

## **ESTUDIO DE DETALLE**

**Apertura de Calle en Suelo Urbano Consolidado en C/  
El Carmen s/n**

**LA FUENTE DE SAN ESTEBAN (SALAMANCA)**

**Propiedad: José María Eleuterio García Cuadrado e Hijos  
Arquitecto: Tomás Martín Martín**

## MEMORIA

1. Antecedentes.

2. Objeto.

3. Parcelas afectadas. Relación de Propietarios.

3. Objeto.

4. Memoria Justificativa.

5. Determinaciones de Ordenación Detallada de aplicación

6. Parcelación Resultante

7. Infraestructuras existentes.

9. Estudio Económico

9. Conclusiones.

10. Anejos.

## **1. Antecedentes.**

Por encargo del José María Eleuterio García Cuadrado e Hijos se redacta el presente Estudio de Detalle en el Suelo Consolidado de La Fuente de San Esteban, en la denominada Zona Residencial Centro, que cuenta con Normas Urbanísticas Aprobadas Inicialmente por el Ayuntamiento.

Se desarrolla según el contenido de la **Ley de Urbanismo de Castilla y León**, y en concreto según lo regulado en su art. 45.3 donde dice "...podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificar o completar la ordenación detallada", así como lo establecido en los artículos 131 a 136 del **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**, y en especial lo regulado en el art. 127 de dicho Reglamento donde se establece la ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

## **2. Objeto.**

El objeto de este Estudio de Detalle, es el de regular la manzana de la propiedad para poder acceder a la edificación prevista de viviendas adosadas, y a su vez establecer la ordenación de volúmenes, entendido como área capaz de albergar el derecho a edificar en la parcela resultante, según los planos que se acompañan.

Debido a la naturaleza del encargo no procede la justificación demostrativa de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres, usuales en otros tipos de estudios de detalle, donde estos parámetros urbanísticos pueden verse afectados.

La justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos ni la edificación de suelo, ni ningún otro parámetro urbanístico, se establece en el Anejo con las condiciones urbanísticas correspondientes, que no alteran las actuales para esta clase de suelo según lo dispuesto en la normativa vigente.

### **3. Parcelas afectadas. Relación de Propietarios.**

En el plano de información nº2 se distingue y señala la parcela afectada por la actuación, que ha sido objeto de un levantamiento topográfico.

Como propietario único del suelo afectado por este E.D. figura D. José María Eleuterio García Cuadrado e Hijos, no viéndose afectada por esta actuación ninguna otra propiedad privada, y siendo las vías públicas con las que linda, las únicas afecciones existentes en cuanto deberán realizarse las acometidas pertinentes en el correspondiente proyecto de urbanización de la calle.

## 4. Memoria Vinculante.

### 4. 1. Justificación de la solución planteada.

El objeto de la redacción del presente Estudio de Detalle, es la apertura de una calle en suelo urbano consolidado, que se tramitará a la par que la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, para facilitar la parcelación de un solar en la Zona Residencial Centro.

La gran extensión que tiene el solar, imposibilita su aprovechamiento urbanístico, si no es con la creación de esta calle pública, a la que tendrán acceso las 6 parcelas de nuevo trazado que confiere este estudio.

Se justifica también así esta modificación debido a la escasa incidencia en las infraestructuras públicas, ya que las acometidas a los servicios se pueden hacer sin complicación en las dos calles existentes sin que se aborden obras de gran cuantía económica, lo que permitirá su desarrollo por los promotores.

La apertura de la nueva calle se enmarca en las calles denominadas **vías de tercer orden** que requieren para su apertura una anchura de 6 metros.

La calle propuesta tiene una anchura media de 7 metros, con una acera de 120 cm. De anchura fija, y otra variable que alcanza los 3,5 m.

Se proponen igualmente en la urbanización de la calle la instalación de alcorques para árboles, integrados en las zonas peatonales, y 6 plazas de aparcamiento colindantes a la vía rodada de

2,40 metros de capa de rodadura, para un solo sentido de circulación dada la configuración de las calles a las que desemboca.

Se instalan además bocas de riego para servir a los alcorques proyectados.

En cuanto a la parcelación propuesta, se hace de manera que se cumplan los requisitos de la normativa actual de las Normas Subsidiarias Vigentes, así como de la normativa propuesta en la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas Municipales.

## **4. 2. Resumen ejecutivo.**

El reglamento de urbanismo en su art. 136.1 exige para los estudios de detalle un resumen ejecutivo sobre el ámbito de la actuación donde se MODIFICA la ordenación vigente.

En este caso es obvio que la ordenación no se modifica, sino que solamente se desarrolla, para otorgar a los propietarios el derecho a edificar, por lo que no es necesario una mayor concreción en este asunto.

No obstante en los anejos se incluye la normativa de aplicación, que puede compararse con la que figura en esta memoria como la propuesta



## 5. Determinaciones de Ordenación Detallada de aplicación.

Los cuadros que figuran a continuación resumen la normativa de aplicación que pretende este Estudio de Detalle, comparado con las dos que respeta, la vigente y la propuesta en la aprobación inicial.

	Condiciones aplicables según Normas Subsidiarias Vigentes	Condiciones previstas para Aprobación Provisional (Residencial Centro) Casco Centro	Condiciones del Estudio Detalle
Tipología Edificatoria	Adosada y Aislada	Casco Centro	Adosada
Parcela Mínima	100 m <sup>2</sup>	Existente Nuevas 75 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Ocupación	80% - 100%	No se regula en parcelas inferiores a 200m <sup>2</sup> .	80%
Retranqueo	Alineación a vial principal. 15 metros. Retranqueos mínimo a fondo de parcela 3 metros.	Retranqueos de fachada permitidos. Adosada a linderos en fondo de 15 metros, salvo frentes superiores a 12 metros, que podrá adosarse solo a un lindero lateral. Retranqueos mínimos a fondo de parcela 3 metros.	Retranqueos de fachada permitidos manteniendo alineación. Adosada a linderos en fondo de 15 metros, salvo frentes superiores a 12 metros, que podrá adosarse solo a un lindero lateral. Retranqueos mínimos a fondo de parcela 3 metros.
Edificabilidad	2.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	Calle 6-10m. 2 Plantas.	BAJA+1+ BC	BAJA+1+ BC
Altura Máxima	7.00 m	7.50 m	7.00 m
Fondo Máximo	No fija en Planta Baja 15 m en otras plantas	No fija en Planta Baja 15 m en otras plantas	No fija en Planta Baja 15 m en otras plantas

## 6. Parcelación Resultante.

Se incluye a continuación el cuadro de superficies de las parcelas iniciales y finales.

PARCELA	SUP. DE SUELO ( m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD ( m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONSTRUIBLE	Nº MAX. DE VIVIENDAS
A	326.00	1.60	521.60 m	1
B	376.00	1.60	601.60 m	1
C	378.00	1.60	604.80 m	1
D	347.00	1.60	555.20 m	1
E	337.00	1.60	539.20 m	1
F	290.00	1.60	464 m	1
TOTAL	2054.00	1.60	3286.4 m	6

## **7. Infraestructuras existentes- propuestas.**

La manzana en la que se inscribe el solar cuenta con todos los servicios urbanísticos, a saber; de agua y saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, y red viaria ligera pendiente.

Así las **infraestructuras existentes** consisten básicamente:

- El firme está compuesto por 20 cm de hormigón en masa, sobre el terreno existente.
- Aceras de 70 cm de anchura de hormigón HM-20 y un espesor de 10 cm sobre terreno natural compactado con bordillos de hormigón doble capa 14x28 y encintado de 10x20.
- Abastecimiento de red ramificada con tuberías de fibrocemento y bocas de riego convenientemente distribuidas.
- Red unitaria en saneamiento con hormigón vibropresado de enchufe de campana y junta de goma, con acometidas a parcelas con tuberías de PVC, desde las parcelas a la red general.
- Alumbrado público con luminarias sobre columna galvanizada de 6 m.
- Energía eléctrica; tendrá disponibles las acometidas por parcela, con la previsión de un módulo de contadores por vivienda.
-

- Las **infraestructuras que se proponen** mejoran las calidades de las existentes , con firme de hormigón sobre zahorra compactada; aceras de una anchura media de 150 cm; acometidas en polietileno reticulado, alumbrado público convenientemente distribuido, alcorques para árboles, aparcamiento diferenciado de la vía rodada etc.

## **8. Estudio Económico.**

La urbanización que se propone tiene un coste estimado, por comparación con obras similares contrastadas, de 78 Euros/m<sup>2</sup>, de superficie urbanizada de cesión de vía pública.

Por lo tanto aplicando esta fórmula a la superficie correspondiente de este estudio nos da un coste estimado de:

$$538 \text{ m}^2 \times 78 \text{ €/m}^2 = 41.964 \text{ Euros.}$$

Ello supone un coste de repercusión por parcela de 6.994 €.

El proyecto de urbanización fijará con exactitud la cuantía económica final de las obras que se proponen en este estudio.

## **9. Conclusión.**

Con lo aquí expuesto y justificado se da por concluida esta memoria explicativa que se completa con la información sobre parte de la normativa vigente y propuesta, en los anejos correspondientes.

La tramitación de este estudio podrá hacerse en paralelo a la de las Normas urbanísticas o dado que se cumplen los parámetros estipulados en ellas y en las vigentes, si el ayuntamiento lo estima, dada la coyuntura económica actual, podrá autorizar la urbanización y edificación , condicionada la ocupación de las viviendas a la aprobación definitiva de las normas urbanísticas.

En Salamanca, Enero de 2010.

Fdo: Tomás Martín Martín

## **10. Anejos.**

Se aportan como anejos los siguientes:

- Anejo nº1: Condiciones urbanísticas según Normativa actual.
- Anejo nº2: Condiciones urbanísticas según Normativa propuesta.

## **ANEJO N°1**

- Condiciones urbanísticas según Normativa actual.



