



PLAN PARCIAL U.Ur.-1

CABRERIZOS
(SALAMANCA)

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO

Diligencia en el Plan Parcial de urbanización
en el Ayuntamiento de Cabrerizos
Planteado por
EL SECRETARIO,

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/75 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,



PLAN PARCIAL U.Ur-1. CABRERIZOS



1

PLAN PARCIAL
U.Ur-1
CABRERIZOS (SALAMANCA)

INDICE DE DOCUMENTOS

- DOCUMENTO I.- . MEMORIA
- DOCUMENTO II.- . ORDENANZAS REGULADORAS
- DOCUMENTO III.- . PLAN DE ETAPAS
- DOCUMENTO IV.- . ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- DOCUMENTO V.- . ANEXOS

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2169/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA A las oficinas previstas
en el Art. 138 del Reglamento del
Planeamiento.
EL SECRETARIO,





DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL R.D.O. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,

El Sr. D. José Arribas, Arquitecto,
Primero de la Oficina de Urbanismo,
El SECRETARIO.



JOSE ARRIBAS. Arquitecto

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

INDICE

- 1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION
- 2.- INFORMACION URBANISTICA
 - 2.1.- Características topográficas, situación, delimitación y estado actual
 - 2.2.- Estudio de la propiedad del suelo
 - 2.3.- Infraestructuras existentes
- 3.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
 - 3.1.- Relativas a los Planes Especiales
 - 3.2.- Relativas a los terrenos afectados. E.R.-4
- 4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS
 - 4.1.- Objetivos
 - 4.2.- Criterios
- 5.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
 - 5.1.- Parametros urbanísticos según Normas Subsidiarias
 - 5.2.- Ordenación
 - 5.3.- Definición de suelos
- 6.- ESTUDIO DE IMPACTO
- 7.- SISTEMA DE ACTUACION



Diligencia de la Junta de Castilla y León
en el día 23 de junio de 1978
Punto 1.º
El Secretario.

JOSE ARRIBAS.

Arquitecto

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL R.D. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.





1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

La Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Cabrerizos, señalan a los terrenos incluidos dentro del presente Plan Parcial como suelo apto para urbanizar con la denominación U.Ur-1.

La redacción y aprobación de este Plan Parcial tendrá carácter obligatorio y previo a la facultad de edificar de los terrenos, según este mismo apartado.

En base a las anteriores consideraciones, el Excmo. Ayuntamiento de Cabrerizos, acuerda la formulación del presente Plan Parcial U.Ur-1 que afecta a los citados terrenos como consecuencia de la subrogación para la redacción del mismo a petición de la mayoría de los propietarios y con la condición de que una vez aprobado se constituya la Junta de Compensación entre los propietarios afectados.

La revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos esta en vigor desde el 31 de enero de 1989. Esta calificaba como suelo apto para urbanizar las dos margenes del camino de Salamanca, potenciando el desarrollo edificatorio y residencial de la zona oeste de Cabrerizos. La revisión de las Normas, en el apartado 2.4.2. justifica la potenciación de los accesos por el Camino de Salamanca frente a las dificultades que presenta el acceso por la carretera de Aldealengua.

La proximidad de Cabrerizos a Salamanca ha originado un desarrollo de la actividad edificatoria muy rapido. La tipología que se esta adoptando es la de viviendas adosadas con el caracter de vivienda habitual. Esto unido a las facilidades de comunicación con Salamanca hace que este conveniente mente justificada la conveniencia de la la redacción del presente Plan Parcial.

Al ser solicitado por los propietarios de mas del
AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL R.D.O. DE PLANEAMIENTO REAL
DE JUNIO 25/1979 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: en el Art. 138 del Reglamento del Planeamiento
EL SECRETARIO.

JOSE ARRIBAS, A. C. R. I. B. A. S.

60% de la superficie del terreno la subrogación por el Ayuntamiento de Cabrerizos la redacción y control del Plan Parcial U.Ur-1, se procede a la redacción del presente Plan Parcial, actuando como promotor el Excmo. ayuntamiento de . Se adjunta en los ANEXOS una copia de la instancia de petición de tal subrogación.



EL SECRETARIO,
en el Ayuntamiento de Cabrerizos

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.



JOSE ARRIBAS. Arquitecto



2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- Características topograficas, situación, delimitación y estado actual.

Los terrenos objeto del presente Plan se encuentran delimitados de la siguiente forma:

- * sur: el Camino de Salamanca, el Ensanche de Casco Urbano E.R.-1 por la calle D-1.
- * este: Ensanche de Casco Urbano E.R.-1, por la calle A.1.2.
- * norte: Suelo Apto para Urbanizar Industrial, I.Ur. y Suelo No Urbanizable Comun.
- * oeste: franja de afección y la circunvalación de Salamanca.

Las características topográficas del terreno son las siguientes:

- * Se encuentran en la zona de ribera del Rio Tormes como todo el termino municipal, estando separados de la cornisa característica de Cabrerizos.
- * La mitad este presenta una topografia natural en forma de planicie con suave pendiente hacia el sur.
- * La mitad oeste presenta una pendiente suave y uniforme hacia el oeste.
- * Todo esto se representa graficamente en el plano de levantamiento topográfico.

En cuanto a las características geotecnicas del terreno, se puede decir que por debajo de la primera capa vegetal de unos 40 cm. aparece roca arenisca con capacidad portante superior a los 3 kg/cm².

Predomina los vientos de direccion norte y oeste.

Dentro de este ámbito existen varias edificaciones consolidadas que se tendran en cuenta a la hora de adjudicar las edificabilides a cada una de los propietarios.

DILIGENCIA A las edificaciones previstas en el Art. 138 del Reglamento del Planeamiento.
EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL R.D.T.O. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.

JOSE ARRIBAS.

Arquitecto

2.2.- Estudio de la propiedad del suelo

En los planos adjuntos quedan reflejados gráficamente los terrenos afectados por el Plan Parcial U.Ur.-1, así como superficies y propietarios actuales.

Las superficies que se hacen constar han sido obtenidas mediante levantamiento topográfico de los terrenos afectados por el Plan Parcial.

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m ²	COEF.
1		62.303	0.60258
2		5.873	0.05680
3		9.834	0.09511
4		3.726	0.03604
5		3.880	0.03753
6		5.560	0.05377
7		4.573	0.04423
8		1.449	0.01401
9		2.586	0.02501
10		1.350	0.01305
11		2.260	0.02185
TOTAL		103.394	1.00000

- 1 * D. MANUEL MARTIN SANCHEZ
Plaza de Gabriel y Galan, 6-7, 72C
Salamanca
- 2 * D^a MODESTA MARTIN SANCHEZ
c/ Azafranal, 37, 12.
Salamanca.
- 3 * D. MANUEL CANABAL CORTIZO
Ctra. de Salamanca.
Cabrerizos (Salamanca)
- 4 * D^a ALMUDENA MARTIN DOMINGUEZ
c/ Principe, 18, 32B
Salamanca
- 5 * D. FRANCISCO MONTEJO GARCIA
C/ Argentina, 12
Salamanca

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
SECRETARIO.

DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Art. 138 del Reglamento
Plano de Urbanismo
EL SECRETARIO

JOSE

ARRIBAS.

Arquitecto

- 6 * D. MIGUEL MATEOS SOTO
Avda. de los Comuneros, 39,45
Salamanca
- 7 * D^a ANGELES MARTIN DOMINGUEZ
c/ Bajada Hospital, s/n.
Riaza (Segovia)
- 8 * D. EMILIO GONZALEZ DE LA FUENTE
c/ Pellejero Villoria, 20, 42.
Salamanca
- 9 * D. AQUILINO HERNANDEZ CABEZAS y HERMANOS
c/ Maria Auxiliadora, 20-22.
Salamanca
- 10 * D. PRIMITIVO, D. ALFONSO y D. JOSE ENQUE LIVIANOS
MARTIN
Avda/ de Alemania, 27-62.
Salamanca
- 11 * D. MANUEL, D^a IRENE y D^a PILAR MARTIN DE ARRIBA
Avda/ de Portugal, 152, atico B.
Salamanca.



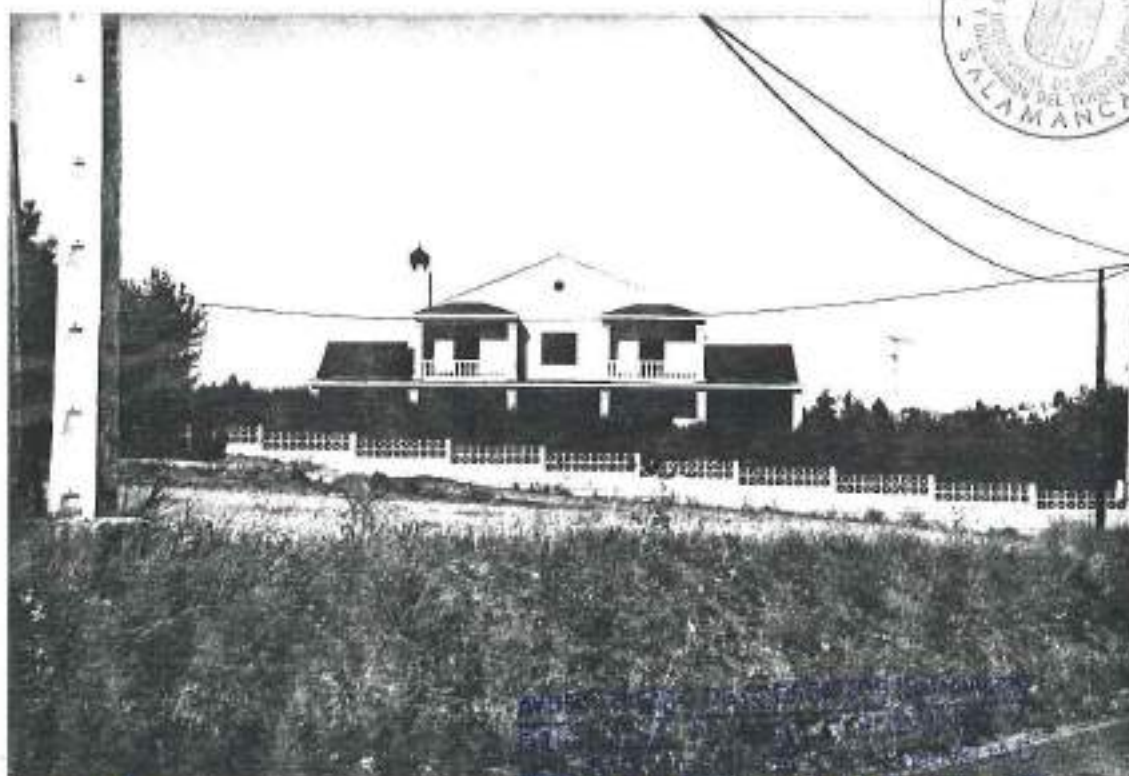
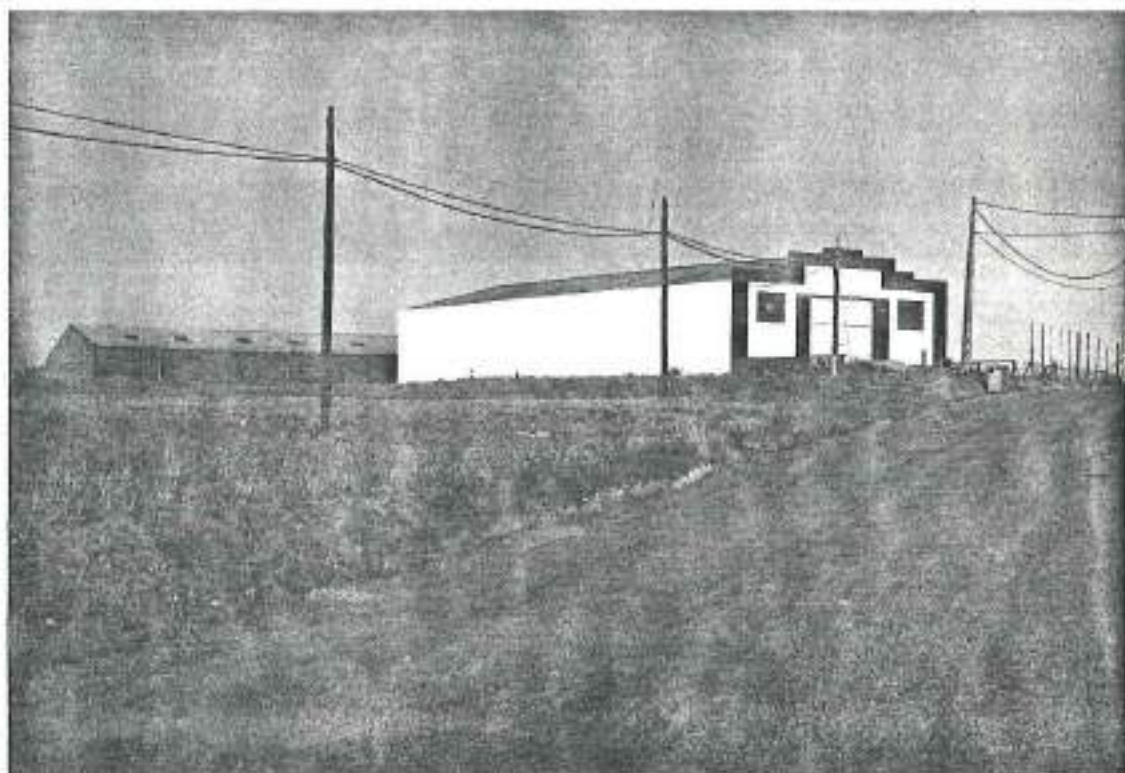
En las propiedades 3, 6 y 8 existen edificaciones fuera de ordenación, que no cuentan con Licencia Municipal de obras. Estas edificaciones deberán ser objeto de un Expediente de Legalización y su edificabilidad de deducirá de la asignada para cada uno de los propietarios. En el caso de la edificación situada en la parcela 3, se puede considerar como consolidada al contar con acometidas de agua y saneamiento a las redes municipales pero se deducirá de la edificabilidad asignada.

