19,56	0,06	0,09	0,075	10	0,075	14,89	0,00
	898,07	898,45	897,96	898,32	19,56	41,45	Terraplenado	21,89	0,09	0,07	0,08	10	0,08	0,00	17,79
	898,45	898,98	898,32	898,75	41,45	65,52	Terraplenado	24,07	0,07	0,03	0,05	10	0,05	0,00	12,16
	898,98	899,33	898,75	899,08	65,52	89,16	Desmonte	23,64	0,03	0,05	0,04	10	0,04	9,53	0,00
	899,33	899,05	899,08	898,63	89,16	113,67	Desmonte	24,51	0,05	0,22	0,135	10	0,135	33,98	0,00
	899,05	898,34	898,63	898,06	113,67	140,39	Desmonte	26,72	0,22	0,08	0,15	10	0,15	41,28	0,00
Parciales								140,39						99,69	29,95

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXPLANACIÓN

Perfil	C 1 Terr. m	C2 Terr. m	C1 Exp m	C2 Exp m	Origen m	Lg. Or. m	Trat.	Longitud m	Des 1 m	Des 2 m	H m	Ancho m	Rect Ancho m	DESM. m3	TERR. m3
	896,7	897,36	896,58	897,15	0	12,89	Terraplenado	12,89	0,08	0,01	0,045	10	0,045	5,85	0,00
	897,36	898	897,15	897,74	12,89	26,48	Desmonte	13,59	0,01	0,06	0,035	10	0,035	4,79	0,00
	898	897,84	897,74	897,65	26,48	39,64	Desmonte	13,16	0,06	0,01	0,035	10	0,035	4,64	0,00
	897,84	897,75	897,65	897,51	39,64	55,63	Terraplenado	15,99	0,01	0,04	0,025	10	0,025	4,02	0,00
	897,75	897,62	897,51	897,54	55,63	72,22	Desmonte	16,59	0,04	0,12	0,08	10	0,08	13,48	0,00
C/ 6	897,62	897,78	897,54	897,56	72,22	90,16	Terraplenado	17,94	0,12	0,02	0,07	10	0,07	0,00	12,73
	897,78	897,85	897,56	897,59	90,16	109,82	Desmonte	19,66	0,02	0,06	0,04	10	0,04	7,93	0,00
	897,85	897,51	897,59	897,15	109,82	126,62	Desmonte	16,8	0,06	0,16	0,11	10	0,11	18,89	0,00
	897,51	896,85	897,15	896,43	126,62	148,59	Desmonte	21,97	0,16	0,22	0,19	10	0,19	43,33	0,00
	896,85	895,94	896,43	895,7	148,59	168,16	Desmonte	19,57	0,22	0,04	0,13	10	0,13	26,10	0,00
Parciales								168,16						129,03	12,73

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EXPLANACIÓN

Perfil	C 1 Terr. m	C2 Terr. m	C1 Exp m	C2 Exp m	Origen m	Lg. Or. m	Trat.	Longitud m	Des 1 m	Des 2 m	H m	Ancho m	Rect Ancho m	DESM. m3	TERR. m3
C/ 8	897,84	897,14	897,59	897,26	0,00	13,78	Desmonte	13,78	0,05	0,32	0,185	6	0,185	16,24	0,00
	897,14	896,3	897,26	896,88	13,78	30,38	Terraplenado	16,6	0,32	0,78	0,55	6	0,55	0,00	64,82
	896,3	895,84	896,88	896,24	30,38	43,32	Terraplenado	12,94	0,78	0,6	0,69	6	0,69	0,00	65,89
	895,84	895,28	896,24	895,44	43,32	59,21	Terraplenado	15,89	0,6	0,36	0,48	6	0,48	0,00	53,09
	895,28	894,76	895,44	894,71	59,21	73,80	Terraplenado	14,59	0,36	0,15	0,255	6	0,255	0,00	24,22
	894,76	894,38	894,71	894,18	73,80	84,47	Terraplenado	10,67	0,15	0	0,075	6	0,075	0,00	4,92
Parciales								84,47						16,24	212,94

RESUMEN DE EXPLANACION - Sector Urbanizable R3			
Calle	Desbrozado m2	Desmonte m3	Terraplenado m3
C/ Via de Servicio	2.350,39	335,29	0,00
Pº de Las Consejas	4.943,79	545,15	325,47
C/ 7	2.607,80	1.207,83	47,36
C/ 1	759,30	225,97	10,79
C/ 2	986,10	207,36	28,82
C/ 3	1.206,30	934,59	10,85
C/ 4	1.632,00	464,25	48,03
C/ 5	1.403,90	99,69	29,95
C/ 6	1.681,60	129,03	12,73
C/ 8	506,82	16,24	212,94
Totales	18.078	4.165	727

DOCUMENTO Nº 2 - ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENACIÓN DETALLADA

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO “LAS CONSEJAS”

TERRADILLOS - SALAMANCA

ORDENANZAS REGULADORAS

1.-NORMATIVA GENERAL

1.1.- OBJETO.-

El objeto de las presentes Ordenanzas es fijar las condiciones de desarrollo de las acciones del planeamiento de 2º grado, urbanización y edificación.

1.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.-

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del sector de suelo urbanizable delimitado de uso residencial “LAS CONSEJAS” del municipio de Terradillos.

1.3.- EFECTOS.-

Las determinaciones de Ordenación Detallada serán de aplicación al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en el Boletín Oficial de la Provincia.

1.4.- VIGENCIA Y REVISION

La vigencia de la presente Ordenación Detallada se entenderá indefinida, en consideración del artículo 56 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, pudiendo ser objeto de posteriores modificaciones.

2.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.-

2.1.- CONDICIONES GENERALES.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras para materializar las determinaciones de presente Plan Parcial. Tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico. En ningún caso podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar la que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, según se dispone en el artículo 95 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Los proyectos recogerán en su Pliego de Condiciones las garantías y condiciones que al Ayuntamiento considere necesario para la correcta ejecución de las obras.

La financiación correrá por cuenta de los propietarios del suelo pudiendo el Ayuntamiento colaborar en el proyecto en razón de las correspondientes obras que por economía deban realizarse a la par que la urbanización del sector, como es el caso de los servicios generales de los Cº de Salamanca, pudiendo utilizar los medios financieros que estime oportunos.

2.2.- CONDICIONES DE ACCESO RODADO.-

El tipo de pavimentación será adecuado al tipo de tránsito que se prevea debiendo justificarse su elección. No obstante, en su defecto, se dispondrá pavimento de calzada rodada en firme rígido de hormigón, terrazo de pastillas en colores claros para áreas peatonales de vías públicas y elementos de terminación más rústicos para áreas ajardinadas.

No se acometerán obras de pavimentación sin estar en funcionamiento las redes de abastecimiento de agua y saneamiento a no ser que se realicen conjuntamente.

Las dimensiones mínimas en vías de acceso a ensanches o zonas de nueva construcción serán de calzada mínima de 6 metros cuando sean residenciales. Las aceras mínimas serán de 2 m.

Los bordillos serán de dimensiones mínimas de 14x28*100 cm en calzadas de tráfico rodado, pudiendo justificarse la elección alternativa. En caso de encintado de áreas ajardinadas, se dispondrá un bordillo adecuado a este uso.

2.3.- CONDICIONES DE REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

La dotación mínima de agua potable será de 150 litros/habitante/día. El agua para riego y otros usos se calculará a tenor de las características de la ordenación.

La suficiencia de abastecimiento esta garantizada en consideración de la dotación a través de la red municipal, si bien deberá disponerse un depósito regulador para garantizar el suministro en horas de consumo punta.

El consumo máximo se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

La red mallada se realizará con tubería de PVC de 10 at. La red local se realizará con tubería polietileno de 6 at.

La instalación de abastecimiento de agua contendrá, a su vez, la instalación necesaria para el equipo de hidrantes de protección contra incendios, bocas de riego y fuentes públicas que se estime necesario, proponiendo alternativas al Ayuntamiento sobre las acometidas domiciliarias para uso distinto al del consumo humano, como pudiera ser el riego o el suministro para piscinas privadas de uso doméstico.

En relación a la dotación de agua de abastecimiento para el sector se estará a lo que por el Ayuntamiento de Terradillos se disponga en cuanto a la participación financiera de los propietarios de los terrenos del sector para las obras de reforzamiento del sistema de captación, traída, regulación y distribución de agua en la proporción que legalmente les corresponda en consideración del aprovechamiento urbanístico que se les asigne.

2.4.- CONDICIONES DE REDES DE ALCANTARILLADO.-

El concepto de alcantarillado que propone la Ordenación Detallada se basa, en líneas generales en un sistema SEPARATIVO, debiendo proyectarse dos redes de evacuación de aguas residuales paralelas, por un lado aguas fecales, con vertido a los puntos superiores de la red actual municipal, y por lado una red de aguas pluviales, que verterá a puntos de desagües naturales por superficie.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el de la dotación de agua además del previsto para riego, otros usos y la escorrentía correspondiente.

Las aguas residuales verterán al colector de uso público para su conducción a través de la alcantarilla de la calle Cº de Salamanca, que las conducirá hasta la planta depuradora municipal, quedando garantizada, de esta forma, la depuración de las aguas residuales del sector. La disposición viaria de la Ordenación Detallada propuesta cuenta con la proyección futura de urbanización del sector colindante por el sureste, vertiéndose parte de las aguas residuales a la cabeza de red de este sector, si bien, en tanto se desarrolla ese sector, se podrá disponer, al menos provisionalmente un equipo de bombeo de aguas residuales a ubicar en el punto de menor cota del Pº Las Consejas, con vertido de aguas residuales a la cabeza de colector de Cº Salamanca, pudiendo eliminarse cuando el sector adyacente se desarrolle.

No se admitirá el uso de fosas sépticas.

Los proyectos de redes de saneamiento cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,5 a 3 m/seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras. pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante. En alineaciones rectas no estarán separados más de 50 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público.
- Se realizarán con tubería de fibrocemento, pudiendo disponer otro material justificadamente.

En relación a la dotación del servicio de saneamiento para el sector se estará a lo que por el Ayuntamiento de Terradillos se disponga en cuanto a la participación financiera de los propietarios de los terrenos del sector para las obras de reforzamiento del sistema de conducción, depuración y vertido en la proporción que legalmente les corresponda en consideración del aprovechamiento urbanístico que se les asigne.

2.5.- CONDICIONES DEL SERVICIO DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA.-

Para el cálculo de las redes de baja tensión se tendrá en cuenta el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente con las dotaciones mínimas fijadas según el grado de electrificación de las viviendas.

Las líneas de media tensión se ajustarán a los Reglamentos Electrotécnicos de Alta Tensión pudiendo ser aérea o subterránea, siendo obligatoriamente enterrada en terrenos urbanizados o en procesos de urbanización.

Los centros de transformación se emplazarán en los terrenos propuestos en la Ordenación Detallada o los que se designen por conveniencia de la empresa suministradora. Su aspecto exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona en que se enclave.

El suministro de energía eléctrica queda garantizado ya que por el sector transcurren dos líneas aéreas de media tensión, que se propone soterrar en todo el ámbito de actuación.

2.6.- CONDICIONES DEL SERVICIO DE ALUMBRADO PUBLICO.-

Cumplirán lo establecido en el Reglamento Electrotécnico vigente así como la Instrucción de Alumbrado Público editada por el desaparecido Ministerio de la vivienda, hoy Ministerio de Fomento.

Las redes serán subterráneas.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A estos efectos el nivel de iluminación mínimo a una altura de 1,50 del pavimento, será: 15 lux en vías rodadas y 10 lux en áreas peatonales y de jardinería

2.7.- CONDICIONES DE ADECUACION DE AREAS DE ESPARCIMIENTO.-

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función. Siendo obligado un tratamiento de superficie que permita la determinación de un índice de permeabilidad superior al 50 %, en consideración de lo dispuesto en el artículo 38.1.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Los espacios libres dispondrán de un tratamiento de parque público, con plantación de especies arbóreas, arbustivas y herbáceas variada.

2.8.- CONDICIONES DE TRÁFICO RODADO, SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.-

El proyecto de urbanización propondrá la ordenación de tráfico rodado acorde a las previsiones que contienen la Ordenación Detallada, debiendo justificar su modificación. En este sentido, el proyecto contendrá la definición de los pasos de peatones en las vías rodadas, señalización de los corredores peatonales, disposición de los elementos necesarios para evitar en todo lo posible las barreras urbanísticas para la movilidad de personas discapacitadas, señalización de nombres de calles, indicaciones de direcciones de tráfico, disposición de elementos de protección, barandillas, pasamanos, etc., Así como la disposición de papeleras homogéneamente distribuidas y localización de las reservas de público para alojar los contenedores de basura.