- Fachada mínima :

Existe la limitación dada para el cumplimiento de las condiciones mínimas -- de habitabilidad ( Orden de 29 de febrero de 1944 del Mº de la Gobernación , B.O.E. de 1 de marzo de 1944 u otra legislación - que la sustituya ).

- Voladizos :

Los fijados en las Normas Generales.

- Retranqueos :

Según los correspondientes planos de alineaciones.

### 3.4.3 Zona casco pendiente de Planeamiento

Dentro del casco de La Fuente de San -- Esteban corresponde a la zona señalada como tal en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

- Usos permitidos :

- . Residencial
- . Equipamientos
- . Comercial
- . Pequeña industria y Artesanía.

- Usos no compatibles :

- . Agrícola-ganadero
- Industrial

- Edificabilidad :

2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



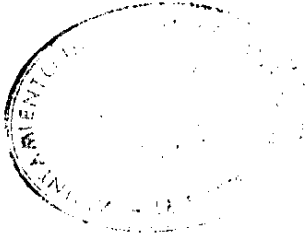
Diligencia a los efectos previstos en el Art. 128-5 del Regit.º de Planeamiento. El Secretario, \_\_\_\_\_ Sello Ayt.º



Diligencia a los efectos previstos  
 en el Art. 128-5 del Regit.º de  
 Planeamiento.  
 El Secretario,

Sello Ayt.º

- Tipología edificatoria :  
Edificación adosada y a alineación.
- Alturas :  
 Máxima ..... 10 m.  
 Mínima ..... 3 m.  
 Según el ancho de calle :  
 Calle < 6 m. .... 1 planta  
 Calle 6-10 m. .... 2 plantas  
 Calle > 10 m. .... 3 plantas
- Ocupación neta :  
 Planta baja ..... 100%  
 Otras plantas .... 80%
- Fondo máximo en planta pisos :  
15 m.
- Parcela mínima :  
100 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima :  
6 m.
- Voladizos :  
Los fijados en las Normas Generales.
- Separaciones :  
No se permiten separaciones en medianeras laterales.
- Figura de planeamiento :  
La clasificación de esta zona como suelo urbano está pendiente de un futuro -



Diligencia a los efectos previstos  
 en el Art. 128-5 del Regit.º de  
 Planeamiento.  
 El Secretario, Sello Ayt.º

planeamiento, como se ha descrito en las -  
 presentes Normas.

En esta zona habrá que realizar Estudios  
 de Detalle, Proyectos de Urbanización o Pla-  
 nes Especiales de Reforma Interior.

- Retranqueos. Alineaciones.

Los fijados en las presentes Normas Sub-  
 sidiarias y los completados en las figuras  
 de planeamiento que las desarrollen.

#### 3.4.4. Zona " Lindongordo "

Dentro del casco de La Fuente de San -  
 Esteban corresponde a la zona señalada co-  
 mo tal en los Planos de Ordenación de las  
 presentes Normas Subsidiarias.

- Usos permitidos :
  - . Deportivo
  - . Recreativo
  - . Cultural
- Usos no compatibles :
  - . Residencial
  - . Agrícola-ganadero
  - . Industrial
  - . Comercial
- Edificabilidad :
  - 2 m2/m2
- Tipología edificatoria :
  - Aislada

## **ANEJO Nº2**

- Condiciones urbanísticas según Normativa aprobada inicialmente.

técnicos en materia de vivienda y actividades productivas (industriales y/o agropecuarias).

Partiendo de este análisis, el suelo urbano de los núcleos rurales se organiza en una única zona con condiciones específicas "zona residencial de núcleo rural", a parte de las zonas en zonas comunes de "equipamiento", "espacios libres públicos" y "viario y comunicación".

La delimitación de la "**zona residencial de núcleo rural**" coincide con el total de suelo urbano clasificada como tal en el conjunto de los tres núcleos, Boadilla, Muñoz y Santa Olalla de Yeltes. El uso principal será el de vivienda definiéndose otros usos permitidos que se adecuen a la idiosincrasia de estos núcleos, sin contradecir las leyes o normativas existentes sobre este aspecto de la edificación.

Las características de la tipología edificatoria para esta zona son:

- La edificación se adosará a ambos linderos laterales en parcelas con menos de 12 metros de frente y los cerramientos se dispondrán de manera continua a lo largo de las calles.
- Se permite la edificación aislada en los casos particulares en los que la parcela cuente con un estrecho frente a vial que sirve de acceso al resto de la parcela que se desarrolla en el interior de la manzana.
- Cualquiera de las edificaciones posibles se alineará al vial respetando las nuevas alineaciones a calles públicas que se dibujan en plano.
- Se admite la tipología de nave vinculada a usos comerciales, de taller, almacén o agropecuarios, sin que sobrepase las condiciones de altura y cubierta ya definidas, ni la superficie e intensidad que cada ordenanza asigna para cada caso.
- Se permite la localización de usos comerciales en planta baja con fachada a vial, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y materiales de fachada que se establecen en la Normativa, así como las condiciones de superficie e intensidad.

### **3.3.b. LA FUENTE DE SAN ESTEBAN**

La propuesta de ordenación incluye como tarea fundamental regularizar de forma precisa la estructura urbana del núcleo edificado de La Fuente de San Esteban, definiendo de forma concisa los límites de lo que se considera suelo urbano consolidado y no consolidado.

En La Fuente de San Esteban, capital municipal, se ha concentrado la mayor actividad inmobiliaria, lo que ha propiciado, en algunas ocasiones, la aparición de usos construidos que incumplen las determinaciones contenidas en la actual

normativa, especialmente en las zonas de borde urbano. Ante esta situación, nada infrecuente por otro lado, en la Revisión que ahora se elabora de las Normas Urbanísticas, se ha optado por incluir dentro de los límites del suelo urbano consolidado aquellos predios que, a pesar de no contar con tal clasificación de acuerdo con el planeamiento vigente, reúnen los requisitos legalmente exigibles debido a la actividad urbanizadora desarrollada y/o a la consolidación edificatoria.

### 3.b.a. Usos

En cuanto a los usos y las edificaciones del núcleo, la propuesta divide el suelo urbano en zonas con condiciones específicas, que pretendemos hacer corresponder con las áreas que ya actualmente gozan de realidades distintas en cuanto a usos y tipologías. Aunque La Fuente de San Esteban tiene una estructura compacta claramente centralizada en la Plaza Mayor de la que parte un viario radial que se continúan en el territorio, el espacio urbano está poco configurado, no tiene una tipología potente dominante. A la heterogeneidad en las tipologías urbanas se une también la heterogeneidad en la estructura de la propiedad.

Para definir el índice de edificabilidad de las distintas zonas del suelo urbano consolidado y a fin de evitar agravios comparativos, se ha hecho una media entre la edificabilidad definida en las Normas Subsidiarias vigentes y la edificabilidad real de las parcelas del núcleo consolidado obtenida del documento de información de las Normas

Las Normas buscan la adecuación a la realidad existente de los núcleos urbanos por ello se diferencian las siguientes zonas que se definen en el documento de Normativa Reguladora de estas Normas:

- Zona 1 Residencial Centro
- Zona 2 Residencial 2
- Zona 3 Residencial de Núcleo Rural (núcleos de Boadilla, Muñoz y Santa Olalla de Yeltes)
- Zona 4 "Las Cantinas"
- Zona 5 Industrial
- Zona 6 Residencial planeamiento asumido
- Zona 7 Equipamiento colectivo
- Zona 8 Equipamiento deportivo
- Zona 9 Espacio libre público: Parques y jardines
- Zona 10 Espacio libre público: Plazas
- Zona 11 Viario y comunicación

La propuesta divide el suelo urbano en zonas con condiciones específicas, que pretendemos hacer corresponder con las áreas que ya actualmente gozan de realidades distintas en cuanto a usos y tipologías, que se analizaron en la Memoria Informativa.

La zona **Residencial Centro** se corresponde principalmente con las manzanas centrales del núcleo de la Fuente de San Esteban que con centro en torno a la Plaza Mayor se desarrollan en anillos concéntricos. Establece como altura máxima al alero 7 m que permiten edificaciones de planta baja, primera y bajo cubierta, buscando no congestionar una escena urbana que se caracteriza por el predominio de la tipología unifamiliar y una trama viaria de escasa sección.

El uso principal será el de vivienda y se definirán otros usos permitidos que se adecuen a las características y usos tradicionales y actuales de La Fuente de San Esteban sin contradecir las leyes o normativas existentes sobre este aspecto de la edificación.

La segunda zona **Residencial 2**, las zonas de suelo urbano consolidado que se encuentran fuera del ámbito central del núcleo de carácter más tradicional. Estas zonas se caracterizan por la heterogeneidad tipológica y parcelaria por lo que la ordenanza se define también desde la flexibilidad. Al igual que en la zona anterior, su uso principal será el de vivienda, permitiéndose su convivencia con otros usos.

La zona **Residencial de Núcleo Rural** se define para los núcleos de Boadilla, Muñoz y Santa Olalla de Yeltes, con características muy semejantes a las de la ordenanza de Centro pero con una mayor posibilidad de convivencia de usos y actividades propia de entidades de carácter rural.

La zona de **"Las Cantinas"** se define en exclusiva para este sector de suelo urbano no consolidado ubicado en la confluencia de la carretera SA-315 (antigua C525) con la nacional N-620. Esta ordenanza permitirá la convivencia de uso residencial con usos industriales y de taller almacén.

La zona **Industrial** se define para ubicación de estos usos productivos, industriales y/o agropecuarios que se han localizado principalmente en la zona sur del núcleo de La Fuente de San Esteban vinculados a las infraestructuras de transporte.

La séptima zona delimitada se denomina **planeamiento asumido**, se trata de intervenciones ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Proyectos,...). Las condiciones de edificación para estas áreas son las definidas en el correspondiente proyecto.

