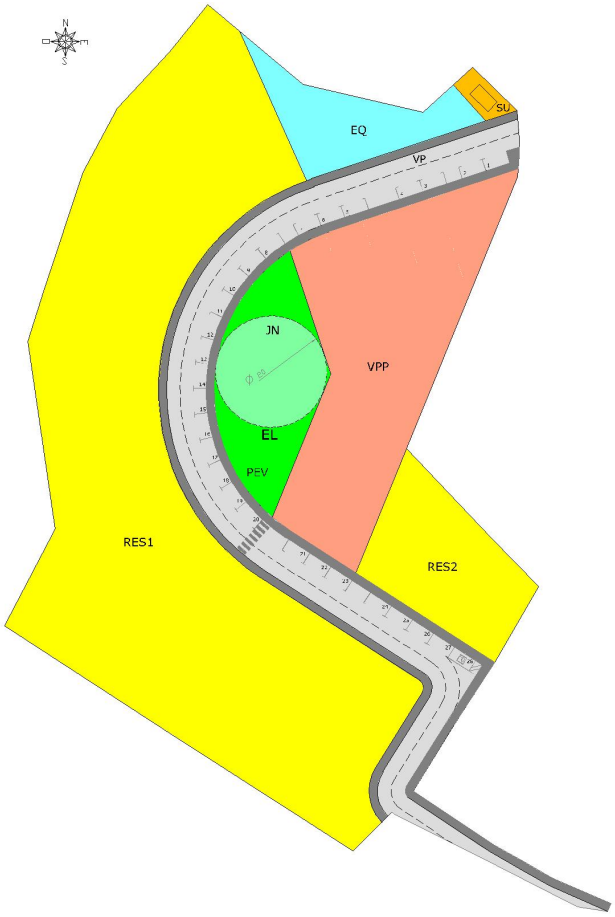
MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD SU-NCUD2 GALINDUSTE



PROMOTORES: MATEO MORETA ARROYO
Mª DOLORES GARCÍA MARTÍN

REDACTOR: JOSÉ ANTONIO GARCÍA ESTÉVEZ
ARQUITECTO COAL 3686

FECHA: DICIEMBRE 2024

GARCIA ESTEVEZ JOSE ANTONIO - 07984894F

Firmado digitalmente por GARCIA ESTEVEZ JOSE ANTONIO - 07984894F
Fecha: 2024.12.20 15:42:13 +01'00'

DOCUMENTO Nº1
MEMORIA

INDICE:

0.- INTRODUCCION. OBJETO DE LA MODIFICACION

1.- ANTECEDENTES

2.- AMBITO DE APLICACIÓN

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE - RESUMEN EJECUTIVO

4.- MEMORIA VINCULANTE.

4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

4.2 DESCRIPCIÓN PORMEMORIZADA. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR.

4.3 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

5.- TRAMITACIÓN

5.1. TRÁMITE AMBIENTAL

5.2. TRAMITACIÓN GENERAL

6.- ANEXOS

6.1. ESTUDIO TECNICO DE REDUCCION DE APARCAMIENTOS

0.- INTRODUCCION. OBJETO DE LA MODIFICACION

El presente documento se elabora principalmente para la modificación del sistema local de comunicaciones, de modo que se elimina la rotonda del único vial con fondo de saco del Estudio de Detalle, para darle continuidad y salida por la previsión de calle que contemplaban las Normas Urbanísticas Municipales.

Esto afecta principalmente a las parcelas denominadas VP y RES1, de modo que la superficie de viales se incrementa, mientras que la superficie de suelo residencial RES1 disminuye.

Por otro lado, la compañía eléctrica ha indicado instalar un transformador de 250 kVA en la parcela de servicios urbanos, denominada SU, de 23 m2, que es insuficiente, precisando de 27 m2 adicionales; pasa a ser de 50 m2 y edificabilidad 0,25.

Además, se propone eliminar de la parcela de equipamientos (EQ) las plazas de aparcamiento existentes. Dicha parcela tiene 479 m2, de los que 85 están ocupados por plazas de aparcamiento, y 394 para ejecutar la edificabilidad de la misma. Al suprimir los 85 m2 de aparcamientos, parte la ocupa el incremento de superficie de la parcela SU del transformador, y parte la parcela RES1, que aun así pierde superficie. Se mantiene la superficie construible de la misma pasando la edificabilidad de 0,70 a 0,851.

En conjunto, la superficie construible y la edificabilidad lucrativa se reducen levemente. Estos cambios quedan recogidos y justificados en la documentación que se aporta a continuación.

Se adjunta la Memoria completa con sus respectivas modificaciones, y Anexos. Se modifica en las Ordenanzas, el artículo 66 que regula las características de los vallados, para darles unidad en todo el ámbito afectado. Respecto a los Planos,

se aportan los de ordenación (del 2.1 al 2.7) que son los que cambian respecto a los originales. Los de información (del 1.1. al 1.6) no se aportan ya que no sufren cambios.

1.- ANTECEDENTES

Por encargo de Mateo Moreta Arroyo y Mª Dolores García Martín se redacta el presente **Modificado de Estudio de Detalle** de la Unidad de suelo urbano no consolidado SU-NCUD2.

Existe previamente, de la Unidad de suelo urbano no consolidado SU-NCUD2, el Estudio de Detalle con fecha de aprobación 17/12/2010, el Proyecto de Actuación con fecha de aprobación 18/05/2011, y el Proyecto de Urbanización con fecha de aprobación 19/09/2012.

El término municipal de Galinduste cuenta con Normas Urbanísticas Municipales**,** aprobadas definitivamente el 16/06/2005, y publicadas en el BOCyL el 17/08/2005.

Igualmente se tramitó una Modificación de estas Normas en la que se detallaban los parámetros urbanísticos de este sector aprobada definitivamente el 17/12/2009 y publicada el 22/03/2010.

2.- AMBITO DE APLICACIÓN

Constituyen el ámbito de aplicación los terrenos clasificados en las N.U.M. vigentes como Suelo Urbano No Consolidado Unidad de Detalle nº 2 (SU-NCUD2.)

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE - RESUMEN EJECUTIVO

El municipio de Galinduste cuenta con Normas Urbanísticas Municipales en vigor redactadas por el Arquitecto Ramón Peláez Pezzi que fueron aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 16 de junio de 2005, publicadas en el BOCYL el 17 de agosto de 2005, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca el 1 de septiembre de 2005.

Como hechos destacables desde su aprobación, se han tramitado diversas modificaciones puntuales de las mismas, de modo que la Unidad de Desarrollo nº 2 fue producto de la cuarta modificación puntual. La Unidad de Desarrollo nº 1 que contemplaba las Normas aún no ha sido desarrollada.

La ordenación detallada de la Unidad de Desarrollo nº 2 es consecuencia de la intención de un promotor privado de crear en el municipio una zona residencial de baja densidad con espacios de calidad, ya que el casco consolidado es bastante denso, con viales y zonas comunes angostas y deficientes. Por lo tanto, supone una alternativa interesante y una oportunidad para el municipio.

La ordenación detallada de la Unidad de Desarrollo nº 2 se ha tramitado mediante el Estudio de Detalle con fecha de aprobación 17/12/2010, el Proyecto de Actuación con fecha de aprobación 18/05/2011, y el Proyecto de Urbanización con fecha de aprobación 19/09/2012.

A fecha de hoy, se pretende modificar estos últimos documentos, por las cuestiones indicadas y recogidas en este documento.

4.- MEMORIA VINCULANTE.

4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

La modificación propuesta mejora la circulación vial, al eliminar el fondo de saco y la rotonda, y proponer una calle en continuidad. Entendemos que es una mejora sustancial para los futuros moradores, lo que justifica plenamente su conveniencia.

Así, se propone llevar a cabo las determinaciones de dicha modificación, de manera que en breve espacio de tiempo se pueda tras su aprobación, proceder a la urbanización de los terrenos para convertirlos en solares listos para la edificación.

El hecho de que no se disponga en Galinduste de suelo apto para la urbanización, es un aliciente más para este necesario tipo de suelo en el casco urbano, que venga a satisfacer las demandas detectadas.

De ahí que, a pesar del deprimido mercado de la vivienda a nivel provincial, el promotor decide arriesgar poniendo a disposición del mercado local una serie de parcelas que vengan a satisfacer las expectativas detectadas.

El hecho de que las conexiones a redes existentes sean de escasa dificultad viene a propiciar que la inversión económica necesaria pueda ser abordable por la propiedad.

4.2.- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR.

El planeamiento sobre el que se asienta este Estudio de detalle es la Modificación de las NUM para la unidad UD2, cuyo cumplimiento se justifica en las páginas siguientes.

FICHA UNIDAD DE DESARROLLO N° 2 (SECTOR DE SUNC):

Instrumento de desarrollo:	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
Iniciativa:	Privada
Superficie:	9817 m2
Uso global:	Residencial
Tipología:	Viv. Unifamiliar o Colectiva
Edificabilidad máxima:	0,50 m2/m2 (5000 m2/Ha)
Edificabilidad total máxima del sector:	4908,50 m2
Densidad mínima:	10 viviendas/Ha
Densidad máxima:	20 viviendas/Ha
Plazo de desarrollo:	8 años
Índice de integración social:	30%

La modificación que nos ocupa modifica levemente algunos parámetros, modificaciones que se irán recogiendo a continuación, y en los apartados de las respectivas cesiones.

4.2.1. Calificación Urbanística

La ordenación propuesta Califica un total de 6 parcelas resultantes, de las cuales, una se destina a los equipamientos públicos de la Unidad, tres a edificación residencial, una a

servicios e infraestructuras de la Unidad y otra a las zonas libres, siendo el resto de la superficie las vías públicas, por donde discurren los servicios.

La configuración propuesta parte de la conexión posible al resto del suelo urbano. La forma de la vía principal viene condicionada por la superficie irregular del sector de manera que puedan trazarse parcelas edificables a ambos lados de la vía pública.

El aprovechamiento urbanístico no será superior al fijado en las Normas que se modifican según se expone más arriba:

- Densidad máxima: 20 viv/Ha.

- Densidad mínima 10 viv/Ha.

- Aprovechamiento medio máximo: 0.50 m2/m2.

Capacidad Residencial Máxima-Mínima Propuesta. Edificabilidad lucrativa. (Con la modificación se reduce levemente).

VPP: 1033,55 m2…….6-5 viviendas protegidas.
RES1: 1.901,13 m2…….10-8 viviendas.
RES2: 244,80 m2…….2-1 viviendas.

Totales: 3.179,48 m2…….18-14 viviendas .

Edificabilidad máxima Unidad 4908,50 m2 > que la propuesta

También se dispone un número máximo de viviendas de 18 (aprox. 18 viv./Ha), de las cuales un 32,5% de la edificabilidad está destinada a Viviendas con algún tipo de protección pública según art. 122.2.e) del RUCyL, e inferior a la densidad máxima de 20 viv/Ha.y superior a la mínima.

4.2.2. Reservas de suelo para los Servicios Urbanos de la Unidad.

Conforme al art. 128.2.b) del RUCyL la O.D. establece y define el sistema local de servicios urbanos.

Para ello, en el plano de conexiones a redes se explica convenientemente la resolución de estas infraestructuras.

El resto de servicios se acometerán a las redes disponibles colindantes con el suelo urbano consolidado, como figuran en planos.

Abastecimiento de agua

El plano 2.4 se esbozan las redes de abastecimiento de agua necesarias para el eficaz funcionamiento del desarrollo urbano propuesto. Aplicando la Norma Tecnológica NTE-IFA, para el caso de un núcleo inferior a 1.000 habitantes, se obtienen los siguientes cálculos:

CÁLCULO DE LAS NECESIDADES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

*Viviendas reales:..... 16 v.
* Viviendas equivalentes, en equipamientos:..... 12 v.

NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS DE CÁLCULO …….. 28 v.

Con éste número de viviendas y con una dotación de 250 litros por habitante y día, equivalente a 750 l/v d, obtenemos las siguientes cifras del consumo diario y del caudal punta totales de la Unidad de Ejecución:

Consumo diario total: 28 v x 750 l/v d = 21 m3/día.
Caudal punta total: 28 v x 0.030 l/v s = 0,84 litros/seg.

Para dichas necesidades el proyecto de urbanización contendrá:

- La conexión necesaria adaptada a estas necesidades a la red en ejecución, que deberá resolver el proyecto de urbanización.

Redes de Alcantarillado

El plano 2.3 se representan los posibles esquemas de las redes de alcantarillado. Se recogerán al menos todas las aguas residuales, para conducirlas hasta las acometidas previstas a la red existente. Para las aguas pluviales se dispondrán sumideros y drenajes bajo las calzadas que evacuen el agua de lluvia.

Aplicando las tablas de Cálculo de la Norma Tecnológica NTE-ISA bastaría con la sección de 30 cm para todos los tramos de las redes exclusivas de aguas residuales.

