



ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC-1A "ROTONDA DEL TORMES NORTE A" DEL PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)

PROMOTOR	MIRAT 4 S.L.
SITUACIÓN	SECTOR UNC-1A "ROTONDA DEL TORMES NORTE A"
LOCALIDAD	SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)
ARQUITECTO	LORENZO MUÑOZ VICENTE

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC-1ª "ROTONDA DEL TORMES NORTE A" – SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca)

PROMOTOR: MIRAT 4 S.L.

Índice general:

DOCUMENTO I: DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

TITULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

Cap. 1.- Características físicas y territoriales.

1.1.- SITUACIÓN.

1.2.- TOPOGRAFIA.

1.3.- OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL SECTOR.

1.4.1.- Superficie física del Sector.

1.4.2.- Relación final de propiedades y porcentajes en el Sector.

1.5.- DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.

1.6.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.

Cap. 2.- Usos de suelo existentes.

2.1.- OTROS USOS DE SUELO EXISTENTES.

TITULO II. DETERMINACIONES VIGENTES.

Cap. 1.- Planeamiento Urbanístico y Territorial.

1.- LEGISLACIÓN GENERAL APLICABLE.

1.2.-DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLES EN EL SECTOR.

1.2.1.- Del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de SANTA MARTA DE TORMES.

1.2.2.- De la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.2.2.1.- Calificación Urbanística.

1.2.2.2.- Reservas de suelo para los servicios urbanos del Sector.

1.2.2.3.- Reservas de suelo para las vías públicas del Sector.

1.2.2.4.- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del Sector.

1.2.2.5.- Reservas de suelo para los equipamientos del Sector.

1.2.2.6.- Determinación del aprovechamiento medio.

1.2.2.7.- División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada.

1.3.- REPERCUSION DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO, EJECUTADAS, EN EJECUCIÓN O PROGRAMADAS.

1.4.- GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.



1.5.- ELEMENTOS QUE DEBEN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES PRESENTES O PASADOS.

DOCUMENTO II: DN-MV MEMORIA VINCULANTE

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Cap. 1.- Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.

TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Cap. 1.- Objetivos del Estudio de Detalle. Criterios de ordenación.

TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL.

Cap. 1.- Justificación del cumplimiento de las Determinaciones de Ordenación General.

1.1.- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca), así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

1.1.1.- Denominación Urbanística.

1.1.2.- Calificación de suelo.

1.1.3.- Superficie del Sector.

1.1.4.- Instrumento de Ordenación.

1.1.5.- Instrumento de Gestión.

1.1.6.- Uso predominante.

1.1.7.- Usos compatibles y prohibidos.

1.1.8.- Aprovechamiento bruto del Sector.

1.1.9.- Densidad máxima de población.

1.1.10.- Densidad mínima de población.

1.1.11.- Índice de variedad urbana.

1.1.12.- Índice de variedad tipológica.

1.1.13.- Índice de integración social.

1.1.14.- Plazo para establecer la Ordenación Detallada.

1.1.15.- Tipologías edificatorias.

1.1.- Relación y Justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la Ordenación Detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

1.1.- Relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la Ordenación Detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

Cap. 1.- Determinaciones específicas de la Ordenación Detallada.

1.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

1.2.- DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

1.3.- RESERVAS DE SUELO DE LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR.

1.4.- RESERVAS DE SUELO PARA VÍAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTOS DEL SECTOR.

1.4.1.- Accesos.

1.4.2.- Trazado.



1.4.3.- Aparcamientos públicos.

1.5.- RESERVAS DE SUELO LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR.

1.6.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.

Cap. 2.- Descripción de la Ordenación del Estudio de Detalle Sector UNC-1A.

2.1.- CALIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

2.2.- RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS DEL SECTOR.

2.2.1.- Viario proyectado en la Ordenación Detallada.

2.2.2.- Secciones tipo.

2.2.3.- Firmes.

Cap. 3.- Resumen ejecutivo.



DOCUMENTO III: DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Cap. 1.- Condiciones generales de Ordenación del Estudio de Detalle Sector UNC-1A.

TITULO II. ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Cap. 1.- Ordenanzas generales del Estudio de Detalle.

1.1.- PRELIMINAR.

1.1.1.- Definición.

1.1.2.- Ámbito de Aplicación.

1.1.3.- Vigencia.

1.1.4.- Documentación del Estudio de Detalle.

1.1.5.- Carácter de las determinaciones.

1.1.6.- Alteración de las condiciones particulares.

1.1.7.- Alineaciones y rasantes.

1.1.8.- Obras de edificación.

1.2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS Y USOS.

Cap. 2.- Uso Residencial Vivienda Colectiva.

2.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARCELA R-1- VIVIENDA PROTEGIDA.

2.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARCELA R-2- VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA.

2.3.- CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS USO RESIDENCIAL.

Cap. 3.- Uso Terciario/Equipamiento.

Cap. 4.- Uso Terciario Comercial.

Cap. 5.- Uso Equipamiento público.

Cp. 6.- Uso de Espacios Libres públicos

Cap. 7.- Uso de Servicios Urbanos

Cap. 8.- Uso de Viario Publico.

Cap. 9.- Uso de Sistemas generales

TITULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Cap. 1.- Condiciones de urbanización de las Dotaciones Urbanísticas.

1.1.- DE LOS SERVICIOS URBANOS.

1.1.1.- Red de Abastecimiento de aguas y redes de riego.

1.1.2.- Red de Alcantarillado.

1.1.3.- Red de alta tensión.

1.1.4.- Red de baja tensión.

1.1.5.- Red de alumbrado público.

1.1.6.- Red de telefonía.

1.1.7.- Red de telecomunicaciones.

1.1.8.- Red de gas.

1.2.- DE LAS VÍAS PÚBLICAS.



- 1.2.1.- Pavimentación.
- 1.2.2.- Recogida de basuras.
- 1.2.3.- Cumplimiento de la accesibilidad.
- 1.2.4.- Itinerarios peatonales.
- 1.2.5.- Vados peatonales y pasos de peatones.
- 1.2.6.- Aparcamientos.

1.3.- DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

- 1.3.1.- Parques y jardines.
- 1.3.2.- Mobiliario urbano.
- 1.3.3.- Propuesta de tratamiento de las zonas verdes.

Cap. 2.- Justificación del reglamento de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

TITULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

Cap. 1.- Aspectos generales.

- 1.1.- COMPETENCIA.
- 1.2.- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3.- LICENCIA URBANÍSTICA.
- 1.4.- RESPONSABILIDADES Y SANCIONES.
- 1.5.- REGIMEN JURIDICO.

Cap. 2.- Unidades de Actuación.

- 2.1.- DIVISION DEL SECTOR EN DOS O MÁS ÁMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA.
- 2.2.- SISTEMA DE ACTUACION.
- 2.3.- CONDICIONES DE TRANSFORMACION Y COMPATIBILIDAD.
- 2.4.- DETERMINACION ORIENTATIVA DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.
- 2.5.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN.

Cap. 3.- Plan de Etapas.

- 3.1.- PLAN DE ETAPAS.
 - 3.1.1.- Introducción.
 - 3.1.2.- Actos previos a la ejecución.
 - 3.1.3.- Etapas de Urbanización.
 - 3.1.4.- Etapa edificatoria.



DOCUMENTO IV: DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Cap. 1.- Análisis de la viabilidad económica del sector.

1.1.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DEL SECTOR.

1.2.- CARGAS EXTERNAS ASOCIADAS AL SECTOR.

1.3.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS.

1.4.- OTROS GASTOS DE LA ACTUACIÓN URBANISTICA.

1.5.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONOMICA.

Cap. 2.- Estudio de la sostenibilidad económica del desarrollo del sector.

2.1.- INTRODUCCIÓN

2.2.- CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD DEL DESARROLLO URBANO

2.3.- TABLA RESUMEN



ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1

CUADROS SINTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

ANEXO 2

EVALUACIÓN DE RIEGOS NATURALES Y TECNOLOGICOS.

ANEXO 3

AFECCIONES Y NORMATIVAS EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO.

ANEXO 4

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

ANEXO 5

FICHA CATASTRAL DE LAS PARCELA AFECTADA.

ANEXO 6

ESCRITURA Y NOTA SIMPLE REGISTRAL DE LA PARCELA AFECTADA.



DOCUMENTO V: PLANOS

I PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01 Situación y localización.
- I-02 PGOU.
- I-03 Topografía.
- I-04 Usos existentes.
- I-05 Estructura de la Propiedad.

O PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-01 Calificación urbanística
- O-02 Reservas de suelo. Espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.
- O-03 Condiciones de uso
- O-04 Cotas y replanteo.
- O-05 Red viaria. aparcamiento
- O-06 Secciones viarias.
- O-07 Imagen indicativa.

EI ESQUEMAS DE INSTALACIONES URBANAS

- EI-01 Red de abastecimiento y riego.
- EI-02 Red de saneamiento.
- EI-03 Red de pluviales.
- EI-04 Alumbrado.
- EI-04 Suministro eléctrico
- EI-05 red de gas
- EI-06 Telecomunicaciones





DI-MI: MEMORIA INFORMATIVA



DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1.- Características físicas y territoriales.

11.- SITUACIÓN.

El Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-1A "Rotonda del Tormes Norte A", objeto del presente Estudio de Detalle, está situado en la zona Noreste del término municipal de Santa Marta de Tormes, muy cerca del cauce del Río Tormes a su paso por el núcleo urbano. Se encuentra ubicado al Norte de la antigua Carretera Nacional 501 que unía Salamanca con Madrid (después travesía y hoy avenida principal de Santa Marta de Tormes con carácter absolutamente urbano) y está delimitado con absoluta precisión en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en fecha 22 de marzo de 2012 habiéndose publicado en el BOCyL el 12 de junio de 2012. Este Plan General ha sido redactado por la empresa EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L., habiendo sido el director de los trabajos el Dr. Arquitecto D. José María Ezquiaga Domínguez. Posteriormente a su aprobación definitiva se han tramitado y aprobado algunas modificaciones puntuales al PGOU que afectan al sector objeto del presente Estudio de Detalle, especialmente y más concretamente la 4.1 cuya aprobación definitiva se produjo mediante la Orden FYM 207/2017, de 7 de marzo que fue publicada en el BOCyL de 29 de marzo de 2017.

El área definida como Sector UNC-1A en el PGOU ocupa una superficie neta total según dicho Plan General de 1,8621 Ha, siendo la bruta de 2,6316 Ha ya que el sector incluye parte del denominado Sistema General 7 (SG-7). Está conformado por una parte de la parcela propiedad de la empresa mercantil MIRAT 4 S.L. y otras zonas, una en el borde sur y otra en el límite noreste del sector, que según la documentación catastral son ya de titularidad pública, aunque luego lo veremos con mayor detalle.

Queda fuera del sector, de acuerdo con la delimitación del mismo contenida en el PGOU la zona Norte de la parcela ocupado por unas antiguas viviendas y unas naves de almacenamiento hoy en desuso y que se clasifica en el PGOU como suelo urbano no consolidado, sector UNC-1B.

El Sector objeto del presente Estudio de Detalle queda delimitado de la forma siguiente:

- Al Norte, con el sector de suelo urbano no consolidado UNC-1B.
- Al Este, con las naves industriales incluidas en el sector de suelo urbano no consolidado UNC-1C.
- Al Sur con la antigua Carretera de Salamanca a Madrid, hoy Avda. de Madrid.
- Al Oeste con nave del concesionario de coches Peugeot y otras naves incluidas en el sector de suelo urbano no consolidado UNC-1C.

El sector queda perfectamente definido en el plano de Clasificación y de Calificación de suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca) como Suelo Urbano No Consolidado, sector UNC-1A.

En los planos de Información del presente documento, nombrados con las iniciales I seguido del número que corresponda, queda definido gráficamente el ámbito y la situación del Sector UNC-1A objeto de la Ordenación Detallada de este documento.

1.2.- TOPOGRAFIA.

Los terrenos objeto del Estudio de Detalle presentan una pendiente moderada en la práctica totalidad de la superficie del Sector con una media inferior al 2% de pendiente, tal y como se refleja en el plano I-3 en el que se incluye un levantamiento topográfico del sector llevado a cabo por la empresa de topografía Calidad y Topografía S.L.. La pendiente del terreno natural es variable y muy pequeña, encontrándose toda la superficie del sector entre las cotas 774,00 y la 776,00.

1.3.- OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Teniendo en cuenta que los terrenos incluidos en el sector llevan clasificados como suelo urbano desde hace más de 30 años, con uso industrial en las NN.SS. de 1987 y con uso predominante residencial a partir de la aprobación del PGOU y aunque no se ha llevado a cabo ninguna actuación hasta el día de hoy más que un uso provisional de ocio en forma de campos de "paint-ball", no existen elementos naturales a destacar dentro de la delimitación el Sector.



Según estudio geotécnico de la parcela, y el Mapa Geológico y Minero de Castilla y León (hoja 478) los materiales presentes en el área de estudio se corresponden con materiales del Terciario en general permeables.

Concretamente se trata de los siguientes.

- Gravas, arenas y limos. Se trata fundamentalmente de suelos arenosos emplazados en terrazas bajas que pertenecen al Holoceno.
- Arcosas y gravas arcóscas. Pertenecientes al Oligoceno – Mioceno inferior.

La zona de estudio se localiza en el ángulo sur-occidental de la cuenca del Duero, en la submeseta septentrional. La orografía representada en la hoja 478 es en general muy plana, rompiéndose con el trazado del río Tormes y de la ribera del arroyo de Requesenes.

La presencia del registro sedimentario más moderno está ligada fundamentalmente a la actividad del río Tormes en la elaboración de su valle actual. Es por tanto y sobre todo en su sistema de terrazas más reciente donde está representado ese intervalo de tiempo. Este proceso de incisión del río es posible que se remonte al comienzo del Neógeno. El Cuaternario quedaría restringido a los aluvionamientos más recientes, terrazas bajas y llanura actual. Otro tipo de materiales tienen un desarrollo muy pobre, pues quedan restringidos a acumulaciones ligadas a vertientes e interfluvios.

El complejo sistema de terrazas del Tormes constituye en conjunto una de las unidades litoestratigráficas más importantes de la Hoja. En esencia son depósitos con gravas, arenas y en menor proporción limos y arcillas, cuya base erosiva recorta el sustrato más antiguo (generalmente terciario) o bien algún nivel de terraza precedente.

Los niveles de terrazas más altos están representados a ambos lados del río Tormes. En la ribera septentrional coronan un interfluvio de mesas alineadas hacia el noreste, mientras que en la meridional dan lugar a un afloramiento triangular al sureste de Calvarrasa (El Encinar), que constituye el vértice originario de todo el sistema. La correlación entre ambos grupos es geomorfológica y litoestratigráfica.

Las terrazas más antiguas son ricas en gravas arcóscas y matriz arcillosa blanco-verdosa. Sus espesores oscilan entre 2 y 8 m y están constituidos por un conjunto de cuerpos de base erosiva, morfología canalizada y naturaleza conglomerático-arenosa. Las gravas son clastosoportadas y petrológicamente están constituidas por clastos subredondeados de cuarzo y de cuarcita. La matriz arenosa se encuentra formada por granos de cuarzo y feldespato redondeados o subangulosos.

Las arenas, organizadas en cuerpos de morfología canalizada, presentan una composición mineralógica dominada por el cuarzo, los feldespatos y los fragmentos de rocas ígneas o cuarcitas, son masivas o muestran estratificación cruzada en surco o planar. La matriz arcillosa está compuesta por esmectita y, en menor proporción, illita y caolinita.

Estos depósitos arenosos se interpretan como consecuencia de la migración de barras laterales y diagonales según un flujo dirigido, como el curso actual, hacia el oeste.

La Hoja de Salamanca se sitúa en el ángulo suroccidental de la cuenca del Duero, en la submeseta septentrional o de Castilla La Vieja, comprendiendo dos dominios geológicos: alpino (cretácico- cenozoico) de la propia cuenca y hercínico de los materiales cámbricos y precámbricos que en este lugar constituyen su borde.

Estructuralmente, se encuentra en el Dominio de los Pliegues Verticales de la zona Centroibérica. OROGENIA HERCÍNICA

La orogenia herciniana afecta a los materiales vándico-cámbricos y ordovícicos con una deformación polifásica acompañada de metamorfismo y plutonismo. La primera fase herciniana origina pliegues de dirección NO-SE de plano axial subvertical con una esquistosidad asociada que se observa en el centro de la Hoja. La segunda fase, asociada a una zona de cizalla dúctil, probablemente acompañada de un acortamiento en la vertical, origina pliegues de plano axial subhorizontal con una esquistosidad (S1) asociada; esta esquistosidad es generalizada al S de la Hoja y anula a la esquistosidad anterior (S2). La tercera fase es responsable de la Sinforma de Arapiles (dirección N120E), plano axial subvertical y esquistosidad S3 asociada de desigual desarrollo y que crenula a la esquistosidad anterior.



OROGENIA ALPINA

Con posterioridad a las etapas principales de deformación, se ha desarrollado una tectónica frágil, que a escala regional se resuelve en una serie de fracturas con dirección NNE-SSW y NE-SW de importante componente de movimiento horizontal, las cuales se habrían reactivado como normales en el Mesozoico y Cenozoico.

Esta fracturación posterior ha tenido importantes rejuegos mesozoicos y alpinos, como lo ponen de manifiesto las milonitizaciones y brechificaciones, que afectan a los diques de cuarzo y a la variedad de estrías y lineaciones que se encuentran en las zonas de falla.

Aparecen "kink bands" afectando a las esquistosidades S1 y S2. Su plano axial tiene como orientación más frecuente N30-40E, y buzamiento subvertical.

Sobre el registro cenozoico no se manifiestan las fallas señaladas, pero sí indicios indirectos de su actividad, tales como lineamientos y algún otro tipo de anomalías geográficas o geológicas

Por lo que se refiere a la hidrología, la zona de estudio pertenece a la subcuenca del río Tormes, uno de los principales afluentes del río Duero. El río Tormes discurre a unos 250 m de la zona a ordenar, si bien, no se verá afectado de forma directa por el desarrollo del proyecto. Más cerca del sector, como a unos 70 metros discurre el Arroyo de Requesenes en su tramo final antes de desembocar en el Tormes.

En lo que hace referencia a la vegetación, la fauna y el paisaje, hay que decir que la zona del entorno por su condición de parcelas de uso terciario e industrial fundamentalmente, casi totalmente urbanizado no tiene interés como entorno natural.

La nueva urbanización en ningún caso puede suponer un deterioro del MEDIO NATURAL y sin embargo sí que contribuye a la mejora de las condiciones urbanas, implantando los nuevos servicios urbanísticos establecidos y regulados por la legislación urbanística.

La ordenación detallada viene condicionada por el viario y el sistema general recogidos en el PGOU para el sector y que tienen carácter vinculante.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL SECTOR.

1.4.1.- Superficie física del Sector.

Como se ha indicado anteriormente el área definida como Sector UNC-1A en el PGOU ocupa una superficie según dicho PGOU de 26.316,00 m², aunque según la medición topográfica, dicha superficie es de 26.016,05 m².

INFORMACIÓN CATASTRAL

Consultado el Catastro, resulta que el sector está conformado por una parte de la finca con referencia catastral 7071001TL7377S0001YY y otra zona de suelo público según dicho organismo, aunque la sociedad mercantil propietaria sostiene que toda la superficie del sector es de su propiedad, habiendo iniciado un expediente ante el Catastro para que así se lo reconozcan.

En tanto se aclara el asunto de la titularidad de los terrenos y teniendo en cuenta que buena parte de la zona en litigio estaría destinada a Sistema General Viario (SG-7) tomaremos como cierta la delimitación catastral a los efectos de la redacción del presente Estudio de Detalle.

En relación con la finca incluida en el sector de titularidad privada, que se ciñe a una parte de la catastral hemos obtenido los siguientes datos:

PROPIETARIO	PARCELA	DENOMINACION CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO	REFERENCIA CATASTRAL
MIRAT 4 SL	PARCELA 01	CRTRA. MADRID 19	32.601,00 m ²	7071001TL7377S0001YY
TOTAL			32.601 m²	

Ahora bien, hay que reseñar que la parte de superficie de esta parcela que forma parte del sector UNC-1A es de 24.275,13 m².



INFORMACIÓN REGISTRAL

Se ha dispuesto de la información que obra en el Registro de la Propiedad a pesar de ser toda la superficie con derechos de aprovechamiento del sector propiedad de una única mercantil. Se han obtenido los siguientes datos:

PROPIETARIO	PARCELA	LOCALIZACION	SUPERFICIE REGISTRO	Nº FINCA REGISTRAL
MIRAT 4 SL	PARCELA 01	CRTRA. MADRID 19	42.821,82 m ²	5.751

TOTAL

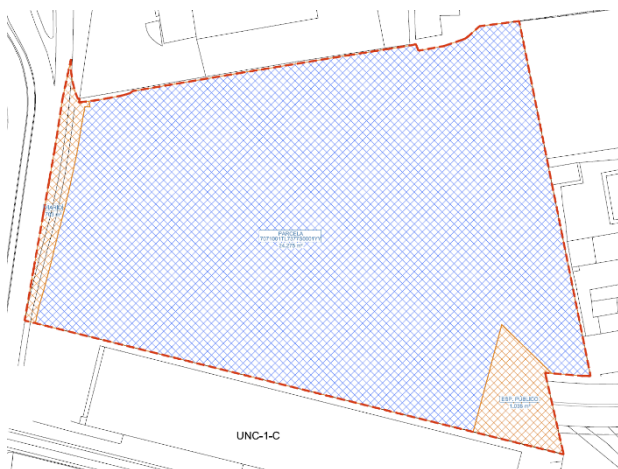
42.821,82 m²

De la finca registral única propiedad de MIRAT 4 S.L., sólo una parte forma parte del sector que tal y como se ha indicado anteriormente tiene una superficie de 24.275,13 m².

Se ha llevado a cabo una medición topográfica del Sector por parte de la empresa especializada Calidad Y Topografía S.L., quedando las superficies de las fincas tal y como se indica a continuación:

PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE	TOPOGRÁFICO
MIRAT 4 S.L.	PARCELA 01	24.275,13	m ²
SUELO PÚBLICO	PARCELA 02	1.740,92	
TOTAL		26.016,05	m²
SUPERFICIE SECTOR		26.016,05	m²

En plano I-5 "Estructura de la propiedad" del presente documento se detallan las parcelas pertenecientes a cada uno de los propietarios incluidos en el ámbito del Sector.



Para llevar a cabo la actuación urbanística del sector UNC-1A y con carácter previo o simultáneamente a la redacción del proyecto de Actuación con las determinaciones completas sobre Reparcelación y Urbanización habrá que llevar a cabo una segregación de la parte de la finca incluida en el sector, en los términos indicados anteriormente.

Como se puede apreciar la diferencia entre lo señalado en el PGOU y lo medido en la realidad es escasa, por lo que tomaremos las superficies obtenidas en el levantamiento topográfico llevado a cabo.



1.4.2.- Relación final de propiedades y porcentajes en el Sector.

Con todo lo anterior, y a efectos de la presente ordenación detallada, la relación final de propiedades con derecho a aprovechamiento lucrativo en el Sector y sus porcentajes queda de la siguiente manera:

PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE TOPOGRÁFICO	COEFICIENTE PROPIEDAD
MIRAT 4S.L.	PARCELA 01	24.275,13 m ²	100,00%
TOTAL		24.275,13 m²	100,00%

Llegados a este punto hay que señalar que de los 24.275,13 m² de titularidad privada que forman parte del sector, hay una parte que, de acuerdo con el PGOU de Santa Marta de Tormes se destina a sistemas generales, concretamente al Sistema General 7 (Nuevo puente a Salamanca). Dicha superficie es de 5.895,48 m².



RELACION PARCELA CON DERECHOS EDIFICATORIOS, SISTEMA GENERAL Y PARCELA DE TITULARIDAD PUBLICA

El resto de terrenos destinados al SG-7, hasta un total de 7.188,25 m², que se incluyen en el sector ya son de titularidad pública de acuerdo a la cartografía catastral, existiendo además otros 412,15 m² de superficie de suelo público que forma parte del sector y que se destinará a servicios urbanos de titularidad pública por lo que no se les asigna aprovechamiento de acuerdo con lo dispuesto en el RUCYL

1.5.- DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.

La proximidad del casco urbano posibilita que todos los servicios urbanísticos básicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica, red de telefonía y demás redes de servicios) estén presentes en las inmediaciones del Sector.



La zona del sector UNC-1A, se encuentra ubicada junto a las zonas comerciales del municipio en su zona Este, teniendo actualmente un grado de urbanización completo en los bordes del sector, en los que cuenta con alumbrado público, encintado de aceras, conexión a la red de distribución de agua, a la red de desagüe, gas y energía eléctrica, todos ellos en buen estado y con una antigüedad no muy grande.

Los puntos de enganche de los diferentes servicios a sus redes generales los determinará la empresa suministradora en cada caso y serán tenidos en cuenta para la elaboración del Proyecto de Urbanización.

Hay que hacer mención especial a la conexión viaria del sector con las calles existentes en la Urb. La Fontana a través de terrenos exteriores al sector y que el Ayuntamiento está en trámites de obtención con los titulares de las naves existentes que resulten afectados.

1.6.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.

Recogidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León vigente, con las modificaciones introducidas a lo largo del tiempo, y con especial mención a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo y al Decreto 6/2016 de 3 de marzo por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014 antes mencionada, por ser las más recientes.

Cap. 2.- Usos de Suelo existentes.

2.1.- OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES.

Todo el ámbito del Sector se encuentra al día de hoy sin uso alguno, habiendo sido el último, como señalábamos anteriormente el de campos de "paint-ball".



TITULO II. DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 1.- Planeamiento Urbanístico y Territorial.

1.1.- LEGISLACION GENERAL APLICABLE

Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, de carácter estatal.

Ley de Urbanismo de Castilla y León y sus diferentes modificaciones.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus diferentes modificaciones.

Ley de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo de Castilla y León.

1.2.-DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLES EN EL SECTOR.

1.2.1.- Del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Santa Marta de Tormes:

Con independencia de las previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los Reglamentos que la desarrollan, los determinantes o parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta, el PGOU de SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) **tiene por objeto** (entre otros) **establecer la ordenación urbanística de todo el término municipal e indica los instrumentos de planeamiento para su desarrollo y el establecimiento de la correspondiente ordenación.**

El PGOU establece para este Sector la calificación de Suelo Urbano No Consolidado siendo el instrumento de ordenación el de Estudio de Detalle.

La denominación establecida en el PGOU de SANTA MARTA DE TORMES es la de **SECTOR UNC-1A "Rotonda del Tormes Norte A"**.

Las determinaciones generales o parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo de este Estudio de Detalle, son los que al mismo hacen referencia en el Plan General en el apartado correspondiente a la ordenación general en suelo Urbano no consolidado y que se recogen a continuación:

SECTOR UNC-1A "Rotonda del Tormes Norte A"

Superficie Neta: 1,8621 Ha

Superficie Bruta: 2.6316 Ha

Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Uso predominante: Residencial

Tipo Predominante: Colectiva

Usos compatibles: Terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja). Terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m² por actuación comercial). Equipamiento en cualquier situación.

Usos prohibidos: Resto.

Tipología: Libre

Altura máxima: PB+3. (13 m) Según condiciones del PGOU

Uso sobre altura máxima: Permitido según condiciones PGOU.

Densidad máxima de edificación: 5.000 m²/Ha.

Edificabilidad máxima total: 9.311 m²

Densidad máxima de población: 42 viviendas/Ha

Número máximo de viviendas: 78 viviendas

Densidad mínima de población: 20 viviendas /Ha

Instrumento de ordenación: Estudio de Detalle

Instrumento de gestión: Proyecto de Actuación



Índice de variedad de uso: 10%

Índice de variedad tipológica: 0%. Según determinaciones de la ficha del sector.

Índice de integración social: 30%

Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años desde Ap. Def. del PGOU

Objetivos y observaciones: Completar la trama urbana, incluyendo la previsión del nuevo puente a Salamanca, asegurando la continuidad de las calles de la urbanización de La Fontana y la ubicación de las reservas dotacionales legalmente exigibles. Se asigna al sector la obtención del suelo de sistema general que se representa, siendo la urbanización a cargo de la administración titular de dicha infraestructura.

Se establecen en el PGOU normas para los proyectos de urbanización. El Estudio de Detalle establece sus determinaciones de manera que el proyecto de urbanización permita su cumplimiento sin que existan contradicciones.

Igualmente se establece en el PGOU la documentación a aportar con el Estudio de Detalle además de la señalada en el RUCyL.

A continuación se adjunta la ficha contenida en el PGOU relativa al sector UNC-1A con las modificaciones introducidas en ella por la Modificación Puntual del Plan General 4.1:

NOMBRE	Rotonda del Tormes- Norte-A	CÓDIGO	UNC-1-A
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		HOJA PLANO	5,8 y 9

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8621		
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,6316		

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	5000	Edificabilidad máx. total (m2c)	9.311
Dens. residencial (viv/Ha)	42	Número máximo de viviendas	78

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, incluyendo la previsión del nuevo puente a Salamanca, asegurando la continuidad de las calles de la urbanización de La Fontana y la ubicación de las reservas dotacionales legalmente exigibles. Se asigna al sector la obtención del suelo de sistema general que se representa, siendo la urbanización a cargo de la administración titular de dicha infraestructura.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación. La altura máxima de la edificación será de PB+3

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable



1.2.2.- De la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

De acuerdo con lo especificado en el Artículo 137 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), y al tratarse el área en estudio de un sector de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, el presente Estudio de Detalle pretende establecer las determinaciones de ordenación detallada.

En consecuencia, las determinaciones que debe contener, son las definidas en el artículo 140 del RUCyL y, en definitiva, al tratarse Santa Marta de Tormes de un Municipio con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la LUCyL y al RUCyL, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano no consolidado.

En este sentido, al presente Estudio de Detalle le afecta el Art. 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su apartado 1, 3º, por lo que el Estudio de Detalle no podrá tener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 50 viviendas o 7.500 m² por hectárea al tratarse Santa Marta de Tormes de un municipio con población inferior a 20.000 habitantes, sin embargo por estar recogidas en el PGOU de Santa Marta de Tormes unas condiciones más restrictivas serán estas las que hay que aplicar.

Por otra parte habrán de tenerse en cuenta los artículos 86 y siguientes del RUCyL por lo que la edificabilidad máxima en usos privados no podrá superar los 7.500 m² por hectárea, el número máximo y mínimo de viviendas edificables que deben situarse entre 20 y 50 viviendas por hectárea y la obligación de reservar entre un 30 y un 80% de la edificabilidad residencial total para viviendas de protección pública; se reservará el 30% establecido en la ficha de condiciones generales para los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado del PGOU..

Por lo tanto, las determinaciones serán las del artículo 101, en base al cual, la ordenación detallada comprenderá al menos las siguientes determinaciones:

1.2.2.1.- Calificación urbanística.

Esta debe hacerse respetando las reglas y criterios establecidos en el art. 94 del Reglamento, con las especialidades señaladas en el artículo 103, de acuerdo con lo cual, la edificabilidad se expresará en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.

Además, por una parte, el aprovechamiento del subsuelo no excederá del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones y por otra parte en las nuevas construcciones se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y del régimen de vientos.

De acuerdo con el Artículo 87 del Reglamento, y por tratarse de un sector de suelo Urbanizable con uso predominante residencial, se deberá reservar para viviendas con algún régimen de Protección pública un mínimo del 30 por ciento de la edificabilidad residencial total del Sector con un máximo del 80 por ciento del mismo. En nuestro caso y debido a las especificaciones del Plan General de Santa Marta de Tormes para el suelo urbano no consolidado ese porcentaje será del 30% como mínimo.

1.2.2.2.- Reservas de suelo para los servicios urbanos del Sector.

Todas las parcelas quedaran dotadas de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas natural, previsión para el acceso a las telecomunicaciones y pavimentación hasta el límite de las parcelas.

De estas infraestructuras, se recogen unos esquemas y predimensionamiento en el presente Estudio de Detalle, concretamente en los planos identificados que van del E-01 al E-8, quedando pendiente su trazado y dimensionamiento definitivo que serán recogidos en el correspondiente proyecto de urbanización.

Los trazados de los distintos servicios urbanos exigibles se han efectuado teniendo en cuenta lo que establece el PGOU y que habrán de desarrollarse y tenerse en cuenta en los futuros proyectos de urbanización.

Se establecen las condiciones mínimas exigibles a cada una de las distintas redes de servicios, que se completarán con las instrucciones específicas u otras más restrictivas que aprobese el ayuntamiento de Santa Marta de Tormes durante el periodo de vigencia del Plan.



a) Red viaria: Los trazados en planta y alzado se adaptarán a los definidos gráficamente en los planos del Estudio de Detalle, admitiéndose como únicas modificaciones las que resulten necesarias por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Para el diseño del viario se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la modificación puntual 4.1 del PGOU de Santa Marta de Tormes, así como lo contenido en el Título IV de la Normativa Urbanística del Plan General sobre Condiciones Generales de Urbanización, especialmente en los artículos 126 y ss.

Para el dimensionamiento del firme se tendrá en cuenta las recomendaciones para el proyecto de firmes y pavimentos de la Junta de Castilla y León de 2004, basado en la instrucción 6.1 y 2-IC de la Dirección General de Carreteras sobre secciones de firme, en función de los tráficoes previsibles, o cualquier otra normativa similar que sea de uso habitual.

Toda la red viaria deberá adaptarse al Reglamento de Accesibilidad Integral de la Junta de Castilla y León.

b) Distribución de agua: De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la empresa responsable del servicio en Santa Marta, Aqualia, establecen dos puntos de conexión y mallado a la red general existente, uno en la Carretera de Madrid y otro más en la zona de la calle Coimbra, en la urbanización Fontana, a partir de los cuales se deberá proyectar un sistema de distribución a la red.

Para la red interior deberá dimensionarse una red mallada, siendo las condiciones de cálculo de la red las siguientes:

- Dotación mínima diaria de agua potable: 350 lt/habitante.
- La velocidad de cálculo se establece entre 0.5 y 1.5 m/sg.
- Se instalarán bocas contra incendios conectados a la red de agua potable a distancias no superiores a los 200 m.

Se estudiará el caudal de riego necesario para el sector, y en caso de ser suficientemente representativo, se proyectará una red independiente de la del agua potable, ya sea en todo el sector o únicamente en los puntos de mayor consumo.

Se dispondrán bocas de riego para el riego de calles y jardines públicos.

En el caso de estimar necesaria una red de riego independiente, esta se abastecerá a partir de sondeos específicos, o bien de balsas de retención que almacenen agua de lluvia.

c) Alcantarillado: Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado serán las siguientes:

- La red será del tipo de red separativa.
- La red de aguas negras se conectará al emisario general de Santa Marta de Tormes, o bien a cualquier ramal de la red existente que ya esté conectado al mismo, comprobando la capacidad del mismo.
- La red de aguas pluviales deberá conectarse a la red de alcantarillado de pluviales existente, comprobando la capacidad de la misma.

El cálculo de los caudales de la red se realizará para un periodo de retorno mínimo de 10 años.

Previamente al vertido la red de aguas pluviales de cada sector se podrá contar con una balsa de laminación que almacene el agua de lluvia para permitir su reutilización con agua de riego. Se permitirá la instalación de esta balsa de laminación en los espacios libres del sector, garantizando siempre su integración en los mismos.

- Las pendientes mínimas en todos los casos, se intentará que superen el 1%, y que las velocidades de circulación no sean inferiores a 0,50 m/seg.
- Se dispondrán pozos de registro a distancias no superiores a 50 m., y en la cabecera de todos los ramales de aguas negras se instalará un pozo de limpieza.

d) Energía eléctrica: Las redes, elementos y equipos de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y acometidas se ajustarán a las disposiciones vigentes en la materia, y a las normas de la Compañía Suministradora, quedando, en todos los casos, subterráneas las redes ya sean de alta o baja tensión.

e) Alumbrado público: Las vías públicas deberán contar con una red de alumbrado público que proporcione un nivel de iluminación ajustado al Reglamento correspondiente en función del tipo



de vial, con una uniformidad media superior a 0,40. Estas redes deberán tener en cuenta criterios de eficiencia energética en cuanto al mínimo consumo eléctrico, así como luminarias de reducida contaminación lumínica hacia el exterior.

Las canalizaciones de suministro eléctrico al sistema de alumbrado deberán ser subterráneas, con una red adaptada al Reglamento electrotécnico de baja tensión.

f) Red de gas: Previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización se establecerá contacto con la compañía Gas Castilla y León S.A., que definirá la red de suministro al sector, así como las necesidades para el resto del municipio. En caso de que la compañía no estimase necesaria una red de suministro, se adjuntará en el Proyecto un certificado de la compañía que así lo indique.

g) Canalizaciones telefónicas: Las canalizaciones telefónicas se adaptarán a las recomendaciones que señale la compañía suministradora, siendo en todo caso subterráneas en los nuevos desarrollos.

h) Canalizaciones de telecomunicaciones: Se preverá en todo caso una red subterránea de telecomunicaciones independiente de la de telefonía, realizada con criterios y materiales similares a la anterior. En el caso de que esta red fuese operada por alguna compañía de telecomunicaciones autorizada, la red podrá ser adaptada a los criterios técnicos de la misma.

i) Tratamiento de los espacios libres: En las zonas ajardinadas de superficie mayor a 500 m² se dispondrá de un sistema de riego por aspersores o difusores que faciliten su mantenimiento.

Cada Proyecto de Urbanización deberá contar con un anejo de Jardinería que indique las especies vegetales previstas, incluyendo siempre un índice de variedad que evite la plantación de un elevado volumen de plantaciones con consumos de agua elevados.

La jardinería deberá incluir los elementos de mobiliario urbano que sean necesarios para el disfrute de los espacios libres, así como espacios integrados destinados a juegos infantiles, de recreo y zonas de uso deportivo.

1.2.2.3.- Reservas de suelo para las vías públicas del Sector.

El artículo 104 del RUCyL, establece que debe preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos la mitad de uso público.

La justificación de estas reservas, teniendo en cuenta el artículo citado, queda reflejada en la Memoria Vinculante.

1.2.2.4.- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del Sector.

Al tratarse el sector objeto del Estudio de Detalle de un suelo urbano no consolidado, habrá que prever 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables construibles del sector.

Teniendo en cuenta que la superficie construible del sector es de 9.207,83 m², la superficie mínima para espacios libres habrá de ser mayor de 1.381,17 m² que es el 15% de la superficie construible del Sector.

1.2.2.5.- Reservas de suelo para los equipamientos públicos del Sector

De acuerdo con el ya citado artículo 106, y por tratarse de suelo urbano no consolidado, habrá que prever al menos 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles del sector, lo que implica un mínimo de 920,78 m² metros cuadrados.

1.2.2.6.- Determinación del aprovechamiento medio.

El Plan debe determinar el aprovechamiento medio dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

1.2.2.7.- División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada

El artículo 108 del RUCyL, recoge la posibilidad de división de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108.

Dadas las características del sector objeto del Estudio de Detalle, se establece una única unidad de actuación, para la cual el Estudio de Detalle propone “**a modo indicativo**” el sistema de



concierto, al tratarse de propietario único, pero es el correspondiente Proyecto de Actuación el documento que definirá el sistema definitivo.

1.3.- REPERCUSION DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO, EJECUTADAS, EN EJECUCIÓN O PROGRAMADAS.

Partiendo de las pautas marcadas por el Plan General de Ordenación Urbana, se proyecta la red viaria interior del Sector en conexión con el viario existente y dando continuidad a las circulaciones interiores.

En los planos de proyecto denominados "Red viaria" se observa lo anteriormente expuesto.

En lo que se refiere a las calles del sector hay que señalar que en el sector, tenemos un total de 4 tipos, según la ubicación de los aparcamientos, aunque la tipología de la calle es igual en todos los casos. Como norma general se adoptado un carril para tráfico rodado de 6,00 metros de anchura, una franja para el aparcamiento en batería de 4,50 metros de ancho, de 2,25 m para el caso de aparcamiento en línea y aceras de 3,00 metros, con una sección total de entre 12 y 21,00 metros.

Las alineaciones de toda la red viaria, se definen en el plano correspondiente del Estudio de Detalle.

Así mismo, hay que señalar que toda la red viaria se adapta al Decreto 217/2001, de 31 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

A tal efecto, el itinerario peatonal se ajusta a dicha Normativa. Para resolver los desniveles de bordillos en los cruces se emplearan los vados del Anexo IV del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, que se especificaran en el proyecto de urbanización.

Se reservan 3 plazas de aparcamiento en terrenos de dominio y uso público para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad, con las dimensiones y características fijadas en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, cumpliendo con la dotación mínima.

1.4.- GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Santa Marta de Tormes (Salamanca) fue aprobado definitivamente excepto SUNC-12, por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en fecha 22 de marzo de 2012 y con fecha de publicación en el BOCYL el 12 de junio de 2012.

Este Plan General ha sido redactado por la empresa Ezquiaga, Arquitectura, Sociedad y Territorio, S.L., habiendo sido el director de los trabajos el Arquitecto D. José María Ezquiaga, Doctor arquitecto. También son de aplicación las Modificaciones puntuales aprobadas definitivamente.

En relación a este sector se redactó por iniciativa de los propietarios la Modificación Puntual nº 4.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes que fue aprobada definitivamente por la Orden FYM 207/2017 de 7 de marzo, publicada en el BOCYL de 29 de marzo de 2017.

Desde su aprobación no se ha desarrollado ningún instrumento de ordenación detallada sobre el sector que nos ocupa.

1.5.- ELEMENTOS QUE DEBEN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES PRESENTES O PASADOS.

No existe en el sector ningún elemento a conservar, proteger o recuperar por sus valores naturales o culturales.

Santa Marta de Tormes, Octubre de 2017

Fdo. Lorenzo Muñoz Vicente
ARQUITECTO



DN-MV: MEMORIA VINCULANTE



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cap. 1.- Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.

De la información urbanística se han deducido los condicionantes físicos del Sector: delimitación, construcciones existentes, topografía, condicionantes del Plan General de Ordenación Urbana, condicionantes de la Ley de Urbanismo y Reglamento de Castilla y León, etc.

El objetivo principal de la actuación es completar la trama urbana, incluyendo la previsión del nuevo puente a Salamanca, asegurando la continuidad de las calles de la urbanización de La Fontana y la ubicación de las reservas dotacionales legalmente exigibles..

Dicho objetivo se pretende conseguir de acuerdo al Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes y concretamente a la Modificación Puntual 4.1 del mismo que se refiere al Sector UNC-1A, urbano no consolidado sin ordenación detallada.

En los artículos 101 y siguientes del RUCyL se fijan, en concreto, todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en el, mediante los correspondientes documentos establecidos en los artículos 142, 136.1 y 136.2 del Reglamento.

Aparte de estos condicionantes, deberán cumplirse los generales especificados en el PGOU de Santa Marta de Tormes para el Suelo Urbano no consolidado y la Normativa General de las citadas Normas.

TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Cap. 1.- Objetivos del Estudio de Detalle. Criterios de Ordenación.

La redacción del presente Estudio de Detalle responde fundamentalmente a la consecución de los siguientes

Objetivos:

- Cumplir con la exigencia legal, dentro del plazo establecido en el PGOU, de redactar para su aprobación el instrumento de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle, para establecer las determinaciones de ordenación detallada en el sector de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada que nos ocupa.
- Definir la ordenación pormenorizada del mismo estableciendo las zonas y concretando el aprovechamiento del sector en los diferentes usos permitidos, regulando los parámetros de implantación de usos y condiciones de las mismas en cada zona.
- Se pretende distribuir la edificación de manera coherente con las indicaciones de la modificación puntual 4.1 y con las expectativas de los usuarios de un sector de uso predominantemente residencial con compatibilidad de usos terciarios, respetando las indicaciones vinculantes recogidas en el propio PGOU.
- Integración del sector en la trama urbana existente con la propuesta en el presente Plan.
- Favorecer la integración social mediante la ubicación adecuada de viviendas protegidas uniformemente distribuidas en la trama urbana residencial.
- Creación de nuevos tipos de edificación residencial en la zona, incorporando y organizando las zonas de equipamientos, dotaciones y espacios libres y racionalizando y reduciendo los desplazamientos interiores.
- Determinar las cesiones de dotaciones y espacios libres públicos para cubrir las reservas establecidas en la legislación urbanística.
- Definir el trazado y características básicas de las redes de servicios tanto municipales (abastecimiento, saneamiento y alumbrado público) como no municipales (eléctrica y telefónica).
- Estimar los costes inherentes al desarrollo urbanístico para su posterior equidistribución a través del proyecto de actuación.
- Ajustar las determinaciones contenidas en el planeamiento general a lo preceptuado en la normativa urbanística vigente RUCyL.
- Incentivar el ahorro energético y de los recursos naturales.

Con el fin de conseguir los objetivos mencionados, la ordenación se plantea bajo los siguientes

**Criterios:**

- Partiendo de la distribución del viario establecida en la ficha del Plan General, buscar una ordenación atractiva, concentrando los usos no residenciales a la gran avenida urbana que es hoy la antigua carretera de Madrid tal y como señalaba el informe acústico redactado por la empresa EUROCONTROL con motivo de la MP. 4.1 del PGOU.
- El trazado de las vías rodadas del sector, se basa necesariamente en diseñar una trama continua que facilita un acceso fluido a las distintas parcelas y usos que se establecen en el sector y que permite dotar a la zona Oeste de la urbanización La Fontana de una salida próxima sin necesidad de ir hasta el puente Juan Carlos I.
- Se pretende integrar la morfología urbana proyectada en el entorno, ajustando las líneas generadoras de la ordenación a la topografía existente en el terreno, minimizando los movimientos de tierras y consiguiendo un menor impacto en el entorno.
- Creación de espacios dotacionales adecuados de manera que se integren adecuadamente con el uso predominante residencial del sector y sirvan como zonas públicas. En ese sentido, y con carácter provisional se prevé el ajardinamiento provisional del terreno destinado a SG-7 que se entregará al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes para mejorar la imagen de la zona hasta tanto se ejecute el mencionado SG-7.

TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL**Cap. 1.- Justificación del cumplimiento de las Determinaciones de Ordenación General.****1.1.- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca) así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.**

Las determinaciones generales o parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo de este Estudio de Detalle, son los que al mismo hacen referencia en el Plan General en el apartado correspondiente a la ordenación general en suelo Urbano no consolidado y que se recogen a continuación:

SECTOR UNC-1A “Rotonda del Tormes Norte A”**Superficie Neta:** 1,8621 Ha**Superficie Bruta:** 2.6316 Ha**Clasificación del suelo:** Suelo Urbano No Consolidado**Uso predominante:** Residencial**Tipo Predominante:** Colectiva

Usos compatibles: Terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja). Terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m² por actuación comercial). Equipamiento en cualquier situación.

Usos prohibidos: Resto.**Tipología:** Libre**Altura máxima:** PB+3. (13 m) Según condiciones del PGOU**Uso sobre altura máxima:** Permitido según condiciones PGOU.**Densidad máxima de edificación:** 5.000 m²/Ha.**Edificabilidad máxima total:** 9.311 m²**Densidad máxima de población:** 42 viviendas/Ha**Número máximo de viviendas:** 78 viviendas**Densidad mínima de población:** 20 viviendas /Ha**Instrumento de ordenación:** Estudio de Detalle**Instrumento de gestión:** Proyecto de Actuación



Índice de variedad de uso: 10%

Índice de variedad tipológica: 0%. Según determinaciones de la ficha del sector.

Índice de integración social: 30%

Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años desde Ap. Def. del PGOU

Objetivos y observaciones: Completar la trama urbana, incluyendo la previsión del nuevo puente a Salamanca, asegurando la continuidad de las calles de la urbanización de La Fontana y la ubicación de las reservas dotacionales legalmente exigibles. Se asigna al sector la obtención del suelo de sistema general que se representa, siendo la urbanización a cargo de la administración titular de dicha infraestructura.

Se establecen en el PGOU normas para los proyectos de urbanización. El Estudio de Detalle establece sus determinaciones de manera que el proyecto de urbanización permita su cumplimiento sin que existan contradicciones.

Igualmente se establece en el PGOU la documentación a aportar con el Estudio de Detalle además de la señalada en el RUCyL.

A continuación se adjunta la ficha contenida en el PGOU relativa al sector UNC-1A con las modificaciones introducidas en ella por la Modificación Puntual del Plan General 4.1:

NOMBRE	Rotonda del Tormes- Norte-A	CÓDIGO	UNC-1-A
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		HOJA PLANO	5,8 y 9

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8621		
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,6316		

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	5000	Edificabilidad máx. total (m2c)	9.311
Dens. residencial (viv/Ha)	42	Número máximo de viviendas	78

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, incluyendo la previsión del nuevo puente a Salamanca, asegurando la continuidad de las calles de la urbanización de La Fontana y la ubicación de las reservas dotacionales legalmente exigibles. Se asigna al sector la obtención del suelo de sistema general que se representa, siendo la urbanización a cargo de la administración titular de dicha infraestructura.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación. La altura máxima de la edificación será de PB+3

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

Los parámetros contenidos en la ordenación detallada contenida en el presente Estudio de Detalle cumplen con las condiciones de ordenación general antes expuestas como se justifica a continuación:



1.1.1.- Denominación urbanística.

La denominación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Santa Marta de Tormes (Salamanca) es la de Sector **UNC-1A "Rotonda del Tormes Norte A"**.

1.1.2.- Clasificación del suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Santa Marta de Tormes (Salamanca) establece como clasificación en el Sector **UNC-1A** el de "Suelo Urbano no consolidado sin Ordenación Detallada" para lo cual se habrá de establecer la Ordenación Detallada mediante el presente Estudio de Detalle.

1.1.3.- Superficie del Sector.

La medición efectuada arroja una superficie del Sector de 26.016,05 m², que es la que utilizamos en la Ordenación.

1.1.4.- Instrumento de Ordenación.

El instrumento de ordenación para establecer la ordenación detallada será el presente Estudio de Detalle.

1.1.5.- Instrumento de Gestión.

El instrumento de gestión será el de Proyecto de Actuación.

1.1.6.- Uso predominante.

Partiendo de la edificabilidad total del sector de 9.207,83 m² sin ponderar, debemos destinar al menos el 51% para el uso residencial en vivienda colectiva por ser el predominante del sector, por lo que al menos $9.207,83 \times 0,51 = 4.695,99$ m² se destinarán a ese uso (en la ordenación propuesta se destinan 4.698,33 m²), además hay que destinar como máximo el 90% a usos residenciales y el 10% restante a otros usos (índice de variedad de uso), es decir como máximo proyectaremos $9.207,83 \times 0,90 = 8.207,04$ m² para uso residencial, que también se cumple.

1.1.7.- Usos compatibles y prohibidos.

Serán compatibles los usos terciarios y dotacionales según el cuadro de compatibilidad de usos para el suelo urbano, quedando prohibidos los industriales y agrícolas-ganaderos.

1.1.8.- Aprovechamiento bruto del Sector.

Según el PGOU es de 0,50 m²/m² con un máximo establecido de 9.311,00m².

La superficie bruta total del sector según la medición topográfica es de 26.016,05 m², de la cuál 7.188,25 m² se destinan a Sistemas Generales y otros 412,15 m² de suelo público mantienen su carácter, con lo que la superficie neta del sector con aprovechamiento es de 18.415,65 m² que es la que tomamos a efectos de estos cálculos como superficie del sector.

EL aprovechamiento máximo del sector es de $18.415,65 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 9.207,83 \text{ m}^2$, ligeramente inferior al valor máximo establecido en la ficha del propio sector al ser la medición de éste inferior a lo señalado en la propia ficha del sector.

A efectos de la cesión de edificabilidad lucrativa del Sector se hacen las consideraciones siguientes:

a) No lucrativo

- Sistemas de espacios libres públicos: jardines y áreas de juego y recreo de niños.
- Red viaria.
- Servicios urbanos e infraestructuras
- Equipamiento público.

b) Lucrativo

- Unidades básicas residenciales.
- Usos terciarios y de equipamiento privado.

1.1.9.- Densidad máxima de población.

Se establece en una densidad de 42 viv./Ha o un número máximo de viviendas de 78 unidades.



Tenemos: $1,841565 \text{ Ha} \times 42 \text{ viv./Ha} = 77,35$ Viviendas, tomamos como densidad máxima la de 77 viviendas, inferior al valor máximo establecido en la ficha de 78 viviendas en el Sector. En el presente Estudio de Detalle se establece como número máximo de viviendas el de 75.

1.1.10.- Densidad mínima de población.

De acuerdo con la modificación 1.1 del PGOU y la LUCYL será en Suelo Urbano no consolidado de 20 viv./Ha. Así tendremos: $1,841565 \text{ Ha} \times 20 \text{ viv./Ha} = 36,83$ Viviendas, por lo que tomamos como número mínimo de viviendas el de 37 viviendas. En el presente Estudio de Detalle se establece como número mínimo de viviendas el de 37.

1.1.11.- Índice de variedad de uso.

Al menos el 10% de la edificabilidad se destinara a otros usos compatibles sin llegar al 49%, es decir al menos 920,79 m² se destinaran a esos usos, con una limitación superior de 4.511,83. Con la edificabilidad terciaria asignada a cada una de las parcelas de vivienda colectiva y las asignadas a las parcelas de uso comercial y de equipamiento privado llegamos a un total de 4.509,50 m², por lo que se cumple la premisa indicada en el PGOU.

1.1.12.- Índice de variedad tipológica.

No se indica nada en la ficha por lo que de acuerdo con las condiciones generales tomaremos el 0%.

1.1.13.- Índice de integración social.

INDICE DE INTEGRACION SOCIAL: VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

- 30% de la superficie construible en uso residencial $0,30 \times 4.698,33 \text{ m}^2 = 1.409,50 \text{ m}^2 < 1.422,50 \text{ m}^2$

1.1.14.- Plazo para establecer la ordenación detallada.

8 años a partir de la aprobación del PGOU (Hasta el 12 de junio de 2020).

1.1.15.- Tipologías edificatorias.

En el presente Estudio de Detalle se propone la tipología de vivienda colectiva en su modalidad de vivienda colectiva en bloque con espacios libres privados comunes.

1.2.- Relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El total respeto hacia lo establecido por los instrumentos de planeamiento de aplicación supone el que no exista justificación de las modificaciones o sustituciones al no existir ninguna ordenación detallada establecida.

1.3.- Relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

En el Plan General se establecen ciertos parámetros de ordenación detallada que se respetan en este Estudio de Detalle de ordenación. Así tenemos como vinculante el trazado del viario.



TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Cap. 1.- Determinaciones específicas de la Ordenación Detallada.

1.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Según establece la Sección 4ª del Capítulo II del Título II del RUCyL el Estudio de Detalle de un Suelo Urbano no consolidado comienza en el Art.101.2.a) con la Calificación Urbanística que según indica el Art. 94 del RUCyL comprende: La asignación de usos pormenorizados, la intensidad de uso o edificabilidad, la tipología y la regulación de cada uno de los usos pormenorizados.

USOS PORMENORIZADOS

- En el presente Estudio de Detalle se recogen y regulan los siguientes usos pormenorizados:

- R - Residencial en vivienda colectiva.
- TC - Terciario Comercial.
- TEQ - Terciario/Equipamiento Privado.
- VI - Viario Público y Aparcamientos.
- EL - Espacios Libres.
- EQ - Equipamiento.
- SU - Servicio Urbano.

Respetando las reglas del artículo 103, la edificabilidad lucrativa considerada es: 9.207,83 m², desglosada del siguiente modo:

- Edificabilidad viviendas libres: 3.665,83 m² (3.275,83 m² para uso residencial y al menos el 30% de la planta baja se destinará a uso terciario comercial minorista y con un mínimo y un máximo de 390,00 m²)
- Edificabilidad viviendas protegidas: 1.552,50 m² (1.422,50 m² al menos el 30% de la planta baja se destinará a uso terciario comercial minorista y con una superficie máxima y mínima de 130,00 m²)
- Edificabilidad Terciario y equipamientos privados: 3.989,50 m².
- **Edificabilidad total lucrativa 9.207,83 m²**

La edificabilidad máxima del sector permitida por el PGOU es de 9.311,00 m², pero la superficie adoptada del sector con aprovechamiento según medición reciente es ligeramente inferior al eliminar la parte que el Catastro considera suelo público.

El aprovechamiento total lucrativo del sector ordenado en el presente Estudio de Detalle es de 9.207,83 m² distribuidos en diferentes usos. Se deberán ponderar las superficies de cada uno de los usos al predominante con los coeficientes que antes hemos indicado (9.406,03 m² ponderados como se indicara más adelante), del que el 90 por ciento corresponde a los propietarios de los terrenos y el 10 por ciento restante al Ayuntamiento en concepto de cesión obligatoria y gratuita.