En concreto se trata de: ordenación de la parcela ocupada por la fábrica de harinas "Santa Inés" entre las calles del Horno, Fresa, Colón y calle de las Cruces; promociones en ejecución al norte en la zona de las calles Lindón Gordo Civil y calle del Carmen, y las ubicadas al sur en la calle Doña Suceso. La zona anteriormente definida como planeamiento asumido (estudio de detalle en tramitación) en la parte posterior de la casa cuartel de la guardia civil pasa a suelo urbano no consolidado sector U1 "Comandancia".

## Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.

### Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación.

#### **Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo.**

Artículo 182. Relación de zonas. 1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: el uso pormenorizado (dato que ocupa la primera posición), la tipología de edificación (dato que ocupa la segunda posición), el número máximo de plantas (tercera posición) y la altura máxima de la edificación en metros (última posición).

2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el Suelo clasificado como Urbano Consolidado. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos pormenorizados (predominante, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable. Las diferentes ordenanzas definidas son las siguientes:

- ZONA 1. Residencial centro
- ZONA 2. Residencial 2
- ZONA 3. Residencial núcleo rural.
- ZONA 4. Las Cantinas.
- ZONA 5. Industrial.
- ZONA 6. Residencial planeamiento asumido.
- ZONA 7. Equipamiento colectivo.
- ZONA 8. Equipamiento deportivo.
- ZONA 9. Espacio libre públicos: parques y jardines.
- ZONA 10. Espacio libre público: plazas.
- ZONA 11. Viario y comunicación.

#### **Calificación: ZONA 1. Residencial Centro.**

Artículo 183. **Usos pormenorizados:**

1. Uso básico predominante: Vivienda.
2. Usos básicos compatibles: Se permiten todos los usos básicos citados en la presente Normativa Reguladora, incluyendo los recogidos en el Anexo V "*Actividades e instalaciones sometidas a comunicación*" de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados f), i),



j), y), cc) y dd).<sup>14</sup> . Todos ellos con las intensidades de uso indicadas posteriormente y las siguientes determinaciones:

- a. Se permitirán establecimientos comerciales y oficinas ubicados siempre por debajo de los locales destinados a vivienda.
- b. Se admite el uso ganadero en escala de corral doméstico (entendiendo por tal aquellas instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 5 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madres o 20 aves, y siempre vinculado a la vivienda en el casco tradicional. En esta misma zona, no obstante no se permitirá la estabulación de ganado porcino y vacuno. No se permitirá el uso de explotación ganadera de carácter comercial vinculada a la vivienda.
- c. Los alojamientos turísticos, hostelería y equipamientos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda.
- d. Como norma general los usos de taller, industria, almacén, agrícola o ganaderos no pueden superar una superficie de 300 m<sup>2</sup> construidos por parcela, como suma de todos ellos; salvo superiores limitaciones establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.
- e. Sólo los alojamientos turísticos y equipamientos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda.

3. Usos prohibidos: Se prohíben las actividades industriales de carácter extractivo y las infraestructuras de carácter no urbano y las instalaciones agropecuarias por encima del corral doméstico.

#### Artículo 184. **Edificabilidad:**

1. Total sobre la parcela: con carácter general se establece que la edificabilidad máxima a obtener sobre la superficie bruta de la parcela viene definida por la aplicación del volumen capaz<sup>15</sup>. Las parcelas que por sus dimensiones y en aplicación del volumen capaz, permitan edificar una superficie mayor a la que resultaría de aplicar a la superficie bruta de parcela un índice de edificabilidad de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, deberán ajustarse a este valor de edificabilidad máximo general indicado. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- No se establecen

#### Artículo 185. **Tipología edificatoria:** Casco Centro.

#### Artículo 186. **Parámetros de ocupación y volumen:**

- La altura máxima: Como norma general 7,50 metros, salvo para los edificios incluidos en catálogo que habrán de tenerse en cuenta las condiciones que

---

<sup>14</sup> Estas actividades, a excepción de las contempladas en el apartado i), deberán ubicarse necesariamente en el Suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del Suelo urbanizable o Urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

<sup>15</sup> Entiéndase por volumen capaz, el definido por los parámetros de ocupación de parcela, altura máxima, fondo máximo y condiciones de cubierta.

establece su ficha correspondiente, según está indicado en el plano de ordenación y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.

- Altura máxima para las edificaciones auxiliares en los patios de parcela: (talleres, garajes, almacenes agrícolas...) La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela, que se sitúen más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma, 4,5 metros al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m, incluso para las naves que ocupen la planta baja sobre toda la parcela. Las edificaciones en los patios de parcela que no dan continuidad al uso de la planta baja, situándose de forma discontinua a la edificación principal y a las que se accede desde el propio patio o por medio de un zaguán o portalón, únicamente podrán desarrollarse en planta baja pudiendo llegar a tener una altura máxima de cornisa de 3,5 metros y 4,5 m al punto más elevado de la cubierta, con una pendiente máxima de 30°.
- Número de plantas: Baja + 1 + bajocubierta.
- Fondo máximo edificable: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,80 m. más allá del fondo edificado, incluso para las naves que ocupen la planta baja sobre toda la parcela.
- Retranqueos a linderos: En los 15 metros de fondo máximo edificable, la edificación se deberá adosar a ellos.
- Retranqueos a frente de parcela: Se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela. En el caso de que el proyecto de edificación opte por el retranqueo el espacio libre delantero no se podrá ocupar con ningún tipo de edificación auxiliar obligándose a la plantación de un mínimo de dos ejemplares arbóreos de medio-bajo porte, la fachada se ajustará a esta alineación interior y no se permitirán vuelos ni otros retranqueos, el vuelo máximo para balcones en estas fachadas será de 30 cm.  
El retranqueo mínimo de la edificación principal al fondo de parcela es de 3 metros.
- Posición de la edificación: La edificación se dispondrá alineada al vial principal sin perjuicio del retranqueo si así lo estima conveniente el promotor y se adosará obligatoriamente a ambos lados. En caso de parcelas con frente superior a 12 m podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela y cerrando la parcela en las condiciones definidas en los parámetros estéticos para la zona 1.
- Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 200 m<sup>2</sup> no se regula. En parcelas de 200 a 300 m<sup>2</sup> : el 80%. Para las parcelas de más de 300 m<sup>2</sup> los primeros 200 m<sup>2</sup>, el 100%; a partir de ahí, el 75%.

Artículo 187. **Parámetros estéticos:**

- Cierre de la parcela. En estas parcelas con un marcado uso de vivienda, el cierre de las mismas debe ser coherente con ese carácter urbano y tradicional, por lo tanto se recurrirá a cerramientos permeables que resten opacidad a los viales. Se realizarán con zócalo opaco de fábrica de altura máxima 0,75 m y elementos de rejería hasta alcanzar una altura máxima de 1,80 m. Los solares con otros usos también se cerrarán con este sistema y con una altura máxima de 2,20 m. En el caso de retranqueo del plano de fachada el cerramiento se dispondrá manteniendo la alineación al vial con la tipología de cerramiento permeable anteriormente descrito.

Artículo 188. **Condiciones de parcela edificable:**

1. Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 75 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 7 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 7 m. de diámetro.

**Calificación: ZONA 2. Residencial 2.**

Artículo 189. **Usos Pormenorizados:**

1. Uso Básico Predominante: Residencial / Vivienda.
2. Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:
  - a. De forma general son compatibles todos los usos básicos no incluidos entre los prohibidos, siempre que informe favorablemente la Comisión de Prevención Ambiental y siempre que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en otro tipo de suelo, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
  - b. Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
  - c. Se admite el uso comercial debiendo ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.
  - d. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento dentro de la parcela.
3. Usos Prohibidos: Espectáculo y reunión, las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas (ni siquiera corral doméstico) y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano.

Artículo 190. **Edificabilidad:**

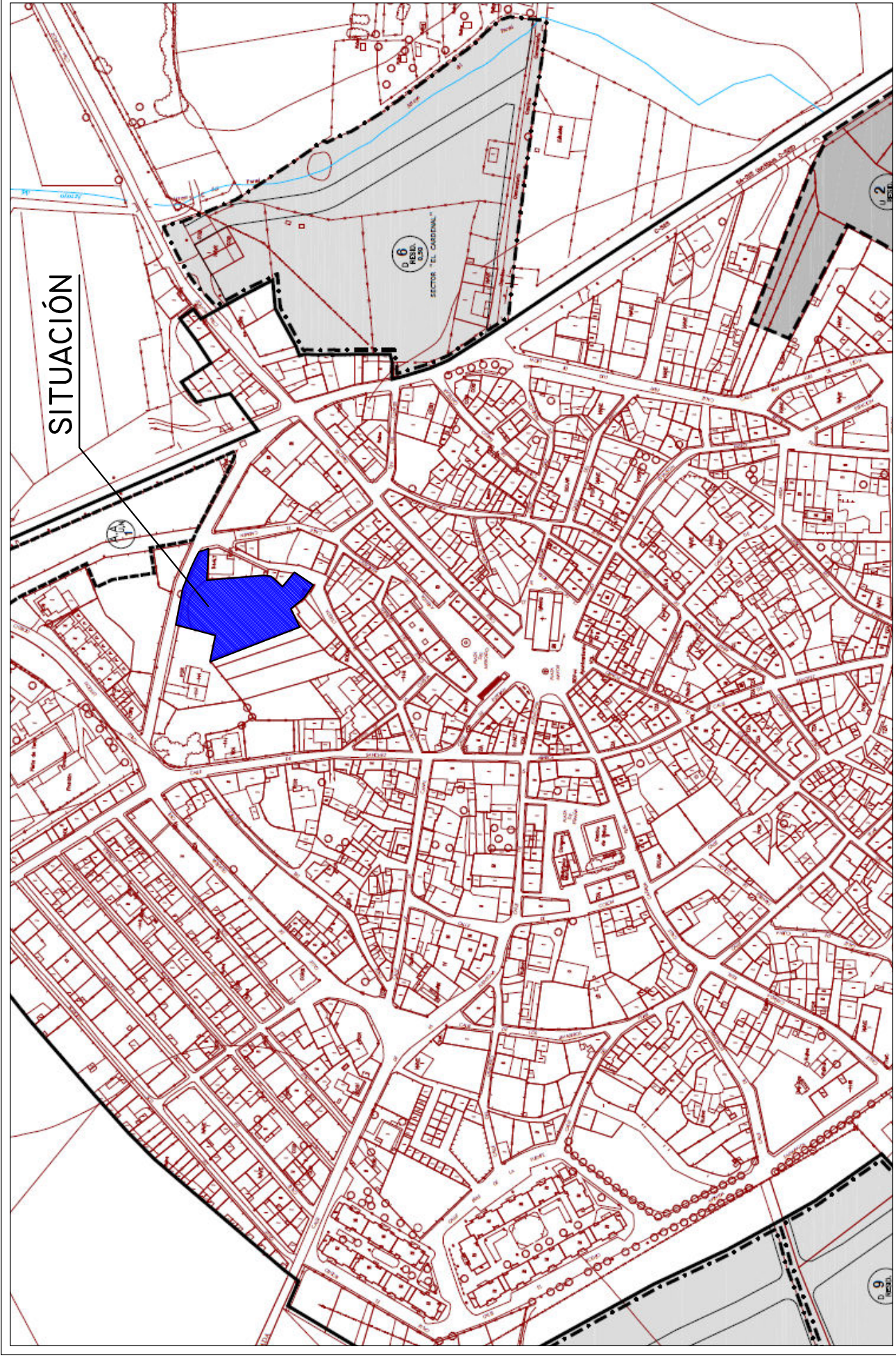
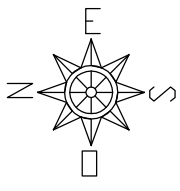
1. Total sobre la parcela: con carácter general se establece que la edificabilidad máxima de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse como