Se impone como carga de urbanización la conexión a la red pública existente, así como el estudio según las cotas existentes de la posibilidad de bombeo o no, todo ello a cargo del promotor.

Redes de distribución de Energía Eléctrica

La nueva red de suministro de energía eléctrica prevista para la Unidad de Ejecución se esquematiza gráficamente en el plano 2.5.

La línea partirá del transformador instalado en la parcela SU, desde donde partirán las nuevas redes subterráneas de distribución en baja tensión que suministren energía eléctrica a todas las edificaciones previstas

Siguiendo el proceso de cálculo establecido en el RBT, ITC-BT-10, se obtiene la siguiente previsión de potencia para el conjunto de la Unidad ordenado, que ha sido previamente confirmada por los servicios técnicos de Iberdrola:

PREVISIÓN DE POTENCIA ELÉCTRICA

Suma de potencia de viviendas (electrificación media): Pv = 64,40 kw

Suma de potencia de edificios de equipamientos: Pe = 28,88 kw

Alumbrado y varios: 9 luminarias de 150 W : Pa = 1,35 kw

PREVISIÓN TOTAL DE POTENCIA: Pt = Pv + Pe + Pa = 94,63 kw

$$\text{Densidad de potencia} = \frac{Pt}{S} = \frac{94{,}63 \text{ kw}}{1 \text{ Ha}} = 94{,}63 \text{ kw/Ha}$$

4.2.3. Reservas de suelo para las Vías Públicas de la Unidad.

Conforme al art. 128.2.c) del RUCyL la O.D. establece y define las vías públicas de la Unidad previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m2 edificables, y según las reglas de los apartados 2 y 3 del art. 104.

La modificación define una superficie edificable de 3533,42 m2, por lo que a priori serían necesarias 36 plazas de aparcamiento, como en el Estudio de Detalle original, donde había 31 plazas en el vial, y 5 en la parcela de Equipamientos.

Según el art. 104, apartado 3 b), el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50%, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes del sector.

En base a esto, la presente modificación propone una reducción del 23% de las plazas de aparcamiento, disminuyendo de 36 a 28, de modo que queden todas ubicadas en el vial, eliminando las existentes en la parcela EQ.

Indicar que se solicita tan sólo un 23% de reducción (no el 50%) y que la edificación residencial va a llevar aparejada, según ordenanzas, un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de las propias parcelas, en planta baja, semisótano o sótano, y que se trata de una zona de baja densidad, por lo que entendemos que no serán necesarias tantas plazas de aparcamiento. De todos modos, en documento Anexo 1 se aporta el estudio técnico que indica el art. 104, donde se justifica esta reducción.

BARRERAS URBANÍSTICAS

Será de obligatorio cumplimiento el:

DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS
- ORDEN TMA/851/2021, de 23-JULIO, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
- B.O.E.: 06-AGOSTO-2021

También el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, se justificará totalmente en el Proyecto de Urbanización indicándose en ese documento los aspectos en que debe cumplirse al realizar la urbanización.

- Principios generales

La urbanización se diseña con aceras mínimas de 1, 5 m. de ancho.
Se garantiza en toda la urbanización la accesibilidad de los discapacitados.

- Itinerarios peatonales

El itinerario peatonal exclusivo va protegido del tránsito rodado, mediante bordillo.
Las características que tendrán en el desarrollo del proyecto de urbanización se ajustan y cumplen el art. 18.

- Mobiliario urbano

Se coloca alineado en el itinerario peatonal al lado de la calzada.
Se cumplirá en el desarrollo del proyecto de urbanización todas las prescripciones del art. 17.

- Aceras

Cumplen los requisitos de los itinerarios peatonales de acuerdo al art. 19.

- Pavimentos peatonales

Cumplirán lo indicado en el art.20 y en el Anexo IV del reglamento.

- Rejillas y registros

Cumplirán lo indicado en el art.21

- Árboles y alcorques

Cumplirán lo indicado en el art.22

- Vados peatonales

Cumplirán lo indicado en el art.23 y anejo IV del reglamento.

- Pasos de Peatones

Cumplirán lo indicado en el art.24 y anejo IV del reglamento.

- Vados para vehículos

Cumplirán lo indicado en el art.25

- Parques, Jardines y espacio público

Diseñados cumpliendo el art. 28.

- Iluminación exterior

Se diseñará en el proyecto de urbanización con las condiciones del art. 33.

- Aparcamientos

Se ajustan al art. 5 del reglamento.

4.2.4. Reservas de suelo para los Espacios Libres Públicos de la Unidad.

Conforme al art. 128.2.d) del RUCyL la O.D. establece y define los espacios libres públicos de la Unidad previendo al menos 10 m2 de suelo por cada 100 edificables, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del art. 105, según las cuales debe tener una superficie unitaria mínima de 500 m2, pudiendo inscribirse una circunferencia de 20 metros de diámetro, con un 50% como mínimo de la superficie total destinada a la plantación de especies vegetales, y con áreas de juego infantil con superficie mínima de 200 m2 y equipada adecuadamente.

La O.D. establece 614 m2 de zonas libres, muy por encima de los mínimos exigidos, de 500,00 m2. No varía su superficie por la presente modificación.

4.2.2.5. Reservas de suelo para los Equipamientos Públicos de la Unidad.

Conforme al art. 128.2.e) del RUCyL la O.D. establece y define los equipamientos públicos de la Unidad previendo al menos 10 m2 de suelo por cada 100 edificables, con las reglas de los art. 106 y 106 bis.

La O.D. establece 394 m2 de suelo para equipamientos de la unidad, por encima de los mínimos exigidos, de 353,34 m2.

El artículo 58.c. de la LUCyL, en base a las modificaciones introducidas por la “Ley 7/2014 de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo”, indica que las modificaciones de planeamiento de desarrollo que afecten a equipamientos públicos, existentes o previstos en el

planeamiento, requerirán la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.

En nuestra modificación, se reduce la parcela de equipamiento en 85 m2, pasando de las 479 iniciales a 394 m2, eliminando los aparcamientos que había en la misma, como se ha indicado en apartados anteriores. La parcela donde puede ejecutarse la edificabilidad no varía, sigue siendo de 394 m2, ya que en las plazas de aparcamiento no podía ejecutarla; y la superficie construible sigue siendo la misma, 335,30 m2. Para ello se modifica su edificabilidad, pasando de 0,70 a 0,851.

De este modo, entendemos que queda justificado el art. 58c de la Ley 7/2014, ya que la superficie y funcionalidad de la parcela de equipamientos públicos es equivalente. Lo que realmente se reducen son las plazas de aparcamiento en base al art. 104 del RUCyL, como se indica en el estudio técnico del Anexo 1.

4.2.2.6. Determinación del Aprovechamiento medio de la Unidad.

Conforme al art. 128.2.f) del RUCyL la O.D. establece y define el aprovechamiento medio de la Unidad, dividiendo el aprovechamiento total (excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas), entre la superficie total de la Unidad.
Así tenemos el siguiente aprovechamiento lucrativo, teniendo en cuenta que todos los coeficientes de ponderación se fijan en 1:

VPP: 1033,55 m2.
RES1: 1.901,13 m2.
RES2: 244,80 m2.
Totales: 3.179,48 m2

La superficie de la Unidad es de 9.571 m2.

Por tanto, el **aprovechamiento medio es 0,3322 m2/m2,** inferior al medio máximo permitido por las N.U.M. de 0,50 m2/m2.

4.2.2.7. Unidades de actuación.

Conforme al art. 128.2.g) del RUCyL la O.D. establece como una única unidad de actuación el conjunto de la Unidad.

4.2.2.8 Cuadro Resumen Unidad UD2

NOMBRE	SUP. DE SUELO	EDIFICABILIDAD	SUP. CONSTRUIBLE	Nº MÍNIMO VIVIVIENDAS	Nº MÁXIMO VIVIVIENDAS	USO	PROPIEDAD	EDIFIC. LUCRATIVA
EQ	394,0	0,851	335,30	0,00	0,00	DOT	PÚBLICO	0,00
RES1	4526,5	0,420	1.901,13	8,00	10,00	RES	PRIVADO	1.901,13
RES2	612,0	0,400	244,80	1,00	2,00	RES	PRIVADO	244,80
VPP	1476,5	0,700	1.033,55	5,00	6,00	RES	PRIVADO	1.033,55
EL	614,0	0,010	6,14	0,00	0,00	SLEL	PÚBLICO	0,00
SU	50,0	0,250	12,50	0,00	0,00	SLSU	PÚBLICO	0,00
VP	1898,0	0,000	0,00	0,00	0,00	SLVP	PÚBLICO	0,00
TOTALES	9571,0		3.533,42	14,00	18,00			3.179,48

4.3.- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

La presente modificación tiene una incidencia nula sobre el modelo territorial propuesto por las N.U.M., ya que sólo afecta internamente a la Unidad de Desarrollo, y da continuidad a una calle contemplada en la redacción de las N.U.M.

Se trata únicamente del desarrollo de una unidad de Suelo Urbano no Consolidado cuyo promotor promovió recientemente la Modificación de Normas necesaria para ahora desarrollar dicha unidad.

5.- TRAMITACIÓN

5.1. TRÁMITE AMBIENTAL

El RUCyL establece en su art. 157 la forma de resolver la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento. No se trata aquí de ninguno de los supuestos contemplados en dicho artículo, ya que por una parte no es una revisión ni un planeamiento general nuevo, sino que se desarrolla una ordenación prevista en suelo urbano.

Tampoco estamos en ninguno de los objetivos propuestos ante una modificación que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente como las que dispone dicho artículo en el apartado 2.

Respecto al punto 3, tampoco es necesario el sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental de ninguno de los objetivos propuestos, ya que no se encuentran en ninguno de

los supuestos requeridos por la Orden MAM /1357/2008 de 21 de Julio sobre el tipo de modificaciones de planeamiento que han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006 de Castilla y León, ni por el Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de Enero, de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, ni por la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León.

5.2. TRAMITACIÓN GENERAL

La tramitación de la presente Modificación de Estudio de Detalle vendrá determinada por lo dispuesto en el RUCyL y más concretamente lo estipulado en el Capítulo V de dicho reglamento.

APROBACIÓN INICIAL:

Una vez redactado el proyecto y ser de conformidad con el Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación Inicial diligenciado el Secretario todos los planos y documentos que se someten a aprobación (art. 154 del RUCyL).

El acuerdo de Aprobación Inicial conllevará la suspensión del Otorgamiento de licencias en todo el ámbito de aplicación de la Modificación según lo estipulado en el art. 155 del RUCyL.

Previamente al acuerdo de aprobación inicial se procederá con los informes previos según lo dispuesto en el art. 153 del RUCyL.

INFORMACIÓN PÚBLICA:

Mediante la inserción en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los periódicos de mayor difusión, y en la página web del Ayuntamiento se inicia el período de información pública del Proyecto aprobado, por el plazo mínimo de un mes, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que se estimen oportunas.

Los plazos no empezarán a contar hasta que se produzca la última de estas publicaciones, según los art. 154 y 155 del RUCyL.

Para el caso que nos ocupa no es necesario el trámite ambiental.

CAMBIOS POSTERIORES A LA INFORMACIÓN PÚBLICA:

Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso a la introducción de las modificaciones aceptadas en el Documento.

A la vista de los informes emitidos y de las propias alegaciones, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes, respecto del instrumento aprobado inicialmente, y todo ello desarrollado conforme a lo dispuesto en el art. 158 del RUCyL.

APROBACIÓN DEFINITIVA:

Una vez informadas las alegaciones el ayuntamiento procederá para su aprobación definitiva según el art.165 y siguientes de RUCyL.

ENTRADA EN VIGOR:

El proyecto, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, del acuerdo de la aprobación definitiva.

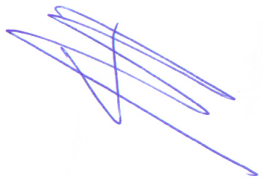
PUBLICIDAD Y EJECUTIVIDAD:

El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación provincial, Registro de la propiedad, y a quienes se personasen durante el período de información pública.

OBLIGATORIEDAD:

El planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares. (art. 62 de la Ley de Urbanismo 5/1999).

En Salamanca, diciembre de 2024



Fdo: José Antonio García Estévez.

DOCUMENTO Nº2
GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y ESTUDIO ECONÓMICO

1. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

1.1. Introducción
1.2. Objetivos
1.3. Etapas y plazos
1.4. Conservación de las obras

2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.1 Consideraciones Generales
2.2 Concepto de Evaluación Económica
2.3 Evaluación de Inversiones Pormenorizadas
2.4. Informe de Sostenibilidad Económica

3. VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1 Valor actual de los terrenos
3.2 Valor final del suelo urbanizado
3.3 Repercusiones

1. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente Plan de etapas pretende justificar de forma coherente el desarrollo temporal de las actuaciones previstas en la Ordenación Detallada de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento, fijando los objetivos y directrices del mismo, la temporalización del proceso SUELO URBANIZABLE - SOLAR EDIFICABLE y las previsiones para la ejecución de la obra de urbanización.