Para cumplir las condiciones marcadas en el Plan General reservamos un 30% como mínimo de las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva para que se destine a uso comercial minorista.

Partiendo de la edificabilidad total del sector de 9.207,83 m² sin ponderar, debemos destinar al menos el 51% para el uso residencial en vivienda colectiva por ser el predominante del sector, por lo que al menos $9.207,83 \times 0,51 = 4.695,99$ m² se destinarán a ese uso (en la ordenación propuesta se destinan 4.698,33 m²), además hay que destinar como máximo el 90% a usos residenciales y el 10% restante a otros usos (índice de variedad de uso), es decir como máximo proyectaremos $9.207,83 \times 0,90 = 8.207,04$ m² para uso residencial, que también se cumple.

Al destinarse al menos el 30% del aprovechamiento residencial a la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública cumplimos con el índice de integración social señalado en la ficha condiciones generales contenida en el PGOU $0,30 \times 4.698,33$ m² = 1.409,50 m², destinándose en la Ordenación detallada un total de 1.422,50 m² para viviendas con algún tipo de protección pública.

Al menos el 10% de la edificabilidad se destinara a otros usos compatibles sin llegar al 49%, es decir al menos 920,79 m² se destinaran a esos usos, con una limitación superior de 4.511,83. Con



la edificabilidad terciaria asignada a cada una de las parcelas de vivienda colectiva y las asignadas a las parcelas de uso comercial y de equipamiento privado llegamos a un total de 4.509,50 m², por lo que se cumple la premisa indicada en el PGOU.

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas, tanto de terreno como de edificabilidad, se contiene en el cuadro de características de la memoria vinculante.

1.2.- DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Siendo el uso predominante del sector el residencial libre en vivienda colectiva, su coeficiente de ponderación será la unidad, debiendo asignar coeficientes al resto de los usos considerados compatibles en el presente Estudio de Detalle. Se prevé el uso para residencial en vivienda colectiva con algún tipo de protección de 0,90. Al uso de equipamiento privado y al terciario en las plantas bajas de los edificios residenciales de vivienda libre se le asigna el 0,90, mientras que en el caso de edificios residenciales de vivienda con algún tipo de protección pública se les asigna el 0,85. Por último, al terciario y equipamiento privado en edificio exclusivo se le asigna un coeficiente del 1,10.

Para fijar los coeficientes de ponderación partimos de los precios de vivienda y su evolución en el mercado de forma que la diferencia entre los diferentes usos privados se han compactado, suponemos un precio unitario medio de 1.350,00 €/m² útil para una vivienda colectiva libre.

Tomando como 1 el coeficiente de ponderación de la vivienda colectiva libre obtenemos que la vivienda colectiva con algún régimen de protección y según los valores reglados en los precios máximos de Venta de vivienda protegida (VRG 1212,80€/m²) ponderando en los valores que se asigna en el Estudio de Detalle obtenemos que el coeficiente de la vivienda colectiva protegida es de $1.212,80 / 1.350,00 = 0,8983$, por lo que tomamos 0,90.

Con el mismo procedimiento, y en función del precio de venta, llegamos a que el coeficiente de ponderación para el suelo terciario y de equipamiento privado de 1,10 en esa zona concreta, si bien este último se toma por estimación ya que los suelos comerciales y de equipamiento privado tienen una valoración mucho más complicada que el residencial mientras no hay uso concreto asignado, como se ha indicado anteriormente.

Con estas determinaciones se propone en el Estudio de Detalle las edificabilidades siguientes:

SECTOR UNC-1A –ROTONDA DEL TORMES- NORTE A

	USO	nº viviendas	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE PONDERACION	EDF.PONDERADA
VIVIENDA COLECTIVA	VIV. LIBRE	52	3.285,83	1,00	3.285,83
VIVIENDA COLECTIVA	VIV. PROTEGIDA	23	1.422,50	0,90	1.280,25
		75	4.698,33		4.566,08
TERCIARIO PARCELA VIVIENDA LIBRE			390,00	0,90	351,00
TERCIARIO PARCELA VIVIENDA PROTEGIDA			130,00	0,85	110,50
TERCIARIO Y EQUIP. PRIV. EDIF EXCLUSIVO			3.989,50	1,10	4.388,45
			4.509,50		4.849,95
TOTAL SECTOR		75	9.207,83		9.406,03



En resumen:

APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL SECTOR: 9.207,83 m²

DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACION: 77 VIVIENDAS

APROVECHAMIENTO MÁXIMO PROYECTADO: 9.207,83 m²

DENSIDAD DE POBLACION PROYECTADA: 75 VIVIENDAS

INDICE DE INTEGRACION SOCIAL: VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA 30%

Teniendo en cuenta como se ha explicado con anterioridad que la superficie de la parcela de titularidad privada incluida en el sector es de 24.275,13 m², obtenemos:

TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA DEL SECTOR: 9.406,03 m²

APROVECHAMIENTO MEDIO RESULTANTE DEL SECTOR:

$Am = 9.406,03 \text{ m}^2 / 24.275,13 \text{ m}^2 \text{ de suelo} = \mathbf{0,38747599 \text{ m}^2/\text{m}^2}$

1.3.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR.

Todas las parcelas quedaran dotadas de abastecimiento de agua potable, agua para riego, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, previsión para el acceso a las telecomunicaciones y pavimentación hasta el límite de las parcelas.

De estas infraestructuras se recogen los esquemas en el presente Estudio de Detalle. Dichos esquemas serán desarrollados en el correspondiente proyecto de urbanización, una vez concretadas las previsiones que precisan los posibles operadores.

Se han reservado dos parcelas en el interior del sector para albergar servicios urbanos que requieran un espacio físico para su implantación (centro de transformación, centro de mando del alumbrado público, etc)

1.4.- RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTOS DEL SECTOR.

1.4.1.- Accesos.

El acceso principal al sistema viario del Sector se realizara desde los puntos señalados en el propio Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes.

1.4.2.- Trazado

El sistema viario interior se ajusta en su trazado a lo prescrito como vinculante en el propio PGOU no siendo necesario establecer ningún viario "a mayores", más que la propia conexión del viario recogido en el PGOU con el viario existente en la Urb. La Fontana.

Las rasantes y alineaciones se diseñan acomodándose lo máximo posible a la topografía del terreno en su estado actual, si bien se producirán leves movimientos de tierras para llevar a cabo los ajustes necesarios.

1.4.3.- Aparcamientos públicos.

En cuanto a los aparcamientos públicos, la mayor parte de las plazas se colocan en batería, estableciéndose un fondo mínimo de 4,50 metros, según determina el PGOU de Santa Marta de Tormes.

El artículo 104 del RUCyL, establece que debe preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, al menos la mitad de ellas de uso público.

Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

En nuestro caso: $(9.207,83 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) * 1 \text{ plaza} = 93 \text{ plazas}$.

$93 \times 0,50 = 47 \text{ plazas de uso público}$

En la Ordenación presente se distribuyen 94 plazas de aparcamiento público que se ubican en el viario (>25% s/terrenos de dominio y uso público) de las que 3 plazas son para personas de movilidad reducida. (mínimo $94 \text{ plazas} / 40 = 2,35 \text{ plazas de movilidad reducida}$)



Además será obligatorio de acuerdo con el PGOU, ubicar plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas de titularidad privada de modo que será obligatorio una plaza de aparcamiento interior por vivienda o local comercial y por cada 100 m² construidos (la que sea más restrictiva de las dos) en las parcelas residenciales y una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad uso comercial no abierto al público y en otros usos y por cada 50 m² en caso de uso comercial abierto al público.

Las plazas adscritas al viario público se sitúan según se señala en los planos de red viaria, en los que se señala el número de plazas por zona de aparcamiento una vez descontados los accesos a las parcelas. El número de plazas previstas supera a las reglamentariamente necesarias. De acuerdo al Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, se han previsto al menos un 2,5 por 100 sobre el total de plazas públicas, para usuarios con movilidad reducida, por lo que se prevén 3 plazas para este tipo de usuarios en posesión de la tarjeta de estacionamiento.

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, se componen de un área de plaza (4,50x2,20) y un área de acercamiento contiguo, para realizar con comodidad la entrada y salida al vehículo y acceder a la parte trasera.

El área de acercamiento lateral con un ancho de 1,20 metros, se proyecta al mismo nivel que el área de plaza y el área de acercamiento posterior con un ancho de 1,50 metros, se proyecta en el nivel de la acera ($h = 14 \text{ cm} < 15 \text{ cm}$).

El grafiado de áreas de plaza y acercamiento, se realizara según detalle del anexo III del Reglamento de Accesibilidad.

La comunicación de las plazas reservadas para personas con movilidad reducida con el itinerario peatonal se realizara mediante vados.

1.5.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR.

De acuerdo con el ya citado artículo 105, y por tratarse de suelo Urbano no consolidado, las reservas se realizaran sobre la Superficie construible en el Sector (9.207,83 m²) y habrá que prever al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

Mínimo exigible

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

$$15 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ edificables} = 9.207,83 \text{ m}^2 \times 0,15 = 1.381,17 \text{ m}^2$$

Se propone en el Estudio de Detalle una superficie total de Espacios Libres de 1.725,00 m² y como se puede comprobar en los planos de ordenación, se puede inscribir un círculo de diámetro 20 m y se reservan los espacios de juegos infantiles de superficie superior a 200 m².

$$1.725,00 \text{ m}^2 > 1.381,17 \text{ m}^2$$

1.6.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.

De acuerdo con el ya citado artículo 106, y por tratarse de suelo Urbano no consolidado, las reservas se realizaran sobre la Superficie construible en el Sector (9.207,83 m²) y habrá que prever al menos 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.

Mínimo exigible

- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

$$10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ edificables} = 9.207,83 \text{ m}^2 \times 0,10 = 920,78 \text{ m}^2$$

La superficie prevista para **Equipamientos públicos** se ubica en una parcela con una superficie total de 943,00 m² de superficie.

$$943,00 \text{ m}^2 > 920,78 \text{ m}^2$$

SISTEMAS GENERALES.

En el sector UNC-1A, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes, se incluye una parte del SG-7 como interior al sector, con una superficie de 7.188,25 m².

Cap. 2.- Descripción de la Ordenación del Estudio de Detalle SECTOR UNC-1ª



2.1.- CALIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

Como resultado de la ordenación de detalle contenida en el presente Estudio de Detalle surgen las parcelas que a continuación se describen:

● RESIDENCIAL

PARCELA R-1 RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA PROTEGIDA

- Tipología Vivienda colectiva en bloque con algún tipo de protección pública
- Superficie 595,00 m²
- Edificabilidad residencial 922,50 m²
- Edificabilidad otros usos 130,00 m²
- Total edificabilidad: 1.052,50 m²
- Índice edificabilidad residencial 1,5504 m²/m²
- Índice edificabilidad otros usos 0,2185 m²/m²
- N° Máximo de Viviendas 15 Viviendas con protección pública.
- N° Mínimo de Viviendas 8 Viviendas con protección pública.

PARCELA R-2 RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE Y VIVIENDA PROTEGIDA

- Tipología Vivienda en bloque libre y con protección pública
- Superficie 4.012,00 m²
- Edificabilidad residencial en vivienda libre 3.275,83 m²
- Edificabilidad residencial en vivienda protegida 500,00 m²
- Edificabilidad otros usos 390,00 m²
- Total edificabilidad 4.766,70 m²
- Índice edificabilidad residencial en vivienda libre 0,8165 m²/m²
- Índice edificabilidad residencial en vivienda protegida 0,0972 m²/m²
- Índice edificabilidad otros usos 0,2522 m²/m²
- N° Máximo de Viviendas Libres 52 Viviendas Libres.
- N° Mínimo de Viviendas 26 Viviendas de libres.
- N° Máximo de Viviendas Protegidas 8 Viviendas con Protección Pública.
- N° Mínimo de Viviendas 3 Viviendas de Protección Pública.

● TERCIARIO Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

- En las plantas bajas de los edificios residenciales de vivienda colectiva, según lo especificado anteriormente en las parcelas R-1 y R-2.

PARCELA TC-1 TERCIARIO COMERCIAL

- Tipología Edificación exenta
- Superficie 4.653,00 m²
- Edificabilidad terciario comercial 2.000,00 m²
- Índice edificabilidad terciario comercial 0,4298 m²/m²
- N° Máximo de Viviendas 0.
- N° Mínimo de Viviendas 0.

PARCELA TEQ-1 TERCIARIO COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO

- Tipología Edificación exenta
- Superficie 3.152,00 m²
- Edificabilidad terciaria/equipamiento privado 1.989,50 m²
- Índice edificabilidad residencial 0,6312 m²/m²
- N° Máximo de Viviendas 0.
- N° Mínimo de Viviendas 0.



• EQUIPAMIENTOS - EQUIPAMIENTO PÚBLICO

PARCELA EQ-1 EQUIPAMIENTO PUBLICO

- Tipología Libre
- Superficie 943,00 m²
- Edificabilidad 471,50 m² (no lucrativa)
- Índice edificabilidad 0,50 m²/m²

• ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

PARCELA ELP-1 ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- Superficie 1.725,00 m²
- Edificabilidad 86,25 m² (no lucrativa)
- Índice 0,050 m²/m²

• PARCELAS DE SERVICIOS URBANOS

PARCELA SU-1 SERVICIOS URBANOS

- Superficie 35,00 m²
- Edificabilidad 35,00 m² (no lucrativa)
- Índice 1,00 m²/m²

PARCELA SU-2 SERVICIOS URBANOS

- Superficie 192,00 m²
- Edificabilidad 192,00 m² (no lucrativa)
- Índice 1,00 m²/m²

• VIARIO PUBLICO

ACERAS + CALZADAS + APARCAMIENTO

- Superficie 4.720,00 m²
NOTA: parte de este suelo está incluido dentro del sistema general hasta su ejecución.
- Edificabilidad 0,00 m²
- N° aparcamientos 94 (3 plazas reservadas para personas con movilidad reducida)
- Superficie del sistema de comunicaciones de vehículos y personas de uso y dominio público, incluyendo la zona de aparcamientos

• SISTEMAS GENERALES

SG-7 (Conexión con el nuevo puente a Salamanca)

- Superficie 7.188,25 m²
NOTA: 1199,25 m² están vinculados al viario de forma provisional restando 5.989m².
- Edificabilidad 0,00 m²
- Reserva de suelo para la construcción del sistema general viario de conexión con el nuevo puente previsto para la comunicación con Salamanca.



2.2.- RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS DEL SECTOR.

A continuación se describen los viales del sistema viario interior:

2.2.1.- Viario proyectado en la Ordenación Detallada

En los planos de viario se recogen las alineaciones, se justifica la accesibilidad en conjunto con los perfiles longitudinales en los que se indican las pendientes de cada una de las calles de nueva apertura, se indica la ubicación de los aparcamientos señalando el número de plazas en cada zona y se indica la sección tipo de cada uno de los viales del sector con los detalles de sus secciones transversales.

2.2.2.- Secciones Tipo

Descritas en los planos O.06

2.2.3.- Firmes

Calzadas y aparcamientos

El firme de calzada y aparcamiento estará compuesto por explanada tipo E-1 para tráfico T411-4, subbase granular de zahorra artificial de 20 cm, base de hormigón HP-35 de 20 cm y capa de rodadura de 5 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12.

Aceras

El firme de aceras se compone de sub-base granular de 12 cm, base de hormigón de 12 cm, 5 cm de mortero y baldosa.

Sendas peatonales

Constituyen el viario interior de las zonas verdes. Su disposición en planta se adapta a la topografía de dichos espacios y siempre se inician y finalizan en la red viaria principal. Con ancho de 4,00 mts.

El firme de las sendas peatonales se compone de una capa de zahorra de cantera para paseos de 25 cm de espesor.

Cap. 3.- Resumen ejecutivo de la Ordenación del Estudio de Detalle SECTOR UNC-1A

El presente apartado responde a lo previsto en el artículo 136.1 del RUCyL, que requiere la inclusión de un capítulo denominado "resumen ejecutivo", con el contenido que se indica continuación:

- El Estudio de Detalle SECTOR UNC-1A define la ordenación del sector situado en la Avenida de Madrid junto a la Rotonda de acceso a Santa Marta desde Salamanca.

--Superficie bruta del sector según P.G.O.U.: 26.316,00 m²

-Superficie neta del sector según P.G.O.U.: 18.621,00 m²

-Superficie bruta del sector según reciente medición topográfica: 26.016,05 m²

-Superficie neta del sector según reciente medición topográfica: 18.415,65 m²

-Superficie de suelo público que mantiene su carácter de público: 412,15 m²

-Superficie sistemas generales del sector: 7.188,25 m²

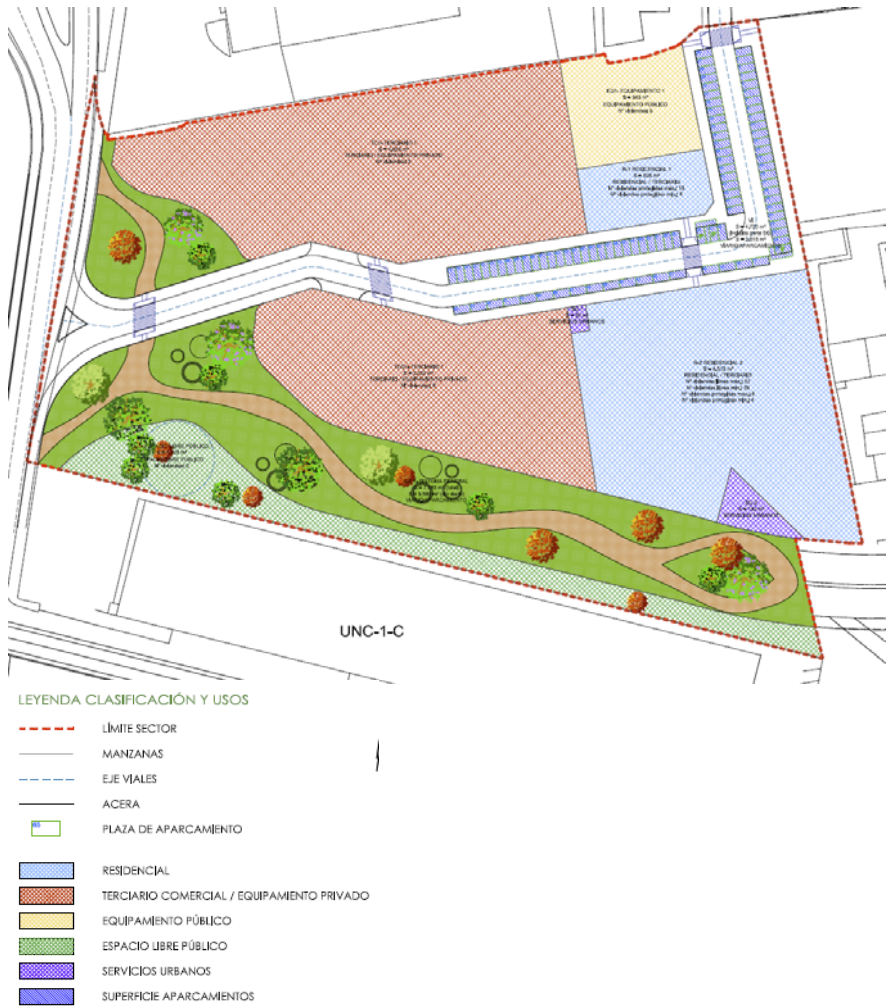
SUPERFICIE DEL SECTOR UNC-1A

-Superficie Bruta del sector UNC-1A considerada en el Estudio de Detalle según reciente medición 26.016,05 m²

-Superficie Neta del sector UNC-1A considerada en el Estudio de Detalle según reciente medición 18.415,65 m²



La zonificación descrita define una organización de usos del suelo que se especifican en el plano O-3 con la siguiente representación:



O-03 - PLANO DE ORDENACIÓN - calificación y usos



Una vez realizadas todas las actuaciones urbanísticas el sector sobre el que actúa tendrá una configuración como se describe:

Denominación	Total de Suelo
SUELO RESIDENCIAL COLECTIVA	4.607,00 m²
SUELO TERCIARIO Y EQUIPAMIENTO PRIVADO	7.805,00 m²
SUELO EQUIPAMIENTO PUBLICO	943,00 m²
SUELO SERVICIOS URBANOS	227,00 m²
SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	1.725,00 m²
SUELO VIARIO **	3.520,80 m²
SISTEMA GENERAL SG-7 ***	7.188,25 m²
TOTAL ACTUACION	26.016,05 m²

** *** 1.199,25 m² que corresponden al sistema general 7 se destina de manera provisional al sistema viario local para la conexión del Sector con la Avda de Madrid, hasta la ejecución del mencionado sistema general.

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

- Tipología Vivienda en bloque
- Edificabilidad residencial 1.422,50 m²
- Edificabilidad otros usos 130,00 m²
- Total edificabilidad 1.552,50 m²
- Nº Máximo de Viviendas 23 Viviendas de Protección Pública.
- Nº Mínimo de Viviendas 11 Viviendas de Protección Pública.
- Localización parcelas R-1 y R2 - Superficie parcelable residencial, destino a vivienda colectiva con protección pública.

RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE

- Tipología Vivienda colectiva en bloque
- Edificabilidad residencial 3.275,83 m²
- Edificabilidad otros usos 390,00 m² como mínimo
- Total edificabilidad: 3.665,83 m²
- Nº Máximo de Viviendas 52 Viviendas Libres.
- Nº Mínimo de Viviendas 26 Viviendas Libres.
- Localización parcela R2 - Superficie parcelable residencial, destino a vivienda colectiva libre.



TERCIARIO EN PARCELA RESIDENCIAL

- En las plantas bajas de los edificios residenciales de vivienda colectiva, según lo especificado anteriormente en las parcelas R-1 y R-2.

TERCIARIO y EQUIPAMIENTO PRIVADO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

- Tipología Libre
- Superficie 7.805,00 m²
- Edificabilidad 3.989,50 m²
- Localización parcelas TC-1 y TEQ1

EQUIPAMIENTOS - EQUIPAMIENTO PÚBLICO

- Tipología Libre
- Superficie 943,00 m²
- Edificabilidad 471,50 m² (no lucrativa)
- Índice edificabilidad 0,50 m²/m²
- Localización EQ-1- Superficie de espacios dedicados a equipamientos de uso y dominio público que serán fijados por el Ayuntamiento en función de las necesidades sociales.

ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

- Superficie 1.725,00 m²
- Edificabilidad 86,25 m² (no lucrativa)
- Índice 0,05 m²/m²
- Localización EL-1 - Superficie de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, siendo a su vez compatible con la implantación de zonas deportivas, pero siempre de uso y dominio público.
 - Jardines: Superan el 50% de espacios vegetales. Tienen una superficie superior a 500 m² y se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 m de diámetro.
 - Área de juego y recreo para niños: Con una superficie no inferior a 200 m² y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función.

SERVICIOS URBANOS

- Superficie 227,00 m²
- Edificabilidad 227,00 m² (no lucrativa)
- Índice 1,00 m²/m²
- Localización SU-1 y SU-2 - Superficie para ubicación depósito, centros de transformación e instalaciones para dar servicio al sector.

VIARIO PUBLICO - ACERAS + CALZADAS + APARCAMIENTO

- Superficie 4.720,00 m²
- Edificabilidad 0,00 m²
- N° aparcamientos 94 (3 plazas reservadas)
- Superficie del sistema de comunicaciones de vehículos y personas de uso y dominio público, incluyendo la zona de aparcamientos



SISTEMAS GENERALES. SG-7 (Conexión con el nuevo puente a Salamanca)

- Superficie 7.188,25 m²
****1.199,25 m² que corresponden al sistema general 7 se destina de manera provisional al sistema viario local para la conexión del Sector con la Avda. de Madrid, hasta la ejecución del mencionado sistema general.
- Edificabilidad 0,00 m²
- Reserva de suelo para la construcción del sistema general viario de conexión con el nuevo puente previsto para la comunicación con Salamanca.

TRAMITACION

En el ámbito del Estudio de Detalle el programa de tramitación para completar el proceso de gestión urbanística se realizará conforme a lo descrito en el art. 45 del RUCyL:

ESTUDIO DE DETALLE

TRAMITACION Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Básicamente, una vez que esté el documento completo preparado para la aprobación inicial, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos, se procederá a la aprobación inicial y se someterá a información pública por el plazo mínimo de un mes. Una vez recibidos los informes sectoriales y en función del resultado de la información pública se procederá a la aprobación definitiva y a la publicación de la misma

LICENCIAS Una vez aprobado inicialmente el Estudio de Detalle no se pueden otorgar Licencias de Obras, salvo el caso de licencias provisionales sin derecho a indemnización o si existe alguna declarable de utilidad pública y realizada bajo supervisión municipal. La suspensión de licencias antes señalada tendrá una duración de una año al tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

PROYECTO DE ACTUACION

TRAMITACION Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Aprobación inicial, información pública por el plazo de un mes y aprobación definitiva.

LICENCIAS Con la aprobación del Proyecto de Actuación no se pueden otorgar Licencias de Obras, salvo el caso de licencias provisionales sin derecho a indemnización o si existe alguna declarable de utilidad pública y realizada bajo supervisión municipal.

Si el proyecto de actuación no contiene las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización deberán redactarse dichos documentos por separado y su tramitación será idéntica a la del Proyecto de Actuación.

Una vez aprobado el proyecto de urbanización se permite la ejecución de dichas obras. Es posible la concesión de licencias urbanísticas para ejecutar obras de edificación y urbanización de forma simultánea, con condiciones y con las correspondientes garantías. En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

En caso de pretenderse desarrollar Estudios de Detalle la tramitación de los mismos se circunscribirá a los ámbitos de los mismos.

No obstante lo anterior, o como complemento de ello hay que señalar que el artículo 251.4 del RUCyL permite, para los sistemas de compensación y concierto la aprobación conjunta del instrumento que establece la ordenación detallada con el Proyecto de Actuación conforme al procedimiento aplicable al instrumento de planeamiento que se trate completado con la notificación a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación.

Santa Marta de Tormes, Octubre de 2017

Fdo. Lorenzo Muñoz Vicente

ARQUITECTO



DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Cap. 1.- Condiciones generales de Ordenación del Estudio de Detalle Sector UNC-1A

Las ordenanzas de aplicación a la presente Ordenación Detallada son las que se encuentran en el PGOU de Santa Marta de Tormes, para el Suelo Urbano "con excepción de lo que se oponga a las específicas de cada uno de los usos de suelo que se regula en los siguientes apartados".

TITULO II. ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Cap. 1. Ordenanzas generales del Estudio de Detalle.

1.1.- PRELIMINAR

1.1.1.- Definición

Las Ordenanzas específicas son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en las ordenanzas de la edificación y uso del suelo urbano, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

1.1.2.- Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación del Estudio de Detalle se limita al territorio delimitado por el propio sector UNC-1A ROTONDA DEL TORMES Norte A y reflejado en los documentos gráficos de este

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

1.1.3.- Vigencia

El Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva, en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León, en su Web o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial, conforme al Art. 175-1 del RUCyL y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

1.1.4.- Documentación del Estudio de Detalle

La documentación del presente Estudio de Detalle UNC-1A, cumple las exigencias establecidas en el Art. 51 de la LUCyL y del Art. 136 del RUCyL y sus posteriores modificaciones. Los documentos son los siguientes:

- a) Documentos de información
- b) Memoria vinculante
- c) Normativa Urbanística
- d) Estudio económico
- e) Planos de ordenación

En caso de contradicciones entre los diferentes documentos citados, la prioridad en orden a su aplicación será la siguiente:

1º Ordenanzas

2º Planos de Ordenación

3º Memoria Vinculante

1.1.5.- Carácter de las determinaciones

El Estudio de Detalle UNC-1A podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos de Desarrollo del Estudio de Detalle UNC-1A.

Tendrán carácter vinculante

- La asignación de usos pormenorizados
- Las superficies mínimas edificabilidades por parcelas
- La Red viaria Principal de carácter público.
- Las Dotaciones de carácter público



- El Estudio de Detalle regulado en el Art. 45 de la L.U.C.yL.
- Características generales de los Servicios urbanísticos
-

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan. Tendrán la consideración de determinaciones indicativas los siguientes documentos:

- Esquema de la Red de Abastecimiento de Agua.
- Esquema de la Red de Alcantarillado.
- Esquema de la Red de distribución de energía Eléctrica.
- Esquema de la Red de Alumbrado Público y Telecomunicaciones.
- Características técnicas de los servicios urbanísticos

Remisión al Planeamiento Superior: Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos para los que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

1.1.6.- Alteración de las condiciones particulares

Mediante Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones recogidas en la presente ordenación detallada en cuanto a parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre los predios colindantes, según los siguientes criterios:

- i. El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad expresada en m² construidos por metros cuadrados de parcela neta o del número de viviendas, resultante a los efectos de comprobación en dividir la edificabilidad resultante de dividir los metros cuadrados edificables por 70 m² en el caso de vivienda colectiva y por 120 m² en el caso de vivienda unifamiliar, y garantizara el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.
- ii. La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevean condiciones para dicha posibilidad.
- iii. El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

1.1.7.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de la edificación son las grafiadas en los planos de Ordenación, o en su defecto, las existentes.

1.1.8.- Obras en las edificaciones

Las obras en las edificaciones a las que se hace referencia en las diferentes normas zonales son las siguientes:

Obras en los edificios

- a. Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. Se incluye la reparación o sustitución puntual de los elementos estructurales o del sistema de instalaciones del edificio.
- b. Obras de conservación o mantenimiento: su finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.
- c. Obras de consolidación o reparación: tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones de uso.
- d. Acondicionamiento: obras destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo las características morfológicas.



e. Reestructuración: afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

Obras de demolición:

f. Demolición total

g. Demolición parcial

Obras de nueva edificación:

h. Reconstrucción: tienen por finalidad la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

i. Obras de sustitución: son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

j. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

k. Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

1.2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS Y USOS

Se desarrollarán en los siguientes capítulos las correspondientes ordenanzas y fichas reguladoras correspondientes a cada una de las zonas que se han establecido en la ordenación detallada establecida por el Estudio de Detalle (plano "Ordenación y Condiciones de los Usos") según el uso predominante de cada una de las parcelas:

R-1: Residencial colectiva libre.

R-2: Residencial colectiva con Protección Pública

TC-1

TEQ-1

EQ-1: Equipamiento.

EL-1: Espacios libres de uso público.

SU-1: Servicios urbanos.

SU-2: Servicios urbanos.

V: Viario público.

Cap. 2.- Uso Residencial Vivienda Colectiva.

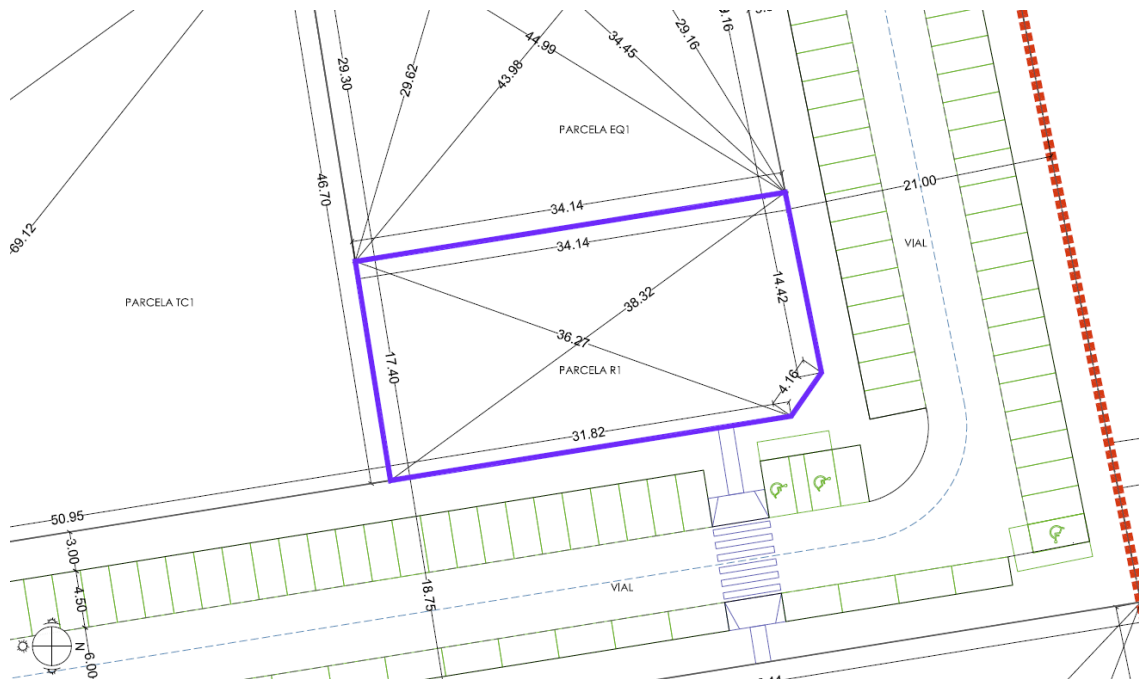
2.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARCELA



R-1- VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA

R1-PARCELA RESIDENCIAL 1

Lindero norte: Viario L = 17.40 m
 Lindero sur: Parcela T1 L = 17.40 m
 Lindero este: viario L = 34.14 m
 Lindero oeste: Parcela EQ L = 34.14 m



Uso pormenorizado:	Residencial (Protección. pública) / Terciario comercial
Superficie:	595,00 m ²
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	1,769 m ² /m ² = 1.052,50 m ²
Edificabilidad otros usos:	Terciario comercial, 30% de la ocupación en Planta Baja
Edif. Máx. /Mín. Residencial	922,50 m ²
Edif. Mín. Terciario Comercial	130,00 m ²
Número de viviendas:	
Número máximo:	15
Número mínimo:	8
Régimen de propiedad:	Público
Régimen de promoción y/o adquisición:	Público
Tipologías:	Colectiva en bloque con protección pública



Rc - Residencial COLECTIVA con PROTECCIÓN

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de edificación de vivienda colectiva en bloque. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación 0-3.

Condiciones de emplazamiento:

- Parcela mínima: 500 m² pudiendo inscribirse un círculo de 20 m de diámetro.
- Fachada mínima: 20 m
- Ocupación: 80% en todas las plantas. Excepcionalmente se podrá alcanzar una ocupación en plantas bajo rasante del cien por ciento (100%) con el objeto de cumplir las reservas de aparcamientos establecidas en la presente Normativa.
- Alineaciones: Las edificaciones cuyas parcelas recaigan a viales deberán situarse sobre la alineación oficial. En planta baja se podrá tratar el bajo como soportal en las fachadas a viales, con una distancia mínima entre pilares de fachada y paramento retranqueado, así como una altura libre mínima equivalente, de tres (3) metros.

Separación a linderos privados: la separación de la edificación a los linderos privados deberá ser mayor o igual a un tercio (1/3) de la altura de la misma, con un mínimo de tres (3) metros.

La separación mínima entre fachadas de distintas edificaciones dentro de una misma parcela, será de la altura del edificio más alto, y tres (3) metros como mínimo.

Condiciones de la edificación:

- Edificabilidad: 1,769 m²/m²
- Alturas: PB+3, equivalente a trece (13) metros.
No se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.
- Fondos: La profundidad máxima del edificio será de trece (13) metros.

Condiciones uso:

Se **permite** el uso Residencial, siendo el de vivienda colectiva el de uso predominante.

Se considera **compatible** el uso de terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligado al menos el 30% de la superficie de planta baja) y equipamiento en cualquier situación.

Se **prohíben** todos los demás usos.

Otras condiciones:

Otras condiciones: Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m² edificables, y por cada vivienda.

Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas.

En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica.

Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones deportivas.

La pendiente de cubierta no puede superar 30 grados, y la cumbrera 4,00 mts. desde cornisa.

Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente y un retranqueo de 3 mts.

Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts.

Se admite cubierta plana.

Cuerpos volados:



- a. Los cuerpos volados cerrados computan edificabilidad en cualquier circunstancia.
- b. En fachadas a viales:
 - i. En los viales de menos de once (11) metros de anchura quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.
 - ii. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto no podrá exceder del cinco por ciento (5%) del ancho del vial, con un tope máximo de un (1) metro.
 - iii. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla del vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor anchura.
- c. En espacios libres entre bloques: El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre entre bloques no podrá exceder de la vigésima (1/20) parte del diámetro de la circunferencia inscribible en dicho espacio, con un vuelo máximo de un (1) metro.

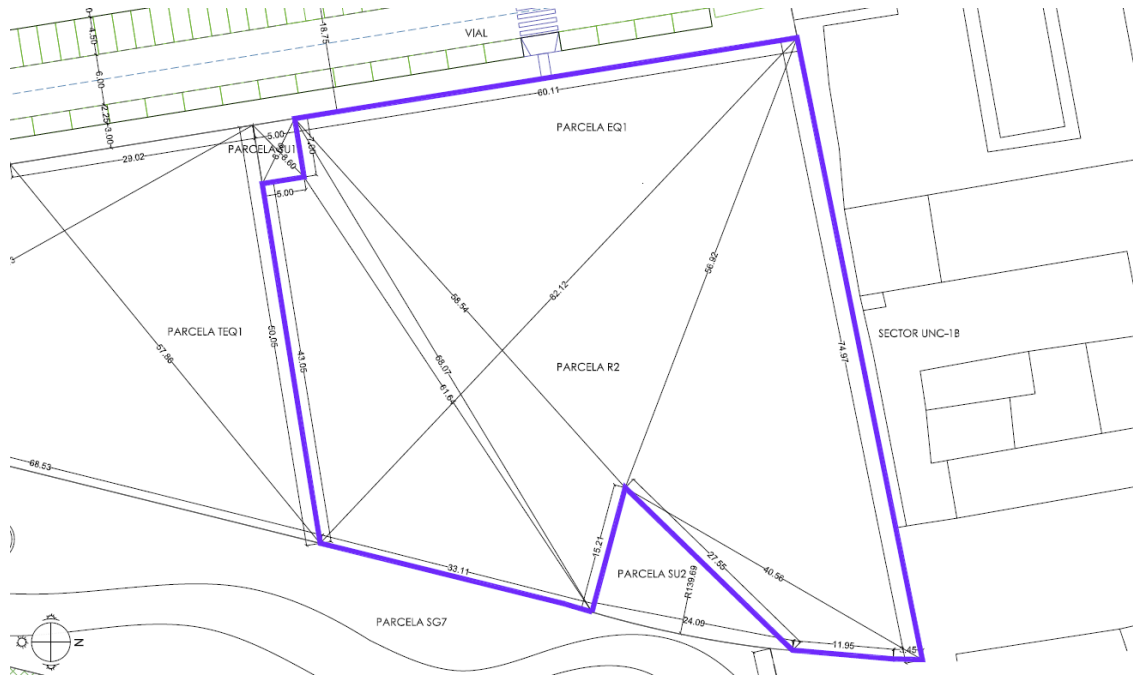


2.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARCELA R-2 VIVIENDA COLECTIVA LIBRE Y PROTEGIDA.

R2-PARCELA RESIDENCIAL 2

Lindero norte: Sector UNC1B
 Lindero sur: Parcelas SU y TQ
 Lindero este: Parcelas SU2 y SG7
 Lindero suroeste: viario y SU

L = 74.97 m
 L = 50.05 m
 L = 72.60 m
 L = 65.11 m



Uso pormenorizado:	Residencial (libre y con protección) / Terciario comercial
Superficie:	4.012,00 m ²
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	1,0383 m ² /m ² = 4.165,83 m ²
Edificabilidad otros usos:	Terc. comercial, 30% de la ocupación en PB
Edif. Máx Residencial Libre	3.275,83 m ²
Edif. Mín. Residencial Proteg.	500,00 m ²
Edif. Mín. Terciario comercial	390,00 m ²
Número de viviendas libres:	
Número máximo:	52
Número mínimo:	26
Número de viviendas protegidas:	
Número máximo:	8
Número mínimo:	3



Régimen de propiedad:	Privado
Régimen de promoción y/o adquisición:	Privado
Tipologías:	Colectiva en bloque libre y con protección pública

R- Residencial COLECTIVA LIBRE y con PROTECCIÓN

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de edificación de vivienda colectiva en bloque abierto. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación 0-3.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima:	500 m ² pudiendo inscribirse un círculo de 20 m de diámetro.
	Fachada mínima: 20 m
Ocupación:	80% en todas las plantas. Excepcionalmente se podrá alcanzar una ocupación en plantas bajo rasante del cien por ciento (100%) con el objeto de cumplir las reservas de aparcamientos establecidas en la presente Normativa.
Alineaciones:	Las edificaciones cuyas parcelas recaigan a viales deberán situarse sobre la alineación oficial. En planta baja se podrá tratar el bajo como soportal en las fachadas a viales, con una distancia mínima entre pilares de fachada y paramento retranqueado, así como una altura libre mínima equivalente, de tres (3) metros.

Separación a linderos privados: la separación de la edificación a los linderos privados deberá ser mayor o igual a un tercio (1/3) de la altura de la misma, con un mínimo de tres (3) metros.

La separación mínima entre fachadas de distintas edificaciones dentro de una misma parcela, será de la altura del edificio más alto, y tres (3) metros como mínimo.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad:	1.000 m ² /m ²
Alturas:	PB+3, equivalente a trece (13) metros. No se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.
Fondos:	La profundidad máxima del edificio no se fija .

Condiciones uso:

Se **permite** el uso Residencial, siendo el de vivienda colectiva el de uso predominante.

Se considera **compatible** el uso de terciario comercial en establecimientos minoritarios en planta baja de edificios colectivos (obligado al menos el 30% de la superficie de planta baja) y equipamiento en cualquier situación.

Se **prohíben** todos los demás usos.

Otras condiciones:

Otras condiciones: Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m² edificables, y por cada vivienda.

Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas.

En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica.

Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones deportivas.

La pendiente de cubierta no puede superar 30 grados, y la cumbrera 4,00 mts. desde cornisa.



Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente y un retranqueo de 3 mts.

Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts.

Se admite cubierta plana.

Cuerpos volados:

a. Los cuerpos volados cerrados computan edificabilidad en cualquier circunstancia.

b. En fachadas a viales:

i. En los viales de menos de once (11) metros de anchura quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

ii. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto no podrá exceder del cinco por ciento (5%) del ancho del vial, con un tope máximo de un (1) metro.

iii. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla del vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor anchura.

c. En espacios libres entre bloques: El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre entre bloques no podrá exceder de la vigésima (1/20) parte del diámetro de la circunferencia inscribible en dicho espacio, con un vuelo máximo de un (1) metro.

2.3 CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN EL USO RESIDENCIAL.

Los espacios libres de uso y dominio privado se presentan como zonas libres del interior de parcelas y entre bloques, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo.

Se establece en el presente Estudio de Detalle para las parcelas Residenciales las obras permitidas:

Sobre rasante:

Se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

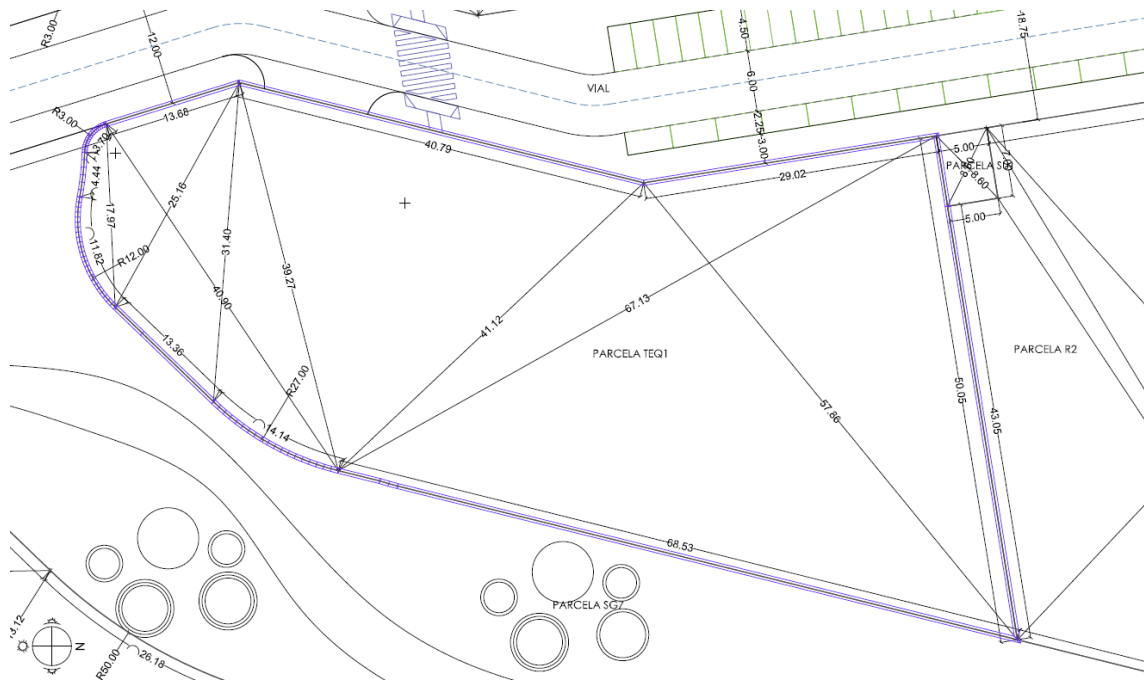
En el caso de segregación de las parcelas, los espacios libres privados serán mancomunados y se prohibirán las separaciones interiores de estos derivadas de dicha segregación, salvo pequeñas parcelas adscritas a las viviendas de planta baja con 5,00 mts de fondo como máximo y en la longitud de su fachada.



Cap. 3. Uso Terciario/Equipamiento.

PARCELA TEQ-1 TERCIARIA/EQUIPAMIENTO

Lindero noroeste: Parcela SU1 y R2 L = 50.05 m
 Lindero sur y este :Parcela SG7 L=115.99 m
 Lindero suroeste: Viario L = 90.48 m



Uso pormenorizado:	Terciario Comercial/Equip. Privado
Superficie:	3.152,00 m ²
Edificabilidad:	0,6312 m ² /m ² = 1.989,50 m ²
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Privado
Régimen de promoción y/o adquisición:	Privado
Compatibilidad de usos:	(Hasta un máximo del 49% de la edificabilidad total de la parcela) Terciario Oficinas, Terciario de Relación y Servicios del Automóvil, en cualquier situación. Ver cuadro de compatibilidades del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.



TEQ – Terciario comercial/equipamiento

Terciario comercial y equipamiento, con superficie construida <2.000 m² por actuación comercial y sin limitación en el equipamiento.

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de uso comercial. **Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación 0-3.**

Condiciones de emplazamiento:

- Parcela mínima: 500 m²
- a. Fachada mínima a vial: veinte (20) metros
 - b. Debe poder inscribirse en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
- Ocupación: 80%
- Retranqueos: Separación a linderos públicos y privados: mínimo cuatro (4) metros

Condiciones de la edificación:

- Edificabilidad: 0,64 m²/m².
- Alturas: nueve (9) metros, con un máximo de dos plantas sobre rasante.
No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
No se establecen alturas libres máximas de plantas.
- Fondos: No se regulan

Condiciones de la urbanización:

Podrá situarse una parte de la dotación de aparcamiento en los espacios de separación a linderos, debiendo establecerse una separación adecuada entre la circulación de vehículos y peatones. A tales efectos se dispondrán recorridos peatonales que den acceso a todas las plazas con un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Los espacios de aparcamiento contarán con iluminación adecuada para su uso nocturno.

Los espacios de carga y descarga se diferenciarán claramente de los de aparcamiento de vehículos privados.

Los espacios resultantes de los retranqueos a linderos que no se destinen a aparcamiento o carga y descarga deberán tener un tratamiento ajardinado.

Condiciones uso:

Se **permite** terciario comercial en edificio exclusivo en cualquier situación (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con una superficie construida < 2.000 m² por actuación comercial).

En las parcelas que cumplan lo indicado en esta normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad terciaria y **compatibles**, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y según las condiciones propias de cada uso. Comunicaciones y transporte en categorías de AP y SA.

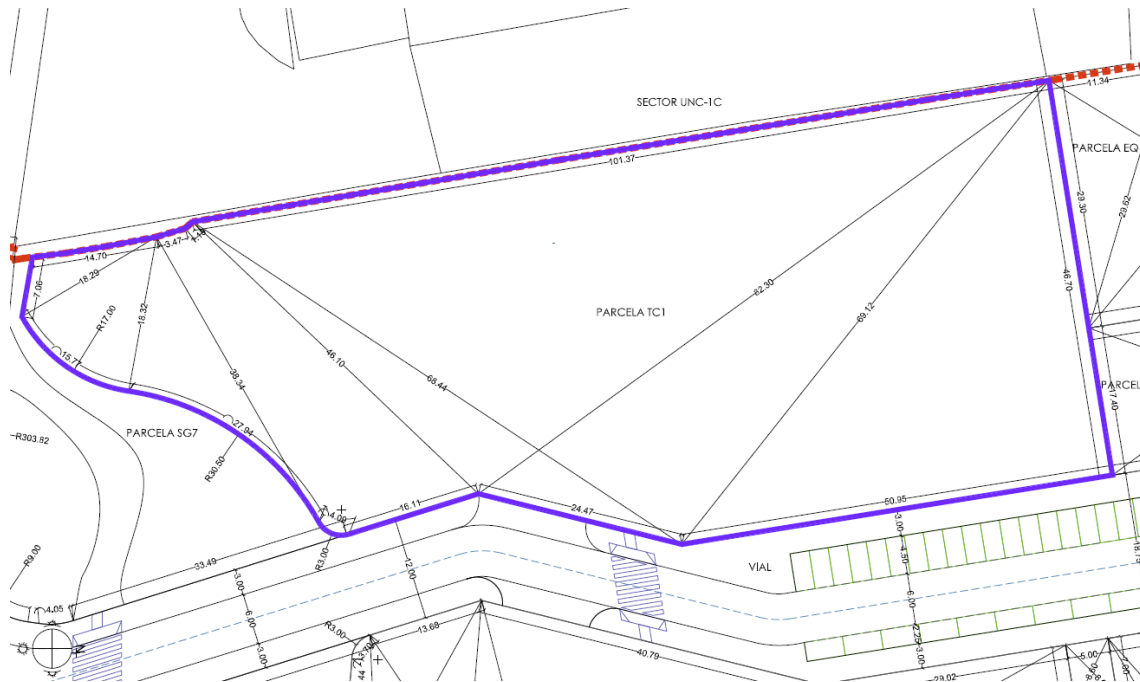
Todos los usos dotacionales relacionados en le PGOU de Santa Marta de Tormes son compatibles.



Cap. 4. Uso Terciario comercial.

TC-1-PARCELA TERCIARIA

Lindero norte: Parcelas EQ y R1 L = 46.70 m
 Lindero sur: Parcela SG7 L=54.84m
 Lindero este: Sector UNC1C L = 123.73 m
 Lindero oeste: Viario y SG7 L=91.27M



Uso pormenorizado:	Terciario comercial
Superficie:	4.653,00 m ²
Edificabilidad:	0,4298 m ² /m ² = 2.000 m ²
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Privado
Régimen de promoción y/o adquisición:	Privado
Tipologías:	Terciario comercial
Compatibilidad de usos:	(Hasta un máximo del 49% de la edificabilidad total de la parcela) Terciario Oficinas, Terciario de Relación y Servicios del Automóvil, en cualquier situación. Ver cuadro de compatibilidades del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.



Tc – Terciario comercial

Terciario comercial en edificio exclusivo con superficie construida <2.000 m² por actuación comercial.

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de uso comercial. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación 0-3.

Condiciones de emplazamiento:

- Parcela mínima: 500 m²
- a. Fachada mínima a vial: veinte (20) metros
 - b. Debe poder inscribirse en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
- Ocupación: 80%
- Retranqueos: Separación a linderos públicos y privados: mínimo cuatro (4) metros

Condiciones de la edificación:

- Edificabilidad: 0,43 m²/m².
- Alturas: nueve (9) metros, con un máximo de dos plantas sobre rasante.
No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
No se establecen alturas libres máximas de plantas.
- Fondos: No se regulan

Condiciones de la urbanización:

Podrá situarse una parte de la dotación de aparcamiento en los espacios de separación a linderos, debiendo establecerse una separación adecuada entre la circulación de vehículos y peatones. A tales efectos se dispondrán recorridos peatonales que den acceso a todas las plazas con un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Los espacios de aparcamiento contarán con iluminación adecuada para su uso nocturno.

Los espacios de carga y descarga se diferenciarán claramente de los de aparcamiento de vehículos privados.

Los espacios resultantes de los retranqueos a linderos que no se destinen a aparcamiento o carga y descarga deberán tener un tratamiento ajardinado.

Condiciones uso:

Se **permite** terciario comercial en edificio exclusivo en cualquier situación con una superficie construida < 2.000 m² por actuación comercial.

En las parcelas que cumplan lo indicado en esta normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad terciaria y **compatibles**, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y según las condiciones propias de cada uso.

También se permite el uso de servicios del automóvil, guardando las distancias establecidas en el cuadro de usos del Plan General para suelo urbano en cuanto a la separación de surtidores y depósitos de las viviendas o equipamientos educativos o sanitarios

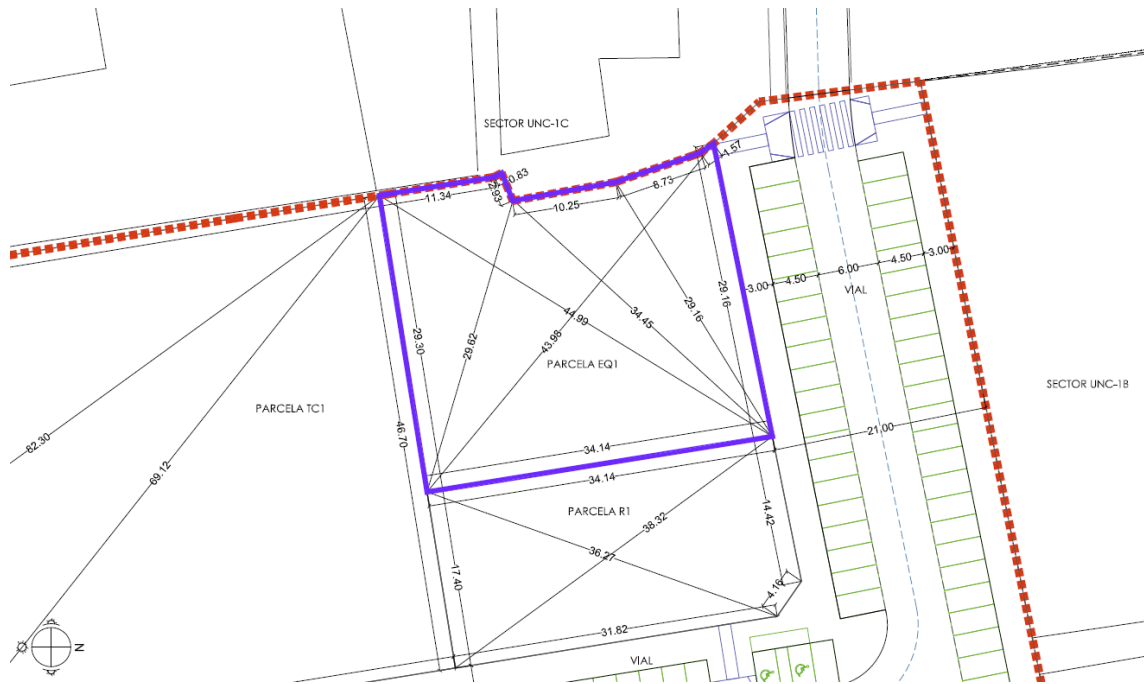
Se **prohíben** el resto de usos.



Cap. 5. Uso Equipamiento público.

PARCELA EQ-1

Lindero norte: Viario L = 29.09 m
 Lindero sur: Parcela Tc L = 29.30 m
 Lindero este: Parcela R1 L = 34.14 m
 Lindero suroeste: Sector UNC1C L = 35.61 m



Uso pormenorizado:	Equipamiento público
Superficie:	943,00 m ²
Edificabilidad:	0,50 m ² /m ² = 471,50 m ² (no lucrativa)
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Público
Régimen de promoción y/o adquisición:	Público
Tipologías:	Equipamiento



EQp – Equipamiento público

Esta ordenación, se regula como equipamiento de dominio y uso público, entre los siguientes:

Servicios: Sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, etc.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación 0-3.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima:	No se regula
Ocupación:	50%
Retranqueos:	3 m a los linderos

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad:	0,50 m ² /m ² .
Alturas:	ocho (8) metros, con un máximo de dos plantas sobre rasante. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta. No se establecen alturas libres máximas de plantas.
Fondos:	No se regulan

Condiciones uso:

Se **permite** el uso de edificaciones destinadas a Equipamiento de dominio y uso público de carácter: docente, asistencial, administrativo, sanitario, religioso, recreativo, club de ancianos, etc.