En paginas siguientes se desarrolla un reportaje fotografico sobre las edificaciones existentes.

DILIGENCIA A las actuaciones previstas
en el Plan parcial de urbanización del
Plan municipal de urbanismo.
EL SECRETARIO,



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO,



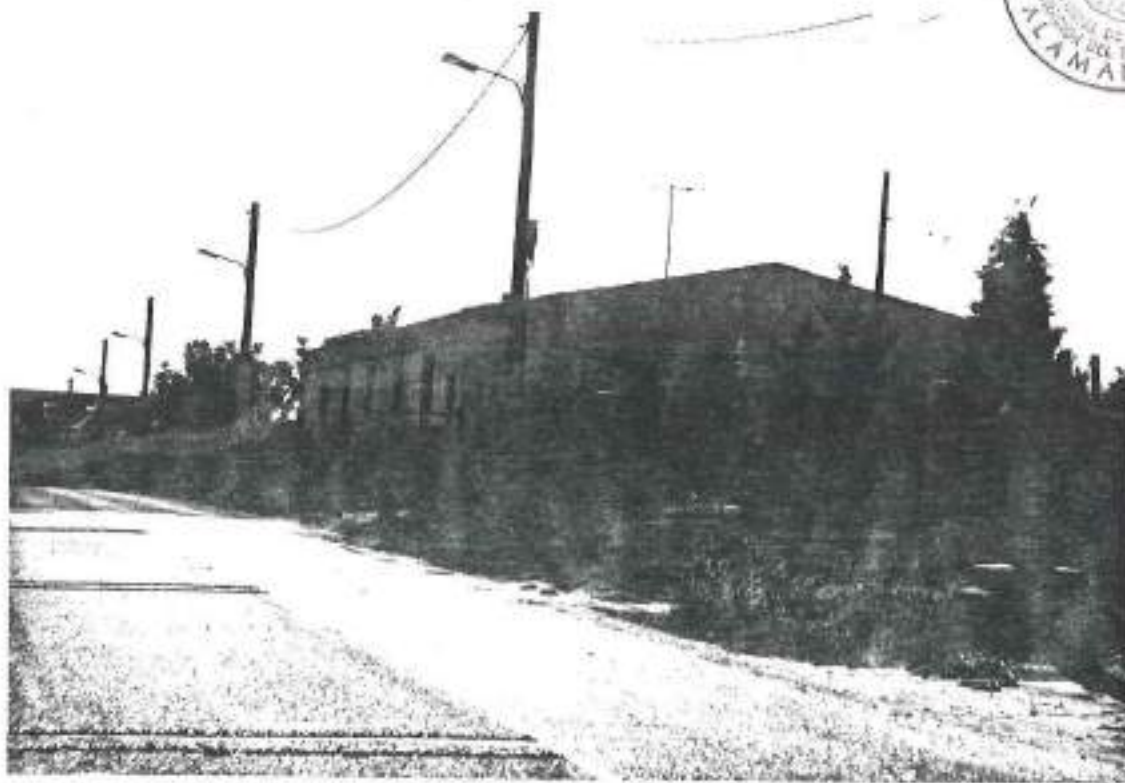
DILIGENCIADO A
 en el Act. de
 Planificación
 ENCLOSURE



CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
 DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
 EL SECRETARIO.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO
EL SECRETARIO.





2.3.- Infraestructuras existentes

Dada la situación de los terrenos, estos no cuentan con servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público suficientes para la edificabilidad posible del Plan. Unicamente existe una red de saneamiento y distribución de agua suficientes para las edificaciones existentes en la Carretera de Salamanca.

El nivel de pavimentación de los viales perimetrales al Plan (carretera de Salamanca) es pavimento asfáltico sin acerado.

Sin embargo, esta en vías de ejecución la red mallada de distribución de agua de Cabrerizos y la red general de saneamiento. Además existe un certificado del Ayuntamiento en el que esta asegura el suministro de agua al U.Ur-1. Este certificado forma parte de la documentación anexa enviada por el Ayuntamiento.

El resto de las infraestructuras existentes se encuentran en el Camino de Salamanca y están ligadas a la zona norte denominada "La Recorva". La red de alta tensión que discurre, en parte enterrada, por el otro lado del Camino de Salamanca, llega a un centro de transformación situado en el P.E.R.I.-2 que da servicio a este sector y al Plan Parcial U.Ur-2, siendo este insuficiente para las necesidades del U.Ur-1. La red de telefonía que discurre paralela al Camino de Salamanca es de tipo aéreo, estando previsto su sustitución por redes enterradas. El Proyecto de Urbanización del U.Ur-1 estudiará la conexión con la central tipo R para URA 256 existente en el casco de Cabrerizos.

Dentro del sector no existen otras infraestructuras. Habrá que tener en cuenta las existentes en el Camino de Salamanca y en el Ensanche de Casco Urbano E.R.-1 para desarrollar el Proyecto de Urbanización de del U.Ur-1. En la actualidad se está construyendo un depósito de agua que incrementará la capacidad de abastecimiento existente. En cuanto a la red de abastecimiento, se está completando la red mallada a la que se conectará en sector U.Ur-1.

DILIGENTE en el Art. 136 del R.D. 2159/78
Planteamiento,
EL SECRETARIO,



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENTE en el Art. 136 del R.D. 2159/78
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 136
DEL R.D. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO,
EL SECRETARIO.

JOSE ARRIBAS. Arquitecto

3.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

3.1.- Relativas a los Planes Parciales

Las Normas Subsidiarias de Cabrerizos establecen el procedimiento para los Planes Parciales según lo establecido en el Art. 41 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación del Suelo (R.D. 1346/1976, de 9 de abril). Al estar derogada esta ley por la nueva Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) se tendrá en cuenta lo establecido por el Art. 116 de esta última. En general, las disposiciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias se adaptan en el presente Plan Parcial a la ley 1/1992.

En cuanto a los objetivos y determinaciones del Plan Parcial se tendrá en cuenta el Art. 83 de la ley 1/1992.

En cuanto al porcentaje de aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento se modifica el apartado 5.9.3.- de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos, siendo de aplicación la Disposición transitoria primera de la ley 1/1992. y el Art. 27.1.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial dentro de los terrenos clasificados como Suelo Apto para Urbanizar. La normativa general para los Planes Parciales es la siguiente:

Uso	Según C.C. Usos.
Tipología	Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.
Altura máxima	2 plantas y/o 6,5 m.
Edificabilidad máxima en parcela	Aprovechamiento bajo cubierta 1 m ² /m ²
Parcela mínima	250 m ²

JOSE ARRIBAS.

Arquitecto



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 1159/76 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA A los efectos previstos
en el Art. 135.3 del Reglamento de
Planeamiento.
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL U.Ur-1, CABRERIZOS

Densidad global
Retranqueos

20 viv/ha.
Frente 3 m.
Fondo 6 m.
Lateral 3 m. (viv. aislada)

* Se consolidan las alineaciones de las edificaciones existentes.

* Se permite adosar la edificación a la alineación, en una longitud máxima de 3,50 m. y exclusivamente para uso de garaje en planta baja.

* Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, mantenimiento a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Ocupación parcela 50 %



3.2.- Relativas a los terrenos afectados. U.Ur-1.-

Con relación a los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial U.Ur-1, las Normas Subsidiarias establecen las siguientes circunstancias urbanísticas particulares de aplicación:

* "La ejecución de la vía A.1.2 correrá a cargo, a partes iguales entre la Junta de Compensación del polígono U.Ur-1 y los propietarios del suelo urbano afectados por la apertura de la vía".

* "De igual forma se procederá en la ejecución de la vía límite entre los polígonos U.Ur-1 y A.Ur. (I.Ur.)".

Esta última condición particular ha dejado de tener sentido al dejarse prevista una calle de ronda de 18 m. de anchura que será costeada por ambas partes, 9 m. cada una.

PLAN PARCIAL U.Ur-1. CABRERIZOS

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

4.1.- Objetivos

Partiendo de la información dada, las características del estado actual y los criterios dados por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos, se debe entender como principal objetivo del presente Plan Parcial, la ordenación de los terrenos afectados.

Junto a la ordenación, la programación de las obras necesaria para la misma, así como la financiación de éstas son los otros objetivos prioritarios de este Plan Parcial U.Ur-1.