2.9.- CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE URBANIZACIÓN.-

La Ordenación Detallada que se presente se redacta a iniciativa privada, si bien, deberá ser durante el proceso de desarrollo del Proyecto de Actuación cuando deba definirse las condiciones de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, no obstante, se propone al Ayuntamiento de Terradillos para que se asuma, tanto la previsión de recepción de las obras como su conservación y mantenimiento de las áreas de uso públicos, ya que la ubicación del sector, colindante al núcleo urbano, confieren a toda el área el carácter de trama urbana integrada en la población, y consecuentemente es de interés general el mantenimiento de su buen estado de funcionamiento.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACION.-

Las presentes ordenanzas vienen a concretar la regulación de las condiciones de edificación a que se debe atender en el ejercicio de la facultad del derecho de propiedad, en desarrollo de lo regulado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, artículo 7:

En desarrollo del citado texto legal, será requisito imprescindible, previo a la patrimonialización de las construcciones que se realicen, que por los propietarios afectados se de cumplimiento a los deberes establecidos en el artículo 20.2 para suelo urbanizable delimitado, en concreto

“a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

7b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

c) Proceder a la equidistribución, o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Con relación a la actividad constructiva que se realice en el ámbito del sector “LAS CONSEJAS”, deberá ajustarse a una serie de requisitos y regulaciones que se recogen en este apartado.

3.1.- DEFINICIONES.-

A continuación se presenta una relación de conceptos que se definen específicamente para su comprensión concreta con relación a su posterior aplicación en las presentes ordenanzas

Acceso.-

Tipo de comunicación exigible a una parcela edificable con el resto del sistema viario general.

Actividad.-

Cada uno de los usos específicos del suelo que tiene regulación en esta Norma.

Alineaciones.-

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.

Altura máxima.-

Número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que puede autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros desde dicha rasante hasta la cara inferior del último forjado horizontal. En caso de edificación retranqueada de la alineación oficial de parcela, la altura máxima de construcción se medirá desde la rasante del terreno natural en el punto de la fachada a medir.

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada desde la rasante al punto de coronación de la fachada, considerando este el punto más alto de cualquier elemento constructivo en el nivel de fachada o aleros.

En caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en ramos de 8 metros debiendo cumplir cada uno la condición anterior en el punto de la rasante de cota más alta.

En el caso de solares en esquina, se podrá llevar la altura de una fachada, medida en las condiciones anteriores, durante 6 m. en la que le hace esquina.

En el caso de solares que den fachada a dos calles paralelas a distinto nivel, se podrá llevar la altura máxima autorizada hasta el fondo medio entre las dos calles, mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrá justificar, por motivos de topografía, el aumento la altura en 1 50 m. en el punto de máxima altura.

Altura libre.-

Es la distancia entre la cara superior de un forjado y la inferior del forjado inmediatamente consecutivo. No será nunca inferior a 2,50 m. en uso residencial. En el uso de aparcamiento no será inferior a 2,20 m. En el caso de plantas bajas comerciales o industrial de carácter ligero no será inferior a 3 m.

Aparcamientos.-

Será obligatorio prever la reserva de 1 plaza de aparcamiento de uso y dominio privado por cada 100 m² construibles en el uso residencial, siendo la reserva de 2 plazas de uso público y dominio privado por cada 100 m² construibles en el uso de equipamiento.

La dimensión mínima de las plazas será de 4,50 x 2,20 m libres.

Bajo cubierta.-

Superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido, solo se podrá construir sobre un único forjado de piso, evitando el doblado de aprovechamiento del volumen interior de cumbrera.

Diseño libre.-

Forma arquitectónica no vinculada a ninguna tipología determinada.

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 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 de la superficie construible sobre cada unidad de superficie de solar. Serán de aplicación los criterios generales de cómputo de edificabilidad establecidos en las normas urbanísticas municipales.

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, vinculada a un uso también generalizado.

Edificación singular.-

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

Escaparates y vitrinas.-

En la decoración de locales comerciales, industriales, de oficinas o portales, no se permitirán sobresalir de la alineación oficial debiendo preverse su diseño siempre respetando las alineaciones oficiales.

Ficha urbanística.-

Documento Técnico incorporado al proyecto que justifica el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable. Como modelo de ficha urbanística se adjunta al final de las presentes ordenanzas.

Frente mínimo de solar.-

Condición mínima que debe de cumplir el ancho de frente de solar para que éste sea edificable.

Fondo máximo.-

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

Límite de Propiedad.-

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

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.

Materiales libres.-

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

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.

Marquesinas.-

La altura mínima en cualquier punto será de 2,25 m. su saliente podrá ser como máximo el regulado para voladizos. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

Memoria valorada.-

Documento que define determinadas obras de carácter simple y pequeña entidad (en general, adecuaciones interiores de edificios que no afectan a la estructura o construcciones auxiliares), que consta como mínimo de:

- Memoria descriptiva y valoración aproximada de las obras.
- Plano de situación.
- Otra documentación gráfica que se considere precisa por el organismo competente.

Obra Menor.-

Se conceptúa como obra menor aquella de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, mantenimiento, decoración y ornato, que no afectan al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

Ocupación en planta-

Relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno del edificio y la superficie total del solar afectado. En caso de voladizos, estos computarán ocupación en planta sólo en la cuantía del exceso que presenten sobre el máximo autorizado según la regulación para vuelos sobre vía pública.

Parcela mínima.-

Superficie y dimensiones mínimas determinadas para cada uso y zona definidas en el planeamiento.

Patio.-

Espacio vacío que proporciona luz y ventilación a una edificación.

- Interior :Cuando todo el espacio pertenezca a la misma parcela. Las dimensiones mínimas de 3,00x3,00 metros en viviendas unifamiliares y de 3,00x4,00 en viviendas colectivas.
- Mancomunado: Cuando está compartido por más de una propiedad, existiendo documento fehaciente que lo acredite. su dimensión mínima será de 3,00x4,00 metros, siendo la dimensión de 4,00 metros medida en el sentido perpendicular a la medianera.
- De manzana: Espacio delimitado por una alineación interior. Tendrá la consideración de espacios exterior a los efectos de habitabilidad, cuando pueda inscribirse un círculo de 15 m de diámetro.
- Abiertos: Son los entrantes de las fachadas cuyo fondo sea mayor de 1,50 m. y en cuyos paramentos habrán huecos de locales de cualquier uso. La profundidad del patio, medida ortogonalmente al plano de fachada, será P menor de 1,5 F al frente abierto del patio. El mínimo frente abierto F, se determine en función de la altura del patio H, según:

$$3m. < F \frac{1}{6} * H$$

Para que un patio abierto tenga la condición de espacio exterior, su profundidad habrá de ser

$$P < \frac{2}{6} * F$$

Proyecto.-

Documento técnico suscrito por titulado competente que define un objeto construible o actividad sujeto a licencia.

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 material 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 material de la licencia y, en todo caso, para el comienzo de las obras.

Rasante.-

Cota o nivel en cada punto de una alineación oficial.

Retranqueo.-

Distancias desde una edificación hasta los linderos de la parcela que ocupa.

Los retranqueos establecidos en cada sector a la alineación o parcelas colindantes, se medirá desde el plano vertical del cerramiento de la edificación hasta la linde.

Setos.-

La altura máxima de los elementos vegetales de separación de parcelas será de 2 m medidos desde el punto de nacimiento de la planta al punto de coronación, debiendo distar al menos 50 cm de la línea divisoria de propiedad. Cualquier elemento vegetal que rebase esta altura deberá estar plantado a mas de 3 m del lindero y será de carácter aislado.

Semisótano.-

Superficie construida cuya altura libre sobre la rasante es inferior a 1 m, medido a la cara inferior del forjado de planta baja. No se permite el uso residencial en semisótanos.

Solar.-

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Sótano.-

Superficie construida cuya altura libre no sobrepasa, en ningún punto, la rasante, medido hasta la cara inferior del forjado de planta baja. No se permite el uso residencial en sótanos.

Superficie.-

Capacidad en unidades métricas de una parcela o edificación. En parcelas se considera superficie la 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.

Toldos.-

La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 m. admitiéndose elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 2 m. Su saliente sobre vía pública se regulará por lo dispuesto para voladizos.

Tramos de manzana.-

Longitud de fachada continua, entre dos vías públicas consecutivas.

Uso Global.-

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

Uso Pormenorizado.-

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

Vallados.-

Los vallados a vía pública de parcelas con edificación retranqueada estarán compuestos por un elemento de fábrica de altura máxima 1.50 m. y un elemento metálico de forma que la altura máxima sea de 2 m.

Los vallados con predios vecinos se realizarán con elementos metálicos con una superficie de huecos superior al 75 %. La altura máxima será de 2 m.

Los solares deberán estar cercados con un elemento permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares afectados tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación, cuando se produzca el derribo de una construcción sin que se prevea su construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma en el plazo de dos meses previa solicitud de la alineación oficial.

Se prohíben los elementos de coronación o de paño que sean punzantes o cortantes.

Vuelos.-

Elemento constructivo que sobresale de la alineación oficial. Para cada zona se establecerán las condiciones de cuerpos volados y longitudes de los vuelos.

La altura de los vuelos se medirá desde la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

La altura mínima de los vuelos será de 3,00 m. La separación del vuelo a las medianeras será la mayor de estas dos: 60 cm. o el vuelo proyectado. Independientemente de esto se establecen de forma general los siguientes vuelos en función del ancho de la alineaciones de cada calle:

<u>ANCHO DE CALLE</u>	<u>VUELO MAXIMO</u>
< 6 m	0.30 m.
6 a 10 m	0.50 m.
> 10 m	0.70-m.

3.2.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

En general no se disponen limitaciones al diseño arquitectónico libre, si bien deberán observarse ciertas restricciones en relación a algunos elementos de revestimiento de fachadas y cubiertas:

* Revestimiento de fachadas.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

* Cubiertas

Se prohíbe el uso de materiales de terminación de cubierta a base de impermeabilización bituminoso vista al exterior.

Se prohíben las cubiertas vistas a base de amianto cemento.

En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León

“El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.”

3.3.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE HABITABILIDAD

Las siguientes condiciones servirán de base normativa para la concesión de las licencias de primera ocupación de las viviendas terminadas, las cuales, por aplicación del Decreto 147/2000 de 29 de junio, comportan al mismo tiempo la cédula de habitabilidad.

1. -Composición, programa y habitaciones de las viviendas.-

Toda vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un

dormitorio de 10 m² y un cuarto de aseo. La superficie útil mínima será de 35 m², medidos como área no ocupada por elementos constructivos, con altura superior a 1,50 m.

Las superficies útiles mínimas por habitaciones serán las siguientes en m²:

Estar-comedor	14 m ²
Estar-comedor-cocina	18 m ²
Cocina	5 m ²
Dormitorio doble,	8 m ² siempre que haya otro de 10 m ²
Dormitorio sencillo	6 m ²

2. -Criterios de distribución.-

La disposición de los espacios será libre, excepto el acceso al baño o al aseo, para el que se dispondrán los elementos necesarios que garanticen su uso con suficiente discreción. En concreto, este acceso no deberá realizarse directamente desde la cocina o desde un dormitorio, salvo que éste sea único o se prevea más de un aseo. La cocina no dará paso obligado a ningún dormitorio.

3.- Dimensiones mínimas.-

Altura libre mínima:

- 2,50 m. Los espacios bajo cubierta dispondrán de esta altura al menos en el 60% de su superficie
- En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.

En planta:

- Estancia.- Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro
- Dormitorio.- Dimensión mínima: 2,00 m.
- Pasillos y distribuidores.- Dimensión mínima: 0,85 m.
- Aseo.- Si sólo hay uno será suficiente para una ducha, un lavabo y un inodoro

Escaleras. Si sirven a más de una vivienda, tendrá las siguientes dimensiones

- Altura de tabica: entre 15 y 18 cm.
- Anchura de huellas, sin contar vuelo: entre 28 y 34 cm.
- Longitud mínima de peldaño: 1,10 m.
- Número de peldaños en un solo tramo (sin meseta intermedia): entre 3 y 12
- Escaleras curvas o compensadas: La huella de los peldaños será como mínimo de 28 cms. medidos a 40 cms de la línea interior del pasamanos. Las mesetas con puertas de acceso a

viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas sin puertas tendrán el mismo ancho que el peldaño. En caso de previsión de plataforma salva-escaleras la anchura libre mínima será de 1,20 y las mesetas intermedias tendrán un fondo libre de 1,50 m.

Si la escalera sirve a una sola vivienda, tendrá las siguientes dimensiones:

- Altura máxima de tabica: 21 cms.
- Anchura mínima de huella: 25 cms.
- Longitud mínima de peldaño: 85 cms.

No se fijan el resto de condiciones

4.- Iluminación y ventilación.-

a) Exterioridad de las viviendas.- Toda vivienda tendrá carácter de exterior. Su exterioridad se conseguirá cuando al menos una habitación vividera (espacio que no sirva en exclusiva como cocina, baño o distribuidor) tenga luz y ventilación a la vía pública o a un espacio interior de parcela en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura máxima permitida y como mínimo 8 m.

Este espacio interior de parcela estará libre de edificación en toda su superficie sobre la rasante del piso de la vivienda.

b) Iluminación y ventilación de las habitaciones.-

Todas las habitaciones vivideras más la cocina tendrán primeras luces y ventilaciones al exterior, ya sea vía pública o patio reglamentario, a través de una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie útil de la habitación, pudiéndose reducir la ventilación a 1/3 de la iluminación. Si la cocina formara parte del estar comedor, podrá iluminarse con los huecos generales, pero contará su superficie para el cálculo de la iluminación. En todos los casos, la cocina dispondrá de ventilación forzada y cuando esté incorporada al estar-comedor contará con un dispositivo mecánico que asegure la extracción de 300 m³/h. Se excluyen las rehabilitaciones de edificios catalogados, los cuales podrán conservar los huecos existentes aunque no cumplan estas condiciones.