Se considera **compatible** todas los usos dotacionales y servicios urbanísticos, que se podrán llevar a cabo bajo régimen de CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, en cuya tramitación debe quedar justificado el interés general dentro del ámbito municipal y la conveniencia del uso concreto a establecer.

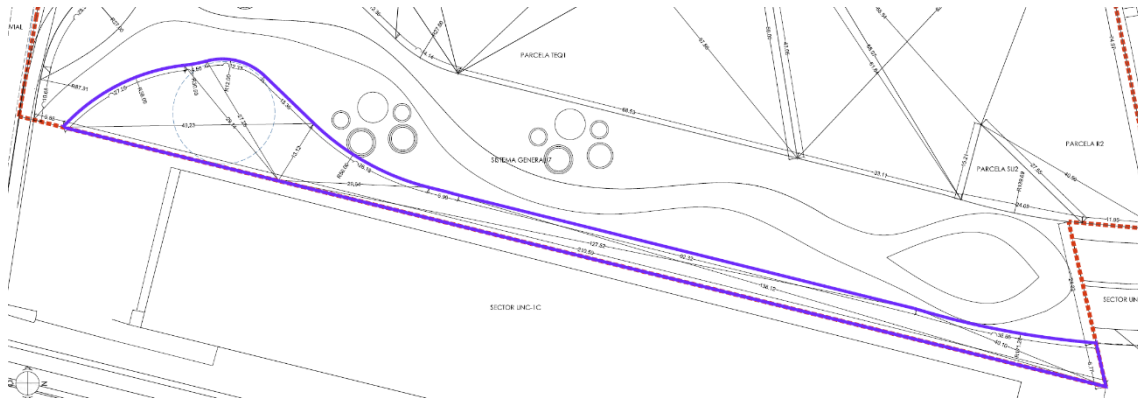
Se **prohíben** los usos privados o lucrativos en general salvo concesiones o autorizaciones del Ayuntamiento.



Cap. 6. Uso Espacio Libre público.

PARCELA EL-1

Lindero norte: UNC-1B	L= 8.77m
Lindero sur:y oeste SG7	L=217.79M
Lindero este: Sector UNC1C	L = 210.58 m



Uso pormenorizado:	Espacio libre público
Superficie:	1.725,00 m ²
Edificabilidad:	0,05 m ² /m ² = 86,25 m ² (no lucrativa)
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Público
Régimen de promoción y/o adquisición:	Público
Tipologías:	Espacios libres

EL – Espacios libres

Comprende el uso de los espacios destinados a plantaciones de jardinería o arbolado, tales como parques o jardines, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como las zonas destinadas a juego de niños y aquellas que mejoren las condiciones medioambientales del área donde se ubiquen, así como parques zoológicos y jardín botánico.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación 0-3.

Condiciones de emplazamiento:

En esta zona no se permite la edificación salvo la ubicación del mobiliario, casetas de servicios, quioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres.

Condiciones uso:

Se **permite** el uso de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, y áreas de juego y recreo infantiles. Se incluirá en esta zona el ajardinamiento correspondiente preferentemente con arbolado de especies de jardín.



Se considera **compatible** el uso de Instalaciones y Servicios públicos.

Se **prohíben** los usos privados o lucrativos en general salvo concesiones o autorizaciones del Ayuntamiento vinculadas al uso de Espacios Libres como quioscos, pequeños bares o terrazas al aire libre.

Otras condiciones:

-Jardines: Superan el 50% de espacios vegetales. Tendrán una superficie superior a 500 m² y se podrá inscribir en su interior una circunferencia de 20 m de diámetro.

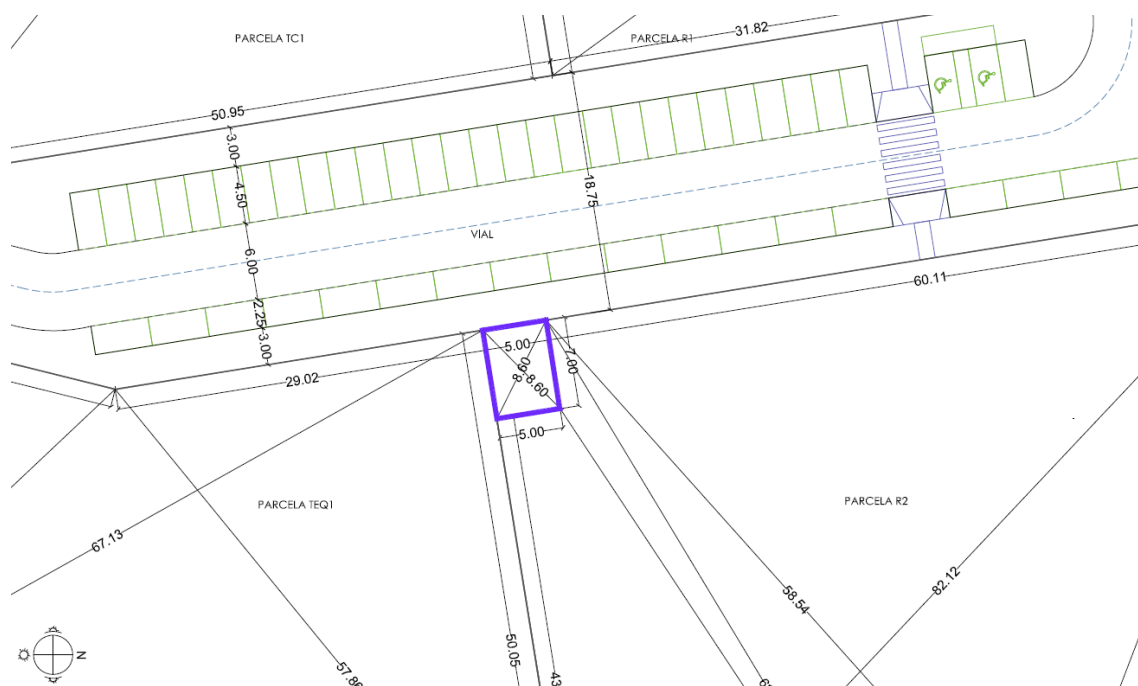
-Área de juego y recreo para niños: Con una superficie no inferior a 200 m² y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función.



Cap. 7. Uso Servicios urbanos.

PARCELA SU-1

Lindero norte: Parcela R2	L = 7.00 m
Lindero sur : Parcela TEQ-1	L = 7.00 m
Lindero este: Parcela R2	L = 5.00 m
Lindero oeste: Viario	L = 5.00 m



Uso pormenorizado:	Servicios urbanos
Superficie:	35,00 m ²
Edificabilidad servicios urbanos:	1 m ² /m ² = 35,00 m ² (no lucrativa)

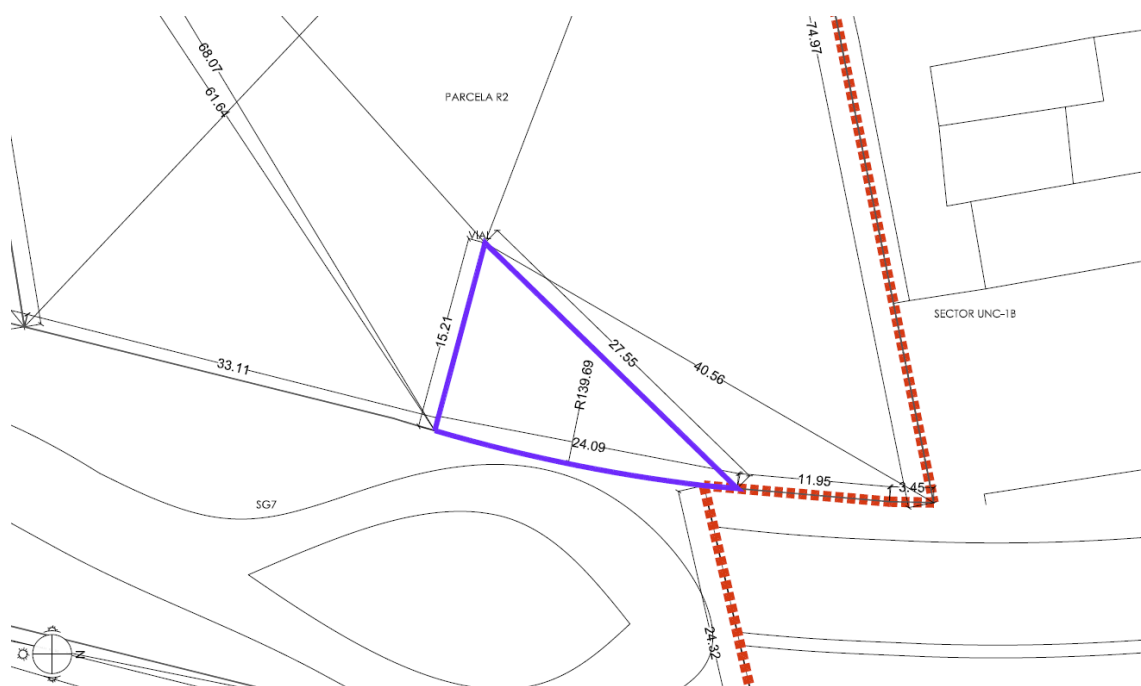


PARCELA SU-2

Lindero noreste: Parcela R2 L = 27.55 m

Lindero sureste : Parcela R-2 L = 15.21 m

Lindero oeste: Parcela SG7 L = 24.13 m



Uso pormenorizado:

Servicios urbanos

Superficie:

192,00 m²

Edificabilidad servicios urbanos:

1 m²/m² = 192,00 m² (no lucrativa)



SU – Servicios Urbanos

Comprende el uso de los terrenos destinado en exclusiva a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfonos, televisión, vertido de basuras y gas.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano 0-3.

Condiciones de emplazamiento:

No se permite edificaciones o instalaciones que puedan alterar o entorpecer el correcto funcionamiento como vía pública.

En caso de que la implantación de este uso pueda provocar servidumbre sobre otros usos, serán exigibles las obras o medidas que reduzcan las afecciones al mínimo posible.

Condiciones uso:

Se vincula al uso específico de infraestructuras necesarias para la zona, tales como centros de transformación, armarios de alumbrados...etc.

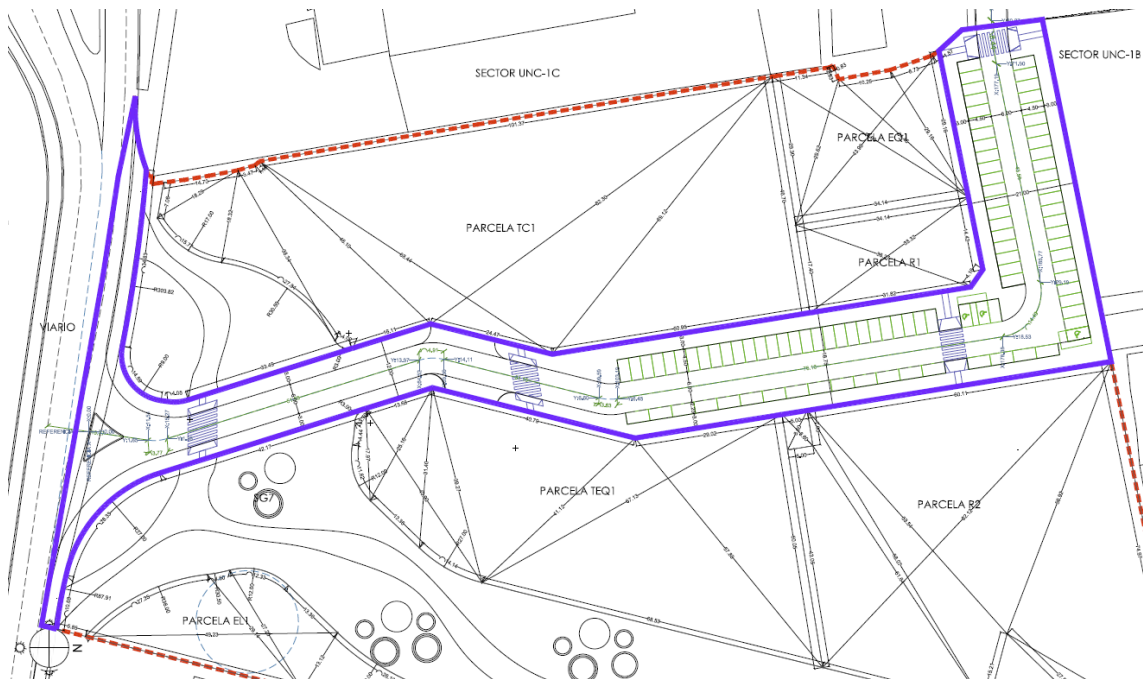
Otras condiciones:

Cada uno de los centros o instalaciones deberá cumplir la normativa específica vigente que le sea aplicable, así como las condiciones técnicas y de cálculo contenidas en este documento.



Cap. 8. Uso Viario público.

VI – Viarios y aparcamientos



Uso pormenorizado:	Viarios y aparcamientos
Superficie:	4.720,00 m ²
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	NO
Régimen de propiedad	Público
Régimen de promoción y/o adquisición	Público
Número de viviendas	NO
Tipología	Viales y aparcamientos
Número de aparcamientos:	104 unidades (3 para minusválidos)

El uso pormenorizado de la red viaria responderá al diseño establecido en el plano PO-5 en los que se definen las alineaciones, las rasantes, el trazado geométrico de las calzadas,



aparcamientos de superficie al aire libre ajenos a la calzada, aceras y zonas ajardinadas a la red viaria.

La calificación de vial excluye la utilización de dichos terrenos para otros usos que no sean los de transporte de vehículos y viandantes, redes tanto aéreas como subterráneas de servicios e instalaciones o las provisiones necesarias para la ejecución de las obras.

Según el Art. 104 del R.U.C.yL. la Red Viaria general de todo sector se apoya en un criterio de continuidad de la malla urbana del conjunto, con un diseño en el que ha tenido primordial importancia la configuración final de la zona urbanizada. Responde a un criterio racional y económico de máximo servicio de accesos con costes mínimos de ejecución y mantenimiento.

Se ha proyectado la pavimentación una superficie total de 6.613,81m² distribuidos en calzadas, aceras aparcamientos y zonas peatonales.

Para el firme de las calzadas se adoptan dos soluciones diferentes, una para la sección de la calle de nueva apertura con mayor tránsito prevista por el P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes y otra para el resto de las calles de la urbanización, ya que se supone que tendrá un tráfico de menor intensidad al ser regulada para aparcamiento y accesos.

Para el dimensionamiento del firme de las calzadas se sigue el procedimiento contemplado en el Instrucción 6.1 y 2-IC de la Dirección General de Carreteras sobre Secciones de firme (Orden de 23 de mayo de 1.989).

La Instrucción utiliza dos factores de dimensionamiento: tráfico pesado y explanada. En función de la categoría del tráfico pesado (T0 a T4 según el IMP de Vehículos pesados) y de la categoría de la explanada (E1, E2 ó E3, definidas por su índice CBR mínimo), la Instrucción propone un catálogo completo de secciones de firme.

La sección proyectada para la calle de nueva apertura con mayor tránsito prevista por el P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, ha sido elegida a partir de la hipótesis de un tráfico de tipo T41, ya que las estimaciones de intensidades son notablemente más elevadas que las de las otras calles proyectadas. La sección adoptada en esta zona es la sección 411.4 del Catálogo de firmes de la Instrucción de Carreteras, en la que se ha cambiado la zahorra natural por zahorra artificial, consta de: una sub-base de 20 cm. de zahorra artificial, sobre la que se asientan una capa de 20 cm. de hormigón. Por último, con el fin de mejorar la comodidad para los usuarios de la vía, y para igualarlo a las zonas colindantes, se aplica una capa de rodadura de 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente.

En la segunda sección proyectada, para el resto de las calles de la urbanización, el firme de las calzadas está constituido por una sub-base de zahorra artificial, de 15 cm. de espesor, sobre la que se apoya una losa de hormigón en masa HP-40, también de 15 cm. de espesor, y a su vez sobre ésta se coloca un pavimento continuo estampado de cemento de 10 cm.

El pavimento de las aceras está formado por baldosas de terrazo de 33 x 33 cm., apoyadas sobre una capa de hormigón H-150 y 15 cm. de espesor, delimitándose el conjunto con bordillos y encintados prefabricados de hormigón 15 x 28 cm. y 10 x 20 cm., respectivamente. En las aceras se han proyectado bandas de preaviso en las intersecciones de las calles y en los pasos de peatones, realizados con baldosas hidráulicas de tacos de 33 x 33 cm., de acuerdo con la normativa sobre accesibilidad.

Por último, se incluye en este capítulo la señalización horizontal y vertical de los pasos para peatones y preferencias de los enlaces con el resto de los viales. Para la señalización horizontal se proyectan las marcas viales realizadas con pintura reflectante, y para la señalización vertical se proyecta una señal triangular de 70 cm. de lado, apoyada en un poste de acero galvanizado.



APARCAMIENTOS

Son los espacios destinados a proveer de plazas de aparcamiento de uso público al sector, se sitúan tal y como constan en el plano PO-5, red viaria y secciones tipo de las calles.

De acuerdo con el artículo 44.1.b de la Ley 5/1999 y el Art. 104 del R.U.C.yL., la reserva para aparcamientos se limitará a dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público.

Teniendo en cuenta la superficie total edificable del sector 8.787,07 m² Estos supone una dotación de al menos 88 plazas de aparcamiento en el sector, se han proyectado 104 plazas en zona pública. Se han reservado 3 plazas para usuarios minusválidos, el 3,4% del total, cumpliendo el mínimo exigido del 2,5%.

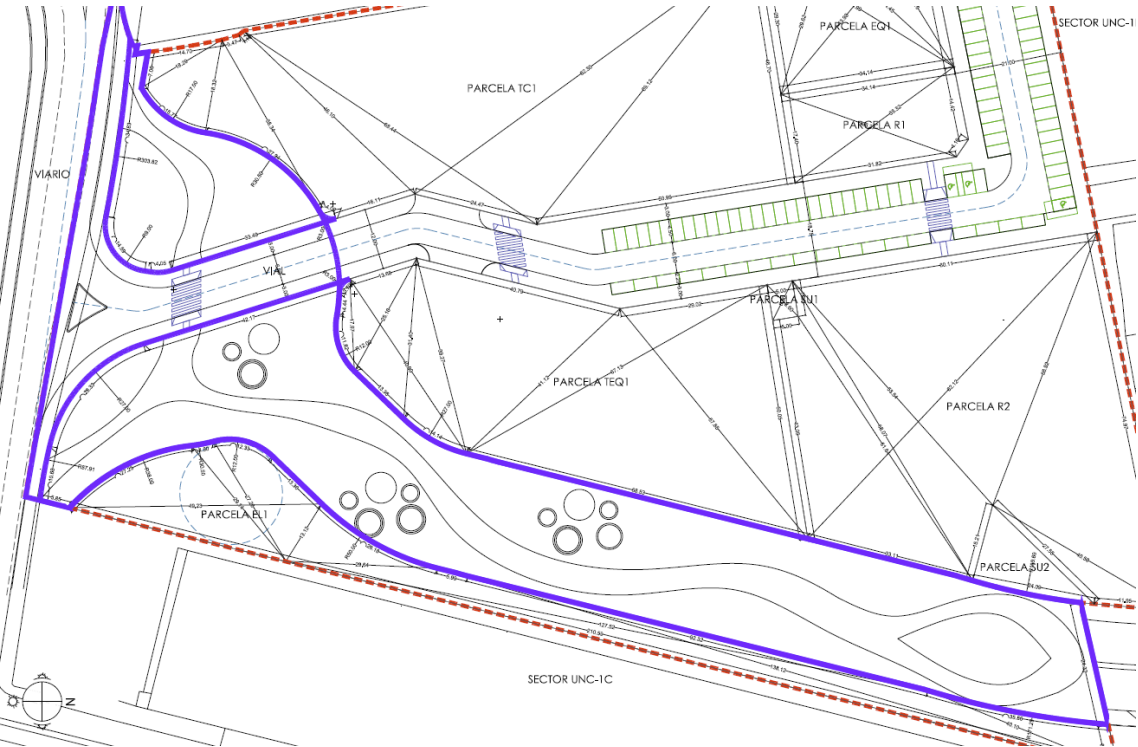
En el conjunto de la red viaria se considera el espacio libre a lo largo de los bordillos de acera, considerando una banda de aparcamiento de 4,50 x 2,25 m de anchura las diferentes zonas de cada calle, o de 2,25 x 5,00m de anchura, que cumplen con las condiciones mínimas de plazas de aparcamientos exigidas en el Art. 96 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

Hemos reservado un 2,8 % del total de las plazas para usuario minusválidos de dimensiones 2,25 x 5 m más las dimensiones del área de acercamiento (3,75 x 5 m), se prevén plazas con área de acercamiento común que se ajustarán a las especificaciones establecidas en el Art. 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001.



Cap. 9. Uso Sistemas Generales.

SG – Sistemas Generales



Uso pormenorizado:	Varios y aparcamientos
Superficie:	5.989,00m ²
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	NO
Régimen de propiedad	Público
Régimen de promoción y/o adquisición	Público
Número de viviendas	NO
Tipología	Viales y aparcamientos
Número de aparcamientos:	104 unidades (3 para minusválidos)



TITULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Cap. 1.- Condiciones de urbanización de las Dotaciones Urbanísticas.

1.1.- DE LOS SERVICIOS URBANOS

1.1.1.- Red de abastecimiento de agua potable y red de riego.

Los usos previstos del Sector objeto del Estudio de Detalle son de carácter eminentemente residencial, se realiza esta primera aproximación a los parámetros requeridos si bien en el apartado correspondiente se profundiza en las normas de urbanización.

En el Plan General se establecen dos tipos de suministro de agua: Agua potable con una dotación mínima de 350 litros/hab-día y agua para riego, piscinas, limpieza de calles y similares.

Por otra parte la Norma Tecnológica NTE-IFA, establece la equivalencia entre viviendas y otros usos. La equivalencia entre 1.000 m² de superficie ajardinada es de 1,50 viviendas.

En el Proyecto de Urbanización, se dimensionara la red de agua potable y de riego teniendo en cuenta los hidrantes de protección contra incendios y considerando unos suministrados de la red de agua potable y otros desde la red de riego

1.1.1.1.- Procedencia.

a) Agua potable

El suministro de agua potable al Sector se obtendrá de la red de abastecimiento de agua municipal tal y como se indica en los planos de Instalaciones del sector que se incorporan al presente documento. La instalación de abastecimiento y riego se deberá justificar en el Proyecto de Urbanización. El destino final del agua suministrada será satisfacer el consumo previsto de Viviendas, Zonas de Equipamientos y Zonas de Servicios. El caudal punta estimado en el sector es de 4,93 litros por segundo estableciendo la condición de que el caudal punta sea 2,5 veces el medio.

b) Agua para riego

El suministro de agua de riego al sector se obtendrá de la red de riego municipal tal y como se indica en los planos de instalaciones del sector que se adjuntan. El destino final del agua de riego es satisfacer las demandas de consumo previstas para limpieza viaria, riego de parques y jardines públicos, riego de las zonas ajardinadas en parcelas particulares. El caudal punta estimado es de 2,25 l/seg., considerando que este es 2,5 veces el medio.

En el Proyecto de Urbanización se especificara convenientemente el sistema de impermeabilización y de aliviaderos y desagües.

Los Promotores del Estudio de Detalle se harán cargo de la parte proporcional de los costes asignables al Sector para el refuerzo de los sistemas generales.

1.1.1.2.- Dotación.

a) Agua potable

Se ha considerado una dotación de 350 litros/hab/día y 4 personas por vivienda de media.

b) Agua para riego

Para el riego de las zonas verdes del Sector y la limpieza viaria, se ha considerado una dotación de 30 m³/ Ha

1.1.1.3.- Consumo.

a) Agua potable

El número máximo de viviendas previstas en el sector es de 75 viviendas. La dotación es de 1,40 m³/viv/día, el consumo resultante es:

$$75 \text{ viv} \times 1,40 \text{ m}^3/\text{viv} = 105.000 \text{ l/día}$$

Estimamos una necesidad para los usos terciarios y de equipamiento de unos 65.000 l/día, lo que supone

$$170.000 \text{ l /día} / 86.400 \text{ s/día} = 1,97 \text{ l/s de caudal medio}$$



$1,97 \text{ l/seg} \times 2,5 = 4,93 \text{ l/seg}$ de caudal punta sin aplicar coeficientes de simultaneidad.

b) Agua para riego:

Estimamos unas necesidades de $40 \text{ m}^3/\text{Ha}$ de sector y día, luego el consumo diario para agua de riego será:

$2,60 \text{ ha} \times 30 \text{ m}^3/\text{ha} = 78.000 \text{ l/día}$

$78.000 \text{ l/día} / 86.400 \text{ seg/día} = 0,90 \text{ l/seg}$ de caudal medio

$0,90 \text{ l/seg} \times 2,5 = 2,25 \text{ l/seg}$ de caudal punta

La red de abastecimiento y riego se diseñará y calculara de tal forma que aseguren el suministro de caudal punta según las necesidades del sector.

1.1.1.4.- Incendios

Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada como máximo cada 200 m. La presión mínima garantizada en parcelas será de 2 atm.

1.1.1.5.- Materiales

La red de abastecimiento se diseñará con tuberías de fundición dúctil para diámetro mayores de 100 mm y de polietileno para los inferiores, y la de riego con tuberías de PVC con presión de trabajo de 10 atm.

1.1.2.- Red de alcantarillado.

Red de alcantarillado de aguas pluviales y fecales

1.1.2.1.- Sistema empleado

Se utilizan redes separativas de aguas pluviales y aguas residuales.

1.1.2.2.- Cálculo de Residuales

a) Caudal.

El caudal previsto para aguas residuales será equivalente al consumo de agua para uso domestico, ya que el agua para riego no se tendrá en cuenta al ser absorbido por el terreno.

Por lo tanto el caudal máximo diario será de $170.000 \text{ l/día} = 170 \text{ m}^3/\text{día}$

b) Recogida.

Se recogerá las aguas residuales mediante una red de alcantarillado que discurrirá por la red viaria y por los espacios libres cuya anchura permita la instalación de la red. La red se proyecta con colectores de PVC corrugado exterior y liso interior homologados para saneamiento y diámetro mínimo de 315 mm., según el trazado previsto en los planos correspondientes.

c) Vertido.

En cuanto al vertido, las aguas negras del sector se recogen mediante colectores en el punto más bajo del mismo, incorporándose a la red general en la C/ Coimbra.

1.1.2.3.- Cálculo de Pluviales

a) Caudal.

Para su cálculo se tendrá en cuenta una dotación de 60 l/s/ha . Para el cálculo del caudal se aplicara el Método Racional.

b) Recogida.

Se recogerán las aguas pluviales mediante una red de alcantarillado de PVC corrugado exteriormente y liso por el interior de diámetro mínimo 315 mm., con sumideros en ambos bordes de calzada cada 30 m, según el trazado y el dimensionado previsto en los planos correspondientes. Los sumideros serán de rejilla de fundición que se colocaran a lo largo de la red viaria y que conectara a los colectores homologados para saneamiento

c) Vertido.

En cuanto al vertido, las aguas pluviales del sector se recogen mediante colectores en el punto más bajo del sector, para incorporarse a la red general de pluviales municipal.



1.1.3.- Red de alta tensión

El punto de suministro será el especificado por la compañía suministradora. Desde el punto de suministro partirán las conducciones hasta los centros de transformación que consistirán en tubos de PVC Ø 160 mm subterráneos en acera y espacios libres señalizados y reforzados con hormigón en sus cruces con las calzadas del sistema viario.

El punto de conexión y el trazado y las condiciones técnicas y económicas serán las indicadas por la empresa suministradora IBERDROLA tras la apertura del correspondiente expediente.

1.1.4.- Red de baja tensión

Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la Reglamentación Eléctrica de Baja Tensión, C.T.E., debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, ubicación de centros de transformación y líneas enterradas que resulten necesarias. Los centros de Transformación se ubicarán de acuerdo con la normativa sectorial específica.

Las previsiones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora, y deberán justificarse en el proyecto de urbanización.

Las conducciones previstas se realizarán con tubos de PVC con secciones normalizadas, colocándose arquetas en acometidas individuales, encuentros y cruces de vías públicas.

1.1.5.- Red de alumbrado público.

La iluminación del sistema viario y sendas peatonales de zonas verdes se realizará de acuerdo con las directrices marcadas por las Normas Urbanísticas Municipales referentes al sistema de iluminación, materiales, iluminancias, uniformidades, luminancias, estética y diseño de las luminarias, etc.

Así para la red viaria se ha seleccionado un punto de luz compuesto de báculo de 8 m con luminaria cerrada y lámpara LED según disponga el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes y que se determinara de forma previa por este para la redacción del Proyecto de Urbanización.

La separación máxima entre puntos de luz para los diferentes anchos de viales de entre 20 m y 9 m, oscila entre 20 y de 25 m, con una disposición bilateral y unilateral.

Para las sendas peatonales se ha diseñado un punto de luz con columna de 4 m con luminaria cerrada y tipo LED según disponga el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes y que se determinara de forma previa por este para la redacción del Proyecto de Urbanización. Su distribución en planta varía en función de la geometría.

Con los diseños de punto de luz y distribución en planta se consiguen coeficientes de uniformidad superiores a los señalados en las Normas Generales del PGOU. Se aplicará en todo momento el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de Alumbrado Público.

El suministro de energía eléctrica a los puntos de luz se realizará con canalización subterránea en acera con tubo de PVC Ø 110 mm y 90 mm, se dispondrán cuadros de mandos en cada circuito, así como las pertinentes tomas de tierra al final de línea.

Lo referente a los distintos servicios urbanísticos se entenderá como orientativo. Cuando se elaboren las determinaciones completas sobre urbanización se tendrá en cuenta lo contenido al respecto en el PGOU y en la normativa técnica de aplicación. Las redes de los diferentes servicios urbanísticos se informaran por parte de las compañías suministradoras.

1.1.6.- Red de telefonía

El punto de suministro se ubica inicialmente en la Avenida de Madrid, donde existe una línea de la Compañía.

Se diseña red de telefonía según los criterios de la compañía suministradora con tubería enterrada de PE de dos tubos de 110 mm de diámetro y dos tubos de PVC de 63 mm. Las canalizaciones serán subterráneas con tubos de PVC protegidos en prismas de hormigón, y los armarios de distribución o R.I.T.U. se dispondrán convenientemente para dar servicio de telefonía a todas las viviendas según la legislación vigente.

1.1.7.- Red de telecomunicaciones.

Se plantea una instalación enterrada genérica. Las canalizaciones serán subterráneas con varios conductos tipo "tritubo" de PE Ø 40 mm, protegidos en prismas de hormigón, y las arquetas de



distribución se dispondrán convenientemente para dar servicio de telecomunicaciones a todas las viviendas según la legislación vigente.

1.1.8.- Red de gas.

Según informa la compañía titular de la concesión administrativa, Gas Natural de Castilla Y León S.L., existe canalización en el término municipal, habiéndonos facilitado dicha Compañía las previsiones para el sector.

Las canalizaciones serán subterráneas con tubos de Polietileno protegidos en prismas de hormigón y banda de señalización, y las correspondientes acometidas se dispondrán convenientemente para dar servicio de gas a todas las viviendas según la legislación vigente.

1.2.- DE LAS VÍAS PÚBLICAS

1.2.1.- Pavimentación

En los planos de la red de vías públicas se definen geométricamente el trazado, las dimensiones y las características técnicas de la red viaria, así como su conexión con las calles existentes. También se recoge el replanteo y rasante de los ejes.

Igualmente se refleja la dotación de aparcamientos, especificando la ubicación exacta de las plazas en batería, ya que las plazas en línea se colocaran en bandas a un lado de la calzada, respetando la entrada a las parcelas. Las ordenanzas obligan a disponer plazas en el interior de cada parcela a razón de una por cada 100 m² de edificabilidad.

Para dimensionar el firme, en el proyecto de urbanización se tendrá en cuenta la Norma 6.1-IC "Secciones de firme" de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/3460/2003 de 28 de Noviembre), debiéndose justificar convenientemente la adopción de secciones diferentes a las incluidas en el catalogo de secciones recogido en dicha Norma.

1.2.2.- Recogida de basuras

Se diseña la recogida de basura mediante contenedores, se dispondrá de un contenedor cada 30 viviendas. Lo que implica una dotación de 5 contenedores para el Sector.

La recogida se realizara por el Ayuntamiento o a través de Empresas Concesionarias.

1.2.3.- Propuesta de tratamiento de las zonas libres públicas

El Proyecto de Urbanización que desarrollara esta Ordenación Detallada, incluirá el tratamiento de Jardinería sobre las mismas, de acuerdo con las prescripciones contenidas en el PGOU, y que se reproducen en las Normas Técnicas de Urbanización.

1.2.4.- Cumplimiento de la accesibilidad

La red viaria contara con los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas, a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario en los términos regulados por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, que se justifica en el anexo que se acompaña; y el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León (Decreto 217/2001) especialmente en el Título II, Capítulo II, referente a Barreras Urbanísticas, en lo que se refiere a:

1.2.5.- Itinerarios peatonales

Tienen carácter exclusivo para peatones y están separados del tránsito rodado mediante bordillos, presentando un desnivel de 14 cm. con relación a la calzada, salvo en las zonas de vados. Garantizan el espacio de paso libre mínimo medido desde línea de edificación. Las instalaciones de infraestructuras se situaran de acuerdo al Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, de forma que no sean un obstáculo ni reduzcan el paso libre mínimo del itinerario peatonal. Se proyectan aceras en toda línea de edificación para el acceso a las parcelas.

La pendiente transversal en ningún caso superara el 2%, excepto en vados que se resolverán según Reglamento de accesibilidad. La pendiente longitudinal no supera en ningún caso el 6%, no precisando rampas ni escaleras en el itinerario peatonal.

El pavimento del itinerario peatonal será antideslizante, continuo y duro. En los vados se utilizara pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto de pavimento.

1.2.6.- Vados peatonales y pasos de peatones



Para garantizar el paso del tránsito peatonal de un lado a otro de las calzadas se dispondrán vados en todas las calles para resolver el desnivel existente, que es de 14 cm.

Para el ancho de acera mínimo proyectado (3,00 metros) consideramos adecuado el vado de dos planos, por lo que se proyecta este tipo de vado. Se ejecutara según las dimensiones y características especificadas en el detalle del Anexo IV del Reglamento de Accesibilidad.

La embocadura será de 1,80 metros igual que los pasos de peatones. Estos últimos se señalaran con señales verticales.

1.2.7.- Aparcamientos

El número de plazas reservadas es, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcanza a diez, se reservara como mínimo una.

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, se componen de un área de plaza (4,50x2,20) y un área de acercamiento contiguo, para realizar con comodidad la entrada y salida al vehículo y acceder a la parte trasera.

El área de acercamiento lateral con un ancho de 1,20 metros, se proyecta al mismo nivel que el área de plaza y el área de acercamiento posterior con un ancho de 1,50 metros, se proyecta en el nivel de la acera ($h = 14 \text{ cm} < 15 \text{ cm}$).

El grafiado de áreas de plaza y acercamiento, se realizara según detalle del anexo III del Reglamento de Accesibilidad.

La comunicación de las plazas reservadas para personas con movilidad reducida con el itinerario peatonal se realizara mediante vados.

1.3.- DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

1.3.1.- Parques y jardines

En los parques y jardines se proyecta tratamiento del terreno natural añadiendo tierra vegetal, además se diseñan senderos peatonales en zahorras delimitados por bordillos de jardín. Se plantarán zonas de césped, especies arbustivas y arbóreas de acuerdo con la vegetación del medio existente.

Se diseñara el mobiliario urbano de la red viaria y espacios libres de acuerdo con los criterios municipales. Las zonas espacios libres también se dotan de alumbrado público, juegos infantiles, suministro de agua potable y de riego.

1.3.2.- Mobiliario Urbano

Se dispondrán bancos en los itinerarios peatonales, las zonas ajardinadas, y en los bordes de las áreas de juegos infantiles. Serán de materiales resistentes que faciliten su mantenimiento y conservación.

Se proyectarán papeleras repartidas por todas las zonas de espacios libres, el viario del sector y especialmente en los cruces. Los materiales serán resistentes y de fácil mantenimiento, ajuntándose a las indicaciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

El mobiliario urbano respetara el paso libre mínimo medido desde la línea de edificación, presentando una anchura mínima de 1,20 metros y altura mínima de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presentara una zona en la que se puede inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.

Las aceras proyectadas son de 3,00 metros de ancho, el mobiliario urbano se dispone alineado en el sentido del itinerario peatonal, en el lado de la calzada separado al menos 0,15 metros de su borde y respetando el paso mínimo.

Las papeleras, buzones y elementos análogos se colocaran para una altura de uso entre 0,90 y 1,20 metros sin aristas ni elementos cortantes.

En las zonas donde se instalan bancos se dispondrá al menos uno, situado a una altura entre 0,40 y 0,50 metros desde la rasante, con respaldo y reposabrazos.



1.3.3.- Propuesta de tratamiento de las zonas verdes

El Proyecto de Urbanización que desarrollara esta Ordenación Detallada, incluirá el tratamiento de Jardinería sobre las mismas, de acuerdo con las prescripciones contenidas en el Planeamiento vigente.

Cap. 2.- Justificación del reglamento de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por lo que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, aplicada al Estudio de Detalle del sector UNC-1A en Santa Marta de Tormes.

La Ley 51/2003 de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) ha supuesto un cambio de enfoque en la forma de abordar la equiparación de derechos de estas personas dentro de la sociedad.

Partiendo de este nuevo contexto y dando cumplimiento a la disposición final noventa de la LIONDAU se publicó el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprobaron las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. Con este Real Decreto se regula por primera vez en una norma de rango estatal dichas condiciones, pues hasta ahora solo las Comunidades Autónomas, en cumplimiento de sus competencias, habían desarrollado una normativa específica de accesibilidad relativa al diseño de los entornos urbanos.

El presente documento técnico desarrolla el mandato contenido en la disposición final cuarta del Real Decreto 505/2007, ya citado, que demanda la elaboración de un documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados por medio de Orden del Ministerio de Vivienda. Desarrolla para el Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes así mismo los criterios y condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, aplicables en todo el Estado, presentados de forma general en dicho Real Decreto.

Pero también requiere ofrecer soluciones muy concretas ante requerimientos como el que exige garantizar en los itinerarios peatonales «el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento» (artículo 11.1 del RD 505/2007), lo que se ha de interpretar como que dos personas en silla de ruedas puedan hacerlo y, consecuentemente, ampliar el ancho de paso mínimo de los itinerarios peatonales para hacerlo posible.

Documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos que se urbanizaran en el Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes.

2.1. Disposiciones generales

2.1.1. Objeto.

1. Este documento técnico del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes, desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados tal y como prevé la disposición final cuarta del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

2. Dichas condiciones básicas se derivan de la aplicación de los principios de igualdad de oportunidades, autonomía personal, accesibilidad universal y diseño para todos, tomando en consideración las necesidades de las personas con distintos tipos de discapacidad permanente o temporal, así como las vinculadas al uso de ayudas técnicas y productos de apoyo. De acuerdo con ello, garantizaran a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

3. Los espacios públicos se han proyectado en el Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes y que se construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta Orden, fomentando la



aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal.

2.1.2. Ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación de este documento está constituido por todos los espacios públicos del proyectado Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes. Las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados que contiene la presente Orden se aplican a las áreas de uso peatonal, áreas de estancia, elementos urbanos e itinerarios peatonales comprendidos en espacios públicos urbanizados de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

2.2. Espacios públicos del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes para urbanizarse y áreas de uso peatonal.

2.2.1. Los espacios públicos urbanizados.

1. Los espacios públicos urbanizados comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que forman parte del dominio público, o están destinados al uso público de forma permanente o temporal.

2. Los espacios públicos urbanizados nuevos serán diseñados, construidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad que se desarrollan en el presente documento técnico.

2.2.2. Las áreas de uso peatonal.

1. Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal se denomina área de uso peatonal. Deberá asegurar un uso no discriminatorio y contar con las siguientes características:

- a) No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
- b) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- c) La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.

2. Se denomina itinerario peatonal a la parte del área de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas de forma permanente o temporal, entre estas y los vehículos.

2.3. Itinerario peatonal accesible

2.3.1. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

1. Son itinerarios peatonales accesibles del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continúa de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
- b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
- c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- d) No presentara escalones aislados ni resaltes.
- e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.
- f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.
- g) La pendiente transversal máxima será del 2%.
- h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.



i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

3. Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptara una solución de plataforma única de uso mixto.

4. En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedara perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

5. Se garantizara la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.

6. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

2.4. Áreas de estancia

2.4.1. Condiciones generales de las áreas de estancia.

1. Las áreas de estancia del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes son las partes del área de uso peatonal, de perímetro abierto o cerrado, donde se desarrollan una o varias actividades (esparcimiento, juegos, actividades comerciales, paseo, deporte, etc.), en las que las personas permanecen durante cierto tiempo, debiéndose asegurar su utilización no discriminatoria por parte de las mismas.

2. El acceso a las áreas de estancia desde el itinerario peatonal accesible debe asegurar el cumplimiento de los parámetros de ancho y alto de paso, y en ningún caso presentaran resaltes o escalones.

3. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizaran su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo.

4. Las áreas de estancia destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores deberán disponer de una plaza reservada a personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, que estarán debidamente señalizadas. Estas plazas tendrán una dimensión mínima de 1,50 m de longitud y 1,00 m de ancho y estarán ubicadas junto al itinerario peatonal accesible. En estas áreas también se habilitara una zona donde este instalado y convenientemente señalizado un bucle de inducción u otro sistema alternativo que facilite la accesibilidad de personas con discapacidad auditiva.

5. Cuando las áreas de estancia incorporen aseos, vestidores o duchas, estas dispondrán como mínimo de una unidad adaptada a personas con discapacidad por cada 10 unidades o fracción.

6. Con el fin de mejorar la accesibilidad de las instalaciones y servicios se incorporaran dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas, considerando de forma específica la atención a las personas con discapacidad sensorial y cognitiva.

7. Las personas con discapacidad que sean usuarias de perros guía o perros de asistencia gozaran plenamente del derecho a hacer uso de los espacios públicos urbanizados, sin que por esta causa puedan ver limitada su libertad de circulación y acceso.

2.4.2. Parques y jardines.

1. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes deberán estar conectadas entre si y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

2. En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del próctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena.



3. El mobiliario urbano, ya sea fijo o móvil, de carácter permanente o temporal, cumplirá lo establecido en el capítulo VIII.

4. Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26.

5. Se dispondrá de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias.

2.4.3. Sectores de juegos.

1. Los sectores de juegos estarán conectados entre si y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.

2. Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

3. Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

4. Las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:

a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m, como mínimo.

b) Estarán a una altura de 0,85 m como máximo.

c) Tendrán un espacio libre inferior de 70 × 80 × 50 cm (altura × anchura × fondo), como mínimo.

5. Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

2.5. Elementos de urbanización

2.5.1. Condiciones generales de los elementos de urbanización.

1. Se consideran elementos comunes de urbanización del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de

Tormes las piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado de uso peatonal, tales como pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, redes de telecomunicaciones, abastecimiento y distribución de aguas, alumbrado público, jardinería, y todas aquellas que materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística. Los elementos de urbanización vinculados al cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares se desarrollan en el capítulo VI.

2. El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizaran la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentaran cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

3. Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

2.5.2. Pavimentos.

1. El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurara su continuidad y la inexistencia de resaltes.

2. Se utilizaran franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45.

2.5.3. Rejillas, alcorques y tapas de instalación.



1. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes se colocaran de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.

2. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocaran enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.

b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.

c) Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientaran en sentido transversal a la dirección de la marcha.

d) Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto en el párrafo 3 del presente artículo. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.

e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

2.5.4. Vados vehiculares.

1. Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteraran las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.

2. Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

2.5.5. Rampas.

1. En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm y que cumplan con las siguientes características:

a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m y una longitud máxima de 10 m.

b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud.

c) La pendiente transversal máxima será del 2%.

d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; o 1,50 m cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.

e) El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11.

2. Se colocaran pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongaran 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocaran barandillas de protección o zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en el artículo 30.

3. Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

4. Se señalizarán los extremos de la rampa mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional, colocada en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

2.6. Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares

2.6.1. Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal.



1. Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.
2. Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvara mediante planos inclinados cuyas características responderán a lo dispuesto en el artículo 20.
3. Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.
4. Se garantizara que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.
5. La señalización táctil en el pavimento en los puntos de cruce deberá cumplir con las características establecidas en el artículo 46.

2.6.2. Vados peatonales.

1. El diseño y ubicación de los vados peatonales del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes garantizara en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.
 2. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.
 3. El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.
 4. Se garantizara la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.
 5. El pavimento del plano inclinado proporcionara una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.
 6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m.
- La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.
7. Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.
 8. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.
 9. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optara por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.
 10. En los espacios públicos urbanos consolidados, cuando no sea posible la realización de un vado peatonal sin invadir el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, se podrá ocupar la calzada vehicular sin sobrepasar el límite marcado por la zona de aparcamiento. Esta solución se adoptara siempre que no se condicione la seguridad de circulación.

2.6.3. Pasos de peatones.

1. Los pasos de peatones del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes son los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares.
2. Se ubicaran en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitaran una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.



3. Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.
4. Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.
5. Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.
6. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado según los criterios establecidos en el artículo 20, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

2.6.4. Isletas.

1. Cuando en el itinerario peatonal del punto de cruce sea necesario atravesar una isleta intermedia a las calzadas del itinerario vehicular, dicha isleta tendrá una anchura mínima igual a la del paso de peatones a que corresponde y su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas en el artículo 11, incorporando la señalización táctil aludida en el artículo 46.
2. Las isletas podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en el artículo 20, y un espacio intermedio de una longitud mínima de 1,50 m.
3. Las isletas que por su dimensión no puedan cumplir con lo dispuesto en el punto anterior se ejecutaran sobre una plataforma situada entre 2 y 4 cm por encima del nivel de la calzada, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un bordillo rebajado con una pendiente no superior al 12%. En todo caso su longitud mínima en el sentido de la marcha será de 1,50 m.

2.6.5. Semáforos.

1. Los semáforos peatonales de los puntos de cruce deberán ubicarse lo más cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.
2. Los semáforos que puedan ser activados por pulsadores dispondrán siempre de una señal acústica de cruce, debiendo ser estos fácilmente localizables y utilizables por todas las personas, y cumpliendo las siguientes características:
 - a) El pulsador se ubicará a una distancia no superior a 1,50 m del límite externo del paso de peatones, evitando cualquier obstáculo que dificulte la aproximación o limite su accesibilidad. Se situará a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m, tendrá un diámetro mínimo de 4 cm y emitirá un tono o mensaje de voz de confirmación al ser utilizado. Se acompañará de icono e información textual para facilitar su reconocimiento y uso.
 - b) Junto al pulsador o grabado en este, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.
3. Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:
 - a) Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.
 - b) Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.
 - c) Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondientes a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.
4. Las señales permitirán la localización del paso peatonal e indicarán el momento y duración de la fase de cruce para peatones. Dentro de esta fase se incluirá una señal sonora diferenciada para avisar del fin de ciclo del paso con tiempo suficiente para alcanzar la acera o isleta con seguridad.



5. La fase de intermitencia de los semáforos tendrá una duración que, como mínimo, permita a una persona situada en el centro de la calzada en el momento de su inicio alcanzar una acera o isleta antes de su final. En todo caso, el semáforo podrá disponer de pantalla indicadora de los segundos restantes para el fin del ciclo de paso.

6. Los cálculos precisos para establecer los ciclos de paso se realizarán desde el supuesto de una velocidad de paso peatonal de 50 cm/seg.

2.7. Urbanización de frentes de parcela

2.7.1. Condiciones generales.

1. Los frentes de parcela del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes marcan el límite de esta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.

2. En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de mantener la continuidad de los itinerarios peatonales en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

3. Se garantizará en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

2.8. Mobiliario urbano

2.8.1. Condiciones generales de ubicación y diseño.

1. Se entiende por mobiliario urbano del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

b) El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

2. Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.

3. Todo elemento vertical transparente será señalizado según los criterios establecidos en el artículo 41.

2.8.2. Bancos.

1. A efectos de facilitar la utilización de bancos a todas las personas y evitar la discriminación, se dispondrá de un número mínimo de unidades diseñadas y ubicadas de acuerdo con los siguientes criterios de accesibilidad:

a) Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m y una altura comprendida entre 0,40 m y 0,45 m.

b) Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m y reposabrazos en ambos extremos.

c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

2. La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.



2.8.3. Fuentes de agua potable.

El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable responderán a los siguientes criterios:

- a) Disponer de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 0,80 m y 0,90 m. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil manejo.
- b) Contar con un área de utilización en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.
- c) Impedir la acumulación de agua. Cuando se utilicen rejillas, estas responderán a los criterios establecidos en el artículo 12.

2.8.4. Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos.

1. Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:

- a) En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.
- b) En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.
- c) En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.

2. Los contenedores para depósito y recogida de residuos, ya sean de uso público o privado, deberán disponer de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública. Dicha ubicación permitirá el acceso a estos contenedores desde el itinerario peatonal accesible que en ningún caso quedará invadido por el área destinada a su manipulación.

2.8.5. Bolardos.

Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m, un ancho o diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas. Serán de un color que contraste con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas. Se ubicarán de forma alineada, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirán su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.

2.8.6. Elementos de protección al peatón.

1. Se consideran elementos de protección al peatón las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos.

2. Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m, con las siguientes características:

- a) Tendrán una altura mínima de 0,90 m, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
- b) No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 0,20 m y 0,70 m de altura.
- c) Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.
- d) Serán estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas.

3. Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

- a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm y 5 cm de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.
- b) Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm, el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.
- c) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m, y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el



caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

d) Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m, dispondrá de un pasamanos doble central.

4. Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparan todo el espacio a proteger de forma continua.

Tendrán una altura mínima de 0,90 m y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación, disponiendo de una baliza luminosa que permita identificarlas en las horas nocturnas.

2.8.7. Elementos de señalización e iluminación.

1. Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las áreas peatonales, estos se agruparan en el menor número de soportes y se ubicaran junto a la banda exterior de la acera.

2. Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

2.8.8. Otros elementos.

1. Las maquinas expendedoras, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

2. El diseño del elemento deberá permitir la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas.

Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,70 m y 1,20 m.

3. La ubicación de estos elementos permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible e incluirá un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

4. Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables responderán a los criterios dispuestos en el artículo 47.

5. En los teléfonos públicos deberá señalizarse de manera táctil la tecla número 5. Todas las teclas deberán incorporar un sistema audible y subtítulado de confirmación de la pulsación.

2.8.9. Elementos vinculados a actividades comerciales.

1. Los elementos vinculados a actividades comerciales disponibles en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas. En ningún caso invadirán o alteraran el itinerario peatonal accesible.

2. La superficie ocupada por las terrazas de bares e instalaciones similares disponibles en las áreas de uso peatonal deberá ser detectable, evitando cualquier elemento o situación que pueda generar un peligro a las personas con discapacidad visual. El diseño y ubicación de los elementos de estas instalaciones permitirán su uso por parte de todas las personas. Los toldos, sombrillas y elementos voladizos similares estarán a una altura mínima de 2,20 m y los paramentos verticales transparentes estarán señalizados según los criterios definidos en el artículo 41.

3. Los kioscos y puestos comerciales situados en las áreas de uso peatonal que ofrezcan mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de 0,80 m de ancho que contara con una altura entre 0,70 m y 0,75 m, y un espacio libre inferior al plano de trabajo que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas.

2.8.10. Cabinas de aseo publico accesibles.

1. Cuando se instalen, de forma permanente o temporal, cabinas de aseo público en las áreas de uso peatonal, como mínimo una de cada diez o fracción deberá ser accesible.

2. Las cabinas de aseo público accesibles deberán estar comunicadas con el itinerario peatonal accesible. Dispondrán en el exterior de un espacio libre de obstáculos en el que se pueda



inscribir un círculo de 1,50 m delante de la puerta de acceso; dicho espacio en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible, ni con el área barrida por la apertura de la puerta de la cabina.

3. El acceso estará nivelado con el itinerario peatonal accesible y no dispondrá de resaltes o escalones.

La puerta de acceso será abatible hacia el exterior, o corredera y tendrá una anchura libre de paso mínima de 0,80 m.

4. El mecanismo de cierre de la puerta será de fácil manejo y posibilitara su apertura desde el exterior en caso de emergencia.

5. Junto a la puerta en el interior de la cabina habrá un espacio libre de obstáculos que permita inscribir un círculo de 1,50 m. La altura mínima en el interior de la cabina será de 2,20 m.

6. La cabina dispondrá de un lavabo con un espacio libre inferior que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas y su cara superior estará a una altura máxima de 0,85 m.

7. Los mecanismos de accionamiento de lavabos y duchas serán pulsadores o palancas de fácil manejo. Tanto los grifos como demás mecanismos y elementos manipulables de la cabina de aseo estarán ubicados a una altura máxima de 0,95 m.

8. El inodoro tendrá el asiento a una altura entre 0,45 m y 0,50 m y dispondrá de un espacio lateral de 0,80 m de ancho para la transferencia desde una silla de ruedas.

9. Se instalará una barra de apoyo fija en la lateral del inodoro junto a la pared y una barra de apoyo abatible junto al espacio lateral de transferencia.

Las barras de apoyo se situarán a una altura entre 0,70 m y 0,75 m, y tendrán una longitud mínima de 0,70 m.

10. Cuando las cabinas dispongan de ducha, su área de utilización deberá estar nivelada con el pavimento circundante. Dispondrá de un asiento de 0,40 m de profundidad por 0,40 m de anchura, ubicado a una altura entre 0,45 m y 0,50 m. El asiento tendrá un espacio lateral de 0,80 m de ancho para la transferencia desde una silla de ruedas.

2.9. Elementos vinculados al transporte

2.9.1. Plazas de aparcamiento del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes reservadas para personas con movilidad reducida.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

2. Deberán ubicarse lo mas próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m.

Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

5. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

2.9.2. Paradas y marquesinas de espera del transporte público.



Las paradas y marquesinas de espera del transporte público del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a este de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

2.9.3. Entradas y salidas de vehículos.

Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible, y además cumplirá lo dispuesto en los artículos 13 y 42.

2.10. Obras e intervenciones en la Vía Pública

2.10.1. Condiciones generales de las obras e intervenciones en la vía pública.

1. Las obras e intervenciones que se realicen en la vía pública del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes deberán garantizar las condiciones generales de accesibilidad y seguridad de las personas en los itinerarios peatonales.
2. Cuando el itinerario peatonal accesible discurra por debajo de un andamio, deberá ser señalizado mediante balizas lumínicas.
3. Cuando las características, condiciones o dimensiones del andamio o valla de protección de las obras no permitan mantener el itinerario peatonal accesible habitual se instalará un itinerario peatonal accesible alternativo, debidamente señalizado, que deberá garantizar la continuidad en los encuentros entre este y el itinerario peatonal habitual, no aceptándose en ningún caso la existencia de resaltes.
4. Los cambios de nivel en los itinerarios alternativos serán salvados por planos inclinados o rampas con una pendiente máxima del 10%, cumpliendo en todo caso con lo establecido en el artículo 14.
5. Las zonas de obras quedaran rigurosamente delimitadas con elementos estables, rígidos sin cantos vivos y fácilmente detectables. Dispondrán de una señalización luminosa de advertencia de destellos anaranjados o rojizos al inicio y final del vallado y cada 50 m o fracción. Se garantizará la iluminación en todo el recorrido del itinerario peatonal de la zona de obras.
6. Los andamios o vallas dispondrán de una guía o elemento horizontal inferior que pueda ser detectada por las personas con discapacidad visual y un pasamano continuo instalado a 0,90 m de altura.
7. Los elementos de acceso y cierre de la obra, como puertas y portones destinados a entrada y salida de personas, materiales y vehículos no invadirán el itinerario peatonal accesible. Se evitarán elementos que sobresalgan de las estructuras; en caso de su existencia se protegerán con materiales seguros y de color contrastado, desde el suelo hasta una altura de 2,20 m.
8. Los itinerarios peatonales en las zonas de obra en la vía pública se señalarán mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

2.11. Señalización y comunicación sensorial

2.11.1. Condiciones generales de la señalización y comunicación sensorial.

1. Todo sistema de señalización y comunicación del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados, deberá incorporar los criterios de diseño para todos a fin de garantizar el acceso a la información y comunicación básica y esencial a todas las personas.
2. En todo itinerario peatonal accesible las personas deberán tener acceso a la información necesaria para orientarse de manera eficaz durante todo el recorrido y poder localizar los distintos espacios y equipamientos de interés. La información deberá ser comunicada de manera analógica a través de un sistema de señales, rótulos e indicadores, distribuidos de manera sistematizada en el área de uso peatonal, instalados y diseñados para garantizar una fácil lectura en todo momento.