## **PLANOS**

- 1.1 SITUACION**
- 1.2 DELIMITACIÓN DE LA PARCELA**
- 1.3 ESTADO TOPOGRÁFICO**
- 1.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**
- 2.1 ZONIFICACIÓN**
- 2.2 REPLANTEO**
- 2.3 RED DE SANEAMIENTO**
- 2.4 RED ABASTECIMIENTO**
- 2.5 RED DE ENERGIA Y ALUMBRADO**
- 2.6 PAVIMENTACIONES. SECCIONES TIPO**

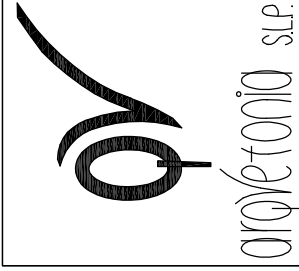


# LA FUENTE DE SAN ESTEBAN (SALAMANCA)



ESTUDIO DE DETALLE EN LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

CALLE EL CARMEN , ZONA RESIDENCIAL CENTRO



**SITUACIÓN**

ENERO 2010

PROPIEDAD: JOSÉ MA ELEUTERIO GARCIA CUADRADO E HIJOS

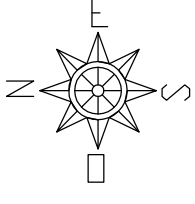
ARQUITECTO: TOMAS MARTIN MARTIN

ESCALAS:  
1:3000

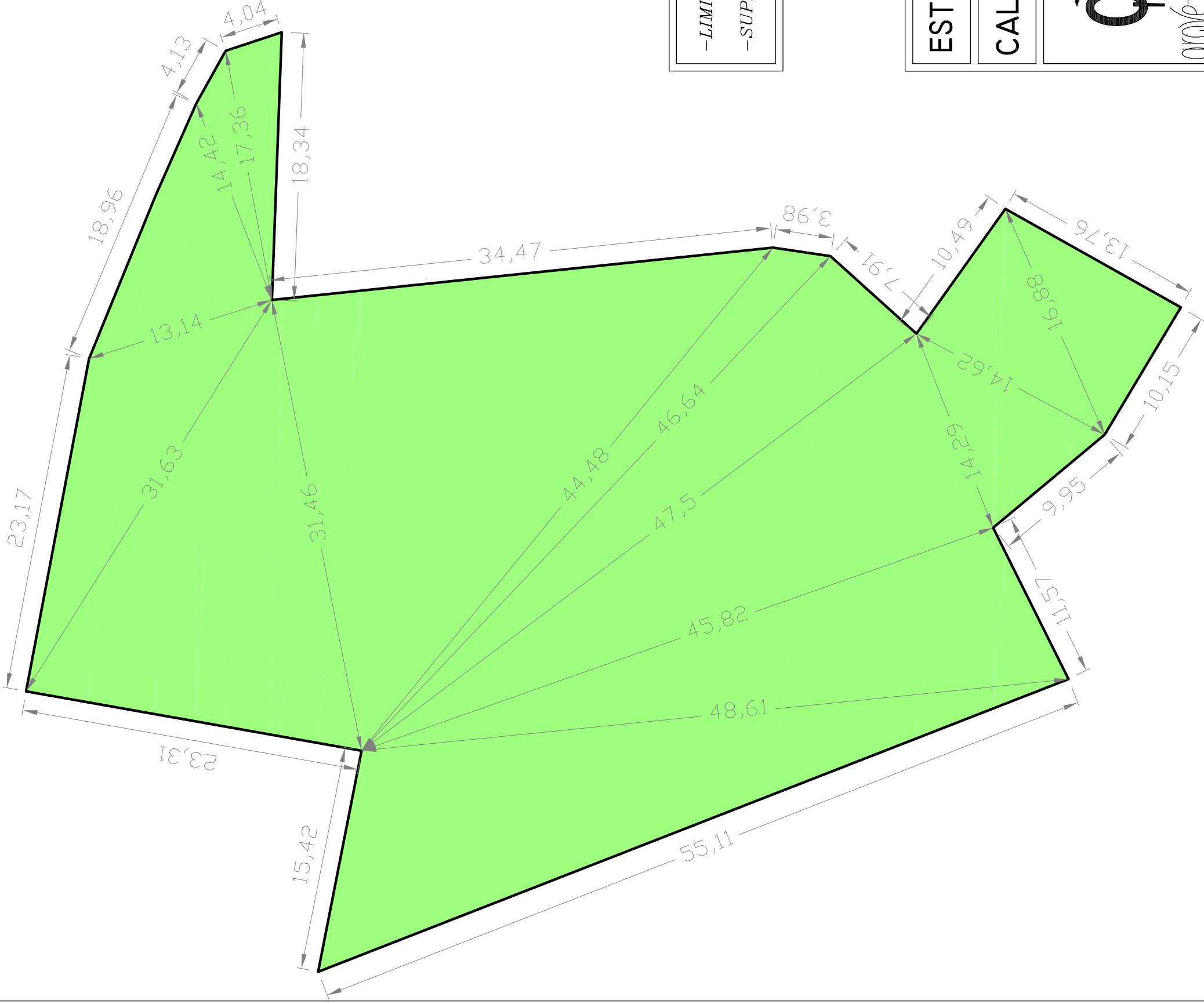
**1.1**

PLANO





LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

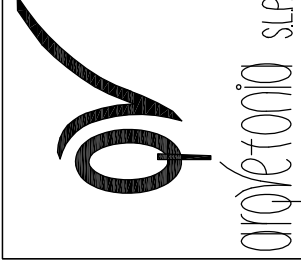


-LIMITE DEL ESTUDIO DETALLE

-SUPERFICIE DEL ESTUDIO DETALLE 2.592 m<sup>2</sup>

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

CALLE EL CARMEN , ZONA RESIDENCIAL CENTRO



DELIMITACIÓN DEL SECTOR

ENERO 2010

PROPIEDAD: JOSÉ M<sup>A</sup> ELEUTERIO GARCIA CUADRADO E HIJOS

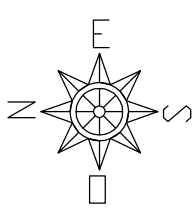
ARQUITECTO: TOMAS MARTIN MARTIN

ESCALAS:  
1:300

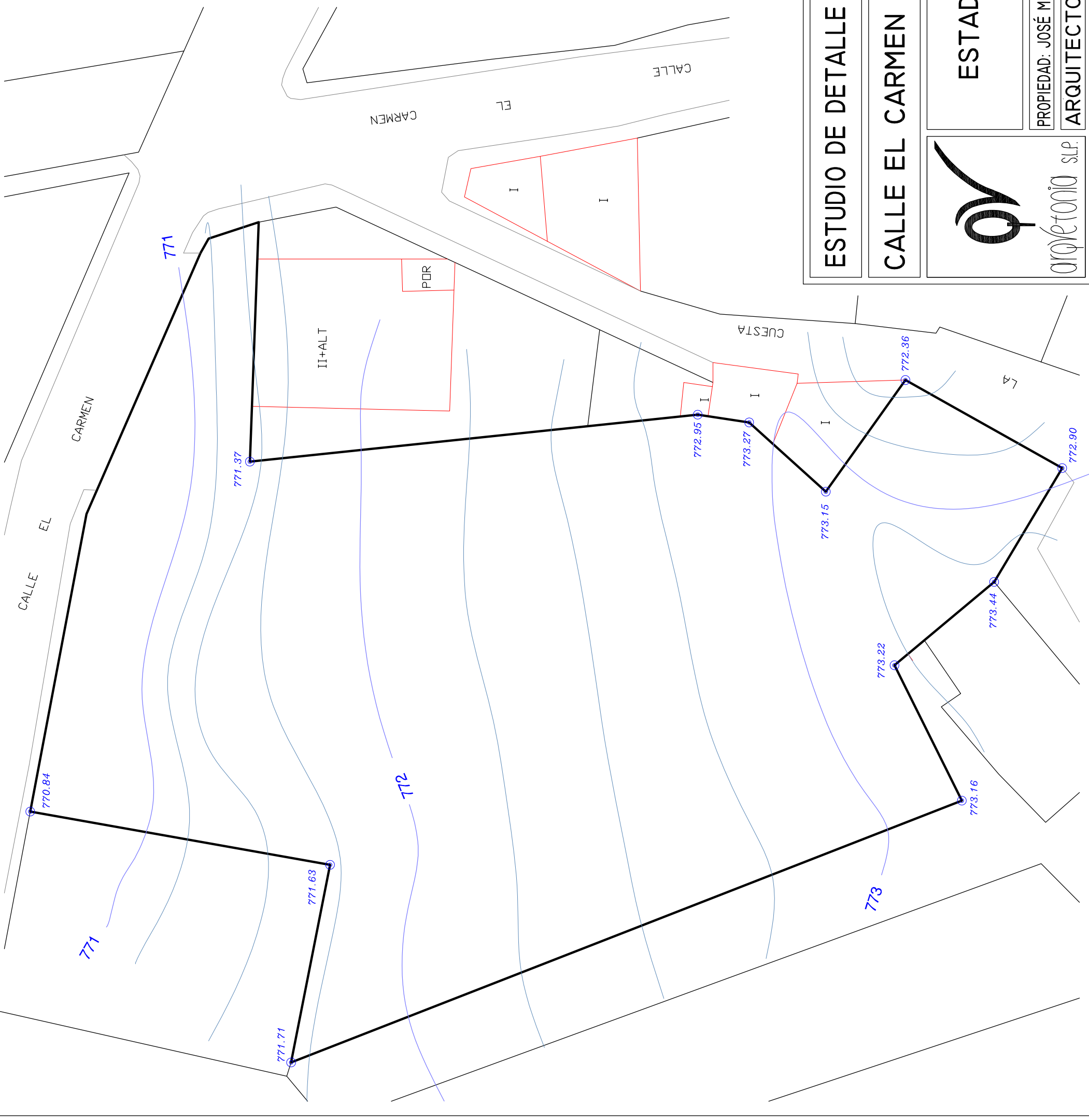
1.2

PLANO

LA FUENTE DE SAN ESTEBAN



	EDIFICACIÓN
	ACERA
	CURVAS DE NIVEL 0.25m
	CURVAS MAESTRAS 1.00m