Los aseos podrán ser interiores siempre que su ventilación se adapte a la Norma Tecnológica NTE-ISH, Instalaciones de salubridad, humos y gases.

5.- Instalaciones.-

Toda vivienda contará con las siguientes instalaciones:

a) Electricidad, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) Fontanería, con instalación para agua sanitaria fría y caliente.

c) Se recomienda la calefacción que, en su caso, tendrá los dispositivos y el aislamiento suficientes para garantizar 18°C en los meses de invierno.

3.4.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Las nuevas construcciones se ajustarán a los requisitos mínimos de evitación de barreras arquitectónicas incluidos en la legislación en vigor, y en concreto respecto de la siguiente:

“REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Artículo 1º. En los edificios de nueva planta, cuyo uso implique la concurrencia de público y en aquellos de uso privado en que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberán ser practicables por personas con movilidad reducida, al menos, los siguientes itinerarios:

- *La comunicación entre el interior y el exterior del edificio.*
- *En los edificios cuyo uso implique concurrencia de público, la comunicación entre un acceso del edificio y las áreas y dependencias de uso público.*
- *En los edificios de uso privado, la comunicación entre un acceso del edificio y las dependencias interiores de los locales o viviendas servidos por ascensor.*
- *El acceso, al menos, a un aseo en cada vivienda, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente.*
- *En los edificios cuyo uso implique concurrencia de público, este aseo estará, además, adaptado para su utilización por personas con movilidad reducida.*

Art. 2º. Para que un itinerario sea considerado practicable por personas con movilidad reducida, tendrá que cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- *No incluir escaleras ni peldaños aislados.*
- *Los itinerarios tendrán una anchura libre mínima de 0,80 metros en interior de vivienda y de 0,90 metros en los restantes casos.*
- *La anchura libre mínima de un hueco de paso será de 0,70 metros.*
- *En los cambios de dirección, los itinerarios dispondrán del espacio libre necesario para efectuar los giros con silla de ruedas.*
- *La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante una rampa será del 8 %.*
- *Se admite hasta un 10 % en tramos de longitud inferior a 10 metros y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite de 12 % en tramos de longitud inferior a 3 metros.*
- *Las rampas y planos inclinados tendrán pavimento antideslizante y estarán dotados de los elementos de protección y ayuda necesarios.*
- *El desnivel admisible para acceder sin rampa desde el espacio exterior al portal del itinerario practicable tendrá una altura máxima de 0,12 metros, salvada por un plano inclinado que no supere una pendiente del 60 %.*

- *A ambos lados de las puertas, excepto en interior de vivienda, deberá haber un espacio libre horizontal de 1,20 metros de profundidad, no barrido por las hojas de la puerta.*
- *La cabina de ascensor que sirva a un itinerario practicable tendrá al menos, las siguientes dimensiones:*
 - *Fondo, en el sentido de acceso: 1,20 metros.*
 - *Ancho: 0,90 metros.*
 - *Superficie; 1,20 metros cuadrados.*
- *Las puertas, en recinto y cabina, serán automáticas, con un ancho libre mínimo de 0,80 metros.*
- *Los mecanismo elevadores especiales para personas con movilidad reducida deberán justificar su idoneidad.*

Art. 3º. Cuando las condiciones físicas del terreno o el planeamiento urbanístico lo imposibiliten o las previsiones de un plan especial lo exijan, podrán otorgarse excepcionalmente licencias de edificación, aunque no se ajusten plenamente a las condiciones contenidas en los artículos anteriores.

En estos casos, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a la presentación de un proyecto que justifique dicha imposibilidad o que su realización es incompatible con el respeto de los valores histórico-artísticos, paisajístico o de otra índole que contemple el plan especial.

Disposición Adicional

La aplicación del presente Real Decreto se entiende sin perjuicio de lo previsto en la Orden de 3 de marzo de 1980, sobre "Características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos, proyectadas en viviendas de protección oficial".

Disposición transitoria

El presente Real Decreto no será de aplicación a los edificios que en la fecha de su entrada en vigor se hallen en construcción, o cuyos proyectos hayan sido aprobados por la Administración o visados por Colegios Profesionales, ni a los que tengan concedida licencia para su edificación.

Disposiciones finales.

Primera: El presente Real Decreto tendrá carácter supletorio respecto de las normas que, conforme a sus competencias, puedan dictar las Comunidades Autónomas.

Segunda Este Real Decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

Así mismo, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1998 de 24 de junio sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

3.5.- ASIGNACION Y DEFINICION DE USOS.-

A.- Asignación de usos.

Uso permitido.- Acción que sólo requiere licencia municipal. Su único trámite será ante el Ayuntamiento respectivo.

Uso autorizable.- Acción compatible que requiere la autorización y tramitación del expediente, según su naturaleza, ante algún organismo distinto del Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia.

Uso incompatible.- Acción que requiere la modificación de las presentes Normas.

B.- Definición de usos.

Uso Residencial.-

- 1- Viviendas colectiva: conjunto edificado, o edificación, que acoge más de dos viviendas en régimen de división horizontal.
- 2- Vivienda unifamiliar: conjunto edificado, o edificación, de uso residencial en la que cada vivienda dispone de una parcela vinculada a ella además de la posible participación en partes de otra parcela que puede constituirse en régimen común para instalaciones compartidas. Podrán distinguirse los siguientes modos de disposición de vivienda unifamiliar:

Vivienda Unifamiliar AISLADA:

Edificación abierta en la que un edificio totalmente aislado se ubica en el interior de una parcela, y solo puede contener UNA vivienda.

Vivienda Unifamiliar PAREADA:

Edificación abierta en la que un edificio se adosa a un lateral de la parcela de modo conjuntado con el colindante, y solo puede contener UNA vivienda por parcela, si bien se deberá desarrollar en proyecto conjunto con la edificación colindante a la que se adosa.

Vivienda Unifamiliar AGRUPADA:

Edificación semiabierta en la que cada vivienda está configurada por un tramo de una edificación, que se ocupa en toda su altura, desde la cimentación hasta la cubierta. El edificio se configura como un conjunto de número indeterminado de viviendas que se agrupan o adosan entre si formando una hilera o un grupo. La parcela tiene en este caso un régimen de propiedad horizontal.

- 3- Vivienda vinculada a otros usos; vivienda para vigilancia o conservación relacionada con actividades relacionadas al equipamiento, comercial o pequeños talleres, limitándose el uso residencial sobre el pormenorizado de la parcela en un máximo de 40 % y 250 m² de superficie construida.
- 4- Se considerarán usos pormenorizados integrados al uso global residencial, los usos terciarios de primera categoría, los usos de equipamiento de primera categoría y los talleres de servicios de primera categoría.

Uso Agrario.-

- 1- Dependencias agrícolas auxiliares, **primera categoría**: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., hasta 200 metros cuadrados construidos, en sótano, planta baja, sobrado o edificio exclusivo en parcela con vivienda vinculada.

- 2- Dependencias agrícolas auxiliares, **segunda categoría**: diem. desde 200 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva o con vivienda vinculada.
- 3- Ganadería estabulada en explotación familiar: explotación ganadera, tal como se define en el Apéndice nº 3. Las nuevas explotaciones sólo serán autorizables, cuando exista informe favorable del Ayuntamiento, sobre la dependencia familiar de la explotación, ante la Subcomisión de Saneamiento. En los cascos consolidados, se respetarán los derechos adquiridos. La superficie no podrá exceder de 150 metros cuadrados.
- 4- Explotación industrial ganadera, resto de las actividades ganaderas no comprendidas en epígrafes anteriores.

Uso Industrial.-

- 1- Talleres de servicio, artesanales o industriales de **primera categoría**: situados en planta de sótano, semisótano o planta baja, hasta 250 m2 construidos y 15 CV de potencia motriz máxima.
- 2- Talleres de servicio, artesanales o industriales de **segunda categoría**: situados en edificio exclusivo, hasta 500 m2 construidos y 25 CV de potencia motriz máxima.
- 3- Naves industriales: edificio destinado a albergar actividades de producción o almacenamiento, sin límite de superficie y de potencia electromecánica.

Uso Terciario.-

- 1- Oficinas de primera categoría: situadas en cualquier planta del edificio, hasta 150 metros cuadrados.
- 2- Oficinas de segunda categoría: situadas en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales, sin limitaciones de superficie.
- 3- Comercio de primera categoría; en planta sótano, planta semisótano o planta baja, hasta 500 m2 cuadrados de superficie.
- 4- Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos, no residenciales.
- 5- Hotelero de primera categoría: Situado en cualquier planta y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.
- 6- Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.
- 7- Espectáculos de primera categoría: situados en planta de sótano, semisótano o planta baja, hasta 250 espectadores.
- 8- Espectáculos de segunda categoría, sin límite, en edificios exclusivos.
- 9- Salas de reunión, recreo y turismo, de **primera categoría**. En planta sótano, baja y primera, hasta 500 metros cuadrados.
- 10- Salas de reunión, recreo y turismo, de **segunda categoría**. En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

Uso de Equipamiento.-

- 1- Centros culturales y docentes de **primera categoría**: situados en cualquier planta, hasta 500 metros cuadrados.
- 2- Centros culturales y docentes de **segunda categoría**: en edificio exclusivo, sin límite.
- 3- Instalaciones deportivas de **primera categoría**: en sótano, baja y primera, hasta 500 metros cuadrados.
- 4- Instalaciones deportivas de **segunda categoría**: sin límites, en edificio exclusivo, o parcela dedicada a uso exclusivo.
- 5- Residencias en régimen de comunidad de **primera categoría**: en cualquier planta, hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 metros cuadrados.
- 6- Residencias en régimen de comunidad de **segunda categoría**: en edificio exclusivo y sin límite de superficie o número de habitaciones.
- 7- Instalaciones asistenciales o sanitarias de **primera categoría**: situadas en planta sótano, baja o primera, hasta 500 metros cuadrados.
- 8- Instalaciones asistenciales o sanitarias, de **segunda categoría**: En edificio exclusivo y sin límite de superficie.
- 9- Instalaciones de infraestructuras de **primera categoría**, hasta 250 m2 en cualquier planta y altura máxima 7 m.
- 10- Instalaciones de infraestructuras de **segunda categoría**, desde 250 m2 en edificio exclusivo y la altura máxima que se requiera.

En caso de aparecer usos pormenorizados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarán al uso global que corresponda, asignando la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.

C. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

La previsión de tipos constructivos se concreta en dos formas, por un lado la construcción **entremedianeras**, de carácter más tradicional, adecuada para el casco urbano de Terradillos, y en nuestro caso para algunas zonas del sector ya que es colindante al casco urbano de Terradillos, que se caracteriza por estar adosada a todos sus linderos y fachada. Por otra parte la construcción **suburbana**, que puede ser exenta en todos sus flancos o adosada a cualquiera de ellos.

D.- Equivalencias de uso hotelero y residencial.

A continuación se transcribe el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 25 de marzo de 1993 por el cual se establece la relación de equivalencia entre los usos hoteleros y residenciales para su transposición a los planes urbanísticos:

“CRITERIOS DE APLICACION DIRECTA SOBRE EQUIVALENCIAS ENTRE USOS RESIDENCIALES VIVIDEROS Y USOS RESIDENCIALES HOTELEROS.

Visto el informe elevado por la Ponencia Técnica, que establece: es cada vez más habitual la deficiente regulación de usos, edificabilidades y número máximo de viviendas en el planeamiento de 1º y 2º grado tramitado por la Comisión Provincial de Urbanismo de forma que las Reservas mínimas de suelo para

dotaciones establecidas en metros cuadrados de suelo o construidos por cada vivienda o en su defecto por cada 100 m2. edificables se ven reducidas por el incremento de hecho de número máximo de viviendas permitidas. Uno de los casos más descarados ha sido la transformación de un hotel en apartamentos en régimen hotelero, duplicando en la práctica el número máximo de viviendas permitido por el Plan. Ello hace recomendable establecer en régimen de equivalencia entre el suelo residencial vividero frente al residencial hotelero. A tal fin se propone adoptar con carácter general y su publicación correspondiente o trámite legal procedente de los siguientes criterios de aplicación directa y general en la provincia:

1º.- Todo planeamiento de primer grado que se tramite con previsiones de usos hoteleros autorizables deberá precisar el número máximo de habitaciones previstas y la diferente tipología (habitación sencilla, doble, triple, etc.) o en su defecto la capacidad máxima de hospedaje, en caso de no indicarse se adoptará una superficie media por habitación doble de 50 m2.

2º.- Todo planeamiento de segundo grado que se tramite con previsiones de uso hotelero autorizable deberá contabilizarse una vivienda de acuerdo con los siguientes criterios:

- *1 vivienda cada 100 m2. construidos.*
- *1 vivienda cada dos dormitorios.*
- *1 vivienda cada 3 plazas de hospedaje.*

3º.- La capacidad total de todo plan que prevea usos hoteleros, autorizables será el resultado de sumar el número máximo de viviendas con el número de viviendas equivalente de la anterior operación para el uso hotelero, sirviendo esta capacidad total para e cómputo de Reservas y Cesiones de Planeamiento.