2.11.2. Características de la señalización visual y acústica.



1. Los rótulos, carteles y plafones informativos se diseñarán siguiendo los estándares definidos en las normas técnicas correspondientes. Para su correcto diseño y colocación se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

- a) La información del rotulo debe ser concisa, básica y con símbolos sencillos.
- b) Se situaran en lugares bien iluminados a cualquier hora, evitando sombras y reflejos.
- c) Se evitaran obstáculos, cristales u otros elementos que dificulten la aproximación o impidan su fácil lectura.
- d) Cuando se ubiquen sobre planos horizontales tendrán una inclinación entre 30° y 45°.

2. El tamaño de las letras y el contraste entre fondo y figura se acogerán a las siguientes condiciones:

- a) Se deberá utilizar fuentes tipo Sans Serif.
- b) El tamaño de las fuentes estará determinado por la distancia a la que podrá situarse el observador, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tamaño de textos según la distancia

<u>Distancia(cm)</u>	<u>Tamaño Mínimo (cm)</u>	<u>Tamaño Recomendable (cm)</u>
≥5,00	0,7	14,0
4,00	5,6	11,0
3,00	4,2	8,4
2,00	2,8	5,6
1,00	1,4	2,8
0,50	0,7	1,4

c) El rotulo deberá contrastar cromáticamente con el paramento sobre el que esté ubicado. Los caracteres o pictogramas utilizados deberán contrastar con el fondo. El color de base será liso y el material utilizado no producirá reflejos.

3. Las luminarias se colocaran uniformemente y en línea en el espacio de uso peatonal para conseguir una iluminación adecuada, especialmente en las esquinas e intersecciones, y una guía de dirección. Se resaltarán puntos de interés tales como carteles informativos, números, indicadores, planos, etc. utilizando luces directas sobre ellos, sin producir reflejos ni deslumbramientos, para facilitar su localización y visualización.

4. Todas las superficies vidriadas deben incorporar elementos que garanticen su detección. Han de estar señalizadas con dos bandas horizontales opacas, de color vivo y contrastado con el fondo propio del espacio ubicado detrás del vidrio y abarcando toda la anchura de la superficie vidriada.

Las bandas cumplirán las especificaciones de la norma UNE 41500 IN, debiendo tener una anchura de entre 5 y 10 cm y estarán colocadas de modo que la primera quede situada a una altura comprendida entre 0,85 m y 1,10 m, y la segunda entre 1,50 m y 1,70 m, contadas ambas desde el nivel del suelo.

Estas regulaciones de señalización se podrán obviar cuando la superficie vidriada contenga otros elementos informativos que garanticen suficientemente su detección o si existe mobiliario detectable a todo lo largo de dichas superficies.

5. La información ofrecida de forma sonora en zonas de gran concurrencia de público, estará disponible también de forma escrita por medio de paneles u otros sistemas visuales que serán colocados de forma perfectamente visible y fácilmente detectables en cualquier momento.

2.11.3. Aplicaciones reguladas de la señalización visual y acústica.

1. En todos los puntos de cruce se deberá incluir la información de nombres de calles. La numeración de cada parcela o portal deberá ubicarse en un sitio visible. El diseño y ubicación de las señales deberá ser uniforme en cada municipio o población.

2. Las salidas de emergencia de establecimientos de pública concurrencia cumplirán las siguientes determinaciones:



a) Dispondrán de un sistema de señalización acústica y visual perceptible desde el itinerario peatonal accesible y conectado al sistema general de emergencia del establecimiento al que pertenezcan.

b) Los establecimientos que incluyan vehículos de emergencia dentro de su dotación (parques de bomberos, comisarías de policía, hospitales, etc.), dispondrán de un sistema conectado a los semáforos instalados en su entorno inmediato que se activara automáticamente en caso de salida o llegada de un vehículo de emergencia. Este sistema modificara la señal de los semáforos durante el tiempo que dure la emergencia de modo que estos emitan señales lumínicas y acústicas que avisen de la situación de alerta a las personas que circulen por los itinerarios peatonales o vehiculares próximos.

2.11.4. Aplicaciones del Símbolo Internacional de Accesibilidad.

1. Con el objeto de identificar el acceso y posibilidades de uso de espacios, instalaciones y servicios accesibles se deberá señalar permanentemente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad homologado lo siguiente:

a) Los itinerarios peatonales accesibles dentro de áreas de estancia, cuando existan itinerarios alternativos no accesibles.

b) Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida y los itinerarios peatonales accesibles de acceso a ellas, incluyendo las reservadas en instalaciones de uso público.

c) Las cabinas de aseo publico accesibles.

d) Las paradas del transporte público accesible, incluidas las de taxi en las que exista un servicio permanente de vehículo adaptado.

2. El diseño, estilo, forma y proporción del Símbolo Internacional de Accesibilidad se corresponderá con lo indicado por la Norma Internacional ISO 7000, que regula una figura en color blanco sobre fondo azul Pantone Reflex Blue.

2.11.5. Características de la señalización táctil.

1. En todo itinerario peatonal accesible se deberán considerar y atender las necesidades de información y orientación de las personas con discapacidad visual. Para ello se aplicaran las condiciones de diseño e instalación de señales dispuestas en el presente artículo, y el sistema de encaminamiento y advertencia en el pavimento establecido en los artículos 45 y 46.

2. Siempre que un rotulo, plafón o cartel este ubicado en la zona ergonómica de interacción del brazo (en paramentos verticales, entre 1,25 m y 1,75 m y en planos horizontales, entre 0,90 m y 1,25 m), se utilizara el braille y la señalización en alto relieve para garantizar su lectura por parte de las personas con discapacidad visual. En tal caso se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se ubicaran los caracteres en braille en la parte inferior izquierda, a una distancia mínima de 1 cm. y máxima de 3 cm del margen izquierdo e inferior del rotulo.

b) Los símbolos y pictogramas deberán ser de fácil comprensión. Se aplicaran los criterios técnicos del informe UNE 1-142-90 «Elaboración y principios para la aplicación de los pictogramas destinados a la información del público».

c) Los pictogramas indicadores de accesibilidad deberán seguir los parámetros establecidos por la norma ISO 7000:2004.

d) La altura de los símbolos no será inferior a los 3 cm. El relieve tendrá entre 1 mm y 5 mm para las letras y 2 mm para los símbolos.

3. En espacios de grandes dimensiones, itinerarios peatonales accesibles y zonas de acceso a áreas de estancia (parques, jardines, plazas, etc.), en los que se incluyan mapas, planos o maquetas táctiles con la finalidad de ofrecer a las personas con discapacidad visual la información espacial precisa para poder orientarse en el entorno, estos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Representaran los espacios accesibles e itinerarios más utilizados o de mayor interés.

b) No se colocaran obstáculos en frente ni se protegerán con cristales u otros elementos que dificulten su localización e impidan la interacción con el elemento.

c) En áreas de estancia se situaran en la zona de acceso principal, a una altura entre 0,90 y 1,20 m.



d) La representación gráfica propia de un plano (líneas, superficies) se hará mediante relieve y contraste de texturas.

2.11.6. Tipos de pavimento táctil indicador en itinerarios peatonales accesibles.

1. Todo itinerario peatonal accesible del Estudio de Detalle UNC-1A en Santa Marta de Tormes deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.

2. El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastaran cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.

b) Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

2.11.7. Aplicaciones del pavimento táctil indicador.

1. Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, este se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

2. Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:

a) En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.

b) En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.

3. Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalarán de la siguiente forma:

a) Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.

b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

4. Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel, se señalarán mediante una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80m de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones.

5. Las isletas ubicadas en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular se señalarán de la siguiente forma:



a) Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,40 m de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario vehicular; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 m de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

b) Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 m de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, y estos dispondrán de la señalización táctil descrita en el apartado 3 del presente artículo.

6. En la señalización de obras y actuaciones que invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizara un pavimento táctil indicador direccional provisional de 0,40 m de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido alternativo.

7. Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizara el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.

b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90°.

2.11.8. Comunicación Interactiva.

1. Las normas establecidas en este artículo son aplicables a aquellos elementos que, para su funcionamiento, requieren de la interacción de las personas con aquellos (cajeros automáticos, sistemas de llamada o apertura, máquinas expendedoras, elementos de comunicación informatizados, etc.).

2. Los elementos manipulables se instalaran en espacios fácilmente localizables y accesibles, y cumplirán las características dispuestas en el artículo 32.

3. La información principal contenida en los elementos manipulables será accesible mediante la incorporación de macrocaracteres, altorrelieve y braille, incorporándose dispositivos de información sonora.

4. En caso de que el elemento manipulable disponga de pantalla, esta se instalara ligeramente inclinada entre 15° y 30°, a una altura entre 1,00 y 1,40 m, asegurando la visibilidad de una persona sentada.

5. Se recomienda que los elementos manipulables que dispongan de medios informáticos de interacción con el público, cuenten con las adaptaciones precisas que permitan el uso del braille, o la conversión en voz y la ampliación de caracteres.

TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

Cap. 1.- Aspectos generales

1.1.- COMPETENCIAS.

El presente Estudio de Detalle se redacta por parte de una iniciativa del 100% de los titulares del suelo, en virtud de la aplicación de la Ley del Suelo, la Ley de Urbanismo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle le corresponde al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

La Aprobación definitiva de los instrumentos de reparcelación, proyectos de actuación y de los proyectos de urbanización, se realizará de acuerdo con el Capítulo III del Título III de la Ley de Urbanismo, y el Título III del Reglamento de Urbanismo.

1.2.- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Para llevar a cabo el desarrollo del presente Estudio de Detalle se tramitará conjuntamente el Proyecto de Actuación que contiene las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización.

Una vez aprobados todos los documentos y depositada la garantía de urbanización el promotor obtendrá la condición de Urbanizador y podrá llevar a cabo las obras, que una vez concluidas de acuerdo al Proyecto serán recibidas por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.



Las edificaciones que se adapten a la Ordenación detallada establecida en el plan parcial, podrán obtener la Licencia de construcción a través del Proyecto de Ejecución.

1.3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de las determinaciones del presente Estudio de Detalle o Plan General, que desarrolla.

La competencia para otorgar Licencias de construcción corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley de Urbanismo.

Solo podrá edificarse cuando los terrenos cuenten con la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con las debidas garantías a juicio del Ayuntamiento. Se entenderá por solar a aquellas parcelas que cumplan los requisitos del Art. 22 de la LUCyL y el Art. 24 del RUCyL

Los actos sujetos a licencia, serán los establecidos en el Art. 97 de la LUCyL y el Art. 288 del RUCyL

- Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta
- Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases
- Demoliciones de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente
- Modificación rehabilitación o reforma de construcciones o instalaciones
- Primera ocupación de construcciones e instalaciones
- Segregaciones divisiones y parcelaciones de terrenos.
- Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas
- Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- Desmontes excavaciones y movimientos de tierra en general.
- Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- Cerramientos y Vallados
- Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
- Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

No obstante NO requerirán licencia municipal:

- Las Obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de Ordenación del Territorio
- Los actos amparados por órdenes de ejecución
- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio Término Municipal.

1.4.- RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Las obras, instalaciones y demás actividades sujetas a licencia que se realicen sin la misma o sin ajustarse a las condiciones que señala el Ayuntamiento, serán suspendidas y en su caso retiradas o demolidas sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan a los infractores con arreglo a lo establecido en la Legislación.

1.5.- REGIMEN JURÍDICO

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en aplicación de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la Legislación aplicable.



Cap. 2.- Unidades de Actuación

2.1.- DIVISION DEL SECTOR EN DOS O MÁS ÁMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA.

Dadas las características del sector objeto del Estudio de Detalle y su reducido tamaño, se establece una única unidad de gestión urbanística integrada que coincide con la delimitación del sector UNC-1A completo. Para su desarrollo, el Estudio de Detalle propone como sistema el de concierto, al tratarse de un único propietario, **pero es el correspondiente Proyecto de Actuación el documento que definirá el sistema definitivo.**

Por tanto tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, se procederá a la tramitación del Proyecto de Actuación donde se podrá incluir o no las determinaciones completas sobre la reparcelación y la urbanización del sector y se determinara el sistema definitivo. En caso de limitarse a contener las determinaciones básicas sobre reparcelación y urbanización, o solo sobre alguna de ellas, posteriormente se habrá de tramitar un Proyecto de Reparcelación y uno de Urbanización en los que se contengan las mencionadas determinaciones completas.

2.2.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de gestión urbanística como se ha indicado anteriormente que se propone a modo orientativo es el de CONCIERTO regulado en los arts. 255 al 258 del RUCyL.

2.3- CONDICIONES DE TRANSFORMACION Y COMPATIBILIDAD.

Se permite la transformación de intensidad de edificación, volumen y forma de las diferentes áreas sobre las que se ha establecido la ordenación detallada, para lo cual será necesaria la presentación de proyecto conjunto para las áreas que se combinan no superando en el computo global de las manzanas los parámetros máximos correspondientes y con la adjudicación modificada a las manzanas resultantes, esto se realizara mediante un Estudio de Detalle de las parcelas afectadas.

Será compatible para las zonas destinadas a Residencial Colectiva la promoción de cualquier tipo de vivienda protegida en especial la desarrollada en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, que modifica el apartado 4 del artículo 86 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que queda redactado en los siguientes términos: «Exclusivamente, a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector».

2.4.- DETERMINACION ORIENTATIVA DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

En el posterior Proyecto de Actuación del presente Estudio de Detalle del Sector UNC-1A se determinara según Ley que la cesión al Ayuntamiento será del 10% del aprovechamiento medio del sector, materializándose en principio en la manzana destinada a viviendas con algún tipo de protección pública.

2.5.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización será por cuenta del promotor hasta que se produzca su entrega al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes que pasará a responsabilizarse del mismo, salvo defectos o vicios ocultos.

Mediante convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes se podrá constituir una Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización que contara con sus propios Estatutos y que regulara la conservación y el mantenimiento de las obras de urbanización una vez concluidas estas y hasta la recepción y gestión municipal entregadas al Ayuntamiento. Esta Entidad tendrá el carácter de Entidad Urbanística Colaboradora.

En los Estatutos se establecerá, entre otros aspectos, los fines de la Entidad, su duración y las obligaciones de cada una de las partes en cuanto a la conservación de las obras, todo ello según se regula en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Serán miembros de la entidad de conservación todos los propietarios de parcelas edificadas o no incluidas en el sector, con una cuota proporcional al aprovechamiento que le corresponda.



Los fines de la Entidad serán el velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización, garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones que competen a los miembros de la Entidad, atender la prestación de los servicios básicos urbanísticos previstos en el planeamiento, distribuir los gastos comunes entre los miembros de acuerdo con los Estatutos y los acuerdos de la Entidad y adoptar las medidas y acciones necesarias para exigir el cumplimiento de las obligaciones a los miembros de la Entidad.

La duración mínima será de 4 años y la máxima será de 10 años, sin perjuicio de la posible renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto.

Cap. 3.- Plan de Etapas

3.1.-PLAN DE ETAPAS.

3.1.1.- Introducción.

El Plan de etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Estudio de Detalle, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a equipamiento, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que avance la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos.

3.1.2.- Actos previos a la ejecución.

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el sistema de CONCIERTO, se presentará y tramitará conjuntamente el Estudio de Detalle junto con el Proyecto de Actuación que contendrá las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización..

El Proyecto de Actuación incluirá los compromisos entre el Urbanizador y el Ayuntamiento, así como la determinación de los organismos actuantes existentes o los que determine el Ayuntamiento.

3.1.3.- Etapas de Urbanización.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se estima un plazo de 12 meses para la ejecución de la Urbanización.

En cualquier caso el plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos recogidos en el art. 48 del RUCYL no podrá ser superior a los diez años de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establece la Ordenación Detallada.

3.1.4.- Etapa edificatoria.

Una vez realizada la Urbanización, e incluso simultáneamente la misma, se realizarán las obras de edificación en las condiciones que establece el RUCyL.

Para esta etapa edificatoria no se ha previsto duración temporal fija, ya que en gran medida dependerá de la demanda que exista en el mercado en cada momento.

Santa Marta de Tormes, Octubre de 2017

Fdo. Lorenzo Muñoz Vicente
ARQUITECTO



DOCUMENTO IV: DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Cap. 1.- Análisis de la viabilidad económica del sector.

1.1 ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DEL SECTOR

De acuerdo al contenido documental requerido para los planes parciales de ordenación urbana en el Reglamento Urbanístico, equivalente a la presente Ordenación Detallada, se procede a la elaboración de un estudio económico financiero aproximado sobre el coste estimado de puesta en servicio de las infraestructuras urbanas propuestas en el Sector, así como la evaluación de su viabilidad económica en relación al valor de los terrenos edificables resultantes, contemplándose la implantación de los servicios que se han indicado para la urbanización en el Título III del presente documento.

1.2. CARGAS EXTERNAS ASOCIADAS AL SECTOR

La ubicación del Sector lindando con el suelo urbano consolidado, por el Oeste con la urbanización La Fontana y por el sur con la Avenida de Madrid, garantiza la existencia cercana de los diferentes servicios y conexiones viarias, si bien hay que señalar que en la conexión al viario de La Fontana hay que ejecutar un tramo de calle por terrenos exteriores al sector que el Ayuntamiento pone a disposición para llevarlo a cabo en las mismas condiciones de urbanización que el viario interior.

Asimismo hay que señalar que los terrenos destinados a SG-7 colindantes con la Avenida de Madrid, en tanto no se ejecute éste, se utilizan para la conexión viaria del sector con dicha avenida, procediéndose de manera provisional al ajardinamiento del resto del suelo destinado a sistema general hasta la ejecución del mismo.



1.3. PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS

Presupuesto parcial nº 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
1.1	m²	M3. Desbroce y limpieza de tierra vegetal por medios mecánicos, hasta una profundidad máxima de 1,00 m. incluso carga y transporte a lugar de empleo o centro gestor de residuos.	26.019,758	0,49	12.749,68
1.2	m²	Desmante en terreno sin clasificar de la explanación, con empleo de medios mecánicos y explosivos, incluso transporte de los productos de la excavación a centro de gestión de residuos autorizado o lugar de empleo, a cualquier distancia.	3.897,885	2,58	10.056,54
1.3	m²	Terraplén con productos de la excavación, extendido, humectación y compactación, incluso perfilado de taludes y preparación de la superficie de asiento del terraplén, terminado.	2.061,472	2,09	4.308,48
1.4	m²	Terraplén con productos de préstamos, extendido, humectación y compactación, incluso perfilado de taludes y preparación de la superficie de asiento del terraplén, terminado.	1.374,316	4,31	5.923,30
1.5	m²	Suelo estabilizado in situ con cal, tipo S-EST1 de espesor 25 cm., extendido y compactado, con una dotación de cal de 10 kg/m2., incluyendo la cal y preparación de la superficie de asiento.	960,542	2,03	1.949,90
1.7	m²	Demolición y levantado de pavimento de hormigón en masa de 15/25 cm. de espesor, incluso carga y transporte del material resultante a vertedero.	922,850	4,10	3.783,69
Total presupuesto parcial nº 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS:					38.771,59



Presupuesto parcial nº 2 RED DE ABASTECIMIENTO					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
2.3	ml.	Tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro interior colocada en zanja sobre cama de arena de 15 cm de espesor, i/p.p de junta estándar colocada, codos, piezas especiales y medios auxiliares, sin incluir excavación y posterior relleno de la zanja, colocada s/NTE-IFA-11.	476,611	37,52	17.882,44
2.4	ml.	Tubería de fundición dúctil de 125 mm de diámetro interior colocada en zanja sobre cama de arena de 15 cm de espesor, i/p.p de junta estándar colocada, codos, piezas especiales y medios auxiliares, sin incluir excavación y posterior relleno de la zanja, colocada s/NTE-IFA-11.	26,000	34,37	893,62
2.6	m³	Excavación en zanja en terreno sin clasificar, incluso carga y transporte de los productos sobrantes a centro de gestión de residuos autorizado o lugar de empleo.	476,747	4,38	2.088,15
2.7	m³	Relleno de arena en zanjas, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.	158,915	12,23	1.943,53
2.8	m³	Relleno localizado en zanjas con productos procedentes de préstamos de material seleccionado, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.	119,187	4,78	569,71
2.10	ud.	Válvula de compuerta de fundición PRADINSA o similar, PN 16 de 150 mm de diámetro interior, cierre elástico, colocada en tubería de fundición dúctil de abastecimiento de agua, incluso uniones y accesorios, sin incluir dado de anclaje, completamente instalada.	10,000	222,40	2.224,00
2.13	ud.	ARQUETA VÁLVULAS Y VENTOSAS	33,000	230,64	7.611,12
2.14	ud.	Ventosa 3 funciones, de fundición, con brida, de 150 mm. de diámetro, colocada en tubería de abastecimiento de agua, i/juntas y accesorios, completamente instalada.	5,000	219,08	1.095,40
2.15	ud.	Desagüe con tubería conectada a la red de drenaje, sin incluir arqueta, totalmente terminado.	6,000	118,21	709,26
2.16	m³	Hormigón HM-20, incluso preparación de la superficie de asiento, vibrado, regleado y curado, terminado.	8,800	58,92	518,50
2.17	ud.	Suministro e instalación de hidrante para incendios tipo acera con tapa, ambos de fundición, tipo Bama, equipado con una toma D=100 mm. y dos salidas de D=70mm, tapón y llave de cierre y regulación, i/conexión directa a la red de distribución con tubo de fundición D=100 mm.	1,000	373,74	373,74
2.18	ud.	UD Acometida domiciliaria a la nueva red de abastecimiento / riego.	3,000	131,87	395,61
2.19	ud.	UD Acometida doble domiciliaria a la nueva red de abastecimiento / riego.	13,000	163,38	2.123,94
2.20	ud.	UD P.A. de abono integral para conexiones y enganches de la nueva red de abastecimiento y/o saneamiento con la red general existente.	2,000	126,02	252,04
Total presupuesto parcial nº 2 RED DE ABASTECIMIENTO:					38.681,06



Presupuesto parcial nº 3 RED DE RIEGO					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
3.7	ml.	Tubería de PVC de 75 mm de diámetro nominal, ADEQUA o similar, de unión por junta elástica, para una presión de trabajo de 16 kg/cm ² , colocada en zanja sobre cama de arena de río, i/p.p de junta estándar colocada, codos, piezas especiales y medios auxiliares, sin incluir excavación, arena de asiento y posterior relleno de la zanja, colocada s/NTE-IFA-11.	461,300	5,45	2.514,09
3.8	m³	Excavación en zanja en terreno sin clasificar, incluso carga y transporte de los productos sobrantes a centro de gestión de residuos autorizado o lugar de empleo.	276,780	4,38	1.212,30
3.9	m³	Relleno de arena en zanjas, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.	55,356	12,23	677,00
3.10	m³	Relleno localizado en zanjas con productos procedentes de préstamos de material seleccionado, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.	221,424	4,78	1.058,41
3.14	ud.	Válvula de compuerta de fundición PRADINSA o similar, PN 16 de 150 mm de diámetro interior, cierre elástico, colocada en tubería de PVC de abastecimiento de agua, incluso uniones y accesorios, sin incluir dado de anclaje, completamente instalada.	15,000	211,34	3.170,10
3.15	ud.	ARQUETA VÁLVULAS Y VENTOSAS	27,000	230,64	6.227,28
3.18	ud.	Boca de riego tipo PRADINSA o similar, diámetro de salida de 45 mm. tipo barcelona, completamente equipada, i/conexión a la red de distribución, instalada.	5,000	82,10	410,50
3.20	ud.	UD Acometida domiciliar a la nueva red de abastecimiento / riego.	10,000	131,87	1.318,70
3.23	ud.	UD P.A. de abono integro para conexiones y enganches de la nueva red de abastecimiento y/o saneamiento con la red general existente.	2,000	126,02	252,04
Total presupuesto parcial nº 3 RED DE RIEGO:					16.840,42



Presupuesto parcial nº 4 RED DE SANEAMIENTO

Num.	Ud.	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
4.1	ml.	Colector de saneamiento enterrado de PVC de pared corrugada doble color teja y rigidez 8 kN/m ² con un diámetro 315 mm. y con unión por junta elástica. Colocado en zanja, sobre una cama de gravilla 5/25 de 15 cm. de espesor, debidamente compactada y nivelada, relleno lateralmente y superiormente hasta 15 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación, gravilla, arena ni el relleno posterior de las zanjas.	364,152	16,10	5.862,85
4.2	m ²	Excavación en zanja en terreno sin clasificar, incluso carga y transporte de los productos sobrantes a centro de gestión de residuos autorizado o lugar de empleo.	499,152	4,38	2.186,29
4.3	m ³	Relleno de gravilla de machaqueo tamaño 5/25 mm. en zanjas, traslós de obras de fábrica y/o asiento de tuberías, colocado extendido y nivelado.	54,623	13,73	749,97
4.4	m ³	Relleno de arena en zanjas, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.	182,076	12,23	2.226,79
4.5	m ³	Relleno localizado en zanjas con productos procedentes de préstamos de material seleccionado, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.	182,076	4,78	870,32
4.7	ud.	Pozo de registro completo de 100 cm. de diámetro interior y 175 cm. de altura, formado por solera y cuerpo del pozo de hormigón en masa HM-20 encofrado a dos caras y 15 cm. de espesor con encofrado metálico mediante molde de cuerpo y otro para formación de cono de 60 cm. de altura como brocal, incluso excavación, hormigón, encofrados, tapa, cerco y contracerco.	2,000	231,28	462,56
4.9	ud.	Pozo de registro completo de 100 cm. de diámetro interior y 250 cm. de altura, formado por solera y cuerpo del pozo de hormigón en masa HM-20 encofrado a dos caras y 15 cm. de espesor con encofrado metálico mediante molde de cuerpo y otro para formación de cono de 60 cm. de altura como brocal, incluso excavación, hormigón, encofrados, tapa, cerco y contracerco.	3,000	237,87	713,61
4.11	ud.	Pozo de registro completo de 100 cm. de diámetro interior y 350 cm. de altura, formado por solera y cuerpo del pozo de hormigón en masa HM-20 encofrado a dos caras y 15 cm. de espesor con encofrado metálico mediante molde de cuerpo y otro para formación de cono de 60 cm. de altura como brocal, incluso excavación, hormigón, encofrados, tapa, cerco y contracerco.	3,000	241,32	723,96
4.17	ud.	Pozo de limpia, que incluye: válvula, arqueta, y tubería necesaria para conectar a la red de abastecimiento, así como excavación, relleno y arena de asiento de las zanjas.	1,000	370,95	370,95
4.19	ud.	Ud. de acometida domiciliaria doble a la nueva red de alcantarillado o de drenaje, totalmente terminada.	9,000	246,22	2.215,98



Presupuesto parcial nº 4 RED DE SANEAMIENTO					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
4.20	m²	Demolición y levantado de pavimento de hormigón en masa de 15/25 cm. de espesor, incluso carga y transporte del material resultante a vertedero.	101,486	4,10	416,09
4.21	m³	Pavimento de hormigón HP-35 de resistencia característica a flexotracción, en espesores de 20/30 cm., incluso extendido, encofrado de borde, reglado, vibrado, curado con producto filmógeno, estriado o ranurado y p.p. de juntas.	101,486	70,69	7.174,05
4.24	ud.	UD P.A. de abono íntegro para conexiones y enganches de la nueva red de abastecimiento y/o saneamiento con la red general existente.	2,000	126,02	252,04
Total presupuesto parcial nº 4 RED DE SANEAMIENTO:					24.225,46



Presupuesto parcial nº 5 RED DE DRENAJE

Num.	Ud.	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
5.1	ml.	Colector de saneamiento enterrado de PVC de pared corrugada doble color teja y rigidez 8 kN/m ² ; con un diámetro 315 mm. y con unión por junta elástica. Colocado en zanja, sobre una cama de gravilla 5/25 de 15 cm. de espesor, debidamente compactada y nivelada, relleno lateralmente y superiormente hasta 15 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación, gravilla, arena ni el relleno posterior de las zanjas.	309,889	16,10	4.989,21
5.2	ml.	Colector de saneamiento enterrado de PVC de pared corrugada doble color teja y rigidez 8 kN/m ² ; con un diámetro 200 mm. y con unión por junta elástica. Colocado en zanja, sobre una cama de gravilla 5/25 de 15 cm. de espesor, debidamente compactada y nivelada, relleno lateralmente y superiormente hasta 15 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación, gravilla, arena ni el relleno posterior de las zanjas.	351,000	13,46	4.724,46
5.5	m ³	Excavación en zanja en terreno sin clasificar, incluso carga y transporte de los productos sobrantes a centro de gestión de residuos autorizado o lugar de empleo.	660,889	4,38	2.894,69
5.6	m ³	Relleno de gravilla de machaqueo tamaño 5/25 mm. en zanjas, trasdós de obras de fábrica y/o asiento de tuberías, colocado extendido y nivelado.	99,133	13,73	1.361,10
5.7	m ³	Relleno de arena en zanjas, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.	198,267	12,23	2.424,81
5.8	m ³	Relleno localizado en zanjas con productos procedentes de préstamos de material seleccionado, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.	396,533	4,78	1.895,43
5.12	ud.	Pozo de registro completo de 100 cm. de diámetro interior y 200 cm. de altura, formado por solera y cuerpo del pozo de hormigón en masa HM-20 encofrado a dos caras y 15 cm. de espesor con encofrado metálico mediante molde de cuerpo y otro para formación de cono de 60 cm. de altura como brocal, incluso excavación, hormigón, encofrados, tapa, cerco y contracerco.	2,000	231,96	463,92
5.14	ud.	Pozo de registro completo de 100 cm. de diámetro interior y 300 cm. de altura, formado por solera y cuerpo del pozo de hormigón en masa HM-20 encofrado a dos caras y 15 cm. de espesor con encofrado metálico mediante molde de cuerpo y otro para formación de cono de 60 cm. de altura como brocal, incluso excavación, hormigón, encofrados, tapa, cerco y contracerco.	4,000	239,61	958,44



Presupuesto parcial nº 5 RED DE DRENAJE					
Num.	Ud.	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
5.15	ud.	Pozo de registro completo de 100 cm. de diámetro interior y 350 cm. de altura, formado por solera y cuerpo del pozo de hormigón en masa HM-20 encofrado a dos caras y 15 cm. de espesor con encofrado metálico mediante molde de cuerpo y otro para formación de cono de 60 cm. de altura como brocal, incluso excavación, hormigón, encofrados, tapa, cerco y contracerco.	2,000	241,32	482,64
5.19	ud.	Pozo de limpia, que incluye: válvula, arqueta, y tubería necesaria para conectar a la red de abastecimiento, así como excavación, relleno y arena de asiento de las zanjas.	2,000	370,95	741,90
5.21	ud.	Ud. de acometida domiciliaria doble a la nueva red de alcantarillado o de drenaje, totalmente terminada.	9,000	246,22	2.215,98
5.22	ud.	Ud. de sumidero de rejilla tragante de pluviales en calzada, totalmente terminado.	26,000	199,42	5.184,92
5.23	m²	Demolición y levantado de pavimento de hormigón en masa de 15/25 cm. de espesor, incluso carga y transporte del material resultante a vertedero.	27,956	4,10	114,62
5.24	m²	Pavimento de hormigón HP-35 de resistencia característica a flexotracción, en espesores de 20/30 cm., incluso extendido, encofrado de borde, regleado, vibrado, curado con producto filmógeno, estriado o ranurado y p.p. de juntas.	27,956	70,69	1.976,21
5.25	ud.	UD P.A. de abono integro para conexiones y enganches de la nueva red de abastecimiento y/o saneamiento con la red general existente.	2,000	126,02	252,04
Total presupuesto parcial nº 5 RED DE DRENAJE:					30.680,37



Presupuesto parcial nº 6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Num.	Ud.	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
6.1	Ud.	Ud. Cuadro Exterior de Mando y Protección de Aluminado Público mod. ORMA 13 o similar, IK10, IP 55 de hormigón armado, con una puerta de chapa galvanizada pintada, incluido caniles, embarcados de circuitos y protecciones según esquema unifilar totalmente cableado, conexionado, y rotulado. Incluye equipo de telegestión normalizado por el Ayuntamiento de Santa Marta, compuesto por un equipo modelo CC-PC-CMN de la marca SINAPSE, con reloj astronómico interno con batería independiente para gestión de encendidos y apagados, con analizador de red modelo CVM-MINI RS485 de CIRCUITOR, transformadores de intensidad, comunicaciones GPRS, antena externa, etc.	1,000	4.958,74	4.958,74
6.2	MI	MI. Línea de alimentación aislada RZ1-K 0,6/1kV B2ca-s1b,d1,a1 de 5x10 mm ² . de conductor de cobre y terminales correspondientes. Cumplir norma UNE-EN 21.123 parte 4 ó 5.	1,000	16,69	16,69
6.3	MI	MI. Línea de alimentación aislada RV 0,6/1 Kv. de 5x6 mm ² . de conductor de cobre bajo tubo, incluido tendido del conductor en su interior y terminales correspondientes. Cumplir norma UNE-EN 21.123 parte 4 ó 5.	746,000	8,13	6.064,98
6.4	MI	MI. Canalización para red de alumbrado con dos tubos tipo TPC de "doble capa" de diámetro de 90mm, con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno.	532,000	6,45	3.431,40
6.5	MI	MI. Canalización para red de alumbrado con tres tubos tipo TPC de "doble capa" de diámetro de 90mm, con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno.	107,000	7,97	852,79
6.6	Ud.	Ud. Arqueta de registro para derivación a luminarias de la red de alumbrado público y puesta a tierra, de 40x40x60 cm., totalmente terminada.	38,000	43,71	1.660,98
6.7	Ud.	Ud. Columna tipo AM-10, fabricada en acero al carbono según UNE EN 40-5:2002 y galvanizada por inmersión en caliente, con fuste troncocónico de sección circular de una pieza de 8m, con placa base, acero de refuerzo y 4 cartelas, con fijación de diámetro de 60mm. Incluye pernos de fijación y cimentación, así como p/p de transporte e izado. Totalmente montada e instalada.	10,000	398,53	3.985,30
6.8	Ud.	Ud. Báculo tipo AM-10, fabricada en acero al carbono según UNE EN 40-5:2002 y galvanizada por inmersión en caliente, con fuste troncocónico de sección circular de una pieza de 8m, con brazo de 1 metro de longitud, con placa base, acero de refuerzo y 4 cartelas, con fijación de diámetro de 60mm. Incluye pernos de fijación y cimentación, así como p/p de transporte e izado. Totalmente montada e instalada.	5,000	411,81	2.059,05



Presupuesto parcial nº 6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Num.	Ud.	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
6.9	Ud.	Ud. Columna tipo AM-10, fabricada en acero al carbono según UNE EN 40-5:2002 y galvanizada por inmersión en caliente, con fuste troncocónico de sección circular de una pieza de 4m, con placa base, acero de refuerzo y 4 carteras, con fijación de diámetro de 60mm. Incluye pernos de fijación y cimentación, así como p/p de transporte e izado. Totalmente montada e instalada.	15,000	216,82	3,252,30
6.10	Ud.	Ud. LUMINARIA TECEO 2 de SOCELEC con 56 LEDS, consumo de 62W, intensidad de funcionamiento 350mA, con óptica 5068, con driver para regulación del flujo luminoso sin línea de mando y protección contra sobretensiones. Fabricada en aluminio inyectado y con el vidrio extraplano transparente. Totalmente montada, instalada y conexionada.	10,000	534,06	5,340,60
6.11	Ud.	Ud. LUMINARIA TECEO 2 de SOCELEC con 64 LEDS, consumo de 70W, intensidad de funcionamiento 350mA, con óptica 5068, con driver para regulación del flujo luminoso sin línea de mando y protección contra sobretensiones. Fabricada en aluminio inyectado y con el vidrio extraplano transparente. Totalmente montada, instalada y conexionada.	5,000	550,64	2,753,20
6.12	Ud.	Ud. LUMINARIA KAZU de SOCELEC, con 24 LEDS, consumo de 28W, intensidad de funcionamiento de 350mA, con óptica 5068, con driver para regulación del flujo luminoso sin línea de mando y protección contra sobretensiones. Fabricada en aluminio inyectado y con el vidrio extraplano transparente. Totalmente montada, instalada y conexionada.	15,000	385,53	5,782,95
6.13	Ud.	Ud. de punto de luz de alumbrado exterior en columna de 4m, realizado con conductor de cobre tipo RV-K 0,6/1kV, de tensión nominal 1.000V y sección 2,5mm ² , incluido caja portafusibles, fusibles y conexión a luminaria. Totalmente montado e instalado.	15,000	16,48	247,20
6.14	Ud.	Ud. de punto de luz de alumbrado exterior en báculo o columna de 8m, realizado con conductor de cobre tipo RV-K 0,6/1kV, de tensión nominal 1.000V y sección 2,5mm ² , incluido caja portafusibles, fusibles y conexión a luminaria. Totalmente montado e instalado.	15,000	18,23	273,45
6.15	Ud.	Puesta a Tierra de la instalación formada por 126 picas de Tierra de 2m de largo y 14,3m de diámetro, grapa de abarcón, conductor de Cobre aislado de 16mm ² de color amarillo verde. Totalmente montada y conexionada.	1,000	1.957,54	1.957,54
Total presupuesto parcial nº 6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:					42.637,17



Presupuesto parcial nº 7 RED DE TELECOMUNICACIONES					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
7.1.- TELEFONIA					
7.1.2	ud	Arqueta tipo HM prefabricada, de dimensiones interiores 1100x500x1040 mm., con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja en terreno flojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm ² , embocadura de conductos relleno de tierras y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.	7,000	485,44	3.398,08
7.1.3	ud	Arqueta tipo H prefabricada, de dimensiones interiores 1100x1000x1040 mm., con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja en terreno flojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm ² , embocadura de conductos relleno de tierras y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.	7,000	591,30	4.139,10
7.1.4	ud	Arqueta tipo D, prefabricada homologada, de dimensiones interiores 1390x1200x1230 mm., con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja en terreno flojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm ² , embocadura de conductos relleno de tierras y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.	2,000	532,44	1.064,88
7.1.5	ud	Basamento para apoyo de armario de distribución para 25 abonados, formado por dado de hormigón H-150/20 de 70x35x73 cm. empotrado 20 cm. en el suelo, plantilla metálica galvanizada en L y seis conductos de PVC de 63 mm. de diámetro embebidos en el hormigón, incluso excavación y transporte de tierras y colocación de conductos.	1,000	134,26	134,26
7.1.7	m.	Canalización telefónica en zanja bajo calzada o acera, de 0,45x1,01 m. para 2 conductos, en base 2, de PE de 125 mm. de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 8 cm. de recubrimiento superior e inferior y 10 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm., cuerda guía para cables, hormigón y relleno de la capa superior con tierras procedentes de la excavación, en tongadas <25 cm., compactada al 95% del P.N., ejecutado según normas de Telefónica y pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra. (Sin rotura, ni reposición de pavimento).	606,196	35,03	21.235,05
Total 7.1.- 0107.1 TELEFONIA:					29.971,37
7.2.- TELECOMUNICACIONES					
7.2.2	ud	Arqueta tipo DM prefabricada, de dimensiones interiores 1200x775x1230 mm., con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja en terreno flojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm ² , embocadura de conductos relleno de tierras y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.	13,000	550,10	7.151,30

SECTOR UNC-1A PGO. SANTA MARTA DE TORMES

Página 10



Presupuesto parcial nº 7 RED DE TELECOMUNICACIONES

Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
7.2.5	m.	Canalización telefónica en zanja bajo calzada o acera, de 0,45x1,01 m. para 2 conductos, en base 2, de PE de 125 mm. de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 8 cm. de recubrimiento superior e inferior y 10 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm., cuerda guía para cables, hormigón y relleno de la capa superior con tierras procedentes de la excavación, en longadas <25 cm., compactada al 95% del P.N., ejecutado según normas de Telefónica y pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra. (Sin rotura, ni reposición de pavimento).	606,196	35,03	21.235,05
Total 7.2.- 0107,2 TELECOMUNICACIONES:					28.386,35
Total presupuesto parcial nº 7 RED DE TELECOMUNICACIONES:					58.357,72



Presupuesto parcial nº 8 RED DE BAJA TENSION ENERGÍA ELÉCTRICA					
Num.	Ud.	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
8.1	Ud.	ML. de Línea de Distribución subterránea de Baja Tensión, que parten del CT, con conductor bajo tubo de aluminio tipo RV-Al 3x(1x240)+1x(1x150)mm ² , instalada bajo tubo TPC de 160mm, incluido tendido en su interior y terminales correspondientes. Totalmente instalada y conexionada.	870,000	25,29	22.002,30
8.2	Ud.	Puesta a tierra compuesta por una pica de acero con recubrimiento de cobre de 2.000mm de longitud y 14,6mm de diámetro, grapa de conexión, manguito temoretráctil derivado, conector de derivación, cinta antihumedad y cable DNRA 0,6/1kV, totalmente montada y conexionada.	8,000	64,68	517,44
8.3	Ud.	Ud. Arqueta de registro troncopiramidal para red de media o baja tensión, prefabricada de hormigón y registrable "in situ" tipo AG, con marco y tapa de fundición tipo M2-T2 ó M3-T3, totalmente terminada.	17,000	48,62	826,54
8.4	ML.	ML. Canalización para red de baja tensión bajo acera con dos tubos de TPC 160 mm "doble capa" de color rojo, con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ I N/mm ² ., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y rellenado de zanja.	59,000	13,60	802,40
8.5	ML.	ML. Canalización para red de baja tensión bajo acera con tres tubos de TPC 160 mm "doble capa" de color rojo, con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ I N/mm ² ., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y rellenado de zanja.	156,000	17,35	2.706,60
8.6	ML.	ML. Canalización para red de baja tensión bajo acera con cuatro tubos de TPC 160 mm "doble capa" de color rojo, con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ I N/mm ² ., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y rellenado de zanja.	58,000	23,02	1.335,16
8.7	ML.	ML. Canalización para red de baja tensión bajo acera con seis tubos de TPC 160 mm "doble capa" de color rojo, con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ I N/mm ² ., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y rellenado de zanja.	16,000	32,77	524,32
8.8	ML.	ML. Canalización para red de baja tensión bajo acera con diez tubos de TPC 160 mm "doble capa" de color rojo, con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ I N/mm ² ., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y rellenado de zanja.	12,000	45,91	550,92



Presupuesto parcial nº 8 RED DE BAJA TENSION ENERGÍA ELÉCTRICA					
Num.	Ud.	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
8.9	Ud.	Ud. Caja General de Protección mod. GC-100A-7-BUC instalada en nicho prefabricado de hormigón, formada por: - Bases portafusibles unipolares de 100A seccionables en carga de máxima seguridad para fusibles NH-00. - Tornillos encastados en las pletinas que evitan el giro y facilitan el conexionado de terminales bimetalicos de hasta 95mm2 para entrada y salida de abonado. - Neutro de pletina seccionadora con protección aislante e imperdible que evita contactos directos. - Incluye puerta para nicho con cerradura normalizada por compañía suministradora.			
		Totalmente montada y conexionada.	1,000	296,77	296,77
8.10	Ud.	Ud. Caja General de Protección mod. GC-160A-7-BUC instalada en nicho prefabricado de hormigón, formada por: - Bases portafusibles unipolares de 160A seccionables en carga de máxima seguridad para fusibles NH-00. - Tornillos encastados en las pletinas que evitan el giro y facilitan el conexionado de terminales bimetalicos de hasta 95mm2 para entrada y salida de abonado. - Neutro de pletina seccionadora con protección aislante e imperdible que evita contactos directos. - Incluye puerta para nicho con cerradura normalizada por compañía suministradora.			
		Totalmente montada y conexionada.	1,000	315,68	315,68
8.11	Ud.	Ud. Caja General de Protección mod. GC-250A-7-BUC instalada en nicho prefabricado de hormigón, formada por: - Bases portafusibles unipolares de 250A seccionables en carga de máxima seguridad para fusibles NH-00. - Tornillos encastados en las pletinas que evitan el giro y facilitan el conexionado de terminales bimetalicos de hasta 95mm2 para entrada y salida de abonado. - Neutro de pletina seccionadora con protección aislante e imperdible que evita contactos directos. - Incluye puerta para nicho con cerradura normalizada por compañía suministradora.			
		Totalmente montada y conexionada.	7,000	368,93	2.582,51
Total presupuesto parcial nº 8 RED DE BAJA TENSION ENERGÍA ELÉCTRICA:					32.460,64



Presupuesto parcial nº 9 RED DE ALTA TENSION ENERGIA ELECTRICA					
Num.	Ud.	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
9.1.- CENTRO DE TRANSFORMACION					
9.1.1	Ud.	Ud. Edificio prefabricado mod. PFU-5/20 de Ormazábal, constituido por una envolvente, estructura monobloque, de hormigón armado, de dimensiones generales 6.080mm de largo, 2.380mm de fondo y 3.045mm de alto. Incluye el edificio y todos sus elementos exteriores según RU-1303A, transporte, montaje y accesorios.	1,000	8.595,35	8.595,35
9.1.2	Ud.	Ud. Módulo metálico de corte y aislamiento integro en gas mod. CGMCosmos L-24 de Ormazábal, preparado para una eventual inmersión, con las siguientes características: - Tensión nominal 24kV. - Intensidad nominal 630A. - Intensidad de cortocircuito 16kA-40kA. - Dimensiones 365mm / 735mm / 1.740mm. - Mando: manual tipo B.			
		Incluye montaje y conexión.	2,000	2.425,65	4.851,30
9.1.3	Ud.	Ud. Módulo metálico de corte y aislamiento integro en gas mod. CGMCosmos P-24 de Ormazábal, preparado para una eventual inmersión, con las siguientes características: - Tensión nominal 24kV. - Intensidad nominal 630A. - Intensidad de cortocircuito 16kA-40kA. - Dimensiones 470mm / 735mm / 1.740mm. - Mando (fusibles): manual tipo B.			
		Incluye montaje y conexión.	2,000	3.167,25	6.334,50
9.1.4	Ud.	Ud. Puentes de media tensión formados por cables de MI 12/20kV del tipo DHZ1, unipolares, con conductores de sección y material 1x50 de aluminio, empleando 3 de 10m de longitud, y terminaciones ELASTIMOLD de 24kV del tipo enchufables acodadas mod. 158-LR. En el otro extremo serán del tipo enchufables rectas mod. K-152. Totalmente instaladas y conexionadas.	2,000	1.027,94	2.055,88
9.1.5	Ud.	Ud. de transformador trifásico reductor de tensión, con neutro accesible en el secundario, de potencia 400kVA y refrigeración natural en aceite, de tensión primaria 13,2-20kV y tensión secundaria 420V en vacío (B2), grupo de conexión Dyn11, de tensión en cortocircuito de 4% y regulación primaria de +2,5%, +5%, +7,5%, +10%. Totalmente instalado y conexionado.	2,000	6.619,81	13.239,62
9.1.6	Ud.	Ud. Juego de puentes de cables de Baja tensión, de sección 1x240mm ² de Aluminio, sin armadura y todos los accesorios necesarios para la conexión, formados por un grupo de cables de 3x240+2x150 de 2,5m de longitud. Totalmente instalado y conexionado.	2,000	921,85	1.843,70
9.1.7	Ud.	Ud. Cuadro de Baja Tensión, CBT-EAS-1600-8, de Pronutec o similar, con 8 salidas trifásicas para proteger las líneas mediante fusibles señalados en cálculos, instalados en bases BTVC. Totalmente instalado y conexionado.	2,000	2.018,80	4.037,60



Presupuesto parcial nº 9 RED DE ALTA TENSION ENERGIA ELECTRICA					
Num.	Ud.	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
9.1.8	Ud.	Ud. Puesta a tierra de protección exterior del Centro, realizada mediante conductor de cobre desnudo, enterrado, de 50mm ² unido a picas de acero cobreado de 14mm de diámetro, con las siguientes características: - Geometría: Anillo rectangular. - Profundidad: 0,8m. - Número de picas: ocho. - Longitud de picas: 8 metros. - Dimensiones del rectángulo: 7,0x3,5,m. Totalmente instalada y conexionada.	1,000	1.418,56	1.418,56
9.1.9	Ud.	Ud. Puesta a tierra de servicio o neutro del transformador, realizada mediante conductor de cobre desnudo, enterrado, de 50mm ² unido a picas de acero cobreado de 14mm de diámetro, con las siguientes características: - Geometría: picas alineadas. - Profundidad: 0,5m. - Número de picas: dos. - Longitud de picas: 2m. Distancia entre picas: 3m.	1,000	551,05	551,05
9.1.10	Ud.	Ud. Instalación interior de tierras de protección, realizada mediante conductor de cobre desnudo grapado a la pared del edificio y conectado a los equipos de Media Tensión y demás apartamentos del edificio, así como una caja general de tierra de protección según las normas de la compañía suministradora. Totalmente instalada y conexionada.	1,000	809,58	809,58
9.1.11	Ud.	Ud. Instalación interior de tierras de servicio, realizada mediante conductor de cobre desnudo grapado a la pared del edificio y conectado al neutro de baja tensión, así como una caja general de tierra de protección según las normas de la compañía suministradora. Totalmente instalada y conexionada.	1,000	809,58	809,58
9.1.12	Ud.	Ud. de Protección metálica de defensa del transformador, mediante rejilla, totalmente instalada en el Centro.	2,000	203,94	407,88
9.1.13	Ud.	Ud. de equipo de iluminación formado por una pantalla estanca de 2x36W que permita la suficiente visibilidad para ejecutar las maniobras y revisiones necesarias en los equipos de MT. Además de ello se instalará un equipo autónomo de alumbrado de emergencia y señalización de la salida del local, formado por una luminaria de emergencia estanca de 70lum. Totalmente instalados y conexionados.	1,000	525,30	525,30
9.1.14	Ud.	Ud. de material para la realización de maniobras con aislamiento suficiente para proteger al personal durante la operación, tanto de maniobras como de mantenimiento, compuesto por: - Banquillo aislante. - Par de guantes de amianto. - Extintor de eficacia 89B. - Una palanca de accionamiento. - Armario de primeros auxilios. Totalmente instalados en su lugar correspondiente.	1,000	417,15	417,15



Presupuesto parcial nº 9 RED DE ALTA TENSION ENERGIA ELECTRICA					
Num.	Ud.	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
9.1.15	Ud.	Ud. Equipo de Telegestión normalizado por compañía suministradora, formado por una envolvente o armario IP43 para Concentrador Prime 9710 o similar, incluido concentrador Prime 9710 de Orbis, Router 3G y cable RJ45 para doble conexión. Totalmente montado, instalado, conexionado, probado y funcionando.	1,000	4.271,67	4.271,67
Total 9.1.- CT 1 CENTRO DE TRANSFORMACION:					50.168,72
9.2.- LINEAS, CANALIZACIONES Y ARQUETAS					
9.2.1	Ud.	Ud. Conexionado con línea existente mediante empalmes de tipo contráctiles en frío modelo Elaspeed tipo F de la marca Prysmian o similar, para conductores subterráneos tipo HEPRZ1 12/20kV de 240mm ² de sección. Totalmente montados, instalados y conexionados según norma de compañía suministradora.	6,000	133,69	802,14
9.2.2	ML	ML. Canalización para red de Media Tensión formada por tres tubos de doble pared con diámetro exterior 160mm, con alambre guía, normalizados por compañía suministradora, incluso cinta de señalización de 150mm y color amarillo, normalizada por compañía suministradora. Incluido excavación de la zanja y hormigonado de 40cm alrededor de los tubos. Totalmente montada e instalada.	166,000	18,56	3.080,96
9.2.3	Ud.	ML. Canalización para red de cables ópticos subterráneos formado por un multitubo con designación MIT 4x40 que forman cuatro tubos de polietileno de alta densidad de 40mm cada uno, normalizado por compañía suministradora. Totalmente montado e instalado. No incluye excavación de zanja.	166,000	6,75	1.120,50
9.2.4	Ud.	Ud. Arqueta de registro troncopiramidal para red de media o baja tensión, prefabricada de hormigón y registrable "in situ" tipo AG, con marco y tapa de fundición tipo M2-T2 ó M3-T3, totalmente terminada.	6,000	48,62	291,72
9.2.5	ML	Ud. Línea de Distribución Subterránea tipo HEPRZ-1 de aluminio, de sección 3x(1x240)mm ² , con aislamiento XLPE y cubierta de Poliolefina, con temperatura máxima de utilización 105°, con las características constructivas especificadas en la norma NI-56.43.01 Rev 2, instalada bajo tubo TPC, incluido tendido en el interior del mismo y terminales correspondientes. Totalmente montada e instalada.	396,000	26,79	10.608,84
Total 9.2.- LINEAS S.10 LINEAS, CANALIZACIONES Y ARQUETAS:					15.904,16
9.3.- INSPECCIONES Y LEGALIZACIONES					
9.3.1	Ud.	Ud. Partida para comprobación e inspección inicial de instalación de red de Media Tensión, Centro de Transformación y red de Baja Tensión, incluyendo inspección inicial por Organismo de Control Autorizado (O.C.A.), inspección por compañía suministradora y ensayos y verificaciones tanto de transformador como de conductores, dirección de Obra y Proyecto de legalización.	1,000	12.875,00	12.875,00
Total 9.3.- INSP. INSPECCIONES Y LEGALIZACIONES:					12.875,00
Total presupuesto parcial nº 9 RED DE ALTA TENSION ENERGIA ELECTRICA:					78.947,88



Presupuesto parcial nº 10 RED DE GAS NATURAL					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
10.2	m.	Tubería enterrada, en polietileno de D=90 mm. SDR 11, para redes de distribución de gas, incluso pruebas de presión y p.p. de accesorios (codos, té, manguitos, caps, banda de señalización, etc.), excepto válvulas de línea, apertura y reposición de zanja.	386,947	34,33	13.283,89
10.5	ud	Instalación de válvula de línea de D=4" sin venteo, para redes de gas, i/p.p. de accesorios de conexión con la tubería y arquetas de registro.	11,000	1.243,91	13.683,01
Total presupuesto parcial nº 10 RED DE GAS NATURAL:					26.966,90



Presupuesto parcial nº 11 PAVIMENTACIÓN					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
11.1	m²	Estabilización de explanada, mediante el extendido en longadas de material adecuado, y posterior compactación hasta alcanzar un espesor de 25 a 35 cm y una densidad seca no inferior al 100% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado.	6.540,827	13,95	91.244,54
11.2	m²	Zahorra artificial, husos ZA (25) en capas de base, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación de la superficie de asiento, en capas de 20/30 cm. de espesor, medido sobre perfil. Caras de fractura > 75 % y Desgaste de los Ángeles < 30.	1.308,165	17,83	23.324,58
11.3	m²	Hormigón HM-20, incluso preparación de la superficie de asiento, vibrado, regleado y curado, terminado.	385,552	58,92	22.716,72
11.4	m²	Pavimento de hormigón HP-35 de resistencia característica a flexotracción, en espesores de 20/30 cm., incluso extendido, encofrado de borde, regleado, vibrado, curado con producto filmógeno, estriado o ranurado y p.p. de juntas.	615,076	70,69	43.479,72
11.6	m2	Suministro y puesta en obra de M.B.C. tipo AC-16 SURF 50/70 D en capa de rodadura de 5 cm. de espesor, con áridos con desgaste de los ángeles < 30, extendida y compactada, incluido riego asfáltico, filler de aportación y betún.	2.928,931	9,00	26.360,38
11.8	m²	m² Pavimento de baldosa de terrazo bicapa granallada clase 71 de 40x40x6 cm., resistencia al deslizamiento 3 y resistencia al desgaste (referencia G 50 de Terrazos Martínez en color a definir por la dirección facultativa, asentada con mortero 1/6 de cemento, i/p.p. de baldosa de "botón" para señalización de los pasos de cebra, junta de dilatación, enlechado y limpieza.	1.927,761	16,41	31.634,56
11.10	ml.	Bordillo de hormigón bicapa, de color gris, tipo A-1, aplanado, de 11 y 14 cm. de bases superior e inferior y 20 cm. de altura, colocado sobre solera de hormigón HM-20, rejuntado y limpieza, sin incluir la excavación previa ni el relleno posterior.	690,355	11,03	7.614,62
11.11	ml.	Bordillo de hormigón bicapa, color gris, tipo A-2 de 9-10x20 cm., recto, colocado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I, de 10 cm. de espesor, rejuntado y limpieza, sin incluir la excavación previa ni el relleno posterior.	648,414	8,63	5.595,81
Total presupuesto parcial nº 11 PAVIMENTACIÓN:					251.970,93