	LÍMITE DEL ESTUDIO DETALLE
	SUPERFICIE DEL ESTUDIO DETALLE
	2.592 m <sup>2</sup>



ESTUDIO DE DETALLE EN LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

CALLE EL CARMEN , ZONA RESIDENCIAL CENTRO

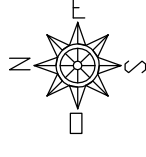
arquitectonia SLP.

ESTADO TOPOGRÁFICO  
ENERO 2010

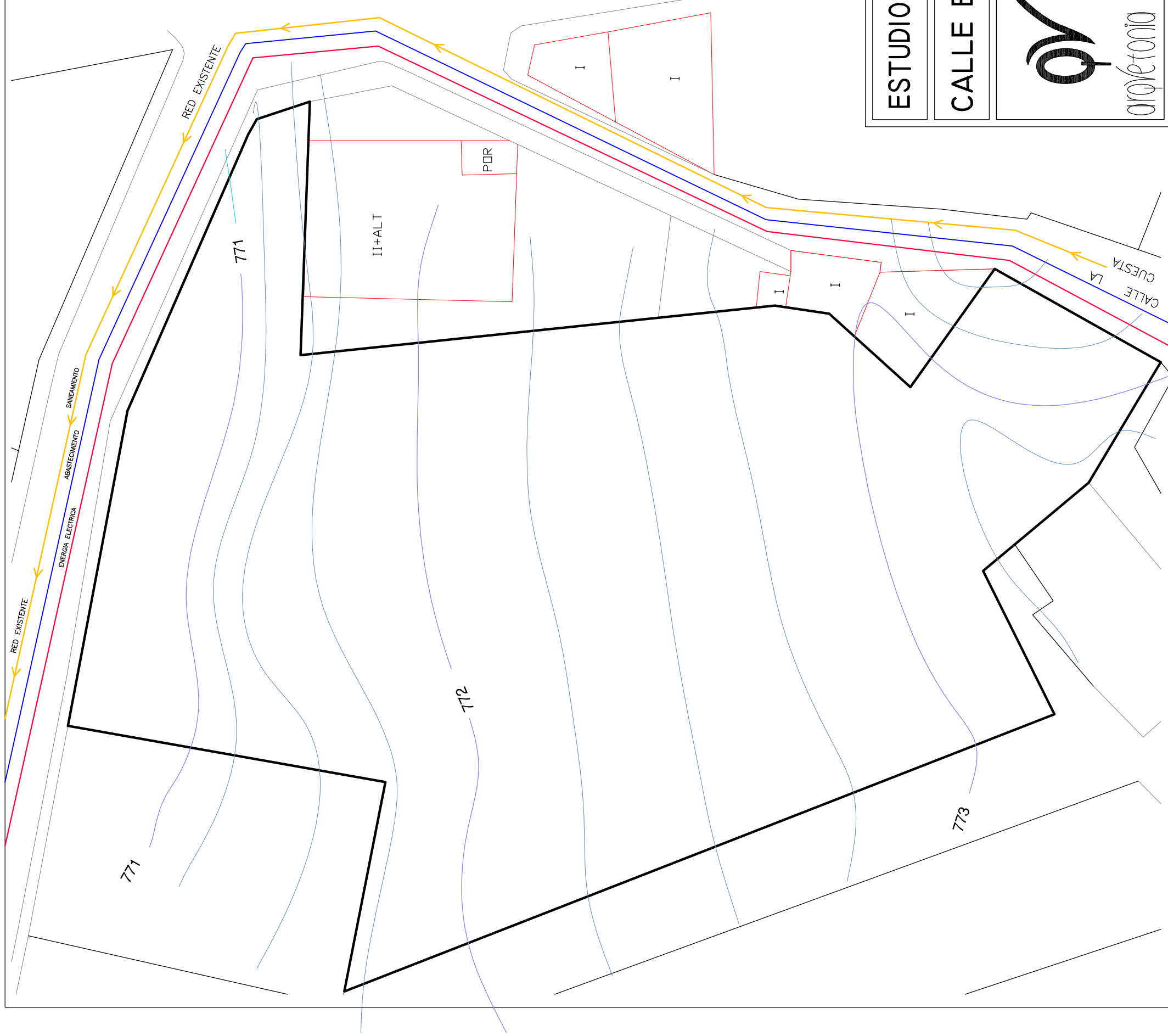
PROPIEDAD: JOSÉ M<sup>A</sup> ELEUTERIO GARCIA CUADRADO E HIJOS  
ARQUITECTO: TOMAS MARTIN MARTIN

ESCALAS:  
1:300

1.3  
PLANO



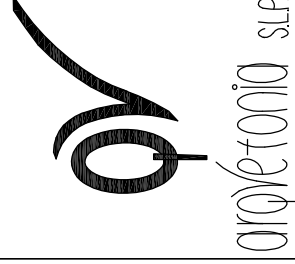
LA FUENTE DE SAN ESTEBAN



	RED DE SANEAMIENTO
	RED DE ABASTECIMIENTO
	RED DE ENERGIA ELÉCTRICA
	EDIFICACIÓN
	PARED
	ACERA
	LÍMITE DEL ESTUDIO DETALLE
	CURVAS DE NIVEL 0.25m
	CURVAS MAESTRAS 1.00m
	SUPERFICIE DEL ESTUDIO DETALLE
	2.592 m <sup>2</sup>

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

CALLE EL CARMEN , ZONA RESIDENCIAL CENTRO



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

ENERO 2010

PROPIEDAD: JOSÉ M<sup>A</sup> ELEUTERIO GARCIA CUADRADO E HIJOS

ARQUITECTO: TOMAS MARTIN MARTIN

ESCALAS:

1:300

1.4

PLANO

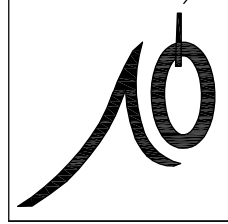


**ESTUDIO DE DETALLE EN LA FUENTE DE SAN ESTEBAN**  
**CALLE EL CARMEN , ZONA RESIDENCIAL CENTRO**

**ZONIFICACIÓN**  
 ENERO 2010

PROPIEDAD: JOSÉ Mª ELEUTERIO GARCÍA CUADRADO E HIJOS  
 ARQUITECTO: TOMAS MARTIN MARTIN

ESCALAS: 1:300  
 PLANO 2.1

proyectoria s.l.p.  