Se acuerda por unanimidad de los asistentes asumirlo como criterio de interpretación de la comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en futuros asuntos donde se plantee esta problemática.”

3.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE EDIFICACIÓN.-

Parámetros urbanísticos de aplicación	Exigencia
Instrumentos de ordenación	ORDENACIÓN DETALLADA – Plan Parcial
Instrumentos de gestión	Proyecto de Actuación
Sistema de actuación	Preferentemente Compensación
Usos urbanísticos	
Uso global	Residencial
Otros usos	Según del Cuadro de Compatibilidad de usos
Usos incompatibles	Agrícola - ganadero
Densidad de viviendas	27 vv/ha
Superficie del sector	61.461 m ²
Parcela mínima	150 m ² /Frente mínimo 6 m
Tipología	Entremedianeras – Suburbana - CCUU
Retranqueo mínimo:	Sólo se autoriza en proyecto conjunto de pareados o mas viviendas, de manera que todos los paramentos exteriores queden con tratamiento de fachadas. En estos casos el retranqueo mínimo será de 3 m de ancho medio. Para otros usos el proyecto conjunto para autorizar retranqueos será por ámbito mínimo de manzana completa.
Edificabilidad	
Global	0.48 m ² /m ²
Neta deducida	0.946 m ² /m ² – Residencial Unifamiliar Libre 0.84 m ² /m ² – Residencial Unifamiliar Protegida 1.80 m ² /m ² – Residencial Colectiva Protegida 0.617 m ² /m ² – Eq. Privado 1.80 m ² /m ² – Eq. Público 0.10 m ² /m ² – Eq. E.Libres 0.5 m ² /m ² – Servicios Urbanos
Ocupación de parcela	90 %
Altura máxima	7.00 m (2 P + Aprovechamiento bajo cubierta)
Aparcamiento	Uso público 2 ud/100 m ² construibles en uso de Equipamiento. Uso privativo 1 ud/100 100 m ² construibles uso residencial
Cesiones y reservas	Las marcadas por la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.-

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

Una vez desarrollado el planeamiento, a través del correspondiente proyecto de actuación, las parcelas resultantes podrán parcelarse en razón de la parcela mínima dispuesta por el plan, 150 m², debiendo exigirse un frente mínimo de fachada de 6 m.

Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
- b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

El proceso de parcelación seguirá el proceso regulado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 99.

5.- GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.-

El desarrollo de la ordenación urbanística detallada contenida en el presente documento se ajustará a lo dispuesto en el capítulo III “Gestión de Actuaciones Integradas “ de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La gestión podrá ser tanto pública como privada, pudiéndose presentar las iniciativas que se estimen oportunas una vez aprobado definitivamente el plan parcial. El sistema podrá ser cualquiera de los legalmente regulados, dándose preferencia al de COMPENSIÓN dado que en la actualidad el sector afecta a tres propiedades privadas diferentes. No obstante lo anterior, el proyecto de actuación definirá el sistema elegido en el ámbito completo de la unidad integrada del sector.

El urbanizador será responsable de ejecutar la actuación, con las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los documentos de Proyecto de Urbanización y Reparcelación y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

6.- INTERVENCIÓN EN EL CONTROL DEL USO DEL SUELO.-

En consideración de lo dispuesto en el título IV de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, será responsabilidad del Ayuntamiento la exigencia del cumplimiento de la normativa urbanística, para lo cual se articulará un proceso de control urbanístico basado, por un lado, en el otorgamiento de licencias urbanísticas y por otra parte, en la inspección y control municipal del uso del suelo.

6.1.- ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán tramitarse Estudios de Detalle con el objeto de proponer una ordenación urbanística concreta sobre parcelas del ámbito del sector, según se indica en cuadro de compatibilidad de usos, pudiendo reordenar tanto la edificabilidad como el número de viviendas entre propiedades afectadas por la ordenación detallada, respetándose, en cualquier caso, la edificabilidad total y el número máximo de viviendas asignadas por el planeamiento.

Tanto el contenidos de estos instrumentos de planeamiento de desarrollo como su tramitación, se ajustarán a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Su tramitación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 52 y 55 del mismo texto legal, y la competencia para su tramitación corresponderá al Ayuntamiento de Terradillos.

6.2.- LICENCIA AMBIENTAL.-

En aquellos usos sujetos a la tramitación de autorizaciones concurrentes, se procederá a su tramitación de modo paralelo. Así sucede en el caso de la tramitación de licencia municipal de actividades clasificadas, proceso regulado a través de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

6.3.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.-

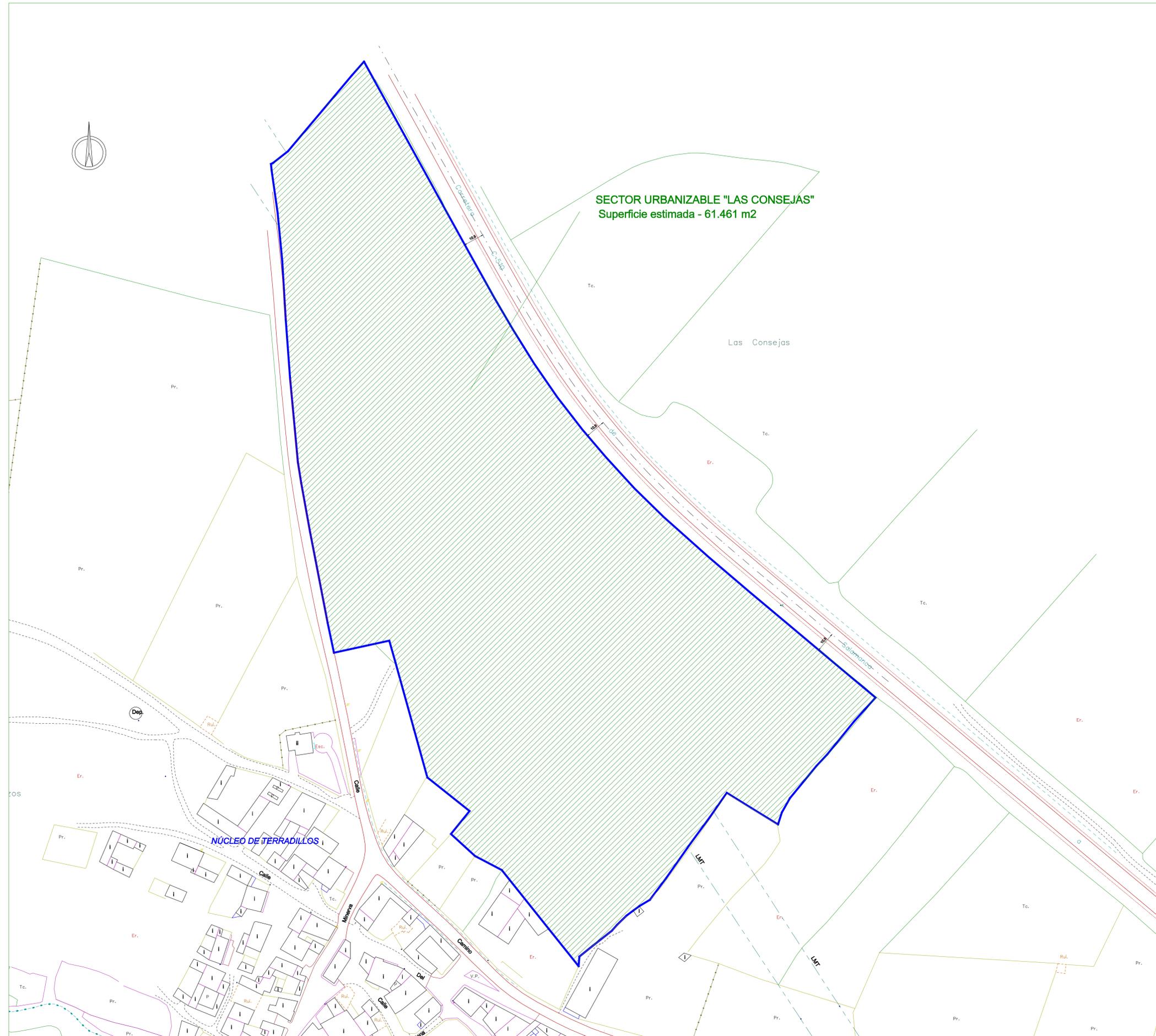
Con el objeto de exigir el cumplimiento de las exigencias urbanísticas contenidas en las presentes normas, el Ayuntamiento deberá asumir las responsabilidades que legalmente le corresponden en relación al proceso de protección de la legalidad urbanística, de acuerdo con lo establecido en el Título IV de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

7.- INFORMACION URBANÍSTICA.

Parte de la efectividad de la regulación urbanística se basa en su conocimiento por parte de los agentes que participan en todo el proceso, por lo que se deberá fomentar la participación pública en el proceso de tramitación del presente documento así como, una vez vigente, facilitar la divulgación y consulta de las ordenanzas reguladoras de su ámbito, en concordancia con lo establecido en el título VII de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En Salamanca, mayo de 2.006

Fdo: Juan J. Sánchez-Bayo
Arquitecto



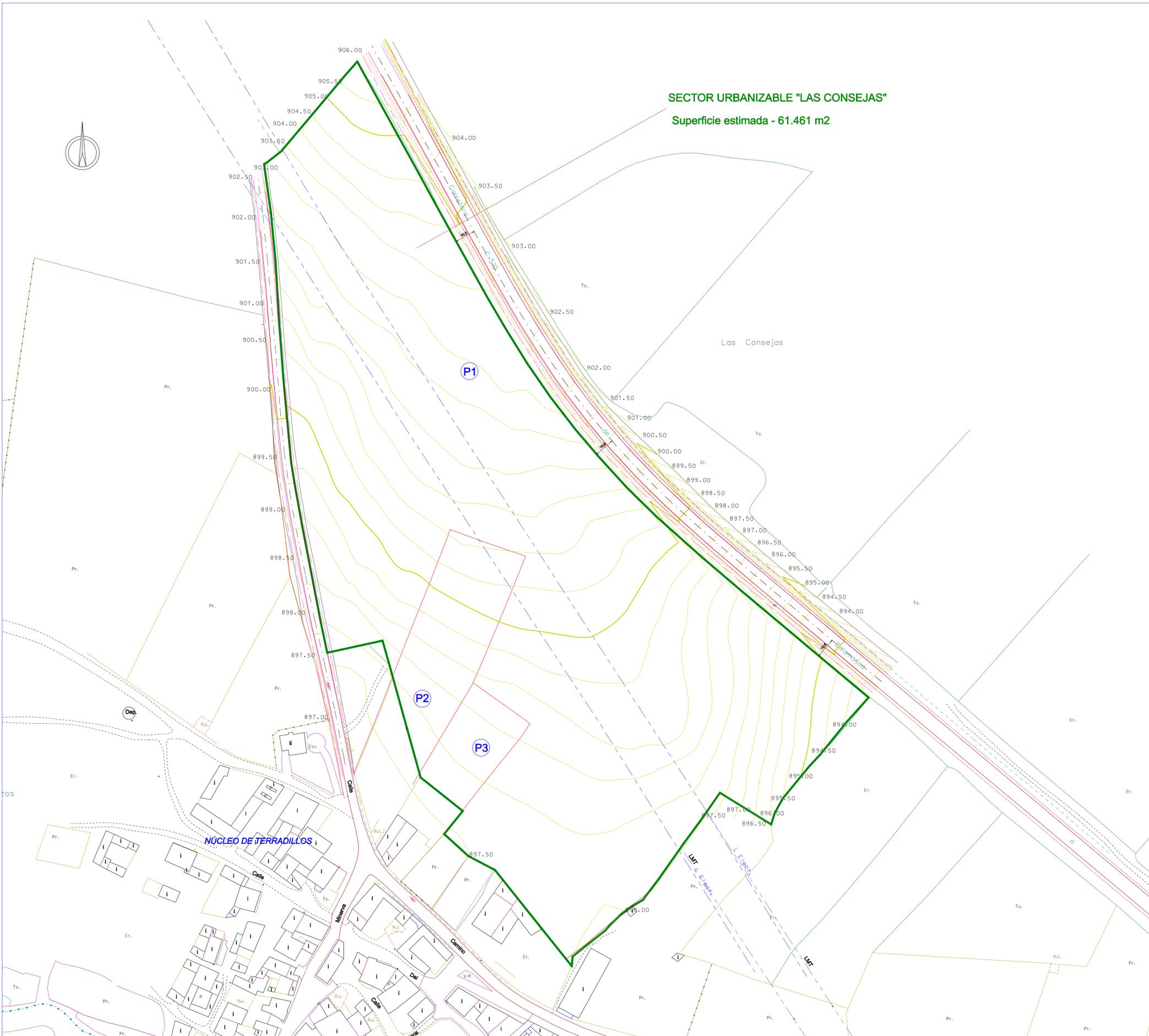
ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA			
PLANO	DELIMITACIÓN DE SECTOR		
I.1.-	ESCALA	FECHA	
	1:1.000	Marzo 2.006	
PROMOTOR		ARQUITECTO	
PROMOCIONES SOLYVERDE SL		JUAN J. SANCHEZ-BAYO	



**ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
DATOS CATASTRALES**

SUELO URBANIZABLE - SECTOR R3 - "LAS CONSEJAS" - TERRADILLOS					
Estructura de la propiedad					
Nº Propiedad	Titulares	Nº parcela	Nº Poligono	Sup., m2 MR	Rf. Cat.
P1	SOLYVERDE S.L.	109	501	55.637,00	37325A5010001090000LI
P2	Felisa de Alba Garcia	5041	501	4.011,00	3725A501050410000LW
P3	Pablo Pérez Pérez	5042	501	1.813,00	37325A501050420000LA
TOTAL AMBITO DEL SECTOR				61.461,00	
SSGG Adscritos	Ayuntamiento de Terradillos			2.059,00	Delimitable Ayto.