Presupuesto parcial nº 12 SEÑALIZACIÓN					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
12.1	m²	Pintura reflexiva blanca acrílica en cebreados, símbolos y flechas, realmente pintado, incluso barrido y premarcaje sobre el pavimento.	146,294	7,98	1.167,43
12.2	m.	Marca vial reflexiva blanca, de 10 cm de ancho, ejecutada con pintura acrílica con una dotación de 720 gramos/m² y aplicación de microesferas de vidrio con una dotación de 480 gramos/m², incluso premarcaje.	918,731	0,24	220,50
12.3	m.	Marca vial reflexiva blanca, de 40 cm de ancho, ejecutada con pintura acrílica con una dotación de 720 gramos/m² y aplicación de microesferas de vidrio con una dotación de 480 gramos/m², incluso premarcaje.	12,000	0,71	8,52
12.4	ud	Señal circular de diámetro 60 cm., reflexiva nivel II (H.I.) y troquelada, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada.	2,000	117,02	234,04
12.5	ud	Señal cuadrada de lado 60 cm., reflexiva nivel II (H.I.) y troquelada, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada.	8,000	122,35	978,80
12.6	ud	Señal triangular de lado 90 cm., reflexiva nivel II (H.I.) y troquelada, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada.	2,000	129,23	258,46
Total presupuesto parcial nº 12 SEÑALIZACIÓN:					2.867,75



Presupuesto parcial nº 13 MOBILIARIO URBANO					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
13.1	ud	Suministro y colocación de banco de 2 m de longitud de estructura de tubo de acero D=40 mm y 3 mm de espesor, patas rectas, con asiento y respaldo curvo, continuo de tablillas de madera tropical, tratada con protector fungicida, insecticida e hidrófugo de 2000x40x37 mm, instalado.	4,000	311,06	1.244,24
13.3	ud	Suministro y colocación de papeleras basculante de chapa de acero troquelada y zincado electrolítico, capa de imprimación y de esmalte de poliéster, 110 l de capacidad, anclaje mediante pernos de expansión a través de las pletinas de anclaje.	6,000	134,81	808,86
13.4	m3	Excavación en cimientos de mobiliario urbano, en terreno flojo, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo.	0,120	4,31	0,52
13.5	m²	Hormigón HM-20, incluso preparación de la superficie de asiento, vibrado, regleado y curado, terminado.	0,120	58,92	7,07
Total presupuesto parcial nº 13 MOBILIARIO URBANO:					2.060,69



Presupuesto parcial nº 14 ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
14.1.- ACTUACIONES PREVIAS , ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO Y MOVIMIENTO DE TIERRAS					
14.1.1	m2	Desbroce y limpieza superficial de terreno sin clasificar, por medios mecánicos, con carga y transporte de los productos resultantes a vertedero o lugar de empleo, incluyendo la retirada de arbolado menor de 10 cm.	1,725,000	0,50	862,50
14.1.2	m3	Compensación de tierras mediante trailla, incluyendo arranque, carga, transporte, extendido, y nivelación, totalmente terminado.	517,500	2,15	1,112,63
Total 14.1.- 14.1 ACTUACIONES PREVIAS , ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO Y MOVIM...					1,975,13
14.2.- BORDES Y LÍMITES DE PAVIMENTOS					
14.2.1	m³	Excavación en zanja en tierra, incluso carga y transporte de los productos sobrantes a centro de gestión de residuos autorizado o lugar de empleo.	108,826	3,58	389,60
14.2.2	m.	Bordillo recto de hormigón monocapa, de 50x10x20 cm., colocado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I, de 10 cm. de espesor, rejuntado y limpieza, sin incluir la excavación previa ni el relleno posterior.	680,158	6,36	4,325,80
14.2.3	m²	Relleno localizado en zanjas con productos procedentes de la excavación, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.	108,826	1,33	144,74
Total 14.2.- 14.2 BORDES Y LÍMITES DE PAVIMENTOS:					4,860,14
14.3.- PAVIMENTOS					
14.3.1	m2	Acondicionamiento mecánico de pavimento existente comprendiendo el escarificado a una profundidad media de 15 cm., rasanteo, nivelación y formación de pendientes y bordes i/humectación, afirmado y limpieza, sin aportación de materiales, terminado.	442,084	1,21	534,92
14.3.2	m2	Pavimento fcnico peatonal de 10 cm. de espesor, de una mezcla de arenas de miga y mina, sobre firme fcnico existente no considerado en el presente precio, i/rasanteo previo, preparación y extendido de la mezcla, perfilado de bordes, humectación, apisonado y limpieza, terminado.	442,084	3,23	1,427,93
14.3.3	m2	Escarificado profundo del firme granular existente, incluso rasanteado, humectación y compactación.	315,000	0,58	182,70
14.3.4	m2	Zahorra artificial, husos ZA(40)/ZA(25), en capas de base de 25 cm. de espesor, con 75 % de caras de fractura, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación de la superficie de asiento.	315,000	5,55	1,748,25
14.3.5	m2	Suministro y colocación en plataformas excavadas o terraplenadas de geotextil no tejido Geotexan NT-21, de 180 g/m2, a base de filamentos de polipropileno unidos mecánicamente por un proceso de agujeteado con posterior tratamiento térmico, resistencia a tracción 13,5/12,5 kN/m, elongación a rotura 55/60 %, resistencia a perforación estática CBR 2,26 kN y resistencia a perforación dinámica por cono 17 mm. Medida la superficie ejecutada.	315,000	1,50	472,50



Presupuesto parcial nº 14 ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
14.3.6	m2	Suelo-cemento de espesor 20 cm., fabricado in situ, extendido, compactado y rasanteado, con índice de plasticidad del material empleado en la fabricación <6, incluso cemento CEM II/A-V 32,5 R y riego de curado con emulsión ECR-1.	315,000	5,69	1.792,35
14.3.7	m2	Pavimento elástico bicapa de caucho, de 60 mm. de espesor, capa interior de virutas y superior de granulado coloreado, colocado sobre soporte existente mediante pegamento de caucho intemperie, recomendado para caídas no superiores a 1,70 m., i/pieza de remate de borde, terminado, medida la superficie realmente ejecutada.	315,000	41,79	13.163,85
Total 14.3.- 14.3 PAVIMENTOS:					19.322,50
14.4.- JARDINERIA Y TRATAMIENTO DEL PAISAJE					
14.4.1	m2	Fresado de terreno suelto a 10/20 cm. de profundidad, con dos pases cruzados de motocultor.	1.282,916	0,65	833,90
14.4.2	m2	Nivelado mecánico de terreno suelto a 5 cm. de altura, sin aporte de tierras y con alteraciones del suelo no superiores a los 40 cm., con Motoniveladora de 12 t.	1.282,916	0,91	1.167,45
14.4.3	m3	Relleno de material granular sin clasificar, con IP=0, compactado al 95 % del proctor normal, incluso rasanteado, totalmente terminado.	261,083	10,94	2.856,25
14.4.4	m2	Suministro y colocación de geotextil tejido para drenaje, fabricado en PP, con una densidad de 160 g./m2, tratado para resistir las radiaciones UV y resistente al envejecimiento, agua de mar, ácidos y álcalis, colocado con un solape del 10 % en suelo previamente acondicionado, sin incluir éste ni el tapado.	1.282,916	1,17	1.501,01
14.4.5	m3	Suministro y extendido de tierra vegetal arenosa, limpia y cribada con medios mecánicos, suministrada a granel y perfilada a mano.	132,792	12,52	1.662,56
14.4.6	m2	Abonado químico de fondo en terreno suelto, con la aportación y extendido a mano de 6 g./m2. de abono complejo NPK-15 repartido en el perfil del suelo hasta una profundidad de 20 cm. con motocultor.	1.282,916	0,10	128,29
14.4.7	m2	Formación de césped de bajo mantenimiento, resistente al pisoteo y adaptable a todo tipo de climas, con riego; por siembra de Cyanodon 100%, en superficies hasta 1000 m2, comprendiendo el desbroce, perfilado y fresado del terreno, distribución de fertilizante complejo NPK-Mg-M.O., pase de motocultor a los 10 cm. superficiales, perfilado definitivo, pase de rulo y preparación para la siembra, siembra de la mezcla indicada a razón de 30 gr/m2., riegos, y tres primeros cortes.	898,041	2,19	1.966,71



Presupuesto parcial nº 14 ESPACIOS LIBRES PUBLICOS					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
14.4.8	m2	Formación de pradera por hidrosiembra en suelos de clima frío de montaña de una mezcla de Phleum pratense al 25 %, Bromus inermis al 15 %, Festuca rubra al 25 %, Agropyrum desertorum al 15 %, Trifolium pratense al 10 % y Trifolium hybridum al 10 %, a razón de 35 gr/m2, en cualquier clase de terreno y de superficie inferior a 5.000 m2, que permita la aplicación por hidrosembradora sobre camión, abonado, siembra y cubrición, empleando los materiales indicados.	384,875	1,26	484,94
14.4.9	ud	Platanus acerifolia (Plátano) de 12 a 14 cm. de perímetro de tronco, suministrado en cepellón y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.	1,000	32,93	32,93
14.4.10	ud	Catalpa bignonioides (Catalpa) de 16 a 18 cm. de perímetro de tronco, suministrado a raíz desnuda y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.	2,000	25,72	51,44
14.4.11	ud	Acacia armata (Mimosa espinosa) de 14 a 16 cm. de perímetro de tronco, suministrado raíz desnuda y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, drenaje, formación de alcorque y primer riego.	2,000	35,69	71,38
14.4.12	ud	Eucalyptus globulus (Eucalipto) de 14 a 16 cm. de perímetro de tronco, suministrado en contenedor y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, drenaje, formación de alcorque y primer riego.	1,000	27,45	27,45
14.4.13	ud	Prunus pissardii atropurpurea (Cerezo japonés) de 12 a 14 cm. de perímetro de tronco, suministrado en cepellón y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.	4,000	50,42	201,68
14.4.14	ud	Populus boleana (Chopo boleana) de 14 a 16 cm. de perímetro de tronco, suministrado a raíz desnuda y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.	5,000	26,75	133,75
14.4.15	ud	Primera poda de masas arboladas hasta una altura de dos metros, utilizándose motosierra de poda, en terrenos donde no esté comprometida la estabilidad del operario por la pendiente.	15,000	0,33	4,95
14.4.16	ud	Protección de raíces de árbol con mallazo de acero galvanizado de retícula ortogonal y una luz de 6 a 10 cm., de 2 m. de altura total y un diámetro cinco veces el del árbol de proteger, colocada en el terreno.	15,000	3,17	47,55
Total 14.4.- 14.4 JARDINERIA Y TRATAMIENTO DEL PAISAJE:					11.172,24
14.5.- MOBILIARIO URBANO					
14.5.1	ud	Suministro y colocación de banco de 2 m de longitud de estructura de tubo de acero D=40 mm y 3 mm de espesor, patas rectas, con asiento y respaldo curvo, continuo de tabillas de madera tropical, tratada con protector fungicida, insecticida e hidrófugo de 2000x40x37 mm, instalado.	4,000	311,06	1.244,24



Presupuesto parcial nº 14 ESPACIOS LIBRES PUBLICOS					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
14.5.2	ud	Suministro, colocación e instalación (sin incluir solera) de fuente de fundición de 1ª calidad con pileta de recogida, de 1 m. de altura aproximadamente, 1 grifo, incluso acometida y desagüe, instalada.	1,000	607,19	607,19
14.5.3	ud	Suministro y colocación de papelera basculante de chapa de acero troquelada y zincado electrolítico, capa de imprimación y de esmalte de poliéster, 110 l de capacidad, anclaje mediante pernos de expansión a través de las pletinas de anclaje.	2,000	134,81	269,62
14.5.4	m3	Excavación en cimientos de mobiliario urbano, en terreno flojo, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo.	0,189	4,31	0,81
14.5.5	m³	Hormigón HM-20, incluso preparación de la superficie de asiento, vibrado, regleado y curado, terminado.	0,189	58,92	11,14
14.5.6	ud	Suministro e instalación de parque infantil de juego para niños de 1 a 6 años, formado por casita con rampa y tobogán, todo ello realizado en madera de pino Suecia impregnado a presión en autoclave.	1,000	7.513,65	7.513,65
Total 14.5.- 14.5 MOBILIARIO URBANO:					9.646,65
Total presupuesto parcial nº 14 ESPACIOS LIBRES PUBLICOS:					46.976,66



Presupuesto parcial nº 15 ACTUACIONES SISTEMAS GENERALES					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
15.1.- ACTUACIONES PREVIAS, ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO Y MOVIMIENTO DE TIERRAS					
15.1.1	m2	Desbroce y limpieza superficial de terreno sin clasificar, por medios mecánicos, con carga y transporte de los productos resultantes a vertedero o lugar de empleo, incluyendo la retirada de arbolado menor de 10 cm.	5.985,000	0,50	2.992,50
15.1.2	m3	Compensación de tierras mediante trailla, incluyendo arranque, carga, transporte, extendido, y nivelación, totalmente terminado.	5.985,000	2,15	12.867,75
Total 15.1.- 15.1 ACTUACIONES PREVIAS, ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO Y MOVIMI...					15.860,25
15.2.- BORDES Y LÍMITES DE PAVIMENTOS					
15.2.1	m³	Excavación en zanja en tierra, incluso carga y transporte de los productos sobrantes a centro de gestión de residuos autorizado o lugar de empleo.	150,292	3,58	538,05
15.2.2	m.	Bordillo recto de hormigón monocapa, de 50x10x20 cm., colocado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I, de 10 cm. de espesor, rejuntado y limpieza, sin incluir la excavación previa ni el relleno posterior.	939,320	6,36	5.974,08
15.2.3	m²	Relleno localizado en zanjas con productos procedentes de la excavación, extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.	150,292	1,33	199,89
Total 15.2.- 15.2 BORDES Y LÍMITES DE PAVIMENTOS:					6.712,02
15.3.- PAVIMENTOS					
15.3.1	m2	Acondicionamiento mecánico de pavimento existente comprendiendo el escarificado a una profundidad media de 15 cm., rasanteo, nivelación y formación de pendientes y bordes i/humectación, afirmado y limpieza, sin aportación de materiales, terminado.	1.515,570	1,21	1.833,84
15.3.2	m2	Pavimento fcnico peatonal de 10 cm. de espesor, de una mezcla de arenas de miga y mina, sobre firme fcnico existente no considerado en el presente precio, i/rasanteo previo, preparación y extendido de la mezcla, perfilado de bordes, humectación, apisonado y limpieza, terminado.	1.515,570	3,23	4.895,29
15.3.3	m2	Escarificado profundo del firme granular existente, incluso rasanteado, humectación y compactación.	360,000	0,58	208,80
15.3.4	m2	Zahorra artificial, husos ZA(40)/ZA(25), en capas de base de 25 cm. de espesor, con 75 % de caras de fractura, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación de la superficie de asiento.	360,000	5,55	1.998,00
15.3.5	m2	Suministro y colocación en plataformas excavadas o terraplenadas de geotextil no tejido Geotexan NT-21, de 180 g/m2, a base de filamentos de polipropileno unidos mecánicamente por un proceso de agujeteado con posterior tratamiento térmico, resistencia a tracción 13,5/12,5 kN/m, elongación a rotura 55/60 %, resistencia a perforación estática CBR 2,26 kN y resistencia a perforación dinámica por cono 17 mm. Medida la superficie ejecutada.	360,000	1,50	540,00



Presupuesto parcial nº 15 ACTUACIONES SISTEMAS GENERALES

Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
15.3.6	m2	Suelo-cemento de espesor 20 cm., fabricado in situ, extendido, compactado y rasanteado, con índice de plasticidad del material empleado en la fabricación <6, incluso cemento CEM II/A-V 32,5 R y riego de curado con emulsión ECR-1.	360,000	5,69	2.048,40
15.3.7	m2	Pavimento elástico bicapa de caucho, de 60 mm. de espesor, capa interior de virutas y superior de granulado coloreado, colocado sobre soporte existente mediante pegamento de caucho intemperie, recomendado para caídas no superiores a 1,70 m., i/pieza de remate de borde, terminado, medida la superficie realmente ejecutada.	180,000	41,79	7.522,20
15.3.8	m2	Pavimento continuo de hormigón HA-25/P/20/I, de 10 cm. de espesor, armado con mallazo de acero 30x30x6, acabado superficial fratasado a mano, sobre firme no incluido en el presente precio, i/preparación de la base, extendido, regleado, vibrado, fratasado, curado, y p.p.. de juntas.	180,000	11,32	2.037,60
Total 15.3.- 15.3 PAVIMENTOS:					21.084,13
15.4.- JARDINERIA Y TRATAMIENTO DEL PAISAJE					
15.4.1	m2	Fresado de terreno suelto a 10/20 cm. de profundidad, con dos pases cruzados de motocultor.	4.469,430	0,65	2.905,13
15.4.2	m2	Nivelado mecánico de terreno suelto a 5 cm. de altura, sin aporte de tierras y con alteraciones del suelo no superiores a los 40 cm., con Motoniveladora de 12 t.	4.469,430	0,91	4.067,18
15.4.3	m3	Relleno de material granular sin clasificar, con IP=0, compactado al 95 % del proctor normal, incluso rasanteado, totalmente terminado.	901,386	10,94	9.861,16
15.4.4	m2	Suministro y colocación de geotextil tejido para drenaje, fabricado en PP, con una densidad de 160 g./m2, tratado para resistir las radiaciones UV y resistente al envejecimiento, agua de mar, ácidos y álcalis, colocado con un solape del 10 % en suelo previamente acondicionado, sin incluir éste ni el tapado.	4.469,430	1,17	5.229,23
15.4.5	m3	Suministro y extendido de tierra vegetal arenosa, limpia y cribada con medios mecánicos, suministrada a granel y perfilada a mano.	454,443	12,52	5.689,63
15.4.6	m2	Abonado químico de fondo en terreno suelto, con la aportación y extendido a mano de 6 g./m2, de abono complejo NPK-15 repartido en el perfil del suelo hasta una profundidad de 20 cm. con motocultor.	4.469,430	0,10	446,94
15.4.7	m2	Formación de césped de bajo mantenimiento, resistente al pisoteo y adaptable a todo tipo de climas, con riego; por siembra de Cyanodon 100%, en superficies hasta 1000 m2, comprendiendo el desbroce, perfilado y fresado del terreno, distribución de fertilizante complejo NPK-Mg-M.O., pase de motocultor a los 10 cm. superficiales, perfilado definitivo, pase de rulo y preparación para la siembra, siembra de la mezcla indicada a razón de 30 gr/m2., riegos, y tres primeros cortes.	3.128,601	2,19	6.851,64



Presupuesto parcial nº 15 ACTUACIONES SISTEMAS GENERALES					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
15.4.8	m2	Formación de pradera por hidrosiembra en suelos de clima frío de montaña de una mezcla de Phleum pratense al 25 %, Bromus inermis al 15 %, Festuca rubra al 25 %, Agropyrum desertorum al 15 %, Trifolium pratense al 10 % y Trifolium hybridum al 10 %, a razón de 35 gr/m2, en cualquier clase de terreno y de superficie inferior a 5.000 m2, que permita la aplicación por hidrosembradora sobre camión, abonado, siembra y cubrición, empleando los materiales indicados.	1.340,829	1,26	1.689,44
15.4.9	ud	Platanus acerifolia (Plátano) de 12 a 14 cm. de perímetro de tronco, suministrado en cepellón y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.	2,000	32,93	65,86
15.4.10	ud	Catalpa bignonioides (Catalpa) de 16 a 18 cm. de perímetro de tronco, suministrado a raíz desnuda y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.	2,000	25,72	51,44
15.4.11	ud	Acacia armata (Mimosa espinosa) de 14 a 16 cm. de perímetro de tronco, suministrado raíz desnuda y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, drenaje, formación de alcorque y primer riego.	3,000	35,69	107,07
15.4.12	ud	Eucalyptus globulus (Eucalipto) de 14 a 16 cm. de perímetro de tronco, suministrado en contenedor y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, drenaje, formación de alcorque y primer riego.	2,000	27,45	54,90
15.4.13	ud	Prunus pissardii atropurpurea (Cerezo japonés) de 12 a 14 cm. de perímetro de tronco, suministrado en cepellón y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.	7,000	50,42	352,94
15.4.14	ud	Populus bolleana (Chopo bolleana) de 14 a 16 cm. de perímetro de tronco, suministrado a raíz desnuda y plantación en hoyo de 1x1x1 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.	9,000	26,75	240,75
15.4.15	ud	Primera poda de masas arboladas hasta una altura de dos metros, utilizándose motosierra de poda, en terrenos donde no esté comprometida la estabilidad del operario por la pendiente.	25,000	0,33	8,25
15.4.16	ud	Protección de raíces de árbol con mallazo de acero galvanizado de retícula ortogonal y una luz de 6 a 10 cm., de 2 m. de altura total y un diámetro cinco veces el del árbol de proteger, colocada en el terreno.	25,000	3,17	79,25
Total 15.4.- 15.4 JARDINERIA Y TRATAMIENTO DEL PAISAJE:					37.700,81
15.5.- MOBILIARIO URBANO					
15.5.1	ud	Suministro y colocación de banco de 2 m de longitud de estructura de tubo de acero D=40 mm y 3 mm de espesor, patas rectas, con asiento y respaldo curvo, continuo de tabillas de madera tropical, tratada con protector fungicida, insecticida e hidrófugo de 2000x40x37 mm, instalado.	6,000	311,06	1.866,36

SECTOR UNC-1A PGOU SANTA MARTA DE TORMES

Página 27



Presupuesto parcial nº 15 ACTUACIONES SISTEMAS GENERALES					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
15.5.2	ud	Suministro, colocación e instalación (sin incluir solera) de fuente de fundición de 1ª calidad con pileta de recogida, de 1 m. de altura aproximadamente, 1 grifo, incluso acometida y desagüe, instalada.	2,000	607,19	1.214,38
15.5.3	ud	Suministro y colocación de papelera basculante de chapa de acero troquelada y zincado electrolítico, capa de imprimación y de esmalte de poliéster, 110 l de capacidad, anclaje mediante pernos de expansión a través de las pletinas de anclaje.	4,000	134,81	539,24
15.5.4	m3	Excavación en cimientos de mobiliario urbano, en terreno flojo, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo.	0,324	4,31	1,40
15.5.5	m³	Hormigón HM-20, incluso preparación de la superficie de asiento, vibrado, regleado y curado, terminado.	0,324	58,92	19,09
Total 15.5.- 15.5 MOBILIARIO URBANO:					3.640,47
Total presupuesto parcial nº 15 ACTUACIONES SISTEMAS GENERALES:					84.997,68



Presupuesto parcial nº 16 CONTROL DE CALIDAD

Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
16.1.- TIERRAS					
16.1.1	ud	Toma de muestras de suelos en excavaciones, s/NLT 101.	5,000	33,99	169,95
16.1.2	ud	Análisis granulométricos de suelos o zahorras por tamizado, s/UNE 103101.	5,000	25,75	128,75
16.1.3	ud	Determinación de los límites de Atterberg de una muestra de suelos o zahorras, incluso determinación del índice de plasticidad, s/UNE 103103/4.	5,000	37,08	185,40
16.1.4	ud	Ensayo proctor normal sobre una muestra de suelos o zahorras, s/UNE 103500.	3,000	45,32	135,96
16.1.5	ud	Determinación del índice C.B.R., en laboratorio (tres puntos) compactación de Próctor Normal, s/UNE 103502.	3,000	101,97	305,91
16.1.6	ud	Ensayos in situ para comprobar los grados de densidad y humedad por el método de medidor de isótopos radioactivos, de un suelo compactado.	3,000	7,21	21,63
16.1.7	ud	Ensayos para clasificación, s/Instrucción 6.1 y 2-I.C. MOPT, de la categoría de una explanada, mediante ensayos para determinar la densidad proctor normal, s/UNE 103500, y el índice C.B.R., s/UNE 103502	3,000	198,79	596,37
16.1.8	ud	Ensayos de placa de carga para clasificación de la categoría de una explanada, s/NLT 357.	3,000	91,67	275,01
16.1.9	ud	C.B.R. de laboratorio (tres puntos) compactación de Próctor Modificado, según UNE 103502	1,000	110,21	110,21
16.1.10	ud	Materia orgánica por el método del Permanganato Potásico, según UNE 103204	1,000	19,57	19,57
16.1.11	ud	Determinación de las sales solubles en un suelo, según UNE 103205	1,000	28,84	28,84
16.1.12	ud	Determinación del contenido de yeso en los suelos, según UNE 103206	1,000	37,08	37,08
16.1.13	ud	Ensayo de Colapso de suelos (el ensayo de Próctor Normal, no está incluido en el precio), según UNE 103406	3,000	51,50	154,50
16.1.14	ud	Ensayo del hinchamiento libre de un suelo en edómetro (el ensayo de Próctor Normal no está incluido en el precio), según UNE 103601	1,000	51,50	51,50
16.1.15	ud	Determinación de sulfatos solubles en ácido, según UNE-EN 1744-1	1,000	28,84	28,84
16.1.16	ud	Próctor modificado, según UNE 103501	3,000	59,74	179,22
16.1.17	ud	Contenido en compuestos totales de azufre según UNE-EN 1744-1	1,000	154,50	154,50
16.1.18	ud	Estudio de fórmula de trabajo, según PG3	3,000	520,15	1.560,45
16.1.19	ud	Análisis granulométrico de los áridos gruesos y finos, según UNE-EN 933-1	1,000	25,75	25,75
16.1.20	ud	Análisis granulométrico de la arena, según UNE-EN 993-8	1,000	15,45	15,45
16.1.21	ud	Coefficiente de limpieza superficial, según UNE-EN 146130 Anexo-C	1,000	38,11	38,11
16.1.22	ud	Desgaste de Los Ángeles, según UNE-EN 1097-2	1,000	45,32	45,32
			Total 16.1.- 16.1 TIERRAS:		4.268,32
16.2.- PAVIMENTACIONES					



Presupuesto parcial nº 16 CONTROL DE CALIDAD

Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
16.2.1	ud	Ensayos para clasificación, s/PG-3/75, del huso de una muestra de zahorras, para su utilización en sub-bases granulares, mediante la determinación de su granulometría, s/UNE 103101, el coeficiente de desgaste de los ángeles, s/UNE-EN 13286-47 el índice CBR, s/UNE-103502, la no plasticidad, s/UNE 103103/4 y el equivalente de arena, s/UNE-EN 933-2.	3,000	329,60	988,80
16.2.2	ud	Ensayos para clasificación, s/PG-3/75, del huso de una muestra de zahorras artificial, mediante la determinación del porcentaje de elementos con 2 o más caras de fractura, s/UNE-EN 933-5, la granulometría, s/UNE 103101, el coeficiente de desgaste de los ángeles, s/UNE-EN 1097-2, la comprobación de no plasticidad, s/UNE 103103/4, y el equivalente de arena, s/UNE-EN 933-2.	3,000	272,95	818,85
16.2.3	ud	Ensayo Marshall para comprobar la estabilidad y deformación de 3 probetas de un tipo determinado de mezcla asfáltica, incluyendo la fabricación y compactación de 3 probetas y la determinación de la resistencia a la deformación plástica, s/NLT 159.	1,000	90,64	90,64
16.2.4	ud	Comprobación del contenido de ligante de mezclas bituminosas, según UNE-EN 12697-1 o 12697-39	1,000	39,14	39,14
16.2.5	ud	Ensayo para establecer la granulometría del árido recuperado, una vez efectuada la extracción del ligante, de mezclas bituminosas, s/NLT 165.	3,000	27,81	83,43
16.2.6	ud	Ensayos para controlar la calidad del hormigón fresco para pavimentos, mediante el ensayo de 3 probetas prismáticas de 15x15x60 cm., incluyendo la fabricación de las probetas, el curado, la rotura a flexotracción de 3 probetas a 28 días, y la consistencia, s/UNE EN 12350-1.	3,000	72,10	216,30
16.2.7	ud	Ensayo para determinar la densidad máxima y la humedad óptima de un suelo estabilizado mediante apisonado con maza, s/NLT 301.	3,000	67,98	203,94
16.2.8	ud	Ensayo para determinar, en laboratorio, el índice C.B.R. de un suelo estabilizado, s/NLT 111.	3,000	101,97	305,91
16.2.9	ud	Comprobación de la resistencia de una muestra de suelo estabilizado, mediante la fabricación, y apisonado con maza, de 4 probetas en moldes de proctor normal, s/NLT 301, curado en cámara húmeda, y ensayo para determinar la resistencia a compresión simple, de 2 probetas a 7 días y de las 2 restantes a 28 días, s/NLT 305.	5,000	169,95	849,75
16.2.10	ud	Comprobación de la calidad de bordillos de hormigón, mediante la realización de ensayos para determinar sus características geométricas y estructurales, el peso específico, la resistencia a flexión, la resistencia al desgaste y la absorción de agua, s/UNE EN 1338.	2,000	338,87	677,74



Presupuesto parcial nº 16 CONTROL DE CALIDAD

Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
16.2.11	ud	Comprobación de la calidad de baldosas de cemento para su uso en pavimentos exteriores, mediante la realización de ensayos para comprobar las características dimensionales, de aspecto y textura, la absorción de agua, la permeabilidad por la cara vista, la heladicidad, la resistencia a flexión y la resistencia al impacto, s/UNE EN 13748-2.	2,000	333,72	667,44
16.2.12	ud	Comprobación de la resistencia de homígones para obras de urbanización mediante el ensayo de una serie de 4 probetas cilíndricas, de D=15 cm. y 30 cm. de altura, incluyendo la fabricación, el curado, el refrentado y la rotura a compresión simple, s/UNE EN 12350-1 y la consistencia, s/UNE EN 12350-2.	5,000	64,89	324,45
16.2.13	ud	Serie de tres probetas de homigón prismáticas, de 15x15x60 cm. Toma de muestra, determinización de la consistencia, conservación, y rotura a flexotracción, según UNE-EN 12350-1 y 2, UNE-EN 12390-2 y 5.	5,000	72,10	360,50
16.2.14	ud	Medida de las dimensiones, según UNE-EN 1338	5,000	33,99	169,95
16.2.15	ud	Determinación de la absorción de agua, según UNE-EN 1338	3,000	48,41	145,23
16.2.16	ud	Medida de la carga de rotura, según UNE-EN 1338	5,000	133,90	669,50
16.2.17	ud	Medida de desgaste por abrasión, método del disco ancho, según UNE-EN 1338	2,000	162,74	325,48
16.2.18	ud	Viscosidad Sayboll Furol a 25 °C, según UNE 104281-3-3	2,000	62,00	124,00
16.2.19	ud	Carga de partículas, según UNE-EN 1430	2,000	23,69	47,38
16.2.20	ud	Residuo por destilación a 360 °C (% en volumen por diferencia), según UNE-EN 1431	2,000	71,07	142,14
16.2.21	ud	Sedimentación de emulsiones bituminosas, seún UNE 104281-3-6	2,000	32,96	65,92
16.2.22	ud	Tamizado de emulsiones bituminosas, según UNE-EN 1429	2,000	24,72	49,44
16.2.23	ud	Penetración del residuo obtenido por destilación de las emulsiones bituminosas, según UNE-EN 1426	1,000	39,14	39,14
16.2.24	ud	Determinación de ligante hidrocarbonado por unidad de superficie. Método de la bandeja	1,000	84,46	84,46
16.2.25	ud	Características geométricas, según UNE- EN 1340	1,000	33,99	33,99
16.2.26	ud	Ensayo de heladicidad, según UNE-EN 1340	2,000	98,88	197,76
16.2.27	ud	Determinación de la resistencia a flexión, según UNE-EN 1340	2,000	175,10	350,20
16.2.28	ud	Determinación de la densidad del homigón endurecido, según UNE-EN 1340	2,000	49,44	98,88
16.2.29	ud	Rotura por compresión de probetas testigo de bordillos de homigón, según UNE 833002-3-4	5,000	93,73	468,65
			Total 16.2.- 16.2 PAVIMENTACIONES:		8.639,01
16.3.- INSTALACIONES					
16.3.1	ud	Prueba para comprobar la estanqueidad de un tramo, entre pozos contiguos, de la red de saneamiento, mediante obturado del pozo aguas abajo y llenado por el pozo contiguo aguas arriba hasta superar la generatriz superior del tubo, s/P.P.T.G.T.S.P.	1,000	129,78	129,78



Presupuesto parcial nº 16 CONTROL DE CALIDAD					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
16.3.2	ud	Realización de prueba para comprobar el funcionamiento de la red de saneamiento mediante descarga de agua en el último pozo aguas arriba y comprobación visual en los pozos sucesivos aguas abajo, s/P.P.T.G.T.S.P.	1,000	129,78	129,78
16.3.3	ud	Prueba para comprobación de la resistencia a la presión interior de las tuberías y las piezas de la red de abastecimiento de agua, s/P.P.T.G.T.A.A.	1,000	129,78	129,78
16.3.4	ud	Prueba para comprobación de estanqueidad de la red de abastecimiento de agua, s/P.P.T.G.T.A.A.	1,000	194,67	194,67
16.3.5	ud	Prueba de medición de la resistencia en el circuito de puesta a tierra de instalaciones eléctricas. Incluso emisión del informe de la prueba.	1,000	129,78	129,78
16.3.6	ud	Prueba de funcionamiento de automatismos de cuadros generales de mando y protección e instalaciones eléctricas. Incluso emisión del informe de la prueba.	1,000	129,78	129,78
16.3.7	ud	Prueba para medición de la recepción de la señal en tomas de TV-FM. Incluso emisión del informe de la prueba.	1,000	64,89	64,89
16.3.8	ud	Prueba de iluminación. Incluso emisión del informe de la prueba.	1,000	129,78	129,78
16.3.9	ud	Prueba de funcionamiento de instalaciones telecomunicaciones. Incluso emisión del informe de la prueba.	1,000	194,67	194,67
16.3.10	ud	Determinación de la rigidez circunferencial y/o anular de tuberías termoplásticas, según normativa UNE-EN ISO 9969	1,000	108,15	108,15
16.3.11	ud	Comprobación final y puesta en servicio de todo la obra, según el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Proyecto.	5,000	391,40	1.957,00
Total 16.3.- 16.3 INSTALACIONES:					3.298,06
Total presupuesto parcial nº 16 CONTROL DE CALIDAD:					16.205,39



Presupuesto parcial nº 17 GESTION DE RESIDUOS

Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
17.4	m³	Clasificación a pie de obra de los residuos de construcción y/o demolición, separándolos en fracciones (hormigón, cerámicos, metales, maderas, vidrios, plásticos, papeles o cartones y residuos peligrosos), dentro de la obra en la que se produzcan, con medios manuales.	500,000	2,58	1.290,00
17.5	m³	Trituración a pie de obra de los residuos de construcción y/o demolición de naturaleza no pétreo, con medios mecánicos.	500,000	1,52	760,00
17.6	m³	Machaqueo a pie de obra de los residuos de construcción y/o demolición de naturaleza pétreo, con medios mecánicos.	500,000	3,02	1.510,00
17.7	m³	Transporte de tierras con camión a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a una distancia máxima de 20 km.	3.900,000	5,20	20.280,00
17.8	m³	Canon de vertido por entrega de tierras procedentes de la excavación, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.	3.900,000	2,46	9.594,00
17.9	m³	Transporte con camión de residuos inertes de hormigones, morteros y prefabricados producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 10 km de distancia.	200,000	3,74	748,00
17.10	m³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes de hormigones, morteros y prefabricados producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.	200,000	8,49	1.698,00
17.11	Ud	Bidón de 60 litros de capacidad para residuos peligrosos.	1,000	44,19	44,19
17.12	Ud	Transporte de residuos peligrosos producidos en obras de construcción y/o demolición, con contenedor de 1,0 m³, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.	1,000	159,78	159,78
17.13	Ud	Canon de vertido por entrega a gestor autorizado de residuos peligrosos, de contenedor de 1,0 m³ con residuos peligrosos procedentes de la construcción o demolición.	1,000	161,18	161,18
17.14	m³	Transporte con camión de residuos inertes de ladrillos, tejas y materiales cerámicos, producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 10 km de distancia.	100,000	3,23	323,00



Presupuesto parcial nº 17 GESTION DE RESIDUOS					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
17.15	m³	Transporte con camión de residuos inertes plásticos producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 10 km de distancia.	100,000	2,13	213,00
17.16	m³	Transporte con camión de residuos inertes de papel y cartón, producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 10 km de distancia.	100,000	1,32	132,00
17.17	m³	Transporte con camión de residuos inertes metálicos producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 10 km de distancia.	100,000	11,43	1.143,00
17.18	m³	Transporte con camión de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 10 km de distancia.	100,000	1,98	198,00
Total presupuesto parcial nº 17 GESTION DE RESIDUOS:					38.254,15



Presupuesto parcial nº 18 SEGURIDAD Y SALUD					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
18.1.- Sistemas de protección colectiva					
18.1.1.- PROTECCIONES HORIZONTALES					
18.1.1.3	M2	M2. Tapa provisional para protecciones colectivas de huecos, formada por tabloncillos de madera de 20x5 cm. armados mediante clavazón sobre rastreles de igual material, incluso fabricación y colocación, (Amortización en dos puestas).	30,000	21,37	641,10
18.1.1.4	Ud	Ud. Tapa provisional para arquetas, huecos de tejado o asimilables, formada mediante tabloncillos de madera de 20x5 cm. armados mediante clavazón, incluso colocación (amortización en dos puestas).	20,000	10,19	203,80
18.1.1.5	Ud	Ud. Tapa provisional para arquetas, huecos de tejado o asimilables, formada mediante tabloncillos de madera de 20x5 cm. armados mediante clavazón, incluso colocación (amortización en dos puestas).	5,000	13,15	65,75
Total 18.1.1.- 01PROTECCIONES HORIZONTALES:					910,65
18.1.2.- PROTECCIONES VERTICALES					
18.1.2.2	M2	M2. Puerta de acceso de vehículos a obra, realizada con perfiles metálicos, tipo verja, formada por dos hojas y marco de tubo rectangular con pestaña de sección según dimensiones, guarnecido con rejillón electrosoldado, trama rectangular de reticula 150x50/D=5 mm., provistas con dispositivo de cierre para candado, i/ acabado con imprimación antioxidante, totalmente colocada.	10,000	62,47	624,70
18.1.2.6	MI	MI. Malla de polietileno alta densidad con tratamiento para protección de ultravioletas, color naranja de 1 m. de altura y doble zócalo del mismo material, i/colocación y desmontaje. (Amortización en dos puestas).	200,000	1,61	322,00
18.1.2.18	M2	M2. Puerta de acceso de vehículos a obra, realizada con perfiles metálicos, tipo verja, formada por dos hojas y marco de tubo rectangular con pestaña de sección según dimensiones, guarnecido con rejillón electrosoldado, trama rectangular de reticula 150x50/D=5 mm., provistas con dispositivo de cierre para candado, i/ acabado con imprimación antioxidante, totalmente colocada.	10,000	62,47	624,70
Total 18.1.2.- PROTECCIONES VERTICALES:					1.571,40
18.1.3.- PROTECCIONES VARIAS					
18.1.3.5	Ud	Ud. Armario tipo PLT2 de dos cuerpos y hasta 26Kw con protección, compuesto por: Dos armarios para un abonado trifásico; brida de unión de cuerpos; contador activa 30-90A; caja IPC-4M practicable; Int.Gen.Aut.4P 40A-U; IGD.4P 40A 0,03A; Int.Gen.Dif.2P 40A 0,03A; Int.Aut.4P 32A-U; Int.Aut.3P 32A-U; Int.Aut.3P 16A-U; Int.Aut.2P 32A-U; 2Int.Aut.16A-U; toma de corriente Prisinter c/interruptor IP 447,3P+N+T 32A con clavija; toma Prisinter IP 447,3P+T 32A c/c; toma Prisinter IP 447,3P+T 16A c/c; dos tomas Prisinter IP 447,2P+T 16A c/c; cinco bombas DIN 25 mm2., i/p.p de canaleta, borna tierra, cableado y rótulos totalmente instalado.	1,000	560,90	560,90



Presupuesto parcial nº 18 SEGURIDAD Y SALUD					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
18.1.3.6	Ud	Ud. Extintor de polvo ABC con eficacia 21A-113B para extinción de fuego de materias sólidas, líquidas, productos gaseosos e incendios de equipos eléctricos, de 6 Kg. de agente extintor con soporte, manómetro y boquilla con difusor según norma UNE-23110, totalmente instalado. Certificado por AENOR.	1,000	46,97	46,97
18.1.3.7	Ud	Ud. Extintor de nieve carbónica CO2 con eficacia 34B para extinción de fuego de materias sólidas, líquidas, e incendios de equipos eléctricos, de 5 Kg. de agente extintor con soporte y manguera con difusor según norma UNE-23110 totalmente instalado.	1,000	115,44	115,44
Total 18.1.3.- PROTECCIONES VARIAS:					723,31
Total 18.1.- YC Sistemas de protección colectiva:					3.205,36
18.2.- Mano de obra de seguridad					
18.2.1	Hr	Hr. Comité de seguridad compuesto por un técnico en materia de seguridad con categoría de encargado, dos trabajadores con categoría de oficial de 2º, un ayudante y un vigilante de seguridad con categoría de oficial de 1º, considerando una reunión como mínimo al mes.	5,000	60,02	300,10
18.2.2	Hr	Hr. Formación de seguridad e higiene en el trabajo, considerando una hora a la semana y realizada por un encargado.	5,000	13,32	66,60
18.2.3	Ud	Ud. Reconocimiento médico obligatorio.	23,000	16,97	390,31
18.2.4	Hr	H. Equipo de limpieza y conservación de instalaciones provisionales de obra, considerando una hora diaria de oficial de 2º y de ayudante.	10,000	23,36	233,60
18.2.5	Hr	Hr. Cuadrilla encargada del mantenimiento, y control de equipos de seguridad, formado por un ayudante y un peón ordinario, i/costes indirectos.	10,000	16,97	169,70
Total 18.2.- YF Mano de obra de seguridad:					1.160,31
18.3.- Equipos de protección individual					
18.3.1.- Para la cabeza					
18.3.1.1	Ud	Ud. Casco de seguridad con desudador, homologado CE.	23,000	3,23	74,29
18.3.1.4	Ud	Ud. Pantalla para protección contra partículas con arnes de cabeza y visor de policarbonato claro rígido, homologada CE.	23,000	14,06	323,38
18.3.1.7	Ud	Ud. Gafas contra impactos antirayadura, homologadas CE.	23,000	12,05	277,15
18.3.1.8	Ud	Ud. Gafas antipolvo tipo visitante incolora, homologadas CE.	23,000	2,68	61,64
18.3.1.10	Ud	Ud. Mascarilla antipolvo, homologada.	23,000	3,02	69,46
18.3.1.12	Ud	Ud. Protectores auditivos, homologados.	23,000	8,37	192,51
Total 18.3.1.- YIC Para la cabeza:					998,43
18.3.2.- Para las manos y brazos					
18.3.2.1	Ud	Ud. Par de guantes de latex industrial naranja, homologado CE.	23,000	1,30	29,90
18.3.2.3	Ud	Ud. Par de guantes de lona/serraje tipo americano primera calidad, homologado CE.	23,000	2,81	64,63
18.3.2.4	Ud	Ud. Par de guantes de piel flor vacuno natural, homologado CE.	23,000	10,41	239,43
Total 18.3.2.- YIM Para las manos y brazos:					333,96
18.3.3.- Para los oídos					
SECTOR UNC-1A PGOI SANTA MARTA DE TORMES					



Presupuesto parcial nº 18 SEGURIDAD Y SALUD					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
18.3.3.1	Ud	Ud. Pareja de tapones antivibración espuma, homologado CE.	23,000	0,27	6,21
Total 18.3.3.- YIO Para los oídos:					6,21
18.3.4.- Para pies y piernas					
18.3.4.2	Ud	Ud. Par de botas de agua ingeniero, forrada, con cremallera, marrón, homologadas CE.	1,000	23,66	23,66
18.3.4.3	Ud	Ud. Par de botas de agua monocolor de seguridad, homologadas CE.	23,000	25,56	587,88
18.3.4.5	Ud	Ud. Par de botas de seguridad S3 piel negra con puntera y plantilla metálica, homologadas CE.	23,000	25,68	590,64
18.3.4.8	Ud	Ud. Par de rodilleras de caucho, homologadas CE.	4,000	17,48	69,92
Total 18.3.4.- YIP Para pies y piernas:					1.272,10
18.3.5.- Para el cuerpo (vestuario de protección)					
18.3.5.1	Ud	Ud. Mono de trabajo, homologado CE.	23,000	14,69	337,87
18.3.5.2	Ud	Ud. Impermeable de trabajo, homologado CE.	23,000	5,34	122,82
18.3.5.5	Ud	Ud. Peto reflectante color butano o amarillo, homologada CE.	23,000	20,09	462,07
Total 18.3.5.- YIU Para el cuerpo (vestuario de protección):					922,76
18.3.6.- Para las vías respiratorias					
18.3.6.5	Ud	Ud. Filtro 100 cc recambio respirador buconasal doble, contra partículas de polvo 100 P3, homologada CE.	23,000	8,26	189,98
Total 18.3.6.- YIV Para las vías respiratorias:					189,98
Total 18.3.- YI Equipos de protección individual:					3.723,44
18.4.- Instalaciones provisionales de higiene y bienestar					
18.4.1.- Acometidas a casetas prefabricadas					
18.4.1.1	Ud	Ud. Acometida provisional de electricidad a casetas de obra.	1,000	105,50	105,50
18.4.1.2	Ud	Ud. Acometida provisional de fontanería a casetas de obra.	1,000	93,09	93,09
18.4.1.3	Ud	Ud. Acometida provisional de saneamiento a casetas de obra.	1,000	77,23	77,23
Total 18.4.1.- YPA Acometidas a casetas prefabricadas:					275,82
18.4.2.- Casetas (alquiler/construcción/adaptación de locales)					
18.4.2.3	Ud	Ud. Més de alquiler de caseta prefabricada con dos despachos de oficina y un aseo con inodoro y lavabo de 8,00x2,45 m., con estructura metálica mediante perfiles conformados en frío y cerramiento chapa nervada y galvanizada con terminación de pintura prelacada. Aislamiento interior con lana de vidrio combinada con poliestireno expandido. Revestimiento de P.V.C. en suelos y tablero melaminado en paredes. Puerta de 0,85x2,00 m., de chapa galvanizada de 1 mm., reforzada y con poliestireno de 20 mm., pomo y cerradura. Ventana aluminio anodizado con hoja de corredera, contraventana de acero galvanizado. Instalación eléctrica a 220 V., diferencial y automático magnetotérmico, 3 fluorescentes de 40 W., enchufes para 1.500 W. y punto luz exterior de 60 W.	1,000	189,16	189,16



Presupuesto parcial nº 18 SEGURIDAD Y SALUD					
Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
18.4.2.4	Ud	Ud. Més de alquiler de caseta prefabricada para comedor de obra de 6x2.35 m., con estructura metálica mediante perfiles conformados en frío y cerramiento chapa nervada y galvanizada con terminación de pintura prelacada. Aislamiento interior con lana de vidrio combinada con poliestireno expandido. Revestimiento de P.V.C. en suelos y tablero melaminado en paredes. Ventanas de aluminio anodizado, con persianas correderas de protección, incluso instalación eléctrica con distribución interior de alumbrado y fuerza con toma exterior a 220 V.	1,000	113,78	113,78
18.4.2.5	Ud	Ud. Més de alquiler de caseta prefabricada para vestuarios de obra de 6x2.35 m., con estructura metálica mediante perfiles conformados en frío y cerramiento chapa nervada y galvanizada con terminación de pintura prelacada. Aislamiento interior con lana de vidrio combinada con poliestireno expandido. Revestimiento de P.V.C. en suelos y tablero melaminado en paredes. Ventanas de aluminio anodizado, con persianas correderas de protección, incluso instalación eléctrica con distribución interior de alumbrado y fuerza con toma exterior a 220 V.	1,000	124,13	124,13
18.4.2.13	Ud	Ud. Transporte de caseta prefabricada a obra, incluso descarga y posterior recogida.	3,000	47,74	143,22
Total 18.4.2.- YPC Casetas (alquiler/construcción/adaptación de locales):					570,29
18.4.3.- Limpieza					
18.4.3.1	Ud	Ud. Limpieza y desinfección de casetas de obra, considerando una limpieza por cada dos semanas.	1,000	169,28	169,28
18.4.3.2	Hr	Hr. Cuadrilla encargada del mantenimiento, y control de equipos de seguridad, formado por un ayudante y un peón ordinario, i/costes indirectos.	1,000	16,97	16,97
Total 18.4.3.- YPL Limpieza:					186,25
Total 18.4.- YP Instalaciones provisionales de higiene y bienestar:					1.032,36
18.5.- Señalizaciones y cerramientos del solar					
18.5.1.- Balizas					
18.5.1.1	m	Banderola colgante para señalización.	20,000	1,51	30,20
18.5.1.2	Ud	Cono reflectante para balizamiento de 70 cm de altura.	10,000	5,58	55,80
18.5.1.3	m	Cinta bicolor para balizamiento.	200,000	0,58	116,00
Total 18.5.1.- YSB Balizas:					202,00
18.5.2.- Vallados y accesos					
18.5.2.1	m	Vallado del solar con valla trasladable de tubos y enrejados metálicos.	179,864	2,28	410,09
18.5.2.2	Ud	Ud. Valla de obra de 800x200 mm. de una banda con tripode, terminación en pintura normal dos colores rojo y blanco, incluso colocación y desmontado. (20 usos)	5,000	4,74	23,70
18.5.2.3	Ud	Ud. Valla autónoma metálica de 2,5 m. de longitud para contención de peatones normalizada, incluso colocación y desmontaje. (20 usos)	5,000	2,21	11,05
18.5.2.4	Ml	Ml. Valla metálica galvanizada en caliente, en paños de 3,50x1,90 m., colocada sobre soportes de hormigón (5 usos).	10,000	7,13	71,30
Total 18.5.2.- YSC Vallados y accesos:					516,14



Presupuesto parcial nº 18 SEGURIDAD Y SALUD

Num.	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
18.5.3.- Señales, placas, carteles,...					
18.5.3.1	Ud	Ud. Señal de stop tipo octogonal de D=600 mm. normalizada, con soporte metálico de hierro galvanizado 80x40x2 mm. y 1,3 m. de altura incluso parte proporcional de apertura de pozo, hormigonado, colocación y desmontado. (3 usos)	2,000	43,22	86,44
18.5.3.2	Ud	Ud. Señal de peligro tipo triangular normalizada, con soporte metálico de hierro galvanizado 80x40x2 mm. y 1,3 m. de altura incluso parte proporcional de apertura de pozo, hormigonado, colocación y desmontado. (3 usos)	1,000	45,03	45,03
18.5.3.3	Ud	Ud. Señal de recomendación cuadrada normalizada, con soporte metálico de hierro galvanizado 80x40x2 mm. y 1,3 m. de altura incluso parte proporcional de apertura de pozo, hormigonado, colocación y desmontado. (3 usos)	1,000	51,12	51,12
18.5.3.4	Ud	Ud. Señal de obligatoriedad tipo circular de D=600 mm. normalizada, con soporte metálico de hierro galvanizado 80x40x2 mm. y 1,3 m. de altura incluso parte proporcional de apertura de pozo, hormigonado, colocación y desmontado. (3 usos)	1,000	43,22	43,22
18.5.3.5	Ud	Ud. Cartel indicativo de riesgo de 0,30x0,30 m. con soporte metálico de hierro galvanizado 80x40x2 mm. y 1,3 m. de altura, incluso apertura de pozo, hormigonado, colocación y desmontado.	1,000	20,39	20,39
18.5.3.6	Ud	Ud. Cartel indicativo de riesgo de 0,30x0,30 m. sin soporte metálico, incluso colocación y desmontado.	1,000	6,10	6,10
18.5.3.7	Ud	Ud. Cartel indicativo de vado permanente de 0,40x0,30 m. sin soporte metálico, incluso colocación y desmontado.	1,000	7,13	7,13
18.5.3.8	Ud	Ud. Cartel indicativo de uso obligatorio de casco de 0,40x0,30 m. sin soporte metálico, incluso colocación y desmontado.	1,000	7,13	7,13
18.5.3.9	Ud	Ud. Cartel indicativo de prohibido el paso a la obra de 0,40x0,30 m. sin soporte metálico, incluso colocación y desmontado.	1,000	7,13	7,13
18.5.3.10	Ud	Ud. Cartel indicativo de uso obligatorio de cinturón ó amés de 0,40x0,30 m. sin soporte metálico, incluso colocación y desmontado.	1,000	7,13	7,13
18.5.3.11	Ud	Ud. Cartel indicativo de peligro por zona de obras de 0,40x0,30 m. sin soporte metálico, incluso colocación y desmontado.	1,000	7,13	7,13
18.5.3.12	Ud	Ud. Cartel combinado de advertencia de riesgos de 1,00x0,70 m. sin soporte metálico, incluso colocación y desmontado.	1,000	29,37	29,37
Total 18.5.3.- YSS Señales, placas, carteles,...					317,32
Total 18.5.- YS Señalizaciones y cerramientos del solar:					1.035,46
Total presupuesto parcial nº 18 SEGURIDAD Y SALUD:					10.156,93



Proyecto: SECTOR UNC-1A PGOU SANTA MARTA DE TORMES

Capítulo	Importe
1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	38.771,59
2 RED DE ABASTECIMIENTO	38.681,06
3 RED DE RIEGO	16.840,42
4 RED DE SANEAMIENTO	24.225,46
5 RED DE DRENAJE	30.680,37
6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	42.637,17
7 RED DE TELECOMUNICACIONES	
7.1 TELEFONIA	29.971,37
7.2 TELECOMUNICACIONES	28.386,35
Total 7 RED DE TELECOMUNICACIONES	58.357,72
8 RED DE BAJA TENSION ENERGÍA ELÉCTRICA	32.460,64
9 RED DE ALTA TENSION ENERGIA ELECTRICA	
9.1 CENTRO DE TRANSFORMACION	50.168,72
9.2 LINEAS, CANALIZACIONES Y ARQUETAS	15.904,16
9.3 INSPECCIONES Y LEGALIZACIONES	12.875,00
Total 9 RED DE ALTA TENSION ENERGIA ELECTRICA	78.947,88
10 RED DE GAS NATURAL	26.966,90
11 PAVIMENTACIÓN	251.970,93
12 SEÑALIZACIÓN	2.867,75
13 MOBILIARIO URBANO	2.060,69
14 ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	
14.1 ACTUACIONES PREVIAS, ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO Y MOVIMIENTO DE TI...	1.975,13
14.2 BORDES Y LÍMITES DE PAVIMENTOS	4.860,14
14.3 PAVIMENTOS	19.322,50
14.4 JARDINERIA Y TRATAMIENTO DEL PAISAJE	11.172,24
14.5 MOBILIARIO URBANO	9.646,65
Total 14 ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	46.976,66
15 ACTUACIONES SISTEMAS GENERALES	
15.1 ACTUACIONES PREVIAS, ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO Y MOVIMIENTO DE TI...	15.860,25
15.2 BORDES Y LÍMITES DE PAVIMENTOS	6.712,02
15.3 PAVIMENTOS	21.084,13
15.4 JARDINERIA Y TRATAMIENTO DEL PAISAJE	37.700,81
15.5 MOBILIARIO URBANO	3.640,47
Total 15 ACTUACIONES SISTEMAS GENERALES	84.997,68
16 CONTROL DE CALIDAD	
16.1 TIERRAS	4.268,32
16.2 PAVIMENTACIONES	8.639,01
16.3 INSTALACIONES	3.298,06
Total 16 CONTROL DE CALIDAD	16.205,39
17 GESTION DE RESIDUOS	38.254,15
18 SEGURIDAD Y SALUD	
18.1 Sistemas de protección colectiva	
18.1.1 PROTECCIONES HORIZONTALES	910,65
18.1.2 PROTECCIONES VERTICALES	1.571,40
18.1.3 PROTECCIONES VARIAS	723,31
Total 18.1 Sistemas de protección colectiva	3.205,36
18.2 Mano de obra de seguridad	1.160,31
18.3 Equipos de protección individual	
18.3.1 Para la cabeza	998,43
18.3.2 Para las manos y brazos	333,96
18.3.3 Para los oídos	6,21
18.3.4 Para pies y piernas	1.272,10
18.3.5 Para el cuerpo (vestuario de protección)	922,76
18.3.6 Para las vías respiratorias	189,98
Total 18.3 Equipos de protección individual	3.723,44
18.4 Instalaciones provisionales de higiene y bienestar	
18.4.1 Acometidas a casetas prefabricadas	275,82
18.4.2 Casetas (alquiler/construcción/adaptación de locales)	570,29
18.4.3 Limpieza	186,25
Total 18.4 Instalaciones provisionales de higiene y bienestar	1.032,36
18.5 Señalizaciones y cerramientos del solar	
18.5.1 Balizas	202,00
18.5.2 Vallados y accesos	516,14
18.5.3 Señales, placas, carteles,	317,32
Total 18.5 Señalizaciones y cerramientos del solar	1.035,46
Total 18 SEGURIDAD Y SALUD	10.156,93



Presupuesto de ejecución material	842.059,39
13% de gastos generales	109.467,72
6% de beneficio industrial	50.523,56
Suma	1.002.050,67
21% IVA	210.430,64
Presupuesto de ejecución por contrata	1.212.481,31

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS.



