



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### A. DISPOSICIONES Y ACTOS

#### AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

*ACUERDO de 8 de abril de 2022, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle del Sector SU-NC n.º 34 «Ctra. de Aldealengua/Instituto García Bernalt, promovido por "Palco 3, S.L."». Expte.: 2/2021/PLUR.*

El Excmo. Ayuntamiento en Pleno en Sesión ordinaria celebrada el día 8 de abril de 2022, acordó dar su aprobación del siguiente Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Fomento y Patrimonio, en sesión ordinaria de fecha 5 de abril de 2022, que informó favorablemente el expediente para la «APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N.º 34 ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC 34 "CTRA. DE ALDEALENGUA/INSTITUTO GARCÍA BERNALT"», promovido por PALCO 3. S.L. Se recoge el siguiente ACUERDO:

«*Primero.*– APROBAR DEFINITIVAMENTE el ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC.34 "CARRETERA DE ALDEALENGUA/INSTITUTO "GARCÍA BERNALT" DEL PGOU DE SALAMANCA" promovido por PALCO 3, S.L., compuesto por los CSV que se refieren a continuación

Índice del Estudio de Detalle	(CSV 14160656124534663750)
Memoria Informativa	(CSV 14160655777517660272)
Memoria Vinculante	(CSV 14160655231767222276)
Normativa Urbanística	(CSV 14160655454441065544)
Estudio Económico	(CSV 14160655631572166332)
Anejos a la Memoria	(CSV 14160655734313556316)
Índice de Planos. Planos de Información I	(CSV 14160655045002541642)
Planos de Información II	(CSV 14160656142336747657)
Planos de Ordenación	(CSV 14160655032166601421)
Planos de Instalaciones	(CSV 14160656064340775143)

Dichos documentos se corresponden con los presentados el día 18/02/22 (conforme la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos), con contenido idéntico que los aportados tanto en formato digital como en papel el día 16/02/2021, en los que se verifica que se han solventado las deficiencias establecidas en la Resolución de fecha 3/11/2021, que aprobó inicialmente el Estudio de Detalle del Sector SU-NC N.º 34 «Carretera de Aldealengua/Instituto "García Bernalt" del PGOU de Salamanca». Asimismo se recogen los cambios requeridos en los informes sectoriales sin que ello

suponga una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente. Dichos cambios son los siguientes:

1.– Respecto del Acuerdo de Aprobación Inicial se introducen los siguientes cambios:

a) En la página 38 en el apartado “RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE TUVIERAN POR OBJETO COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO”, se aclara que, para este sector se establecen en el PGOU determinaciones de ordenación general potestativa, aunque en su mayor parte estén definidas por el Art. 94 del RUCYL como determinaciones de ordenación detallada. Igualmente, se reproducen las citadas determinaciones según se definen en la ficha del sector del PGOU, y se indica que en el Estudio de Detalle se respetan en su totalidad, completándose en el instrumento de planeamiento con el resto de determinaciones de ordenación detallada.

b) En la página 22 se indica que la parte destinada a Sistema General Viario se encuentra cedida de facto al Ayuntamiento de Salamanca (...), si bien jurídicamente dicha cesión se materializará con la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación con las determinaciones completas sobre reparcelación.

2.– Respecto del informe emitido por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo:

a) Realiza un acceso directo, desde el viario proyectado, a la parcela EQ-2, que cumple las condiciones de solar establecidas en el artículo 24 del Rucyl, de 4,5 metros de ancho, situado entre las parcelas RC-1 y RC- 2, eliminando dos plazas de aparcamiento, cumpliendo no obstante, la reserva mínima de aparcamiento establecida por el Rucyl, para el sector (52 plazas de aparcamiento).

b) Reajusta la superficie de las parcelas RC-1,RC-2 EQ-2 y E.L.P. tanto en la documentación gráfica como en la escrita, de la siguiente manera:

	<i>Documento Aprobado Inicialmente</i>	<i>Documento para Aprobación Definitiva</i>
Parcela RC-1	511,54	522,80
Parcela RC-2	2.336,68	2.319,45
Parcel EQ-1 y EQ-2	(402,23 Y 646,06)=1.048,29	(402,23 Y 646,27)=1.048,50
Parcela ELP	1.572,37	1.572,54

a) Corrige la errata de la página 43 y de las tablas resumen de los planos, siendo la edificabilidad de la parcela RC-1 (1.191,40 m<sup>2</sup>) y la de la parcela RC-2 (6.890,10 m<sup>2</sup>).

3.– Respecto del informe de la Dirección General de Telecomunicaciones, introducir los siguientes cambios:

a) Apartado Condiciones de uso, del Cap.5 Uso de Espacios Libres Públicos, Ordenanza 19ª de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, dentro del Título II, Ordenanzas de la Ordenación Detallada en el Documento de Normativa Urbanística (DN-NU).

En la página 61 de la Memoria, se incluye como compatible el uso de servicios urbanos para la implantación de las redes necesarias de los mismos, incluidas las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.

b) Apartado Servicios Urbanos del Cap 6. Uso de Servicios Urbanos. Ordenanza 18ª de Sistemas Locales de Servicios Urbanos, dentro del Título II, Ordenanzas de la Ordenación Detallada en el Documento de Normativa Urbanística (DN-UN).

En la página 62, se sustituye la referencia a la red de telefónica y televisión por la expresión red pública de comunicaciones electrónicas.

c) Apartado 1.1.6- Red de Comunicaciones Electrónicas, del Cap. 1 Condiciones de urbanización de las Dotaciones Urbanísticas, subcapítulo 1.1 de los Servicios Urbanos, dentro del Título III, Condiciones de Urbanización en el Documento de Normativa Urbanística (DN-UN).

En la página 100, se suprimen las referencias a materiales y dimensiones, remitiendo las características de las redes de comunicaciones electrónicas a lo dispuesto en el Art. 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones y haciendo referencia a las normas UNE aplicables.

d) Plano I-07, Esquema Red de Telecomunicaciones. Se suprimen las referencias a materiales y diámetros de las canalizaciones, así como las dimensiones de las arquetas.

4.- Asimismo, respecto al Estudio Económico, se introducen los siguientes cambios que lo actualizan, sin que altere la conclusión de que no supone alteración de la viabilidad económica de la actuación ni impacto negativo al Ayuntamiento desde el punto de vista económico:

Se actualizan los gastos de urbanización conforme al Proyecto de Urbanización que se tramita simultáneamente al Estudio de Detalle, pasando de una previsión de 573.930,18 € a 660.620,46 €, así como la previsión de coste de mantenimiento del viario y pavimentación, pasando de una previsión de 3.453,79€ y 1.128,85€ respectivamente a 3.351,82€ y 1.067,57 €.

*Segundo.*– Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.C. y L., en la web del Ayuntamiento, con las peculiaridades previstas en el Art. 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de conformidad con el Art. 175 del RUCYL.

Se hará constar que en el «B.O.C.Y.L.» de fecha 02/12/2021 se ha publicado la ORDEN FYM/1414/2021 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente en la que se resuelve: “Formular, de acuerdo con la evaluación Ambiental Estratégica simplificada practicada según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico del Estudio de Detalle del Sector SU-NC 34 «Carretera de Aldealengua-Instituto García Bernalt», del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental».

*Tercero.*– Notificar el Acuerdo Plenario, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 174 de su Reglamento de desarrollo, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando al oficio de notificación a ésta última un ejemplar del instrumento aprobado con todos sus planos



y documentos, junto con su soporte digital, para su traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo. Asimismo se notificará el acuerdo al interesado».

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Contra este Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el mismo Órgano que lo ha dictado, en el plazo de 1 mes (Art. 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). En caso de interponer Recurso de Reposición, podrá formular Recurso Contencioso- Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Salamanca, en el plazo de dos meses (Art. 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). En ambos casos, el plazo se computa a contar desde el día siguiente al de esta notificación.

Salamanca, 20 de abril de 2022.

*El Concejal Delegado  
de Fomento,*

Fdo.: JOSÉ FERNANDO CARABIAS ACOSTA



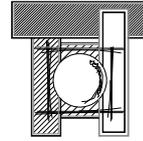
## ANEXO

OTROS DOCUMENTOS NO PUBLICADOS INCLUIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL «ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC N.º 34 ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC 34 “CTRA. DE ALDEALENGUA/INSTITUTO GARCÍA BERNALT, promovido por PALCO 3 S.L »

Documentos anejos a la información: Memoria Informativa, Anejos a la Memoria, Planos de Ordenación, Planos de Información y Planos de Instalaciones.



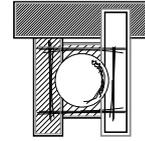
Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



**DN-MV: MEMORIA VINCULANTE**

Firmado por  
MIGUEL ANGEL  
MORENO DE VEGA  
HARO,  
ARQUITECTO e1

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



## **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.

Aún cuando la ficha del sector contenida en el PGOU establecía como plazo para establecer la ordenación detallada el de 3 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU, el período de crisis económica vivida que afectó especialmente al sector inmobiliario ha hecho imposible que se pudiera llevar a cabo. Ahora, cuando parece que la recuperación se va produciendo de manera lenta, la empresa propietaria de los terrenos se plantea llevar a cabo la actuación urbanística.

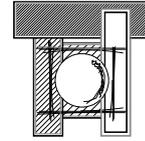
El objetivo principal de la actuación es establecer la ordenación detallada del sector, distribuyendo los diferentes usos en la superficie del mismo y la ubicación de las reservas dotacionales legalmente exigibles.

Dicho objetivo se pretende conseguir de acuerdo al Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y la normativa urbanística en vigor.

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 el artículo 136 del Reglamento.

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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## **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:**

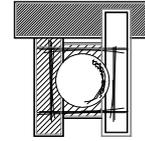
- Cumplir con la exigencia legal de redactar para su aprobación el instrumento de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle, para establecer las determinaciones de ordenación detallada en el sector de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada que nos ocupa.
- Definir la ordenación pormenorizada 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 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 de ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle.
- 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 telecomunicaciones).
- 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 en el 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 en la esquina de la C/ Colombia con la Avenida Reina Berenguela por ser la que tiene mayor visibilidad y mayor facilidad de accesos tanto rodados como peatonales.
- 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL

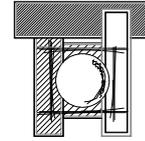
### Cap. 1.- Justificación del cumplimiento de las Determinaciones de Ordenación General.

#### 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 SALAMANCA ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE LES SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 132.2 y 3 del RUCyL, 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 en la ficha contenida en el PGOU que a continuación se reproduce:

FICHA Nº 34	SECTOR DE SU-NC Nº 34 (Ctra. de Aldealengua/ Insto. "García Bernalt")	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	12.938 m <sup>2</sup>
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	10.280 m <sup>2</sup>
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle.
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación mediante Sistema de Concierto
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial.
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Según Ord. 4ª de las Normas Urbanísticas en la Zona 5.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	10.280 m <sup>2</sup> (0,7945 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	10.280 m <sup>2</sup> , (1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> descontando la superficie de los Sistemas Generales, viario 2ª Ronda de Circunvalación)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	72 viviendas (70 viv/Ha, descontando la superficie reservada a los Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	41 viviendas (40 viv/Ha, descontando la superficie reservada a los Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	10 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	2.658 m <sup>2</sup> de viario señalado en el plano SU-NC.34/35 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA	TIPOLOGÍA	Bloque abierto. Se aplicará la ordenanza 4ª de las Normas Urbanísticas, excepto en aquellos parámetros que se modifiquen en esta ficha
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Las señaladas en el plano SU-NC.34/35 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado
	ALINEACIONES	Según plano SU-NC.34/35 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado
	RASANTES	Las rasantes exteriores serán las definidas por los viarios existentes (Cl. Colombia) y proyectado (2ª Ronda de Circunvalación)
	PARCELA MÍNIMA	Edificación entre medianerías: según Art. 8.5.3 de las Normas Urbanísticas
	PATIOS	Según el Art. 8.5.5 de las Normas Urbanísticas
	ALTURA MÁXIMA	16,75 m
	Nº DE PLANTAS MÁXIMO	5 plantas. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático
	VUELOS	Según el Art. 8.5.12 de las Normas Urbanísticas
RETRANQUEOS	Según el Art. 8.5.7 de las Normas Urbanísticas	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



En el PGOU, se incluye un plano que establece los criterios de ordenación vinculantes para los sectores de suelo urbano no consolidado SU-NC-34 (ubicación del espacio libre público) y SU-NC-35 (que se adjunta a continuación) y que, como no puede ser de otra manera, se ha respetado en la Ordenación Detallada propuesta desde el presente Estudio de Detalle.



Teniendo en cuenta que el uso de residencia comunitaria está incluido dentro del uso residencial en el PGOU, y que en dicho Plan General no existe ninguna equivalencia entre la superficie destinada a este uso a efectos del cómputo del número de viviendas para las situaciones como ésta en la que se establece un número máximo y mínimo de viviendas a contemplar en la ordenación detallada del sector, a los efectos de comprobar el cumplimiento de la densidad máxima y mínima de población se propone tomar como una vivienda cada 4 plazas de residencia comunitaria.

Asimismo, 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.

**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:**

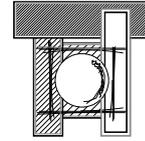
### 1.1.1.- Denominación urbanística.

La denominación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Salamanca es la de Sector SU-NC Nº 34 “**Carretera de Aldealengua/Instituto García Bernalt**”.

### 1.1.2.- Clasificación del suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Salamanca establece como clasificación en el Sector **SU-NC-34** 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



### 1.1.3.- Superficie del Sector.

El contorno tomado de las diferentes cartografías existentes previas a la ejecución de la 2ª vía de circunvalación, arroja una superficie bruta del Sector de 12.950,66 m<sup>2</sup>, mientras que la medición efectuada por la empresa Calidad, Topografía y Geomática S.L. nos da una superficie neta de 10.481,50 m<sup>2</sup> 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 el Proyecto de Actuación que incluye las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización y que se presente junto al Estudio de Detalle para su tramitación conjunta de acuerdo con lo previsto por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) en su artículo 251.4 para las actuaciones que se vayan a desarrollar por el sistema de concierto.