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" TERRADILLOS - SALAMANCA <small>DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</small>			
PLANO		ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DATOS CATASTRALES	
I.2.-	ESCALA	FECHA	
	1:3.000	Marzo 2.006	
PROMOTOR PROMOCIONES SOLYVERDE SL		ARQUITECTO JUAN J. SANCHEZ-BAYO	

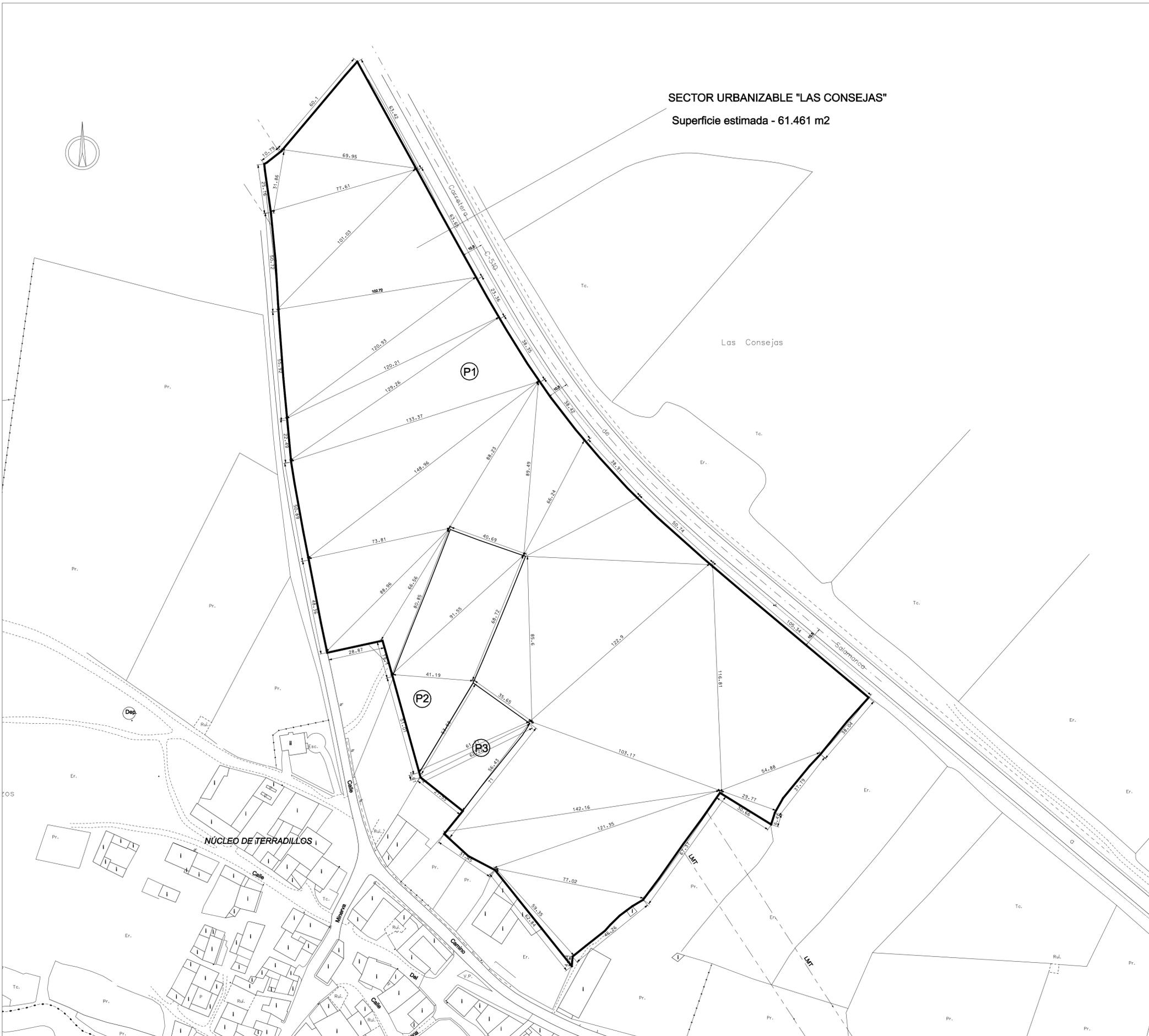


SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS"

Superficie estimada - 61.461 m²

SUELO URBANIZABLE - SECTOR R3 - "LAS CONSEJAS" - TERRADILLOS					
Estructura de la propiedad					
Nº Propiedad	Titulares	Nº parcela	Nº Poligono	Sup., m2 MR	Rf. Cat.
P1	SOLYVERDE S.L.	109	501	55.637,00	37325A501000109000LI
P2	Felisa de Alba Garcia	5041	501	4.011,00	3725A501050410000LW
P3	Pablo Pérez Pérez	5042	501	1.813,00	37325A501050420000LA
TOTAL AMBITO DEL SECTOR				61.461,00	
SSGG Adscritos	Ayuntamiento de Terradillos			2.059,00	Delimitable Ayto.

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA			
PLANO	PLANO TOPOGRÁFICO		
I.3.-	ESCALA	FECHA	
		1:1.000 Marzo 2.006	
PROMOTOR	ARQUITECTO		
PROMOCIONES SOLYVERDE SL	JUAN J. SANCHEZ-BAYO		

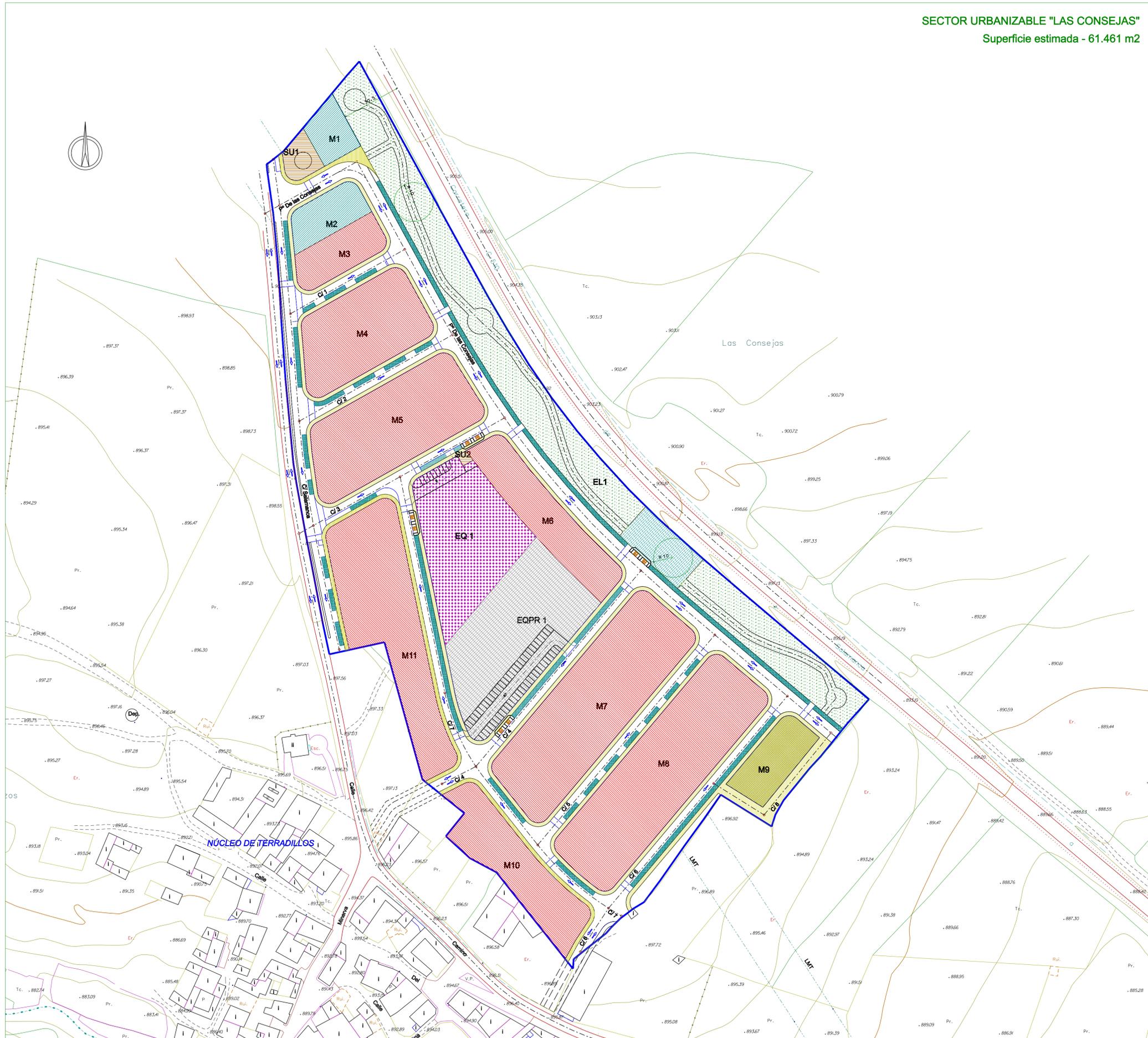


SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS"
Superficie estimada - 61.461 m2

SUELO URBANIZABLE - SECTOR R3 - "LAS CONSEJAS" - TERRADILLOS					
Estructura de la propiedad					
Nº Propiedad	Titulares	Nº parcela	Nº Poligono	Sup., m2 MR	Rf. Cat.
P1	SOLYVERDE S.L	109	501	55.637,00	37325A501000109000LI
P2	Felisa de Alba Garcia	5041	501	4.011,00	37325A501050410000LW
P3	Pablo Pérez Pérez	5042	501	1.813,00	37325A501050420000LA
TOTAL AMBITO DEL SECTOR				61.461,00	
SSGG Adscritos	Ayuntamiento de Terradillos			2.059,00	Delimitable Ayto.

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA			
PLANO		TRIANGULACIÓN DE SUPERFICIE	
I.4.-		ESCALA	FECHA
		1:1.000	Marzo 2.006
PROMOTOR		ARQUITECTO	
PROMOCIONES SOLYVERDE SL		JUAN J. SANCHEZ-BAYO	

SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS"
Superficie estimada - 61.461 m²

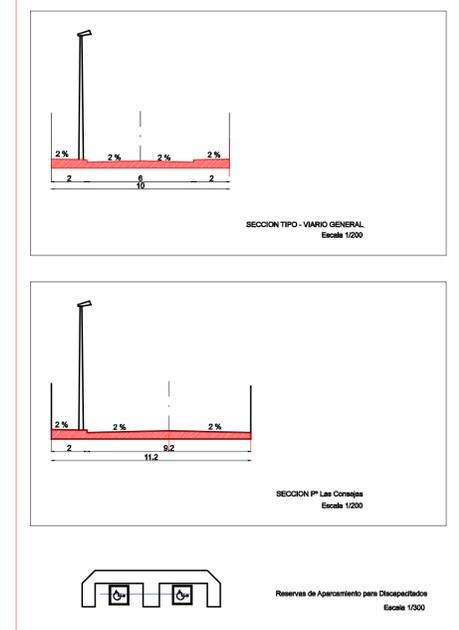


CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	
	RESIDENCIAL - VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE
	RESIDENCIAL - VIVIENDA UNIFAMILIAR PROTEGIDA
	RESIDENCIAL - VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	RESERVA DE SUELO - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	RESERVA DE SUELO - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
	PARQUES Y JARDINES
	AREA DE JUEGOS
	RESERVA DE SUELO - SERVICIOS URBANOS
	AREAS DE APARCAMIENTO
	ITINERARIOS PEATONALES
	VIAS RODADAS
	Alineación de edificación - Afección carretera - 30.50 m al eje

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA			
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA			
PLANO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA - ZONIFICACIÓN		
O.1.-	ESCALA	FECHA	
	1:1.000	Mayo 2.006	
PROMOTOR	ARQUITECTO		
PROMOCIONES SOLYVERDE SL	JUAN J. SANCHEZ-BAYO		