1.2. OBJETIVOS

Es objetivo del Plan de Etapas fijar los tractos temporales en que se debe desarrollar el plan, estableciendo su duración al origen de la actuación, en forma coherente con el estudio económico financiero, a fin de garantizar el desarrollo en el tiempo preciso de las determinaciones del Planeamiento.

1.3. ETAPAS Y PLAZOS

Se han realizado estudios por diferentes departamentos de la Administración y entidades privadas sobre la duración del proceso legal necesario para la edificación.

Estos estudios difieren en algunos aspectos si bien en los fundamentales son coincidentes, exponiéndose a continuación las líneas generales de los mismos.

Los trabajos urbanísticos a realizar una vez redactada la Ordenación Detallada son los siguientes:

- Proyecto de Actuación.
- Proyecto de Urbanización.
- Ejecución de las Obras de Urbanización.

Se estudian a continuación los distintos espacios de tiempo necesario para las diferentes fases de este tipo de actuaciones.

1.3.1. Tramitación de la Ordenación Detallada.

El estudio de detalle una vez redactado, circunstancia que fijamos como origen de la coordenada tiempo en nuestro plan de etapas, es normal que presente las siguientes fases, que requerirán determinados tiempos que a continuación se establecen para situaciones medias.

Fases	Tiempo (en meses)
Aprobación Inicial	1
Información Pública	2
Informe Alegaciones	1
Aprobación Provisional-Definitiva	1
TOTAL MESES	5

A efectos del Plan de Etapas fijamos como hipótesis aun conscientes de que dichos plazos pueden dilatarse por diferentes circunstancias, el período de CINCO MESES desde la redacción de la Ordenación hasta la fecha de Publicación de su acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial.

1.3.2 Proyecto de actuación.

La figura incluida en la Ley de Urbanismo deberá regularse conforme a lo estipulado en los artículos 75, 76 y 77, independientemente del sistema elegido que podrá cambiarse en función de las circunstancias concurrentes.

En el presente caso y al darse la circunstancia de que los terrenos pertenecen a un propietario no será necesaria la formación de Junta de Compensación, por lo que podrá preverse el procedimiento abreviado. Por otra parte, las determinaciones establecidas en el Art. 82 para el proyecto de Compensación nos llevan a efectuar la previsión temporal siguiente:

Fases	Tiempo (meses)
Redacción	1
Aprobación	2
TOTAL MESES	3

Las características particulares del sistema se regularán según los artículos 80, 81 y 82 de la Ley de Urbanismo, y el Reglamento vigente.

1.3.3. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización comprenderá las siguientes:

- Explanación y Pavimentación de la Red Viaria
- Red de Abastecimiento de Agua, riego e hidrantes.
- Red de Saneamiento.
- Red de Suministro Eléctrico.
- Red de Alumbrado
- Red de telefonía, TV por cable...
- Jardinería.

No obstante, si bien para la redacción del Estudio de Detalle suele aprovecharse cartografía existente, los Proyectos de Urbanización requieren en general una cartografía de mayor precisión.

Como cuadro resumen de las diferentes fases y tiempos correspondientes a estos aspectos se fija el siguiente:

Fases	Tiempo (en meses)
Cartografía	1
Redacción proyecto de Urbanización	1
Aprobación Inicial	1
Información Pública	1
Aprobación Provisional-Definitiva	2
Publicación	1
TOTAL MESES	7

1.3.4. Ejecución de las Obras de Urbanización.

La ejecución completa de las obras de Urbanización para un polígono de tamaño reducido similar al propuesto se puede estimar para las diferentes etapas que la integran de acuerdo con los siguientes plazos.

Plazo	Tiempo (en meses)
Plazo de Licitación	1
Adjudicación	1
Ejecución obras	5
Recepción Obra	1
TOTAL MESES	8

1.3.5. Resumen.

Los plazos obtenidos en los parámetros anteriores no tienen por qué ser necesariamente sumados para obtener el plazo total, puesto que como hemos visto algunas de las operaciones pueden solaparse o dilatarse en plazos. Si bien dicha circunstancia alberga indudables dificultades técnicas ya que la más mínima variación en los proyectos durante las fases de tramitación implicaría su modificación con lo que el solape de tiempo sería mínimo.

La experiencia aconseja, pues, que a los efectos de previsión, se yuxtapongan los plazos, toda vez que en muy pocas ocasiones los plazos reales corresponden a los previstos, ya que casi siempre se producen tiempos muertos, retrasos y dilaciones por numerosos motivos de la más variada índole.

El plan prevé que el plan de etapas se ejecute en una única fase.

El plazo máximo total para el desarrollo completo de la Ordenación Detallada se fija por tanto en 2 años.

1.4. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

Transcurridos los plazos marcados hasta la recepción provisional de las obras, se fijará un año de garantía en el que el promotor se compromete al mantenimiento de la Urbanización construida, así como a la subsanación y reparación de las deficiencias que pudieran surgir.

Una vez pasado este periodo se firmará acta de recepción definitiva de las obras y mediante dicho acto pasará a ser el mantenimiento del Ayuntamiento, que velará en lo sucesivo por los servicios existentes que le correspondan, sin perjuicio de observar el mantenimiento al cual se vean sometidos las compañías privadas de los respectivos servicios que se instalen, o por el contrario se estará a lo suscrito en convenio firmado a tal efecto.

Todo lo anterior en desarrollo de los art. 206-208 del RUCyL.

2. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

2.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León establece al contemplar el contenido de la Ordenación Detallada en sectores urbanizables delimitados, y por medio del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de Urbanización.

El Estudio de Detalle contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de Urbanización y la implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones del Reglamento." A los efectos para esta Ordenación Detallada, nos guiaremos por este mismo artículo.

El RUCyL establece a su vez:

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de Urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros según lo previsto en el Plan de Etapas.

2. Las Evaluaciones habrán de referirse como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de Agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de Alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

- Otras redes o canalizaciones que prevea el Plan.
- Establecimientos de los servicios públicos de transporte y recogida de basura
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, distribución de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

2.2. CONCEPTO DE EVALUACIÓN ECONÓMICA

Evaluación, como señala el Diccionario de la Real Academia de la Lengua supone “Acción y efecto de evaluar", presentado este último término dos aceptaciones, "1. Señalar el valor de una cosa" y “2. Estimar, apreciar, calcular el valor de una cosa". En el presente caso se considera de aplicación la segunda de las aceptaciones máxime cuando el Reglamento habla de "coste aproximado".

El calificativo “económica” no añade característica salvo la de señalar que se trata de un valor económico, expresado por tanto en unidades monetarias.

La ley de Urbanismo de Castilla y León establece en su artículo que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados entre otras cosas a:

- Efectuar las cesiones de terrenos que Marca la Ley.
- Sufragar los Gastos de Urbanización.

En los costes de Urbanización a ser sufragados por los mismos se entenderán incluidos:

- Los derivados del establecimiento de los servicios que prevea el plan, incluidos el refuerzo de las redes existentes si fuera necesario.
- Las correspondientes a la ejecución de las Obras de Urbanización.
- El coste de las indemnizaciones pertinentes.
- El coste de la redacción del planeamiento necesario.

2.3. EVALUACIÓN DE INVERSIONES PORMENORIZADAS.

A fin de seguir un criterio ordenado iremos desglosando las mismas de acuerdo con el proceso temporal de su producción.

Así en primer lugar estableceremos la correspondiente a los gastos de redacción del Estudio de Detalle estimados en función de los datos anteriormente aportados en la cantidad de ……6.600 €.

Gastos derivados de la aportación y preparación de Cartografía para la redacción de Proyectos de Urbanización estimados en la cantidad de 1000 €.

Coste de los proyectos de Actuación y Urbanización estima, unos honorarios según los baremos orientativos de ……11.300 €.

Para determinar los costes relativos al establecimiento de servicios y obras de Urbanización se efectúa una medición globalizada sobre la correspondiente documentación gráfica, evaluando los costes unitarios en función de datos reales de mercado como continuación se establece:

1. Movimiento de tierras	15.015 €
2. Pavimentaciones	23.023 €
3. Tratamiento zonas ajardinadas	2.503 €
4. Red de abastecimiento de agua	11.011 €
5. Red de riego e hidrantes	4.505 €
6. Red de alcantarillado	9.009 €
7. Red de Telefonía y Conexión	4.505 €
8. Red distribución de energía eléctrica	6.006 €
9. Alumbrado	3.003 €
10. Conexiones a Sistemas Generales	21.520 €
TOTAL	**100.100 €**

De acuerdo con las citadas previsiones sobre instalaciones y las mediciones globales realizadas sobre los planos se confecciona el anterior resumen, y el mismo confiere un coste unitario de repercusión aproximado de 10,20 €/m2.

2.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

El informe de sostenibilidad económica ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas públicas, no sólo por la implantación de las infraestructuras necesarias, sino también por el mantenimiento de las mismas, así como por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

IMPACTO DE LA ACTUACION SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES.

El principal impacto de la actuación sobre los ingresos se determina a partir de tres variables:

- Cesión de parcela para equipamiento.

Al ayuntamiento le corresponde, de modo gratuito, una parcela de 394 m2 con una edificabilidad de 335.30 m2. Este excedente supone un incremento del patrimonio municipal.

- Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de nuevas viviendas tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal.

- Recaudación por impuestos de bienes inmuebles (IBI).

Las nuevas viviendas, una vez construidas, también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

IMPACTO DE LA ACTUACION SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES.

En nuestro caso, el Ayuntamiento de Galinduste no tiene gastos iniciales por la implantación de las infraestructuras necesarias, ya que las existentes son suficientes para cubrir las nuevas necesidades, a excepción del suministro eléctrico, cuyo coste será pagado por el promotor de la actuación.

Los gastos futuros serán el mantenimiento de las zonas públicas, que consistirán en:

- Mantenimiento de las zonas verdes, concretamente 614 m2.

- Mantenimiento de los viales (1898 m2)
- Mantenimiento del alumbrado.

Respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que será cubierto con el pago de los impuestos por dichos servicios de los nuevos habitantes.

CONCLUSIONES

- La actuación planteada no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

- Los costes que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales, pero que quedarán cubiertos con los impuestos fijos por dichos servicios y por el IBI. De este modo, no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los impuestos municipales.

- La actuación planteada generará un incremento de los ingresos patrimoniales (terrenos cedidos, impuestos de obras).

Todo lo anteriormente expresado demuestra la sostenibilidad económica de la actuación propuesta, dado que su desarrollo no depende de recursos municipales. Los importes definitivos en los próximos años de cada uno de los capítulos de gastos e ingresos a los que nos hemos referido, vendrán determinados entre otras causas por la secuencia temporal de las obras de urbanización y edificación del sector y por la gestión económica financiera que realicen los servicios económicos municipales.

3.VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1. VALOR ACTUAL DE LOS TERRENOS

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

El valor inicial de los terrenos oscila alrededor de la cifra de 6 €/m2. Por el hecho de estar clasificado como Suelo Urbano no Consolidado, y aún antes de la aprobación de la presente Ordenación Detallada, las fincas incluidas en el Sector adquirieron una plusvalía, que se tasa en un 25% del coste de su urbanización.

Pero, tras la aprobación de la Ordenación, en que se adquiere el derecho a urbanizar, los terrenos alcanzan un nuevo "valor urbanístico", resultante de agregar a su valor inicial el 50% del coste estimado de su urbanización. Este valor urbanístico, que se evaluará a continuación, se considera el valor actual de los terrenos.

VALOR ACTUAL DE LOS TERRENOS ANTES DE URBANIZAR

Valor unitario inicial de suelo (€/M2)	6 €/m2
50 % de carga de urbanización (€/M2)	5,10 €/m2
Valor unitario actual de suelo (€/M2) (A)	11,10 €/m2

Superficie de fincas aportadas (M2) (B)	9817 m2
Valor total actual del suelo (€) AxB	108.968,70 €

3.2. VALOR FINAL DEL SUELO URBANIZADO

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

VALOR FINAL DE LOS TERRENOS DESPUES DE URBANIZAR

Valor unitar. actual de suelo (€/M2)	11,10 €/m2
Cargas unitar. de urbanización (€/M2)	10,20 €/m2
Valor unitar. de suelo urbanizado (€/M2) (A)	21,30 €/m2
Superficie de fincas aportadas (M2) (B)	9817 m2
Valor final del suelo (€) A x B	209.102,10 €

3.3 REPERCUSIONES

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

Repercusión sobre la superficie lucrativa edificable:

$$\frac{209.102{,}10\ €}{3.179{,}48\ m2} = 65{,}76\ €/M2$$

Repercusión media sobre cada vivienda:

$$\frac{209.102{,}10\ €}{16\ v} = 13068{,}88\ €/v$$

Tales repercusiones se consideran razonables y aceptables en relación con las características actuales del mercado inmobiliario de la localidad y justifican la rentabilidad y viabilidad económica del desarrollo urbano previsto en la presente Ordenación Detallada.