### 1.1.6.- Uso predominante.

Partiendo de la edificabilidad total del sector de 10.481,50 m<sup>2</sup> 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  $10.481,50 \times 0,51 = 5.345,57$  m<sup>2</sup> se destinarán a ese uso (en la ordenación propuesta se destinan 8.081,50 m<sup>2</sup>), 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  $10.481,50 \times 0,90 = 9.433,35$  m<sup>2</sup> para uso residencial, que también se cumple.

### 1.1.7.- Usos compatibles y prohibidos.

La compatibilidad de usos se rige por lo dispuesto a este respecto en la ordenanza 4ª para la zona 5 en la Normativa Urbanística del PGOU, que señala que:

Serán compatibles los usos de industria general y de almacenamiento, excepto en edificio exclusivo, los usos industriales de servicios empresariales, los usos terciarios comerciales, excepto los grandes establecimientos, terciarios de oficinas, terciarios recreativos, excepto los de espectáculos, otros servicios terciarios, terciarios hoteleros salvo los medianos en cualquier planta y los grandes que no se ubiquen en edificio exclusivo y los usos dotacionales según el cuadro de compatibilidad de usos para el suelo urbano en la mencionada ordenanza.

### 1.1.8.- Densidad máxima de edificación del Sector.

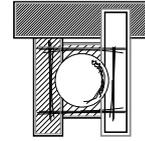
Según el PGOU es de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie neta.

La superficie bruta total del sector es de 12.950,66 m<sup>2</sup>, de la cual, descontando la que se destina a Sistemas Generales, queda como superficie neta del sector con aprovechamiento, 10.481,50 m<sup>2</sup> que es la que tomamos a efectos de estos cálculos como superficie del sector.

El aprovechamiento máximo del sector es de  $10.481,50 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 10.481,50 \text{ m}^2$ , ligeramente superior al valor máximo establecido en la ficha del propio sector al ser la medición de éste un poco superior a lo señalado en la propia ficha del sector.

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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto

**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.

**1.1.9.- Densidad máxima de población.**

Se establece en una densidad de 70 viv./Ha de superficie neta del sector, una vez descontada la superficie de sistemas generales.

Tenemos:  $1,048150 \text{ Ha} \times 70 \text{ viv./Ha} = 73,37$  Viviendas, tomamos como densidad máxima la de 73 viviendas. En el presente Estudio de Detalle se establece como número máximo de viviendas el de 73.

**1.1.10.- Densidad mínima de población.**

Se establece en una densidad de 40 viv./Ha de superficie neta del sector, una vez descontada la superficie de sistemas generales.

Tenemos:  $1,048150 \text{ Ha} \times 40 \text{ viv./Ha} = 41,93$  Viviendas, tomamos como densidad mínima la de 42 viviendas. En el presente Estudio de Detalle se establece como número mínimo de viviendas el de 42.

**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  $1.048,15 \text{ m}^2$  se destinaran a esos usos, con una limitación superior de  $5.135,93 \text{ m}^2$ . Con la edificabilidad asignada a la parcela de uso comercial llegamos a un total de  $2.400,00 \text{ m}^2$ , 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%.

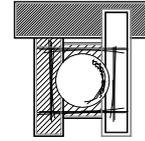
**1.1.13.- Índice de integración social.**

En la modificación puntual nº 2.1 del PGOU de Salamanca, aprobada definitivamente por la ORDEN FOM/674/2011, de 2 de mayo y publicada en el BOCyL de 27 de mayo de 2011, se justificó el cumplimiento de la reserva de viviendas con protección pública en el conjunto del PGOU, manteniéndose en los sectores de suelo urbano no consolidado lo recogido en su respectiva ficha, para nuestro caso un 10% de la edificabilidad residencial.

INDICE DE INTEGRACION SOCIAL: VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

- 10% de la superficie construible en uso residencial  $0,10 \times 8.081,50 \text{ m}^2 = 808,15 \text{ m}^2 < 1.191,40 \text{ m}^2$  que es la que se proyecta destinar a viviendas con algún tipo de protección pública en el presente Estudio de Detalle.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



#### 1.1.14.- Plazo para establecer la Ordenación Detallada.

3 años a partir de la aprobación del PGOU, si bien al no haberse iniciado ninguna actuación por el incumplimiento del plazo, el RUCyL permite que la propiedad siga manteniendo sus derechos.

#### 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 abierto 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.

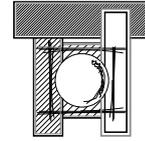
#### 1.3.- RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE TUVIERAN POR OBJETO COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En la ficha del sector SUNC-34 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca se establecen los parámetros de ordenación general para el desarrollo del sector, y además otros parámetros, según lo establecido en el art. 91 del RUCyL de "ordenación general potestativa", que a continuación se reproducen:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA	TIPOLOGÍA	Bloque abierto. Se aplicará la ordenanza 4ª de las Normas Urbanísticas, excepto en aquellos parámetros que se modifiquen en esta ficha
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Las señaladas en el plano SU-NC.34/35 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado
	ALINEACIONES	Según plano SU-NC.34/35 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado
	RASANTES	Las rasantes exteriores serán las definidas por los viarios existentes (Cl. Colombia) y proyectado (2ª Ronda de Circunvalación)
	PARCELA MÍNIMA	Edificación entre medianerías: según Art. 8.5.3 de las Normas Urbanísticas
	PATIOS	Según el Art. 8.5.5 de las Normas Urbanísticas
	ALTURA MÁXIMA	16,75 m
	Nº DE PLANTAS MÁXIMO	5 plantas. Se prohíbe planta bajo cubierta y de ático
	VUELOS	Según el Art. 8.5.12 de las Normas Urbanísticas
	RETRANQUEOS	Según el Art. 8.5.7 de las Normas Urbanísticas

Estos parámetros, en su mayor parte, están definidos como de ordenación detallada en el art. 94 del RUCyL, se respetan en su totalidad en este Estudio de Detalle que establece la ordenación detallada del sector SUNC-34, completándose con el resto de determinaciones contenidas en el presente instrumento de planeamiento.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## TITULO 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:

- RC- Residencial en vivienda colectiva.
- TC - Terciario Comercial.
- VI - Viario Público y Aparcamientos.
- ELP - Espacios Libres Públicos.
- EQ.P - Equipamiento Público.
- SU - Servicios Urbanos.

Respetando las reglas del artículo 103, la edificabilidad lucrativa considerada es: 10.481,50 m<sup>2</sup>, desglosada del siguiente modo:

- Edificabilidad viviendas libres: 6.890,10 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad viviendas protegidas: 1.191,40 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Terciario: 2.400,00 m<sup>2</sup>.
  
- **Edificabilidad total lucrativa 10.481,50 m<sup>2</sup>**

El aprovechamiento total lucrativo del sector ordenado en el presente Estudio de Detalle es de 10.481,50 m<sup>2</sup> distribuido en diferentes usos. Se deberán ponderar las superficies de cada uno de los usos al predominante con los coeficientes de ponderación en función de la rentabilidad económica del suelo destinado a cada uno de los usos en relación con el predominante, cuyo coeficiente será la unidad, 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.

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.

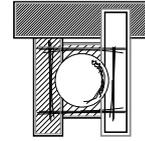
#### 1.2.- DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

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. Por último, al terciario comercial en parcela de uso exclusivo se le asigna un coeficiente del 1,15.

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 1.750,00 €/m<sup>2</sup> útil para una vivienda colectiva libre en esa zona, según datos recabados en inmobiliarias y anuncios de compraventa inmobiliaria.

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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



máximos de Venta de vivienda protegida (VRG 1.576,64 €/m<sup>2</sup>) ponderando en los valores que se asigna en el Estudio de Detalle obtenemos que el coeficiente de la vivienda colectiva protegida es de  $1.576,64 / 1.750,00 = 0,9009$ , 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 1,15 en esa zona concreta, si bien este último se toma por estimación ya que los suelos comerciales tienen una valoración mucho más complicada ya que no existe demasiadas muestras de mercado en esa zona concreta.

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

#### SECTOR NC-34 –“Carretera de Aldealengua/Instituto García Bernalt”-

	USO	nº viviendas	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE PONDERACION	EDF.PONDERADA
VIVIENDA COLECTIVA	VIV. LIBRE	61	6.890,10	1,00	6.890,10
VIVIENDA COLECTIVA	VIV. PROTEGIDA	12	1.191,40	0,90	1.072,26
		<b>73</b>	<b>8.081,50</b>		<b>7.962,36</b>
TERCIARIO COMERCIAL			2.400,00	1,15	2.760,00
			<b>10.481,50</b>		<b>10.722,36</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>73</b>	<b>10.481,50</b>		<b>10.722,36</b>

En resumen:

APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL SECTOR: 10.481,50 m<sup>2</sup>

DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACION: 73 VIVIENDAS

APROVECHAMIENTO MÁXIMO PROYECTADO: 10.481,50 m<sup>2</sup>

DENSIDAD DE POBLACION PROYECTADA: 73 VIVIENDAS

INDICE DE INTEGRACION SOCIAL: VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA 10%

Teniendo en cuenta como se ha explicado con anterioridad que la superficie de la parcela de titularidad privada incluida en el sector es de 12.950,66 m<sup>2</sup>, pero, a su vez, teniendo en cuenta que la parte destinada a sistema general viario es una dotación ya existente y que no se modifica en la ordenación, y de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 107 del RUCyL, obtenemos:

TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA DEL SECTOR: 10.722,36 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO MEDIO RESULTANTE DEL SECTOR:

$Am = 10.722,36 \text{ m}^2 / 10.481,50 \text{ m}^2 \text{ de suelo} = 1,022979535 \text{ m}^2/\text{m}^2$

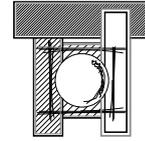
#### 1.3.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR.

Todas las parcelas quedaran dotadas de abastecimiento de agua potable, agua para riego, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas natural, 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 se desarrollan en el proyecto de urbanización para llevar a cabo su ejecución, una vez concretadas las previsiones que precisan los posibles operadores.

Se han reservado dos parcelas en el sector para albergar servicios urbanos que requieran un espacio físico para su implantación, una en la calle Colombia, para albergar un Centro de Transformación de energía eléctrica y otra en la rotonda interior del viario del sector para albergar el cuadro eléctrico y el centro de mando del alumbrado público.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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

### **1.4.1.- Accesos.**

El acceso principal al sistema local viario del Sector se realizará desde los puntos señalados en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle.

Se prevé un acceso a la parcela comercial TC desde la calle Colombia, únicamente de entrada, planteándose la colocación de una cámara de tráfico para el control de la zona.

### **1.4.2.- Trazado**

El sistema viario interior se ajusta en su trazado a la mayor economía posible de suelo, de modo que permita el acceso a las parcelas, la ubicación de las plazas de aparcamiento públicas obligatorias y el funcionamiento del tráfico, tanto peatonal como rodado.

Las rasantes y alineaciones se diseñan acomodándose lo máximo posible a la topografía del terreno en su estado actual, si bien se producirán los movimientos de tierras para llevar a cabo los ajustes necesarios. Las rasantes de los viarios perimetrales existentes se mantienen, tal y como se indica en la ficha del sector contenida en el PGOU.

En los planos de viario se recogen las alineaciones, justificándose la accesibilidad en conjunto marcando las pendientes tanto longitudinales, con un máximo de un 4% en el viario de nuevo trazado e inferior al 6% en el caso de los paseos peatonales, como transversales, con un máximo de un 2% en todos los casos.

Asimismo, se indica la ubicación de los aparcamientos, señalando el número de plazas en cada zona y la ubicación de las plazas para personas con discapacidad. También se recoge en el plano la sección tipo del nuevo viario con los detalles de sus secciones transversales.

### **1.4.3.- Aparcamientos públicos.**

En cuanto a los aparcamientos públicos, la mayor parte de las plazas se colocan en línea, una parte en la parte de Sistema General incluida dentro del sector y el resto en la calle de nueva apertura, estableciéndose una anchura de 2,30 metros para cada plaza. En el lado de la calle de nueva apertura donde se ubica la parcela con uso comercial se proyectan las plazas de aparcamiento en batería, con un fondo de 4,70 m.

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 adaptan a las características de los diferentes tipos de vehículos.

En nuestro caso:  $(10.481,50 \text{ m}^2/100\text{m}^2)*1\text{plaza} = 104,81 \text{ plazas}$ .

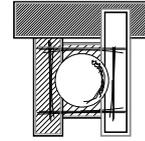
$104,81 \times 0,50 = 52,40 \text{ plazas de uso público}$

En la Ordenación presente se distribuyen 52 plazas de aparcamiento público que se ubican en el viario (>25% s/terrenos de dominio y uso público) de las que 2 plazas son para personas de movilidad reducida (mínimo  $52 \text{ plazas}/40=1,35 \text{ plazas de movilidad reducida}$ ).

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 m<sup>2</sup> construidos (la que sea más restrictiva de las dos) en las parcelas residenciales y dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de sala de ventas en caso de uso terciario comercial.

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. 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 2 plazas para este tipo de usuarios en posesión de la tarjeta de estacionamiento.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, se componen de un área de plaza (5,00x2,20) 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 realizará 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.

#### **1.4.4.- 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 de terrazo.

**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. Tendrán un ancho mínimo de 3,00 mts., tal y como se recoge en el plano PO-3 de cotas y replanteo.

El firme de las sendas peatonales se compone de una capa de zahorra de cantera debidamente compactada de 25 cm de espesor. En las zonas previstas para el posible uso con vehículos de emergencia o mantenimiento se prevé un pavimento de adoquín prefabricado de hormigón en color, con una subbase igual a la de las aceras.

#### **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 (10.481,50 m<sup>2</sup>) y habrá que prever al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

Mínimo exigible para ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS =  $15 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ edificables} = 10.481,50 \text{ m}^2 \times 0,15 = 1.572,23 \text{ m}^2$

Se propone en el Estudio de Detalle una superficie total de Espacios Libres de 1.572,54 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**1.572,54 m<sup>2</sup> > 1.572,23 m<sup>2</sup>**

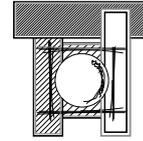
#### **1.6.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.**

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 (10.481,50 m<sup>2</sup>) 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 para EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS =  $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ edificables} = 10.481,50 \text{ m}^2 \times 0,10 = 1.048,15 \text{ m}^2$

Con carácter previo a la aprobación inicial y a sugerencia de los técnicos municipales se han introducido unas modificaciones a la ordenación prevista inicialmente consistentes en el cambio de ubicación de la parcela residencial destinada a vivienda protegida que pasa a ocupar una parte de la parcela que se destinaba a equipamiento público, en la zona de la rotonda de fondo de saco del vial de nueva apertura, trasladando una parte de dicho equipamiento a la parcela donde antes se ubicaba el uso residencial en vivienda protegida, en la C/ Colombia, al entender que la localización del equipamiento en la C/ Colombia, junto al Instituto de Enseñanza, era más apropiada para poder implantar un equipamiento, y además ello hacía que la parcela

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



residencial para vivienda protegida, de cesión al Ayuntamiento, tuviera una forma y dimensiones más apropiadas para materializar el aprovechamiento que le corresponde al Ayto.