**USOS**

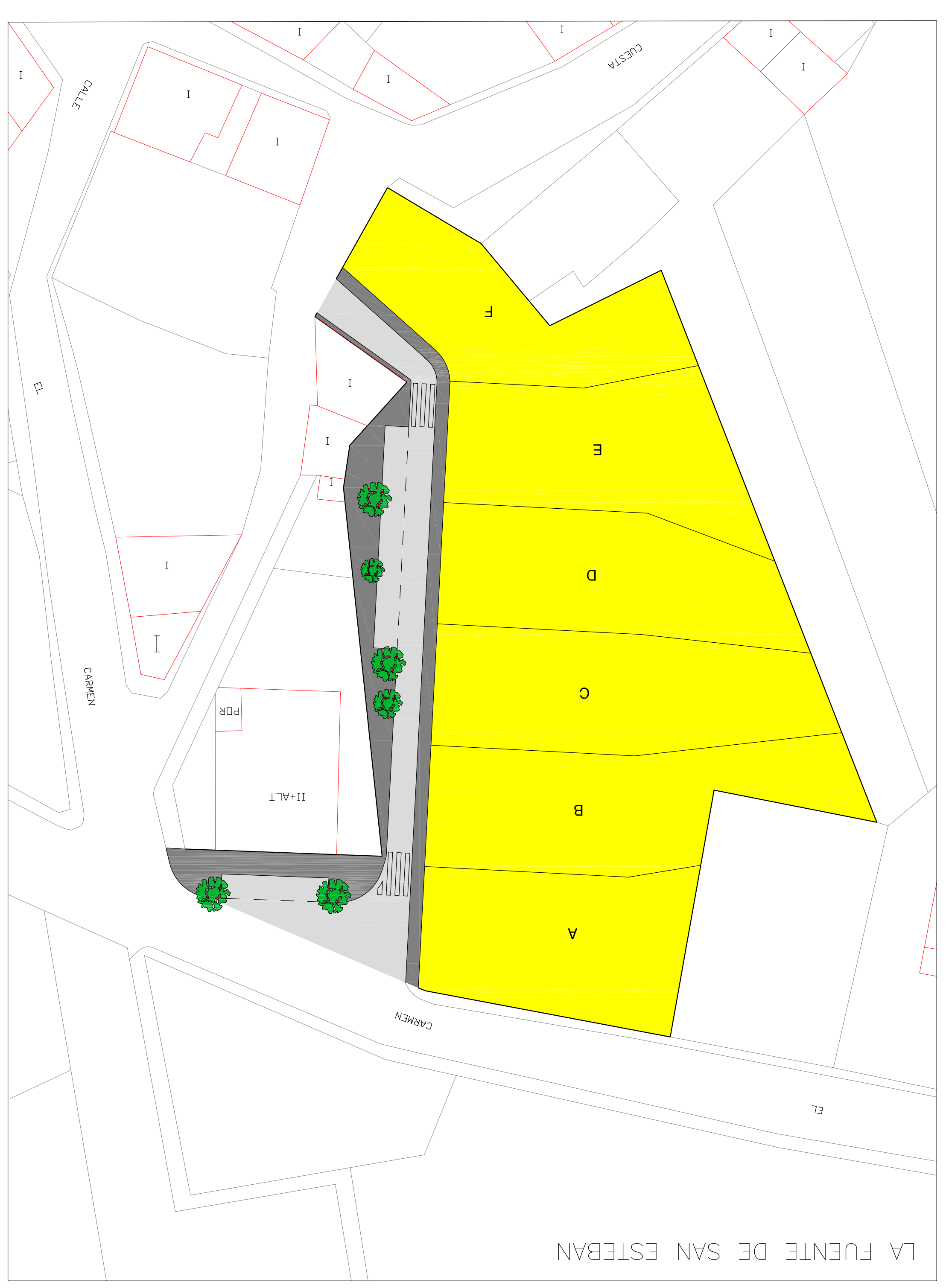
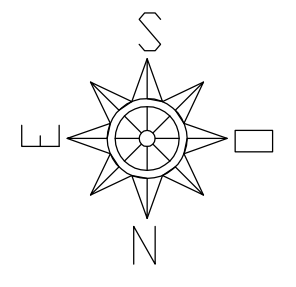
**TRAMAS**

- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- SOLAR ORIGINAL
- SUPERFICIE NETA PARCELAS
- SUPERFICIE DE CESIÓN
- ANCHURA MEDIA DE CALLE

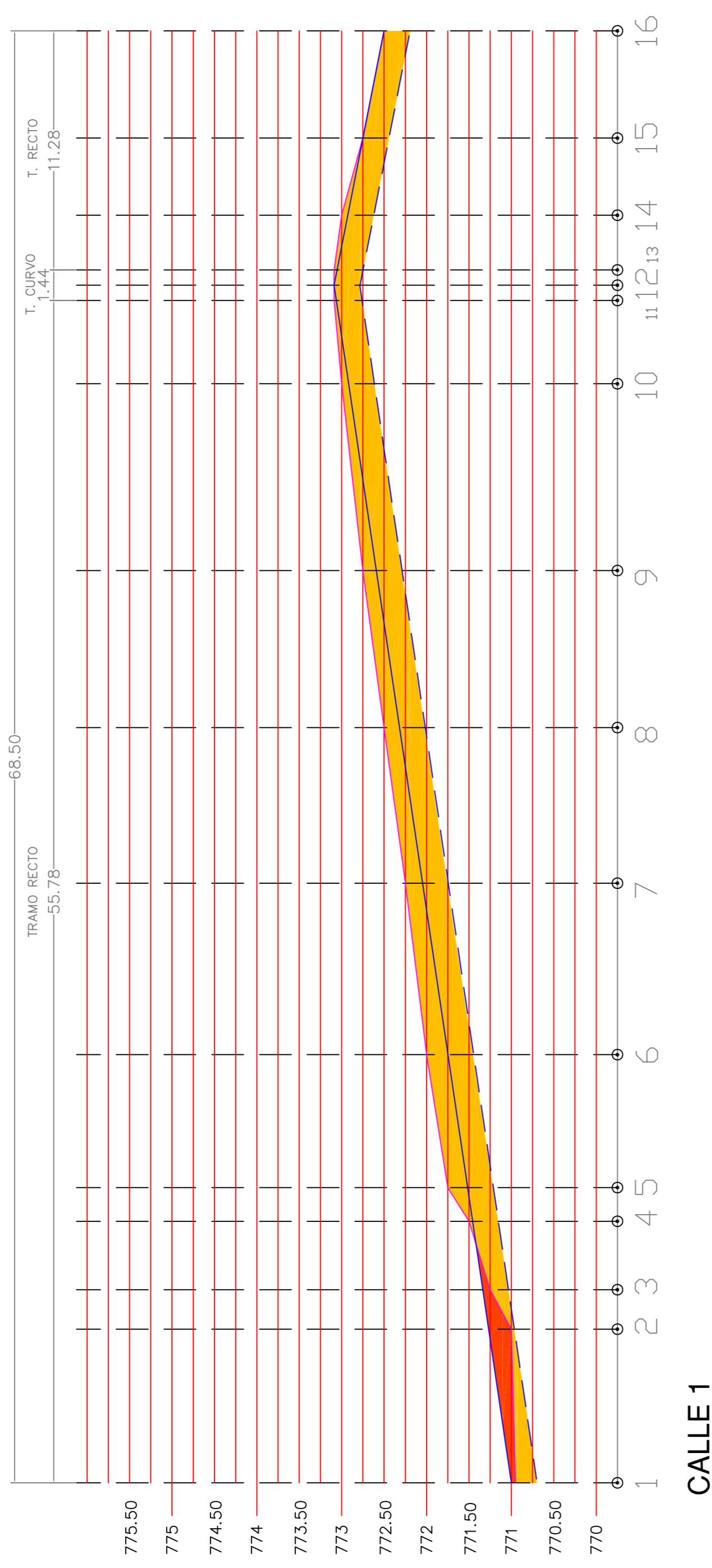
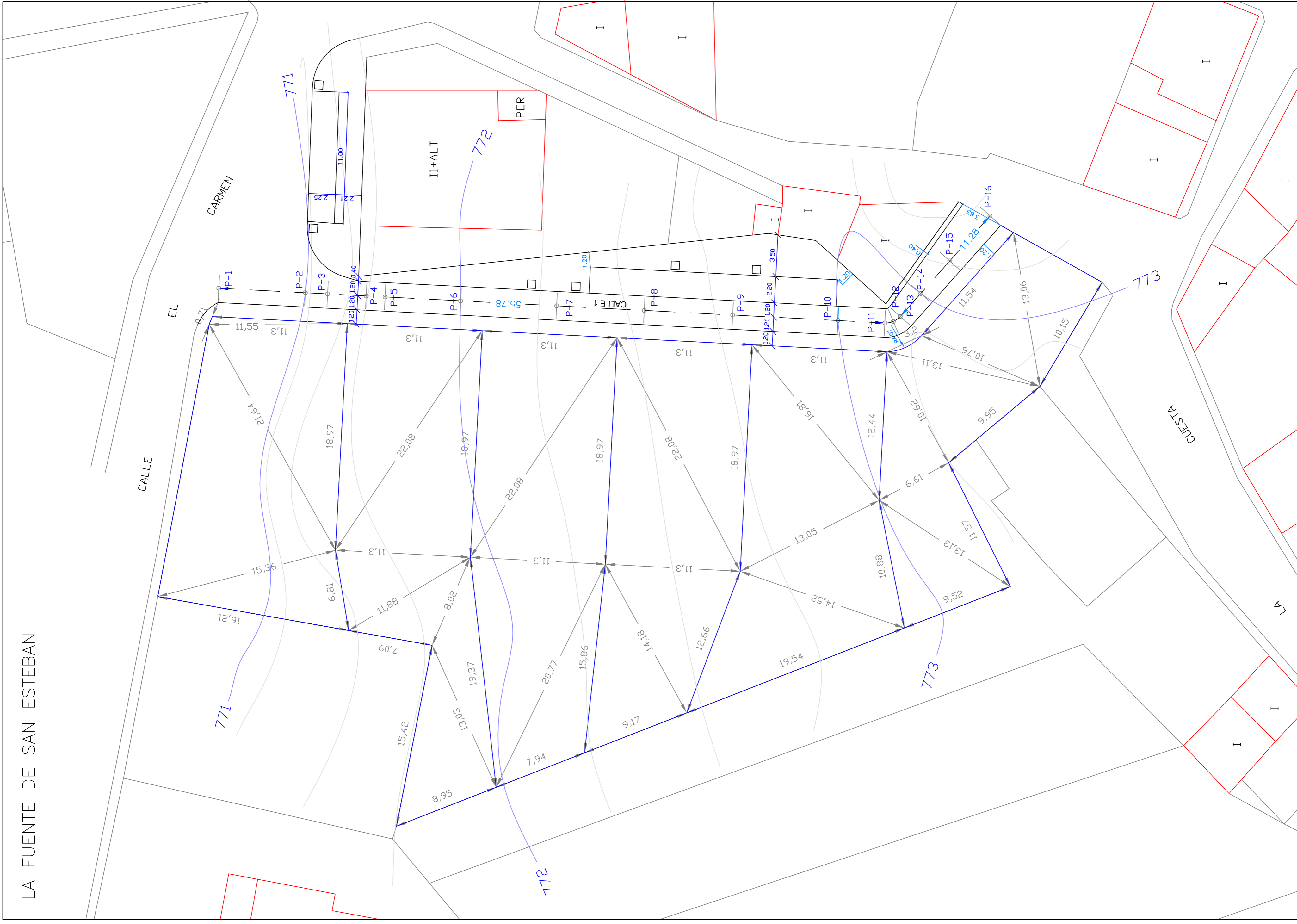
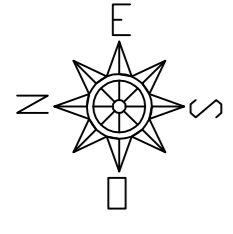
2592 m2  
 2054 m2  
 538 m2  
 7m