DOCUMENTO Nº3

ORDENANZAS

Ordenanzas de uso del suelo UD-2

CAPÍTULOS

1. *GENERALIDADES*
2. *TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS*
3. *RÉGIMEN URBANÍSTICO*
4. *ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN*
5. *ORDENANZAS PARTICULARES ZONA DOTACIONAL*
6. *ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES*
7. *ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES*
8. *ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO*

CAPITULO 1. GENERALIDADES

Articulo.1 *Las presentes ordenanzas, que serán de aplicación a los terrenos ordenados en la UD-2, se redactan de acuerdo con lo establecido en el RUCyL.*

Articulo. 2 *A fin de facilitar su identificación y la posibilidad de su trascripción por referencia se ordenan de modo sistemático en forma de artículos englobándose los mismos dentro de capítulos.*

CAPITULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Articulo. 3. *A efectos de las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se exprese en los artículos siguientes.*

Articulo. 4. *SOLAR: Superficie de suelo urbano apta para la edificación, de acuerdo con las normas mínimas que el presente estudio establece, que son: dotación de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, acometida de energía eléctrica, alumbrado público, acceso pavimentado y encintado de aceras.*

Articulo. 5. *ALINEACIONES: Son las líneas que separan sobre el terreno dos usos diferentes, se distinguen las siguientes:*

Alineaciones oficiales: Son las que define el presente Estudio de Detalle y pueden ser:

1.- Alineaciones EXTERIORES: Son las que fijan el límite de las parcelas edificables con los espacios públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.

2.- Alineaciones INTERIORES: Son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre interior público o privado.

3.- Alineaciones de FACHADA: Son líneas impuestas por las Ordenanzas que delimitan las áreas edificables (pueden coincidir con las alineaciones exteriores e interiores).

Articulo. 6. *RETRANQUEO: Distancias desde una edificación a los linderos de la parcela que ocupa u otra línea de referencia previamente establecida (por ejemplo, eje de una carretera, alineación marcada).*

Articulo. 7. *ESPACIO EDIFICABLE DE PARCELA: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones interiores de parcela y línea de fachada.*

Articulo. 8. *ESPACIO NO EDIFICABLE DE PARCELA: Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones interiores y de fachada y los lindes de parcela.*

Articulo.9. *PATIO DE MANZANA: Es el espacio de parcela no edificable en plantas superiores definido por las alineaciones oficiales interiores.*

Articulo.10. *PATIO INGLES: Es un patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.*

Articulo.11. *PATIO DE PARCELA: Son los patios situados en los espacios edificables de parcela, y se dividen en:*

1. - Patios CERRADOS: Cerrados en todos sus costados.

2. - Patios ABIERTOS: Abierto en uno o más de sus costados.

Articulo.12. *RASANTES: Son los perfiles longitudinales resultado de unir con pendiente uniforme las cotas definidas en el plano correspondiente del Plan para la red viaria.*

Articulo. 13. *ALTURAS: Son magnitudes lineales verticales, se consideran:*

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

2. - Altura de PISO: Es la altura útil final en cada planta del edificio.

Articulo. 14. *SUPERFICIES: Son magnitudes cuadráticas horizontales. Se consideran:*

1.- Superficie OCUPADA: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la construcción, sin considerar los vuelos.

2.- OCUPACIÓN: Es la relación que resulta de dividir la superficie ocupada por la de la parcela edificada. Se expresa en %.

Articulo. 15. *VOLUMENES: Son magnitudes cúbicas, se consideran:*

1. - Volumen TOTAL EDIFICADO: Es el producto de la superficie edificada por la altura de la edificación.

Articulo.16. *EDIFICABILIDAD: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un área determinada de suelo. Se puede especificar de cualquiera de las siguientes formas:*

1. - Por la cifra absoluta de la superficie edificada expresada en m2.

2.- Por la cifra relativa obtenida como cociente entre la superficie total construida y la superficie total de la parcela o de la zona que se trate, expresada en m2/m2.

Se computarán todas las plantas sobre rasante y los sótanos o semisótanos que superen la altura media de 1 metro desde dicha rasante hasta la cara inferior del forjado de planta baja, medido en el punto medio de cada fachada o desde la línea teórica que une el punto más alto y más bajo cuando la parcela se desarrolla entre dos calles a distinta cota.
En viviendas unifamiliares, no computarán los primeros 50 m2 construidos de las zonas de garaje situadas en planta baja.

Articulo. 17. *EDIFICIOS: Son las construcciones realizables en los espacios edificables de parcela. Se consideran las siguientes definiciones:*

1.- Edificio exento

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

2.- Sótano

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

3. Semisótano

Se entiende por semisótano la planta cuya cara inferior del techo se encuentra a más de 100 cm y menos de 150 cm sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara superior del suelo se encuentra por debajo de las citadas rasantes.

4. - Planta baja

Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra a igual o superior altura de la rasante de la acera o terreno con la edificación y nunca a más de 1.50 cm.

5.- Planta de piso

Se consideran plantas de piso aquellas cuyas caras superiores de suelo se encuentran a más de 150 cm de las rasantes aludidas.

6.- Aprovechamiento bajo cubierta
Es el espacio utilizable comprendido entre el último forjado horizontal y las vertientes de cubierta.

7.- Entrantes, salientes y vuelos

1. *Se denominan entrantes los espacios no cerrados que, situándose en el interior de la "alineación oficial exterior", obligan a retranquear la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.*

2. *Se denominan salientes los espacios cerrados que, situándose al exterior de la "alineación oficial exterior"', hacen avanzar la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.*

3. *Se denominan vuelos a toda clase de construcciones que se realizan por fuera de la "alineación oficial exterior".*

8.- Balcones, cornisas y alero

1. *Se denominan balcones a las construcciones voladas constituidas por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado.*

2. *Se denomina cornisa al cuerpo volado generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.*

3. *Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.*

9.- Portadas, escaparates y vitrinas

1. *Se denominan portadas a los ornatos arquitectónicos de las fachadas, generalmente en accesos o zonas importantes.*

2. *Se denominan escaparates a los huecos de las fachadas de comercio dispuesto para exhibir mercancías.*

3. *Se denominan vitrinas a los escaparates salientes de fachada.*

10. - Marquesinas y toldos

1. *Se entiende por marquesina al vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante, de la acera que permita la circulación peatonal bajo ella, sin rebasar el ancho de la acera.*

2. *Se denomina toldo al vuelo de material ligero y flexible que, pudiendo colocarse y retirarse sin afectar la estructura general, se despliega frente a una ventana, puerta, balcón o abertura para dar sombra, a una altura que permita la circulación peatonal o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado en determinados casos, a saber: cuando es un solar, cuando los bajos comerciales no han sido habitados, etc.*

Articulo.18. *OBRAS MENORES. Se consideran como tales las recogidas en el apartado 5.4.17. de las Normas Urbanísticas Municipales.*

Articulo.19. *OBRAS MAYORES. Son todos los actos de edificación y uso del suelo que, no estando comprendidos en el apartado anterior, figuren enumerados en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo, además de la construcción de piscinas.*

Articulo.20. *TRAMITACIÓN LICENCIAS DE OBRAS. La tramitación de las solicitudes de licencias de obras, mayores y menores, se regirán por lo establecido en el Capítulo 5.4. de las Normas Urbanísticas Municipales.*

En los casos en que se solicite la licencia sin que el suelo tenga la calificación de SOLAR el Ayuntamiento estará sujeto a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo en relación con las garantías exigibles para su urbanización simultánea.

CAPITULO 1. GENERALIDADES. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Articulo.21. *USOS ADMISIBLES. A efectos de las presentes ordenanzas se consideran los usos recogidos en el apartado 8.1 de las Normas Urbanísticas Municipales.*

Articulo.22. *ESTUDIOS DE DETALLE. Será necesaria la redacción de estudios de detalle para la adaptación o reajuste de las alineaciones OFICIALES EXTERIORES y RASANTES establecidas en la Ordenación, u ordenar los VOLUMENES de acuerdo con sus prescripciones fundamentalmente en las viviendas colectivas.*

Articulo.23. *PARCELACIÓN. El plano parcelario que se contiene en la documentación gráfica de esta ordenación tiene carácter indicativo reflejándose en él las parcelas que en principio se consideran como unidades lógicas a fin de constituir lotes calificables independientes. No obstante, deberá ser el proyecto de Actuación, el que acometa la Parcelación definitiva.*

Articulo.24. *SEGREGACIÓN DE PARCELAS. Se admite siempre que se respeten las condiciones fijadas para la parcela mínima y no tengan carácter de indivisibles.*

En tales casos las nuevas parcelas configuradas deberán respetar los criterios marcados para los retranqueos de fachada y a los lindes de parcela que se establecen en el plano de alineaciones para la zona en que se encuentren ubicadas.

Sus condiciones de edificación resultarán de aplicar a su superficie total el coeficiente de edificabilidad de la zona.

Articulo.25. *AGREGACIÓN DE PARCELAS. Se permite el agrupamiento de parcelas sin número tope para formar otra de mayores dimensiones.*

En tal caso la nueva configurada deberá respetar las condiciones de retranqueo que correspondan a la zona en que se ubique respecto de los nuevos linderos consecuencia de la agrupación.

Sus condiciones de edificación resultarán de aplicar a su superficie total el coeficiente de edificabilidad de la zona en que se encuentre.

Articulo.26. *PARCELA MÍNIMA. Se establece en las ordenanzas específicas de zona en función de las diferentes tipologías.*

Articulo.27. *PARCELA INDIVISIBLE:*

Tendrán tal consideración:

1. Las determinadas como mínimas a fin de construir fincas independientes en el artículo anterior.

2. La que sus dimensiones sean menores que el doble de las determinadas por el Art. 26 como mínimas, salvo que el exceso sobre el mínimo se agregue a colindante para formar una mayor.

3. Aquellas que hubieren ejercido el derecho de construcción correspondiente al volumen asignado en función de su superficie en su totalidad, o en el supuesto que se edificare en proporción menor, la porción en exceso, con la salvedad que se indica en el apartado anterior.

Articulo.28. *PROYECTOS DE URBANIZACIÓN*

Se ajustarán en su contenido y determinaciones a lo establecido en el RUCyL.

Se referirán a las siguientes obras y servicios:

- *Enlace con el viario.*
- *Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras red peatonal y espacios libres.*
- *Redes de distribución de agua, riegos e hidrantes contra incendios.*
- *Red de Alcantarillado para evacuar de aguas pluviales y residuales.*
- *Red de Distribución de energía eléctrica.*
- *Red de alumbrado público.*
- *Jardinería en el Sistema de Espacios Libres.*

Las condiciones mínimas de todas las redes se ajustarán a las que figuran en las de las Normas Urbanísticas Municipales, además de a lo indicado en los artículos siguientes.

El proyecto de urbanización podrá refundirse en un sólo proyecto o bien redactarse por separado total o parcialmente, en orden a satisfacer las exigencias establecidas en el RUCyL.

Articulo.29. *RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO, E INCENDIOS.*

La dotación mínima se establece en 250 Litros / habitante-día.

Las redes de distribución pueden ser ramificadas o en anillos, de fibrocemento o PVC, garantizándose una presión mínima suficiente en el punto más desfavorable de la red.

Se realizarán enterrados con una profundidad mínimas de 40 cms y dotándolas de los refuerzos necesarios en los cruces de vías con tráfico rodado.

Se dotarán de bocas contra incendios y riegos con llaves de paso individuales y diámetros y normalizados en sus tomas.

Articulo.30. *RED DE SANEAMIENTO*

El sistema deberá servir para la recogida tanto de aguas pluviales como residuales. Aunque se procurará en lo posible, enviar los pluviales a cauces naturales.

Su realización será enterrada al menos 40 cms por debajo de la red de abastecimiento de aguas en los casos que coincidan ambas, con una profundidad mínima de 80 cms desde la arista superior.

La pendiente mínima será el 0,5%, siendo el tipo de canalización preferente la tubería de hormigón.

Se dotará de los correspondientes pozos de registro en todas las intersecciones y cambios de nivel y además en los tramos rectos se establecerán pozos cada 50 m. de recorrido máximo. Señalizándose sus bocas con la expresión "Saneamiento", siendo accesible desde el exterior.