4.2.- Criterios

A).- ORDENACION

Respecto a la ordenación propuesta por las Normas Subsidiarias de Cabrerizos, contenida en el plano de calificación, en el que se prevé un red viaria que une este sector con el resto del casco urbano y los planes parciales colindantes. Por ello el presente Plan Parcial propone un desarrollo de la ordenación propuesta por las Normas en el sentido de crear un via de ronda alrededor de Cabrerizos situada en el límite norte del plan y colindante con el Plan Parcial I.Ur. Esta via de ronda se planteará en la Revisión de las Normas Subsidiarias y vendrá a paliar la excasa anchura de los viales planeados, convirtiendo a estos en vias auxiliares. Además de los criterios enumerados mas adelante, la inclusión de esta via en la red viaria ha sido el resultado de la presentación de varias propuestas ante el Ayuntamiento de Cabrerizos. Este criterio, unido a las necesidades de salida de la red de alcantarillado de los Planes Parciales colindantes, la construcción de la red mallada de abastecimiento y procurar no afectar sustancialmente a las propiedades con edificaciones consolidadas dentro del sector. Esto unido a criterios topográficos, que se describen mas abajo, ha dado como resultado la ordenación propuesta.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 1159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: A la instancia presentada en el Art. 1023 del Reglamento de Planeamiento.
El SECRETARIO,
PLAN PARCIAL U.Ur-1 CABRERIZOS



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL Art. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO

Los criterios para esta ordenación son los siguientes:

- * Adecuación a la topografía del sector marcada por zonas de ligera pendiente.
- * Dar una solución a la red viaria de forma que se mantenga la conexión de la entrada a Cabrerizos por el Camino de Salamanca y la apertura de la calle marcada por las Normas Subsidiarias en el límite norte del Plan como calle de ronda.
- * Proyectar una zona de cesión de espacios libres que sirva de conexión entre en casco urbano consolidada, la zona deportiva existente en el sector U.Ur-4 y los terrenos objeto del presente Plan Especial.
- * Respetar las ordenanzas marcadas por la Revisión de las Normas Subsidiarias y la Modificación Puntual aprobada aplicandola a la ordenación propuesta.
- * Adecuación de la ordenación propuesta a los propietarios consolidados de forma que se modifiquen lo menos posible estas propiedades.
- * Dar solución a la salida del saneamiento del sector I.Ur, situado al norte del U.Ur-1.

B).- ALINEACIONES

Las alineaciones propuestas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES del U.Ur-1, señalan los anchos de las calles y de la calle de ronda de nueva creación.

En lo que respecta a los propietarios consolidados se respetan las edificaciones existentes.

C).- DE URBANIZACION

- * Necesidad de adaptación a las infraestructuras

existentes y proyectadas en sectores colindantes.

* Dar salida a la red de saneamiento del Plan Parcial I.Ur., colindante.

* Realizar la parte de la red mallada de distribución de agua que afecta al sector U.Ur-1.

* La existencia de un compromiso por escrito de la Corporación Municipal de Cabrerizos en el sentido de asegurar el suministro de agua y el enganche a la red de alcantarillado, al estar en fase de construcción las redes generales de la población.

* Evaluación de los costes de urbanización, contenidas en el Estudio Económico Financiero.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,



PLAN PARCIAL U.Ur-1 CABRERIZOS



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 136
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 1159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO,

5.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

"5.1.-Parametros urbanísticos según la Revisión de las Normas Subsidiarias y la Modificación Puntual aprobada.

En el apartado " 3.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANISTICAS" se ha reflejado la normativa de aplicación para el presente Plan Parcial.

Se ha representado la ordenación propuesta por las Normas en el levantamiento topográfico realizado y sobre los resultados de la medición se ha aplicado la normativa para el sector U.Ur-1:

SUPERFICIE TOTAL DE LA ORDENACION

103.394 m²

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m ²	COEF.
1		62.303	0.60258
2		5.873	0.05680
3		9.834	0.09511
4		3.726	0.03604
5		3.880	0.03753
6		5.560	0.05377
7		4.573	0.04423
8		1.449	0.01401
9		2.586	0.02501
10		1.350	0.01305
11		2.260	0.02185
TOTAL		103.394	1.00000

Las Normas Subsidiarias fijan una vivienda por cada 250 m² de parcela.

Despues de realizar la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial U.Ur-1, será de aplicación la

JOSE ARRIBAS. Arquitecto

PLAN PARCIAL U.Ur-1. CABRERIZOS

normativa fijada por la Revisión de las Normas Subsidiarias y la Modificación Puntual.

. SUPERFICIE ORDENACION 103.394 m²
. DENSIDAD 20 vvdas./ ha. 206 vvdas.

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

. TOTAL SUP. NETA	70.175
. CESIONES ESPACIOS LIBRES	
jardines	9.339
areas de juego	1.000

	10.339
. CESION VIALES Y REGULARIZACION	
DE ALINEACIONES	20.280
. CESIONES ESCOLAR	2.060
. CESIONES EQUIPAMIENTOS	540

TOTAL	103.394

Las reservas mínimas de aparcamientos exigidas por el Art. 7 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) por la exigencia de que las edificaciones residenciales contengan un número de plazas mínimo de aparcamiento igual a el número de viviendas, ya sea en el propio edificio o en los espacios libres privados. Además, las dimensiones de las calzadas previstas permiten el aparcamiento de en uno de los dos laterales de cada calle y en los dos de la calle de ronda. En las calles de 9 m. se establece un sentido de tráfico para que la calzada no quede reducida. Con estos datos las plazas de aparcamiento previstas son:

. En edificios y espacios privados	206
. En via publica	450

	656

PLAN PARCIAL U. Ur-11 CABRERIZOS



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 1159/78 DEL 23 DE JUNIO.

Las plazas de aparcamiento cumplirán las dimensiones marcadas por el citado Art. 7.

Como resultado de la ordenación propuesta se determina el siguiente cuadro de participación, número de viviendas y superficies netas.

PROPIEDAD	COEF.	Nº VVDAS.	m ² NETOS
1	0.51192	105	35.924
2	0.04832	10	3.391
3	0.08091	17	5.678
4	0.03065	6	2.151
5	0.03193	7	2.241
6	0.04575	9	3.210
7	0.03762	8	2.640
8	0.01192	2	836
9	0.02128	4	1.493
10	0.01111	2	780
11	0.01859	4	1.305
12	0.15000	32	10.526
SUMA	1.00000	206	70.175



- 1 * D. MANUEL MARTIN SANCHEZ
- 2 * D^a MODESTA MARTIN SANCHEZ
- 3 * D. MANUEL CANABAL CORTIZO
- 4 * D^a ALMUDENA MARTIN DOMINGUEZ
- 5 * D. FRANCISCO MONTEJO GARCIA
- 6 * D. MIGUEL MATEOS SOTO
- 7 * D^a ANGELES MARTIN DOMINGUEZ
- 8 * D. EMILIO GONZALEZ DE LA FUENTE
- 9 * D. AQUILINO HERNANDEZ CABEZAS y HERMANOS
- 10 * D. PRIMITIVO, D. ALFONSO y D. JOSE ENQUE LIVIANOS MARTIN
- 11 * D. MANUEL, D^a IRENE y D^a PILAR MARTIN DE ARRIBA
- 12 * EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

Las parcelas correspondientes a cada vivienda podrán tener parte de ella en superficies comunes libres.

DILIGENCIA: A los efectos previstos en el Art. 133.5 del Reglamento del Planeamiento.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.

5.2.- Ordenación propuesta

La justificación de la ordenación propuesta se basa en los criterios adoptados, mencionados anteriormente. Se apoya la justificación en los siguientes puntos:

- * La ordenación propuesta trata de respetar las propiedades consolidadas situando las cesiones en zonas no utilizables de las mismas o en cesiones para viales.
- * La ordenación propuesta se adapta a la topografía actual.
- * Dar una solución a la red viaria de forma que se mantenga la conexión de la entrada a Cabrerizos por el Camino de Salamanca y la apertura de la calle marcada por las Normas Subsidiarias en el límite norte del Plan como calle de ronda (calle de La Luna).
- * Proyectar una zona de cesión de espacios libres que sirva de conexión entre en casco urbano consolidada, la zona deportiva existente en el sector U.Ur-4 y los terrenos objeto del presente Plan Especial.
- * Se respetan las edificabilidades y densidades marcadas por la Revisión de las Normas Subsidiarias y la Modificación Puntual tal y como se ha calculado anteriormente.
Las Normas Subsidiarias fijan una vivienda por cada 250 m² de parcela.
- * Se da solución a la salida del saneamiento del sector I.Ur.

5.3.- Definición de suelos



Con el presente Plan Parcial quedan definidos los Suelos Públicos formados esencialmente por el viario, las dotaciones escolares, de equipamientos y las cesiones de espacios libres.

Para el diseño del viario se han tenido en cuenta los criterios señalados para la redacción del presente Plan Parcial: crear un vía de ronda alrededor de Cabrerizos situada en el límite norte del plan y colindante con el Plan Parcial I.Ur. Esta vía de ronda se planteará en la Revisión de las Normas Subsidiarias y vendrá a paliar la excasa anchura de los viales planeados, convirtiendo a estos en vías auxiliares; dar continuidad a la red viaria del Ensanche E.R-1 y Planes Parciales I.Ur. y U.Ur-2.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 28 DE JUNIO.
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Art. 138.5 del Reglamento del
Planeamiento.
SECRETARIO,



6.- ESTUDIO DE IMPACTO

La justificación de la existencia de los medios necesarios para llevar a efecto el Plan Parcial y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Todos estos puntos han sido estudiados en varios apartados del presente Plan Parcial. En cuanto a las consecuencias económicas, se detallan en el anexo ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO. En cuanto a los intereses de la población afectada, se ha descrito en la presente memoria, la existencia de varios propietarios en los que existen edificaciones. El tratar de no perjudicar a estos propietarios ha sido una de las justificaciones dadas para la ordenación propuesta.

En cuanto al impacto ambiental los terrenos objeto del presente Plan no están situados en la zona de la cornisa de Cabrerizos y por lo tanto su impacto visual en la zona de protección paisajística es nula. No son colindantes con las zonas de Protección Paisajística calificadas por las Normas Subsidiarias. En lo que afectan a los propios terrenos, estos son una planicie con pendiente suave hacia el oeste, por lo que, respetando las alturas de las Ordenanzas, se integrarán perfectamente en la fisonomía de Cabrerizos.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO,



7.- SISTEMA DE ACTUACION

Se adopta para la ejecución del Plan Parcial y las obras de urbanización el sistema de COOPERACION tal y como indican los Artículos 162 a 170 de la Ley del Suelo 1/1992.

Se redactará, posteriormente a la aprobación del Plan Parcial un Proyecto de Reparcelación para distribuir los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan Parcial.

Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de estos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Salamanca, 15 de noviembre de 1993.



Fdo.: JOSE ARRIBAS MINGUEZ
Arquitecto

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Art. 138 del Reglamento del
Planeamiento.
EL SECRETARIO.





DOCUMENTO Nº 2

ORDENANZAS REGULADORAS

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,



JOSE ARRIBAS. Arquitecto

PLAN PARCIAL U.Ur-1. CABRERIZOS

DOCUMENTO Nº 2

ORDENANZAS REGULADORAS



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Sevilla)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,

Se adoptan como Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso del Suelo la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Cabrerizos y de la Modificación Puntual aprobada, expuestas anteriormente en el presente Plan Parcial U.Ur-1.