De este modo, la superficie prevista para **Equipamientos públicos** se ubica en dos parcelas (una de 402,23 m<sup>2</sup> en la calle Colombia, junto al Instituto existente y otra de 646,27 m<sup>2</sup> ubicada en el borde sur del sector, también junto al Instituto existente y con acceso desde la rotonda en fondo de saco proyectada). Todo ello para una superficie total de 1.048,50 m<sup>2</sup> de superficie.

**1.048,50 m<sup>2</sup> > 1.048,15 m<sup>2</sup>**

#### **SISTEMAS GENERALES.**

En el sector SU-NC N<sup>o</sup> 34, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, se incluye una parte del Sistema General Viario 2<sup>a</sup> Ronda de Circunvalación que ya ha sido cedido de hecho por la empresa promotora del presente Estudio de Detalle y cuya ejecución ya se ha llevado a cabo.

### **Cap. 2.- Descripción de la Ordenación del Estudio de Detalle SECTOR SU-NC 34**

#### **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 RC-1 RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA PROTEGIDA**

- Tipología Vivienda colectiva en bloque abierto con algún tipo de protección pública
- Superficie 522,80 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad total 1.191,40 m<sup>2</sup>
- Índice edificabilidad 2,2789 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup> Máximo de Viviendas 12 Viviendas con protección pública.
- N<sup>o</sup> Mínimo de Viviendas 8 Viviendas con protección pública.

###### **PARCELA RC-2 RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE**

- Tipología Vivienda en bloque abierto libre
- Superficie 2.319,45 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad total 6.890,10 m<sup>2</sup>
- Índice edificabilidad 2,9706 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup> Máximo de Viviendas Libres 61 Viviendas Libres.
- N<sup>o</sup> Mínimo de Viviendas 34 Viviendas Libres.

##### **• TERCIARIO**

###### **PARCELA TC TERCIARIO COMERCIAL**

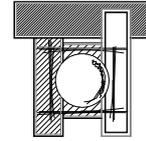
- Tipología Libre
- Superficie 3.201,81 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad terciario comercial 2.400,00 m<sup>2</sup>
- Índice edificabilidad terciario comercial 0,7496 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup> Máximo de Viviendas 0.
- N<sup>o</sup> Mínimo de Viviendas 0.

##### **• EQUIPAMIENTOS - EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

###### **PARCELA EQ.P-1 EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

- Tipología Libre
- Superficie 402,23 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 804,46 m<sup>2</sup> (no lucrativa)
- Índice edificabilidad 2,0000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto

**PARCELA EQ.P-2 EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

- Tipología Libre
- Superficie 646,27 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 323,13 m<sup>2</sup> (no lucrativa)
- Índice edificabilidad 0,5000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**• ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES****PARCELA ELP ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

- Superficie 1.572,54 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 31,45 m<sup>2</sup> (no lucrativa)
- Índice 0,020 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**• PARCELAS DE SERVICIOS URBANOS****PARCELA SU-1 SERVICIOS URBANOS**

- Superficie 35,62 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 35,62 m<sup>2</sup> (no lucrativa)
- Índice 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**PARCELA SU-2 SERVICIOS URBANOS**

- Superficie 1,50 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 1,50 m<sup>2</sup> (no lucrativa)
- Índice 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**• VIARIO PÚBLICO****PARCELA VI ACERAS + CALZADAS + APARCAMIENTO**

- Superficie 1.779,28 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 17,79 m<sup>2</sup>
- Índice 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Nº plazas aparcamiento del sector: 27 (2 plazas 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****PARCELA SG Sistema General Viario 2ª Ronda de Circunvalación**

- Superficie 2.469,16 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 0,00 m<sup>2</sup>
- Nº plazas de aparcamiento del sector: 25
- Reserva de suelo para la construcción del sistema general viario (ya ejecutado).

**CUADRO RESUMEN**

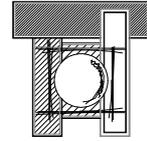
ESTUDIO DE DETALLE SU-NC-34

DENOMINACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS	TOTAL SUELO	EDIFICABILIDAD RES.	EDIFICABILIDAD RES. VPP	EDIFICABILIDAD TERCIARIO	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	INDICE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE
RC-1 RESIDENCIAL	12 VIV.	8 VIV.	522,80 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1.191,40 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1.191,40 m <sup>2</sup>	2,2789 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.191,40 m <sup>2</sup>
RC-2 RESIDENCIAL	61 VIV.	34 VIV.	2.319,45 m <sup>2</sup>	6.890,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	6.890,10 m <sup>2</sup>	2,9706 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6.890,10 m <sup>2</sup>
TC. TERCIARIO	0 VIV.	0 VIV.	3.201,81 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2.400,00 m <sup>2</sup>	2.400,00 m <sup>2</sup>	0,7496 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.400,00 m <sup>2</sup>
EQ.P. 1- EQUIPAMIENTO PÚBLICO	0 VIV.	0 VIV.	402,23 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	804,46 m <sup>2</sup>	2,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
EQ.P. 2- EQUIPAMIENTO PÚBLICO	0 VIV.	0 VIV.	646,27 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	323,13 m <sup>2</sup>	0,5000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
E.L.P.- ESPACIO LIBRE PUBLICO	0 VIV.	0 VIV.	1.572,54 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	31,45 m <sup>2</sup>	0,0200 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
SU 1.- SERVICIOS URBANOS	0 VIV.	0 VIV.	35,62 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	35,62 m <sup>2</sup>	1,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
SU 2.- SERVICIOS URBANOS	0 VIV.	0 VIV.	1,50 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>	1,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
VI- VIARIOS Y APARCAMIENTO	0 VIV.	0 VIV.	1.779,28 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	17,79 m <sup>2</sup>	0,0100 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
SG- SISTEMA GENERAL	0 VIV.	0 VIV.	2.469,16 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
	73 VIV.	42 VIV.	12.950,66 m <sup>2</sup>	6.890,10 m <sup>2</sup>	1.191,40 m <sup>2</sup>	2.400,00 m <sup>2</sup>	11.695,45 m <sup>2</sup>		10.481,50 m <sup>2</sup>

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-34. PGOU SALAMANCA

44

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



### Cap. 3.- Resumen ejecutivo de la Ordenación del Estudio de Detalle SECTOR SU-NC Nº 34

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:

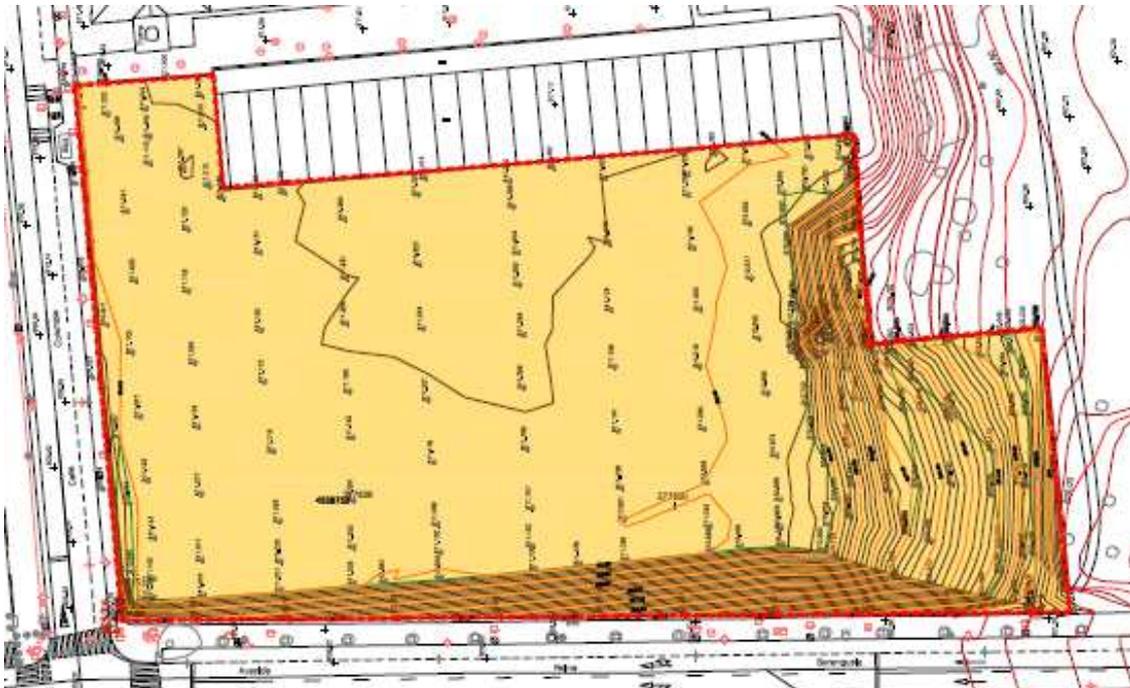
- El Estudio de Detalle SECTOR SU-NC Nº 34 define la ordenación del sector situado en la C/ Colombia, esquina con la Avenida de la Reina Berenguela
- Superficie bruta del sector según P.G.O.U.: 12.938,00 m<sup>2</sup>
- Superficie neta del sector según P.G.O.U.: 10.280,00 m<sup>2</sup>
- Superficie bruta del sector según medición: 12.950,66 m<sup>2</sup>
- Superficie neta del sector según reciente medición topográfica: 10.481,50 m<sup>2</sup>
- Superficie sistemas generales del sector: 2.469,16 m<sup>2</sup>

#### SUPERFICIE DEL SECTOR SU-NC Nº 34

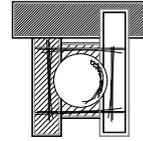
**-Superficie Bruta del sector SU-NC Nº 34 considerada en el Estudio de Detalle: 12.950,66 m<sup>2</sup>**

**-Superficie Neta del sector SU-NC Nº 34 considerada en el Estudio de Detalle según reciente medición 10.481,50 m<sup>2</sup>**

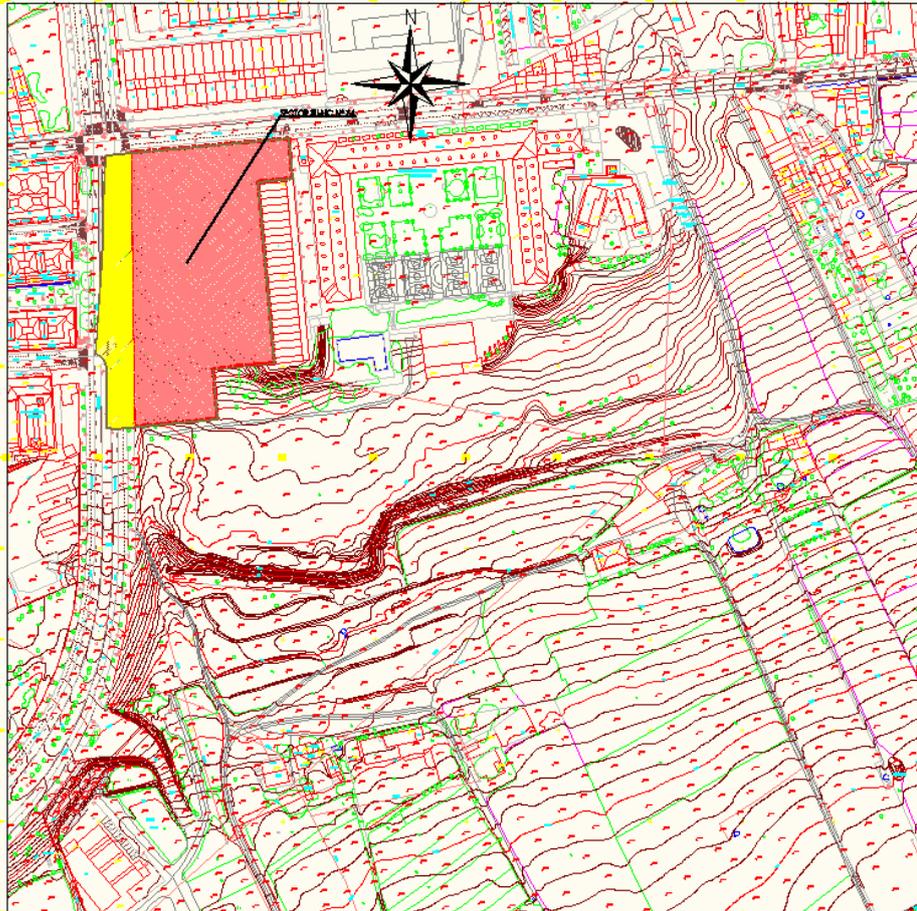
En el DOCUMENTO IV- PLANOS, se adjunta plano topográfico del sector SU-NC Nº 34, Ver PI-03.



Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## PLANO DE SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA ALTERACION:

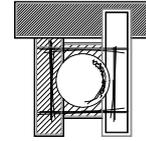


El presente documento Estudio de Detalle del sector SUNC-34 "Ctra. de Aldealengua/Inst. García Bernalt", establece la ordenación detallada del sector por vez primera por lo que no se altera ninguna ordenación detallada porque no existe.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 156 del RUCyL, la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle producirá la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas para obras de construcción de nueva planta, obras de implantación de instalaciones de nueva planta, obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes (que no las hay) y demolición de éstas, salvo en caso de ruina inminente. Asimismo quedará suspendido el otorgamiento de licencias urbanísticas para constitución y modificación de complejos inmobiliarios y para llevar a cabo segregaciones, parcelaciones y divisiones de terrenos. Del mismo modo quedarán suspendida la tramitación de cualquier otro instrumento de planeamiento y o gestión urbanística diferente al recogido en la presente documentación que incluye el Estudio de Detalle y el Proyecto de Actuación con las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización.