Deberán establecerse sumideros en las calzadas a fin de evacuar las aguas pluviales del sistema viario, conectados a los correspondientes

pozos del sistema de evacuación de aguas, donde no sea posible el vertido a vaguadas naturales.

En los cruces de calzada se reforzará mediante vertido de hormigón la red de Saneamiento.

En las cabeceras de los tramos se construirán cámaras de descarga o pozos de limpia a fin de facilitar su limpieza.

En relación con el vertido se precisará la previa depuración de las aguas, debiendo el proyecto de Urbanización garantizar una Demanda Biológica de Oxígeno (D.B.O.) inferior a 40 mg/l.

Se precisará la autorización de los Organismos competentes en relación con el vertido a cauces públicos.

En relación con las condiciones de cálculo se fijarán como caudales para aguas residuales el mismo que la dotación de agua. Las pluviales se determinarán en función del índice pluviométrico medio establecido en la Información Urbanística, la cantidad de agua correspondiente a un chaparrón de una hora, veinte minutos y cinco minutos y la fijación del coeficiente de escorrentía para las parcelas. El coeficiente de retardo se establece comprendido entre los valores 0,4 y 0,7.

Articulo.31. *RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA*

La red se realizará mediante tendido subterráneo de acuerdo con las Normas para suministros en baja tensión.

Articulo.32. *ALUMBRADO PÚBLICO*

Se preverá la centralización de control y mando de la instalación.

La red se realizará subterránea bajo tubo dotándola de los elementos necesarios de registro en sus puntos de intersección cruce.

Articulo.33. *RED DE TELEFONÍA, TV CABLE*

En el proyecto de Urbanización se preverá la realización de la preinstalación de telefonía y televisión, dejando previstos los tubos necesarios para su alojamiento dotando al sistema de los elementos de registro necesarios.

Articulo.34. *JARDINERÍA. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES*

Se tenderá a potenciar aquellas soluciones que por sus características tienda a disminuir los costos de mantenimiento, empleando los recursos en especies que por su fortaleza y capacidad de adaptación al medio garanticen una mejor conservación.

No se prevé riego obligatorio.

Articulo.35. *RED VIARIA*

La red viaria se calculará para tráfico ligero.

Se dotará a las calles de pendientes de 1% hacia uno de sus bordes a fin de garantizar la evacuación de aguas que discurran por la capa de rodadura hacia los imbornales.

La velocidad de cálculo se estimará como de 30 Km/h a fin de determinar los espesores de firme.

Los bordillos deberán sobresalir sobre la capa de rodadura una altura no inferior a 14 cm.

Tanto el acabado de los viales como los aparcamientos serán rígidas, para un tráfico ligero, debiéndose primar soluciones constructivas homogéneas con las aceptadas en el entorno urbanizado.

CAPITULO 4. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Articulo.36. *USOS: Se regularán de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza nº 21 los correspondientes a cada una de las zonas de la presente Ordenación detallada.*

Articulo.37. *VOLÚMENES: Los volúmenes totales a edificar como máximo vienen limitados por la cifra que resulte de multiplicar el coeficiente de edificabilidad asignado en el cuadro anejo al plano de zonificación de esta ordenación para cada una de las zonas, por la superficie total de la parcela sobre la que se pretenda edificar.*

Articulo.38. *ALINEACIONES: Son las fijadas en el plano de alineaciones, la edificación posible dentro de cada parcela deberá realizarse dentro del recinto definido por sus alineaciones interiores y de fachada.*

Articulo.39. *RASANTES: Son las definidas en los perfiles longitudinales resultado de unir con pendiente uniforme las cotas definidas en el plano de rasantes del Plan.*

Articulo.40. *APARCAMIENTOS: En el interior de cada parcela de las zonas que se señalen deberán reservarse, espacios destinados a aparcamiento en proporción no inferior a una plaza por cada cien metros cuadrados de*

edificación prevista en usos distintos al residencial, y una plaza por vivienda en el residencial, a tal efecto podrán utilizarse los espacios no edificables de parcela definidos por los retranqueos obligatorios, o integrarse dentro o en el sótano de los edificios.

Articulo.41. *RETRANQUEOS: Se establece en las ordenanzas particulares para cada una de las zonas.*

Articulo.42. *FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se fija.*

Articulo.43. *ALTURA MÁXIMA: Se regula una altura máxima para cada una de las zonas. Podrá superarse en 0,6 m. para uso hotelero.*

Articulo.44. *VUELOS: Se permiten los vuelos sobre la alineación de fachada con un máximo de 1 m. a altura superior a 3.20m. desde la rasante del terreno.*

CAPITULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ZONA DOTACIONAL (EQ)

Articulo.45. *TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION: La edificación dentro de dicha zona será de tipología libre condicionada al cumplimiento del resto de las ordenanzas de la presente Ordenación.*

Los espacios libres de edificación deberán ajardinarse.

Articulo.46. *ALTURA MÁXIMA: Se establece como altura máxima la de 7 m. correspondiente a 2 plantas medidas en el eje de la fachada.*

Articulo.47. *PATIOS: Se permiten patio abiertos o cerrados. La dimensión de los mismos deberá ser tal que se pueda inscribir un círculo de diámetro superior a 3 m.*

Articulo.48. *CONDICIONES ESTETICAS: La forma y composición de los edificios es libre con las limitaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, debiéndose cuidar especialmente la calidad y color en los recubrimientos en fachadas.*

Se prohíbe el empleo de chapas metálica y material de fibrocemento o similares en cubiertas.

Articulo.49. *CONDICIONES HIGIENICAS. Todas las construcciones deberán cumplir las condiciones que determinan las normas específicas que les sean de aplicación o que en el futuro se publiquen en razón de su uso específico.*

Las alturas mínimas de planta establecidas se fijan en 2,60 m.

Se permiten los patios ingleses para iluminación y ventilación de semisótanos.

Se cumplirá la normativa vigente de accesibilidad.

Las instalaciones mínimas serán las correspondientes a agua fría y caliente, eléctrica, alumbrado y toma de tierra.

El cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico con sifones registrables y fácilmente accesibles.

Los cuartos destinados a locales húmedos (baños, aseos, etc.) deberán revestirse en todos sus paramentos de azulejo o material impermeable hasta una altura mínima de 2 m.

Articulo.50. *EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,851 m2/m2*

Articulo.51. *OCUPACIÓN MÁXIMA: 75 %*

Articulo.52. *RETRANQUEOS: Optativos*

Articulo.53. *USOS: Terciario y equipamientos según cuadro de usos de las NUM.*

CAPITULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)

Articulo.54. *Queda prohibida la edificación en dichas zonas, salvo instalaciones deportivas al aire libre y kioscos de temporada de superficie menor de 25 m2. (no permanentes).*

Articulo.55. *Se prohíben expresamente el vertido de basuras, escombros y el almacenamiento de cualquier tipo de material y objeto que menoscabe el carácter y ornato propio de las mismas.*

Articulo.56. *Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta del Ayuntamiento, una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización,*

obligándose los promotores al mantenimiento en buenas condiciones de dichas zonas, debiéndose incluir tal obligación en los estatutos de la misma con carácter obligatorio cuando se constituya, hasta la recepción definitiva. Se permitirán los convenios para su cuidado y explotación de actividades al aire libre.

CAPITULO 7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES (RES1, RES2 y VPP)

Además de las establecidas con carácter General deberá cumplirse:

Articulo.57. *TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN*

RES1 y RES2: Vivienda aislada.
VPP: Vivienda aislada, adosada o pareada

Articulo.58. *ALTURA MÁXIMA:*

Se establece como altura máxima la de 7 m. correspondiente a dos plantas. El aprovechamiento bajo cubierta se permite, computando todo lo que esté por encima de 1'5 m de la superficie útil, excepto instalaciones del edificio. La altura se mide en la rasante natural del terreno, en la mitad de la fachada del acceso previsto.

Articulo.59. *PATIOS:*

Se permiten abiertos ó cerrados, y patio inglés. La dimensión de los mismos deberá ser tal que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 3 m.

Articulo.60. *SÓTANOS - SEMISÓTANOS:*

Se permite la construcción de sótanos, o semisótanos.

Articulo.61. *EDIFICABILIDAD MÁXIMA. NÚMERO DE VIVIENDAS*

ZONA	***EDIFICABILIDAD***	***NUMERO DE VIVIVIENDAS***
RES1	*0.42 m2/m2*	*8-10*
RES2	*0.40 m2/m2*	*1-2*
VPP	*0.70 m2/m2*	*5-6*
totales		*14-18**

**De aplicación en todas las unidades el art. 86 bis.4) a efectos del cálculo de densidades mínima y máxima, para la construcción de "vivienda joven" según la consejería de fomento, hasta un máximo del 40% del total.*

Articulo.62. *OCUPACIÓN MÁXIMA*

RES1-RES2: 75%
VPP: 80%

Articulo.63. *PARCELA MÍNIMA:*

RES1-RES2: 300 m2
VPP: 150 m2

Articulo.64. *RETRANQUEOS*

RES1-RES2: 3 metros a todos los linderos
VPP: 3 metros a fachada optativos

Articulo.65. *FONDO EDIFICABLE:*

No se fija en ninguna zona

Articulo.66. *CONDICIONES ESTETICAS:*

La forma y composición de los edificios es libre con las limitaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, debiéndose cuidar especialmente la calidad y color en los recubrimientos de fachadas.

Las medianerías deberán ser tratadas con calidades similares a las del resto de las fachadas, ofreciendo el aspecto de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de chapas metálicas y material de fibrocemento o similares en cubiertas.
Se permiten los revocos siempre que se ejecuten con buena terminación y se mantengan en buen estado.

Se recomienda la utilización de materiales y colores que se integren en el ambiente que los rodea.

Los vallados de parcela se realizarán del siguiente modo, buscando una cierta unidad estética del conjunto:

- *Los frentes de parcela con la parte inferior de 1,5 metros de altura máxima en materiales opacos, y la parte superior desde esa parte inferior hasta 2 metros de altura como máximo, con materiales ligeros y permeables, tales como vallas o mallas metálicas, vegetación, etc…*

- *Los linderos con otras parcelas, mediante una base de bloque gris de 0,60 metros de altura máxima, y malla metálica verde sobre dicha base y hasta una altura máxima total de 2 metros.*

Articulo.67. *CONDICIONES HIGIENICAS:*

CONDICIONES HIGIENICAS. Todas las construcciones deberán cumplir las condiciones que determinan las Normas a fin de obtener la correspondiente cédula de Habitabilidad reguladas por el Decreto de 29 de febrero de 1944, o aquellas normas específicas que les sean de aplicación o que en el futuro se publiquen en razón de su uso específico.
La altura mínima suelo techo se establecen en 2,50 m. salvo en aseos, pasillos y garajes que podrá reducirse a 2,30 m.

Las instalaciones mínimas serán las correspondientes a agua fría y caliente, electricidad alumbrado y toma de tierra.

El cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico con sifones registrables y fácilmente accesibles.

Los cuartos destinados a locales húmedos deberán revestirse en sus paramentos de azulejos o material impermeable.

Se deberán cumplir las normas en vigor o aquellas que se publiquen en lo sucesivo referentes a aislamientos térmicos o acústicos y a protección contra incendios.

Articulo.68. *GARAJES INDIVIDUALES O COLECTIVOS:*

Cumplirán las siguientes condiciones:

1. Superficie útil mayor a 10 m2.
2. Dimensiones mínimas 2,20 x 4,50 m.
3. Ancho mínimo de acceso 2.40 m.

Las superficies construidas destinadas a garajes o instalaciones del edificio no serán computables a efectos de determinar la superficie máxima edificable, siempre que se construyan en sótanos o semisótanos, o hasta los primeros 50 m2 construidos de las zonas de garaje situadas en planta baja.

Es obligatoria la reserva de 1 plaza de garaje por cada vivienda en aisladas.

Articulo.69. *USOS: Residencial según cuadro de usos de las NUM.*

CAPITULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO (SU)

Además de las establecidas con carácter General deberá cumplirse:

Articulo.70. *TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN*

La necesaria para la función

Articulo.71. *ALTURA MÁXIMA:*

4 m. una planta.

Articulo.72. *SÓTANOS - SEMISÓTANOS:*

Se permite la construcción de sótanos, o semisótanos.

Articulo.73. *EDIFICABILIDAD MÁXIMA:*

0,25m2/m2

Articulo.74. *OCUPACIÓN MÁXIMA*
100%.

Articulo.75. *PARCELA MÍNIMA:*

No se fija, podrán subdividirse las existentes en función de las necesidades

Articulo.80. *RETRANQUEOS:*
Optativos

Articulo.81. *FONDO EDIFICABLE:*

No se fija.

Articulo.82. *USOS:*

Uso Compatible: Servicios en general
Uso Incompatible: Los restantes

En Salamanca, diciembre de 2024

Fdo: Jose Antonio García Estévez.