1.- NORMATIVA GENERAL

1.1.- OBJETO

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

1.2.- AMBITO DE APLICACION

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Plan Parcial U.Ur.-1

1.3.- EFECTOS

El Plan Parcial será de aplicación al día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

1.4.- VIGENCIA Y REVISION

La vigencia del presente Plan Parcial queda definida como indefinida por el Art. 154.3 y 154.4 del Reglamento de Planeamiento, pudiendose ser objeto de posteriores revisiones.

1.5.- DESARROLLO

El desarrollo del Plan Parcial se realizará según las disposiciones vigentes y las señaladas en el Plan Parcial.



DILIGENCIA A los efectos previstos en el Art. 133.5 del Reglamento de Planeamiento.
EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL U.Ur-1. CABRERIZOS

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO

1.6.- CONDICIONES PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION

1.6.1.- Condiciones generales.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras para llevar a la práctica las determinaciones del presente Planes Parcial, contemplado en el Art. 67.1 del Reglamento de Planeamiento.

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 podrá acometer este tipo de proyectos utilizando los procedimientos financieros que estime oportunos.

1.6.2.- Condiciones del servicio de acceso rodado. Pavimentación calles.

El tipo de pavimentación (firme rígido o flexible) será adecuado al tipo de tránsito (velocidad y tonelaje) según el PG-3.

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 1,50 m.

Los bordillos serán de dimensiones mínimas de 15x28 cm.

La pavimentación de las aceras se realizará con terrazo en relieve 40x40 del modelo indicado por el Ayuntamiento.

1.6.3.- Condiciones de los servicios de abastecimiento de aguas y redes de riego.

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 está garantizada



DELEGACIÓN: A los efectos de lo dispuesto en el Art. 133 del Reglamento del Planeamiento

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

DELEGACIÓN: PRESENTE DOCUMENTO A EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.



PLAN PARCIAL U.Ur-1. CABRERIZOS

por la existencia de tres depósitos de 1.200 m³, 125 m³ y 60 m³. Estas capacidades son suficientes para el desarrollo previsto de Cabrerizos y por lo tanto del sector U.Ur-1.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

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



1.6.4.- Condiciones del servicio de evacuación de aguas residuales.

Se exigirá una red de alcantarillado unitario y separativo en función de las características del terreno y de la ordenación.

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 posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

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.

1.6.5.- Condiciones del suministro de energía eléctrica.

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 por la Instrucción MI BT 010 según el grado de electrificación de las viviendas.

Las líneas de alta tensión se ajustarán a los Reglamentos Electrotécnicos de Alta Tensión pudiéndose 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 el Plan Parcial 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 se garantiza al pasar una línea aérea de alta tensión en la zona norte del sector.

1.6.6.- Condiciones de la red de alumbrado público

Cumplirán lo establecido en el Reglamento Electrotécnico vigente y la Instrucción de Alumbrado editada por el desaparecido Ministerio de la vivienda, hoy M.O.P.U.

Las redes serán subterráneas.

El nivel de iluminación de las vías se 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:

. 10 lux

1.6.7.- Condiciones de jardinería

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo obligada la plantación de árboles de sombra a lo largo de las vías principales, aparcamientos en superficie, calles peatonales y plazas públicas.

1.6.8.- Condiciones de conservación de la urbanización.

Al ser el Ayuntamiento de Cabrerizos el que figura como promotor del Plan, la conservación de la urbanización la realizará este una vez realizada la recepción definitiva de la obra por parte de la contrata encargada de su ejecución.

El
En el año
Presidencia
El SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL R.D. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/76 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.

J O S E A R R I B A S . A r q u i t e c t o





1.7.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

EL SECRETARIO.

Son las condiciones generales a las que se tienen que adaptar las edificaciones junto con las específicas de cada zona.

Regulan las condiciones de: volumen, uso, higiene, estéticas.



1.7.1.- Definiciones Generales.

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 (p.e.: patio de manzana).

Altura máxima

Número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que puede autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros lineales desde dicha rasante hasta la cara inferior del último forjado horizontal.

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada desde la rasante al plano interior del último forjado horizontal. En caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en tramos de 8 metros debiendo cumplir cada uno de ellos la condición anterior.

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 el caso de plantas bajas comerciales no será inferior a 3,20 m. En el caso de uso industrial, de 4,20 m.

Bajo cubierta

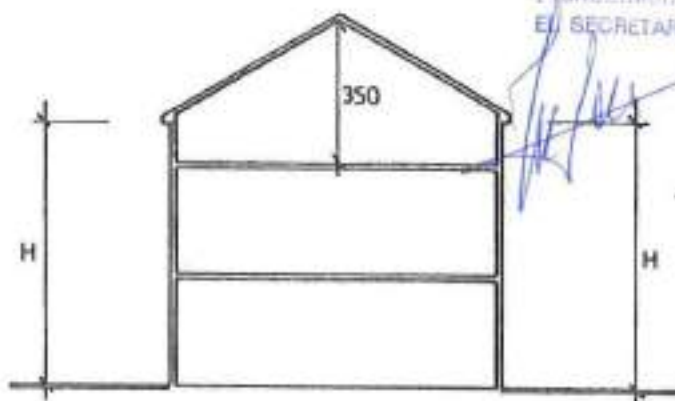
Superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido. La inclinación máxima de la cubierta será de 45%. La altura máxima libre interior será de 3,50 metros. Podrá construirse peralte de la fachada a la calle e

PLAN PARCIAL U.Ur-1. CABRERIZOS

interiores que
autorizada.

cumpla

la estructura máxima



DILIGENCIA A los efectos previstos
en el Art. 22.5 del Reglamento del
Planeamiento,
El SECRETARIO,



Edificabilidad

Expresión numérica en metros cuadrados de la superficie construible sobre cada unidad de superficie de solar. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisotanos que superen la altura de 1 metro sobre dicha rasante.

La medición de la edificabilidad se realizará teniendo en cuenta que deben incluirse los cuerpos volados cerrados, el 50 % de las terrazas cubiertas y cerradas por lados, la planta bajo cubierta cuando no se dedique a instalaciones propias del edificio. Las plantas sotano no se contabilizan.

Fondo máximo

Distancia máxima con respecto a la alineación del viario, medida perpendicularmente.

Frente mínimo de solar

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

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.

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.

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

De manzana: espacio delimitado por una alineación interior.

Los patios interiores y mancomunados cumplan con las Ordenanzas de las Viviendas de Protección Oficial vigentes en cada momento.

Rasante

Cota o nivel en cada punto de una alineación oficial o del retranqueo (suelo urbano). Cota o nivel en cada punto del terreno natural (suelo apto para urbanizar)

Retranqueo

Distancias desde una edificación hasta los linderos de la parcela que ocupa u otra línea de referencia previamente establecida.

Solar

Es la parcela situada en suelo urbano susceptible de ser edificada o las parcelas que pueden serlo mediante la aplicación de alguna de las figuras de planeamiento en consonancia con la legislación y la Ordenación vigente.

Sotano

Superficie construida cuya altura no supera, en ningún punto, 1 metro sobre la rasante, medido hasta la cara inferior del forjado de planta baja. No se permite el uso residencial en sotanos.

DILIGENCIA A los efectos
en el art. 138 del R.D.
Plan de Urbanismo.
El Sr. Secretario



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.

JOSE ARRIBAS. Arquitecto



1.7.2.- Condiciones y Definiciones de Usos.

Uso	RESIDENCIAL
Tipología	Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.
Altura máxima	2 plantas y/o 6,5 m.
Parcela mínima	Aprovechamiento bajo cubierta 250 m ²
Edificabilidad máxima en parcela	1 m ² /m ²
Densidad global	20 viv/ha.
Retranqueos	Frente 3 m. Fondo 6 m. Lateral 3 m. (viv. aislada)
	* Se consolidan las alineaciones de las edificaciones existentes.
	* Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.
	* Se permite adosar la edificación a la alineación, en una longitud máxima de 3,50 m. y exclusivamente para uso de garaje en planta baja.
Ocupación parcela	50 %
Aparcamiento	Se construirá una plaza por vivienda

Uso	EQUIPAMIENTO ESCOLAR
Tipología	Aislada
Altura máxima	2 plantas y/o 6,5 m.
Retranqueos	Frente 3 m. Fondo 6 m. Lateral 3 m.
Ocupación parcela	50 %

DILIGENCIA: A los efectos previstos en el Art. 133.5 del Reglamento de Planeamiento.
EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 133 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2169/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO

J O S E L A R R I B A S. A r q u i t e c t o

PLAN PARCIAL U.Ur-1. CABRERIZOS



EFICIENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,

Uso	SOCIAL Y COMERCIAL
-----	--------------------

Tipología	Aislada.
Altura máxima	2 plantas y/o 6,5 m.
Retranqueos	Frente 3 m. Fondo 6 m. Lateral 3 m.

* Se permite adosar la edificación a
la alineación, en una longitud
máxima de 3,50 m. y exclusivamente
para uso de garaje en planta baja.

Ocupación parcela 50 %



Uso	TURISTICO PERMANENTE
-----	----------------------

Tipología	Aislada.
Altura máxima	2 plantas y/o 7 m. Aprovechamiento bajo cubierta
Edificabilidad máxima en parcela	1 m ² /m ²
Retranqueos	Frente 3 m. Fondo 6 m. Lateral 3 m.

Ocupación parcela 50 %

Número de habitaciones:

Se tendrá en cuenta el acuerdo de la
Comisión Provincial de Urbanismo, de
25 de marzo de 1993, sobre equiva-
lencias entre usos residenciales
vivideros y usos residenciales
hoteleros.

REQUISITO

Será imprescindible para la conce-
sión de la Licencia de Obras la
presentación de ANOTACION REGISTRAL
de indivisibilidad de la parcela a
destinada a uso turístico-permanen-
te.

Aparcamiento Se justificaran el número de plazas de aparcamiento en el edificio o terrenos propios en funcion del número de trabajadores y la categoría de la instalacion.

Uso	RESIDENCIAS DE ANCIANOS
Tipologia	Aislada.
Altura máxima	2 plantas y/o 7 m.
	Aprovechamiento bajo cubierta
Edificabilidad máxima en parcela	1 m ² /m ²
Retranqueos	Frente 3 m.
	Fondo 6 m.
	Lateral 3 m.



Ocupación parcela 50 %
Número de habitaciones:

Se tendrá en cuenta el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de 25 de marzo de 1993, sobre equivalencias entre usos residenciales vivideros y usos residenciales hoteleros.

REQUISITO

Será imprescindible para la concesión de la Licencia de Obras la presentación de ANOTACION REGISTRAL de indivisibilidad de la parcela a destinada a uso de residencia de ancianos.

Compromiso de no destinar el edificio a usos distintos de los aprobados.

Aparcamiento Se justificaran el número de plazas de aparcamiento en el edificio o terrenos propios en funcion del número de trabajadores y ocupacion.

DILIGENCIA: A la instancia presentada en el Art. 133.3 del Reglamento del Planeamiento,
EL SECRETARIO,

JOSÉ ARRIBAS.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2/59/78 DEL 23 DE JUNIO.

Arquitecto

1.7.3.- Condiciones Esteticas y de Higiene.

Se regulan los siguientes aspectos:

* Revestimiento de fachadas.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de cantería, sillería o mampostería.

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

* Cubiertas

Se prohíben las tejas de cualquier material en color negro u oscuro intenso. Se usarán tejas de colores cerámicos.

Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior.

Se prohíben las cubiertas vistas a base de amianto cemento en las zonas residenciales.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO,





AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
AGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL REGLO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

36

1.- LICENCIAS URBANISTICAS

Las licencias urbanísticas tienen por objeto el ejercicio de las facultades regladas de los Ayuntamientos en la intervención en el uso del suelo y su otorgamiento es un mero otorgamiento administrativo de los derechos subjetivos contenidos en la Ley, Plan, Norma u Ordenanza que regulan el referido uso del suelo.



LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, y en virtud de la misma, por el presente documento urbanístico.

Los propietarios pueden edificar, previo otorgamiento de licencia, con los siguientes requisitos:

- . Ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con las garantías que se establecen en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

- . Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos.

- . Cumplimiento de la presente documento urbanístico y demás disposiciones específicas que resulten de aplicación.

- . Mantenimiento de la propiedad y edificación en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

1.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia, a los efectos de esta Ley, los actos de edificación y uso del suelo, tales como parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la

DILIGENCIA: A los efectos previstos en el Art. 133 del Reglamento de Planeamiento, B. SECRETARIO

PLAN PARCIAL U. Ur. III. CABRERIZOS



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares, en terrenos de dominio público, se exigirá licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público."



. Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

"Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases, existentes.
- 3.- Las modificaciones o reformas que afecten a la estructura de los edificio e instalaciones de todas clases existente.
- 4.- Las modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualesquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 del texto refundido de la Ley del suelo, en adelante Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de edificación o urbanización, aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 de la Ley del

DILIGENCIA: A los efectos previstos en el Art. 133 del Reglamento del Planeamiento.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

Suelo:

12.- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas."

1.2.- TIPOLOGIA DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

1.2.1.- LICENCIA INICIAL DE EJECUCION

Dentro del Suelo calificado como urbano se distinguen dos tipos de suelo, a saber:

A.- Suelo urbano de acción directa, en el cual se puede actuar siempre que el terreno esté dotado de agua, alcantarillado, acceso rodado y energía eléctrica, mereciendo, portanto la calificación de solar, Art. 82 de la Ley del Suelo.

B.- Suelo urbano que por no reunir las condiciones del anterior, precise alguno de los siguientes procesos previos, cuyo objeto y contenido se detalla en el apartado de este documento:

- 1.- ESTUDIOS DE DETALLE
- 2.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR
- 3.- PROYECTO DE URBANIZACION en areas que careciern de los servicios urbanísticos mínimos para el abastecimiento de los posibles

PLAN PARCIAL U.Ur-1. CABREZOS

DILIGENCIA A los efectos previstos en el Art. 138 del R.G.T.O. de Planeamiento Real Decreto 2155/78 del 22 de Junio

AYUNTAMIENTO DE CABREZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL R.G.T.O. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2155/78 DEL 22 DE JUNIO
EL SECRETARIO,



usuarios.

4.- PROYECTO DE PARCELACION Y REPARCELACION.

1.2.1.1.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO

A.- Por el promotor de los actos objeto de licencia relacionados anteriormente, se presentará la siguiente documentación:

1.- Instancia con los datos personales del promotor indicando el acto para el que se solicita licencia.

2.- Proyecto suscrito por técnico competente VISADO por el Colegio Oficial correspondiente.

3.- Ficha urbanística en la que se haga constar, como mínimo, lo siguiente:

- . Promotor
- . Emplazamiento
- . Uso clasificado en la Norma.
- . Normativa aplicable
- . Parametros comparativos entre la normativa aplicable y lo proyectado.
- . Autor del Proyecto y su firma.

4.- Documento firmado por el técnico o técnicos responsables de la dirección facultativa de las obras.

B.- El Ayuntamiento recabará los informes jurídicos y técnicos (habitabilidad y urbanismo), el primero del Secretario del Ayuntamiento y los segundos del técnico municipal.

C.- A la vista de los informes, el Ayuntamiento resolverá el expediente y en el caso que la resolución sea denegatoria, deberán justificarse sus causas.

D.- Condiciones expresas de la licencia. En el acuerdo de concesión de la licencia habrá que reseñar las condiciones que se deben cumplir en la ejecución de la obra y, como mínimo, las siguientes:

- * Se efectuará la tira de cuerdas (acto de replantear la edificación ajustada a las alineaciones oficiales) con representante de Ayuntamiento



presente.

- * Caducidad de la licencia en seis meses sin haberse iniciado las obras, o paralización por igual periodo.
- * Necesidad de que una vez finalizadas las obras, se solicite Licencia de Primera Ocupación, cuyo objeto y procedimiento se detallará más adelante.
- * Obras de infraestructura necesaria para acometer las y condiciones de ejecución.

El SECRETARIO,



1.2.1.2.- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.

A.- Cuando el acto edificatorio conlleve una actividad incluida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, el procedimiento de solicitud y otorgamiento de licencia municipal se regulará como especifican los Arts. 29 a 33 del citado Reglamento, así como a las Instrucciones Complementarias para su aplicación, en sus Arts. 4 a 7.

En el punto 1.7.- se detalla, de forma muy general, el procedimiento indicado.

B.- Cuando existen competencias concurrentes para la concesión de la licencia (ejemplo: afección por carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, Ley de Aguas, Patrimonio Histórico-artístico, etc.)

Las autorizaciones serán previas o posteriores, o vinculantes o no vinculantes, según se fije en cada legislación específica.

1.2.2.- LICENCIA DE EDIFICACION

Esta licencia de edificación tiene la misma tramitación que la de ejecución, salvo la necesidad de presentación de documento de dirección facultativa, y el proyecto será básico. Los efectos de esta licencia son exclusivamente administrativos, y su aprobación supone el cumplimiento de la normativa urbanística, sin que se pueda realizar obra alguna sin la presentación del proyecto de ejecución.

1.2.3.- LICENCIA DE REFORMA



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/74 DEL 23 DE
NOVIEMBRE DE 1974
EL SECRETARIO

Las reformas objeto de licencia pueden afectar a inmuebles consolidados o en ejecución, en virtud de licencia concedida. Su tramitación es idéntica a la de las licencias iniciales de ejecución.

1.2.4.- LICENCIA DE LEGALIZACION

La tramitación de esta licencia en la culminación de un expediente de infracción urbanística siempre que los actos de edificación sean legalizables por ser concordantes con la normativa urbanística. La documentación necesaria es la misma que para la licencia inicial de ejecución.



1.2.5.- LICENCIA DE DEMOLICION

La licencia de demolición consiste en la autorización del derribo, total o parcial, de una edificación existente. Habrá de tenerse en cuenta, en los municipios donde exista Catálogo de Edificios a Conservar, la calificación del inmueble objeto de derribo. Será preceptiva la presentación de un Proyecto de Derribo VISADO por Colegio Oficial.

1.2.6.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

La licencia de primera ocupación tiene por objeto la constatación de que, una vez finalizadas las obras, éstas se ajusten a lo realmente autorizado mediante la oportuna licencia inicial. Su incumplimiento supone infracción urbanística.

PROCEDIMIENTO

El promotor, una vez finalizadas las obras, presenta solicitud adjuntando Certificado Final de Obras, suscrito por la dirección facultativa.

En el caso de tratarse de Viviendas de Protección Oficial, se aportará la Calificación Definitiva, a efectos de aplicación de la exención de tasas municipales.

Por el Ayuntamiento se comprueba que lo edificado

PLAN PARCIAL U.Or-1. CABRERIZOS

coincide con el proyecto aprobado.

De ratificarse lo expresado, en el apartado anterior, se procede al otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación, en caso contrario, se iniciará un expediente de infracción urbanística.

1.2.7.- OTRAS LICENCIAS.

Las anteriores licencias urbanísticas se refieren fundamentalmente a la actividad edificatoria, la más frecuente en la gestión municipal, además el resto de actos sujetos a licencia relacionados al apartado 1.1 de este anexo precisan, para su ejercicio, de la autorización municipal y su tramitación podrá ser, en la mayoría de los supuesto, similar a la indicada como procedimiento ordinario.

ESTUDIO DE DETALLE

OBJETO

Pueden formularse Estudios de Detalle, de acuerdo con el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento, con objeto de ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial, ya que la media de superficie neta por vivienda supera los 250 m² lo que permite una modificación de la ordenación de los volúmenes.

CONDICIONES:

- 1.- La propiedad de las manzanas que intervengan deberá ser única.
- 2.- El número máximo de viviendas a desarrollar en cada manzana será el resultado de dividir la superficie neta de esta entre 250 m². justificandose de esta manera que no se supera la edificabilidad máxima de cada manzana ni la asignada a cada propietario.
- 3.- El número total de viviendas objeto de transferencia por el Estudio de Detalle no podrá superar el asignado por el Plan Parcial.

TRAMITACION

Se ajustará a lo dispuesto en el Art. 140 del Reglamento de Planeamiento.

PLAN PARCIAL U. Ur-1 CABRERIZOS



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

CONTENIDO

Como desarrollo del Art. 91 de la Ley del Suelo y el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento, Estudios de Detalle contendrán:

a.- Justificación de su procedencia, con referencia concreta al Planeamiento vigente, con Ordenanzas que la amparan y de la solución adoptada.

b.- La concrección de las propuestas del Estudio de Detalle se realizarán en planos, a una escala mínima de 1:500 y que expresan las determinaciones de se completan, adaptan o reajustan, relacionando claramente la nueva ordenación y la anteriormente existente.

AMBITO DE PLANEAMIENTO

Los Estudios de Detalle abarcan la totalidad de cada área que a estos efectos se delimita en el Plan Parcial.

CONDICIONES Y LIMITACIONES

a.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Planeamiento vigente con Ordenanzas que no estuvieran previamente establecidas en el mismo.

b.- En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

c.- En adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Planeamiento vigente con Ordenanzas, no se podrá reducir la anchura de las vías públicas, ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso, la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento del volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la operaciones citadas.

d.- En el desarrollo de los Estudios de Detalle que se redacten al amparo de este Planeamiento, se respetarán íntegramente las determinaciones establecidas en las Normas de Edificación.



PLAN PARCIAL U. Ur-III CABRERIZOS

1.1.2.- PROYECTO DE URBANIZACION

REDACCION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

OBJETO

Los proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo de Estudios de Detalle, Planes de Reforma Interior, Planes Parciales.

TRAMITACION

Se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo segundo del Título I de la Ley del Suelo y a lo señalado en el Reglamento de Planeamiento. Los Proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Cuando sea de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

CONTENIDO

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiéndose dimensionar las aceras, de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

CONDICIONES Y GARANTIAS

En los Pliegos de Condiciones Económico-Facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento considere necesarias para su perfecta ejecución, fijandose también que se realizarán con carga del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

DOCUMENTACION

La documentación de los proyectos de urbanización se ajustará al contenido del Art. 92 de la Ley del Suelo y al Capítulo VII del Reglamento de Planeamiento:

- . Memoria descriptiva
- . Planos de proyecto y detalle

J O S E A R R I B A S. A r q u i t e c t o



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.





AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,

- . Pliego de condiciones
- . Mediciones
- . Cuadro de precios descompuestos.
- . Presupuesto



COMPROMISOS

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultanea de la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza.