PARCELA	SUP. DE SUELO (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONSTRUIBLE	Nº MAX. DE VIVIENDAS	USO	PROPIEDAD
A	326.00	1.60	521.60 m	1	RESIDENCIAL PRIVADO	
B	376.00	1.60	601.60 m	1	RESIDENCIAL PRIVADO	
C	378.00	1.60	604.80 m	1	RESIDENCIAL PRIVADO	
D	347.00	1.60	555.20 m	1	RESIDENCIAL PRIVADO	
E	337.00	1.60	539.20 m	1	RESIDENCIAL PRIVADO	
F	290.00	1.60	464 m	1	RESIDENCIAL PRIVADO	
TOTAL	2054.00	1.60	3286.4 m	6	-	-

Condiciones aplicables según Normas Subsidiarias Vigentes	Condiciones previstas para Casco Centro (Residencial Centro)	Condiciones del Estudio Detalle
Tipología Edificatoria	Adosada y Aislada	Adosada
Parcela Mínima	100 m2	120 m2
Parcela Máxima	80% - 100%	80%
Ocupación	Alineación a vial principal, Retranqueos mínimo a fondo de parcela 3 metros.	Retranqueos de fachada inferiores a 200m2.
Retranqueo	Retranqueos de fachada laterales, Retranqueos mínimos a fondo de parcela 3 metros.	Retranqueos de fachada laterales, Retranqueos mínimos a fondo de parcela 3 metros.
Edificabilidad	2.5 m2/m2	1.60 m2/m2
Número de plantas	Calle 6-10m. 2 Plantas.	BAJA+1+ BC
Altura Máxima	7.00 m	7.00 m
Fondo Máximo	No fija en Planta Baja	No fija en Planta Baja



LA FUENTE DE SAN ESTEBAN



CALLE 1

LEYENDA	
	LÍNEA DE TERRENO
	LÍNEA DE RASANTE
	LÍNEA DE CAJEO
	LÍNEA DE REFERENCIA PERFIL
	LÍNEA DE REFERENCIA TRAMO
	VACIADO
	TERRAPLEN
	ESCALA
	HORIZONTAL 1/200
	VERTICAL 1/50

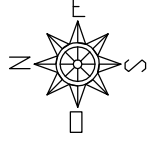
ESTUDIO DE DETALLE EN LA FUENTE DE SAN ESTEBAN  
 CALLE EL CARMEN , ZONA RESIDENCIAL CENTRO

RED VIARIA. REPLANTEO  
 ALINEACIONES Y RASANTES  
 ENERO 2010

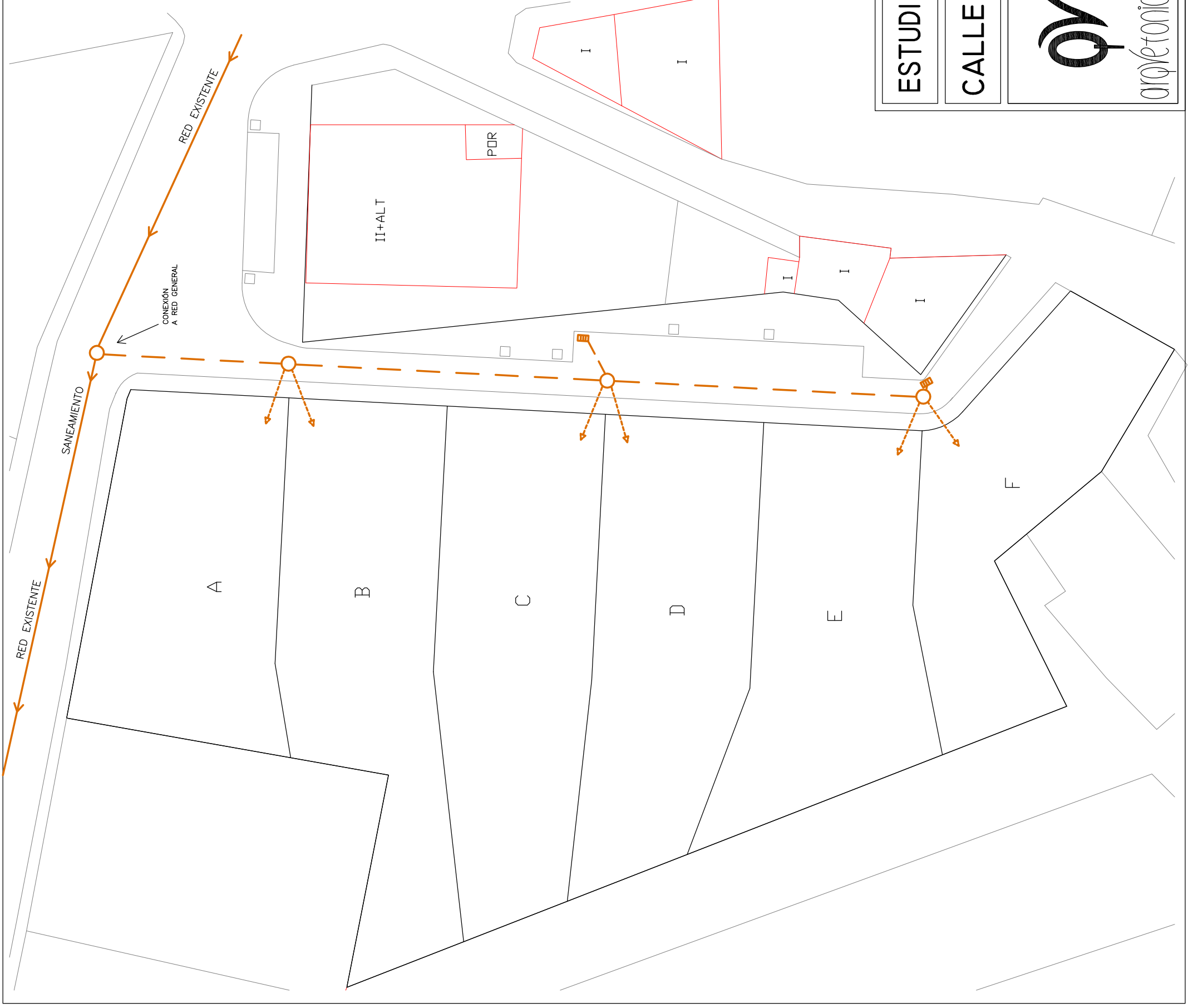
PROPIEDAD: JOSÉ M<sup>º</sup> ELEUTERIO GARCÍA CUADRADO E HIJOS  
 ARQUITECTO: TOMAS MARTIN MARTIN

ESCALAS:  
 1:200

PLANO  
**2.2**



LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

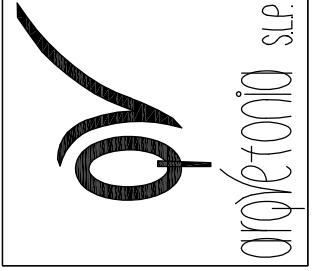


LEYENDA DE SANEAMIENTO

	RED DE ALCANTARILLADO
	POZO DE REGISTRO
	ACOMETIDA
	RED ALCANTARILLADO EXISTENTE
	SUMIDERO

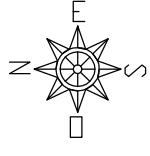
ESTUDIO DE DETALLE EN LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