ANEXO 6.1

ESTUDIO TÉCNICO SOBRE LA SUFICIENCIA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN GALINDUSTE, EN BASE A LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE SUNC-UD2 DE GALINDUSTE

PROMOTORES: MATEO MORETA ARROYO
Mª DOLORES GARCIA MARTIN

REDACTOR: JOSE ANTONIO GARCÍA ESTÉVEZ

FECHA: DICIEMBRE 2024

1. OBJETO DEL ESTUDIO TÉCNICO

Se redacta el presente Estudio Técnico para dar cumplimiento a los requisitos indicados en el art. 104, apartado 3 b) del RUCyL, sobre reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos, que indica que "en suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50%, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes del sector".

Este documento es anexo de la "Modificación del Estudio de Detalle de la Unidad nº 2 de SUNC de Galinduste". En su apartado "4.2.3. Reservas de suelo para las Vías Públicas de la Unidad", indica que según el art. 128.2.c. del RUCyL, debemos tener 36 plazas de aparcamiento. Pero en la presente Modificación, se solicita la reducción del número de las mismas a 28.

Por lo tanto, se redacta el presente estudio técnico para justificar tal solicitud.

2. JUSTIFICACION

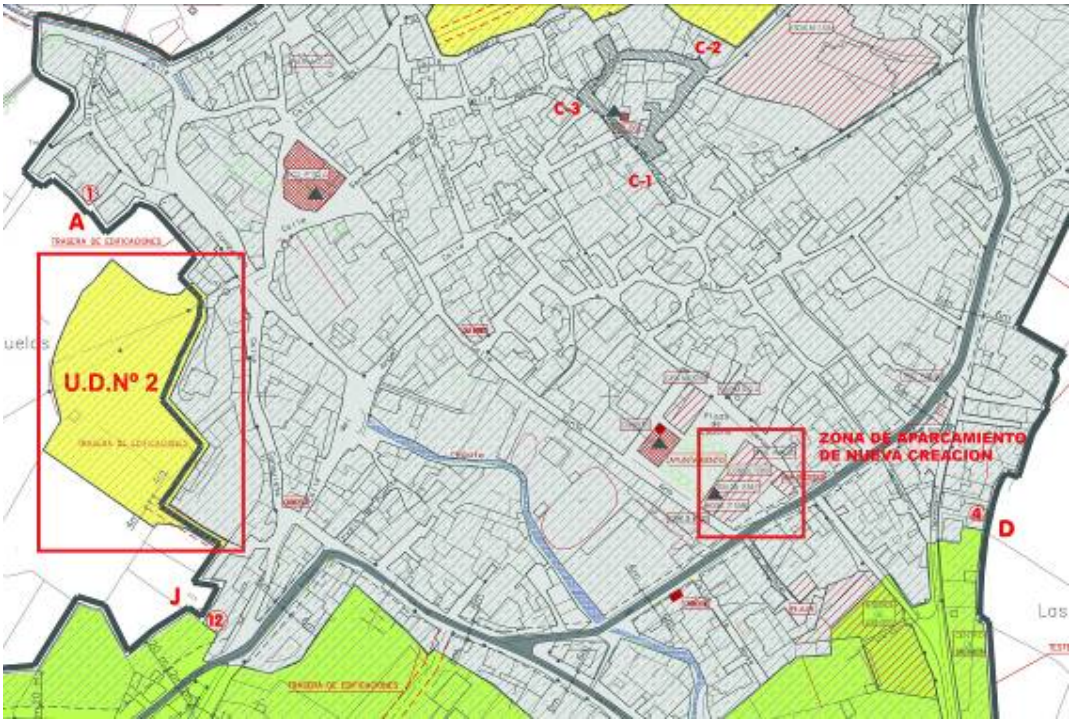
2.1. En primer lugar, indicar que la reducción solicitada es del 23% de las plazas (de 36 a 28), lo que dista mucho del máximo que el Ayuntamiento podría admitir (50%).

2.2. En segundo lugar, hacer notar que el presente Estudio de Detalle ordena una zona de uso predominantemente residencial, de baja densidad, en la que según las ordenanzas las parcelas contarán con un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de las propias parcelas. Por lo tanto, la necesidad de aparcamiento en la calle será mucho menor.

2.3. En el municipio de Galinduste, no están señalizadas las plazas de aparcamiento, salvo contadas excepciones en las proximidades del Ayuntamiento, por lo que no es factible contabilizar las que hay disponibles.

Indicar que existen muchas zonas donde poder aparcar aunque carezcan de señalización, y además se trata de un municipio en el que la mayoría de las construcciones cuentan con aparcamientos propios, por lo que no se observan muchos vehículos estacionados en las vías públicas.

Además, el Ayuntamiento ha habilitado una zona de aparcamiento en las proximidades del centro del municipio, que era la única zona donde podía haber un pequeño problema de estacionamiento. Se adjunta plano donde se indica la citada zona, y la ubicación de nuestra Unidad de Desarrollo.

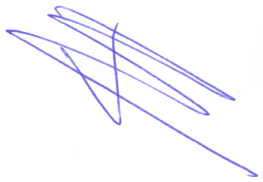


SITUACION

ZONA DE APARCAMIENTO (38 plazas estimadas)

3. CONCLUSIONES

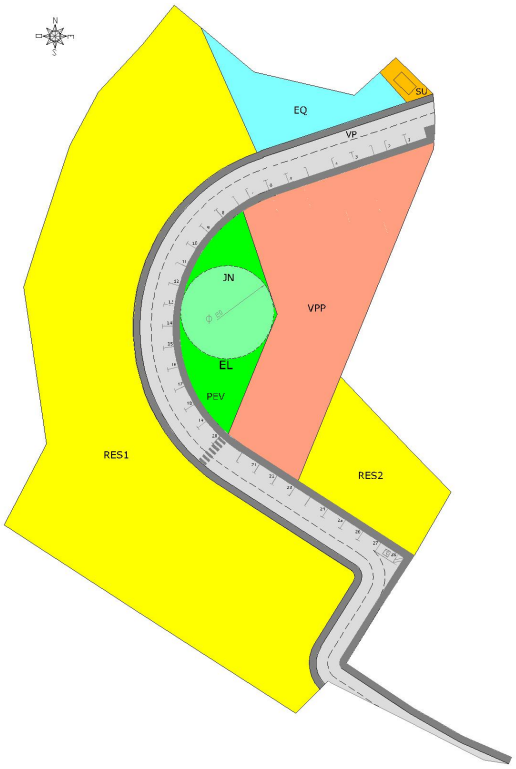
Si tenemos en cuenta que nuestra intervención se encuentra en una zona periférica del municipio y que es de baja densidad, donde las zonas colindantes también son de baja densidad, y además donde no se tiene conocimiento de la demanda por parte del Ayuntamiento de plazas de aparcamiento, consideramos justificable la reducción de las plazas de aparcamiento solicitada.



Fdo: José Antonio García Estévez
Arquitecto

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD SU-NCUD2 GALINDUSTE

DOCUMENTO Nº 4: PLANOS



PROMOTORES: MATEO MORETA ARROYO
Mª DOLORES GARCÍA MARTÍN

REDACTOR: JOSÉ ANTONIO GARCÍA ESTÉVEZ

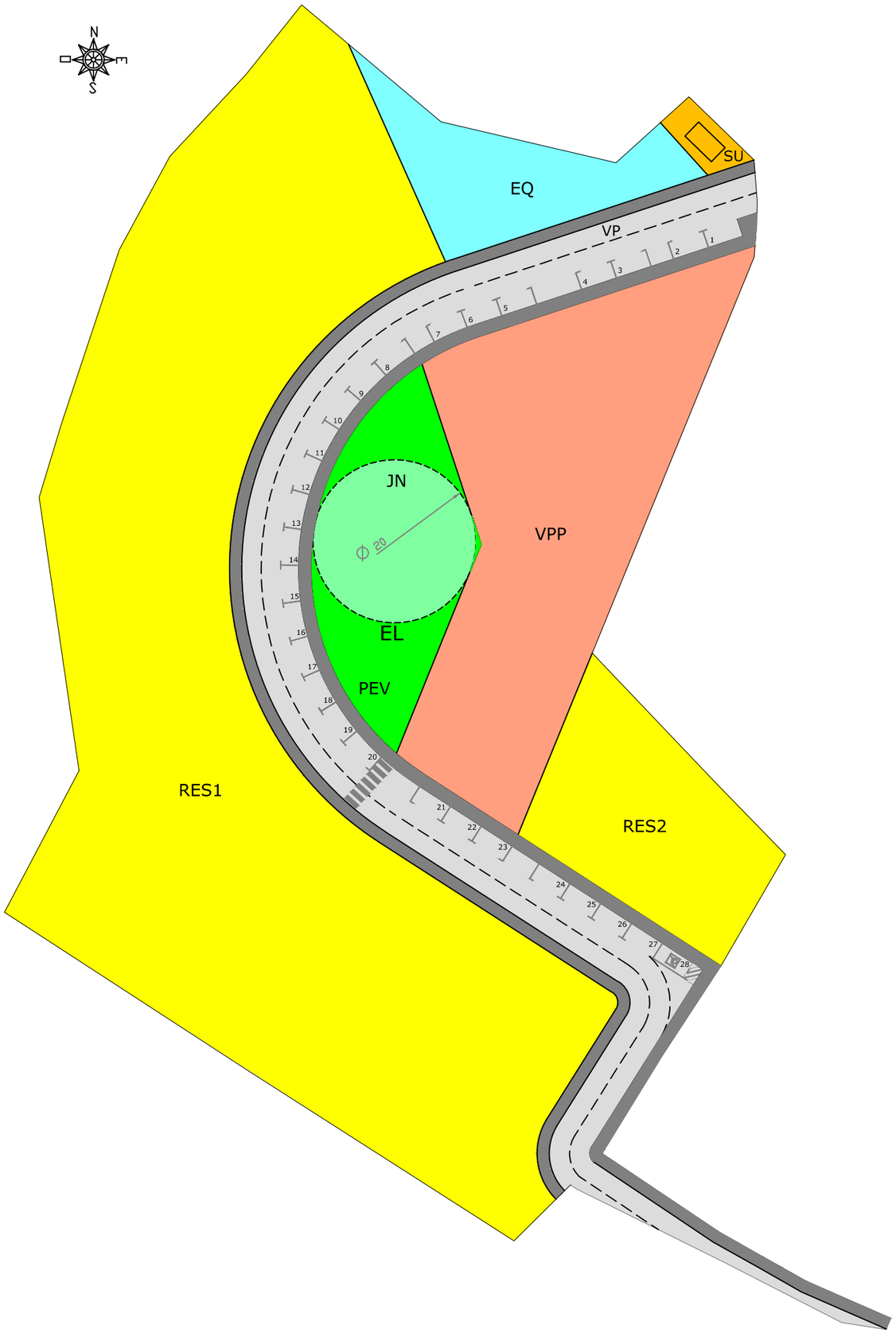
LISTA DE PLANOS

INFORMACION (NO SE ADJUNTAN AL NO MODIFICARSE)

1.1. Situación. Resumen Ejecutivo.
1.2. Delimitación. Propiedad existente.
1.3. Estado topográfico.
1.4. Hipsométrico.
1.5. Clinométrico.
1.6. Infraestructuras existentes

ORDENACION

2.1. Zonificación.
2.2. Replanteo.
2.3. Red de saneamiento.
2.4. Red de abastecimiento.
2.5. Red de energía y alumbrado.
2.6. Conexión a redes.
2.7. Pavimentación. Secciones tipo.