1.7.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

* PARCELACIONES

DEFINICION

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

Las parcelaciones se atenderán a lo dispuesto en los Arts. 257 al 259 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el presente Planeamiento, o las que se realicen en suelo no urbanizable.

PROCEDIMIENTO

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a

DILIGENCIA: A los efectos previstos en el Art. 138 del Reglamento del Planeamiento.

SECRETARIO

PLAN PARCIAL U.UR-1. CABRERIZOS

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca) 46

DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

Licencia:

PARCELA MINIMA

Establece en el presente documento de planeamiento para cada una de las zonas marcadas.

* REPARCELACIONES

DEFINICION

Es la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, para su nueva división ajustada al presente planeamiento, con adjudicación de parcelas resultantes a los interesados, en proposición de sus respectivos derechos.

Las reparcelaciones se atenderán a lo dispuesto en los Arts.164 al 170 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

PROCEDIMIENTO

Toda reparcelación quedará sujeta a la aprobación del proyecto correspondiente.

El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la planeamiento correspondiente a polígono o unidad de actuación, excepto en los casos siguientes:

A.- Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con dicha aprobación.

B.- Que se haya aprobado expresamente la actuación por el sistema de expropiación o sea innecesaria en virtud del acuerdo aprobatorio en el sistema de composición.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de reparcelación.

La entidad local podrá dejar sin efecto, previa la indemnización de daños y perjuicios que corresponda, las licencias concedidas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente, que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento.

El proyecto de reparcelación se formulará:

A.- Por dos tercios de los propietarios interesados, que representen, como mínimo, el 80 % de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación delimitación de un polígono o unidad de actuación.

B.- Por la entidad local o urbanística actuante, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstas no hubieren hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que les marcase, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularan.

Los proyectos de someterán a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados y serán aprobados por el Ayuntamiento, o en su caso, por el órgano urbanístico que se subroga en las competencias municipales.



ACTOS INCLUIDOS EN EL RGT. DE ACTIVIDADES MOLESTAS, NOCIVAS, ETC. (Art. 29 al 33 del Reglamento y 4 a 7 de las Instrucciones complementarias para la aplicación del reglamento)

1.- SOLICITUD DE LICENCIA

Para la concesión de licencia municipal de actividades que figuren en el Nomenclator del Reglamento de Actividades M.I.N. y P. se presentará por triplicado instancia dirigida al Alcalde y con la siguiente documentación:

Proyecto Técnico y memoria descriptiva, suscritos por técnico competente y visado colegial, donde se indiquen las características de la actividad, repercusión en el medio y medidas correctoras. Así como croquis a escala, 1:2000 y 1:100, para actividades industriales de gran envergadura.

2.- TRAMITACION MUNICIPAL

La Alcaldía, recibida la solicitud de licencia, podrá optar, en los cinco días siguientes a la entrada de la solicitud en Registro, por:

A.- Denegación expresa y motivada por:

. Contradicciones de la actividad con el planeamiento.

DIL.

en

Plan urbanístico
B. SECRETARIO.

J O S E A B R I B A S.

A r q u i t e c t o



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD A
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DE LA L.O. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.

- . Razones de incumplimiento de ordenanzas municipales.
- . Existencia de actividad monopolizada por la municipalidad, que resulte incompatible que se pretenda establecer.



B.- Informar, por la Corporación, el expediente en 20 días, según los siguientes tramites:

- . 1.- Abrir información pública por 10 días, con publicación en el B.O.P. Asimismo, se notificará personalmente a los vecinos del lugar del emplazamiento propuesto.
- . 2.- Unidas las reclamaciones al expediente, se someterá a informe del Jefe Local de Sanidad y de los técnicos municipales, en los cinco días siguientes.
- . 3.- A la vista de estos antecedentes, la Corporación incorporará al expediente su informe que acredite que el emplazamiento y demás circunstancias están de acuerdo con el Planeamiento, Ordenanzas Municipales y que en la zona existen actividades análogas.
- . 4.- Remisión a la Comisión Provincial de Saneamiento.

En ningún caso podrán concederse licencias provisionales, mientras la actividad no esté clasificada.

En 15 días de tomado el acuerdo por la Comisión y sin que el Ayuntamiento haya adoptado acuerdo procedente, el interesado podrá presentar recurso de alzada ante el Ministerio del Interior.

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la solicitud, sin hubiese recaído solución, ni hubiese sido notificado de está el interesado, podrá denunciar la mora simultáneamente ante el Ayuntamiento y la comisión. En dos meses de demora, se entiende concedida la licencia por silencio administrativo, salvo que la comisión hubiera acordado desfavorablemente.

- . 5.- Concesión de licencias.-

Compete al Alcalde, en consecuencia, con el expediente completo con acuerdo favorable de la Comisión.

- . 6.- Comprobación.-

Obtenida la licencia, no podrá ejercerse sin que antes se gire visita de comprobación de funcionamiento por un funcionario o técnico competente. Caso de no

J O S E

A R R I B A S



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL REGLAMENTO REAL DE CREYTO 2169/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.

disponer el Ayuntamiento de dicho técnico, puede solicitarlo a la Diputación.

. 7.- Inspección gubernativa.-

El Gobernador Civil podrá ordenar en cualquier momento, una visita de inspección por un funcionario o técnico.

. 8.- Requerimiento de plazo.-

En el caso en que se hallen deficiencias en las medidas correctoras, en el momento de la visita de comprobación, los Alcaldes, por propia iniciativa, o bien por orden del Gobernador Civil o de la comisión Provincial de Saneamiento, podrán establecer plazos de corrección, salvo peligro inminente. El plazo no será superior a seis meses.

. 9.- Comprobación. Resolución.-

Transcurrido el plazo de corrección, se girará visita de comprobación por funcionario o técnico competente, que emitirá informe, sobre el cual, el Alcalde dictará resolución o concederá un nuevo plazo de seis meses. Caso de no cumplir esta obligación el Alcalde, en 15 días, corresponderá al Gobernador Civil adoptar la medidas oportunas.

. 10 Sanciones.-

Agotados los plazos señalados, el Alcalde podrá adoptar las siguientes medidas sancionadoras, dando audiencia al interesado:

A.- Multa

B.- Retirada temporal de licencia.

C.- Retirada definitiva de licencia.



INFRACCIONES URBANISTICAS

Referencias: L.S.- Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

R.D.- Reglamento de Disciplina Urbanística
(Art. 51 al 94 R.D.)

CONCEPTO Y ALCANCE DE LA INFRACCION

Constituyen infracciones urbanísticas las vulneraciones de las prescripciones de la Ley del Suelo, Planes, Programanas, Normas y Ordenanzas y llevarán consigo sanciones, obligaciones de resarcimiento de

J O S E

A R R I B A S



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,

daños y perjuicios y responsabilidades penales, independientemente de las sanciones previstas en por la Ley del Suelo sobre Publicidad de promotores (art 167 Reglamento de Planeamiento).

Son infracciones urbanísticas los actos de edificaciones o uso del suelo realizados sin licencia o alteren el contenido de la obtenida.

CLASIFICACION DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS. (Art. 54 y 55 R.D.)

A.- GRAVES.

A.1.- Las acciones u omisiones que afecten a bienes o interese calificados como protegidos, causándoles daños o riesgos.

A.2.- Las actuaciones que infrinjan lo previsto en el ordenamiento urbanístico, en cuanto a parcelaciones, usos, altura, volumen, situación y ocupación de edificios, salvo que en el expediente se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

B.- LEVES.

El resto de las infracciones.

*** CIRCUNSTACIAS QUE AGRAVAN LA RESPONSABILIDAD:**

- A.- Prevaricación de cargo público.
- B.- Uso de violencia o soborno.
- C.- Alterar los supuesto de hecho que legitiman la actuación o falsificación de documentos.
- D.- Aprovechar en su beneficio la necesidad pública o particulares que resulten perjudicados.
- E.- La reiteración o reincidencia.

*** CIRCUNSTACIAS QUE ATENUAN LA RESPONSABILIDAD:**

- A.- El no tener intención de causar daño grave.
- B.- El proceder a reparar o disminuir el daño antes de iniciar el expediente.

*** CIRCUNSTACIAS QUE, EN CADA DASO, PUEDEN AGRAVAR O ALTERAR LA RESPONSABILIDAD:**

- A.- El mayor o menor conocimiento técnico.
- B.- El mayor o menor beneficio obtenido, o sin

DILIGENCIA DE Acreditación privada
en el Art. 133 del Reglamento de
Planeamiento.
EL SECRETARIO,

J O S E

A R R I B A S



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL R.D. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO,





ánimo de lucro.

2.3.- PRESCRIPCION DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS

El Decreto- Ley de 16 de octubre de 1.981 (B.O.E. de 22 de octubre), Art. 9, establece un plazo de prescripción de cuatro años, contados a partir de la finalización del acto que constituye la infracción, salvo en zonas verdes y espacios libres que no prescriben.

2.4.- FUNCION INSPECTORA.

El Alcalde ejercerá la inspección de parcelaciones urbanas, obras e instalaciones en el término municipal.

2.5.- PROCEDIMIENTO

2.5.1.- ACTUACIONES MUNICIPALES

Cuando los actos de edificación o uso del suelo que fuesen objeto de licencia, se realicen sin ella, o sin ajustarse a la concedida, o sin orden de ejecución. El Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado Territorial de la Consejería de Obras Públicas u Ordenación del Territorio, procederá a:

1.- Ordenar la suspensión de los actos, concediendo un plazo de dos meses para que, por el infractor, se solicite licencia o ajuste las obras a la licencia concedida.

2.- Transcurridos los dos meses sin solicitar licencia o ésta no pudiera ser concedida por incumplimiento de la normativa, el Ayuntamiento ordenará la demolición a cargo del infractor.

3.- Si el Ayuntamiento no demoliese en el plazo de un mes, el Alcalde o el Gobernador Civil dispondrán la demolición.

J O S E A R R I B A S.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL DECRETO DE PLANEAMIENTO REAL DE 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO,



2.5.2.- EXPEDIENTE SANCIONADOR (Art. 133 y siguientes L.P.A.)

Independientemente de las actuaciones municipales expresadas anteriormente, el Ayuntamiento iniciará un expediente sancionador, bajo el siguiente esquema:

- . Apertura de información reservada, si procede.
- . Nombramiento instructor comunicando al interesado los actos de instrucción.
- . Se formulará in informe técnico en el que se detalle como mínimo : causas materiales de la infracción y posible vulneración de la Ley, Plan, Norma u Ordenanza.
- . Pliego de cargos con plazo de alegaciones de ocho días.
- . Propuesta de resolución con plazo de alegaciones de ocho días
- . Decisión congruente con las pruebas aportadas y motivada.
- . Indicación de recursos en la resolución.

Personas sancionadas: el promotor, el empresario y técnicos directores de obra de cada uno de ellos, independientemente.

Autoridades competentes: Alcalde, Gobernador Civil, Ministerio de Obras Públicas y Consejo de Ministros (según cuantías). Habrá que tener en cuenta en este apartado la transferencias en materia de urbanismo a las distintas Comunidades Autonomas.

Salamanca, 15 de noviembre de 1993.

Fdo.: JOSE ARRIBAS MINGUEZ
Arquitecto

JOSE

ARRIBAS



DILIGENCIA: A los efectos previstos en el Art. 133 del Reglamento del Planeamiento.
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138 DEL R.D. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.