El ámbito afectado por la suspensión anteriormente citada será el del sector de suelo urbano no consolidado nº 34 del PGOU de Salamanca al completo, siendo la duración de la suspensión hasta que el Estudio de Detalle entre en vigor, con un máximo de un año. Los mencionados plazos empezarán a contar desde el día siguiente de la publicación oficial de la aprobación inicial que da lugar a la suspensión.

Miguel Ángel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## JUSTIFICACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 34:

La zonificación descrita define una organización de usos del suelo que se especifican en el plano PO-1 con la siguiente representación:



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

Denominación	Total de Suelo
<b>SUELO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA</b>	<b>2.842,25 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO TERCIARIO COMERCIAL</b>	<b>3.201,81 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO EQUIPAMIENTO PUBLICO</b>	<b>1.048,50 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO SERVICIOS URBANOS</b>	<b>37,12 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>	<b>1.572,54 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO VIARIO</b>	<b>1.779,28 m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMA GENERAL</b>	<b>2.469,16 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL ACTUACION</b>	<b>12.950,66 m<sup>2</sup></b>

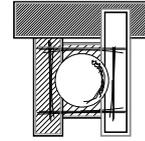
### RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

- Tipología Vivienda colectiva en bloque abierto con algún tipo de protección pública
- Superficie 522,80 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad total 1.191,40 m<sup>2</sup>
- Índice edificabilidad 2,2789 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Nº Máximo de Viviendas 12 Viviendas con protección pública.
- Nº Mínimo de Viviendas 8 Viviendas con protección pública.
- Localización parcelas RC-1 - Superficie parcelable residencial, destino a vivienda colectiva con protección pública

### RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE

- Tipología Vivienda en bloque abierto libre
- Superficie 2.319,45 m<sup>2</sup>

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



- Edificabilidad total 6.890,10 m<sup>2</sup>
- Índice edificabilidad 2,9706 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup> Máximo de Viviendas Libres 61 Viviendas Libres.
- N<sup>o</sup> Mínimo de Viviendas 34 Viviendas Libres.
- Localización parcela RC-2 - Superficie parcelable residencial, destino a vivienda colectiva libre

#### **TERCIARIO COMERCIAL**

- Tipología Libre
- Superficie 3.201,81 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad terciario comercial 2.400,00 m<sup>2</sup>
- Índice edificabilidad terciario comercial 0,7496 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup> Máximo de Viviendas 0.
- N<sup>o</sup> Mínimo de Viviendas 0.
- Localización parcela TC.

#### **EQUIPAMIENTOS - EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

- Tipología Libre
- Superficie 1.048,50 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 1.127,59 m<sup>2</sup> (no lucrativa)
- Índice edificabilidad: EQ.P-1-2,0000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y EQ.P-2-0,5000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Localización EQ.P-1 y EQ.P-2 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 1.572,54 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 31,45 m<sup>2</sup> (no lucrativa)
- Índice 0,020 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Localización ELP - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función.

#### **SERVICIOS URBANOS**

- Superficie 37,12 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 37,12 m<sup>2</sup> (no lucrativa)
- Índice 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Localización SU-1 y SU-2 - Superficie para ubicación depósito, centros de transformación, cuadros de mando de alumbrado público e instalaciones para dar servicio al sector.

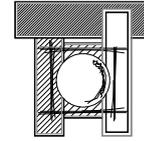
#### **VIARIO PUBLICO - ACERAS + CALZADAS + APARCAMIENTO**

- Superficie 1.779,28 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 17,79 m<sup>2</sup>
- Índice 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup> aparcamientos 52 (2 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**

- Superficie 2.469,16 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 0,00 m<sup>2</sup>
- Reserva de suelo para la construcción del sistema general viario (ya ejecutado).

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## TITULO V. CUADROS SÍNTESIS.

### FICHA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### DATOS GENERALES

##### DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

**NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:** ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-34 "CRTRA. DE ALDEALENGUA/INSTITUO GARCÍA BERNALT"

**TIPO DE PLANEAMIENTO:** ESTUDIO DE DETALLE (ORDENACIÓN DETALLADA)      **MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO:** NO

**NOMBRE DEL MUNICIPIO:** SALAMANCA

**POBLACIÓN MUNICIPAL (Habitantes):** 144.825 Hab. (DATOS INE a 1/01/2020)

**PROVINCIA:** SALAMANCA      **CÓDIGO INE:** 372745

**FECHA DE APROBACIÓN INICIAL:** -----

##### CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA

**TIPO DE CARTOGRAFÍA:**      LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO      **FECHA DE CARTOGRAFÍA:** MARZO 2021

#### EQUIPO REDACTOR

**ARQUITECTO:**      Miguel Ángel Moreno de Vega Haro

#### PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (Definidos por el Planeamiento General)

**NOMBRE DEL SECTOR:** "CRTRA. DE ALDEALENGUA/INSTITUO GARCÍA BERNALT"      **Nº SECTOR:**      SU-NC - 34

**ORDENACIÓN DETALLADA:**      ESTUDIO DE DETALLE      **DISCONTINUO:**      NO

**SUPERFICIE TOTAL BRUTA (m²):** 12.950,66 m2      **SUPERFICIE TOTAL NETA (m²):**      10.481,50 m2

**PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA:**      3 AÑOS DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU

**CATEGORÍA SUELO:** URBANO NO CONSOLIDADO      **DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m²/m²):**      1,00 m2/m2 s/SUP. NETA

**USO PREDOMINANTE:**      RESIDENCIAL      **ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%):**      10%

##### EN USO RESIDENCIAL

**DENSIDAD MÁXIMA BRUTA (viv/Ha):**      70 viv/Ha      s/SUP. NETA

**ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%):**      ----%      **ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%):**      10%

#### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

**APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²):** 1,022980489 m2/m2

##### SISTEMAS GENERALES:

**VÍAS PÚBLICAS (m²):**      2.469,16 m²

##### SISTEMAS LOCALES:

**VÍAS PÚBLICAS (m²):**      1.779,28 m²

**SERVICIOS URBANOS (m²):**      37,12 m²

**ESPACIOS LIBRES (m²):**      1.572,54 m²

**EQUIPAMIENTOS (m²):**      1.048,50 m²

##### VIVIENDAS

**Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:** 1      LIBRES: 61 viv.

**USOS FUERA DE ORDENACIÓN:** NO      PROTEGIDAS: 12 viv.

**ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:** NO      **TOTALES:** 73 viv.

##### PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS

**ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN:** SIMULTÁNEAMENTE AL ESTUDIO DE DETALLE.

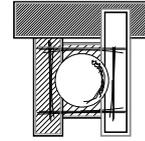
**URBANIZACIÓN:** SIMULTÁNEAMENTE AL ESTUDIO DE DETALLE.

**EDIFICACIÓN:** 4 AÑOS desde recepción de Urbanización.

#### OBSERVACIONES:

SE PRESENTA LA DOCUMENTACIÓN PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## FICHA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

USO	ZONIFICACIÓN		SUPERF.	%	COEF. EDIF.	EDIF. LUCRATIVA	EDIF. NO LUCRATIVA	Nº VIV.
PRIVADO	RESIDENCIAL	RC-1	522,80 m <sup>2</sup>	4,0369	2,2789 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.191,40 m <sup>2</sup>		12
		RC-2	2.319,45 m <sup>2</sup>	17,9099	2,9706 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6.890,10 m <sup>2</sup>		61
	TERCIARIO	TC	3.201,81 m <sup>2</sup>	24,7232	0,7496 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.400,00 m <sup>2</sup>		
PÚBLICO	RED VIARIA S.G.		2.469,16 m <sup>2</sup>	19,0659	0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>	
	RED VIARIA S.L.		1.779,28 m <sup>2</sup>	13,7389	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		17,73 m <sup>2</sup>	
	EQUIP. S.L.		1.048,50 m <sup>2</sup>	8,0961	2,00 y 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		1.127,49 m <sup>2</sup>	
	E.L.P.		1.572,54 m <sup>2</sup>	12,1425	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		31,45 m <sup>2</sup>	
	SERVICIOS URBANOS S.U.		37,12 m <sup>2</sup>	0,2866	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		37,12 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>			<b>12.950,66 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>		<b>10.481,50 m<sup>2</sup></b>	<b>1.213,79 m<sup>2</sup></b>	<b>73</b>

ZONIFICACIÓN	Nº BLOQUES	EDIF / BLOQUE	EDIF. TERCARIO	EDIF. RESIDEN
RESIDENCIAL	RC-1	1	1.191,40 m <sup>2</sup>	1.191,40 m <sup>2</sup>
	RC-2	1	6.890,10 m <sup>2</sup>	6.890,10 m <sup>2</sup>
TERCIARIO	TC	Superficie de 3.201,81 m <sup>2</sup>	2.400,00 m <sup>2</sup>	
			<b>2.400,00 m<sup>2</sup></b>	<b>8.081,50 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>			<b>10.481,50</b>	

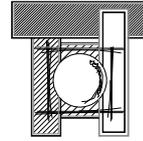
CUMPLIMIENTO RESERVAS SISTEMAS LOCALES		RESERVAS DEL E.D.	
DOTACIÓN	MÍNIMO NECESARIO	PARCELA	SUPERFICIE
EQUIPAMIENTO	1.048,15 m <sup>2</sup>	EQ .P-1 y 2	1.048,50 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES ( EL )	1.572,23 m <sup>2</sup>	E.L .P.	1.572,54 m <sup>2</sup>
SERVICIOS URBANOS	-----	S.U. 1 y 2	37,12 m <sup>2</sup>
PLAZAS DE APARCAMIENTO	52 plazas – 2 accesibles	C/ NUEVA y S.G.	52 plazas – 2 accesibles
<b>CUMPLIMIENTO RESERVAS SISTEMAS GENERALES</b>		VIARIO 2ª RONDA DE CIRCUNVALACIÓN YA EJECUTADO	

Salamanca, enero de 2022

Fdo. Miguel Angel Moreno de Vega Haro  
ARQUITECTO



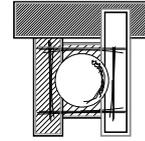
Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



**DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA**

Firmado por  
MIGUEL ANGEL  
MORENO DE VEGA  
HARO,  
ARQUITECTO el

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Cap. 1.- Condiciones generales de Ordenación del Estudio de Detalle Sector NC-34

Se trata de un Estudio de Detalle que establece la ordenación detallada de un Área de Remodelación, por tanto es de aplicación la ordenanza 10ª de las del PGOU vigente (Cap. 8.11). De acuerdo con lo recogido en el apartado 2 del art. 8.11.2 “Los Estudios de Detalle podrán establecer las calificaciones previstas en el Plan General (manzana compacta intensiva, extensiva, bloque abierto, etc...) y ajustarse a sus determinaciones con la particularidad de que la edificabilidad por parcela neta será la establecida en la propia ordenación detallada. Sin embargo, dichos Estudios de Detalle podrán establecer ordenaciones que no se ajusten exactamente a las tipologías asociadas a cada una de las calificaciones, o bien ordenaciones mixtas, que deberán justificar los condicionantes urbanísticos propuestos (parcela mínima, retranqueos, ocupación, condiciones estéticas) y que quedan supeditadas a la aprobación por el Ayuntamiento.

En nuestro caso se plantea una ordenación mixta, con dos parcelas residenciales en las que se aplica la ordenanza 4ª de Edificación en Bloque Abierto y una parcela de uso terciario comercial, aprovechando la inmejorable ubicación de la esquina de la C/ Colombia con la Avenida de la Reina Berenguela, en la que se aplicará la ordenanza nº 21 de Zona Terciaria.

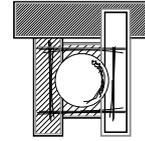
En el presente Estudio de Detalle se modifica la superficie mínima de parcela con relación a la señalada en el PGOU para la zona terciaria en el caso de la parcela con uso terciario comercial, ya que el reducido tamaño del sector impide llegar a una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> establecida en el art. 8.22.4, no fijando una superficie para la parcela mínima en la presente ordenación detallada, dejando únicamente la condición de una longitud mínima de fachada de 20 metros. Asimismo se reduce la altura máxima para la zona terciaria desde las 4 plantas y 15,00 metros de altura (art. 8.22.8) hasta las 3 plantas y 12,00 metros de altura como máximo.

Por lo que se refiere a las parcelas RC-1 y RC-2, con uso residencial en bloque abierto se aumenta la ocupación máxima hasta el 70%, ya que al no permitirse la planta de ático ni de bajocubierta según la ficha de ordenación general del sector, no cabría la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas con la ocupación del 50% y el número de plantas permitidas.

También hay que señalar que al permitirse en la ordenanza 4ª de Edificación en Bloque Abierto el uso residencial en vivienda colectiva y en Residencia Comunitaria, y al tener asignado cada una de las parcelas residenciales un número mínimo y máximo de viviendas y no existir en el PGOU una correspondencia entre el número de plazas en una residencia comunitaria que equivaldrían a una vivienda, consideramos que cada vivienda equivale a 4 plazas de residencia comunitaria a los efectos de considerar el número máximo y mínimo de viviendas asignadas a cada parcela. De hecho los cálculos para las infraestructuras urbanas del sector se han hecho considerando 4 habitantes por vivienda, lo que nos deja el mismo número de habitantes en el sector, sea de una forma o de otra.

**Las ordenanzas de aplicación a la presente Ordenación Detallada son las que se encuentran en el PGOU de Salamanca, 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”.**

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## **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 SU-NC N° 34 "Carretera de Aldealengua/Instituto García Bernalt" 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, y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

##### **1.1.4.- Documentación del Estudio de Detalle**

La documentación del presente Estudio de Detalle SU-NC N° 34, 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**

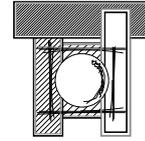
El Estudio de Detalle del SU-NC N° 34 incorporará determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos de desarrollo del Estudio de Detalle SU-NC N° 34.

Tendrán carácter vinculante

- La asignación de usos pormenorizados
- Las superficies mínimas y las edificabilidades por parcelas

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



- La red viaria principal de carácter público.
- Las dotaciones de carácter público
- Las 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.
- Las características técnicas de los servicios urbanísticos.