NOMBRE	SUP. DE SUELO	EDIFICABILIDAD	SUP. CONSTRUIBLE	Nº MÍNIMO VIVIVIENDAS	Nº MÁXIMO VIVIVIENDAS	USO	PROPIEDAD	EDIFIC. LUCRATIVA
EQ	394,0	0,851	335,30	0,00	0,00	DOT	PÚBLICO	0,00
RES1	4526,5	0,420	1.901,13	8,00	10,00	RES	PRIVADO	1.901,13
RES2	612,0	0,400	244,80	1,00	2,00	RES	PRIVADO	244,80
VPP	1476,5	0,700	1.033,55	5,00	6,00	RES	PRIVADO	1.033,55
EL	614,0	0,010	6,14	0,00	0,00	SLEL	PÚBLICO	0,00
SU	50,0	0,250	12,50	0,00	0,00	SLSU	PÚBLICO	0,00
VP	1898,0	0,000	0,00	0,00	0,00	SLVP	PÚBLICO	0,00
	0,0							
TOTALES	9571,0		3.533,42	14,00	18,00			3.179,48

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SLC 28

USOS	TRAMAS
-RESIDENCIAL (RES)	
-VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	
-EQUIPAMIENTO (EQ)	
- SERVICIOS URBANOS (SU)	
- SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES (VP)	
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: (EL) a) Juegos de Niños (JN) b) 50% Plantación Especies Vegetales (PEV)	

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

SU-NCUD2 GALINDUSTE

DICIEMBRE 2024

ESCALAS:
1:600

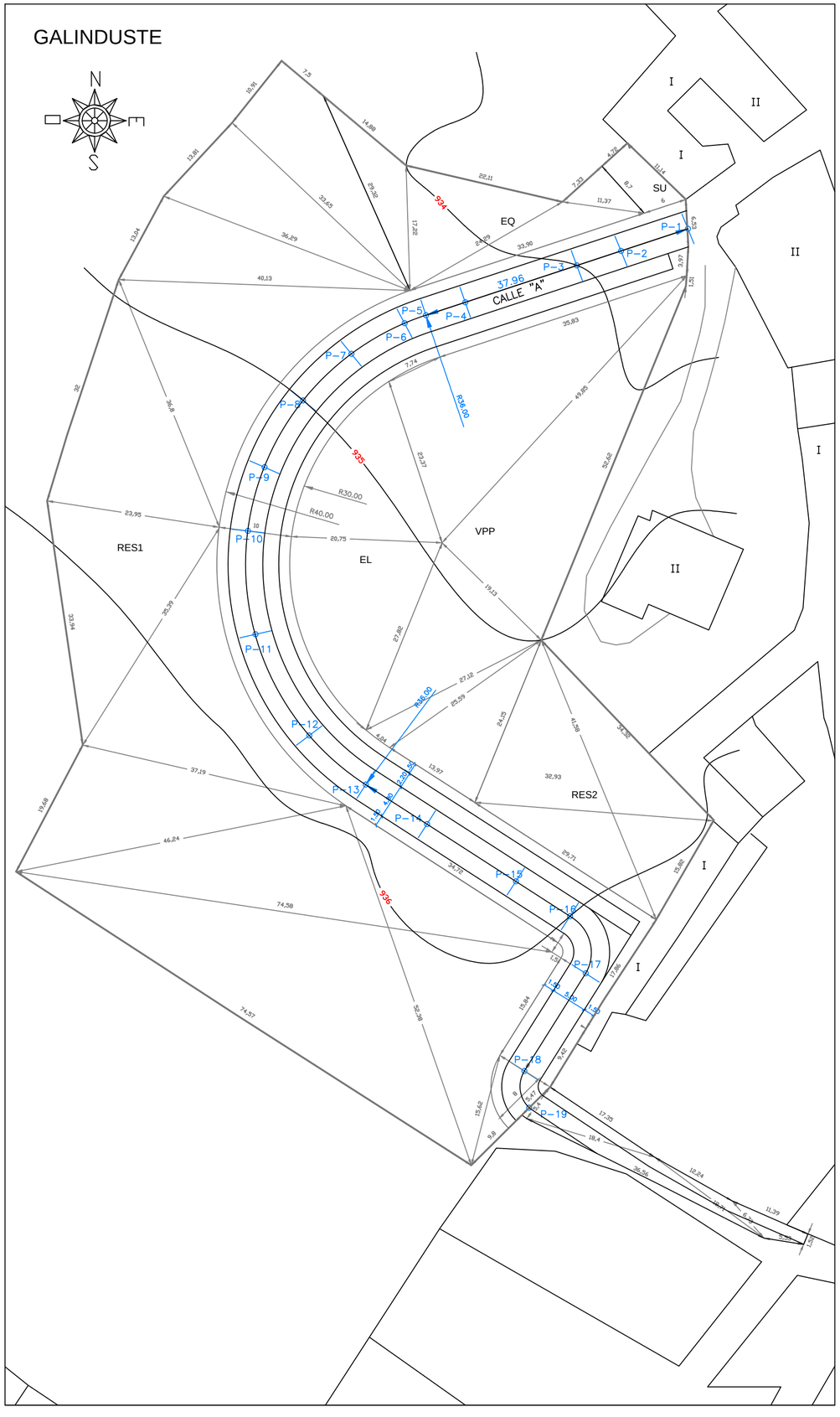
ZONIFICACIÓN

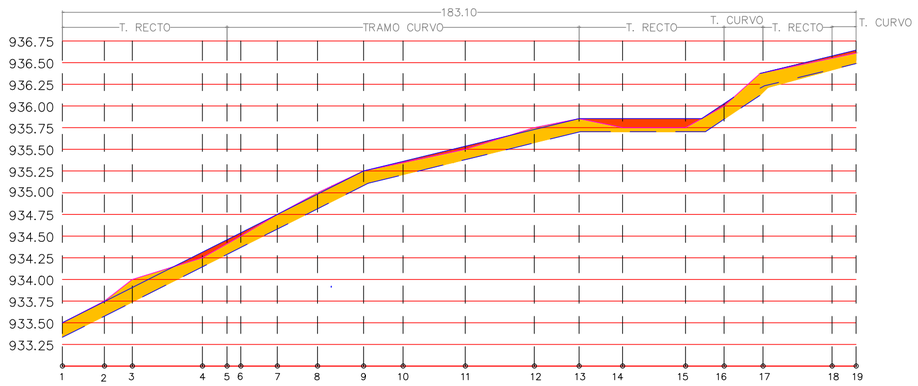
PROMOTORES: MATEO MORETA ARROYO
Mª DOLORES GARCIA MARTIN

ARQUITECTO:
JOSÉ ANTONIO GARCÍA ESTÉVEZ

PLANO

2.1





PERFIL LONGITUDINAL CALLE "A"

LEYENDA DE PERFILES LONGITUDINALES	
LINEA DE TERRENO	
LINEA DE RASANTE	
LINEA DE CAJERO	
LINEA DE REFERENCIA PERFIL	
LINEA DE REFERENCIA TRAMO	
VACIADO	
TERRAPLEN	
ESCALA	HORIZONTAL 1/1000 VERTICAL 1/50

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

SU-NCUD2 GALINDUSTE

DICIEMBRE 2024

ESCALAS:
1:500

RED VIARIA Y REPLANTEO

PROMOTORES: MATEO MORETA ARROYO
Mª DOLORES GARCIA MARTIN

ARQUITECTO:
JOSÉ ANTONIO GARCÍA ESTEVÉZ

PLANO

2.2

LEYENDA DE SANEAMIENTO

- RED DE ALCANTARILLADO
- POZO DE REGISTRO
- POZO DE LIMPIA
- IMBORNAL

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

SU-NCUD2 GALINDUSTE

DICIEMBRE 2024

ESCALAS:
1:1000

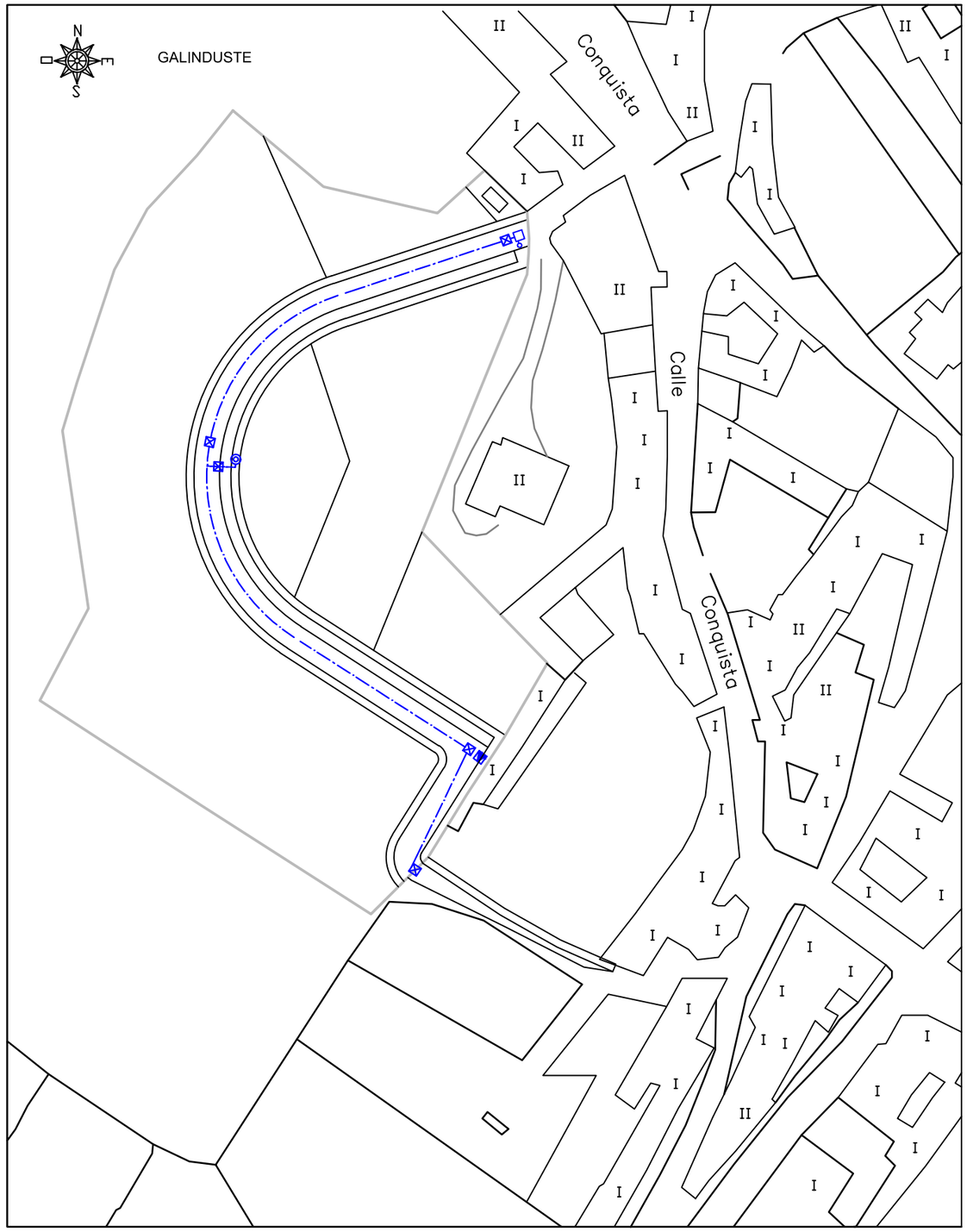
RED DE SANEAMIENTO

PROMOTORES: MATEO MORETA ARROYO
Mª DOLORES GARCIA MARTIN

ARQUITECTO:
JOSÉ ANTONIO GARCÍA ESTÉVEZ

PLANO

2.3



LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- RED DE ABASTECIMIENTO
- RED DE RIEGO
- VALVULA DE COMPUERTA
- VENTOSA
- DESAGUE
- HIDRANTE CONTRAINCENDIOS
- BOCA DE RIEGO