CALLE EL CARMEN , ZONA RESIDENCIAL CENTRO

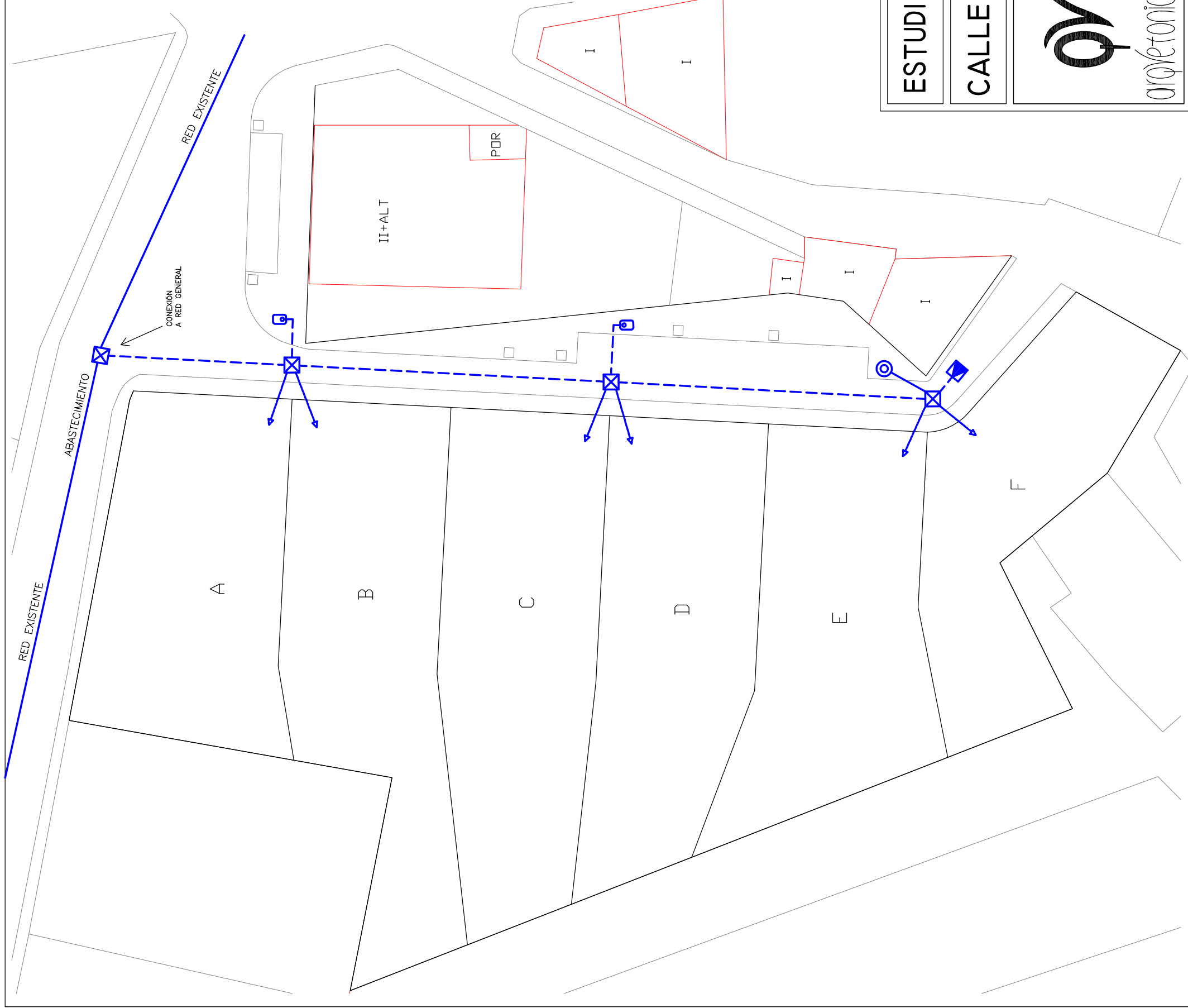


**RED DE SANEAMIENTO**  
 ENERO 2010  
 PROPIEDAD: JOSÉ M<sup>A</sup> ELEUTERIO GARCIA CUADRADO E HIJOS  
 ARQUITECTO: TOMAS MARTIN MARTIN

ESCALAS:  
 1:300  
**2.3**  
 PLANO



LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

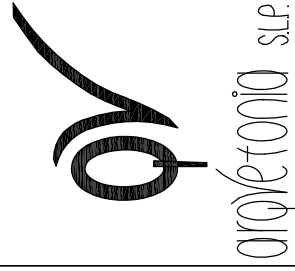


LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- RED DE ABASTECIMIENTO
- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- ⊠ VALVULA DE COMPUERTA
- ⊠ VENTOSA
- ⊠ DESAGÜE
- ⊙ HIDRANTE CONTRAINCENDIOS
- ⊙ BOCA DE RIEGO
- ⊙ ACOMETIDA

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

CALLE EL CARMEN , ZONA RESIDENCIAL CENTRO



RED DE ABASTECIMIENTO

ENERO 2010

PROPIEDAD: JOSÉ M<sup>A</sup> ELEUTERIO GARCIA CUADRADO E HIJOS

ARQUITECTO: TOMAS MARTIN MARTIN

ESCALAS:

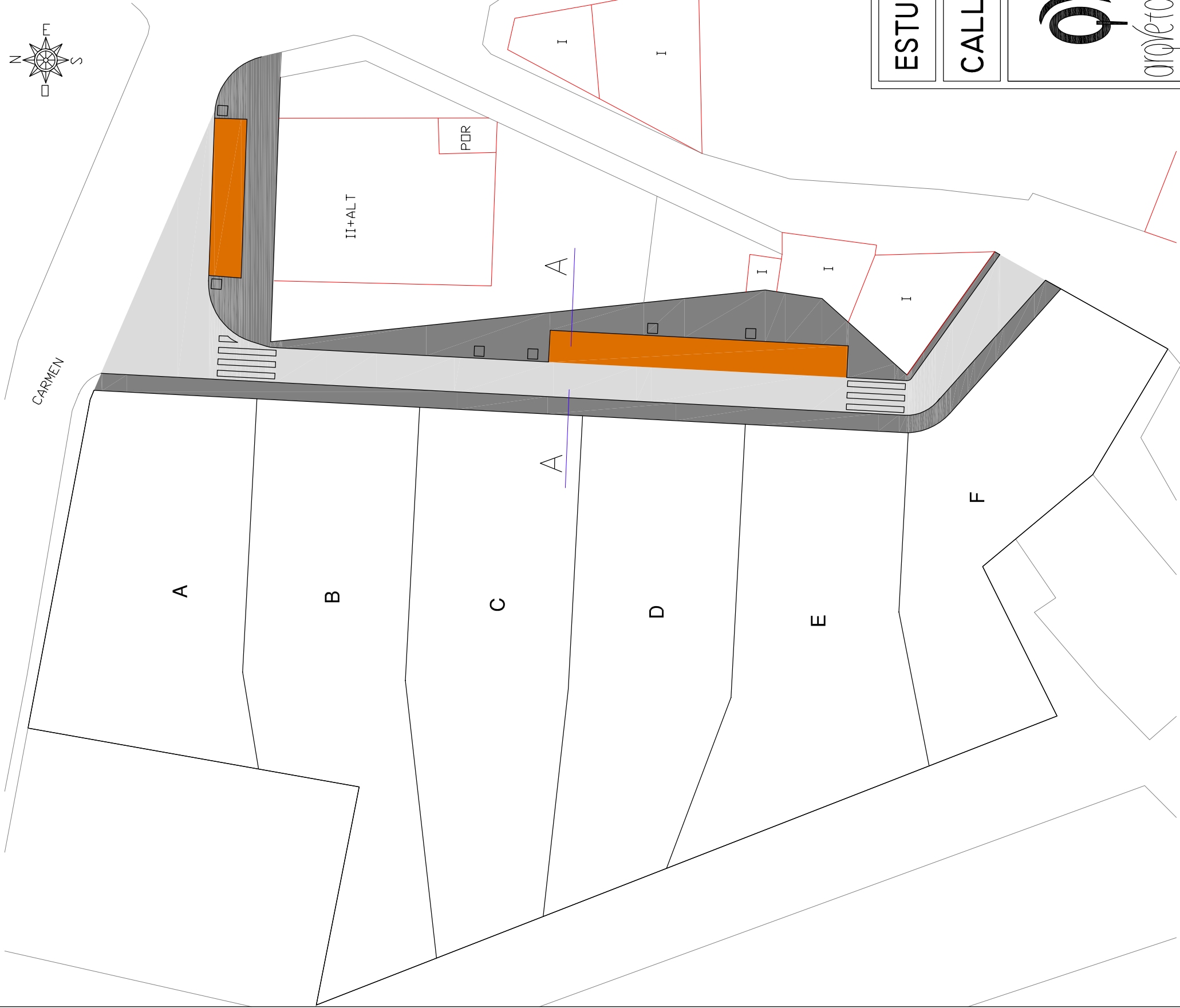
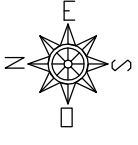
1:300

2.4

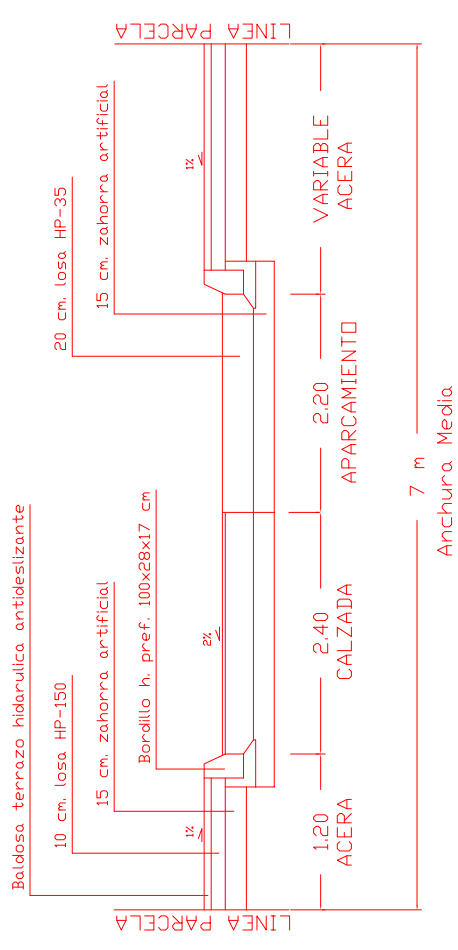
PLANO







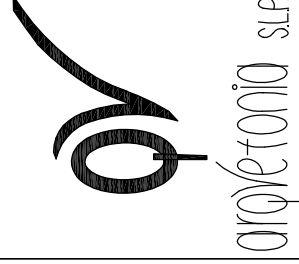
LEYENDA DE ACABADOS	
	AGLOMERADO ASFALTICO
	HORMIGON HP 35
	HORMIGON H 150



SECCION A-A  
ESCALA 1/75

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

CALLE EL CARMEN , ZONA RESIDENCIAL CENTRO



PAVIMENTACIONES  
SECCIONES TIPO

ENERO 2010

PROPIEDAD: JOSÉ M<sup>A</sup> ELEUTERIO GARCIA CUADRADO E HIJOS

ARQUITECTO: TOMAS MARTIN MARTIN

ESCALAS:  
1:300

2.6

PLANO