Remisión al Planeamiento Superior: Se tendrá en cuenta que en todas aquellas determinaciones vinculantes del PGOU prevalecerán sobre las del estudio de Detalle, resolviéndose las posibles contradicciones a favor de aquellas. En cuanto a los aspectos para los que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

#### **1.1.6.- Alineaciones y rasantes**

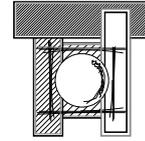
Las alineaciones y rasantes de la edificación son las grafiadas en los planos de Ordenación, o en su defecto, las existentes.

#### **1.2.- 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:

RC-1: Residencial colectiva con Protección Pública.  
RC-2: Residencial colectiva libre  
TC: Terciario comercial  
EQ.P-1: Equipamiento público.  
EQ.P-2: Equipamiento público.  
ELP: Espacios libres de dominio y uso público.  
SU-1: Servicios urbanos.  
SU-2: Servicios urbanos.  
VI: Viario público.  
SG: Sistema General viario (2ª ronda de circunvalación)

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## **Cap. 2.- Uso Residencial Vivienda Colectiva. Ordenanza 4ª, de Edificación en Bloque Abierto.**

### **2.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARCELA RC-1- VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA**

#### **RC-1-PARCELA RESIDENCIAL 1**

Lindero norte: Rotonda viario del sector	L = 23,84 m
Lindero sur: Parcela EQ.P-2	L = 23,85 m
Lindero este: Instituto "Fernando de Rojas"	L = 21,90 m
Lindero oeste: Parcela EQ.P-2	L = 21,90 m

Uso pormenorizado:	Residencial (Protección. pública)
Superficie:	522,80 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	2,2789 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 1.191,40 m <sup>2</sup>
Número de viviendas:	
Número máximo:	12
Número mínimo:	8
Régimen de promoción y/o adquisición:	Protección Pública
Tipologías:	Bloque abierto

#### **RC-1 - Residencial COLECTIVA 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 P0-04, manteniéndose en cualquier caso las rasantes existentes en la calle Colombia y en la Avenida Reina Berenguela.

##### Condiciones de emplazamiento:

- Parcela mínima: No se establece en superficie, pudiendo inscribirse un círculo de 15 m de diámetro. (Art. 8.5.3 de las N.U. del PGOU).  
Fachada mínima: 15 m
- Ocupación: 70% en todas las plantas sobre rasante. Se podrá alcanzar una ocupación en plantas bajo rasante del cien por cien (100%) con el objeto de cumplir las reservas de aparcamientos establecidas en la presente Normativa.
- Alineaciones: Las edificaciones cuyas parcelas recaigan a viales o espacios libres de carácter público deberán situarse sobre la alineación oficial.
- Separación a linderos privados: la separación de la edificación a los linderos laterales privados deberá ser mayor o igual a 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:

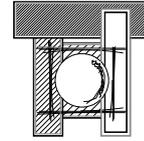
- Edificabilidad: 2,2789 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Alturas: 5 plantas (PB+4), equivalente a dieciséis metros y setenta y cinco centímetros (16,75 m).  
No se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta ni el ático.
- Fondo: Libre
- Anchura del bloque: 15 metros para bloque sin patios, 25 m para bloque con patios.
- Longitud máxima de fachada del bloque: 85 metros

##### Condiciones uso:

Se **permite** el uso Residencial, el uso predominante.

A efectos del cómputo del número de viviendas será de aplicación el artículo 8.3.9.b de la normativa urbanística, teniendo en cuenta además que, en el caso de que se construya una residencia comunitaria, cada 4 plazas de la misma computará como una vivienda.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Los **usos compatibles** serán los fijados en el cuadro de regulación de usos del Plan General de Ordenación Urbana (art. 8.23.1 de la Normativa Urbanística) para la Ordenanza 4ª de la Zona 5, respetando siempre al menos el número mínimo de viviendas asignado a la parcela.  
Se **prohiben** todos los demás usos.

Otras condiciones:

Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m<sup>2</sup> edificables, y por cada vivienda.

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

Patios: S/ art. 8.5.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU

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 los 30 grados, y la cumbre será como máximo a una altura de 4,00 mts. desde la cornisa.

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

Se admite cubierta plana.

Cuerpos volados: S/ art. 8.5.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU

## 2.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARCELA RC-2 VIVIENDA COLECTIVA LIBRE.

### RC-2- PARCELA RESIDENCIAL 2

Lindero norte: Viario del sector	L = 44,83 m
Lindero sur: Parcela ELP	L = 48,43 m
Lindero este: Rotonda viario del sector	L = 15,08 m
Parcela EQ.P-2	L = 34,78 m
Lindero oeste: Avenida Reina Berenguela	L = 49,89 m

Uso pormenorizado:	Residencial libre
Superficie:	2.319,45 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	2,9706 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 6.890,10 m <sup>2</sup>
Número de viviendas libres:	
Número máximo:	61
Número mínimo:	34
Régimen de promoción y/o adquisición:	Libre
Tipologías:	Bloque abierto

### RC-2- Residencial COLECTIVA LIBRE

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 P0-04, manteniéndose en cualquier caso las rasantes existentes en la calle Colombia y en la Avenida Reina Berenguela.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima: No se establece superficie, pudiendo inscribirse un círculo de 15 m de diámetro. (Art. 8.5.3 de las N.U. del PGOU)

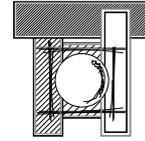
Fachada mínima: 15 m

Ocupación: 70% en todas las plantas sobre rasante. Se podrá alcanzar una ocupación en plantas bajo rasante del cien por cien (100%) con el objeto de cumplir las reservas de aparcamientos establecidas en la presente Normativa.

Alineaciones: Las edificaciones cuyas parcelas recaigan a vales o espacios libres de carácter público deberán situarse sobre la alineación oficial.

Separación a linderos privados: la separación de la edificación a los linderos laterales privados deberá ser mayor o igual a tres (3) metros.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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: 2,9706 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Alturas: 5 plantas (PB+4), equivalente a dieciséis metros y setenta y cinco centímetros (16,75 m).  
No se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta ni el ático.  
Fondos: La profundidad máxima del edificio no se fija.  
Anchura del bloque: 15 metros para bloque sin patios, 25 m para bloque con patios.  
Longitud máxima de fachada del bloque: 85 metros

Condiciones uso:

Se **permite** el uso Residencial, siendo el uso predominante.

A efectos del cómputo del número de viviendas será de aplicación el artículo 8.3.9.b de la normativa urbanística, teniendo en cuenta además que, en el caso de que se construya una residencia comunitaria, cada 4 plazas de la misma computará como una vivienda.

Los **usos compatibles** serán los fijados en el cuadro de regulación de usos del Plan General de Ordenación Urbana (art. 8.23.1 de la Normativa Urbanística) para la Ordenanza 4ª de la Zona 5, respetando siempre al menos el número mínimo de viviendas asignado a la parcela.

Se **prohiben** todos los demás usos.

Otras condiciones:

Otras condiciones: Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m<sup>2</sup> edificables, y por cada vivienda.

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

Patios: S/ art. 8.5.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU

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 al aire libre.

La pendiente de cubierta no puede superar los 30 grados, y la cumbre estará como máximo a una altura de 4,00 mts. desde la cornisa.

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

Se admite cubierta plana.

Cuerpos volados: S/ art. 8.5.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU

## 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.

Serán espacios libres privados del **grado 2º** según la caracterización recogida en el artículo 8.21.1 de la Normativa Urbanística del PGOU, estableciéndose así las obras permitidas:

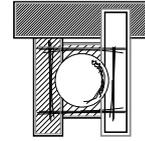
Bajo rasante: Se permite todo tipo de construcciones con los usos autorizados siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero

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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



### Cap. 3. Uso Terciario comercial. Ordenanza 21ª, de Zona Terciaria.

#### PARCELA TC TERCARIO COMERCIAL

Lindero norte: C/ Colombia	L = 59,56 m
Parcela SU-1	L = 8,03 m
Lindero sur: Viario del sector	L = 71,15 m
Lindero este: Parcela SU-1	L = 4,47 m
Parcela RC-1	L = 17,66 m
Instituto "Fernando de Rojas"	L = 24,63 m
Lindero oeste: Avenida Reina Berenguela	L = 46,71 m

Uso pormenorizado:	Terciario Mediano Establecimiento Comercial (TCM) (tipos II y III).
Superficie:	3.201,81 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	0,7496 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 2.400,00 m <sup>2</sup>
Número de viviendas:	0
Régimen de promoción y/o adquisición:	Privado
Compatibilidad de usos:	Ver cuadro de compatibilidades del P.G.O.U. de Salamanca.
Tipología:	Libre

#### TC – Terciario comercial

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de uso comercial de tamaño mediano, con sala de ventas con superficie menor de 2.000 m<sup>2</sup>. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-4, manteniéndose en cualquier caso las rasantes existentes en la calle Colombia y en la Avenida Reina Berenguela.

#### Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima:	No se establece superficie Fachada mínima: veinte (20) metros
Ocupación:	100% en todas las plantas (art. 8.22.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU).
Alineaciones:	La situación de la edificación en la parcela será libre.
Retranqueos:	No se establecen. (Art. 8.22.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU)

#### Condiciones de la edificación:

Edificabilidad:	0,7496 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Alturas:	3 plantas sobre rasante (PB+2), con un máximo de doce (12,00) metros. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta ni el ático.
Fondos:	No se regulan

#### Condiciones uso:

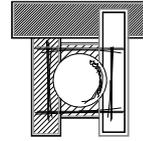
Se **permite** el uso terciario comercial en establecimiento mediano (1.500 m<sup>2</sup> < sup. sala de ventas < 2.000 m<sup>2</sup>), siendo el uso predominante.

Se considera **compatible** el uso de terciario comercial TCA, tipos I, II y III, el terciario de oficinas en cualquier tipo, el terciario recreativo TRS y TRB en cualquier tipo, el terciario hotelero THP en cualquier tipo, THM tipos I y III y THG en el tipo III.

Los **usos de equipamiento compatibles** son los relacionados en el cuadro de regulación de usos del PGOU de Salamanca en la zona 5, ordenanza 4ª, es decir pequeño equipamiento de cualquier tipo, equipamiento mediano en tipo I y III y equipamiento de tamaño grande en tipo III.

Se **prohiben** los demás usos no relacionados anteriormente como predominantes o compatibles.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Otras condiciones:

Es obligatorio disponer 2 plazas de aparcamiento / 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

Patios: S/ art. 8.5.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

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

Las zonas libre comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamientos, accesos o jardines.

La pendiente de cubierta no puede superar los 30 grados, y la cumbra estará como máximo a una altura de 4,00 metros medidos desde la cornisa. Se admite la cubierta plana.

Computarán edificabilidad los espacios con altura libre > 1,50 mts.

Cuerpos volados: S/ art. 8.5.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

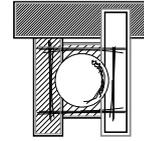
Condiciones de la urbanización:

Debe 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.

Se permiten las marquesinas en las zonas exteriores a la edificación de aparcamiento en superficie para protección de los vehículos y de los puntos de recogida de los carros de la compra.

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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



#### **Cap. 4. Uso de Equipamiento público. Ordenanza 13ª, de Sistemas Locales de Equipamientos.**

##### **PARCELA EQ.P-1 EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

Lindero norte: C/ Colombia	L = 18,31 m
Lindero sur: Instituto "Fernando de Rojas"	L = 18,13 m
Lindero este: Instituto "Fernando de Rojas"	L = 22,14 m
Lindero oeste: Parcela SU-1	L = 4,49 m
Parcela TC	L = 17,66 m

Uso pormenorizado:	Equipamiento público
Superficie:	402,23 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 804,46 m <sup>2</sup> (no lucrativa)
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Público
Tipologías:	Equipamiento

##### **PARCELA EQ.P-2 EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

Lindero norte: Parcela RC-1	L = 23,85 m
C/ Nueva apertura	L = 4,00 m
Lindero sur: Parcela de Equipamiento exterior al sector	L = 28,03 m
Lindero este: Instituto "Fernando de Rojas"	L = 20,22 m
Parcela RC-1	L = 21,96 m
Lindero oeste: Parcela RC-2	L = 41,79 m
Parcela ELP	L = 7,01 m

Uso pormenorizado:	Equipamiento público
Superficie:	646,27 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 343,13 m <sup>2</sup> (no lucrativa)
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Público
Tipologías:	Equipamiento

##### **EQ.P – Equipamiento público**

Esta ordenación, se regula como equipamiento de dominio y uso público, entre los siguientes servicios: Sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, seguridad y protección civil, servicios de la administración pública, etc.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-04, manteniéndose en cualquier caso las rasantes existentes en la calle Colombia y en la Avenida Reina Berenguela.

##### Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima: No se fija

Ocupación: No se fija

Retranqueos: 3 m a todos los linderos. Se podrá adosar al lindero frontal cuando sea necesario por razones funcionales.

##### Condiciones de la edificación:

Edificabilidad: Según parcela

Alturas: quince (15) metros, con un máximo de cuatro plantas sobre rasante en la parcela EQ.P-1 y 7,00 m, con un máximo de 2 plantas en la parcela EQ.P-2.

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

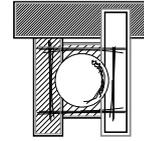
No se establecen alturas libres máximas de plantas.

Fondos: No se regulan

##### Condiciones uso:

Las condiciones relativas a los usos predominantes, compatibles y prohibidos serán las recogidas en el artículo 8.14.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU y de conformidad con la Disposición Adicional única del RUCyL.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## Cap. 5. Uso de Espacios Libres Públicos. Ordenanza 19ª, de Zonas Verdes y Espacios libres públicos.

### PARCELA ELP

Lindero norte: Parcela RC-2	L = 48,43 m
Lindero sur: Parcela de Equipamiento exterior al sector	L = 45,75 m + 5,70 m
Lindero este: Parcela de Equipamiento exterior al sector	L = 27,36 m
Parcela EQ.P-2	L = 7,01 m
Lindero oeste: Avenida Reina Berenguela	L = 35,05 m
Uso pormenorizado:	Espacio libre público
Superficie:	1.572,54 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 31,45 m <sup>2</sup> (no lucrativa)
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Público
Régimen de promoción y/o adquisición:	Público
Tipologías:	Espacios libres

### ELP – 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 aquéllas que mejoren las condiciones medioambientales del área donde se ubiquen. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-04, manteniéndose en cualquier caso las rasantes existentes en la calle Colombia y en la Avenida Reina Berenguela.