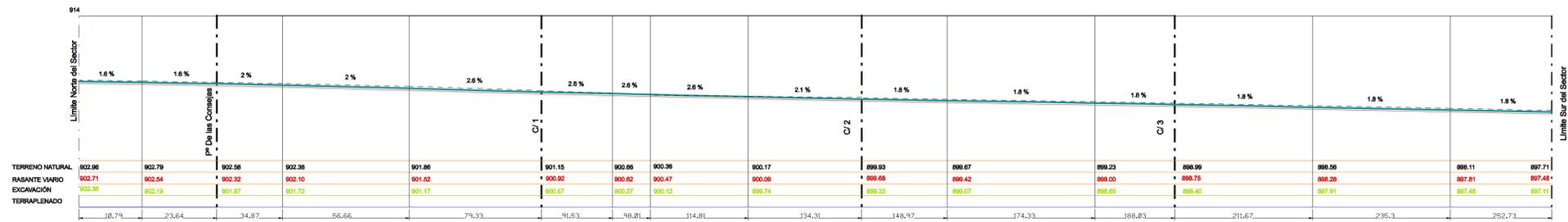


ESQUEMA DE SECCIONES DE VIALES

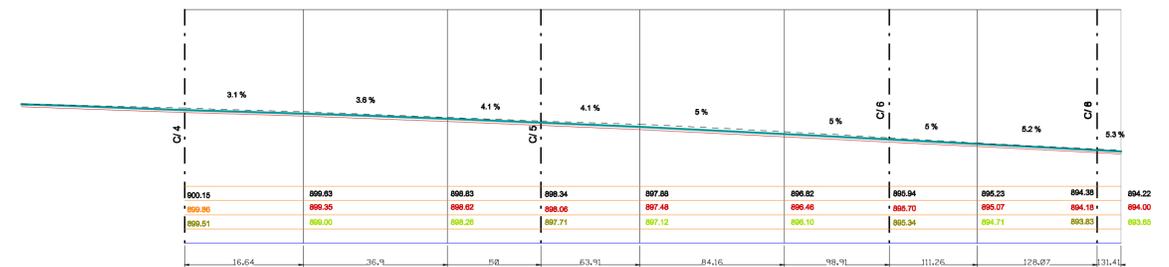
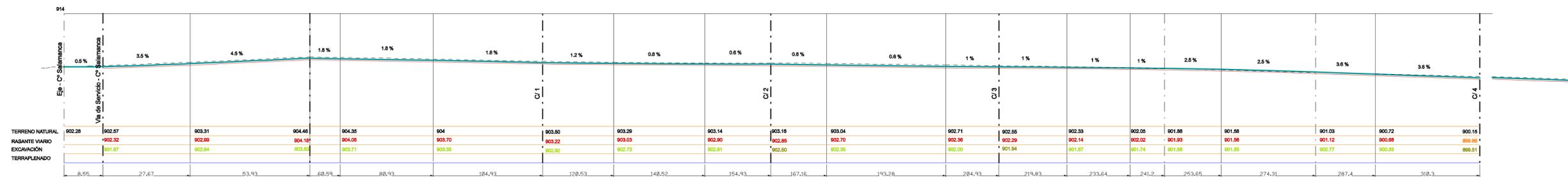


ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA <small>DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</small>			
PLANO	RED VIARIA - COTAS		
O.2.-	ESCALA	FECHA	
	1:1.000	Marzo 2.006	
PROMOTOR	ARQUITECTO		
PROMOCIONES SOLYVERDE SL	JUAN J. SANCHEZ.BAYO		

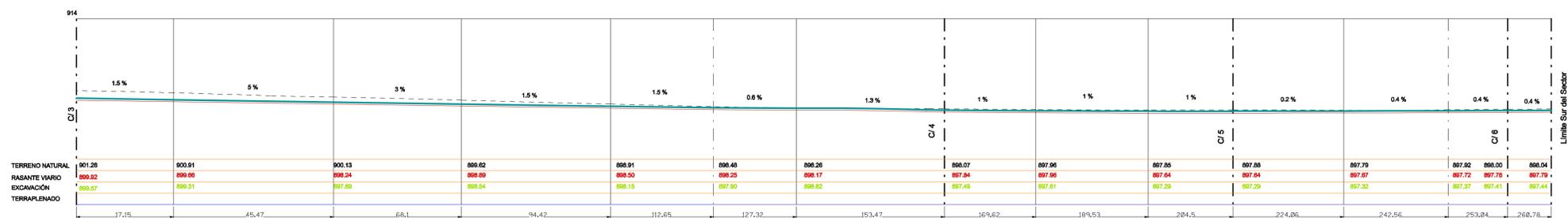
C/ VIA DE SERVICIO - Cº SALAMANCA



Pº DE LAS CONSEJAS



C/ 7



ORDENACIÓN DETALLADA
SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3
TERRADILLOS - SALAMANCA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

PLANO

RED VIARIA - PERFILES LONGITUDINALES 1

0.3.1.-

ESCALA
1:500

FECHA
Marzo 2.006

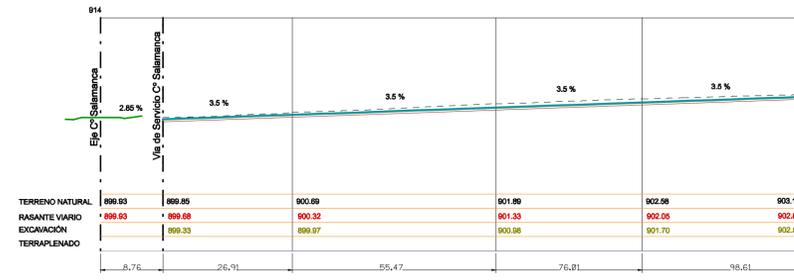
PROMOTOR
PROMOCIONES SOLYVERDE SL

ARQUITECTO
JUAN J. SANCHEZ-BAYO

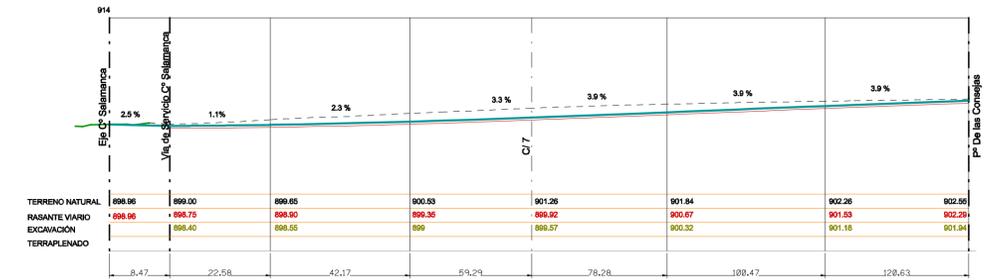
C/1



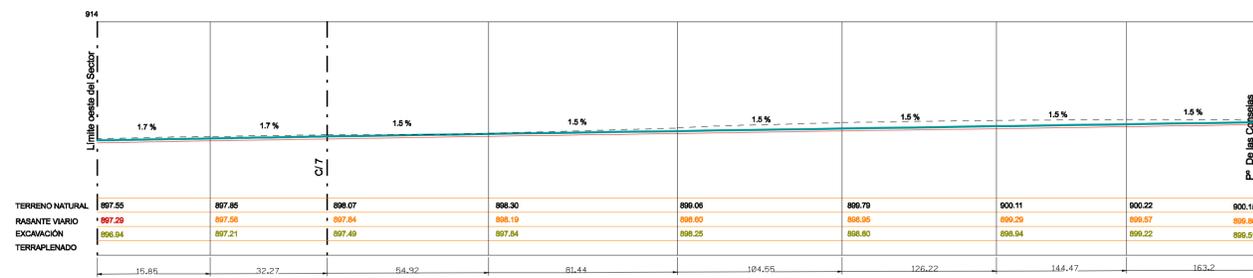
C/2



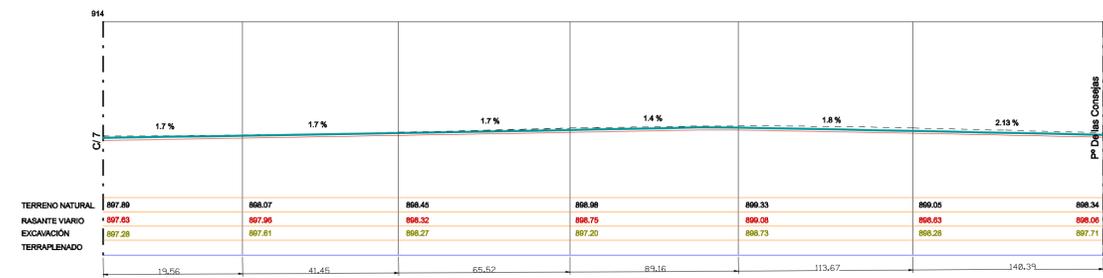
C/3



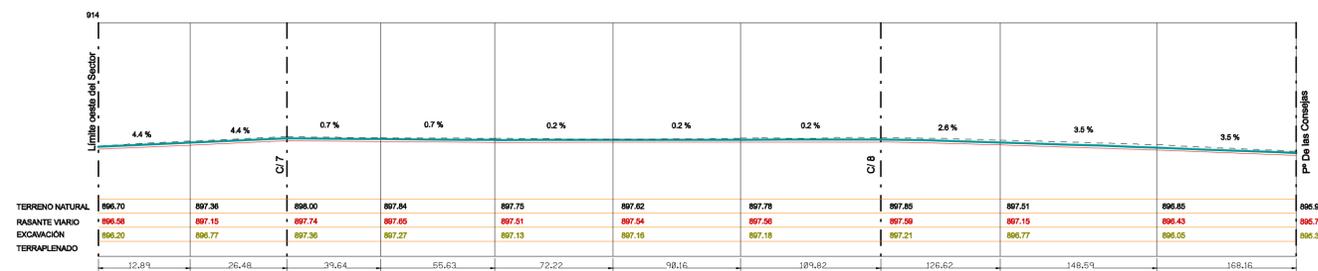
C/4



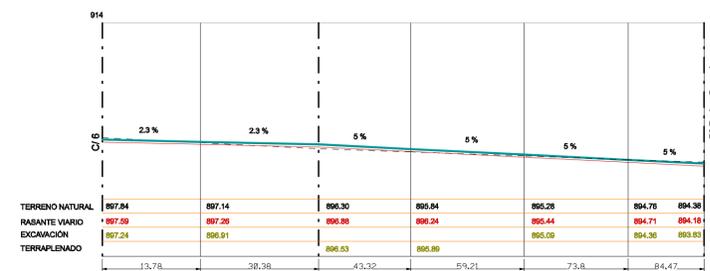
C/5



C/6



C/8



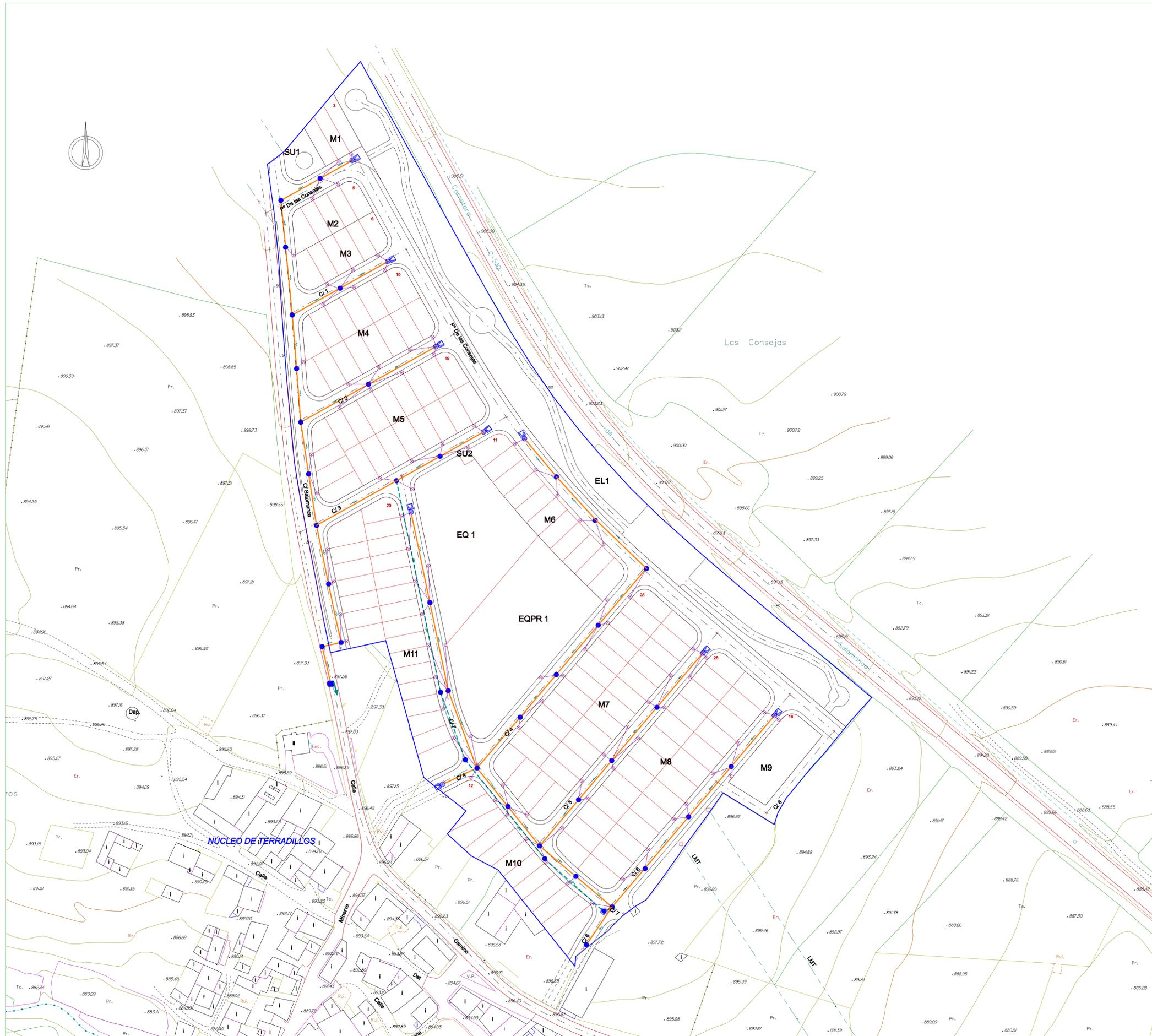
ORDENACIÓN DETALLADA
SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3
TERRADILLOS - SALAMANCA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