1.4. OTROS GASTOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

A los costes de ejecución de la obra de urbanización determinados en el apartado anterior es preciso añadir los costes de honorarios profesionales, gestión y financiación, según se indica a continuación.

Honorarios profesionales

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

Redacción del Estudio de Detalle	7.000,00 €
Proyecto de actuación (Reparcelación)	2.000,00 €
Redacción de Proyecto de Urbanización y estudio geotécnico	18.000,00 €
Dirección de obra y coordinación de seguridad y salud	15.000,00 €
Gastos de Accesoría Jurídica y Gestión	3.000,00 €
SUMA	45.000,00 €
I.V.A. 21%	9.450,00 €
PREVISION DE GASTOS DE GESTIÓN	54.450,00 €

1.5. ANALISIS DE LA VÍABILIDAD ECONOMICA

Con lo visto anteriormente tenemos un total de gastos de urbanización IVA incluido de:

GASTOS DE GESTIÓN	45.000,00 €
I.V.A. 21%	9.450,00 €
PREVISION DE COSTE DE GESTIÓN	54.450,00 €
GASTOS DE URBANIZACIÓN	1.002.050,67 €
I.V.A. 21%	210.430,64 €
PREVISION COSTES URBANIZACIÓN	1.212.481,31 €
PREVISION TOTAL GASTOS SECTOR	1.266.931,31 €

Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de derechos de suelo edificable del orden de 250 €/m² edificable, cuantía sustancialmente inferior a la estimada de mercado actual.

El valor inicial de los terrenos de aportación, cuya extensión aplicable al caso asciende a 24.275,13 m², se estima en un entorno de 700.000,00 €.

Con estos datos tenemos:

SUPERFICIE DE SUELO	24.275,13 m ²
EDIFICABILIDAD RESULTANTE	9.207,83 m ²
VALOR SUELO INICIAL	500.000,00 €
REPERCUSION M ² APORTADO	20,60 €/m ²
REPERCUSION SUELO INICIAL POR M ² EDIFICABLE	54.30 €/m ²
INVERSION NECESARIA	1.212.481,31 €
VALOR VENTA	2.301.957,50 €
BENEFICIO	535.026,19 €
BENEFICIO POR M ² APORTADO	22.04 €/m ²

Concluyéndose que la propuesta del plan es VIABLE y rentable desde el punto de vista económico.



Cap. 2.- Estudio de la sostenibilidad económica del desarrollo del sector.

2.1.- INTRODUCCIÓN

El Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece que entre la documentación que debe incluirse en todo instrumento de ordenación de actuaciones de urbanización ha de existir el denominado Informe o memoria de sostenibilidad económica. De conformidad con la interpretación-adaptación transitoria que de dicha Ley se realiza para el ámbito de Castilla y León por la Orden FOM/1.083/07, de 12 de junio (BOCyL número 117, de 18 de junio), dicho documento debe formar parte de todo Estudio de Detalle.

Aunque parece evidente la intención del Legislador al establecer la obligatoriedad de ese documento, una primera lectura de dicho precepto nos permite apreciar una cierta precipitación o falta de detalle en su redacción, pues si bien es claro que la misma no puede - en base a la doctrina de separación de ámbitos competenciales deslindada desde la STC 61/97- entrar en contenidos que predeterminaran, siquiera fuera mínimamente, un determinado modelo de ordenación territorial o urbanística, en tanto que se trata de una esfera reservada a la legislación autonómica, no por ello puede negarse la falta de rigor que se produce por exigir dicho documento de manera indiscriminada tanto para el planeamiento general como para el de desarrollo, de tal forma que en este segundo estadio, ante la falta de desarrollo por nuestra Comunidad Autónoma en esta fecha, es claro que los objetivos señalados en el propio artículo 15.4 parecen más propios del Planeamiento general que del de desarrollo.

No obstante la novedad de dicha exigencia, tampoco ayuda a dotarla de contenido el que haya pasado prácticamente desapercibida para la también reciente Instrucción Técnica Urbanística 1/07, ya citada, lo que relativiza, al menos temporalmente, su virtualidad en tanto se la dota de mayor contenido por la normativa autonómica cuando esta proceda a su adaptación a la nueva normativa estatal de carácter básico, ya que dicha Instrucción Técnica se limita a recordar la dicción de la Ley estatal sin añadir nada nuevo.

En todo caso y obviando la referencia a la exigida justificación sobre "la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos", que resulta enteramente extraña a un Estudio de Detalle de suelo Urbanizable con uso residencial, los aspectos que deben ser objeto de análisis en este Informe -y a salvo de un contenido distinto que en el futuro se pueda ir perfilando desde la Administración regional son dos: a) impacto del presente Estudio de Detalle en la Hacienda de la Administración Local actuante en cuanto a implantación y mantenimiento de infraestructuras necesarias; y b) impacto del presente Estudio de Detalle en la Hacienda de la Administración Local actuante en cuanto a la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes.

Veamos separadamente cada uno de esos dos apartados.

Impacto del Estudio de Detalle del SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC-1A "Rotonda del Tormes Norte A" DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA) en la Hacienda Local del Ayuntamiento de SANTA MARTA DE TORMES en cuanto a implantación y mantenimiento de infraestructuras necesarias.

Las dotaciones urbanísticas, como recuerda el apartado f) de la Disposición Adicional única del Decreto 22/04, de 29 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo, RUCyL), se pueden dividir -por lo que ahora nos interesa- en vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

Aunque parece quedar excluido el análisis de los equipamientos, en tanto que no se refiere a ellos, lo primero que debe reflejarse en este análisis es que el coste de implantación de todo ese conjunto de dotaciones urbanísticas a que se refiere el RUCyL, al no tener la consideración de sistemas generales, es enteramente gratuito para el Ayuntamiento. En efecto, los artículos 45.1 y 128.2, ambos del RUCyL contemplan como deber de los propietarios del suelo Urbanizable, entre los gastos de urbanización y cesión, tanto la ejecución de las dotaciones como la cesión del terreno que los mismos precisen, incluso la ampliación o conexión con los ya existentes. El artículo 198.2 RUCyL, apartados a) y c), remacha esta idea de manera expresa.

En todo caso, parece claro que la expresión "infraestructuras" que emplea el artículo 15.4 es en modo genérico, por lo que ceñida a la terminología mucho más precisa y técnica de la normativa urbanística regional, debemos entender que se refiere a dos de las cuatro categorías de dotaciones urbanísticas: a las vías públicas y a los espacios libres públicos, por cuanto que en otro momento se refiere a los "servicios urbanos" resultantes.



Por lo dicho y en atención al artículo 45.1 RUCyL, la implantación de las dotaciones urbanísticas previstas en el presente Estudio de Detalle asimilables a la expresión "infraestructuras", por tanto, tiene una incidencia nula en la Hacienda Local, al ser enteramente costeada su ejecución por los propietarios afectados.

El mantenimiento de esas "infraestructuras" (recordemos que bajo esta rubrica genérica aludimos a las vías públicas y a los espacios libres públicos), tampoco tiene una incidencia significativa o reseñable en la Hacienda Local si se consideran las siguientes premisas legales:

El artículo 25 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, establece, en sus apartados d) y l), como competencia municipal (obligación para el Ayuntamiento actuante, pues) todo lo concerniente a las vías públicas (incluida su limpieza) y parques y jardines. No debe extrañar, por tanto, que el artículo 207.1 RUCyL afirme que, una vez recibida la urbanización por el Ayuntamiento, "las vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos deben integrarse en el dominio público".

En todo caso, si la ejecución de las vías públicas y de los ELP es correcta desde un punto de vista técnico, para conseguir lo cual el Ayuntamiento cuenta con instrumentos legales que lo garanticen (artículos 200 a 202 y concordantes del RUCyL), es claro que su mantenimiento exigirá desembolsos económicos a muy largo plazo y de coste difícilmente predecible pero nunca elevado y, en todo caso, asumible para las Arcas municipales, que incluso podrán acudir a la vía de la subvención de otras Administraciones Territoriales (Planes Provinciales, Fondo de Cooperación,...) para financiarlos si ya no le correspondiera asumir tal coste a las Entidades urbanísticas que se hubieran creado, en su caso.

Finalmente, debemos recordar que los posibles gastos por el mantenimiento de las vías públicas (nos olvidamos del coste de los ELP, en tanto que mucho más reducido una vez ejecutados correctamente) podría sufragarse vía contribuciones especiales, de conformidad con el artículo 28 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (en lo sucesivo, LHL), lo que permitiría una repercusión en los vecinos directa o especialmente afectados de hasta el 90% del coste total (artículo 31 de la LHL).

Por tanto podemos enumerar las siguientes conclusiones:

1º) El impacto para la Hacienda Local en cuanto a la implantación de las vías públicas y de los ELP será nulo, por ser el terreno de cesión obligatoria para los propietarios del Sector y por corresponderles a los mismos la totalidad de los costes de su ejecución, incluso de conexión o refuerzo con las vías públicas ya existentes.

2º) El impacto para la Hacienda Local en cuanto al mantenimiento de las vías públicas y de los ELP será muy reducido y a la largo plazo porque es legalmente posible repercutir hasta un 90% del coste total entre los vecinos directamente beneficiados por esas obras de mantenimiento.

3º) Por lo que se refiere a la afección al transporte público o de mercancías derivado del desarrollo previsto en el Estudio de Detalle, hay que significar que el primero de ellos no se ve afectado por el desarrollo del sector, puesto que los autobuses de transporte público que cubren la línea Santa Marta-Salamanca hacen su recorrido por la Avenida de Madrid y cuentan con dos paradas ya existentes en las inmediaciones del sector, ambas en los dos sentidos de circulación, una en el lateral del Centro Comercial "El Tormes" y la otra en la zona del antiguo Hospital Salamanca. A mayor abundamiento hay que señalar que el viario de conexión con la Urb. Fontana fue una de los motivos dados por el Ayuntamiento en el desarrollo de la M.P. 4.1 del PGOU ya que facilita el acceso al transporte público de los habitantes de la zona Oeste de dicha urbanización.

Por lo que se refiere al transporte de mercancías, partiendo de las reducidas dimensiones del sector, del dimensionamiento del viario del mismo y de su conexión con la Avenida de Madrid (antigua Carretera de Madrid), entendemos que éste está garantizado.

Impacto del Estudio de Detalle del SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC-1A "Rotonda del Tormes Norte A" DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA) en la Hacienda Local del Ayuntamiento de SANTA MARTA DE TORMES en cuanto a implantación y mantenimiento de los servicios urbanos del Sector.

Como ya hemos afirmado en el apartado anterior, el coste de implantación de los servicios urbanos, en tanto que dotaciones urbanísticas a que se refiere el RUCyL, al no tener la consideración de sistemas generales, es enteramente gratuito para el Ayuntamiento. En efecto, los artículos 45.1 y 128.2, ambos RUCyL, contemplan como deber de los propietarios del suelo urbano no consolidado, entre los gastos de urbanización y cesión, tanto la ejecución de las



dotaciones como la cesión del terreno que los mismos precisen, incluso la ampliación o conexión con los ya existentes. El artículo 198.2.b RUCyL remacha esta idea, con la precisión del artículo 199.b siguiente.

Por lo dicho y en atención al artículo 45.1 RUCyL, la implantación de las dotaciones urbanísticas previstas en el presente Estudio de Detalle que tienen la consideración de "servicios urbanos", tiene una incidencia nula en la Hacienda Local, al ser enteramente costeada su ejecución por los propietarios del Sector (sin perjuicio de la participación que el artículo 199.b RUCyL atribuye, de conformidad con la normativa sectorial, a entidades prestadoras).

El único apartado en que la previsión de la Ley nos obliga a realizar un análisis más profundo es el mantenimiento de los servicios y dotaciones implantados en el ámbito de actuación. Y, en esta línea, debemos efectuar una primera consideración: aquellos servicios que pasen a ser de titularidad privada (red de telecomunicaciones, red de gas, red de energía eléctrica,...) no tiene incidencia alguna para el Ayuntamiento actuante, en tanto que su mantenimiento y conservación corresponderán, en exclusiva, a las empresas suministradoras o, incluso, a los usuarios. Es de recordar, en fin, que a tenor del artículo 208.2 RUCyL "Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen".

Así pues, el presente Informe debe centrarse en analizar la repercusión en las Arcas municipales por el mantenimiento de los servicios derivados del ciclo de agua domiciliaria, recogida de basuras, alcantarillado y alumbrado público. Y así como este último es un servicio cuyo mantenimiento le corresponde, en exclusiva, al Ayuntamiento, sin colaboración directa de los futuros vecinos directamente beneficiados por dicho servicio, los otros tres no lo son. Pero como quiera que el artículo 25.2.l de la vigente Ley de Régimen Local establece como un servicio de prestación obligatoria para todo Municipio el alumbrado público y como, además, el artículo 21.1.b LHL impide que el mismo pueda ser objeto de financiación vía tasas locales giradas a los vecinos directamente beneficiados por tal servicio, es claro que es una competencia que la Corporación debe afrontar con cargo al conjunto de impuestos locales no afectos a un concreto fin.

Los tres servicios implantados restantes (agua, alcantarillado y recogida de basuras) tampoco implican coste alguno, en cuanto a su mantenimiento, para el Ayuntamiento, porque los mismos se financian vía tasas locales, figura tributaria que, conforme a los artículos 20.4 –apartados r, s y t– y 24.2 LHL y de la copiosa doctrina de nuestros Tribunales que los ha interpretado, suponen que el coste total que su mantenimiento implique debe ser sufragado por sus usuarios. Esto es, si el mantenimiento de esos tres servicios supone una determinada carga económica para el Ayuntamiento como así es, éste debe recuperar dicho coste por la vía de la imposición de tasas a los usuarios de cada uno de ellos. El hecho imponible de las tasas consiste en la prestación de un servicio público o en la realización de una actividad que afecte o beneficie de modo particular al sujeto pasivo. Es más, en ese importe total repercutible a los vecinos que disfruten de esos servicios, se pueden incluir no solo los costes directos del propio servicio, sino los indirectos afectos al servicio (parte proporcional de gastos ordinarios, incluidos los de personal del Ayuntamiento) e, incluso, las amortizaciones de inversiones (artículo 24.2 LHL).

Por ello y sin perjuicio del más que asumible coste del mantenimiento por el servicio de alumbrado público, la repercusión en la Hacienda Local por el mantenimiento del resto de servicios públicos y dotaciones implantados en el Sector es inexistente, lo que aconseja la aprobación de este instrumento tal cual aparece redactado por sus promotores, máxime a la vista de cuanto se expone en el siguiente apartado.

Impacto positivo del Estudio de Detalle del SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC-1A "Rotonda del Tormes Norte A" DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA) en la Hacienda Local del Ayuntamiento de SANTA MARTA DE TORMES.

No es difícil imaginar que la ejecución de este Estudio de Detalle, para la Administración actuante, es una operación rentable desde un punto de vista estrictamente económico.

En efecto, una vez aprobado el Estudio de Detalle y culminada la fase de gestión, se dará inicio a las obras de construcción de un considerable número de viviendas (75 como máximo), lo que, de conformidad con la normativa vigente en materia de tributos locales, supondrá un considerable ingreso en concepto de impuestos y tasas por el hecho constructivo en sí mismo considerado, suficiente, ya de por sí, para enjugar el escaso coste no repercutible a los vecinos por el mantenimiento de los servicios implantados (el alumbrado público).



Basta estar al tenor de las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento para realizar una sencilla operación aritmética y concluir que el importe previsible que la Administración actuante ingresara por las tasas [artículo 20.4 LHL, apartados h) e i)] e ICIO (artículo 1001. LHL) generados por la construcción del señalado número de viviendas se cifrara en una cantidad más que respetable y, en todo caso, muy superior al nimio impacto que la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos del Sector le va a suponer.

Además de lo anteriormente citado, a tenor del artículo 59 LHL el Ayuntamiento está obligado a exigir tanto el IBI como el IVTM, lo que va a deparar, anualmente y de manera periódica, otra serie de ingresos por cada uno de los bienes inmuebles o por los vehículos dados de alta en la zona.

Además, el artículo 124 LHL, en el nuevo sistema instaurado a partir del 1 de enero de 2003, hace depender el importe que cada Corporación Local percibe en concepto de la denominada participación en los tributos del Estado del número de habitantes que residan en cada localidad, por lo que el previsible aumento del número de personas empadronadas en el Municipio por la construcción del tan citado número de viviendas, también le supondrá al Ayuntamiento otro ingreso, recurrente y periódico para afrontar los pequeños gastos futuros a que nos hemos referido.

Finalmente y aunque su exacción no puede garantizarse, tampoco habría que olvidar los ingresos que el Ayuntamiento podría tener, entre otros, por los supuestos contemplados en los apartados d), h), j), l), m) y n) del artículo 20.3 LHL.

Por todo ello y como conclusión, es claro que el completo desarrollo urbanístico previsto en la ordenación detallada del presente Estudio de Detalle supondrá para el Ayuntamiento un ingreso inmediato sustancial, así como ingresos anuales por muy diversos conceptos, cuya cuantificación, de manera aproximada trataremos de calcular a continuación.

2.2.- CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD DEL DESARROLLO URBANO

ESTUDIO DE LOS COSTES DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACION DE SERVICIOS

Una vez finalizadas las obras de urbanización del sector UNC-1A, el Ayuntamiento de Santa Marta, y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 206 del RUCyL, procede a la recepción.

Hasta el momento de la recepción de la urbanización, los gastos por el mantenimiento de los servicios tendrán consideración de gastos de urbanización y por tanto asumidos por el urbanizador.

En particular, los servicios urbanos a prestar por Ayuntamiento de Santa Marta serán:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Recogida de basuras
- Alumbrado público
- Limpieza y mantenimiento del viario público
- Transporte público
- Mantenimiento de espacios libres públicos y plantaciones

El mantenimiento de estas infraestructuras supone un impacto negativo sobre la Hacienda Pública en forma de gastos.

Zonas verdes

El sistema de Espacios Libres que desarrolla este plan, está configurado por la parcela ELP-1, con una superficie total de 1.725,00 m². Además de eso tenemos 5.989,00 m² de sistema general viario que se ajardinan y que habrá que mantener. El coste de mantenimiento por metro cuadrado de zona verde se encuentra en torno a los 2,50 €/m²/año, de modo que el coste anual ascenderá a 19.285,00 € de mantenimiento anual de los espacios libres públicos.

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A, el coste total para el Ayuntamiento sería = 19.285,00 €/año.

Alumbrado



En el caso del alumbrado no hay tasa alguna que el ciudadano tenga que abonar, pero si supone un gasto al que la administración debe de hacer frente por lo que el análisis con respecto al alumbrado lo llevamos a cabo a partir de las informaciones que hemos obtenido de los técnicos de municipales consultados y como tal lo aplicaremos al Estudio de Detalle objeto de estudio.

El alumbrado se estudiara por punto de luz, por lo que hay que tener en cuenta varios factores:

- Precio de la lámpara.
- Vida de la lámpara.
- Coste de la energía consumida.
- Inspecciones, mantenimiento y averías.

En cuanto a la vida de la lámpara señalar que la vida útil de una lámpara de tecnología led se estima en unas 20.000 horas de vida útil que es equivalente a unos 5 años aproximadamente.

En cuanto al precio de cada lámpara es de unos 90 €. El coste de cambio de lámpara es de:

- Mano de obra (electricista) – 12 €/hora
- Camión cesta – 45 €/hora
- Tiempo estimado de cambio de lámpara – 0,25 horas

Por lo que; 104,25 € será el coste de cada lámpara cada 5 años, por lo que sería 20,85 € cada año de mantenimiento de la lámpara.

En este Estudio de Detalle tenemos 25 puntos de luz, por lo que será un total de 521.25€/año

El nuevo contrato de suministro a efectuar en el que se incluye: Término de potencia, Término de energía, Discriminación horaria, Alquiler de contador e IVA y las inspecciones periódicas necesarias, las posibles averías eventuales, etc, llegamos a que estos conceptos pueden suponer unos 60 euros por lámpara que sumados a los 20,85 € de repercusión de la lámpara en sí nos da un coste anual por lámpara de 80,85 €/año

En este Estudio de Detalle se proyectan colocar 25 puntos de luz, por lo que el mantenimiento general de las lámparas durante un año sería de 2.021.25 €.

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A, el coste total para el Ayuntamiento sería = 2.542.50 €/año

Pavimentación

En cuanto a las tareas de conservación del pavimento, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, como un servicio público más. Esto le supone por lo tanto, otro gasto que sumar al análisis que se está llevando a cabo.

Según los técnicos municipales, durante los tres primeros años de vida del pavimento, no es necesario ningún tipo de medida sobre el mismo, ya que no suele ser necesaria ningún tipo de intervención exceptuando los casos puntuales de vandalismo, que ni siquiera suponen un porcentaje a tener en consideración.

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A; podemos asumir que los primeros tres años el Ayuntamiento no va a tener que hacer frente a ningún gasto en este apartado, ya que la recepción de la urbanización se hace en perfecto estado. No obstante se tiene por contrato un año de garantía en la conservación, por la empresa que se encargue de la pavimentación.

En cualquier caso, los gastos de mantenimiento del pavimento, son difícilmente calculables, ya que depende del deterioro mismo o los actos puntuales que se deban dar por diferentes circunstancias (vandalismo, accidentes...)

Teniendo en cuenta que de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle resultan 4.720 m² de viario público, hacemos una estimación de 0,30 €/m² para mantenimiento de la pavimentación, lo que nos supone un coste de 1.416,00 €

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A, el coste total para el Ayuntamiento sería = 1.416,00 €/año

Limpieza viaria y otras tareas de mantenimiento (riego, vaciado de papeleras, etc)



Estimamos un coste aproximado de 1 €/m² de viario y espacios libres al año para estas tareas. Teniendo en cuenta que la superficie total de ambas cosas es de 12.434,00 m², obtenemos un coste de 12.434,00 €.

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A, el coste total para el Ayuntamiento sería = 12.434,00 €/año

Recogida de basuras, agua y alcantarillado

Teniendo en cuenta que estos tres servicios urbanos son soportados por los vecinos mediante el pago de las tasas correspondientes fijadas en las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento y dado que ha sido prácticamente imposible llegar a evaluar el coste de estos servicios por vivienda o por habitante, tomaremos como gasto para el Ayuntamiento la misma cifra que calculamos como ingreso por el mismo concepto, de modo que no afecta ni positiva ni negativamente al impacto sobre la Hacienda Local.

Este razonamiento subyace en el propio concepto de tasa, puesto que el fin de ésta es sufragar el coste real y efectivo de un servicio, en teoría sin beneficio ni perjuicio para ninguna de las dos partes, ni la que presta el servicio ni la que paga por recibirlo.

Transporte publico

En este caso el transporte interurbano en Santa Marta, es competencia de la Junta de Castilla y León, por lo que al Ayuntamiento no le supone ningún gasto, aunque como hemos visto anteriormente no resulta afectado por el desarrollo del sector UNC-1A.

ESTUDIO DE LOS INGRESOS PREVISTOS PARA EL SECTOR POR IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES

IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO

En el caso del Estudio de Detalle Sector UNC-1A de Santa Marta de Tormes, los ingresos que suponemos para el Ayuntamiento, serán por los siguientes conceptos:

Impuesto sobre bienes inmuebles (Urbana)

Impuesto sobre vehículos a motor.

Impuesto sobre actividades económicas

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

Tasa por recogida de basuras

Tasa por Licencia urbanística

Tarifas de servicio de agua

Tarifas de servicio de alcantarillado

Impuesto sobre bienes inmuebles (Urbana)

El hecho imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles está constituido por la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectados
- De un derecho real de superficie
- De un derecho real de usufructo
- Del derecho de propiedad

Tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. El carácter urbano o rustico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

Son sujetos pasivos las personas físicas y jurídicas y también las herencias yacentes, comunidades de bienes y otras entidades que, sin personalidad jurídica constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, que ostenten la titularidad de un derecho constitutivo del hecho imponible del impuesto, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo de la Ordenanza Fiscal sobre Bienes Inmuebles.



Bonificaciones: Gozaran de una bonificación de 50% en la cuota del impuesto los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria y no figuren en los bienes de su inmovilizado.

También las viviendas de protección oficial disfrutaran de un 50% de la cuota íntegra del impuesto, durante los ocho periodos impositivos siguientes al de otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a estas según la normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Esta petición se concederá a petición del interesado, lo cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres periodos impositivos de duración de la misma, y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquel que se solicite.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinara, notificara y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del catastro inmobiliario. La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible las reducciones que legalmente se establezcan.

En los bienes clasificados como de características especiales no se aplicaran reducciones en la base imponible a efectos de determinar la base liquidable del impuesto. El tipo de gravamen será del 0,44% cuando se trate de bienes de naturaleza urbana y el 0,30% cuando se trate de bienes de naturaleza rustica. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra, en las bonificaciones previstas. El tipo impositivo aplicable a los inmuebles de características especiales será del 0,60%.

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A; la valoración catastral de los bienes inmuebles sería la siguiente:

Hemos consultado técnicos del catastro, los cuales mediante una comparación en las valoraciones nos han aportado esta cantidad, teniendo en cuenta valores de proximidad con otras viviendas de las mismas características. Esta valoración se lleva a cabo siempre, de un modo aproximado, y nunca de una forma fehaciente. Ya que hasta el momento de la construcción de las viviendas, no se puede llevar a cabo una valoración catastral exacta.

- Vivienda: 50.000 €

El cálculo del impuesto seria:

$50.000€ \times 0,44\% = 220,00 €$ cada vivienda

Viviendas libres: (52)

$220,00 \times 52 = 11.440,00 €$

Viviendas de protección oficial (23):

$220,00 \times 23 = 5.129,00 €$

Al beneficiarse de la bonificación del 50% los ocho primeros años seria: 2.564,50 €

TOTAL viviendas: 14.004,50 €

- Edificaciones de otros usos

Si estimamos una superficie en otros usos de unos 4.200 m², catastralmente puede suponer un valor de unos 2.800.000,00 €, con lo cual el ingreso por IBI sería 12.320,00 €

TOTAL otros usos: 12.320,00 €

TOTAL INGRESOS IBI: 26.324,50 € ANUALES



Impuesto sobre actividades económicas

El impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en el término municipal de actividades empresariales, profesionales y artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las Tarifas del impuesto.

Se considerara que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes y servicios.

Exenciones, bonificaciones y reducciones:

- Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros periodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle la misma.
- Las personas físicas
- Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las Sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003 de 17 de Diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

La cuota tributaria será el resultado de aplicar las tarifas del Impuesto, de acuerdo con los preceptos del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en las disposiciones que la complementan y desarrollan, así como el coeficiente y las bonificaciones previstas en la Ley y, en su caso, reguladas en la Ordenanza Fiscal.

Se considera que todas las calles del término municipal pertenecen a la misma categoría. Por tanto, no se establece coeficiente de situación.

El periodo impositivo coincide con el año natural, excepto cuando se trate de declaraciones de ala, en cuyo caso abarcará desde la fecha de comienzo de la actividad hasta el final del año natural.

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A; se prevén dos parcelas de uso Terciario Comercial en edificio exclusivo, así como terciario comercial las plantas bajas de los edificios colectivos, pero como no sabemos qué actividad se va a desarrollar en ellas de momento, es preferible ser conservador y no estimar ningún ingreso por este concepto.

Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

El impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por la posesión en el término municipal de vehículos de tracción mecánica.

Se considerara que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes y servicios.

Exenciones, bonificaciones y reducciones:

Estarán exentos del impuesto:

- a) Los vehículos oficiales del Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales, adscritos a la defensa nacional o a la seguridad ciudadana.
 - b) Los vehículos de representaciones diplomáticas, oficinas consulares, Agentes diplomáticos y funcionarios consulares de carrera acreditados en España, que sean súbditos de los respectivos países, externamente identificados y a condición de reciprocidad en su extensión y grado.
- Asimismo, los vehículos de los Organismos internacionales con sede u oficina en España y de sus funcionarios o miembros con estatuto diplomático.
- c) Los vehículos respecto de los cuales así se derive de lo dispuesto en tratados o convenios internacionales.
 - d) Las ambulancias y demás vehículos directamente destinados a la asistencia sanitaria o a traslado de heridos o enfermos.



e) Los vehículos para personas de movilidad reducida a que se refiere la letra A del Anexo del Reglamento General de Vehículos, aprobado por Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre.

Asimismo, están exentos los vehículos matriculados a nombre de discapacitados para su uso exclusivo. Esta exención se aplicará en tanto se mantengan dichas circunstancias, tanto a los vehículos conducidos por personas con discapacidad como a los destinados a su transporte.

Las exenciones previstas en los dos párrafos anteriores no resultarán aplicables a los sujetos pasivos beneficiarios de las mismas por más de un vehículo simultáneamente.

A efectos de lo dispuesto en este párrafo, se considerarán personas con discapacidad quienes tengan esta condición legal en grado igual o superior al 33 por 100.

Tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 %. En todo caso, se considerarán afectados por una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

f) Los autobuses, microbuses y demás vehículos destinados o adscritos al servicio de transporte público urbano, siempre que tengan una capacidad que exceda de nueve plazas, incluida la del conductor.

g) Los tractores, remolques, semirremolques y maquinaria provistos de Cartilla de Inspección Agrícola.

Para poder aplicar las exenciones a que se refieren los párrafos e) y g) del apartado 1 de este artículo, los interesados deberán solicitar su concesión indicando las características del vehículo, su matrícula y la causa del beneficio. Declarada la exención por el Ayuntamiento y organismo en quien delegue, se expedirá un documento que acredite su concesión.

En relación con la exención prevista en el segundo párrafo del apartado e) anterior, el interesado deberá aportar el certificado de la discapacidad emitido por el órgano competente y justificar el destino del vehículo, ante el Ayuntamiento de la imposición u organismo en quien delegue.

Las declaraciones de exención previstas en las letras e) y g) del apartado 1 de este artículo, producirán efectos a partir del ejercicio siguiente al de su petición, excepto en los supuestos de declaración de alta, que surtirán efectos en el propio ejercicio, siempre que por su titular se solicite la exención antes o en el mismo día de la matriculación del vehículo.

a) Gozarán de una bonificación del 50% en la cuota del impuesto los vehículos históricos o aquellos que tengan una antigüedad mínima de 25 años, contados a partir de la fecha de fabricación. Si esta no se conociera, se tomará como tal la de la primera matriculación o en su defecto, la fecha en que el correspondiente tipo o variante se dejó de fabricar.

b) Gozarán de bonificación los vehículos automóviles de las clases: turismo, camiones, furgones, furgonetas, vehículos mixtos adaptables, autobuses y autocares, disfrutarán en los términos que se disponen en el siguiente apartado, de una bonificación en la cuota del impuesto, en función de las características del motor y de su incidencia en el medioambiente, siempre que cumplan las condiciones y requisitos que se especifican a continuación:

A) Que se trate de vehículos que, según su homologación de fábrica, utilicen el gas como combustible e incorporen dispositivos catalizadores, adecuados a su clase y modelo, que minimicen las emisiones contaminantes.

B) Que se trate de vehículos híbridos (motor eléctrico-gasolina, eléctrico-diesel, o eléctrico-gas) que estén homologados de fábrica, incorporando dispositivos catalizadores, adecuados a su clase y modelo, que minimicen las emisiones contaminantes.

PERÍODO DE BENEFICIO Y PORCENTAJES DE BONIFICACIÓN SEGÚN CARACTERÍSTICAS DE MOTOR Y COMBUSTIBLE.

Características del motor y combustible	AÑO					
	1	2	3	4	5	resto
Vehículos de motor a gas con catalizador	50%	40%	30%	20%	10%	
Vehículos híbridos(motor eléctrico gasolina diesel o gas)	75%	50%	50%	50%	50%	



Vehículos de motor eléctrico y/o emisiones nulas 75% 50% 50% 50% 50% 50%

La cuota tributaria será el resultado de aplicar las tarifas del Impuesto, de acuerdo con los preceptos del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en las disposiciones que la complementan y desarrollan, así como el coeficiente y las bonificaciones previstas en la Ley y, en su caso, reguladas en la Ordenanza Fiscal.

POTENCIA Y CLASE DE VEHÍCULOS	EUROS
A) TURISMOS	
De menos de 8 caballos fiscales	20,03 €
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	53,83 €
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	115,17 €
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	142,71 €
De 20 caballos fiscales	179,01 €
B) AUTOBUSES	
De menos de 21 plazas	132,70 €
De 21 a 50 plazas	189,03 €
De mas de 50 plazas	236,61 €
C) CAMIONES	
De menos de 1000 Kg. de carga útil	69,20 €
De 1000 a 2999 Kg. de carga útil	132,70 €
De 3000 a 9999 Kg. de carga útil	189,03 €
De mas de 9999 Kg. de carga útil	239,11 €
D) TRACTORES	
De menos de 16 caballos fiscales	28,79 €
De 16 a 25 caballos fiscales	43,82 €
De más de 25 caballos fiscales	132,70 €
E) REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES ARRASTRADOS POR VEHICULOS DE TRACCION MECANICA.	
De menos de 1000 Kg. de carga útil y más de 750 Kg. de carga útil.	29,19 €
De 1000 Kg. a 2999 Kg. de carga útil	43,82 €
De más de 2999 Kg. de carga útil	132,70 €
F) OTROS VEHÍCULOS	
Ciclomotor	7,51 €
Motocicletas hasta 125 CC	7,51 €
Motocicletas de 125 hasta 250 CC	12,52 €
Motocicletas de 250 a 500 CC	23,79 €
Motocicletas de 500 a 1000 CC	48,82 €
Motocicletas de más de 1000 CC	96,39 €

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A; teniendo en cuenta que el número de viviendas previsto es de 75, consideramos un número de vehículos a tracción mecánica de 100, a una media de 115,17 € (De 12 hasta 15,99 caballos fiscales), lo que supone unos ingresos anuales de 11.517,00 €.

TOTAL INGRESOS IVTM: 11.517,00 € ANUALES

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

1.- Constituye el hecho imponible del impuesto de realización dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la



correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de Santa Marta.

2.- Las construcciones, instalaciones y obras a que se refiere el apartado anterior podrían consistir en:

- Toda clase de construcciones y obras de nueva planta, reforma, ampliación, pintura, decoración, conservación, entretenimiento o instalaciones, y en general aquellos que modifiquen tanto la disposición interior como el aspecto exterior de los edificios.
- Revoque de fachadas
- Demolición de edificios
- Movimiento de tierras y excavaciones
- Actuaciones urbanísticas
- Alineaciones y rasantes
- Obras de fontanería y alcantarillado
- Obras en cementerio
- Cualquier otra construcción, instalación u obra que requiera la licencia de obra o urbanística.

3.- Igualmente, quedan incluidas en el hecho imponible las construcciones, instalaciones y obras realizadas en la vía pública con las empresas suministradoras de servicios públicos, que comprenderán tanto las obras necesarias para llevar a cabo la apertura de calicatas y pozos o zanjas, tendido de carriles, colocación de postes, canalizaciones, acometidas, y en general cualquier remoción del pavimento o aceras, como las que sean precisas para efectuar la reposición, reconstrucción o arreglo de lo que se haya destruido o deteriorado con las expresadas calas o zanjas, siempre que la realización de cualquiera de las obras enumeradas necesite de la obtención de la correspondiente licencia de obras urbanísticas.

- La Base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a efectos el coste de ejecución material de aquella, especificada en el presupuesto presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiere sido visado por el colegio oficial correspondiente; en otro caso, la base imponible será determinada por los técnicos municipales, de acuerdo con el coste estimado del proyecto.

No forman parte de la base imponible el coste de redacción de proyectos y dirección de obras, el beneficio industrial, la cota del Impuesto sobre el valor añadido y la partida del presupuesto de seguridad e higiene.

- La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
- El tipo de gravamen será del 3,74%
- El impuesto se devenga en momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A; estimamos presupuesto de ejecución material para la construcción de las viviendas de: 3.000.000,00 € y de los edificios comerciales y terciarios de 2.800.000,00 €

Aplicamos el tipo de gravamen (3,74%) al coste real y efectivo de la construcción, instalación obras (5.800.000,00.-€) TOTAL: 216.920,00 €

TOTAL INGRESOS ICIO: 216.920 €

Tasa por recogida de basuras

Constituye el hecho imponible de la tasa, la prestación del servicio de recepción obligatoria de basura domiciliaria y residuos sólidos urbanos de viviendas, establecimientos hoteleros y locales donde se ejerzan actividades industriales o comerciales.

A tal efecto, se consideran basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos los restos y desperdicios de alimentación o detritus procedentes de la limpieza normal de locales o viviendas y se excluyen de tal conceptos los residuos de tipo industrial, escombros de obras, detritus humanos, materias y materiales contaminados, corrosivos, peligrosos o cuya recogida o vertido exija la adopción de especiales medidas higiénicas, profilácticas o de seguridad.



La base imponible de la tasa determinará en función de la naturaleza y destino de los inmuebles. La cuota tributaria se determinará por aplicación de las siguientes tarifas de carácter trimestral (solo incluiremos las tarifas que afecten a este Estudio de Detalle).

1) VIVIENDAS

1.1.- En caso urbano: 13,77 €

6) OTROS LOCALES COMERCIALES

6.5.- LOCALES VACIOS: 10,59 €

10) APARCAMIENTOS, GARAJES Y COCHERAS

H.1.-Garajes colectivos: 47,65 €

H.2.-Cocheras particulares: 10,59 €

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A; se tiene prevista la construcción de viviendas y sus garajes puesto que no tenemos conocimiento del equipamiento público que va a incorporar el Ayuntamiento en la parcela destinada al mismo. Por lo que, teniendo en cuenta que hay un total de 75 viviendas y que la cantidad a pagar por vivienda es de 13,77 € al trimestre tendríamos un total de 1.032,75 €.

Anualmente: 4.131,00 €

En cuanto a garajes colectivos, al menos habrá 3, y en aplicación de la tarifa que le corresponde sería un total de 47,65 € al trimestre por cada uno. En total de forma trimestral sería, 142,95 €.

Anualmente: 571,80 €

En cuanto a los locales comerciales, aún estimándolos vacíos, si consideramos que al menos habrá 2 y le aplicamos la tarifa correspondiente, tendríamos 21,18 € trimestrales.

Anualmente: 84,72 €

Por lo que se refiere a los edificios de uso terciario o de equipamiento privado, al no saber cuál va a ser el uso concreto de los mismos y desconocer posibles consumos, y teniendo en cuenta que las tarifas deben sufragar el coste del servicio, por lo que va a resultar la misma cantidad como ingreso que como gasto, no lo tendremos en cuenta.

TOTAL INGRESOS TASA RECOGIDA BASURAS: 4.897,68 € ANUALES

Tasa por Licencia urbanística

El hecho imponible de la tasa por licencias urbanísticas está constituida por la actividad municipal desarrollada con motivo de las construcciones, instalaciones u obras tendentes a verificar si las mismas se proyectan o realizan con sujeción a las normas urbanísticas de edificación y policía vigentes, en orden a comprobar que aquellas se ajusten a los Planes de Ordenación Urbana y demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación, todo ello como presupuesto necesario para el otorgamiento de la licencia.

La base imponible de la Tasa será el Presupuesto de Ejecución Material de la obra

El tipo de gravamen es del 0,26% de acuerdo con la ordenanza fiscal del Ayuntamiento. Si tomamos el PEM de las obras tal y como hemos hecho para calcular el ICIO, tenemos que el importe de las tasas ascenderá a 15.080,00 €, si bien tal y como explicábamos en el apartado de gastos, al tratarse de una tasa se supone que el Ayuntamiento tiene un coste equivalente para prestar el servicio y por tanto no se tendrá en cuenta en el resumen final

TOTAL INGRESOS TASA LICENCIA URBANISTICA: 15.080 €

Tarifas deservicio de agua

Regirán las siguientes tarifas por cada escalón de consumo individual (o usuario), resultando de este modo un determinado importe final que se incrementará posteriormente en el importe correspondiente al IVA de aplicación:

TARIFA

A) Abonos domésticos

Cuota de abono 30 m3 (al trimestre): 5,92 €



1er tramos: de 31 a 42 m³: 0,36 €/m³

2º tramo: de 43 m³ en adelante: 0,78 €/m³

Alquiler de contador por usuario al trimestre: 2,01 €

B) Derechos de alta en contadores ya instalados: 8,97 €

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A;

Número de viviendas aproximadamente: 75

Consumo aproximado por persona 350l/día (0,35 m³/día)

Promedio de personas por familia 3,6 habitantes

$0,35 \times 3,6 = 1,26$ m³/día familia completa

Los pagos se realizarán al trimestre por lo que se pagaran 90 días

$1,26 \text{ m}^3/\text{día} \times 90 \text{ (días)} = 113,4 \text{ m}^3$ consume una familia de 3,6 miembros al trimestre

Este consumo viene tarifado en

2º tramos: de 43 m³ en adelante: 0,66€

Por lo que hay que pagar 74,844€ cada 3 meses + la cuota de abono (4,94€ cada 3 meses) = 79,784€ pagaría por el consumo de agua potable una familia normal al trimestre, lo que supone anualmente: 319,136 €

La tarifa total del consumo de agua potable sobre el número de viviendas sería de 23.935,20 € aproximadamente

Por lo que se refiere a los edificios de uso terciario o de equipamiento privado, al no saber cuál va a ser el uso concreto de los mismos y desconocer posibles consumos, y teniendo en cuenta que las tarifas deben sufragar el coste del servicio, por lo que va a resultar la misma cantidad como ingreso que como gasto, no lo tendremos en cuenta.

Además de la tarifa por consumo hay que tener en cuenta los derechos de enganche a la red, por los que el Ayuntamiento cobra 118,59 €/vivienda o local, con lo que si consideramos 80 unidades, será un ingreso de $80 \times 118,59 = 9.487,20$ €

TOTAL INGRESOS TARIFAS AGUA POTABLE: 23.925,20 € ANUALES

TOTAL INGRESOS ENGANCHES DE AGUA: 9.487,20 €

Tarifas de servicio de alcantarillado

Las tarifas son trimestrales.

A. VIVIENDAS	3,25
B. LOCALES COMERCIALES	3,88
C. INDUSTRIAS	
• Talleres y grandes fábricas	4,93
• Gasolineras	4,90
• Mataderos y Frigoríficos	1060,08
D. HOSTELERÍA	
• Bares, cafeterías con o sin restaurantes	3,88
• Discotecas, pubs, salas de fiesta	3,88
• Hoteles de 2 y 3 estrellas	51,01
• Hoteles de 4 y 5 estrellas	830,29
E. COLEGIOS Y GUARDERÍAS	20,40
F. RESIDENCIAS/HOSTALES/PENSIONES	
• Hasta 40 habitaciones	20,40
• Más de 40 habitaciones	51,01
G. DESPACHOS Y OFICINAS	3,88
H. HIPERMERCADOS	971,45
I. HOSPITALES	971,45
J. INDUSTRIAS DE TERRAZO	1054,69
K. VARIOS	
• Actividades en la vía pública	3,88
• Clínicas	3,88
• Cines y teatros	3,88
• Bingos y Centros deportivos	3,88



• Centros oficinales	3,88
• Otros locales no tarificados	3,88
• Aparcamientos públicos y garajes	3,88
• Industrias pecuarias	40,80

Para el Estudio de Detalle del Sector UNC-1A;

Tenemos 75 viviendas por lo que sería un total de 243,75 €

Anualmente: 975,00 €

Por lo que se refiere a los edificios de uso terciario o de equipamiento privado, al no saber cuál va a ser el uso concreto de los mismos y desconocer posibles consumos, y teniendo en cuenta que las tarifas deben sufragar el coste del servicio, por lo que va a resultar la misma cantidad como ingreso que como gasto, no lo tendremos en cuenta.

Además de la tarifa por consumo hay que tener en cuenta los derechos de enganche a la red, por los que el Ayuntamiento cobra 118,59 €/vivienda o local, con lo que si consideramos 80 unidades, será un ingreso de $80 \times 118,59 = 9.487,20$ €

TOTAL INGRESOS TASA ALCANTARILLADO: 975,00 € ANUALES

TOTAL INGRESOS ENGANCHES DE ALCANTARILLASO: 9.487,20 €

2.3.- TABLA RESUMEN

TASAS ANALIZADAS RECAUDACION AYUNTAMIENTO	CANTIDAD ESTIMADA	PERIODO	GASTOS MUNICIPALES	CANTIDAD ESTIMADA
IMPUESTO BIENES INMUEBLES	26.324,50 €	anual	mantenimiento zonas verdes	19.285,00 €
IMPUESTO SOBRE VEHICULOS	11.517,00 €		alumbrado	2.542,50 €
I.C.I.OBRAS	216.920,00 €	única	pavimentación	1.416,00 €
TASA RECOGIDA DE BASURAS	4.897,68 €	anual	mantenimiento viario	12.434,00 €
TASA LICENCIA URBANISTICA	15.080,00 €	única	recogida de basuras	4.897,68 €
TASA SUMINISTRO DE AGUA	23.925,20 €	anual	suministro de agua	23.925,20 €
TASA SERVICIO ALCANTARILLADO	975,00 €	anual	alcantarillado	975,00 €
ENGANCHES SERVICIOS	18.974,40 €	única	licencias urbanísticas	15.080,00 €
TOTAL	318.613,78 €			80.555,38 €

En la tabla anterior observamos que los ingresos son bastante más importantes que los gastos, si bien analizando más en profundidad las cifras vemos que el Ayuntamiento va a tener unos ingresos importantes en un único momento como consecuencia del desarrollo del sector, principalmente como consecuencia del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) mientras que los gastos asociados a esos ingresos son mucho menores, en cambio se produce un equilibrio bastante razonable entre la previsión de ingresos y gastos recurrentes anualmente con un ligero beneficio para las arcas municipales (67.639,38 € de ingresos anuales por 65.358,38 € de gastos), lo que supone que el desarrollo del sector es sostenible económicamente hablando.

Así pues y como conclusión del presente análisis, es claro que, por los motivos ya expuestos que huelga reiterar, el presente Estudio de Detalle no supone impacto negativo alguno para el Ayuntamiento desde un punto de vista económico, sino más bien lo contrario, es decir un impacto positivo puesto que los ingresos previsibles en un primer momento superan con creces a los costes a asumir, y después, a lo largo de los años, y suponiendo que los impuestos y tasas se vayan actualizando en función de los tiempos y los incrementos de costes, se produce un equilibrio con un ligero superávit para el Ayuntamiento por lo entendemos que la actuación es sostenible económicamente en el tiempo y por tanto procede su legal tramitación hasta su aprobación definitiva, dándole el impulso que proceda.

Santa Marta de Tormes, Octubre de 2017

Fdo. Lorenzo Muñoz Vicente
ARQUITECTO





ANEXO 1 CUADROS SINTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Denominación	Número de viviendas		Superficie de parcela	Índice de Edificabilidad	Edificabilidad
	Nº Máximo	Nº mínimo			Total
R-1					
Residencial Colect. protec	15 Viv.	8 Viv.	595,00 m²		922,50 m²
R-2					
Residencial Colect. Libre	52 Viv.	26 Viv.	4.012,00 m²		3.275,83 m²
Resid. Colect. Prot. Pública	8 Viv.	3 Viv.			500,00 m²
TOTAL RESIDENCIAL	75 Viv.	37 Viv.	4.607,00 m²		4.698,33 m²
R-1					130,00 m²
R-2					390,00 m²
TC-1			4.653,00 m²		2.000,00 m²
TEQ-1			3.152,00 m²		1.989,50 m²
TOTAL TERCARIO			7.805,00 m²		4.509,50 m²
TOTAL	75 Viv.	37 Viv.	12.412,00 m²		9.207,83 m²
EQ-1					
Equipamiento Público			943,00 m²	0,50 m²/m²	471,50 m²
EL-1					
Espacios Libres			1.725,00 m²	0,05 m²/m²	86,25 m²
SU 1 y 2					
Servicios Urbanos			227 m²	1,00 m²/m²	227,00 m²
VIARIO PUBLICO					
Viario			4.720,00 m²	0,00 m²/m²	0,00 m²
SISTEMAS GENERALES					
Viario			4.720,00 m²	0,00 m²/m²	0,00 m²



ANEXO 2 EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

ANÁLISIS DE RIESGOS

1.- OBJETO

En cumplimiento del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70, miércoles de 11 de abril de 2007) y, en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/1010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado.

Se realiza el presente estudio con el fin de dar cumplimiento a dicha observación y, justificar la solución de asignación de usos e indicación de medidas para evitar situaciones de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente.

Se procede al análisis de los siguientes riesgos:

Riesgos naturales:

- Riesgos sísmicos
- Riesgos geotécnicos
- Riesgos por inundación
- Riesgos por incendio

Riesgos tecnológicos:

- Transporte de mercancías peligrosas-carretera
- Nucleares
- Almacenamiento de sustancias peligrosas

2.- RIESGOS NATURALES

Para el estudio de los riesgos naturales se analizarán aquellos elementos por los que el ámbito pueda verse afectado por episodios naturales de rango extraordinario.

2.1.- Riesgos sísmicos

En base a la normativa sismorresistente aprobada por el Decreto 3209/1974 de 30 de Agosto, donde se incluye la zonificación sísmica del territorio español, el ámbito objeto de estudio tiene un grado de intensidad V, encontrándose dentro de la Zona sísmica primera –de sismicidad baja.

Esta norma establece que para las zonas de sismicidad baja no es necesario considerar las acciones sísmicas en las obras y servicios localizados en la zona sísmica primera.

Posteriormente y con el propósito de adecuar la normativa sismorresistente, se aprobó mediante el RD 997/2002 de 27 de Septiembre, la norma de construcción sismorresistente en el que se identifica un Mapa de Peligrosidad Sísmica de todo el territorio nacional, calculado en base a la aceleración sísmica básica y al coeficiente de contribución K, que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terremotos posibles.



Figura 2.1. – Mapa de Peligrosidad Sísmica del RD 997/2002



El área donde se localiza el ámbito se localiza en el área denominada de Aceleración Básica, por lo que no es obligatorio el cumplimiento de la normativa sismorresistente.

2.2.- Geotécnicos

Los riesgos producidos por los movimientos de tierras y presencia de arcillas expansivas intercaladas entre los materiales terciarios son los más frecuentes, ya que cualquier superficie puede estar expuesta a este tipo de empuje.

Las fuertes precipitaciones pueden ser los factores desencadenantes de la mayoría de estos desprendimientos en los que la litología juega un factor principal debido a su vulnerabilidad ante este tipo de proceso.

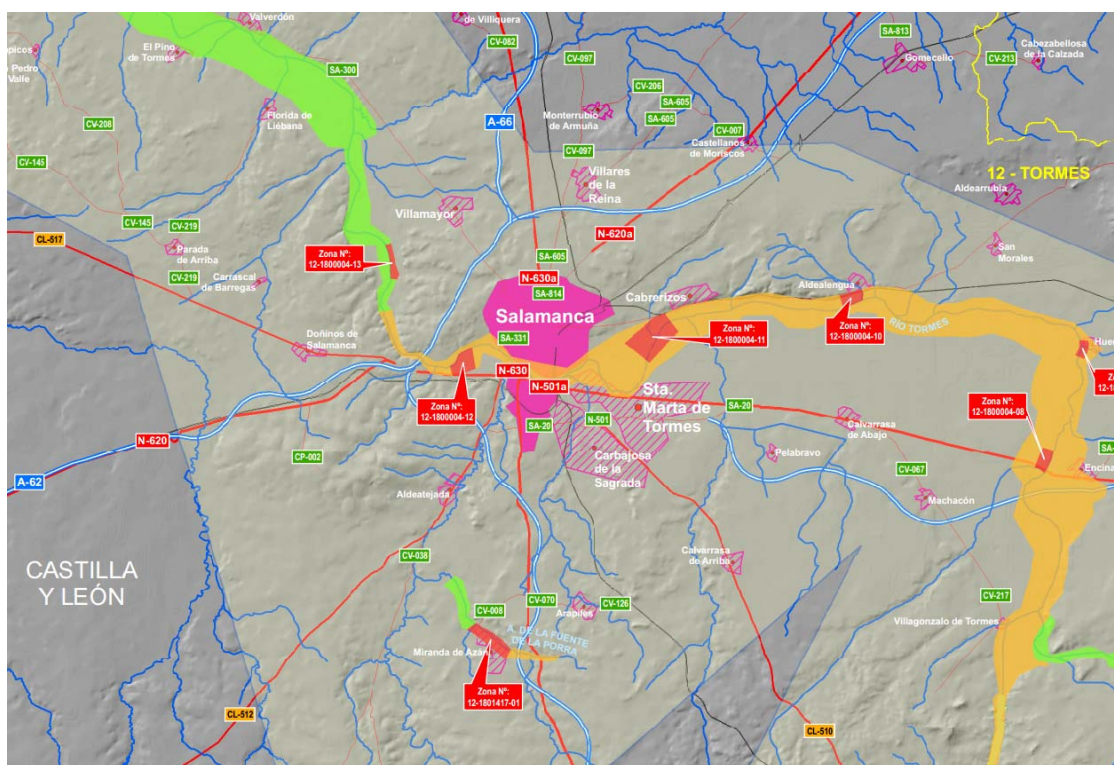
El riesgo de deslizamiento no afecta al ámbito objeto de estudio debido a que donde se producen estos fenómenos son áreas que tienen una difícil accesibilidad que no es compatible con ningún sector de desarrollo y se encuentran alejadas de la zona, por lo que no se identifica en el mapa de riesgos naturales.

2.3.- Inundación

El Real Decreto 903/2010 de 9 de Julio de Evaluación y Gestión de riesgos de inundación donde se regulan los procedimientos para realizar la evaluación preliminar del riesgo de inundación, los mapas de peligrosidad, riesgo y los planes de gestión de riesgo, transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/60/CE.

Esta evaluación permite identificar Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) dentro de la Cuenca Hidrográfica del Duero. La información elaborada por dicha evaluación incluye una fichas que se dividen en riesgo alto, medio, bajo, según el tramo estudiado.

En el ámbito de estudio se identifica con Riesgo Medio de Inundación.





de los mismos (censo INE 2006), se ha establecido una matriz que permite clasificar cada uno de los núcleos de población de Castilla y León dentro de una de las tres categorías de riesgo poblacional (alto, medio o bajo).

Salamanca Santa Marta de Tormes	Santa Marta de Tormes	11965	B	Medio
Salamanca Santa Marta de Tormes	Valdelagua	1637	---	---

2.4.- Incendios

Se declaran zonas de alto riesgo de incendio, en el territorio de la Comunidad de Castilla y León, a los efectos indicados en el Artículo 48 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, todos aquellos terrenos que tengan la consideración de monte, conforme a lo previsto en el artículo 5 de la citada Ley y estén incluidos en los términos municipales que figuran en el Anexo de la presente Orden. Santa Marta de Tormes no está incluida en la clasificación.

Sin embargo, según el ISA de Santa Marta de Tormes (IMPRESO 22/02/2010) del PGOU el riesgo de incendio está presente en el término municipal de Santa Marta de Tormes debido a la existencia de zonas de secano y eriales de alta combustibilidad.

El Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo y modificado por la Orden VIV/984/2009, de 15 de Abril, establece en su artículo 11 las exigencias básicas en caso de incendio (SI), cuyo objetivo consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del proyecto, construcción uso y mantenimiento. Dicho código, en la sección SI, cuenta con un apartado específico sobre intervención de bomberos el cual establece que se facilitara la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios. En este apartado del Código Técnico se establecen las siguientes condiciones para zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales:

Debe haber una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda prolongar un incendio del área forestal, así como un camino o con objeto de la necesidad de evacuación el sector deberá de disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales deberá cumplir las condiciones adecuadas para los vehículos de emergencia, que son las siguientes condiciones:

- Anchura mínima libre 3,5 metros.
- Altura libre mínima o de galibo 4,5 metros.
- Capacidad portante del vial 20 KN/m².

Para los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser de 5,30 metros y 12,50 metros, con una anchura libre para la circulación de los vehículos de 7,20 metros.

Cuando no se pueda disponer de dos vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio, en el que se cumplirán las condiciones expuestas en el primer párrafo de este apartado 2.