#### Condiciones de emplazamiento:

En esta zona no se permite la edificación salvo pequeñas edificaciones destinadas a quioscos, almacenamiento, aseos públicos etc, de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres y la ubicación del mobiliario urbano. Ocupación máxima: 1%

#### Condiciones uso:

Al tener menos de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie, se clasifica como ZV-V1, de acuerdo con el art. 7.6.3.2 de la Normativa Urbanística del PGOU. 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 deportivo al aire libre siempre que no ocupe más del 25% de la superficie de la zona verde, asimismo es compatible el uso de servicios urbanos que incluye las redes de los servicios básicos (abastecimiento de agua, saneamiento, red de telecomunicaciones electrónicas, red de suministro eléctrico, etc)

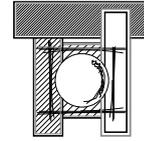
Se **prohíben** los usos privados o lucrativos en general salvo concesiones o autorizaciones del Ayuntamiento vinculadas al uso de Espacios Libres como quioscos, pequeños bares o terrazas al aire libre.

#### Otras condiciones:

-Jardines: Superan el 50% de espacios vegetales. Tendrán una superficie superior a 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## Cap. 6. Uso de Servicios urbanos. Ordenanza 18ª, de Sistemas Locales de Servicios urbanos.

### PARCELA SU-1

Lindero norte: C/ Colombia	L = 8,03 m
Lindero sur: Parcela TC	L = 8,03 m
Lindero este: Parcela RC-1	L = 4,47 m
Lindero oeste: Parcela TC	L = 4,45 m
Uso pormenorizado:	Servicios urbanos
Superficie:	35,62 m <sup>2</sup>
Edificabilidad servicios urbanos:	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 35,62 m <sup>2</sup> (no lucrativa)

### PARCELA SU-2

Lindero norte: Viario del sector	L = 1,00 m
Lindero sur: Viario del sector	L = 1,00 m
Lindero este: Instituto Fernando de Rojas	L = 1,50 m
Lindero oeste: Viario del sector	L = 1,50 m
Uso pormenorizado:	Servicios urbanos
Superficie:	1,50 m <sup>2</sup>
Edificabilidad servicios urbanos:	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 1,50 m <sup>2</sup> (no lucrativa)

### SU – Servicios Urbanos

Comprende el uso de los terrenos destinados en exclusiva a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, red pública de comunicaciones electrónicas, vertido de basuras, gas y otros análogos.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-4, manteniéndose en cualquier caso las rasantes existentes en la calle Colombia y en la Avenida Reina Berenguela.

#### 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.

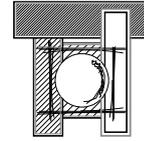
Usos compatibles: Zonas verdes, espacios libres públicos, sistema local de equipamientos excepto el comercial.

Usos prohibidos: Residencial, industrial y terciario.

#### 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



### Cap. 7. Uso de Viario público. Ordenanza 16ª, de Sistemas Locales de Vías Públicas.

#### PARCELA VI

Lindero norte: Parcela TC	L = 71,15 m
Parcela SU-2	L = 1,00 m
Lindero sur: Parcela RC-2	L = 44,83 m
Parcela EQ.P-2	L = 4,00 m
Parcela RC-1	L = 23,84 m
Parcela SU-2	L = 1,00 m
Lindero este: Instituto Fernando de Rojas	L = 34,03 m
Parcela SU-2	L = 1,50 m
Lindero oeste: Avda de la Reina Berenguela	L = 19,13 m
Parcela RC-2	L = 15,08 m

#### VI – Viarios y aparcamientos

Uso pormenorizado:	Viarios y aparcamientos
Superficie:	1.779,28 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 17,79 m <sup>2</sup>
Régimen de propiedad	Público
Régimen de promoción y/o adquisición	Público
Número de viviendas	NO
Tipología	Viales y aparcamientos
Número de aparcamientos:	27 unidades (2 para discapacitados)

El uso pormenorizado de la red viaria responderá al diseño establecido en los planos correspondientes en los que se definen las alineaciones, las rasantes, el trazado geométrico de las calzadas, aparcamientos públicos vinculados 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.

Únicamente es compatible el uso de servicio urbanos y la ubicación de pequeñas construcciones auxiliares (kioscos, etc) que es para lo que se le dota de una pequeña edificabilidad. El resto de usos es incompatible.

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.

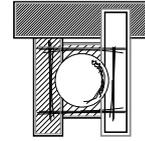
Se ha proyectado la pavimentación una superficie total de 1.779,28 m<sup>2</sup> distribuidos en calzadas, aceras y aparcamientos.

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, ha sido elegida a partir de la hipótesis de un tráfico de tipo T2. La sección adoptada consta de: una sub-base de 20 cm. de zahorra artificial y otra de 20 cm. de hormigón HP-35. 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 direccionales o 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 proyectan las señales correspondientes de acuerdo con el Reglamento General de Circulación, apoyadas sobre postes de acero galvanizado.

#### APARCAMIENTOS

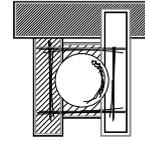
Son los espacios destinados a proveer de plazas de aparcamiento de uso público al sector, se sitúan tal y como constan en el plano PO-4, viario y aparcamientos, sección tipo.

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 m<sup>2</sup> construibles, al menos una de ellas de uso público.

Teniendo en cuenta la superficie total edificable del sector 10.481,50 m<sup>2</sup> se proyectan 52 plazas en terrenos de dominio y uso público, de las cuales 25 se ubican en la zona del sistema general incluido en el sector y 27 en la calle de nueva apertura. Se han reservado 2 plazas para usuarios minusválidos, el 3,85% 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 en batería a un lado de la calle con un fondo de 4,70 m, y una banda e aparcamientos en línea con 2,30 m. e anchura al otro, superando siempre el estándar de 10 m<sup>2</sup> por plaza indicado en el RUCyL.

Hemos reservado un 3,85 % del total de las plazas para usuarios con discapacidad de dimensiones 2,25 x 5 m, más las dimensiones del área de acercamiento que se ajustarán a las especificaciones establecidas en el Art. 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## Cap. 8. Uso de Sistema General Viario. Ordenanza 15ª, de Sistemas Generales de Vías Públicas.

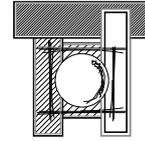
### PARCELA SG-SISTEMAS GENERALES

Lindero norte: C/ Colombia.	L = 13,65 m
Lindero sur: Avenida Reina Berenguela.	L = 15,30 m
Lindero este: Superficie neta del sector SU-NC-34.	L = 150,78 m
Lindero oeste: Sistema General Viario.	L = 108,51 m + 9,72 m + 33,42 m

### SG – Sistemas Generales

Uso pormenorizado:	Viario y aparcamientos
Superficie:	2.469,16 m <sup>2</sup>
Número de aparcamientos:	25 unidades
Resto de parámetros de regulación::	Cap. 8.16 de las Normas Urbanísticas del PGOU

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



### **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.

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 m<sup>2</sup> de superficie ajardinada es de 1,50 viviendas.

En el Proyecto de Urbanización, se dimensionará 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 justificará 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 punto sea 2,5 veces el medio.

###### b) Agua para riego

El suministro de agua de riego al sector se obtendrá de la red de abastecimiento 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 y riego de parques y jardines públicos. El caudal punta estimado es de 2,25 l/seg., considerando que este es 2,5 veces el medio.

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 en el caso de que fuera necesario.

###### 1.1.1.2.- Dotación.

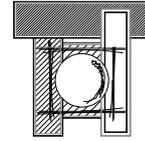
###### a) Agua potable

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 m<sup>3</sup>/ Ha

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



### 1.1.1.3.- Consumo.

#### a) Agua potable

El número máximo de viviendas previstas en el sector es de 73 viviendas. La dotación es de 1,40 m<sup>3</sup>/viv/día, el consumo resultante es:

$$73 \text{ viv} \times 1,40 \text{ m}^3/\text{viv} = 102.200 \text{ l/día}$$

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

$$167.200 \text{ l/día} / 86.400 \text{ s/día} = 1,94 \text{ l/s de caudal medio}$$

$$1,94 \text{ l/seg} \times 2,5 = 4,85 \text{ l/seg de caudal punta sin aplicar coeficientes de simultaneidad.}$$

#### b) Agua para riego:

Estimamos unas necesidades de 30 m<sup>3</sup>/Ha de viario y zona verde, luego el consumo diario para agua de riego será:

$$1,0549 \text{ ha} \times 30 \text{ m}^3/\text{ha} = 31.647 \text{ l/día}$$

$$31.647 \text{ l/día} / 86.400 \text{ seg/día} = 0,37 \text{ l/seg de caudal medio}$$

$$0,37 \text{ l/seg} \times 2,5 = 0,925 \text{ l/seg de caudal punta}$$

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. La presión mínima garantizada en parcelas será de 2 atm.

### 1.1.1.4.- Incendios

Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada como máximo cada 200 m. Se prevén 4 hidrantes de acuerdo con lo indicado por el servicio de prevención de incendios del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca: uno en el fono de saco, dos en la fachada de la Avenida de la Reina Berenguela y otro más hacia el centro de la fachada del sector a la C/ Colombia.

### 1.1.1.5.- Materiales

La red de abastecimiento se diseñará con tuberías de fundición dúctil clase C-40 con revestimiento interior de mortero de cemento y con un Ø150 mm como mínimo y las acometidas y la red de riego con tuberías de polietileno 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

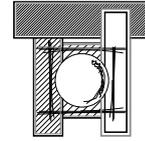
Se utiliza el sistema de red separativa ya que en la Avenida de la Reina Berenguela hay un colector independiente para aguas pluviales y otro para aguas residuales para la recogida y transporte de este tipo de aguas.

### 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



Por lo tanto el caudal máximo diario será de 170.000 l/día = 170 m<sup>3</sup>/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 (clase SN-8) corrugado exterior y liso interior homologados para saneamiento y diámetro mínimo de 315 mm., según el trazado previsto en los planos correspondientes. Todo el sistema funcionará por gravedad.

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 Avenida de la Reina Berenguela, si bien es cierto que en la C/ Colombia se plantean algunas acometidas a la red existente.

### 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 (clase SN-8) 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 ubicada en la Avenida de la Reina Berenguela.

### 1.1.3.- Red de media tensión

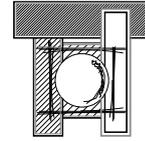
El punto de suministro será el especificado por la compañía suministradora. Desde el punto de suministro partirán las conducciones hasta los centros de transformación que consistirán en tubos de PVC O 160 mm subterráneos en acera y espacios libres señalizados y reforzados con hormigón en sus cruces con 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. El Centro de Transformación se ubicará de acuerdo con la normativa sectorial específica.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 los Técnicos 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 10 m con luminarias de tipo vial Schreder Teceo colocadas al tresbolillo con lámpara Led. No obstante, con carácter previo a la redacción del Proyecto de Urbanización, se determinará por parte del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca las características a cumplir por los elementos de esta red.

La separación máxima entre puntos de luz está entre 20 y de 25 m, con una disposición al tresbolillo.

Para la glorieta de fondo de saco del viario de nueva apertura se ha dispuesto el alumbrado a base de una columna central de 10 metros de altura con 4 luminarias de tipo vial Schreder Teceo con lámpara Led. No obstante, con carácter previo a la redacción del Proyecto de Urbanización, se determinará por parte del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca las características a cumplir por los elementos de esta red, puesto que también existe la posibilidad de alumbrar la glorieta de forma perimetral.

Para las sendas peatonales se ha elegido un punto de luz con columna de 4 m con luminaria de tipo ambiental del modelo Kazu de Socelec, con lámpara de tipo LED de 28 w de potencia. Su distribución en planta varía en función de la geometría. No obstante, con carácter previo a la redacción del Proyecto de Urbanización, se determinará por parte del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca las características a cumplir por los elementos de esta red.

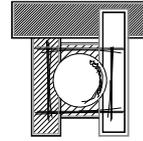
Con los diseños de punto de luz y distribución en planta se consiguen coeficientes de uniformidad superiores a los señalados en las Normas Generales del PGOU. Se aplicará en todo momento el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de Alumbrado Público.

El suministro de energía eléctrica a los puntos de luz se realizara con canalización subterránea en acera con tubo de PVC de diámetros 90 mm y 63 mm, disponiéndose cuadro de mando y regulación, así como las pertinentes tomas de tierra al final de línea.