PLANO
RED VIARIA - PERFILES LONGITUDINALES 2

0.3.2.- ESCALA 1:500 FECHA Marzo 2.006

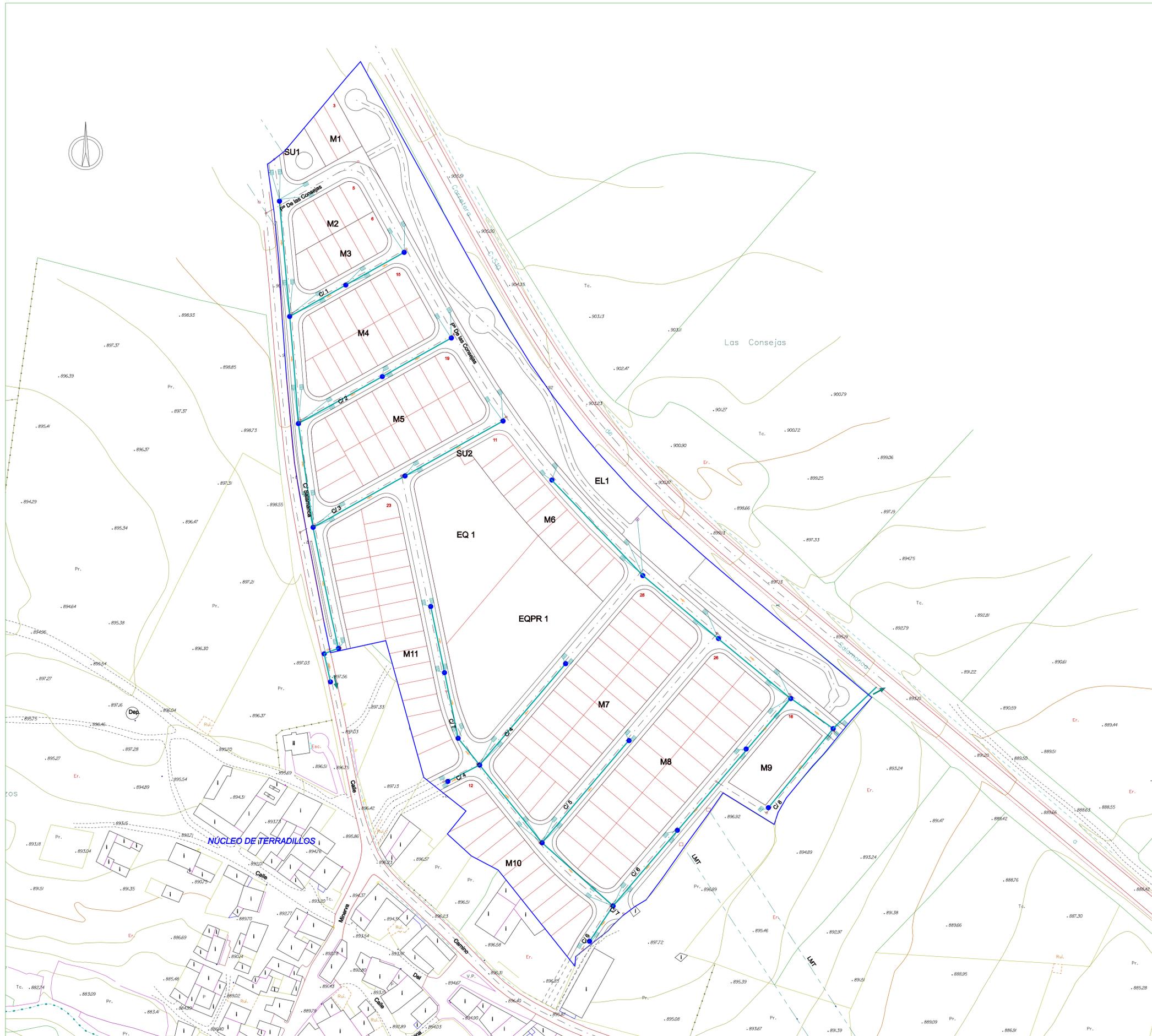
PROMOTOR PROMOCIONES SOLYVERDE SL ARQUITECTO JUAN J. SANCHEZ-BAYO



SERVICIO DE SANEAMIENTO - AGUAS FECALES

- COLECTOR PROYECTADO
- - - TUBERÍA IMPULSIÓN - AGUAS FECALES
- POZOS DE REGISTRO
- ACOMETIDAS DOMICILIARIAS
- ⊕ POZOS DE LIMPIA
- ↘ VERTIDO - AGUAS RESIDUALES
- ⊕ POZO DE BOMBEO DE AGUAS FECALES
- POZO DE RED ACTUAL

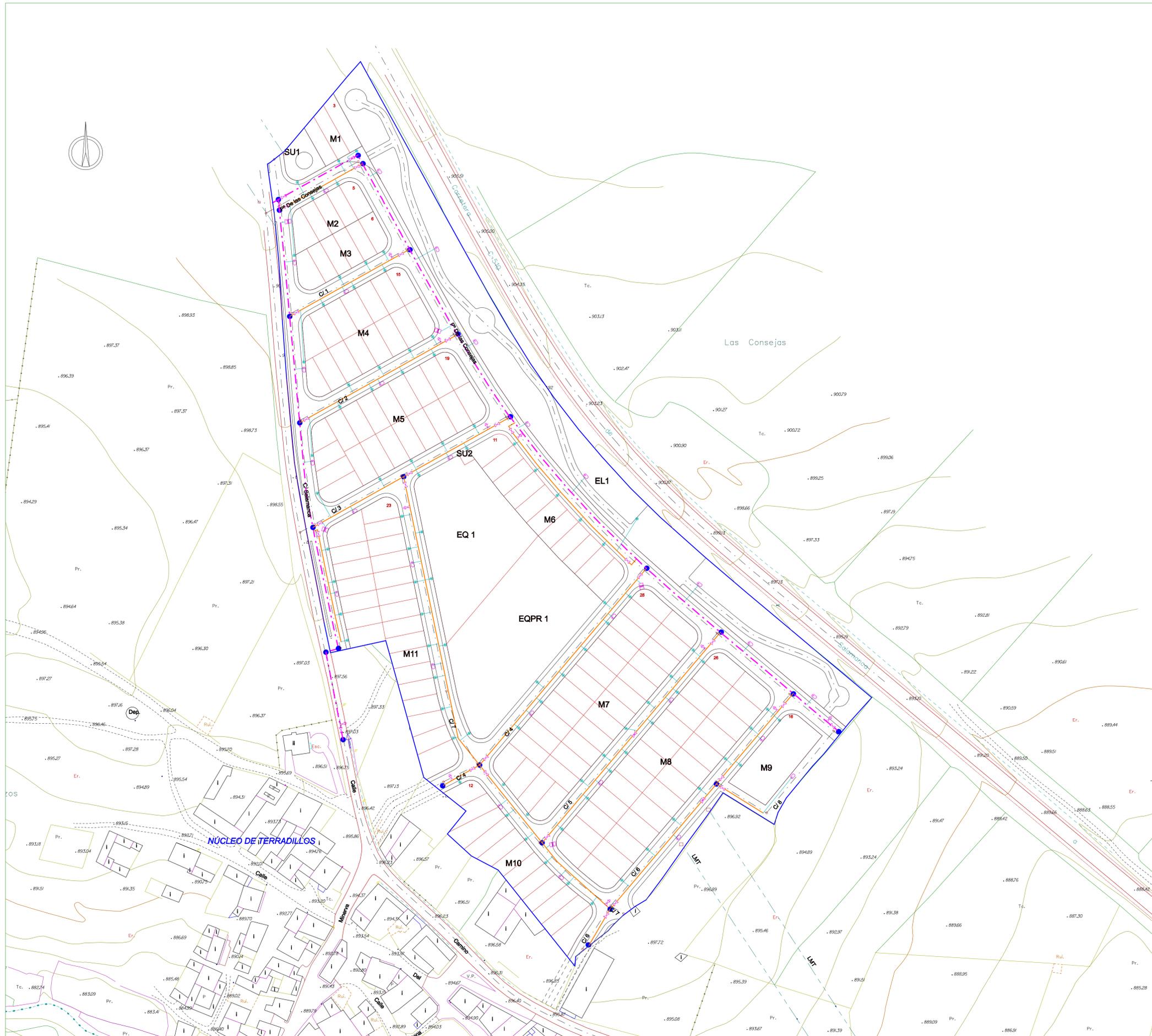
ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA <small>DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</small>			
PLANO	ESQUEMA DE INSTALACIÓN RED DE AGUAS RESIDUALES		
0.4.-		<small>ESCALA</small>	<small>FECHA</small>
		1:1.000	Marzo 2.006
<small>PROMOTOR</small>	<small>ARQUITECTO</small>		
<small>PROMOCIONES SOLYVERDE SL</small>	<small>JUAN J. SANCHEZ-BAYO</small>		



SERVICIO DE DRENAJE - AGUAS PLUVIALES

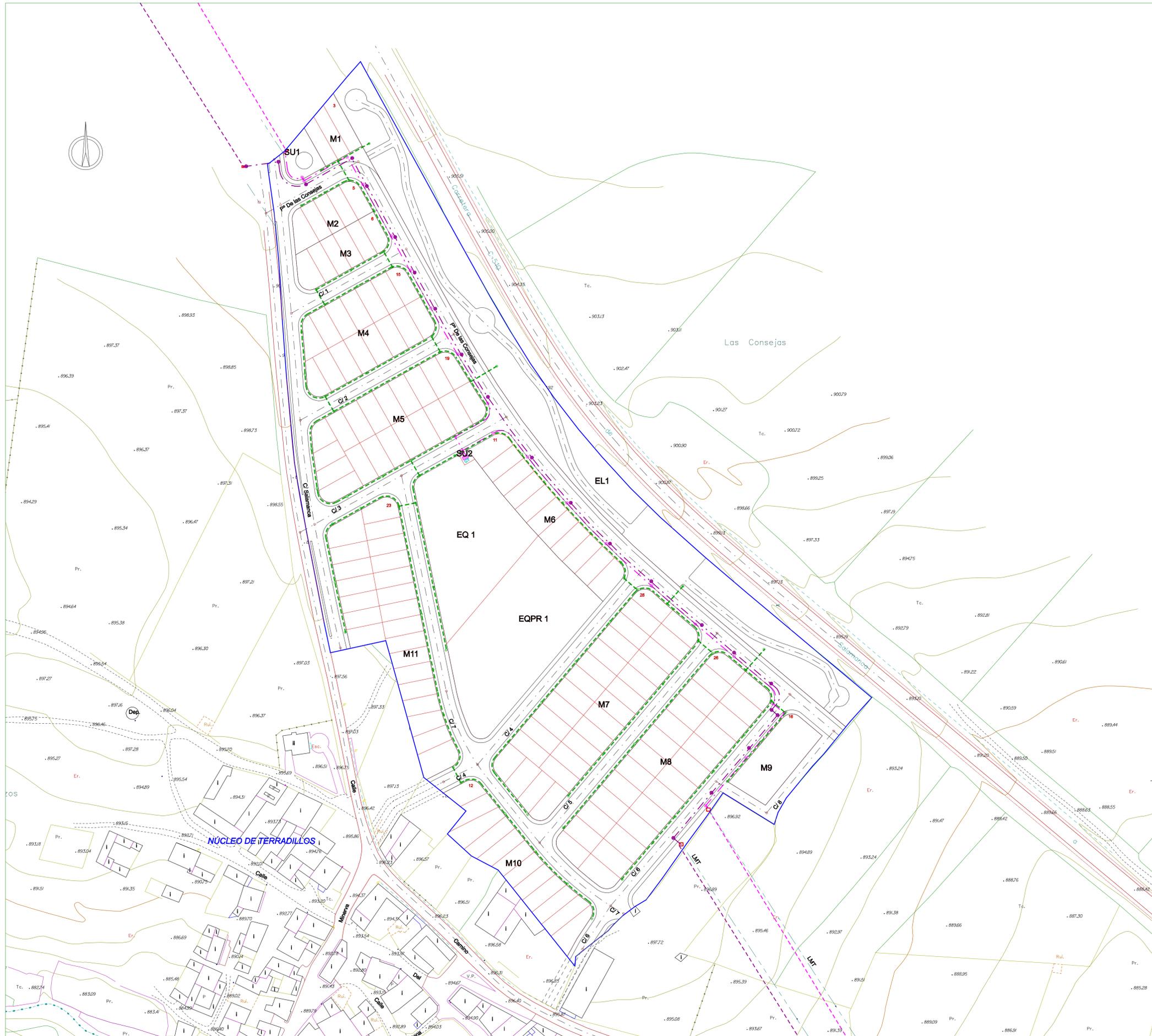
- COLECTOR PROYECTADO
- POZOS DE REGISTRO
- ↘ SUMIDERO DE CALZADA
- ↘ VERTIDO - AGUAS PLUVIALES