F I C H A R E S U M E N

PLAN PARCIAL U.Ur-1

C A B R E R I Z O S

. SUPERFICIE ORDENACION 103.394 m²
 . DENSIDAD 20 vvdas./ ha. 206 vvdas.

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

. TOTAL SUP. NETA 70.175
 . CESIONES ESPACIOS LIBRES
 jardines 9.331
 areas juego 1.000
 . CESION VIALES Y REGULARIZACION
 DE ALINEACIONES 20.288
 . CESIONES ESCOLAR 2.060
 . CESIONES EQUIPAMIENTOS 540

 TOTAL 103.394



PROPIEDAD	COEF.	Nº VVDAS.	m ² NETOS	
1	0.51192	105	35.924	m ²
2	0.04832	10	3.391	
3	0.08091	17	5.678	
4	0.03065	6	2.151	
5	0.03193	7	2.241	
6	0.04575	9	3.210	
7	0.03762	8	2.640	
8	0.01192	2	836	
9	0.02128	4	1.493	
10	0.01111	2	780	
11	0.01859	4	1.305	
12	0.15000	32	10.526	
SUMA	1.00000	206	70.175	

DILIGENCIA A las 10:00 horas del día 10 de Julio de 1978
 en el Ayuntamiento de
 Planificación
 EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
 DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
 LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
 CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
 DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
 EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



DOCUMENTO Nº 3

PLAN DE ETAPAS

DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Art. 138 del Reglamento del
Planeamiento,
EL SECRETARIO,



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO,

JOSE ARRIBAS. Arquitecto

DOCUMENTO Nº 3

PLAN DE ETAPAS

3.1.- PLAZOS DE EJECUCION

Dada la estructura del Plan Parcial y la estructura de la propiedad propuesta por este se prevé el desarrollo de las obras de urbanización en dos etapas:

* 1).- ZONA NORTE comprendida por las manzanas A, B, C, D y E.

* 2).- ZONA SUR comprendida por las manzanas F, G y H.

La ejecución de las dos etapas deberá prever las conexiones entre las infraestructuras de ambas.

Las Normas Subsidiarias de Cabrerizos no fijan plazos de ejecución por lo que se fijan en el presente Plan Parcial:

* Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 2 años desde la aprobación definitiva del Plan.

* Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: 3 años desde la aprobación definitiva.

* Ejecución de la urbanización y cesión de las superficies obligatoria y gratuita: 4 años desde la aprobación definitiva del Plan. Las dos etapas pueden ser ejecutadas al mismo tiempo si así se coincide, siendo la pavimentación realizada hasta el eje de separación de las dos.

* Edificación: no se fija plazo.

3.2.- SISTEMA DE ACTUACION

Entre los dos sistemas de actuación prioritariamente



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

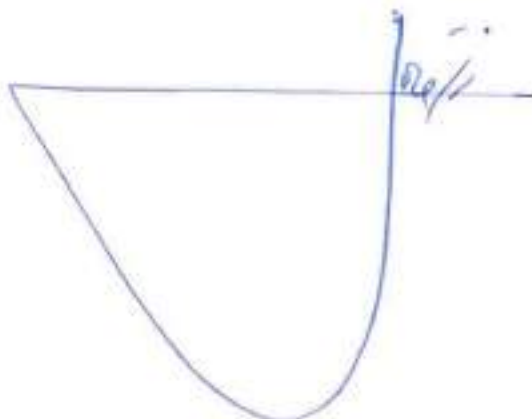
AGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 136 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,



fijados por la Ley del Suelo, compensación y cooperación, se propone el de cooperación por entenderse que este es más adecuado a las circunstancias que concurren en el presente Plan. La ejecución del Plan Parcial y las obras de urbanización el sistema de COOPERACION se realizará tal y como indican los Artículos 162 a 170 de la Ley del Suelo 1/1992.

Salamanca, 15 de noviembre de 1993.



Fdo.: JOSE ARRIBAS MINGUEZ
Arquitecto

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,

DILIGENTE: A los efectos previstos
en el Art. 138 del R. Decretos del
Planeamiento.
SECRETARIO,



JOSE ARRIBAS. Arquitecto



DOCUMENTO Nº 4

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: A fin de dar cumplimiento
en el Art. 138 del RGTO. de Planeamiento Real
Decreto 2159/78 del 23 de JUNIO.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



JOSE ARRIBAS. Arquitecto

DOCUMENTO Nº 4

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

INDICE

4.1.- COSTES DE LA OBRA DE URBANIZACION Y HONORARIOS PROFESIONALES

4.1.1.- Obras de urbanización.

4.1.2.- Honorarios Profesionales.

4.2.- ESTUDIO DE LA FINANCIACION

4.2.1.- Justificación de la autosuficiencia

4.2.2.- Participación de la financiación



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 1496/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Art. 138 del Reglamento del
Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO.



JOSE ARRIBAS. Arquitecto

DOCUMENTO Nº 4.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.



En este Documento se evalúan los diferentes costes que de acuerdo con lo marcado por las Normas Subsidiarias Municipales en lo referente al U.Ur-1 que nos ocupa, deben ser sufragados por los propietarios afectados.

También se incluye en este mismo Documento el estudio de la financiación de los indicados costes, de acuerdo con la capacidad de cada uno de los propietarios, proporcionalmente al beneficio que obtienen con esta actuación.

4.1.- COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y HONORARIOS PROFESIONALES.

4.1.1.- OBRAS DE URBANIZACION.

Concretamente las obras que incluye el siguiente Presupuesto se refieren única y exclusivamente a la urbanización de los siguientes elementos:

- Viales definidos en el Plan Parcial.
- En la calle de Ronda hasta el eje de la mediana.
- La calle A.1.2 hasta el eje, siendo el resto del coste de la calle repercutible a los propietarios a los propietarios del suelo urbano afectados.
- Urbanización de espacios libres.

Los costos expuestos más adelante, se consideran estimativos, así como los esquemas de los planos, hasta que el Ayuntamiento determine el trazado de la red mallada de abastecimiento de agua general de Cabrerizos y otras redes.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO.

JOSE ARRIBAS. Arquitecto



1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.

3.325 m³ movimiento de tierras en desmonte y
terraplenado, con compactación a 1.250 Pt.....4.156.250 Pt

4.156.250 Pt



2.- PAVIMENTACION.

5.100 m³ de excavación a 400 Pt.....2.020.800 Pt
13.300 m² de calzada a 2.100 Pt.....29.930.000 Pt
6.670 m² de acera a 2.000 Pt.....13.340.000 Pt
3.900 ml de bordillo a 1.300 Pt.....5.070.000 Pt

50.360.800 Pt

3.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

1.690 m³ excavación zanjas a 560 Pt.....946.400 Pt
690 ml red mallada a 3.500 Pt.....2.404.500 Pt
3.340 ml de tubería distribución a 1.600 Pt.....5.344.000 Pt
17 Ud llaves de paso a 32.000 Pt..... 544.000 Pt
3 Ud arquetas de acometida a 42.000 Pt..... 126.000 Pt
21 Ud boca de riego a 15.000 Pt..... 315.000 Pt
10 Ud boca de incendios a 32.000 Pt..... 320.000 Pt

9.999.900 Pt

4.- RED DE ALCANTARILLADO.

1.600 m³ excavación zanjas a 560 Pt.....896.000 Pt
2.400 ml de tubería a 4.500 Pt.....10.800.000 Pt
60 Ud pozo de registro a 35.000 Pt.....2.100.000 Pt
97 Ud sumidero a 18.000 Pt.....1.746.000 Pt
8 Ud cámara de descarga a 60.000 Pt..... 480.000 Pt

16.022.000 Pt

DILIGENTE A la información presentada
en el Acta de la reunión del
Planeamiento.
EL SECRETARIO

J O S E A R R I B A S.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DE 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO

5.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

2.370 ml de canal y cableado a 1.900 Pt.....4.503.000 Pt
 115 Ud de arqueta de conexión a 12.000 Pt.....1.380.000 Pt
 115 Ud de farola de alumbrado a 55.000 Pt.....6.325.000 Pt

 12.208.000 Pt


6.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

1.700 m³ de excavación de zanjas a 560 Pt..... 952.000 Pt
 90 ml de conducciones de A.T. a 3.000 Pt.....270.000 Pt
 3.841 ml de conducciones de B.T. a 2.100 Pt.....8.066.100 Pt
 156 Ud arquetas de registro a 12.000 Pt.....1.872.000 Pt

 11.160.100 Pt

7.- RED DE TELEFONIA

1.100 m³ excavación de zanjas a 560 Pt..... 616.000 Pt
 450 m³ hormigón H-150 a 8.500 Pt..... 3.825.000 Pt
 975 ml de red de distribución a 2.500 Pt..... 2.437.500 Pt
 3.600 ml de red de dispersión a 600 Pt..... 2.160.000 Pt
 2 Ud de cuadros de distribución a 20.000 Pt.... 40.000 Pt
 8 Ud de arquetas tipo H_a a 15.000 Pt..... 120.000 Pt
 131 Ud de arquetas tipo M a 6.800 Pt..... 890.800 Pt

 10.088.500 Pt

8.- JARDINERIA.

4.000 m² zona ajardinada a 700 Pt.....2.800.000 Pt
 6.331 m² terreno natural compactado a 450 Pt....2.848.950 Pt
 P.A. amueblamientos.....1.500.000 Pt
 P.A. alumbrado.....2.000.000 Pt
 200 Ud de plantación de árbol a 4.500 Pt..... 900.000 Pt

 10.048.950 Pt

 TOTAL EJECUCION MATERIAL.....124.044.500 Pt.

DILIGENCIA: A los efectos de dar fe de la
 en el Plan de Urbanismo.
 EL SECRETARIO,
 JOSE ARRIBAS, Arquitecto

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
 DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
 LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
 CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 136
 DEL REGLO DE PLANEAMIENTO REAL
 DECRETO 2161/78 DEL 23 DE JUNIO.
 EL SECRETARIO,



19 % BENEFICIO INDUSTRIAL Y G.G.....	23.568.455 Pt

	147.612.955 Pt
15 % IVA.....	22.141.943 Pt

PRESUPUESTO DE CONTRATA.....	169.754.898 Pt

4.1.2.- HONORARIOS PROFESIONALES.

Se aplican las Tarifas vigentes aprobadas por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

PLAN PARCIAL.

Honorarios convenidos con el Excmo. Ayuntamiento de Cabrerizos

$$H_p = 3.661.997 \text{ Pts.}$$

PROYECTO DE PARCELACION

$$H = \frac{H_p * P}{100}$$

$$P = 13.50$$

$$H = 494.369 \text{ Pts.}$$

PROYECTO DE URBANIZACION.

$$H = P.E.M. * C_u / 100$$

$$P.E.M. = 124.044.5002 \text{ Pts}$$

$$C_u = 5.00$$

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,



JOSE ARRIBAS. Arquitecto

Arquitecto:

H = 6.202.225 Pts

Aparejador:

30 % H = 1.860.667 Pts

TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS = 12.219.258 Pts



4.2.- ESTUDIO DE LA FINANCIACION.

4.2.1.- JUSTIFICACION DE LA AUTOSUFICIENCIA.