El Estudio de Detalle cumple con las condiciones citadas anteriormente.

2.5.- Contaminación de aguas superficiales

Según el ISA de Santa Marta de Tormes (IMPRESO 22/02/2010) del PGOU el riesgo contaminación de aguas derivado de la actividad humana está presente en el Término municipal de Santa Marta de Tormes.

La contaminación de las aguas superficiales se produce fundamentalmente por vertidos urbanos e industriales. El riesgo de contaminación del agua subterránea depende de la vulnerabilidad de los mantos acuíferos a las diversas causas de contaminación. En los acuíferos libres se produce contaminación si existe en superficie depósito o aporte de sustancias tóxicas, o infiltración de aguas residuales de origen doméstico, industrial, abonos, plaguicidas, etc.

3.- RIESGOS TECNOLÓGICOS

3.1.- Transporte de mercancías peligrosas – carreteras

De acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 2115/1998, de 2 de octubre, sobre transporte de mercancías peligrosas por carretera, y la actualización de la Red de Itinerarios de Mercancías



Peligrosas Estado (RIMP 2012) en el ámbito objeto de estudio, se incluye la autopista A-50 dentro de la Red de Itinerarios para mercancías peligrosas en su recorrido (Ávila – Salamanca)

3.2.- Nucleares

En España se encuentran en funcionamiento 6 centrales nucleares, todas ellas en la península, 2 de las cuales disponen de 2 reactores cada una (Almaraz y Asco), por lo que suman 8 reactores nucleares activos.

La central más próxima a nuestra zona de estudio es la de **Almaraz** en Cáceres, situada a más de 130 Km al sur, por lo que queda fuera del ámbito territorial del correspondiente Plan de Emergencia Nuclear Exterior de dicha central Aprobado mediante el acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de octubre de 2009.

Más cerca se encuentra la Fábrica de elementos combustibles de Enusa Industrias Avanzadas de Juzbado. El centro cuenta con una organización de Seguridad que garantiza la correcta operación de las instalaciones desde el punto de vista nuclear, físico, radiológico y ambiental. Realiza también una inversión continua en la renovación de equipos, optimización de los procesos, y mejora de los sistemas de seguridad.

Los riesgos nucleares por tanto son **INEXISTENTES**.

3.3.- Almacenamiento de sustancias peligrosas

Establecimientos SEVESO

La normativa SEVESO en España viene determinada por el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

En dicha normativa se realiza una diferenciación entre establecimientos afectados por un nivel inferior y establecimientos afectados por un nivel superior, sometidos a unas obligaciones más exigentes. Esta diferenciación se basa, fundamentalmente, en la cantidad y peligrosidad de las sustancias presentes en el establecimiento lo que motiva un mayor riesgo para la población y el medio ambiente en caso de accidente. Por ello, los titulares de los establecimientos de nivel superior, además de cumplir las obligaciones del nivel inferior, tienen que elaborar un informe de seguridad y contar con un plan de emergencia exterior (PEE), elaborado por las Comunidades Autónomas.

De acuerdo con los datos publicados en la página www.jcyl.es, con fecha 6 de septiembre de 2012, se presentan los establecimientos afectados bajo la normativa SEVESO situados en Salamanca.

CÍA. LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS (CASTELLANOS DE MORISCOS)	Salamanca	Castellanos de Moriscos	Almacen de Gasolinas y gasoleos	SUPERIOR
BIOCARBURANTES DE CyL. (Abener Energía)	Salamanca	Babilafuente	Producción de alcohol técnico deshidratado	INFERIOR
RECTICEL IBERICA SA (IBERFOAM, S.L.)	Salamanca	Ciudad Rodrigo	Fabricación espuma poliuretano	INFERIOR
REPSOL GAS (ALBA DE TORMES-SALAMANCA)	Salamanca	Alba de Tormes	Almacenamiento GLP	INFERIOR
REPSOL GAS (CIUDAD RODRIGO)	Salamanca	Ciudad Rodrigo	Almacenamiento GLP	INFERIOR
MIRAT, S.A.	Salamanca	Salamanca	Fábrica de ácidos, superfosfatos y abonos complejos	INFERIOR
PANELAIS PRODUCCIONES, SA	Salamanca	Huerta	Fabricación de paneles sandwich	INFERIOR

En la tabla anterior se observa que existe un establecimiento de nivel superior (Compañía Logística de Hidrocarburos), situado en Castellanos de Moriscos. Con fecha 14/11/2013 dichas instalaciones tienen aprobado el correspondiente Plan Especial de Protección Civil. Además existen otras instalaciones de nivel inferior con un radio cercano al municipio, por todo ello el



riesgo derivado de almacenamiento de mercancías peligrosas en establecimientos SEVESO se considera **MEDIO**.

En el interior del Sector UNC-1A, (según el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas) no estarán presentes sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en la columna 2 de las partes 1 y 2 del anexo I de este RD.

Otros

Actualmente existen según la pagina de la Junta de Castilla y León los siguientes gestores de residuos peligrosos autorizados para operaciones de almacenamiento:

EMPRESA	NIMA	MUNICIPIO
ALMACENES REVILLA S.L.	3700000004	BÉJAR
CHATARRAS Y DESGUACES SALAMANCA S.L.	3700039508	VILLARES DE LA REINA
DESGUACES Y RECICLAJES VILLANUEVA S.L.	3700040987	VILLARES DE LA REINA
METALÚRGICA DEL DUERO S.L.	3700000253	PEÑARANDA DE BRACAMONTE
MORALEJO TÉCNICA S.L.	3700000236	CANTALPINO
PRENSAL S.A.	3700000052	SALAMANCA
RECICLAJES SALAMANCA S.L.	3700000057	VILLARES DE LA REINA
RECUPERACIONES GARCÍA MORENO S.R.L.	3700000058	PEÑARANDA DE BRACAMONTE
RECUPERACIONES SANTA TERESA S.L.	3700000111	PEÑARANDA DE BRACAMONTE

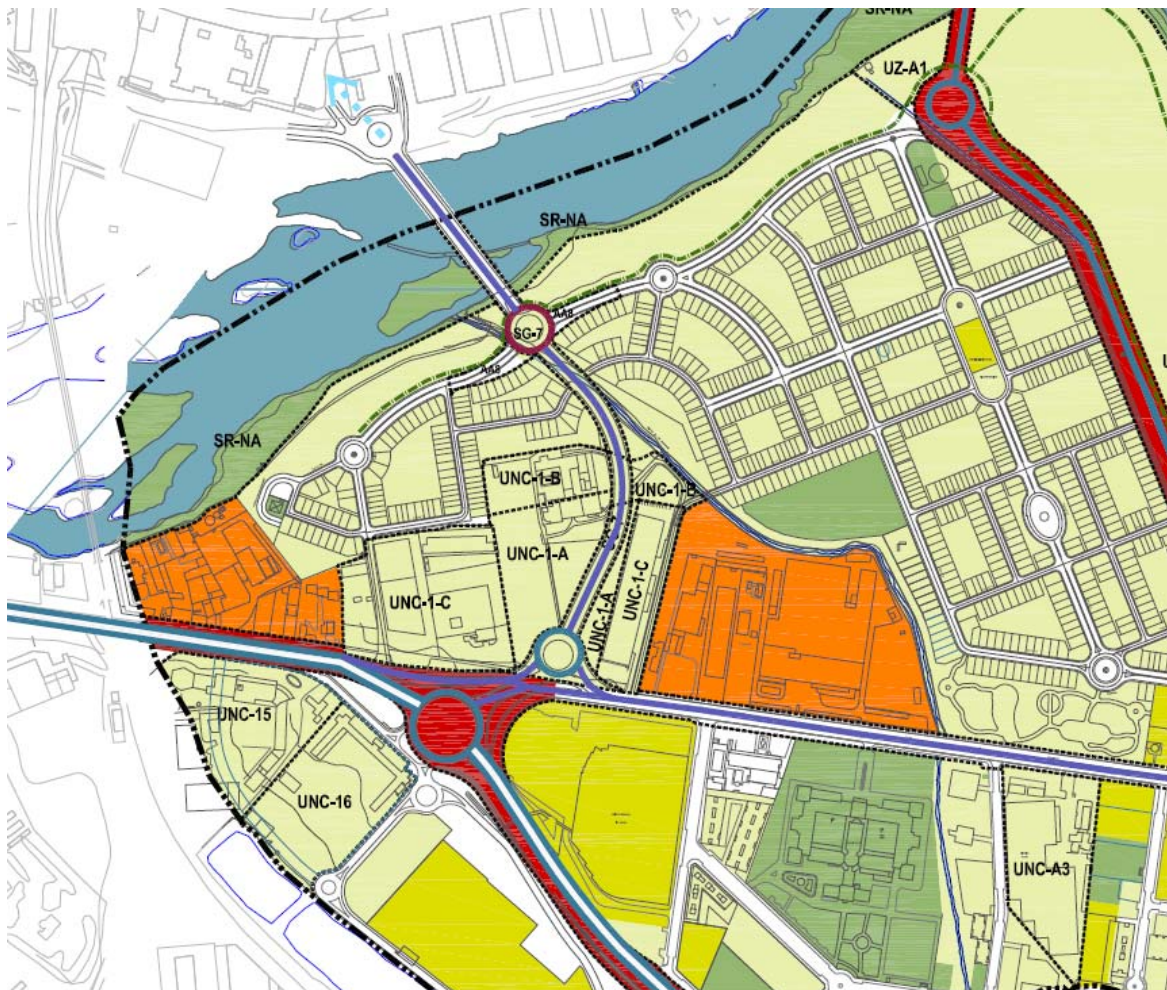
El más próximo se sitúa en C/ Calzada Toro, en el NE del municipio de Salamanca. Dada la distancia entre estas instalaciones y Santa Marta de Tormes, el riesgo derivado del almacenamiento de mercancías peligrosas en dicho establecimiento se considera **INEXISTENTE**.

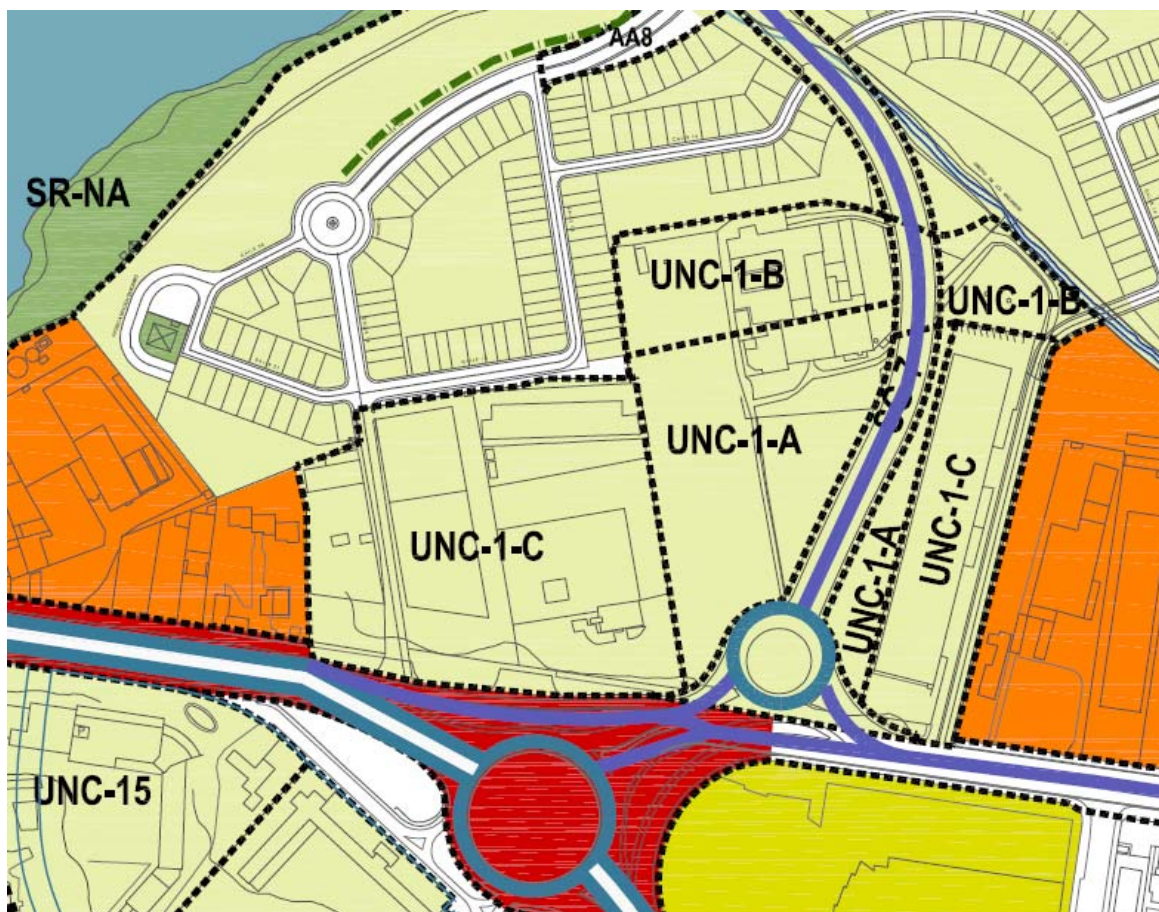


ANEXO 3 AFECCIONES Y NORMATIVAS EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO.

De acuerdo con lo dispuesto en la zonificación acústica del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes, y en virtud de lo dispuesto en la ley 5/2009, de 4 de Junio del Ruido de Castilla y León, referente a la protección contra el ruido en los instrumentos de planeamiento y la aplicación que se establece en los artículos 7 "Planeamiento territorial y urbanístico", artículo 8 "Tipos de Áreas acústicas", y artículo 9, "Objetivos de calidad y acústica" el área afectada en este Estudio de Detalle, se considera del Tipo 2, área levemente ruidosa, donde se incluyen zonas con predominio de uso residencial.

A continuación insertamos unas imágenes del plano de zonificación acústica del PGOU aprobado definitivamente:





ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	
AS	Área de Silencio
ALR	Área Levemente Ruidosa
ATR	Área Tolerablemente Ruidosa
AR	Área Ruidosa
AER	Área Especialmente Ruidosa

Con motivo de la redacción y tramitación de la modificación puntual 4.1 del PGOU de Santa Marta de Tormes, la empresa promotora de la misma y que coincide con la que promueve ahora el estudio de Detalle del sector UNC 1-A, encargó a la empresa acreditada EUROCONTROL la redacción de un estudio acústico de la zona que a continuación se reproduce por su interés para el presente documento:

Con carácter previo a la redacción de cualquier proyecto de edificación se llevará a cabo un Estudio Acústico realizado por Entidad Acreditada que será el que determine las condiciones a cumplir por lo elementos de la edificación para dar cumplimiento a la Ley del Ruido.

NORMATIVA

Se recoge la normativa existente en materia de Ruido, referida a las zonas objeto de estudio correspondientes a nivel Europeo, Estatal, Autonómico y Municipal. Será de aplicación aquella que siendo más restrictiva cumpla con la legislación básica Estatal y Autonómica.

La Ley de Ruido Estatal (Ley 37/2007) y sus correspondientes Reales Decretos de desarrollo, constituyen la legislación básica aplicable en materia de contaminación acústica a nivel estatal. Esta Ley ha sido transpuesta a partir de la Directiva Europea 2002/49/CE.



La legislación Autonómica del Castilla y León es la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León (BOCYL Num 162/2009 de 04/06/2009).

Esta Ley Autonómica está completamente desarrollada y completa aquellos puntos pendientes en la legislación autonómica.

Europea

La norma de referencia en la Unión Europea es la Directiva 2002/49/CE del parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de Junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Esta directiva impone a los Estados miembros la obligación de elaborar los mapas de exposición al ruido según métodos de evaluación comunes a los de todos los Estados, así como la obligación de adoptar planes de acción tomando como base los resultados obtenidos en los mapas de ruido.

Estatat

La normativa estatal de referencia en materia de ruido ambiental es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido (BOE no 276, de 18 de noviembre de 2003), y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre (BOE no 301, de 17 de diciembre de 2005), y 1367/2007, de 19 de octubre (BOE, no 254, de 23 de octubre de 2007), que la complementan para la total transposición de la Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DO n° L 189, de 18 de julio de 2002).

Las prescripciones impuestas por la normativa estatal, es decir, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos de desarrollo se describen a continuación.

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, fija las siguientes finalidades:

- Determinar la exposición al ruido ambiental, mediante la elaboración de mapas de ruidos según métodos de evaluación comunes a los Estados miembros.
- Poner a disposición de la población la información sobre el ruido ambiental y sus efectos.
- Adoptar planes de acción por los estados miembros tomando como base los resultados de los mapas de ruidos, con vistas a prevenir y reducir el ruido ambiental siempre que sea necesario y, en particular, cuando los niveles de exposición puedan tener efectos nocivos en la salud humana, y a mantener la calidad del entorno acústico cuando esta sea satisfactoria.

El Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, tiene por objeto desarrollar la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, estableciendo un marco básico destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental y completar la incorporación a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

El ámbito de aplicación de este Real Decreto se enmarca en los siguientes puntos:

- Se aplicara al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos, en particular, en zonas urbanizadas, en parques públicos u otras zonas tranquilas de una aglomeración, en zonas tranquilas en campo abierto, en las proximidades de centros escolares, en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido.
- No se aplicara al ruido producido por la propia persona expuesta, por las actividades domesticas, por los vecinos, en el lugar de trabajo ni en el interior de medios de transporte, así como tampoco a los ruidos debidos a las actividades militares en zonas militares, que se regirán por su legislación específica.

De esta manera, en este documento para la prevención de ruidos se evaluara la población expuesta al ruido generado por la infraestructura existente.

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, tiene por objeto establecer las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En el Capítulo III, se recogen las áreas acústicas que se clasificaran, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las Comunidades Autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.



- c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
 - d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
 - e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
 - f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
 - g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.
- Este Real Decreto, en su Artículo 7, considera como servidumbres acústicas las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario, con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras.

Por ello, en una primera etapa es necesario identificar las edificaciones sensibles y susceptibles de ser afectadas por los ruidos y vibraciones generadas por la infraestructura.

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, define en función de los distintos tipos de áreas acústicas los valores objetivos de calidad acústica y vibratoria. Estos valores se resumen en:

La Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, resume los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos según el Real Decreto 1367/2007.

Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos temporales de evaluación son: periodo día de 7.00 a 19.00; periodo tarde de 19.00 a 23.00 y periodo noche de 23.00 a 7.00, hora local.



El cálculo de los índices acústico se realizara conforme a las prescripciones del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Además, el artículo 8 de este Real Decreto define la aplicación para la delimitación de las zonas de servidumbre acústica, correspondiente a la zona de territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representando el nivel sonoro generado por esta, este más alejada de la infraestructura, correspondiente al valor límite del área acústica del tipo a), sectores del territorio con predominio desuelo de uso residencial, que figura en la tabla A1, del anexo II de este Real Decreto.

Autonómica

En cuanto a la normativa autonómica, existe la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Castilla y León, estableciendo los valores límites relacionados con los usos del suelo.

Los objetivos generales son: prevenir la contaminación acústica y su efecto sobre las personas y el medio ambiente y establecer los niveles, límites, sistemas, procedimientos e instrumentos de actuación necesarios para el control eficiente por parte de las administraciones públicas del cumplimiento de los objetivos de calidad en materia acústica.

El artículo 8 de esta Ley define las áreas de sensibilidad acústica según el uso predominante de la zona según la siguiente clasificación:

Tipo de área acústica		Índice de ruido dB(A)			
		Ld 7h – 19h	Le 19h – 23h	Ln 23h – 7h	Lden
TIPO I	Área de Silencio	55	55	45	56
TIPO II	Área levemente ruidosa	60	60	50	61
TIPO III	Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
TIPO IV	Área ruidosa	70	70	60	71
TIPO V	Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Tabla 2. Valores límite de niveles sonoros ambientales.

Los índices de ruido Ldía, Ltarde y Lnoche se definen en el Anexo II de esta Ley, como:

-Ld (Índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos día de un año.

-Le (Índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos tarde de un año.

-Ln (Índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos noche de un año.

-Lden (Índice de ruido día-tarde-noche): el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel díatarde-noche en dB ponderado A

-al día le corresponden 12 horas, a la tarde 4 horas y a la noche 8 horas. La Conserjería competente en materia de medio ambiente puede optar por reducir el periodo tarde en una o dos horas y alargar los periodos día y/o noche en consecuencia.

-los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos son 7:00-19:00, 19:00-23:00 y 23:00-7:00 (hora local). La Conserjería competente en materia de medio ambiente podrá modificar la hora de comienzo del periodo día y, por consiguiente, cuando empiezan la tarde y la noche.

De modo que en función del área acústica y el índice de ruido aplicable el ruido ambiental no podrá superar los valores establecidos en el Anexo II según se indica en las siguientes tablas:

Municipal



En cuanto a la normativa municipal, existe una **ORDENANZA MUNICIPAL** de reciente aprobación **(2014)**, por la cual se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica del municipio de Santa Marta de Tormes.

Dicho reglamento ha sido adaptado a las exigencias establecidas en la ley autonómica citada anteriormente, en cuanto a valores límites en el exterior de nuevas zonas urbanizadas se refiere, y periodos de evaluación.

De manera que la legislación aplicable es la legislación autonómica y la municipal, ya que presenta los valores límite de niveles sonoros más restrictivos. Por tanto, los valores límite considerados en el estudio son los recogidos en la Tabla 2



**EUROCONTROL**

INFORME

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 4.1 DEL
PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES
(SALAMANCA) PROMOVIDA POR MIRAT
4 S.L.**

PROMOTOR
MIRAT 4 S.L.

I16085141000052

Fecha del informe: 26/10/2016

 **EUROCONTROL**

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 4.1 DEL PGOU DE
SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)
PROMOVIDA POR MIRAT 4 S.L.**

Estudio realizado por:	Miguel Ausejo Prieto
 Fdo: Miguel Ausejo Prieto, Director de Ingeniería Acústica	

Salamanca, a 26 de octubre de 2016.

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 4.1 DEL PGOU DE SANTA
MARTA DE TORMES (SALAMANCA) PROMOVIDA POR MIRAT 4 S.L.




EUROCONTROL

INDICE

1.	OBJETO	3
1.1.	Justificación del estudio	3
2.	Referencias legales y normativa	4
3.	Descripción del planeamiento	7
3.1.	Contenidos de la Modificación Parcial	7
3.2.	Zonificación acústica del ámbito	8
3.3.	Descripción de la zona de estudio	8
3.4.	Focos sonoros existentes	9
4.	Metodología de trabajo	13
4.1.	Recopilación y estudio de información	13
4.2.	Mediciones acústicas	13
4.3.	Modelación del modelo predictivo	13
4.3.1.	Estudio de modelización	13
4.3.2.	Caracterización de las fuentes sonoras y ruido	14
4.4.	Cálculo de niveles de ruido	14
5.	Análisis de resultados	21
5.1.	Mediciones acústicas	21
5.2.	Resultados de la modelización predictiva	24
5.3.	Resultados de la modelización predictiva	26
5.4.	Conclusiones	29
6.	Anexos	30
6.1.	Resumen de la Junta de Castilla y León, fecha 9 de septiembre de 2016	31
6.2.	Mapa de niveles de intensidad sonora en estudio post-operacional	32


EUROCONTROL

1. OBJETO

El presente trabajo contiene el estudio de evaluación de la contaminación acústica en el ambiente exterior de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4.1 DEL PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA) PROMOVIDA POR MIRAT 4 S.L.

El contenido del estudio consiste en:

1. Describir los niveles de contaminación acústica existentes en la actualidad. Para cumplir este objetivo se aplicará una técnica mixta, consistente en mediciones "in situ" y modelización.
2. Predecir los niveles sonoros producidos una vez desarrollado urbanísticamente el ámbito.
3. Determinar la necesidad o no de aplicar medidas correctoras en el caso posible de que, tras el desarrollo urbanístico, se superen los niveles límite que indica la normativa vigente en materia de contaminación acústica, tanto en el interior del sector como en su entorno.

Para conseguir estos objetivos, se realizará un análisis de la situación acústica actual y futura en base a hipótesis de funcionamiento que serán justificadas y descritas. Los resultados se expresarán en los correspondientes mapas de ruido para los diferentes periodos del día.

1.1. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

El promotor del planeamiento ha sido requerido por la Junta de Castilla con fecha de 9 de septiembre de 2016 indicando que, para poder formular el Informe Ambiental Estratégico de la ordenación, se debe incluir un estudio acústico acorde a la normativa vigente. Dicho requerimiento se adjunta en el anexo nº 1 del presente trabajo.



2. REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA

A la hora de realizar este estudio, así como el presente informe, se han tenido en cuenta las siguientes normativas:

- **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Ley 5/2009**, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- **Ordenanza Municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos** del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes (enero 2015).

La **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, en su artículo 3, define el ruido ambiental como “el sonido exterior no deseado o nocho generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferrocarril y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales como los descritos en el anexo I de la Directiva 96/71/CE del Consejo, de 24 de septiembre de 1996, relativo a la prevención y al control integrados de la contaminación”.

Dicha directiva tiene por objeto “establecer un enfoque común destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo los molestos, de la exposición al ruido ambiental”. Asimismo, tiene por objeto “sentar unos bases que permitan elaborar medidas comunitarias para reducir los ruidos emitidos por las principales fuentes, en particular vehículos e infraestructuras de ferrocarril y carretera, aeronaves, equipamiento industrial y de uso al aire libre y máquinas móviles”.

Según lo establecido en el artículo 2 de dicha directiva, donde se define su ámbito de aplicación, ésta se aplicará “al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos en particular en zonas urbanizadas, en parques públicos u otras zonas tranquilas en una opeonección, en zonas tranquilas en campo abierto, en las proximidades de centros escolares y en las alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido”.

La **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido, que incorpora parcialmente al derecho interno las previsiones de la citada Directiva, regula la contaminación acústica con un alcance y un contenido más amplio que el de la propia Directiva, ya que, además de establecer los parámetros y las medidas para la evaluación y gestión del ruido ambiental, incluye el ruido y las vibraciones en el espacio interior de determinadas edificaciones. Asimismo, dota de mayor cohesión a la ordenación de la contaminación acústica a través del establecimiento de los instrumentos necesarios para la mejora de la calidad acústica de nuestro entorno.

Así, en la citada Ley, se define la contaminación acústica como “la presencia en el ambiente de ruidos o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que impliquen molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente”.

Posteriormente, el **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, completó la transposición de la Directiva 2002/49/CE y precisó los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción o las obligaciones de suministro de información.

En consecuencia, dicho RD 1513/2005 ha supuesto un desarrollo parcial de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, ya que ésta abarca la contaminación acústica producida no sólo por el ruido ambiental, sino también por las vibraciones y sus implicaciones en la salud, bienes materiales y medio ambiente, en tanto que el citado Real Decreto, sólo comprende la contaminación acústica derivada del ruido ambiental y la prevención y corrección, en su caso, de sus efectos en la población.

El **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene como principal finalidad completar el desarrollo de la citada Ley. Así, se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente; se delimitan los distintos tipos de áreas y servidumbres acústicas definidas en el artículo 10 de la citada Ley; se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior en determinadas edificaciones; se regulan los emisores acústicos fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

La **Ley 5/2009**, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León constituye el marco general bajo el que se efectúa el estudio. Los valores límite de inmisión sonora vienen indicados en el anexo I.



Área receptor exterior	Mañana (7-19) Ld		Tarde (19-23) Le		Noche (23-7) Ln
Área de silencio	55		55		45
Área levemente ruidosa	60		60		50
Área tolerablemente ruidosa	65		65		55
Uso de oficinas y comercial	68		68		58
Uso recreativo y espectáculos	70		70		60
Área ruidosa					

Tabla 1. Límites de imisión en exteriores producidos por emisores acústicos, incluidos las nuevas infraestructuras viarias

La Ordenanza reguladora de la Protección contra el Ruido y las Vibraciones, del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, establece en su artículo 6 que “Los instrumentos de planeamiento general, sus revisiones, modificaciones y adaptaciones que establezcan una nueva clasificación de suelo incluyan un estudio acústico, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que analice la compatibilidad del suelo clasificado con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables”. En el artículo 8 dice que “El contenido mínimo de estos estudios acústicos se establece en el Anexo I de esta Ordenanza”. En cuanto a los aspectos técnicos y límites de imisión, se remite al dictado de la Ley 5/2009 de Castilla y León. En este sentido, se solicita un plano de zonificación acústica, los mapas de niveles sonoros correspondientes a los indicadores Ld, Le, Ln y Lden en el estado actual (que denominaremos *preoperacional*) y en el estado futuro (*postoperacional*), indicando en este caso la posible incidencia del planeamiento sobre las áreas acústicas de su entorno. Por último, se debe incluir un estudio de medidas preventivas, en caso de ser necesarias, y su eficacia, hasta que se estime el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables.

3. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.1. CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los datos presentados a continuación han sido extraídos de la documentación de la Modificación Puntual N.º 4.1 del PGOU, promovida por la mercantil MIRAT S.L. y firmada por el arquitecto D. LORENZO MUÑOZ VICENTE, que fue aprobada inicialmente por el Pleno Municipal de diciembre de 2015. No consta fecha de visado ni firma del Secretario Municipal al tratarse de un documento abierto de trabajo en formato electrónico.

En este apartado se presenta un resumen de los datos con interés para el estudio acústico. Para cualquier otra consulta, así como la revisión de planos, se remite a la documentación original de la Modificación Puntual.

El planeamiento consta de los siguientes tomos:

- Documento nº 1: Memoria Informativa y Justificativa.
- Documento nº 2: Memoria Vinculante.
- Planos

La Modificación Puntual se trata básicamente de una Modificación del Uso Predominante y del trazado del Sistema General 7, en el sector de suelo urbano no consolidado UNC-1A del PGOU vigente, que fue aprobado parcialmente de forma definitiva el 22 de marzo de 2012 y el resto hasta completar todo el municipio el 30 de Mayo de 2013.

Al respecto del uso predominante, se propone el cambio de una tipología residencial unifamiliar, que no tiene cabida geométrica tal y como está diseñado en el plan vigente del sector, por una **tipología de vivienda colectiva**.

Así mismo, se contempla el rediseño del trazado viario proyectado del SG7, que tal y como está propuesto entraría en conflicto con la zona del entronque con la travesía de la antigua carretera de Madrid. Así mismo, se plantea la necesidad de dar una salida a la urbanización residencial unifamiliar “La Fontana”, situada a la espalda del ámbito, y que ahora está resuelta de manera deficiente, obligando a los residentes a recorrer más de 1 km para poder entroncar con los ejes distribuidores exteriores. Para este fin, se propone un eje viario norte sur que enlaza la zona oeste de la urbanización La Fontana con la antigua carretera de Madrid.



Se mantienen los parámetros vigentes en cuanto a la edificabilidad y el nº máximo de viviendas, que está establecido en 9.311 m² y un máximo de 78 viviendas.

Se desplaza el SG7 hacia el este, hasta el contacto con el suelo urbano consolidado, calificándose como zona verde y espacios libres.

En la nueva ficha urbanística resultante se contemplan como nuevos usos compatibles el terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida < 2000 m² por actuación comercial), y una altura máxima de la edificación de Pg-3.

3.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL ÁMBITO

El municipio de Santa Marta de Tormes cuenta con Zonificación Acústica reflejada gráficamente en un plano del PGOU de 2012. Según este documento, el área donde se ubica el sector UNC-1A se sitúa en zona clasificada como "Área levemente ruidosa", por lo que son de aplicación los límites establecidos en la segunda fila de la tabla 1 (Ld 60 dBA, Le 60 dBA y Ln 50 dBA) para cualquier nuevo foco emisor que se vaya a instalar en el sector, en este caso el nuevo viario propuesto por la Modificación Puntual.

El área acústica es colindante con un área extremadamente ruidosa, correspondiente al ruido de dos ejes viales estructurales: la N-501 o antigua carretera de Madrid, y la A-50, que constituyen las principales infraestructuras que comunican la población con la cercana ciudad de Salamanca.



Ilustración 1. Ubicación del sector UNC-1A en el plano de zonificación acústica

3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

El municipio de Santa Marta de Tormes se encuentra en el oeste de la Comunidad de Castilla y León, provincia de Salamanca, a unos 3 km al suroeste de la capital, estando comunicado con ésta a través de los ejes vertebrales de la N-501 (antigua carretera de Madrid) y la A-50. Santa Marta de Tormes es colindante con los términos municipales de Salamanca, Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada y Peñabravo.

Las coordenadas UTM del centrote del sector son, según el Sistema de coordenadas ETRS89, Huso 30N: X:276.931 m; Y:4.536.862 m.



El planeamiento de referencia consiste en la ordenación urbanística de una superficie única en continuo de 2,6316 ha que se localiza al oeste del casco urbano histórico, a una altura entre 770 y 775 msnm, en contacto con la N-501 por el sur, y que se halla clasificada como Suelo Urbano No Consolidado en las normas de planeamiento vigentes. Tiene una cierta forma trapezoidal y delimita por el resto de sus lados con suelo urbano no consolidado, UNC-1B, UNC-1C y UNC-1D.



Ilustración 2. Localización sobre entorno

3.4. FOCOS SONOROS EXISTENTES

La zona donde se sitúa el ámbito es una zona densamente urbanizada y poblada, formando parte de la aglomeración de Salamanca y municipios limítrofes. En las proximidades del ámbito existen dos grandes infraestructuras viarias, siendo la más cercana, colindante con el perímetro del sector, la N-501 o antigua carretera de Madrid, que desde la construcción de la vía rápida A-50 ha pasado a dar servicio básicamente a la propia localidad de Santa Marta de Tormes, derivando el tráfico de Madrid se localiza la citada A-50, que discurre por el sur del núcleo urbano de Santa Marta y enlaza con la N-501 en una glorieta próxima al ámbito por el oeste.

Así mismo, existe una malla viaria urbana que distribuye el tráfico urbano por el interior de la ciudad. En las proximidades del ámbito se encuentran grandes focos de atracción de tráfico concentrados en grandes superficies comerciales, especialmente en torno a la A-50. Igualmente, en el entorno del sector existen antiguas industrias, con actividad residual. Todo el barrio del margen derecho de la antigua N-501 está en proceso de reurbanización hacia un uso residencial de baja densidad (urbanización La Fontana).

En la siguiente figura se visualiza un extracto del plano de la Red viaria urbana del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de la Ciudad de Salamanca (MECSA-AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, 2012).

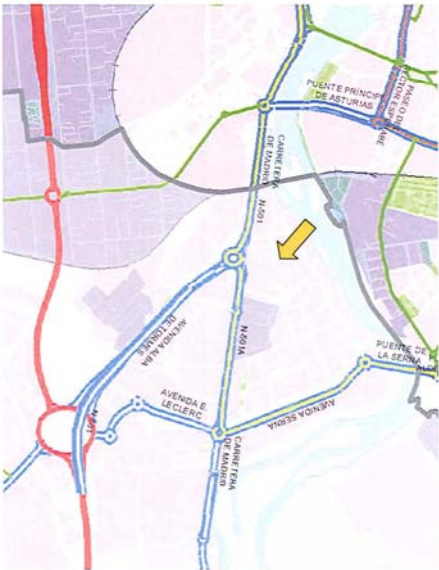


Ilustración 3. Plano de localización de los focos de ruido

Según se ha podido comprobar con la propia Modificación Puntual objeto de análisis, el eje viario estructural previsto en el PGOU diseñado para unir la N-501 y el barrio de La Fontana con Salamanca a través de un nuevo cruce sobre el río Tormes, se ha descartado. En la siguiente figura se ilustra este eje viario en el plano de clasificación del PGOU.



Ilustración 4. Eje viario estructurado del PGOU descartado

4. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La metodología seguida para el desarrollo de los trabajos se estructura en las fases que se describen a continuación:

4.1. RECOPIACIÓN Y ESTUDIO DE INFORMACIÓN

En primer lugar se ha recopilado toda la información necesaria para el correcto desarrollo de los trabajos. Entre la información obtenida, se encuentra la siguiente:

- Base topográfica de la zona de estudio con la siguiente información:
 - Curvas de nivel: MDT05, hoja 0478 (CNIG-IGN, consulta en línea).
 - Edificios (Catastro, consulta en línea).
 - Calles y carreteras: MTN25 (CNIG-IGN, consulta en línea).
- Ortofotos del área de estudio. PNOA máxima actualidad, vuelo de 2014 (CNIG-IGN, consulta en línea).
- Información sobre focos sonoros: IMD de carreteras de gestión nacional (Ministerio de Fomento, consulta en línea), IMD de carreteras de gestión regional (JCTI, consulta en línea), Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Salamanca (MECSA-AYTO. DE SALAMANCA, 2012).
- Niveles sonoros presentes en el ámbito de estudio. Mediciones: "in situ" propias de ruido de fondo, realizadas el día 24 de octubre de 2016.

No se afecta a espacios naturales sensibles ni zonas verdes urbanas.

4.2. MEDICIONES ACÚSTICAS

Las mediciones acústicas han sido realizadas utilizando un sonómetro integrador de precisión de tipo 1 conforme a la Orden del Ministerio de Fomento, de 25 de septiembre de 2007, por la que se regula el control metroológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos, así como las especificaciones de aplicación de las normas ISO 1996-11982: Acoustics – Description and measurement of environmental noise – Part 1: Basic quantities and procedures e ISO 1996-2:1987/AmD.1:1998.

El equipo de medición está compuesto por un sonómetro de Clase 1 Integrador promediador BRÜEL & KJÆR, modelo 2250 (nº de serie 2722883), con micrófono BRÜEL & KJÆR (nº de serie: 2719831), pantalla anti-viento BRÜEL & KJÆR, y calibrador BRÜEL & KJÆR, modelo 4231.



Eurocontrol

El sistema obtiene simultáneamente los siguientes parámetros, detallados en valores de tercio de octava, de todo el período de muestra (T):

- Leq,T: Nivel sonoro continuo equivalente, definido como el nivel sonoro cuyo aporte de energía es idéntico al proporcionado por la señal sonora fluctuante media durante el mismo período de tiempo.
- L_{max},T: Nivel sonoro máximo de la muestra con valor de ponderación temporal RMS Fast.
- L_{min},T: Nivel sonoro mínimo de la muestra con valor de ponderación temporal RMS Fast.
- 7 diferentes Niveles percentiles (percentil: L1,T, L5,T, L10,T, L50,T, L90,T, L95,T y L99,T. Nivel sonoro superado durante el N% de la muestra.

Todos ellos se expresan en decibelios ponderados, corregidos conforme a la red de ponderación normalizada mediante la curva de referencia tipo A: dB(A).

El período seleccionado para las mediciones de los niveles de ruido ambiental existentes en el estado preoperacional (actual) es de 5 minutos, para cubrir con suficiente fiabilidad las fuentes sonoras existentes, así como los niveles de emisión recibidos en todo el ámbito.

El equipo ha sido sometido a una comprobación de su funcionamiento en el mismo lugar de la medida, antes y después de efectuar la misma, mediante el uso del calibrador acústico. La constante de calibración es de 93,9 dB(A).

El sonómetro se ha situado sobre un trípode, a una altura de 1,5 m del suelo y a una distancia mínima de 1,5 m de cualquier pared u obstáculo. El operador se ha colocado a una distancia suficiente que le permita controlar y manipular el aparato sin obstaculizar la emisión acústica.

Se han obtenido las condiciones meteorológicas del lugar de medida mediante una estación meteorológica portátil que ofrece la temperatura en grados centígrados (°C), la humedad relativa en tanto por cien (%), y la velocidad del viento en metros por segundo (m/s), comprobando en todo momento que se encuentren dentro de los rangos de funcionamiento correcto del equipo de medición. Se ha controlado que la velocidad del viento durante todo el período de muestra no supere los 5 m/s, que es el límite estipulado para validar la medida según el Reglamento de la UE.

Se ha procurado que los puntos sean de fácil localización, para permitir réplicas en caso necesario, incluso sin contar con un GPS de apoyo.

Para el posterior tratamiento de los datos se utilizó el software Evaluator v 4.16.2, de Brüel & Kjær.

Eurocontrol

Fotografías de las mediciones acústicas "in situ" en estado pre-operacional





4.3. CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO

Los modelos a aplicar, variables según la naturaleza de la fuente sonora, son los recomendados por el RD 1.513/2005 en su Anexo II. El único tipo de fuente sonora existente es el Ruido del tráfico rodado, al que se aplica el método nacional de cálculo francés «NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPCCS7B)», mencionado en la «Resolución de 5 de mayo de 1995, relativa al ruido de las infraestructuras viarias», Diario Oficial de 10 de mayo de 1995, artículo 6º y en la norma francesa «AFS 31-133». Por lo que se refiere a los datos de entrada sobre la emisión, esos documentos se remiten a la «Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980».

El método requiere como parámetros las condiciones meteorológicas, la intensidad Media Horaria de vehículos (M/H) y la velocidad media de los vehículos, así como características propias de la carretera (tipo de asfalto, direccionalidad, flujo de tráfico). El método establece fórmulas para el cálculo de niveles de imisión sonora en condiciones meteorológicas favorables y homogéneas de propagación, sobre un determinado trayecto. Igualmente tiene en cuenta el conjunto de atenuaciones producido a lo largo del camino de propagación en una y otra condición. Este modelo se aplica a las carreteras y al viario urbano, incluyendo el propuesto en el interior del ámbito.

La modelización ha sido ejecutada con el programa de simulación **Predictor-Lima 9.11**, de Softnoise GmbH, con soporte de Bruel & Kjaer. Este programa se encuentra suficientemente contrastado en la Unión Europea y es admitido por el Ministerio de Fomento para realizar los mapas estratégicos de ruido del Estado. El software lleva implementados los métodos de evaluación elegidos por normativa y permite realizar cálculos y mapas de ruido en las tres dimensiones del espacio.

El programa de simulación maneja el modelo digital de elevaciones de la zona de estudio, los obstáculos existentes en el terreno que impiden la propagación libre del sonido, y las diferentes fuentes sonoras, mediante su integración en diferentes escenarios, y genera los correspondientes mapas de ruido que requiere la legislación vigente.

La modelización predice los niveles de imisión acústica existentes en el territorio debidos a las fuentes de ruido consideradas a largo plazo (es decir, con condiciones meteorológicas y de emisión de la fuente correspondientes a un año promedio). La altura de evaluación de los niveles de ruido es de 4 m sobre el terreno, que corresponde a la fachada del primer piso de los edificios receptores.

Se han preparado dos escenarios: Pre y Postoperacional, las diferencias entre ambos radican en la presencia de los elementos propios de la ordenación del Plineamiento en la situación futura, obtenidos del Plano de Ordenación que facilita el cliente. Estos cambios consisten básicamente en la adición del viario interior del sector como nueva fuente sonora.



Una vez creados, se cargan en Predictor-Lima y se asigna el tipo o naturaleza acústica de cada elemento que los componen (obstáculos, fuentes emisoras: ejes viarios, ejes ferroviarios, etc.). Posteriormente, se asignan los atributos propios de cada elemento: altura a los edificios, densidad de tráfico a los ejes de los vales, etc.

Los escenarios se obtienen de la información topográfica disponible, que suele proceder de la Administración. De esta información gráfica se han extraído y georreferenciado la altimetría, las edificaciones u otros obstáculos y los ejes centrales de las infraestructuras viarias existentes.

Cada elemento del escenario presenta unas características técnicas propias, que vienen dadas por su posición, forma, orientación, altura, capacidad de reflexión, opacidad frente al ruido, etc. El programa de simulación las utiliza para calcular la propagación del sonido y los niveles de presión sonora de cada punto receptor.

Los escenarios simplificados representan en tres dimensiones (3D) la ordenación de los usos futuros definidos por la Modificación Puntual, la topografía del terreno, la localización de fuentes sonoras exteriores y la ubicación de obstáculos para la propagación del ruido.

Se ha seguido la Guía de Buenas Prácticas, “Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated Data on Noise Exposure, Version 2, 13th January 2006” (WG-AEN, 2006) para obtener o tratar los datos para alimentar los modelos matemáticos, tanto los disponibles públicamente como los no disponibles, que han tenido que estimarse mediante hipótesis.

Tras la preparación de los escenarios, se hace correr el programa independientemente para cada una de las fuentes consideradas sobre ambos, obteniéndose los correspondientes mapas de ruido.

Los mapas generados para los distintos periodos se exportan posteriormente a los formatos de intercambio shape (SHP) y se analizan en el Sistema de Información Geográfica ArcGIS 10.0. En este programa se determinan, si son necesarios, los mapas de conflicto mediante la superposición de las láminas obtenidas en el software con los límites aplicables a la Zonificación Acústica, y se localizan las medidas correctoras si son necesarias.

4.3.1. ESCENARIO DE MODERIZACIÓN

Una adecuada modelización del terreno en el área de estudio resulta fundamental para que el estudio de ruido sea lo más fiel posible a la realidad.

El modelo digital de elevaciones del terreno (MDT) usado para crear el escenario de ruido procede del MDTOS-IDAR del Instituto Geográfico Nacional (IGN). A continuación se exponen los datos técnicos que facilita el CNIG:



"Modelo digital del terreno con paso de malla de 5 m, con la misma distribución de hojas que el MTH50. Formato de archivo ASCII matriz ESRI (.asc). Sistema geodésico de referencia ETRS89 y proyección UTM en el huso 30. Según la hoja de que se trate, el MDTOS se ha obtenido de uno de las dos siguientes formas: por estereocorrección automática de vuelos fotogramétricos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) con resolución de 25 a 50 cm/píxel, revisada e interpolada con líneas de ruptura donde fuera viable, o bien por interpolación a partir la clase terreno de vuelos LIDAR del PNOA".

El área de estudio queda comprendida en la hoja 0478 de la cuadrícula MTH50, actualizada en el año 2012 mediante técnica de correlación.

A partir de esta base se han obtenido curvas de nivel con equidistancia de 1 m, que han sido suavizadas aplicando el algoritmo PAEK (Polynomial Approximation with Exponential Kernel) bajo una tolerancia de 15 m.

Por su parte, las edificaciones resultan importantes obstáculos en la propagación del sonido. Estos datos se han obtenido de la cartografía publicada por Catastro (Ministerio de Hacienda, <https://catastro.gob.es>).

4.3.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS FUENTES SONORAS: VIARIO

La correcta caracterización de las fuentes de ruido se convierte en el factor más determinante a la hora de realizar un mapa de ruido lo más fielmente posible a la realidad.

En este caso, se cuenta con datos de tráfico de carreteras procedentes del PMUS de Salamanca (2012). No se dispone de datos de tráfico del viario urbano de Santa Marta de Tormes, en el que se va a aplicar un IMD hipotético construido a partir de datos estándar de movilidad.

Se ha optado por un modelo simplificado de representación de las fuentes viarias en el escenario, a partir del eje central de todas las infraestructuras consideradas.

Para el reparto de tráfico por velocidades se seguirán las recomendaciones de la Guía de Buenas Prácticas, "Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated Data on Noise Exposure, Version 2, 13th January 2006" (W-G-AEN, 2006).

En primer lugar, se obtienen los datos de tráfico de carreteras utilizados en el presente estudio, que se presentan en la siguiente tabla.



Ilustración 5. Tráfico interior (tomado del PMUS de Salamanca, 2012)

El reparto horario del tráfico en carreteras ha sido extrapolado de los datos de la estación primaria más cercana, obtenida del Mapa de tráfico 2009 del Ministerio de Fomento (MF, 2010), que cubre las infraestructuras cuya responsabilidad es del Estado.

En este caso, se ha utilizado la distribución horaria de la estación de aforo SA-4-1 (N-430, PK 343,9 en Salamanca).

Periodo	Intensidad VL (%)	Intensidad VP (%)
Día	76,16	74,76
Tarde	19,80	14,22
Noche	4,04	11,02

Tabla 2. Porcentajes de intensidad de tráfico por periodo y tipo de vehículo aplicados a las carreteras en el modelo de cálculo

Por último, las velocidades medias han sido asignadas en función de la señalización viaria existente:

Viál	Término	VL	VP
Carretera N-501	Travesía de Santa Marta de Tormes	50	45
Carretera N-501	Santa Marta-Salamanca, tras la glorieta de la A-50	60	50
A-50	Libre	100	90
A-50	Aproximación a glorieta fase I	80	75
A-50	Aproximación a glorieta fase II	60	55
Glorieta A-5		40	35
Glorieta N-501	Travesía de Santa Marta de Tormes	30	25

Tabla 3. Datos de velocidad media de carreteras en km/h aplicados al modelo de cálculo



Vialio urbano

No se dispone de datos de aforo de la travesía de la N-501 por Santa Marta de Tormes. A este respecto, se manejan hipótesis de trabajo basadas en los parámetros del Plan de Movilidad Urbana Sostenible del vecino municipio de Salamanca (PMUS-2012) y de la Encuesta de población y vivienda de 2011 (INE, consulta en línea). Se asignan los siguientes coeficientes:

- Población (2011): 14.876 habitantes (INE)
- Nº de viviendas familiares en Santa Marta de Tormes (2011): 7.050
- Nº de viviendas principales (2011): 5.219
- Tamaño medio del hogar en Santa Marta de Tormes (2011): 2.85 personas
- Nº de viajes diarios/persona: 2.37 (PMUS 2012)
- Porcentaje de viajes diarios en vehículo privado: 23.84% (PMUS)
- Ocupación media de vehículo privado: 1.19 personas (PMUS)

El reparto horario del tráfico en el vialio interior ha sido extrapolado del tráfico de vehículos de la carretera de referencia (ver Tabla 3).

No se dispone de datos tráfico de vehículos pesados en el interior del casco urbano. Como hipótesis, se va a asignar un 4% del tráfico total, correspondiente al paso de autobuses públicos, camiones de servicio de recogida de basuras y suministro a comercios.

De esta forma, el tráfico asignado a la travesía de la N-501 por Santa Marta de Tormes es de 7.063 vehículos/día.

Tráfico interior futuro vialio del sector UNC-1A: tomando como base los parámetros del PMUS, y conociendo el techo de viviendas del sector (78 unidades), a las que se le suma el tráfico del oeste de la urbanización La Fontana, se estima una IMD de 512 vehículos/día (4% de pesados, como en el caso del tráfico urbano). En este sentido, se han tenido en cuenta que las viviendas construidas en las manzanas ocupadas del oeste de La Fontana son 44 (28+16), que representan un tercio del suelo disponible para viviendas unifamiliares. Tomando una hipótesis conservadora, se supone un techo de 300 viviendas en La Fontana a las que el futuro vial que atravesará el sector daría servicio de forma diaria.

4.4. COEFICIENTES DE CÁLCULO DEL MODELO

Vialio

Tipo de superficie aplicada a la calzada de las carreteras: normal.

Tipo de flujo de tráfico: En aplicación del método NMPB-96, se ha considerado tráfico fluido sobre plano horizontal de forma general. El programa de modelización tiene en cuenta de manera automática la pendiente del terreno aplicando las diferentes tablas de potencia de emisión del método francés.

Absorción de los tipos de suelo

El software de cálculo empleado permite introducir diferentes tipos de suelo a efectos de absorción de ruido. El tipo de suelo, determinado por norma general a partir del uso al que está destinado, tiene influencia en la propagación del sonido, ya que se relaciona con su absorción en función de sus características físicas (porosidad, densidad,...).

Tomando como base la misma ortofotografía se ha dibujado un mapa simplificado de usos del suelo, que se asocia mediante el método Hornmose a las diferentes tipologías de reflexión acústica del suelo. De esta forma, se ha aplicado un valor de absorción G=0 en la lámina de agua del cercano río Tormes y un valor general de G=0,4 (suelos duros) en el ámbito urbano.

Obstáculos

La naturaleza y el diseño de las fachadas de los edificios es importante desde el punto de vista de la reflexión, la presencia de balconadas y otros elementos irregulares reduce la capacidad reflexiva. Se ha asignado una reflexión genérica R=0,79 (fachada dura) a todos las edificaciones.

Como ya se ha comentado, a las edificaciones existentes se les ha asignado una altura en múltiplos de 3 m de altura, partiendo de una altura mínima de 4 m en los edificios de 1 única altura, y de 6 m para las naves industriales de una altura.

NOTA: En la modelización no se van a considerar edificaciones en el interior de los solares no edificadas, interpretando los resultados de los mapas como el ruido incidente en las parcelas de aprovechamiento lucrativo. De esta forma, se puede estimar la existencia de impacto si se produce contacto de la isófona límite sobre la manzana urbana, indicando la necesidad de medidas correctoras.



Radio máximo de búsqueda

Este parámetro nos indica la distancia de fuentes sonoras a considerar en el cálculo cada uno de los puntos que determinan el modelo de ruido. En el caso que nos ocupa, es de 1.200 metros, de manera que los receptores que se encuentren a más de esta distancia de las fuentes sonoras no serán considerados en el cálculo. Esta distancia es mayor que la precisión del método ISO 9613-2, pero permite dar una idea de las imisiones en los receptores del entorno, situados siempre a más de 1 km del proyecto.

Orden de reflexión

Esta opción nos permite determinar el número de reflexiones a considerar en el cálculo de la propagación del ruido.

En el caso que nos ocupa consideraremos un orden de reflexión. La reflexión es un cálculo que incrementa de manera muy importante el tiempo de procesamiento del modelo y resulta útil para estudios de detalle sobre zonas con grandes aglomeraciones de edificios, no en el caso que nos atañe.

El Nº de rayos de reflexión emitidos por punto es de 30.

Otros parámetros de cálculo

El programa requiere una serie de parámetros para realizar los cálculos:

- Altura de la malla de receptores del mapa de ruido: 4 m sobre el terreno.
- Condiciones atmosféricas. Al no disponer de datos en el territorio nacional, se aplica la recomendación de la UE: 50% condiciones favorables Día, 75% condiciones favorables Tarde, 100% condiciones favorables Noche.
- Corrección por condiciones de cálculo a largo plazo.
- Incremento de la malla de receptores: 5 m.
- Error dinámico: 0,5 dB.

5. ANÁLISIS DE RESULTADOS

5.1. MEDICIONES ACÚSTICAS

La campaña de mediciones se realizó el día 24 de octubre de 2016, seleccionando 5 puntos de muestreo en el perímetro del ámbito. Los puntos están grafados en la siguiente figura.



Ilustración 6. Puntos de medición

En cada uno de los puntos se realizaron 3 medidas independientes de 5 minutos de duración, coincidiendo con el régimen habitual de emisión de los focos sonoros existentes (tráfico viario). Los resultados se resumen en la tabla 5 con los valores del nivel sonoro equivalente. Los niveles sonoros más altos son los correspondientes al entorno de la N-501.

Área receptora exterior		Mañana (7-19) Ld		Tarde (19-23) Le		Noche (23-7) Ln	
Área de silencio		60		60		50	
Área levemente ruidosa		65		65		55	
Área tolerablemente ruidosa		70		70		65	
Uso de oficinas y comercial		73		73		63	
Uso recreativo y espectáculos		75		75		65	
Áreas ruidosas							

Tabla 4. Valores objetivo para el ruido ambiental en áreas urbanizadas (Ley 5/2009)



Al estar analizando en este caso el ruido de fondo existente, se van a considerar los valores "objetivo" para el ruido ambiental en áreas urbanizadas. Se toman los valores de Ld, correspondientes al periodo de muestreo. En zonas residenciales, estos valores son 65/65/55 dBA.

Id	Situación	X	Y	Laeq T, d	Ld	Superación de valores objetivo
1	Suroeste- Comercio	276.885	4.536.790	67,1/66,8/66,5	65	SI
2	Suroeste-Naves	276.969	4.536.772	69,9/69,6/69,9	65	SI
3	Noroeste-Nave	277.007	4.536.988	43,6/48,7/44,9	65	NO
4	Norte	276.919	4.536.938	47,7/46,1/47,4	65	NO
5	Centro	276.931	4.536.862	53,5/49,8/49,5	65	NO

Tabla 5. Mediciones. Localización y niveles obtenidos

De acuerdo a las mediciones, en la zona del ámbito en contacto con la carretera N-501 se estarían superando los valores "objetivo" (así ocurre en todas las muestras independientes obtenidas en la campaña de campo), lo que está indicando que habrá que aplicar medidas correctoras en la futura ordenación de usos del sector, creando una zona de transición hacia el interior en la que pueda caber usos más tolerantes con el ruido de la carretera, tales como el comercial y determinados equipamientos.

5.2. RESULTADOS DE LA MODELIZACIÓN PREOPERACIONAL

Sin tener en consideración el viario interior del ámbito, los mapas sonoros obtenidos con el modelo, que representan los niveles de emisión a largo plazo del entorno de estudio, son:



Ilustración 7. Preoperacional. Periodo diurno Ld



Ilustración 8. Preoperacional. Periodo nocturno Ln



Ilustración 9. Preoperacional. Período noche in

Es en el período nocturno en el que se aprecia la incidencia en el interior del sector de niveles de emisión superiores a los valores "objetivo" de la Ley 5/2009 para suelos residenciales. El ancho de esta banda afectada es de unos 20 m.