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA <small>DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</small>			
PLANO	ESQUEMA DE INSTALACIÓN RED DE AGUAS PLUVIALES		
0.5.-	ESCALA	FECHA	
	1:1.000	Marzo 2.006	
PROMOTOR	ARQUITECTO		
PROMOCIONES SOLYVERDE SL	JUAN J. SANCHEZ-BAYO		



ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	
	SUMINISTRO DE AGUA - RED MUNICIPAL
	RED MALLADA
	DISTRIBUIDOR LOCAL
	POZOS DE REGISTRO
	LLAVE DE CORTE
	PURGADOR AUTOMATICO
	LLAVE DE CORTE CON GRIFO DE VACIADO
	ACOMETIDAS DOMICILIARIAS
	BOCA DE RIEGO
	HIDRANTE CONTRA INCENDIOS

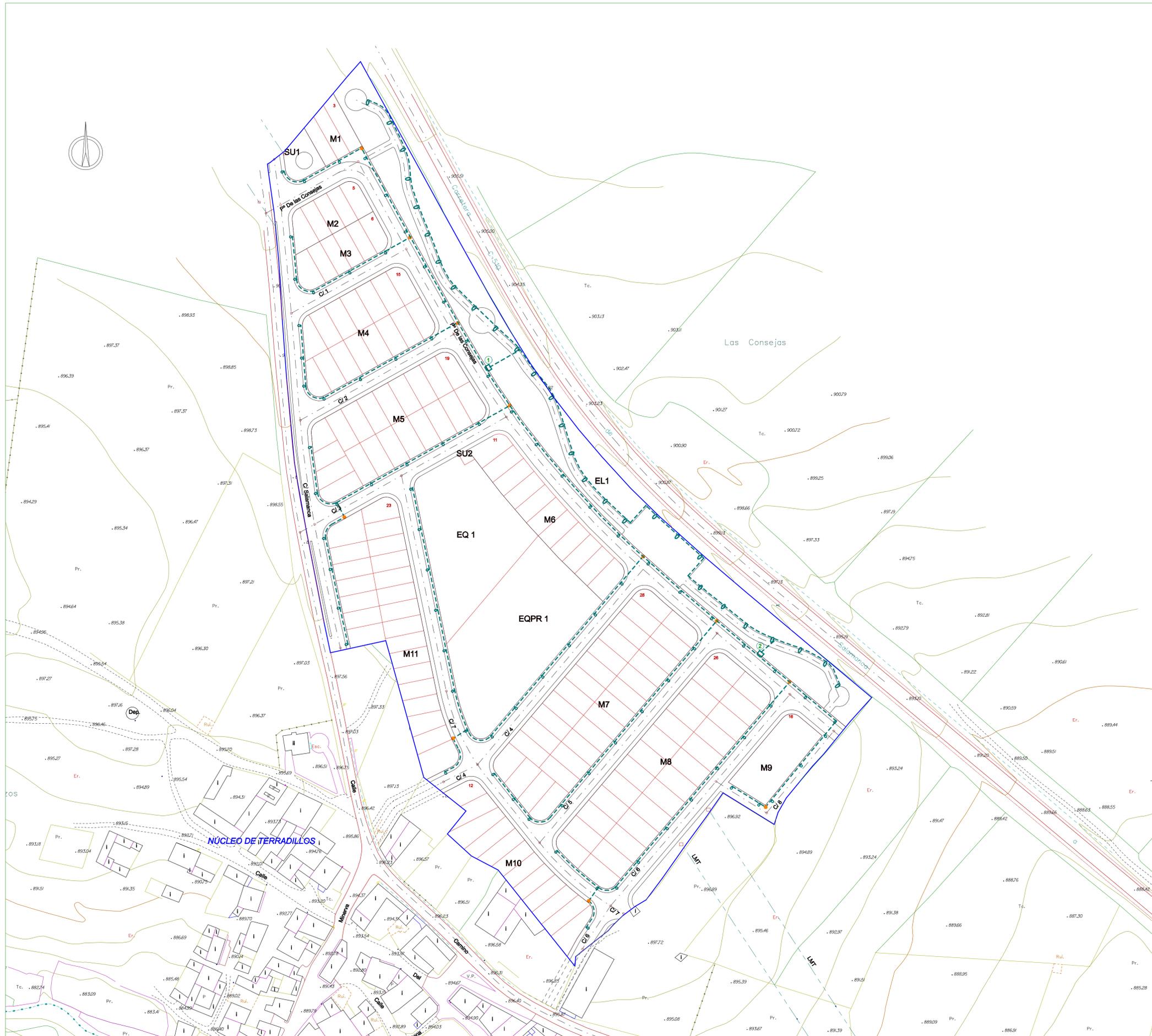
ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA			
PLANO	ESQUEMA DE INSTALACIÓN ABASTECIMIENTO DE AGUA		
0.6.-	ESCALA	FECHA	
	1:1.000	Marzo 2.006	
PROMOTOR	ARQUITECTO		
PROMOCIONES SOLYVERDE SL	JUAN J. SANCHEZ-BAYO		



ESQUEMA DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

- LINEA ELÉCTRICA AÉREA M.T. - Existente
- LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION
- DERIVACION DE BAJA TENSION
- CT
- ARQUETAS DE REGISTRO
- TORRETA FIN DE LINEA ELECTRICA M.T.

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA <small>DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</small>			
PLANO	ESQUEMA DE INSTALACIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA		
0.7.-		ESCALA 1:1.000	FECHA Marzo 2.006
<small>PROMOTOR</small> PROMOCIONES SOLYVERDE SL	<small>ARQUITECTO</small> JUAN J. SANCHEZ-BAYO		



RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

- LINEA DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- ⊗ ARQUETA DE CONEXIÓN ELÉCTRICA
- ARMARIO DE CONTROL Y MANDO DE ALUMBRADO
- FAROLA PÚBLICA - VSAP 100 W - Columna 7 m
- FAROLA PÚBLICA - VMCC - 100 W - Columna 4 m

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA <small>DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</small>			
PLANO	ESQUEMA DE INSTALACIÓN ALUMBRADO PÚBLICO		
0.8.-		<small>ESCALA</small>	<small>FECHA</small>
		1:1.000	Marzo 2.006
<small>PROMOTOR</small>	<small>ARQUITECTO</small>		
<small>PROMOCIONES SOLYVERDE SL</small>	<small>JUAN J. SANCHEZ-BAYO</small>		



SERVICIO DE TELECOMUNICACION POR CABLE	
	RED DE DISTRIBUCION
	RED DE DISPERSION
	CAMARA DE REGISTRO
	ARQUETAS TIPO H
	ARQUETA DE PEDESTAL - ARMARIO DE DISPERSION
	ARQUETAS DE ACOMETIDA DOMICILIARIA - TIPO M

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA			
PLANO	ESQUEMA DE INSTALACIÓN TELECOMUNICACIONES		
0.9.-	ESCALA	FECHA	
	1:1.000	Marzo 2.006	
PROMOTOR	ARQUITECTO		
PROMOCIONES SOLYVERDE SL	JUAN J. SANCHEZ.BAYO		



ELEMENTOS DE JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	
	CASTAÑO DE INDIAS (AESCLUS HIPPOCASTANUM)
	SAUCE LLORON (SALIX BABILONICA)
	PLATANO (PLATANUS ORIENTALIS)
	MORERA (MORUS ALBA)
	CEDEÑO DECORADA
	CUPRESSUS LAYLANDI
	FUENTE DE FUNDICION
	TOBOGAN
	COLIMPIO SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA
	LABERINTO
	BANCO TIPO MADRID
	PAPELERA
	AREAS DE JUEGOS - SENDAS Y AREAS PEATONALES EN PARQUE PÚBLICO
	AREAS AJARDINADAS

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA			
PLANO	ESQUEMA DE JARDINERIA MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN		
O.10.-	ESCALA	FECHA	
	1:1.000	Marzo 2.006	
PROMOTOR	ARQUITECTO		
PROMOCIONES SOLYVERDE SL	JUAN J. SANCHEZ.BAYO		

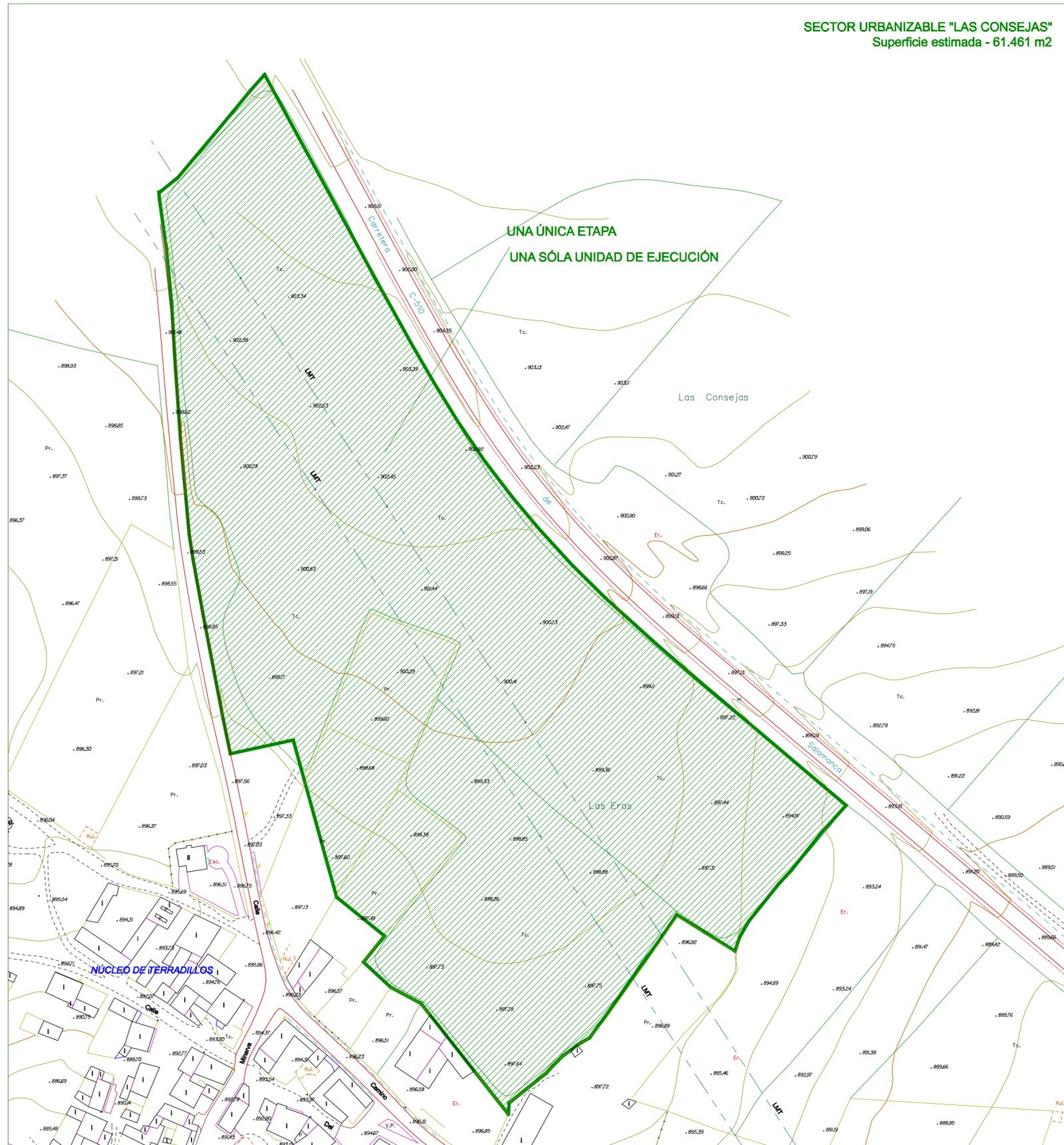


SUELOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	
	RESERVA DE SUELO - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	RESERVA DE SUELO - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
	RESERVAS DE SUELO - SERVICIOS URBANOS
	ESPACIOS LIBRES - RED VIARIA

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS" - R3 TERRADILLOS - SALAMANCA <small>DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</small>			
PLANO	SUELOS DE CESIÓN		
O.11.-	ESCALA	FECHA	
	1:1.000	Marzo 2.006	
PROMOTOR	ARQUITECTO		
PROMOCIONES SOLYVERDE SL	JUAN J. SANCHEZ.BAYO		

SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS"
Superficie estimada - 61.461 m²

UNA ÚNICA ETAPA
UNA SÓLA UNIDAD DE EJECUCIÓN



ORDENACIÓN DETALLADA
SECTOR URBANIZABLE "LAS CONSEJAS"
TERRADILLOS - SALAMANCA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

PLANO

PLAN DE ETAPAS
UNIDADES DE ACTUACIÓN

0.12.-

ESCALA

FECHA

1:1.500 Marzo 2.006

PROMOTOR

ARQUITECTO

PROMOCIONES SOLYVERDE SL

JUAN J. SANCHEZ-BAYO