A continuación se adjunta copia de los resultados del predimensionamiento de la red de alumbrado público incluyendo los niveles lumínicos resultantes:

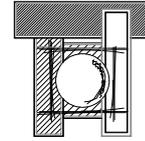


Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



## **Predimensionamiento de la instalación de alumbrado público para el viario del sector SU-NC-34 del PGOU de Salamanca**

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



ST UNC-34



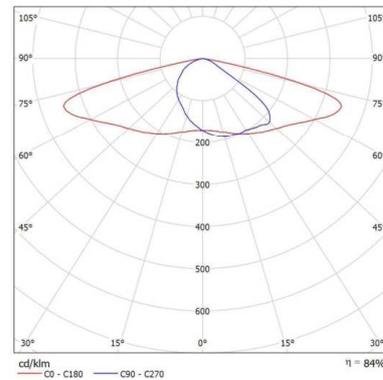
28.11.2018

Proyecto elaborado por  
Teléfono  
Fax  
e-Mail

## SCHREDER TECEO 1 / 5118 / 32 LEDs 500mA NW / 407692 / Hoja de datos de luminarias



Emisión de luz 1:



Clasificación luminarias según CIE: 100  
Código CIE Flux: 34 70 96 100 84

Luminaria LED hermética disponible en dos tamaños, TECEO, compuesta por un protector de vidrio extra-claro y un cuerpo de aluminio donde se ubica el bloque óptico (IP66) compuesto por 16-24-32-40 o 48LED en la versión pequeña, y 56-64-72-80-88-96-104-112-120-128-136 o 144 LEDs de alto flujo luminoso blanco neutro y el compartimento de auxiliares (IP66), ambos independientes y accesibles in situ. lo cual permite el sistema Futureproof de actualización a lo largo del tiempo. Diseño compacto gracias a la tecnología LED con alturas de montaje de 4 a 10m (según versión y corriente de funcionamiento), tanto en posición vertical como horizontal (ajustable in situ). Diferentes ópticas disponibles para ofrecer la solución óptima a cada aplicación (funcional o urbana). Dispone de un sistema de protección contra sobretensiones de hasta 10kV.  
Aplicación: Pedestrian crossing, Carreteras y calles urbanas, Plazas y zonas peatonales, Puentes

Altura de instalación recomendada: entre 4m y 12m

Pintura: Poliéster electrodepositado en polvo

Color: AKZO o RAL

TECEO 1 - Tu configuración:

Reflector: 5118

Protector: [Glass Extra Clear, Flat, Smooth]

Fuente de luz: 32 LEDs 500mA NW

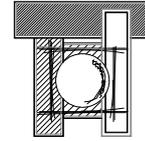
Reglaje: - 407692

Dimensiones: Ancho: 318 Alto: 113 Longitud: 607 Peso: 9,6

Características mecánicas y eléctricas: IP: IP 66 IK: IK 08 Clase eléctrica: Class II EU, Class I EU

Para esta luminaria no puede presentarse ninguna tabla UGR porque carece de atributos de simetría.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



ST UNC-34



28.11.2018

Proyecto elaborado por  
Teléfono  
Fax  
e-Mail

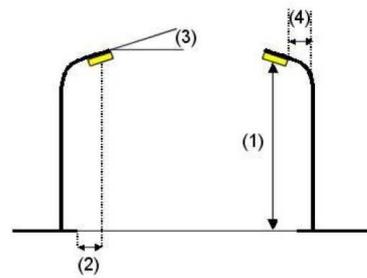
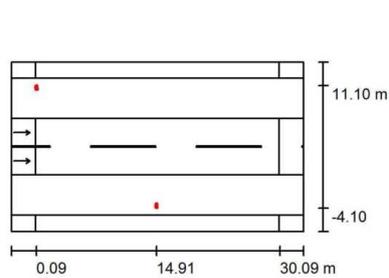
### ST UNC-34 / Datos de planificación

#### Perfil de la vía pública

Camino peatonal 2	(Anchura: 2.000 m)
Carril de estacionamiento 2	(Anchura: 5.000 m)
Calzada 1	(Anchura: 7.000 m, Cantidad de carriles de tránsito: 2, Revestimiento de la calzada: R3, q0: 0.070)
Carril de estacionamiento 1	(Anchura: 5.000 m)
Camino peatonal 1	(Anchura: 2.000 m)

Factor mantenimiento: 0.85

#### Disposiciones de las luminarias



Luminaria:	SCHREDER TECEO 1 / 5118 / 32 LEDs 500mA NW / 407692
Flujo luminoso (Luminaria):	6524 lm
Flujo luminoso (Lámparas):	7760 lm
Potencia de las luminarias:	50.0 W
Organización:	bilateral desplazado
Distancia entre mástiles:	30.000 m
Altura de montaje (1):	10.000 m
Altura del punto de luz:	10.040 m
Saliente sobre la calzada (2):	-3.701 m
Inclinación del brazo (3):	0.0 °
Longitud del brazo (4):	1.000 m

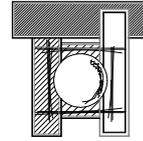
Valores máximos de la intensidad luminica  
con 70°: 483 cd/klm  
con 80°: 93 cd/klm  
con 90°: 0.00 cd/klm

Respectivamente en todas las direcciones que forman los ángulos especificados con las verticales inferiores (con luminarias instaladas aptas para el funcionamiento).

Ninguna intensidad luminica por encima de 90°.  
La disposición cumple con la clase de intensidad luminica G4.  
La disposición cumple con la clase del índice de deslumbramiento D.6.

Página 2

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



ST UNC-34

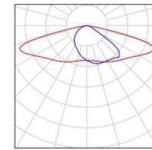
**DIALux**

28.11.2018

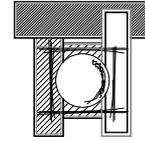
Proyecto elaborado por  
Teléfono  
Fax  
e-Mail

**ST UNC-34 / Lista de luminarias**

SCHREDER TECEO 1 / 5118 / 32 LEDs 500mA  
NW / 407692  
Nº de artículo:  
Flujo luminoso (Luminaria): 6524 lm  
Flujo luminoso (Lámparas): 7760 lm  
Potencia de las luminarias: 50.0 W  
Clasificación luminarias según CIE: 100  
Código CIE Flux: 34 70 96 100 84  
Lámpara: 1 x 32 LEDs 500mA NW (Factor de  
corrección 1.000).



Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto

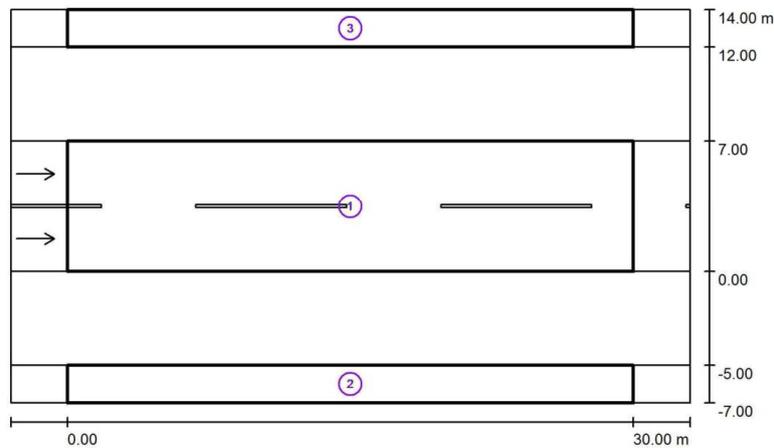


ST UNC-34

**DIALux**

28.11.2018

Proyecto elaborado por  
Teléfono  
Fax  
e-Mail

**ST UNC-34 / Resultados luminotécnicos**

Factor mantenimiento: 0.85

Escala 1:258

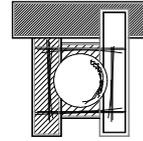
**Lista del recuadro de evaluación**

- 1 Recuadro de evaluación Calzada 1  
Longitud: 30.000 m, Anchura: 7.000 m  
Trama: 10 x 6 Puntos  
Elemento de la vía pública respectivo: Calzada 1.  
Revestimiento de la calzada: R3, q0: 0.070  
Clase de iluminación seleccionada: ME3c

(No se cumplen todos los requerimientos fotométricos.)

	$L_m$ [cd/m <sup>2</sup> ]	U0	UI	TI [%]	SR
Valores reales según cálculo:	0.96	0.87	0.92	7	0.91
Valores de consigna según clase:	$\geq 1.00$	$\geq 0.40$	$\geq 0.50$	$\leq 15$	$\geq 0.50$
Cumplido/No cumplido:	<b>X</b>	<b>✓</b>	<b>✓</b>	<b>✓</b>	<b>✓</b>

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



ST UNC-34

**DIALux**

28.11.2018

Proyecto elaborado por  
Teléfono  
Fax  
e-Mail

**ST UNC-34 / Resultados luminotécnicos****Lista del recuadro de evaluación****2 Recuadro de evaluación Camino peatonal 1**

Longitud: 30.000 m, Anchura: 2.000 m

Trama: 10 x 3 Puntos

Elemento de la vía pública respectivo: Camino peatonal 1.

Clase de iluminación seleccionada: S2 (No se cumplen todos los requerimientos fotométricos.)

	$E_m$ [lx]	$E_{min}$ [lx]
Valores reales según cálculo:	9.01	6.00
Valores de consigna según clase:	$\geq 10.00$	$\geq 3.00$
Cumplido/No cumplido:	✗	✓

**3 Recuadro de evaluación Camino peatonal 2**

Longitud: 30.000 m, Anchura: 2.000 m

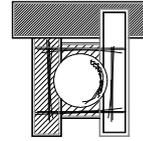
Trama: 10 x 3 Puntos

Elemento de la vía pública respectivo: Camino peatonal 2.

Clase de iluminación seleccionada: S2 (No se cumplen todos los requerimientos fotométricos.)

	$E_m$ [lx]	$E_{min}$ [lx]
Valores reales según cálculo:	9.01	6.00
Valores de consigna según clase:	$\geq 10.00$	$\geq 3.00$
Cumplido/No cumplido:	✗	✓

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



ST UNC-34

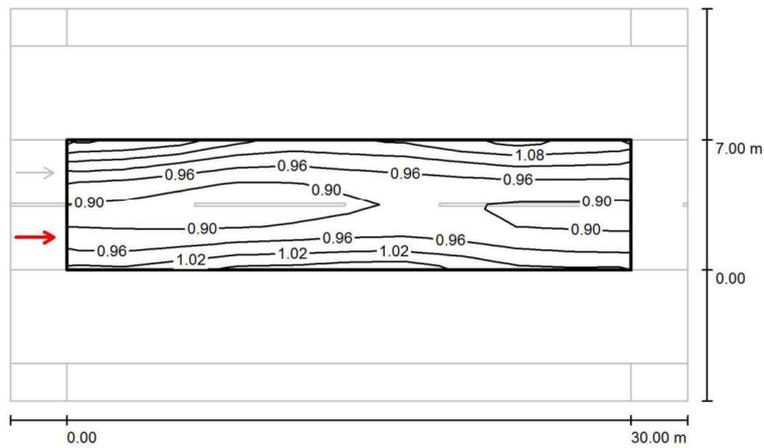


DIALux

28.11.2018

Proyecto elaborado por  
Teléfono  
Fax  
e-Mail

### ST UNC-34 / Recuadro de evaluación Calzada 1 / Observador 1 / Isolíneas (L)

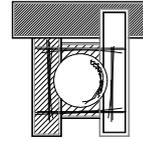


Valores en Candela/m<sup>2</sup>, Escala 1 : 258

Trama: 10 x 6 Puntos  
Posición del observador: (-60.000 m, 1.750 m, 1.500 m)  
Revestimiento de la calzada: R3, q0: 0.070

	$L_m$ [cd/m <sup>2</sup> ]	U0	UI	TI [%]
Valores reales según cálculo:	0.96	0.89	0.95	6
Valores de consigna según clase ME3c:	≥ 1.00	≥ 0.40	≥ 0.50	≤ 15
Cumplido/No cumplido:	✗	✓	✓	✓

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



ST UNC-34

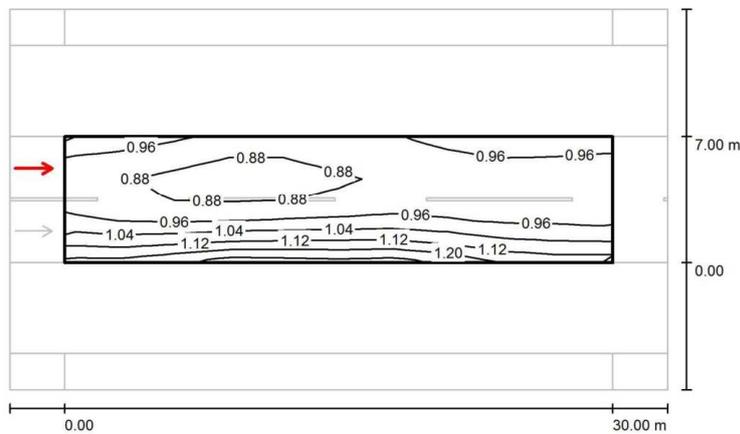


**DIALux**

28.11.2018

Proyecto elaborado por  
Teléfono  
Fax  
e-Mail

**ST UNC-34 / Recuadro de evaluación Calzada 1 / Observador 2 / Isolíneas (L)**



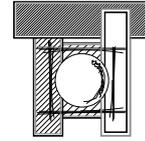
Valores en Candela/m<sup>2</sup>, Escala 1 : 258

Trama: 10 x 6 Puntos  
Posición del observador: (-60.000 m, 5.250 m, 1.500 m)  
Revestimiento de la calzada: R3, q0: 0.070

	$L_m$ [cd/m <sup>2</sup> ]	U0	UI	TI [%]
Valores reales según cálculo:	0.97	0.87	0.92	7
Valores de consigna según clase ME3c:	≥ 1.00	≥ 0.40	≥ 0.50	≤ 15
Cumplido/No cumplido:	✗	✓	✓	✓

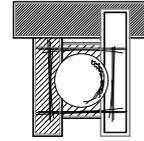


Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



**Predimensionamiento de la instalación de alumbrado público  
para la glorieta del sector SU-NC-34 del PGOU de Salamanca  
(Alumbrado central)**

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



**Ulyses 3**

**Schröder**

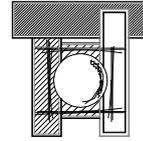
## ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)



Diseñador : pfitor  
Proyecto # : 18PR1171

Estudio # : Luminaria Teceo, central  
Fecha : 27/11/2018

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



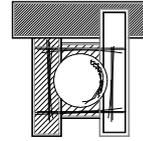
Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)

Schreder

## Tabla de contenidos

1. Instantanea	1
1.1. Captura de objeto	1
1.2. Captura de objeto (1)	1
2. Aparatos	2
2.1. TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 408042	2
3. Documentos fotometricos	3
3.1. TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 408042	3
4. Resultados	4
4.1. Resumen de malla	4
5. Summary power	5
5.1. Por defecto	5
6. Por defecto	5
6.1. Descripcion de la matriz	5
6.2. Posiciones de luminarias	5
6.3. Grupos de luminarias	5
6.4. Glorieta - Z positive	6
6.5. Zona total - Z positive	7
7. Mallas	8
7.1. Glorieta	8
7.2. Zona total	8

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto

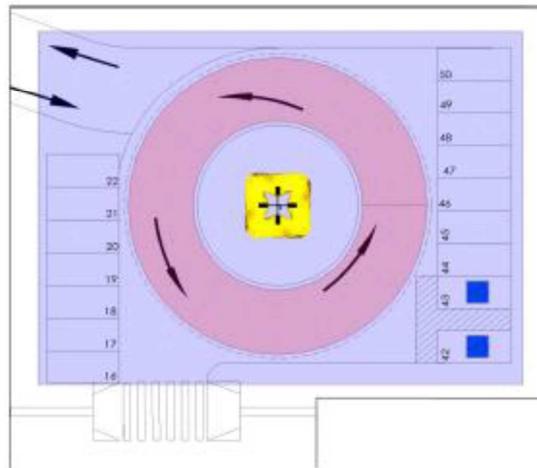


Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)