La modelización es acorde con los resultados de la campaña de medidas en cuanto a la necesidad de establecer una banda de transición acústica.

5.3. RESULTADOS DE LA MODELIZACIÓN POSTOPERACIONAL

Si se tiene en cuenta exclusivamente el viario interior del ámbito, no se aprecian impactos ya que los niveles sonoros superiores a los valores límite quedan delimitados en la sección de la calle. En este caso no serían necesarias medidas correctoras específicas.



Ilustración 10. Postoperacional. Vario interior. Período día Ld



Ilustración 11. Postoperacional. Vario interior. Período tarde Le



Ilustración 12. Postoperacional Vialidad interior. Periodo noche L_n

En las figuras correspondientes a los mapas de ruido de tráfico interior se aprecia que los niveles de imisión del tráfico interior son muy discretos y no generan impactos sobre la zona acústica del ámbito.

En los Anexos se incluyen los mapas de niveles de imisión sonora en estado post-operacional completos con todas las fuentes (tráfico vial):

- Niveles de imisión sonora, Índice L_d, Escala 1:200.
- Niveles de imisión sonora, Índice L_a, Escala 1:200.
- Niveles de imisión sonora, Índice L_n, Escala 1:200.
- Niveles de imisión sonora, Índice L_{den}, Escala 1:200.

5.4. CONCLUSIONES

Del estudio acústico de la modificación puntual se concluye que la construcción propuesta del vial interior no genera impactos acústicos sobre el sector, por lo que no es necesario aplicar medidas correctoras.

Por el contrario, sí se aprecian impactos acústicos en el contacto del sector con la antigua carretera de Madrid, N-501, por lo que se recomienda la aplicación de una banda de transición acústica de 20 m de anchura desde el frente de contacto con la carretera en la que no se deberían construir edificaciones residenciales.

Se propone ubicar en esta banda de transición los usos más tolerantes al ruido, tales como los comerciales o los equipamientos que no requieran protección frente a la contaminación sonora. Además de ofrecer una distancia de atenuación hacia las futuras viviendas, las construcciones que se instalen en esa banda pueden ejercer de obstáculos de apantallamiento frente al ruido de la carretera.



6. ANEXOS

- 1. Requerimiento de la Junta de Castilla y León, fechado el 9 de septiembre de 2016.
- 2. Mapas de niveles de imisión sonora en estado post-operacional completos con todas las fuentes (tráfico viario):
 - Niveles de imisión sonora. Índice *Ld* (Día). Escala 1:200.
 - Niveles de imisión sonora. Índice *Le* (Tarde). Escala 1:200.
 - Niveles de imisión sonora. Índice *Ln* (Noche). Escala 1:200.
 - Niveles de imisión sonora. Índice *Lden* (Día completo 24 h). Escala 1:200

6.1. REQUERIMIENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, FECHADO EL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2016



**Junta de
Castilla y León**
Consejo de Gobierno y Junta Leonesa
Dirección General de Cultura y Patrimonio Ambiental

Ref. 8.4.1.

NOTA INTERIOR

DE: SERVICIO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO
A: SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y AUDITORIAS AMBIENTALES.

ASUNTO: TRAMITE AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 41 DEL PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES (SA) PROMOVIDA POR MIRAT 4, S.L.

En respuesta a la solicitud de informe, en el sentido de las competencias de este Servicio, para formular el informe ambiental correspondiente, se informa lo siguiente:

➤ La Ley 8/2008, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Este servicio considera que en el documento ambiental correspondiente de la modificación puntual nº 41 del PGOU de Santa Marta de Tormes se debe incluir un estudio ambiental, realizado por una de las entidades de evaluación a las que se refiere el artículo 18 de la Ley 8/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, que evalúe la incidencia de la modificación, especialmente la de la nueva cartografía sobre las áreas afectadas de su entorno, analizando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y, en caso de que se detecten incumplimientos, se prevén las medidas preventivas y/o correctoras necesarias, de manera que se garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la Ley 57/2003, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Valencia, 9 de septiembre de 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE
PREVENCIÓN AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

100 - JUAN FERNÁNDEZ ORCAJO

RECIBI

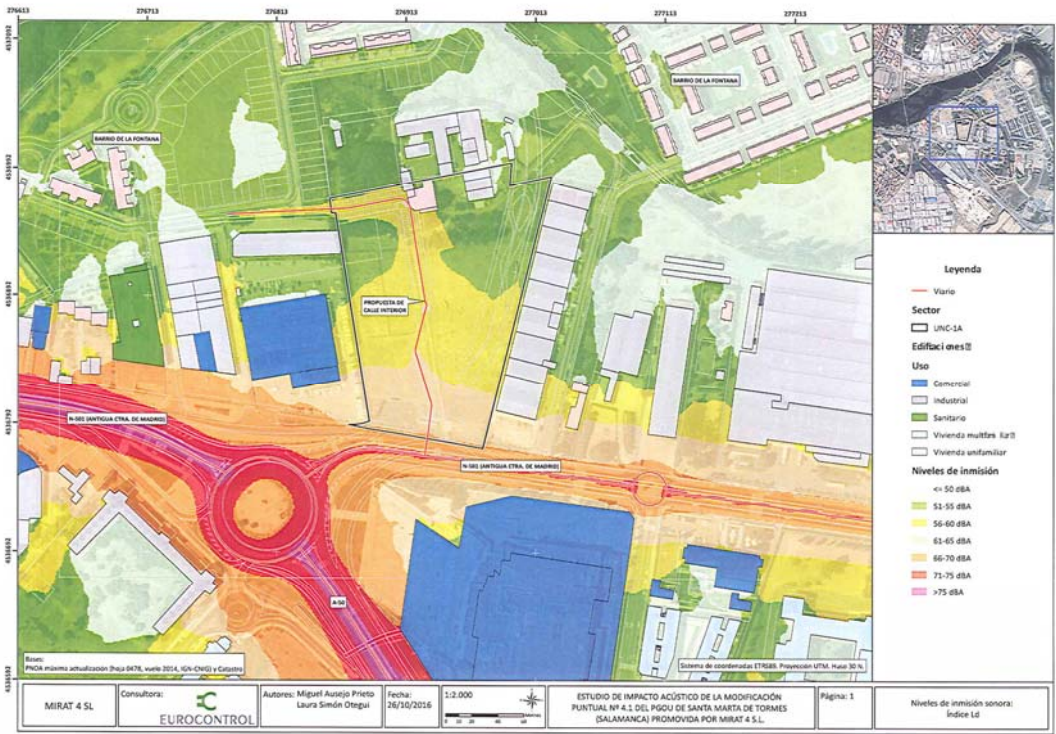
Fecha:

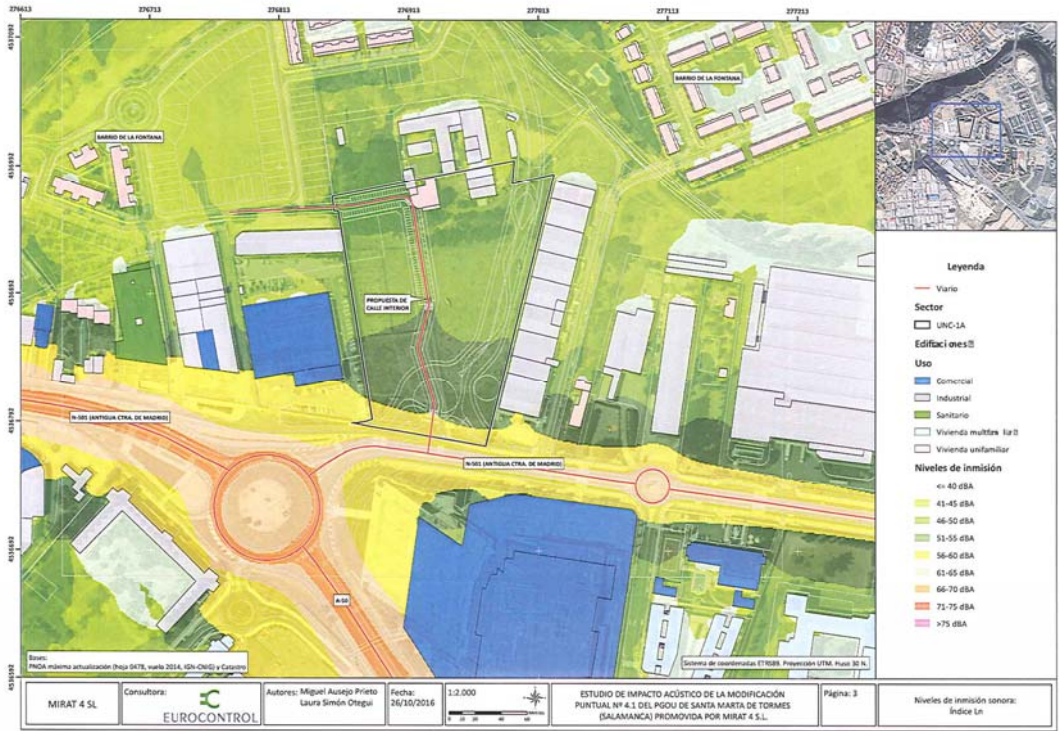


EUROCONTROL

6.2. MAPAS DE NIVELES DE INMISIÓN SONORA EN ESTADO POST-OPERACIONAL

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4.1 DEL PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA) PROMOVIDA POR MIRAT 4 S.L. ANEXO









ANEXO 4 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

Introducción.

El municipio de Santa Marta de Tormes dispone de Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de manera parcial el 22 de marzo de 2012, publicándose tal acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 12 de junio de 2012.

La evaluación ambiental es un instrumento plenamente consolidado que acompaña al desarrollo, asegurando que éste sea sostenible e integrador. En el ámbito internacional, mediante el Convenio sobre evaluación del impacto en el medio ambiente, en un contexto transfronterizo, de 25 de febrero de 1991, conocido como Convenio de Espoo y ratificado por nuestro país el 1 de septiembre de 1992 y su Protocolo sobre evaluación ambiental estratégica, ratificado el 24 de junio de 2009. En el derecho comunitario, por la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y por la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, que la presente ley transpone al ordenamiento interno

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental unifica en una sola norma dos disposiciones: la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido, y de conformidad con lo establecido en el art. 29 y siguientes establece un procedimiento de Evaluación Estratégica Ambiental Simplificada, en el cual se informa de la necesidad de que el promotor de la Modificación Puntual del PGOU debe proporcionar un Documento Inicial para que la Administración Ambiental dicte los criterios ambientales a tener en cuenta, generando el Informe Ambiental Estratégico del ámbito de la modificación en el municipio de Santa Marta de Tormes.

El presente documento constituye el mencionado "DOCUMENTO DE INICIO" para la evaluación ambiental simplificada de la Modificación Puntual 4.1 del PGOU de Santa Marta de Tormes, elaborada por iniciativa de la mercantil Mirat4 S.L., de conformidad con lo establecido en el art.29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre evaluación ambiental.

Según el Art. 29, a la comunicación de la iniciación del procedimiento acompañará el borrador del plan o programa y un documento ambiental estratégico que contendrá al menos los siguientes aspectos:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Planeamiento actual.



El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes fue aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de manera parcial el 22 de marzo de 2012, publicándose tal acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 12 de junio de 2012.

Posteriormente el 30 de Mayo de 2013 fue aprobada definitivamente la parte pendiente de modo que el PGOU está aprobado completamente para todo el término municipal. Dicho acuerdo fue publicado en el BOCyL 13 de agosto de 2013. Sobre el PGOUSMT se han redactado y aprobado varias modificaciones puntuales, correspondiendo a la presente según la nomenclatura utilizada por el Ayuntamiento la MP 4.1

Vistas las especiales circunstancias urbanísticas que confluyen en el desarrollo del Sector UNC-1A, resulta prácticamente imposible llevar a cabo la ordenación detallada del mismo, motivado por los siguientes aspectos:

La necesidad propuesta por el Ayuntamiento de Santa Marta de procurar una conexión viaria entre la carretera de Madrid y la urbanización "la Fontana" a través del Sector, derivada de la dificultad de ejecutar los previstos en el PGOUSMT a través del Sector UNC-1C . Además de esta manera se da cumplimiento al contenido de la ficha del Sector en lo relativo a "asegurando la continuidad de las calles de la urbanización de La Fontana".

El trazado proyectado del SG7 que entra en conflicto con la nueva conexión viaria especialmente en la zona del entronque con la travesía de la antigua carretera de Madrid, tratando de evitar en lo posible los espacios residuales.

La tipología predominante prevista en el PGOUSMT de vivienda unifamiliar requiere unas condiciones superficiales y geométricas que con los condicionantes de viario antes señalados hacen inviable el desarrollo a pesar de poder compatibilizar hasta el 40% del aprovechamiento en la tipología de vivienda colectiva.

.Caracterización territorial.

Localización

El sector UNC-1A se ubica en el Término Municipal de Santa Marta de Tormes, en la provincia de Salamanca.

El estudio de Detalle I sector UNC-1A ROTONDA DEL TORMES Norte A y al SSGG 7 con una superficie bruta según la ficha del mismo incluida en el PGOU de 2,6316 Hectáreas. Se ubica al oeste del núcleo urbano. Linda al norte con el Sector UNC-1-B, al Este y Oeste con el Sector UNC-1-C y por el Sur con la carretera de Madrid, en su interior alberga parte del sistema General SG-7.

Se trata de una zona de fácil accesibilidad y con un fuerte desarrollo urbanístico en el entorno en materia residencial y comercial. Concretamente, el terreno objeto de la Modificación Puntual es de los pocos que aún quedan por urbanizar. Dispone de todos los servicios urbanísticos en su fachada Sur.

El terreno está dispuesto en uno de los principales accesos a la capital salmantina, ubicándose entre el casco urbano de la misma y los principales desarrollos residenciales, en continuo crecimiento en la margen sur del río Tormes, y equipamientos comerciales.

Es importante destacar la presencia de dos Centro Comerciales (Centro Comercial el Tormes y Parque Comercial Capuchinos) a menos de 300 m del área de actuación, así como de otras grandes superficies comerciales como son Decathlon, E.Leclerc y Norauto, todas ellas junto a la carretera N-501. Destaca asimismo, la cercanía al Polígono Industrial El Montalvo, ubicado a unos 500 metros.

A continuación se incluye una ortofoto en la que se parecía la zona objeto de actuación:



Climatología

La caracterización climática representativa del entorno del área de estudio se basa en la estación termopluviométrica de Salamanca "Observatorio" (nº 2870), siendo esta la estación más próxima (a unos 2 Km en dirección sureste) en el Municipio de Santa Marta de Tormes. Dicha actuación se sitúa a 782 metros de altitud sobre el nivel del mar.

Encuadrada dentro de la cuenca del Duero, el área de estudio participa desde el punto de vista climático de alguna de las características propias del clima mediterráneo, concretamente del tipo de clima determinante en la zona, según la clasificación de Papadakis, es mediterráneo templado.

La temperatura media anual oscila en torno a los 12 °C, siendo el mes de julio el más caluroso (21,2 °C) frente al mes de diciembre, en el que se registra una media de tan solo 4,40 °C. la oscilación térmica anual es, por tanto, elevada, situándose en torno a los 16,8 °C. Los inviernos son fríos con frecuentes heladas (7 meses de frío o heladas) mientras que los veranos son por lo general calurosos y secos, con máximas entorno a los 30 °C, pero con una temperatura media mínima del mes más frío de 0,30 °C.

En lo relativo a la pluviosidad, se observan precipitaciones de 455,10 mm anuales, distribuidas de forma bastante irregular a lo largo del año, destacando mínimos en verano y máximos en invierno.

Atmósfera y ambiente sonoro

Calidad atmosférica

Dado que se trata de una zona periurbana del núcleo de Salamanca, las principales fuentes de emisión de contaminantes a la atmósfera en la zona son la circulación de vehículos a motor en la N-501 que discurre junto a las parcelas, además de las emisiones que pudieran asociarse con las industrias implantadas en el Polígono Industrial "El Montalvo", ubicado a unos 500 m.

En cuanto a los límites legales establecidos en relación a los principales contaminantes atmosféricos, en octubre de 2002 se aprobó el Real Decreto 1073/2002 sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono. Este Real Decreto introduce nuevos valores límite de inmisión, algunos de los cuales son de aplicación a la entrada en vigor del Real Decreto y para otros se establecen fechas límites para su cumplimiento.



Por otro lado, en 2003 se aprueba el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente. En este Real Decreto se establecen valores objetivos de concentraciones de ozono para proteger tanto la salud de las personas como la vegetación, que deben alcanzarse en el presente año, así como objetivos más estrictos que habrían de conseguirse a largo plazo. Asimismo, se regulan los umbrales de información y de alerta para las concentraciones de ozono, con la finalidad de que las Administraciones Públicas competentes suministren la correspondiente información a la población y a la Administración Sanitaria.

Próxima a la zona de actuación se localiza una estación de control de la calidad de aire, denominada "Salamanca 4", ubicada en el Barrio de San José y destinada a la medida de la calidad del aire de fondo en una zona urbana. Según el informe de Calidad de Aire de 2008, publicado por la Junta de Castilla y León, los resultados obtenidos en la citada estación se detallan a continuación:

Tabla 1: Valores de calidad del aire en la Estación de Salamanca 4

Dióxido de nitrógeno (NO ₂)	PERCENTIL 98 de los valores medios horarios o por períodos inferiores a la hora, tomados a lo largo de todo el año desde 01-01 al 31-12	81
	Valor límite 200 µg/m ³	
	PERCENTIL 50 de los valores medios horarios o por períodos inferiores a la hora, tomados a lo largo de todo el año desde 01-01 al 31-12	20
	Valor límite 50 µg/m ³	
	PERCENTIL 50 de los valores medios horarios o por períodos inferiores a la hora, tomados a lo largo de todo el año desde 01-01 al 31-12	81
	Valor límite 135 µg/m ³	
Ozono (O ₃)	Máximo de las medias octohorarias del día, que no deberá superarse más de 25 días por cada año civil de promedio en un período de 3 años (Año 2010)	10
	Valor objetivo para la protección de la salud humana	120 µg/m ³

Fte: Informe de la Calidad del aire en Castilla y León. Año 2008

Como se puede apreciar, en el 2008 en Percentil 98 de NO₂ no ha superado el valor límite de 200 µg/m³ ni el valor guía de 135 µg/m³. En cuanto al percentil 50, el valor para el período analizado se sitúa también por debajo del valor guía, establecido en 50 µg/m³.

En cuanto a los niveles de ozono, no se ha superado el valor objetivo de 120 µg/m³. De todos modos, el cumplimiento de estos valores objetivos se comenzará a verificar a partir del presente año.

Por otro lado, la estación no supera en ninguna ocasión el umbral de información a la población de 180 µg/m³, considerándose el valor medio en una hora.

Atendiendo a los niveles obtenidos se puede indicar que la calidad del aire del entorno en la zona es óptima.

Ambiente sonoro

En cuanto al ambiente sonoro, actualmente los principales focos de emisión se derivan del tráfico asociado a los accesos a Santa Marta de Tormes, a la Carretera de Alba y a la salida de Salamanca hacia Madrid que discurre junto a la zona de actuación, presentando importantes intensidades de tráfico en determinadas franjas horarias.

En las mediciones realizadas en el Parque Comercial Los Capuchinos, se ha podido contrastar que los mayores niveles de ruido en horario diurno se recogen en la parte frontal del Centro, por la fuerte influencia del tráfico de la N-501 y del propio aparcamiento.



En cuanto al horario nocturno, los mayores niveles de ruido provienen de maquinaria, si bien no se ha determinado con exactitud si la maquinaria procedía de la cubierta del centro comercial o de las viviendas colindantes.

En el transcurso de las mediciones realizadas en el centro, no se detectó de forma clara ruido proveniente de maquinaria en cubierta. En cuanto al muelle de carga y las máquinas de compactación de basura del centro, se localizan alejados de zonas sensibles consiguiendo así evitar molestias a la población.

Las mediciones más problemáticas se han observado en las zonas próximas a viviendas y en zonas en las que se ubica maquinaria, superando los niveles establecidos en la Ley de Ruidos (55 dBA en horario diurno y 45 dBA en horario nocturno), puesto que los límites sonoros establecidos en zonas residenciales son más restrictivos que en el resto de zonas.

Atendiendo a los resultados obtenidos en las mediciones del Parque Comercial Los Capuchinos, se puede concluir que para una adecuada planificación deberían incluirse los focos más ruidoso alejados de las áreas de viviendas, así como una correcta ubicación de la maquinaria susceptible de generar mayores emisiones sonoras y que cumpla con medidas de reducción de ruido en las propias máquinas de forma que no se vea afectada la calidad sonora de las inmediaciones del Centro.

Hidrología

La zona de estudio pertenece a la subcuenca del río Tormes, uno de los principales afluentes del río Duero. El río Tormes discurre a unos 250 m de la zona sobre la que se pretende ubicar el proyecto, si bien, no se verá afectado de forma directa por el desarrollo del proyecto.

Geología y edafología

Según el Mapa Geológico y Minero de Castilla y León (hojas 478) los materiales presentes en el área de estudio se corresponden con materiales del Terciario en general permeables. Concretamente se trata de los siguientes.

- Gravas, arenas y limos. Se trata fundamentalmente de suelos arenosos emplazados en terrazas bajas que pertenecen al Holoceno.
- Arcosas y gravas arcósicas. Pertenecientes al Oligoceno – Mioceno inferior.

Vegetación

Vegetación Potencial

La vegetación potencial de una zona se refiere a la continuidad vegetal estable que existiría en un área dada tras una sucesión geobotánica natural, es decir, si el hombre dejase de influir y alterar los ecosistemas. En la práctica se considera la vegetación potencial con sinónimo de climax e igual a la vegetación primitiva (aún no alterada) de una zona concreta.

Según el Mapa de Series de Vegetación de España (1:400.000) de Rivas-Martínez, S. (1987) la división corológica en el área de actuación se encuentra dentro de la Región Mediterránea, Subregión Mediterránea Occidental, Superprovincia Mediterráneo-Iberoatlántica, Provincia Carpetano-Ibérico-leonesa, Sector Salmantino.

No obstante, se debe distinguir entre la vegetación potencial correspondiente a las series climatófilas, que es la que se desarrolla sobre suelos que sólo reciben el agua de lluvia; y la correspondiente a las series edafófilas (comunidades permanentes) que son las que prosperan en suelos o medios excepcionales (por lo general, suelos que difieren respecto a la media en cuanto a niveles de humedad edáfica).

Vegetación Actual

La zona sobre la que se pretende desarrollar se encuentra altamente influenciada por la mano del hombre y muy lejos, de su óptimo climático debido a la intensa actividad humana que se ha llevado a cabo en la misma. Esto ha dado lugar a una intensa alteración de la cobertura vegetal natural y potencial de la zona.



Los terrenos incluidos en el área directamente afectada por el Estudio de Detalle no cuentan con un valor florístico destacable, tratándose en general de vegetación ruderal y especies herbáceas anuales de tipo gramíneas, Lavandulastoechas, Papaversp., PlantagoLanceolata, Achilleamillefolium, Daucus carota, Taraxacumofficinale, Bellisperennis,..., se trata de una zona sin explotar y de escaso valor florístico y ecológico, en las que domina la presencia de vegetación ruderal, herbáceas y algún pie suelto de pino piñonero, chopo o plátano de sombra.

En las inmediaciones del sector, intercalados entre infraestructuras nos encontramos solares que se ha convertido en eriales improductivos intercalados entre las mismas.

Se ha procedido a la revisión documental y cartográfica de los hábitats naturales en la zona directamente afectada por el proyecto. Según el Atlas de los hábitats naturales y seminaturales de España" elaborado por la Dirección General de la Conservación de la Naturaleza del Ministerio de Medio Ambiente, Medio rural y Medio Marino, en el área de actuación no existe coincidencia con ningún polígono que presente hábitats incluidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Únicamente resultan destacables algunos polígonos catalogados como hábitats en algunas de las zonas de ribera del Río Tormes, si bien dada la distancia a la que se localizan de las parcelas de actuación, en ningún momento van a verse afectados por la actividad residencial y comercial dada la distancia. Estos hábitats son los que se detallan a continuación:

Código UE	Hábitat	Descripción del Hábitat	Prioritario
92A0	Salicineotrichae-Populetumnigrae T.E. Díaz & Penas in Rivas Martínez, T.E. Díaz, Fernández-González, Izco, Loisi, Lousã & Penas 2002	Bosques galería de Salix alba y Populus Alba. Alamedas	no
91E0	Galio broteriani-Alnetumglutinosae Rivas-Martínez, Fuente & Sánchez- Mata 1986	Bosques aluviales de Alnus Glutinosa y Fraxinusexcelsior (Alno-Padion, Alnionincanae, Salicionalbae). Alisedas	si

Paisaje

El paisaje se produce como resultado de la combinación de factores como geomorfología, clima, vegetación, fauna, agua, etc. Así como el grado de incidencia de las alteraciones de tipo natural y de las modificaciones antrópicas que existen en una zona. El paisaje es un elemento complejo que resulta de las interacciones de los otros elementos del medio y de la apreciación que de las mismas se realiza.

Se trata de un paisaje muy poco complejo, dominado por la existencia de numerosas infraestructuras humanas y edificaciones. Destaca en este sentido, la presencia de actividades comerciales y el uso residencial, así como importantes vías de comunicación que se extienden en la zona de estudio.

En el PGOUSMT vigente se establecieron dos conexiones viarias a través del sector UNC-1C que servían básicamente para dotar de dos salidas nuevas a la zona oeste de la urbanización "La Fontana".

Ante la urgencia de dotar de una salida viaria a la zona oeste de la Fontana, cuyos habitantes tienen que dar una vuelta de más de un kilómetro de recorrido para entrar y salir de la urbanización, no sólo en coche, sino también para acceder a la parada del transporte público más cercana, permitiendo una mayor agilidad en la intervención de los Servicios públicos y con la posibilidad de llevar a cabo el desarrollo urbanístico del sector UNC-1A, el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes ha planteado a la mercantil propietaria del total de los terrenos que conforman el sector UNC-1A llevar a cabo esa salida a través de éste, conectando la calle Coimbra de la urbanización "La Fontana", con la travesía de la antigua carretera Madrid ya de titularidad municipal.



El viario propuesto dota esta área urbana de una conexión alternativa utilizable en caso de bloqueo de las existentes hacia el puente príncipe de Asturias. Esto en si mismo justifica el interés público de la modificación planteada

Como consecuencia de esta conexión viaria solicitada por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes junto con la necesidad de acometer ambas vías, la de nueva apertura y el Sistema General previsto, a la nueva rotonda propuesta en el planeamiento general generan en el sector espacios urbanísticos residuales, provocados por la fragmentación que el viario genera en el Sector.

Motivado por lo anterior se propone la modificación del Sistema General 7 de forma que genere, hasta su ejecución, un área verde continuo que oculte las medianeras existentes en las naves industriales colindantes.

El área de implantación y las condiciones de las parcelas resultantes son más adecuadas para la tipología de vivienda colectiva con espacios comunes, ya compatible en el planeamiento aprobado.

La propuesta de modificación trata de conseguir una adaptación del planeamiento que permita la materialización de los derechos urbanísticos junto con los requerimientos del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone modificar la ficha del sector UNC-1A quedando la misma tal y como se recoge en el documento anexo que se acompaña al final de la presente modificación.

FICHA DEL SECTOR UNC-1A DEL PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES PROPUESTA EN LA MODIFICACION PUNTUAL 4.1

PROPUESTA DE MODIFICACION



NOMBRE	Rotonda del Tormes- Norte-A	CÓDIGO	UNC-1-A
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
		HOJA PLANO	5,8 y 9

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8621		
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,6316		

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	5000	Edificabilidad máx. total (m2c)	9.311
Dens. residencial (viv/Ha)	42	Número máximo de viviendas	78

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, incluyendo la previsión del nuevo puente a Salamanca, asegurando la continuidad de las calles de la urbanización de La Fontana y la ubicación de las reservas dotacionales legalmente exigibles. Se asigna al sector la obtención del suelo de sistema general que se representa, siendo la urbanización a cargo de la administración titular de dicha infraestructura.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja); terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación. La altura máxima de la edificación será de PB+3

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable



El desarrollo previsible del plan.

Este apartado se divide en dos partes: por un lado, las fases para la tramitación de la Modificación del PGOU de Santa Marta de Tormes y por otro, el cronograma previsto para el posterior desarrollo del Sector.

Las fases para la tramitación del plan son las siguientes:

1. Elaboración del documento para la Aprobación Inicial de la Modificación del PGOUSMT.
2. Aprobación inicial de la Modificación del PGOUSMT.
3. Proceso de participación pública.
4. Aprobación provisional de la Modificación del PGOUSMT.
5. Aprobación definitiva de la Modificación del PGOUSMT.

Los efectos ambientales previsible.

- Actuaciones generadoras de efectos ambientales.

En la Modificación puntual en sí misma no se producen efectos de ningún tipo sobre el medio ambiente, por tratarse de un suelo clasificado en el PGOUSMT como Urbano No Consolidado, manteniéndose la misma clasificación y modificando únicamente parámetros de desarrollo para la ordenación detallada del Sector que no afectan ni a la superficie máxima edificable ni al número de viviendas previsto. A continuación se realiza una breve descripción de las principales actuaciones que producirán efectos ambientales en el desarrollo futuro del Sector y que entendemos que ya han sido contempladas en el Planeamiento vigente cuando se llevó a cabo su evaluación ambiental estratégica.

- o Suelo Urbano no Consolidado.
 1. Actuaciones integradas.
 2. Creación de nuevas zonas residenciales.
- Posibles efectos ambientales.

Del desarrollo futuro del Sector, se derivarán una serie de impactos y riesgos que se comentan a continuación.

- o Pérdida de suelos.
- o Alteración paisajística como consecuencia de la aparición de elementos antrópicos como las infraestructuras, edificaciones, etc.
- o Aumento del consumo de agua: El previsible incremento de población del lugar, dará como resultado un incremento en el consumo del agua.
- o Aumento del consumo de energía: Como en el caso anterior, el incremento previsible de población en el lugar y los usos del suelo previstos, ocasionará un aumento del consumo de energía.
- o Emisión de agentes contaminantes a la atmósfera: El previsible incremento de población y actividades en la zona, ocasionará un aumento del tráfico rodado y un incremento de las emisiones contaminantes..
- o Generación de mayor cantidad de residuos sólidos y líquidos: El más que probable incremento de la población y las actividades en la zona, ocasionará un aumento de la cantidad de residuos generados tanto líquidos como sólidos.
- o Contaminación acústica: El desarrollo del Sector, ocasionará previsiblemente un incremento de la contaminación acústica.
- o Contaminación lumínica: El desarrollo urbanístico previsto en la zona, incrementará la emisión luminosa, lo que incrementará la contaminación lumínica generada.
- o Impulso de actividades económicas: La ocupación y transformación del suelo previstas, permitirá un impulso de determinadas actividades económicas.
- o Mejora de la red viaria, lo que repercutirá en una mejor conexión entre núcleos de población.



Los efectos previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio, sobre la planificación sectorial, sobre la planificación territorial y sobre las normas aplicables.

En este punto se debe estudiar las posibles repercusiones del plan sobre Planes de Ordenación del Territorio (P.O.T.); Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Planes de Ordenación de los Recursos Forestales (PORF); infraestructuras existentes, etc.

Ante la urgencia de dotar de una salida viaria a la zona oeste de la Fontana, cuyos habitantes tienen que dar una vuelta de más de un kilómetro de recorrido para entrar y salir de la urbanización, no sólo en coche, sino también para acceder a la parada del transporte público más cercana, permitiendo una mayor agilidad en la intervención de los Servicios públicos y con la posibilidad de llevar a cabo el desarrollo urbanístico del sector UNC-1A, el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes ha planteado a la mercantil propietaria del total de los terrenos que conforman el sector UNC-1A llevar a cabo esa salida a través de éste, conectando la calle Coimbra de la urbanización "La Fontana", con la travesía de la antigua carretera Madrid ya de titularidad municipal.

El viario propuesto dota esta área urbana de una conexión alternativa utilizable en caso de bloqueo de las existentes hacia el puente príncipe de Asturias. Esto en si mismo justifica el interés público de la modificación planteada

Como consecuencia de esta conexión viaria solicitada por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes junto con la necesidad de acometer ambas vías, la de nueva apertura y el Sistema General previsto, a la nueva rotonda propuesta en el planeamiento general generan en el sector espacios urbanísticos residuales, provocados por la fragmentación que el viario genera en el Sector.

Motivado por lo anterior se propone la modificación del Sistema General 7 de forma que genere, hasta su ejecución, un área verde continuo que oculte las medianeras existentes en las naves industriales colindantes.

El área de implantación y las condiciones de las parcelas resultantes son más adecuadas para la tipología de vivienda colectiva con espacios comunes, ya compatible en el planeamiento aprobado.

La propuesta de modificación trata de conseguir una adaptación del planeamiento que permita la materialización de los derechos urbanísticos junto con los requerimientos del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

En este sentido, previsiblemente se incrementarán las necesidades de abastecimiento de agua, energía y saneamiento, como consecuencia del incremento poblacional consecuencia del desarrollo urbanísticos. Además, el incremento previsible de población y la implantación de actividades, supondrán una mayor necesidad de tráfico, lo que supondrá una afección a las vías de comunicación.

A continuación se presenta una lista de revisión donde se indican los efectos que producirán las calificaciones de suelo sobre los factores ambientales.



USOS DEL SUELO	Ocupación y cambio de uso del suelo.
AGUAS DE CONSUMO	Aumento del consumo de agua.
PAISAJE	Aparición de elementos antrópicos: Infraestructuras y edificaciones
ENERGIA	Aumento consumo.
AGENTES CONTAMINANTES	Aumento de emisiones , tráfico y actividades. Incremento ruido emitido y emisiones lumínicas.
AGUAS SUBTERRANEAS	Riesgos contaminación por vertidos accidentales.
RIESGO DE INUNDACION	Sin afección.
ESTRUCTURA TERRITORIAL	Cambios en la estructura parcelaria.
INFRAESTRUCTURAS	Mejora de comunicación entre núcleos urbanos. Dotación infraestructuras para las nuevas implantaciones.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	Impulso de nuevas actividades económicas.

Participación pública.

Está regulada en la Ley 21/2013 en su artículo 30 sobre las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

1. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

2. Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.

Fotografía aérea del área afectada.





ANEXO 5 FICHA CATASTRAL DE LAS PARCELA AFECTADA



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7071001TL7377S0001YY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR MADRID 19

37900 SANTA MARTA DE TORMES [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1972

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

2.047

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CR MADRID 19

SANTA MARTA DE TORMES [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

2.047

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

32.601

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	01	22
VIVIENDA	1	00	01	330
ALMACEN	1	00	02	261
ALMACEN	1	00	03	48
ALMACEN	1	00	04	300
ALMACEN	1	00	05	50
ALMACEN	1	00	06	34
ALMACEN	1	00	07	52
ALMACEN	1	00	08	126
ALMACEN	1	00	09	449
ALMACEN	1	00	10	105
DEPORTIVO	1	00	11	200
ALMACEN	1	00	14	70

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

277.100

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Miércoles , 20 de Septiembre de 2017

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UNC-1A. SANTA MARTA DE TORMES

192



ANEXO 6 ESCRITURA DE PROPIEDAD Y NOTA SIMPLE REGISTRAL



NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 4765398

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N° 5

C/ SANTA BRIGIDA 6 (Salamanca)
Tlf: 923 27-24-36 y Fax: 923 26-73-91
salamanca5@registrodelapropiedad.org

Fecha de Emisión: TRECE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE
Codigo Registral Unico: 37010000219092
Solicitante: MIRAT CUATRO S L
Interes Legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad
FINCA DE SANTA MARTA DE TORMES N°: 5751

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza: URBANA
Referencia Catastral: 7071001TL7377S0001YY
Localización: PARAJE SERNA, Denominación: Paraje: SERNA
Superficies: Terreno: cuarenta y dos mil ochocientos veintiún metros, ochenta y dos decímetros cuadrados
Linderos: Norte, RIO TORMES
Sur, CARRETERA DE VILLACASTIN A VIGO Y OTROS
Este, RESTO DE FINCA MATRIZ
Oeste, PARTICULARES Y BALTA Y HERMANOS SL Y SANCHEZ FERRERO Y REVILLA SA
DESCRIPCION: DENTRO EXISTEN VARIAS EDIFICACIONES (4 VIVIENDAS: ocupan una superficie total de 928 m2, NAVES que ocupan en conjunto 1501 m2 Y TENTADERO ocupa 850 m2)

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MIRAT CUATRO SL	B37283132	2926	118	52	9

- 100,000000% del pleno dominio, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Antonio Olveira Santos, en Salamanca, el día 22 de Diciembre de 1999, con número de protocolo 2626/1999.

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados durante el plazo de 5 años, según nota al margen de la insc/anot 14, de fecha 15 de Junio de 2011.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día TRECE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del diario.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.4 de la LH se hace constar que aún en el caso de que aparezca la referencia catastral ello no significa que la

Tlf: 923 27-24-36 y Fax: 923 26-73-91 - salamanca5@registrodelapropiedad.org

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



finca esté coordinada gráficamente con el Catastro a fecha de hoy.

Honorarios (IVA incl.): -3,64 euros-. Arancel 4.1F.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



de la Cancellation Esteves

7752

FAX



Año 19 99

Núm. 2.626,9

PRIMERA Copia de
ESCRITURA

de

COMPRAVENTA CON SUBROGACION DE HIPOTECA

22 Dic. 1999
10448
744
25
29 Dic 1999
DK 28-1-00

Otorgada por

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES RUMA, S.L.

A favor de

MIRAT CUATRO, S.L.

el 22 de DICIEMBRE de 19 99

Ante

D. Antonio Oliveira Santos
Notario de Salamanca

C/. Zamora, 47, 2.º B

Teléfonos 923 21 51 30
923 21 98 42
Fax 923 21 13 48





3E4813982



NUMERO DOS MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS.-----

En Salamanca, mi residencia, a veintidós de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve.-----

Ante mí, ANTONIO OLVEIRA SANTOS, Notario del Ilustre Colegio de Valladolid,-----

COMPARECEN:

De una parte: -----

DOÑA MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ CRIADO, mayor de edad, soltera y vecina de Santa Marta de Tormes (Salamanca), con domicilio en la urbanización Signo 25, calle Ministro Fernández Ordóñez, 3, 1º G, provista de D.N.I. 7.776.935-Z.-----

Y de otra: -----

DOÑA MARIA DE LAS CANDELAS ESTEVEZ HERNANDEZ, mayor de edad, casada y vecina de Salamanca, con domicilio en la Carretera de Ledesma, 172. 3º B, provista de D.N.I. 7.779.187-N.-----

INTERVIENEN: -----

a).- La primera, como ADMINISTRADOR UNICO, en nombre y representación de la compañía mercantil de-



nominada "PROMOCIONES Y URBANIZACIONES RUMA, S.L.", domiciliada en Leganés (Madrid), Avenida de Europa, número 41, 7º D; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada el veinte de abril de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario de esta ciudad, Don Jesús García Sánchez, bajo el número 778 de orden de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 7950, folio 1, sección 8, Hoja número M-128419, inscripción 1ª.-

Tiene C.I.F. B-80/874084.-----

Sus estatutos han sido adaptados a la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, en virtud de escritura otorgada en Salamanca, el día veintidos de junio de mil novecientos noventa y ocho, ante el que fué su Notario, Don Manuel Benito Pérez, bajo el número 1744 de orden de protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 7950, folio 11, sección 8, Hoja M-128419, inscripción 4ª.-----

De los Estatutos por los que se rige mencionada sociedad, los cuales figuran unidos a la escritura de adaptación antes relacionada, cuya copia auténtica tengo a la vista y devuelvo, se transcribe, por interesar a la presente, lo siguiente: "Artículo



3E4813983



2º.- La sociedad tiene por objeto: A).- La promoción, construcción y venta de edificaciones de todo tipo, en su totalidad, por partes o por pisos, bien para viviendas o locales de negocio, acogidos a Protección Oficial según la legislación vigente o libres, construidos para tal fin directamente o por medio de contratistas o subcontratistas o destajistas, en fincas rústicas o urbanas. B).- La adquisición de solares, su urbanización y parcelación, la venta de los mismos o de las parcelas resultantes, incluso el arrendamiento de los locales y de las viviendas construidas.-.....Artículo 25º.- La Sociedad será regida y administrada, a elección de la Junta General, por: a).- Un Administrador Unico.- b).- Varios administradores solidarios,.....Artículo 26º.- La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al órgano de administración con sujeción a las normas que seguidamente se establecen en función de cual sea la modalidad de órgano de administración que, en cada momento,



dirija y administre la Compañía: a).- Al administrador Unico.-.....El órgano de administración, por tanto, podrá hacer y llevar a cabo, con sujeción al régimen de actuación propia que corresponda, en cada caso, a la modalidad adoptada, todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercer cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General. A modo meramente enunciativo, corresponden al órgano de Administración las siguientes facultades y todo cuanto con ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna: a).- Organizar, reglamentar, dirigir e inspeccionar todos los servicios, oficinas y demás dependencias de la Sociedad.-.....c).- Determinar los negocios a emprender y el modo de realizarlos, asumiendo la dirección, manejo y desenvolvimiento de los fondos y actividades sociales, realizando todo género de cobros y pagos legítimos.-.....f).- Comprar, vender, permutar o de cualquier otro modo, adquirir o enajenar bienes muebles e inmuebles, así como toda clase de muebles, mercaderías y materias primas, que sean necesarios o convenientes al objeto social, sin limitación alguna, por el precio, a las personas y en las condicio-



3E4813984



nes que libremente concierte, pagar o cobrar el precio al contado o a plazos y prestar, o aceptar las garantías necesarias, incluso la hipotecaria o la condición resolutoria.ceder, traspasar, arrendar y celebrar cualesquiera actos de administración, disposición, dominio y gravamen, y concertar arrendamientos financieros y su cancelación o prórroga."-----

Sin que en lo omitido haya nada que restrinja, condicione o modifique lo inserto, asegurándome la compareciente su íntegra vigencia y la subsistencia de indicada sociedad con plena capacidad jurídica.--

Fué nombrada ADMINISTRADOR UNICO de la sociedad, por tiempo indefinido y con las facultades del artículo 26° de los Estatutos Sociales, en Junta General Extraordinaria de la sociedad, celebrada con fecha 15 de mayo de 1998, cuyo acuerdo fué elevado a público en virtud de la escritura de adaptación de estatutos antes relacionada.-----

Manifiesta que sigue en la actualidad en el



ejercicio de dicho cargo y que sus facultades no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas.-----

b).- Y la segunda, como apoderada, en nombre y representación de la sociedad "MIRAT CUATRO,S.L.", domiciliada en Salamanca, Avenida de Mirat, número 47; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada el once de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario que fué de esta ciudad, Don Jose Antonio Rivero Morales, bajo el número 932 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, al folio 66 del Libro 104 de Sociedades, inscripción 1ª de la Hoja número SA-3392.-----

Tiene C.I.F. B-37/283132.-----

Su legitimación para este acto resulta del poder conferido a su favor por la representación de indicada sociedad, en virtud de escritura otorgada el diez de junio de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario infrascrito, bajo el número 1244 de orden de mi protocolo, en la que, entre otras, se le confieren las siguientes facultades:-----

.....--

a).- Organizar, reglamentar, dirigir e inspeccionar todos los servicios, oficinas y demás depen-



SANTA MARTA



3E4813985



dencias de la Sociedad.-----

.....--
c).- Determinar los negocios a emprender y el modo de realizarlos, asumiendo la dirección, manejo y desenvolvimiento de los fondos y actividades sociales, realizando todo género de cobros y pagos legítimos.-----

.....--
f).- Comprar, vender, permutar o de cualquier otro modo, adquirir o enajenar bienes muebles e inmuebles, así como toda clase de muebles, mercaderías y materias primas, que sean necesarios o convenientes al objeto social, sin limitación alguna, por el precio, a las personas y en las condiciones que libremente concierte, pagar o cobrar el precio al contado o a plazos y prestar, o aceptar las garantías necesarias, incluso la hipotecaria o la condición resolutoria. Tomar dinero a préstamo, al interés, plazo y condiciones que estime, constituir, modificar, posponer y dividir y cancelar hipotecas, pren-



das y otros gravámenes; afianzar y avalar cualquier tipo de operaciones; asistir a subastas y concursos. Constituir y retirar depósitos y fianzas, incluso de la Caja General de Depósitos, ceder, traspasar, arrendar y celebrar cualesquiera actos de administración, disposición, dominio y gravamen, y concertar arrendamientos financieros y su cancelación o prórroga.-----

Así resulta literal y parcialmente de copia autorizada de aludida escritura de poder, que me exhibe y devuelvo, sin que en lo omitido haya nada que restrinja, condicione o modifique lo inserto, asegurándome la mandataria la íntegra vigencia de la misma y la subsistencia de indicada sociedad con plena capacidad jurídica.-----

Mencionada escritura de poder figura inscrita en el Registro Mercantil de Salamanca, al folio 138 del libro 219, inscripción 3ª de la Hoja SA-3392.-----

Las conozco y juzgo, según intervienen, con la capacidad legal necesaria para la formalización de la presente escritura de COMPRAVENTA CON SUBROGACION DE HIPOTECA, y al efecto,-----

EXPONEN:

Iº.- Que la sociedad "PROMOCIONES Y URBANIZACIO-



3E4813986



NES RUMA,S.L.", es dueña, en pleno dominio, de la siguiente finca: -----

URBANA, porción de terreno en término municipal de SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca), al sitio denominado "LA SERNA", que mide cuarenta y dos mil ochocientos veintiun metros y ochenta y dos decímetros cuadrados. Linda: Norte, río Tormes; Sur, carretera de Villacastín a Vigo, parcela de Don Ernesto Sánchez Villares, Don Remigio García, Don Isidro Parriente y Pinilla, la sociedad "Balta y Hermanos, S. L.", resto de finca matriz de donde se segregó y otra de la sociedad "Sanchez Ferrero y Revilla, S. A."; Este, resto de finca matriz de donde se segregó; y por el Oeste, terrenos de varios particulares, parcela de "Balta y Hermanos,S.L.", y con otra finca de la sociedad "Sanchez Ferrero y Revilla,S.A.". Dentro de esta finca existen las siguientes edificaciones: cuatro viviendas de una sola planta, una de ellas con torreón, que ocupa una superficie total de novecientos veintiocho metros cuadrados. Varias na-



ves que ocupan un conjunto de mil quinientos metros cuadrados. Una plaza de tentadero que ocupa ochocientos cincuenta metros cuadrados. El resto de la superficie de la finca está destinada a una piscina, zona ajardinada, patios, viales y terrenos sin edificar.-----

Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 2 de los de Salamanca, al libro 118 de Santa Marta de Tormes, folio 49, finca 5.751, inscripción 5ª.-----

TITULO: Adquirida por compra a la sociedad "BANCO DE CASTILLA,S.A.", mediante escritura otorgada el 31 de marzo de 1998, ante el que fué Notario de esta ciudad, Don Manuel Benito Pérez, bajo el número 966 de orden de protocolo. -----

REFERENCIA CATASTRAL: En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social, se hace constar que la referencia catastral del inmueble descrito es la siguiente:-----

7071001 TL7377S 0001 YY. -----

Así resulta de la escritura pública reseñada en el epígrafe "TITULO" de la presente. -----

CARGAS: La finca descrita está hipotecada a fa-



3E4813987



vor de "BANCO MAPFRE, S.A.", para responder y garantizar de un préstamo de CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESETAS de principal, intereses y costas y gastos correspondientes, según así resulta de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, otorgada el 31 de marzo de 1998, ante el que fué Notario de esta ciudad, Don Manuel Benito Pérez, bajo el número 967 de orden de protocolo. -----

Sin más cargas que la reseñada y al corriente en el pago de toda clase de impuestos, arbitrios, etc., según manifiesta la parte vendedora. -----

No obstante lo anterior, yo, el Notario, hago las oportunas advertencias, en especial las del Artículo 175 del Reglamento Notarial. -----

SITUACION ARRENDATICIA: Igualmente manifiesta la parte vendedora, que citada finca se halla libre de arrendamientos, no habiendo estado arrendada nunca.-

Renuncia a la información registral: No es de aplicación en este caso el deber de obtención de información registral previa, ya que la parte adqui-



rente me ha manifestado a mí, el Notario, y en este acto lo reitera, su voluntad de prescindir de dicha información por su conocimiento de la situación registral y jurídica del inmueble, declararse satisfecho por la información resultante del título citado, así como de las afirmaciones de la parte transmitente y el pacto establecido entre ambos, y además por serle urgente el otorgamiento de la presente por motivos personales y de desplazamiento.-----

Esta declaración la realiza la parte adquirente a todos los efectos de lo dispuesto en el artículo 175 del vigente Reglamento Notarial, sin que ello pueda ser entendido como abdicación o renuncia de ningún derecho o acción que pudiera corresponderle.-

* La descripción del inmueble, su titularidad y la situación de cargas antes expresadas resultan de las manifestaciones realizadas por la parte transmitente y del título de propiedad que me exhibe.-----

Advertencia: No obstante lo anterior, yo, el Notario, advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad, prevalecerá sobre las manifestaciones de la parte vendedora, antes expresadas.-----



3E4813988



SOLICITUD DE PRESENTACION POR TELEFAX EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- La parte adquirente, advertida por mí de lo dispuesto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial redactado por el Real Decreto 2537/1994, de veintinueve de diciembre, sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, me manifiesta su voluntad de que proceda a remitir al Registro de la Propiedad la comunicación que establece dicho precepto a los efectos del asiento de presentación a que se refiere el artículo 418-4 del Reglamento Hipotecario redactado por dicho Real Decreto. -----

II°.- Y expuesto lo que antecede, -----

OTORGAN:

PRIMERO: La sociedad "PROMOCIONES Y URBANIZACIONES RUMA,S.L.", vende a la compañía mercantil "MIRAT CUATRO,S.L.", quien compra y adquiere, la finca descrita en la exposición de esta escritura, por el convenido precio de DOSCIENTOS MILLONES DE PESETAS.



(1.202.024'21 euros), de las cuales la parte vendedora confiesa tener recibidas de la parte compradora, antes de este acto, QUINCE MILLONES DE PESETAS (90.151'82 euros), por las que le otorga carta de pago. -----

El resto del precio, es decir, CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESETAS (1.111.871'39 euros), se las reserva en su poder la parte compradora, para hacer efectivo a BANCO MAPFRE, S.A., en los plazos y condiciones pactados en la escritura de hipoteca, el principal del préstamo de que responde la finca objeto de la presente, asumiendo y subrogándose en dicha deuda hipotecaria y en todas las demás obligaciones dimanantes de la misma, las cuales manifiesta conocer en su integridad, dándolas aquí por reproducidas. -----

SEGUNDO: Todos los gastos e impuestos y arbitrios que se ocasionen con motivo de esta escritura, serán de la exclusiva cuenta de la parte compradora. -----

TERCERO: Las comparecientes, según intervienen, aceptan esta escritura, advirtiéndoles yo, el Notario, de que notificaré a la entidad "BANCO MAPFRE, S.A.", en cualquiera de sus oficinas en Salamanca,



3E4813989



mediante entrega de copia simple de la presente, la transmisión efectuada por ésta escritura, de lo que se dan por conforme las comparecientes.-----

Les hago las reservas y advertencias legales, en particular la relativa a la vigente Legislación Fiscal, y en especial y a efectos fiscales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarian de la inexactitud de sus declaraciones.-----

Así lo otorgan los comparecientes, quienes invitados a leer por si mismos esta escritura, renunciaron a su derecho. Leída por mí, ante ellos, la ratifican y firman.-----

De todo lo consignado en este instrumento público, extendido en ocho folios de papel timbrado EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES, Serie 3E, números 4816227, los seis siguientes en orden, y el presente, yo, el Notario, que signo, firmo y rubrico,



DOY FE.-----

Están las firmas estampadas por los comparecien-
tes.-----

Signado: ANTONIO OLVEIRA.-Rubricados.-Sellado.--

Liquidación Arancel R.D. 1426/1989 de 17 Nov. y
Ley T.P.P. 8/1989 de 3 Abril. BASE CALCULO: VALOR
DECLARADO. Nos. Arancel aplicados 2,4,5,6 y 7. TOTAL
PESETAS: 230.840.-----

NOTA: Para hacer constar que el mismo día de su
otorgamiento recibí un Fax del Registro de la Pro-
piedad Número DOS de Salamanca, confirmando que se
ha efectuado el asiento de presentación de la pre-
sente escritura, con el número 744. DOY FE.- Olvei-
ra.- Rubricado.-----

DILIGENCIA: Hoy día veintitres de Diciembre de
mil novecientos noventa y nueve, se persona en mi
despacho, **DON LUIS-JAVIER GONZALEZ SAGRADO**, mayor de
edad, casado, empleado de banca, con vecindad y do-
micilio en Salamanca, con domicilio en Paseo de la
Estación, números 2-16, bajo, con D.N.I. número



3E4813990



7.841.994, Director de la Oficina del Banco Mapfre, S.A., en Salamanca, a quién conozco.-----

Le entrego copia simple de la presente escritura, -a modo de cédula de notificación-, que recibe, le advierto del derecho que tiene a contestar en el plazo de dos días laborables dentro de la misma, se da por enterado de la misma, y firma la presente diligencia, junto conmigo.-----

De todo lo contenido en esta diligencia, que redacto en mi despacho, la cual queda extendida parte en el octavo folio de la escritura, folio papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie 3E., números 4816234, y parte en el presente folio de igual serie, yo, el Notario, que signo, firmo y rubrico, DOY FE.-----

Está la firma estampada por Don Luis-Javier González Sagrado.-----

Signado: ANTONIO OLVEIRA.-Rubricados.-Sellado.--

ES PRIMERA COPIA QUE CONCUERDA literalmente con su original, obrante en mi protocolo corriente de instrumen-



tos públicos, donde queda anotada esta saca. Y a utilidad de la sociedad compradora, la libro en nueve folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la misma clase y serie, números el presente, y los ocho anteriores en orden. Salamanca, a veintinueve de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve. DOY FE.-----





dad
de
sma
res
mil

FOLIO UNIDO A LA COPIA DE LA MATRIZ N° 626/99 DE
DON ANTONIO OLVEIRA SANTOS, A LOS UNICOS EFECTOS DE
ESTAMPADO DE LOS SELLOS CORRSPONDIENTES. -----

DILIGENCIA:

Con el número de presentación 37-IND5-PRE-PRE-00-002054, el día 28 de Enero de 2000, se ha recibido el presente documento en el Servicio Territorial de Economía y Hacienda de Salamanca. Por los actos o negocios contenidos en el mismo se han presentado las declaraciones-liquidaciones que más abajo se expresan referentes al impuesto de TRANS. PATR. Y A.J.D., ingresando mediante las mismas las cantidades que se indican en cada caso, o alegando la Exención, o No Sujeción, al pago del citado impuesto.

N° Decl.-Liquidación	Importe Ingresado	N° Carta de Pago	Fecha Ingreso	Exención/No Sujeción
6008004942204-00	12.000.000	37-01-00-002069	28/01/2000	

Copia de este documento se conserva en esta Oficina, para comprobación de la/s autoliquidación/es y rectificación, en su caso, así como para la práctica de la liquidación, o liquidaciones, que procedan.

Salamanca, a 28 de Enero de 2000
POR EL JEFE DE LA SECC. IMP. INDIRECTOS Y O.ING.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE SALAMANCA

Previa calificación del precedente documento, se ha inscrito el pleno dominio de la finca objeto del mismo, a favor de la sociedad "MIRAT CUATRO, S.L.", por título de compra, en el Tomo 2.926, Libro 118 de Santa Marta de Tormes, al folio 52, finca registral 5.751, inscripción 9ª. El asiento practicado, en cuanto se refiere al derecho inscrito, está bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá los efectos previstos en la legislación vigente, en especial en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Al margen de la inscripción se ha practicado la nota de afección al pago de la liquidación que, en su caso, procedan por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Salamanca, 1 de Febrero de 2000.-

EL REGISTRADOR,



[Handwritten signature]

PRO. DEPORSO SOVRRA

JADE: Declarada ☒ Fiscal ☐ N.º 2-2º inciso 2º D. AD 3ª Ley 8 / 1988 ☐	
HONORARIOS: Incluido IVA	MINUTA N.º
1-2-3-4	1089
Folios: <u>ciento treinta y una mil ciento diez</u>	