El coste total estimado, obra de urbanización y honorarios facultativos, es de 181.974.156 pts., que repartido entre la superficie neta total permitida en el ámbito del Plan Parcial.

$$\frac{\text{coste total}}{\text{sup. neta}} = \frac{181.974.156}{70.175 \text{ m}^2} = 2.593 \text{ Pts/m}^2 \text{ neto}$$

El tipo de Promoción lógica en esta localización es el de vivienda unifamiliar de 1ª residencia, nivel medio, estimándose un precio de venta 90.000 pts / m² construido, lo que supone una repercusión de los costes de urbanización por cada vivienda de

$$\frac{181.974.156 \text{ ptas.}}{206 \text{ viviendas}} = 883.369 \text{ ptas.}$$

Considerando una vivienda tipo de 200 m² construidos la repercusión de los costes de urbanización por cada m² construido es de

JOSE

ARRIBAS.

Arquitecto.

DILIGENCIA A LA QUE SE DEBE
en el Ayuntamiento de
Planificación
EL SECRETARIO,



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL R.D.T. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO.

883.369 ptas
 ----- = 4.416 ptas/m² construido
 200 m²

4.416 ptas/m² const.
 ----- * 100 = 4.91 %
 90.000 ptas/m² const.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
 DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
 LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
 CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 136
 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
 DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.
 EL SECRETARIO,

Este porcentaje de repercusión de los costes de urbanización sobre el precio de venta del m² construido es perfectamente asumible por los propietarios incluidos en el presente Plan Parcial.

CEDER
 por el Sr. Jefe de Oficina del
 Plan Parcial
 G. S. S. S. S.



4.2.2.- PARTICIPACION EN LA FINANCIACION.

La participación de cada uno de los propietarios afectados, en los costes de urbanización, será proporcional al valor urbanístico de sus respectivas fincas. Por lo tanto, se propone como fórmula de participación de cada propietario en los costes de urbanización, la siguiente:

COSTES TOTALES
 ----- * SUPERFICIE NETA PARTICULAR
 SUPERF. NETA TOTAL

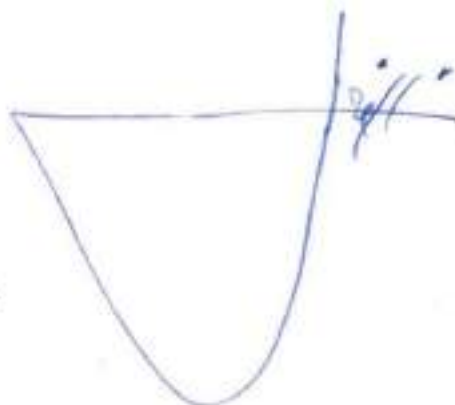
De acuerdo con los resultados obtenidos en

J O S E A R R I B A S. A r q u i t e c t o

este Plan Parcial, el coeficiente multiplicador resultante es 2.593 pts/ m². Por tanto, la colaboración de cada propietario a la financiación de los costes totales será:

PARTIPACION = 2.593 Pts/m² * SUPERFICIE NETA PARTICULAR

Salamanca, 15 de noviembre de 1993.



Fdo.: JOSE ARRIBAS MINGUEZ
Arquitecto.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: A los efectos previos
en el Art. 133 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico,
EL SECRETARIO,



JOSE ARRIBAS, Arquitecto



DOCUMENTO Nº 5

A N E X O S

DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Plan Parcial U.Ur-1 del
Plan General, EL CONCEALDE

J O S E A R R I B A S .

A r q u i t e c t o

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)

DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/76 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA en el A. I. de Planeamiento
SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS
(SALAMANCA).

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2159/76 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO

MANUEL MARTIN SANCHEZ, mayor de edad, con domicilio en
Salamanca, Plaza de Gabriel y Galan, 6, 7º, C y DNI-7.700.676 T
y la relacion adjunta de propietarios, con su identificacion,
todos ellos con propiedad de terreno o edificaciones, en el
poligono calificado como RESIDENCIAL URBANIZABLE (U.Ur.-1),
segun Normas Subsidiarias Municipales vigentes, sobre Urbani-
zacion, en el termino de Cabrerizos (Salamanca).

EXPONEN:

Primero.- Que desean redactar el Plan Parcial del poli-
gono citado todos los firmantes de la relacion que se acompa-
ña.

Segundo.- Este poligono en su delimitacion, afecta a ca-
torce parcelas de doce propietarios, segun la investigacion
realizada y

SOLICITAN.-

Tercero.- La Subrogacion por el Ayuntamiento de Cabreri-
zos, la redaccion y control del Plan Parcial, que desarrolle
el poligono, comprometiendose todos los firmantes a constituir-
se en Junta de Compensacion, la cual se hara cargo de los gas-
tos correspondientes derivados de la gestion del Plan Parcial.

Cuarto.-Solicitan a la vez, una prorroga de tres meses,
a partir del 31 de Enero de 1.991 para realizar todos los tra-
mites y estudios, correspondientes a dicha redaccion.

Quinto.- Y manifiestan, que las nuevas parcelas resultan-
tes del Plan, sean adjudicadas a cada propietario, sobre las
primitivas parcelas aportadas.

Cabrerizos.- 1 de Diciembre de 1.990.

Manuel Martin Sanchez

Almudena M. ...

Fuente ...

Art. ...

M.ª Angeles M.

[Signature]

RELACION DE PROPIETARIOS CON TERRENO O EDIFICACIONES EN EL POLIGONO UNIFAMILIAR URBANIZABLE (U. Ur.-1) -
 TERMINO MUNICIPAL DE CABRERIZOS (SALAMANCA).-

Nº.	PROPIETARIOS	DOMICILIO	D.N.I. nº.	SUPERFICIE m2.	5/11/90 FIRMAS
1	Manuel Martín Sánchez	Pl. Gabriel Galán, 6-7º C.SA.	7700676T	61.000	<i>[Signature]</i>
2	Modesta Martín Sánchez	Tfno- 22-33-89 Azafranal, 37-1º SA.	103504G	5.900	<i>[Signature]</i>
3	Manuel Canabal Cortizo	Tfno 24-45-77 Cta. Salamanca. Cabrerizos SA.			<i>[Signature]</i>
4	Almudena Martín Dominguez	Tfno- 22-40-19 Principe, 18-3º B. SA.	7748444C	3.354	<i>[Signature]</i>
5	Francisco Montejo García	Tfno- 22-63-92 Argentina, 12 SA.	7590224V	4.000	<i>[Signature]</i>
6	Miguel Mateos Soto	Tfno- 22-67-36 Comuneros, 39-45 SA.	7786239A	4.000	<i>[Signature]</i>
7	Angeles Martín Dominguez	Tfno- 25-73-02, 22-04-10 Riaza (1/ Basos y Hnos. S.A. SEGOVIA.	7757770P	4.059	<i>[Signature]</i>
8	Emilio Glez. de la Fuente	Jose Polle- 28-90-64 Pellejero Villoria, 20-4º SA.	7574301X	3.592	<i>[Signature]</i>
9	Aquilino Herdez. Cabezas y Hnos.	Tfno- 22-44-29 Mª. Auxiliadora, 20-22 SA.	7705299T	2.000	<i>[Signature]</i>
10	Primitivo, Alfonso y José En- que Livianos Martín	Represoutante - Albino Herz Herz- Tfno 24-44-19 Avda. Alemania, 27-6º SA.	7724232G	1.500	<i>[Signature]</i>
11	Manuel, Irene y Pilar Martín- de Arriba	Tfno- 25-43-82, 21-76-34, 21-73-63 Avda. Portugal, 152 - Atico B. SA.	7607297R	1.400	<i>[Signature]</i>

NOTAS.-

Los D.N.I. y las direcciones de los proindivisos de propiedad, que figuran en esta relación, pertenecen a los firmantes y consideran ellos, que los copropietarios de cada uno, aceptan esta solicitud.

Existe otro propietario junto a la propiedad de Miguel Mateos, que según investigación verbal posee 1.000 m2.

Cabrerizos, 1 de Diciembre de 1.990.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
 DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
 LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
 CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 188
 DEL REGLO DE PLANEAMIENTO REAL
 DECRETO 1078 DEL 23 DE JUNIO.
 EL SECRETARIO



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DEMARCAACION DE CARRETERAS DEL ESTADO
DE CASTILLA Y LEON OCCIDENTAL

UNIDAD DE SALAMANCA

28 ABR 1992

Salamanca, de Abril de 1992

s/r Reg. Sal N°-17- n/r
16-Enero-1992



**SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO
DE CABRERIZOS**

37.193 CABRERIZOS (Salamanca)
=====

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DEMARCAACION DE CARRETERAS DE CASTILLA
Y LEON OCCIDENTAL
UNIDAD DE SALAMANCA
REGISTRO DE SALIDA
N.º General 1449
Fecha **28 ABR 1992**

DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Art. 123 del Reglamento del
Plano de Actuación

ASUNTO: COMUNICACION SOBRE ESCRITO

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 123
DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2139/75 DEL 23 DE JUNIO
EL SECRETARIO



En relación con su escrito de
fecha 16 de Enero de 1992 y aclaraciones en visita girada a
esta Unidad de Salamanca del Arquitecto de ese Ayuntamiento,
Sr. Arribas, le comunico lo siguiente:

- En fecha Marzo de 1977, se redactó el Planeamiento de
la Red Arterial de Salamanca. En éste Planeamiento se
contemplaba una Arteria designada por T-18, que discurría por
ese Término Municipal de Norte a Sur. Esta Arteria arranca de
la N-620 Burgos a Portugal por Salamanca (Tramo: Salamanca -
Valladolid) y llegaba hasta la N-501 Madrid Salamanca,
(Tramo: Salamanca-Avila). Citada Arteria no puede ser ya una
realidad, dadas las calificaciones de suelo realizadas por el
Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

- En el Estudio realizado en 1990 con el Título
"NECESIDADES DE ACTUACION EN ZONAS URBANAS (CASTILLA Y LEON
OCCIDENTAL)", se ha expresado la necesidad de que se realice
una conexión entre la N-620 Burgos a Portugal por Salamanca
(Tramo: Salamanca-Valladolid), y la N-501 Madrid Salamanca
(Tramo: Salamanca-Avila). A tales efectos y teniendo en cuenta
las calificaciones de suelo en ese Sector de la Provincia se
ha dibujado el Trazado de esta Vía a nivel de Planeamiento,
designándola con el Nombre de "RONDA ESTE".

- Como se observa, podría recalificarse el espacio que
se estimaba necesario en el Antiguo Planeamiento de la Red
Arterial. A la vez, habría que determinar una franja en esta
Ronda para que algún día fuese realidad.

- Se acompaña Plano de Planta del Avance del Documento
Titulado "NECESIDADES DE ACTUACION EN ZONAS URBANAS (CASTILLA
Y LEÓN OCCIDENTAL)".

28 ABR 1992

También se quiere significar, que en su día, el Equipo de Asistencia Técnica SÁNCHEZ BLANCO Y ASOCIADOS S.A., Redactor del Documento a que anteriormente se ha hecho referencia, fue asesorado por ése Ayuntamiento en cuanto a Calificaciones de Suelo y posibles Trazados.



Fdo. Pablo Felipe Prieto,



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 150/78 DEL 23 DE JUNIO.



DILIGENCIA
en el
Plan
EL D.º

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 138
DEL R.D. DE PLANEAMIENTO REAL
DECRETO 2160/78 DEL 23 DE JUNIO.
EL SECRETARIO,