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

SU-NCUD2 GALINDUSTE

DICIEMBRE 2024

ESCALAS:
1:1000

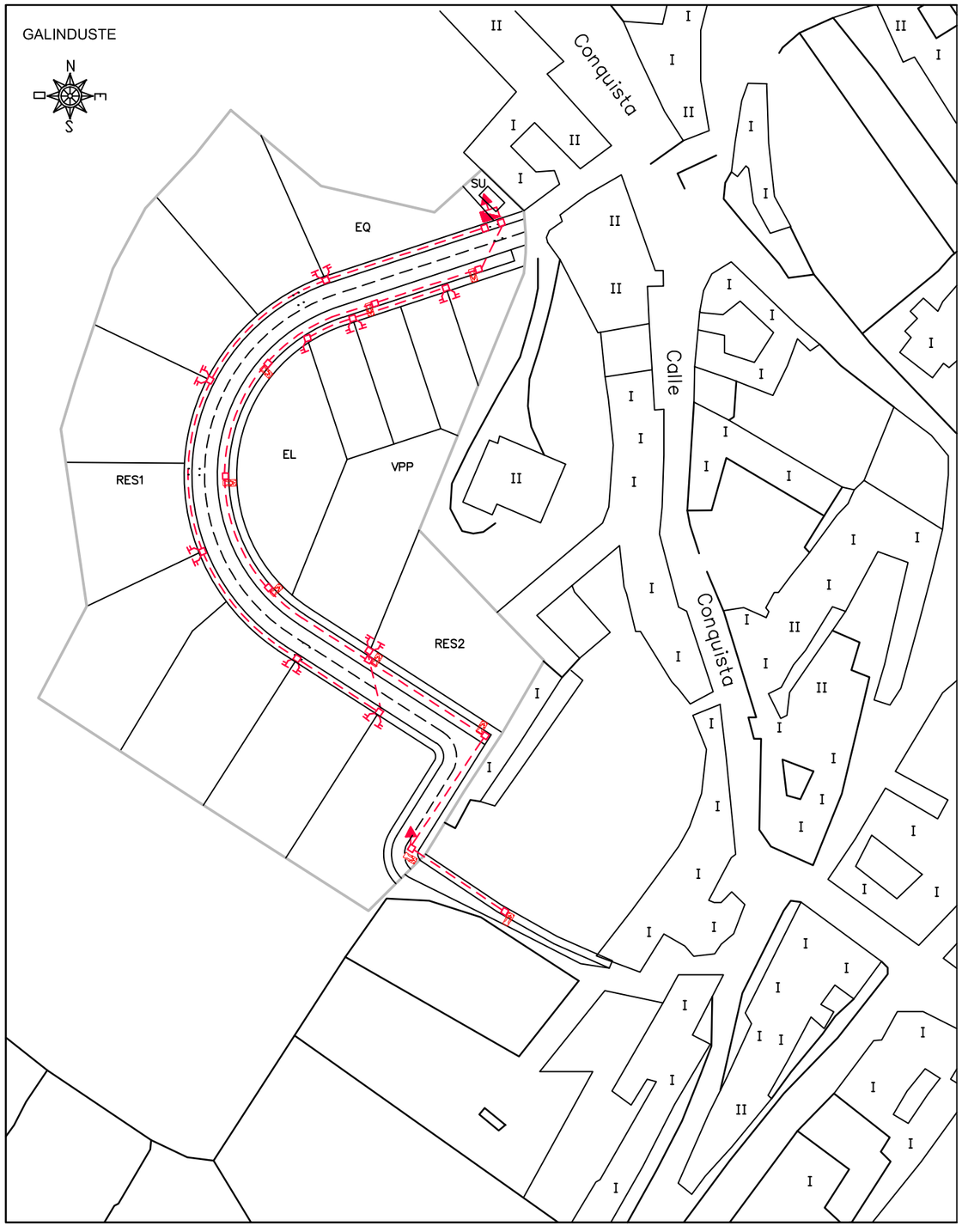
RED DE ABASTECIMIENTO

PROMOTORES: MATEO MORETA ARROYO
Mª DOLORES GARCIA MARTIN

ARQUITECTO:
JOSÉ ANTONIO GARCÍA ESTÉVEZ

PLANO

2.4



LEYENDA DE ENERGÍA ELECTRICA Y ALUMBRADO	
□	ARQUETA
⊢	ACOMETIDA
- - -	CANALIZACIÓN
▬	PUNTO DE LUZ
→	TOMA DE TIERRA
◪	CENTRO DE MANDOS

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

SU-NCUD2 GALINDUSTE

DICIEMBRE 2024

ESCALAS:
1:1000

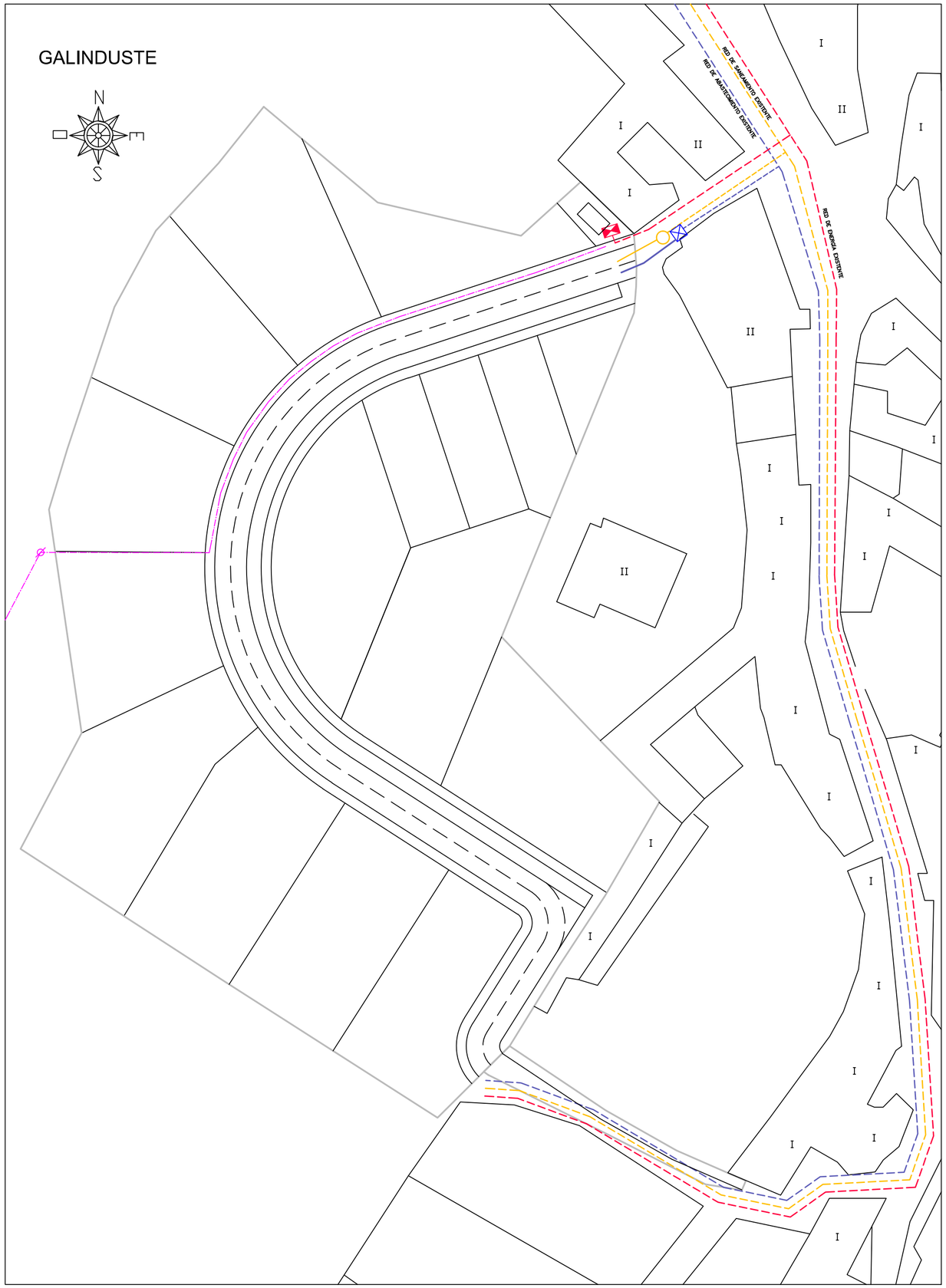
RED DE ENERGIA Y ALUMBRADO

PROMOTORES: MATEO MORETA ARROYO
Mª DOLORES GARCIA MARTIN

ARQUITECTO:
JOSÉ ANTONIO GARCÍA ESTÉVEZ

PLANO

2.5



RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

RED DE ENERGÍA ELECTRICA EXISTENTE

RED DE CONEXIÓN DE SANEAMIENTO

RED CONEXIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

RED CONEXIÓN DE ENERGIA ELÉCTRICA

RED DE TELECOMUNICACIONES

CENTRO DE TRANSFORMACION

POZO

VALVULA DE COMPUERTA

POSTE

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

SU-NCUD2 GALINDUSTE

DICIEMBRE 2024

ESCALAS:
1:500

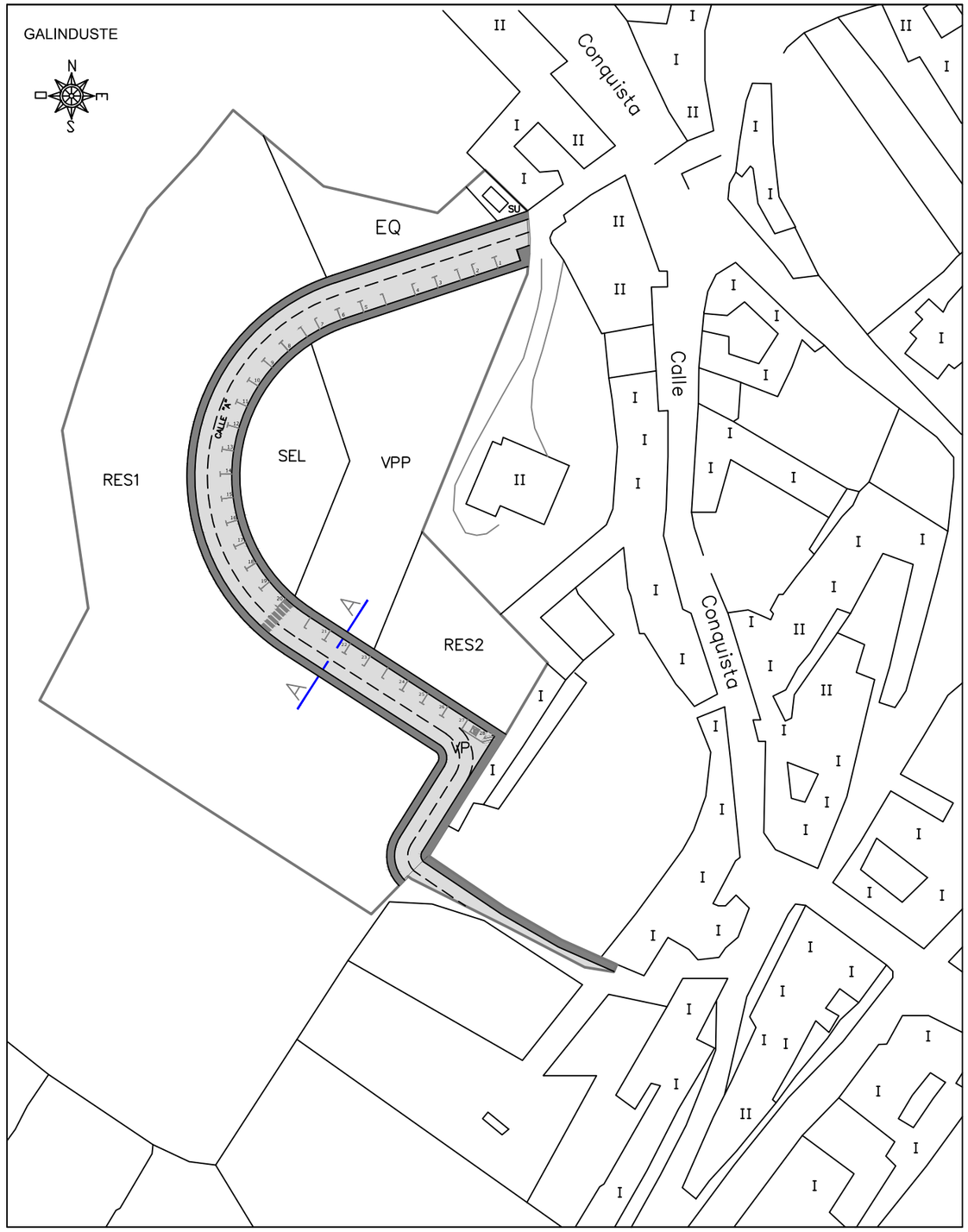
CONEXIONES A REDES

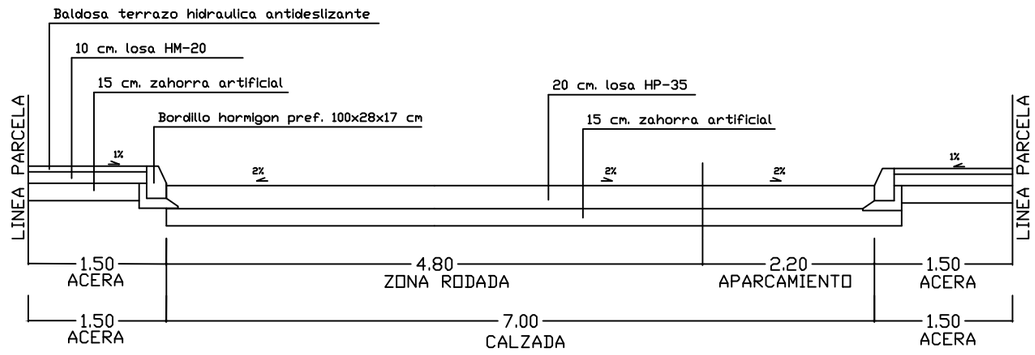
PROMOTORES: MATEO MORETA ARROYO
Mª DOLORES GARCIA MARTIN

ARQUITECTO:
JOSÉ ANTONIO GARCÍA ESTÉVEZ

PLANO

2.6





SECCION A–A"
ESCALA 1/75

LEYENDA DE ACABADOS

-HORMIGON HP 35

-HORMIGON HM-20

-DELIMITACION SECTOR

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

SU-NCUD2 GALINDUSTE

DICIEMBRE 2024

ESCALAS:
1:1000

PAVIMENTACIÓN
SECCIÓN TIPO

PROMOTORES: MATEO MORETA ARROYO
Mª DOLORES GARCIA MARTIN

ARQUITECTO:
JOSÉ ANTONIO GARCÍA ESTÉVEZ

PLANO

2.7