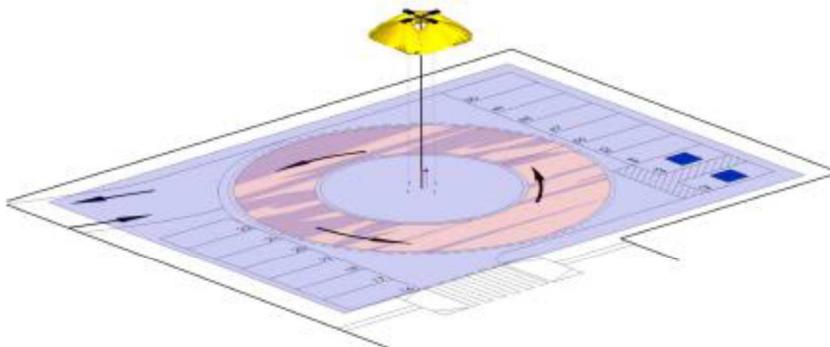


## 1. Instantanea

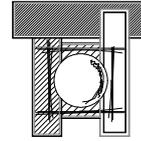
### 1.1. Captura de objeto



### 1.2. Captura de objeto (1)



Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)

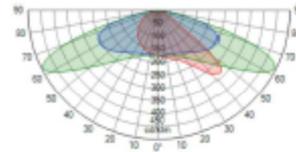


## 2. Aparatos

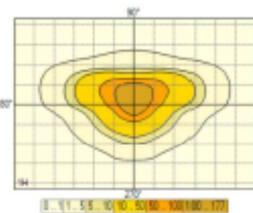
### 2.1. TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 408042



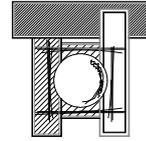
Tipo	TECEO 1
Reflector	5139
Fuente	48 LEDs 700mA WW
Protector	Flat glass
Ajustes	
Flujo de	12.8 lkm
Clase G	4



Potencia	104.0 W
Potencia	104.0 W
Eficiencia	105 lm/W
Flujo luminaria	10.881 lkm
FM	0.85
Matriz	408042



Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)

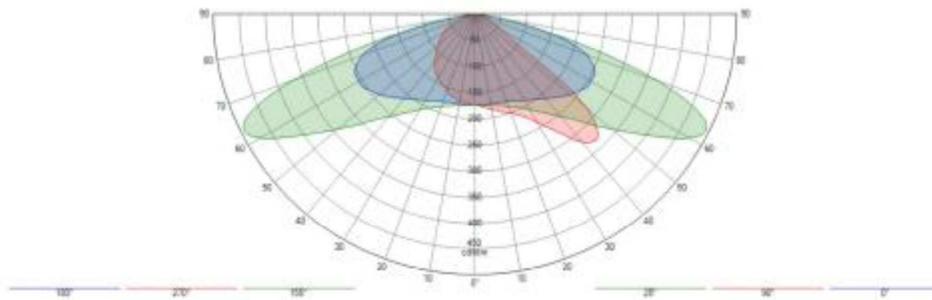


### 3. Documentos fotometricos

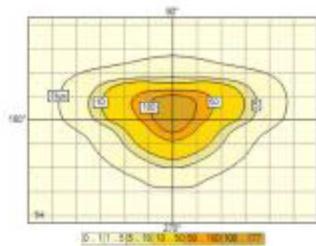
3.1. TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 408042

408042

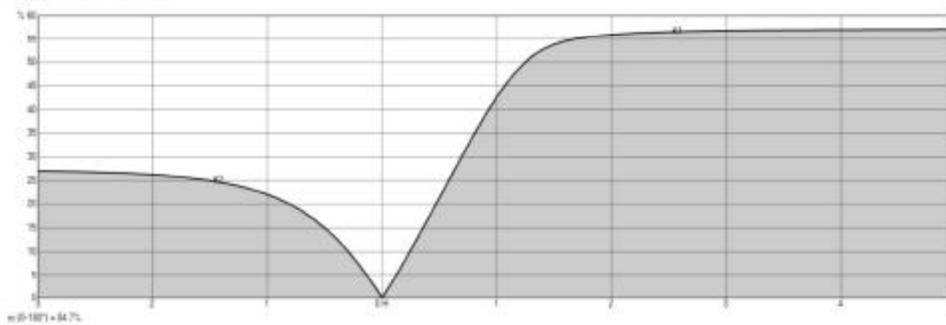
Diagrama Polar/Cartesiano



Isolux



Curva de utilización

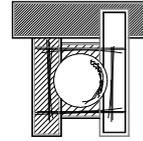


Archivo : ..ROYECTOS\01\_Proyectos\_Ano\_Actual\2018\DEL 18PR1001 AL 18PR1200\18PR1171\Luminaria Teceo,

27/11/2018

3

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)



## 4. Resultados

### 4.1. Resumen de malla

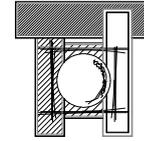
• Glorieta

	Med (A)(lx)	Min/Med (%)	Min/Max (%)	Min (lx)	Max (lx)
1. Z positive					
Por defecto	41.4	79	64	32.7	51.0

• Zona total

	Med (A)(lx)	Min/Med (%)	Min/Max (%)	Min (lx)	Max (lx)
1. Z positive					
Por defecto	27.6	24	10	6.6	68.8

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)



## 5. Summary power

### 5.1. Por defecto

Aparato	_qty	Dimming	Potencia / Aparato	Total
TECEO 148 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 408042	4	100 %	104 W	416 W
<b>Total :</b>				<b>416 W</b>

## 6. Por defecto

### 6.1. Descripción de la matriz

Fil. color	Matriz	Descripción	Flujo de lámpara (lm)	Flujo luminaria (lm)	Eficiencia (lm/W)	FM	Altura	Aparato
■	408042	TECEO 148 LEDs 700mA WW Flat glass 5139	12.845	10.881	105	0.850	4 x 10m	

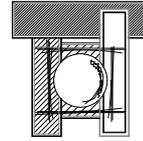
### 6.2. Posiciones de luminarias

	Nº	Posición			Luminaria							Objetivo		
		X [m]	Y [m]	Z [m]	Matriz	Descripción	Az [°]	Inc [°]	Rot [°]	Flujo (lm)	FM	X [m]	Y [m]	Z [m]
<input checked="" type="checkbox"/>	1	-1.00	0.00	10.00	408042	TECEO 148 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	-90.0	0.0	0.0	12.845	0.850	-1.00	0.00	0.00
<input checked="" type="checkbox"/>	2	0.00	-1.00	10.00	408042	TECEO 148 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	-180.0	0.0	0.0	12.845	0.850	0.00	-1.00	0.00
<input checked="" type="checkbox"/>	3	0.00	1.00	10.00	408042	TECEO 148 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	0.0	0.0	0.0	12.845	0.850	0.00	1.00	0.00
<input checked="" type="checkbox"/>	4	1.00	0.00	10.00	408042	TECEO 148 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	90.0	0.0	0.0	12.845	0.850	1.00	0.00	0.00

### 6.3. Grupos de luminarias

Circular																	
Nº	Posición			Luminaria				Dimension				Rotación					
	X [m]	Y [m]	Z [m]	Matriz	Az [°]	Inc [°]	Rot [°]	Dimming	Desp [m]	NBR	NBR	Ind [m]	Tamaño [m]	X [°]	Y [°]	Z [°]	
<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0.00	10.00	408042	90.0	0.0	0.0	100	1.0	1	4	0.00	0.00	0.0	0.0	0.0

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto

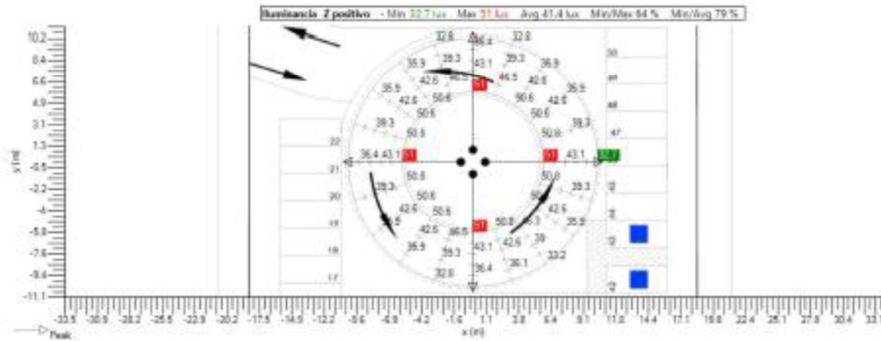


Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)

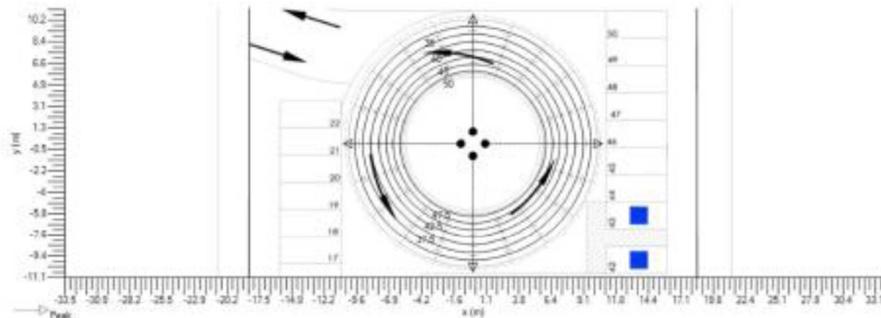


### 6.4. Glorieta - Z positive

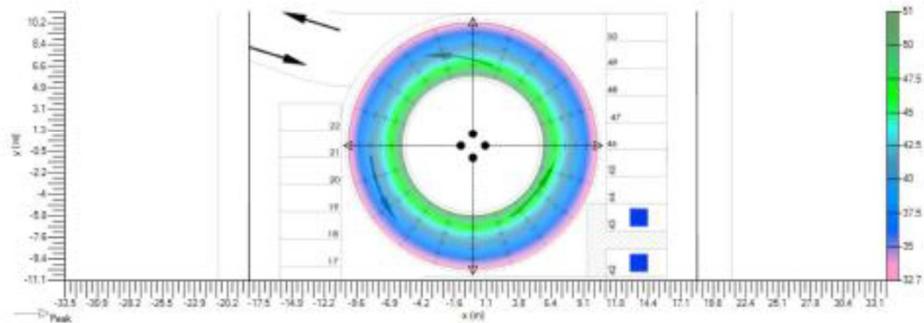
Valores



Niveles Isolux



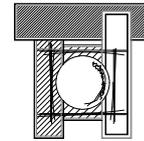
Sombreado



Archivo : ..ROYECTOS\01\_Proyectos\_Ano\_Actual\2018\DEL 18PR1001 AL 18PR1200\18PR1171\Luminaria Teceo,

27/11/2018

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto

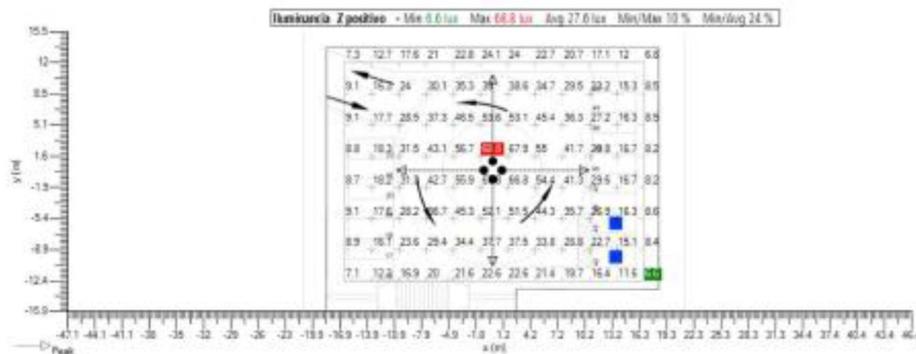


Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)

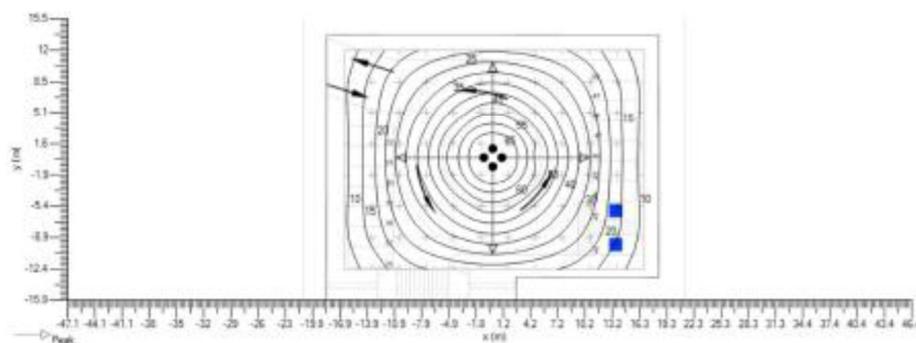


### 6.5. Zona total - Z positive

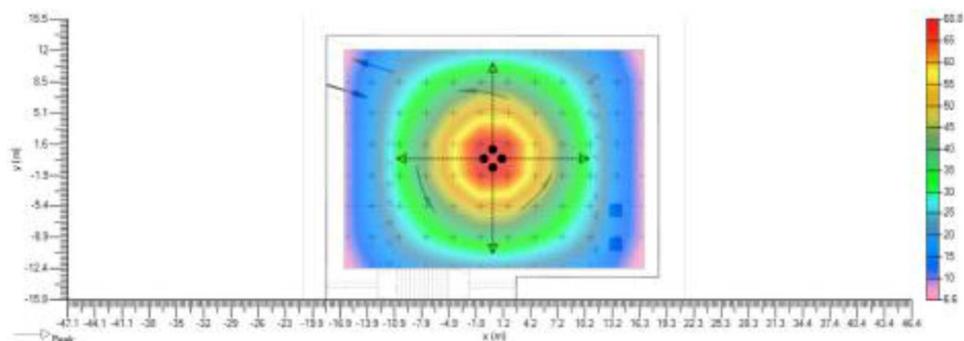
Valores



Niveles Isolux



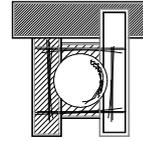
Sombreado



Archivo : ...ROYECTOS\01\_Proyectos\_Ano\_Actual\2018\DEL 18PR1001 AL 18PR1200\18PR1171\Luminaria Teceo,

27/11/2018

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)



## 7. Mallas

### 7.1. Glorieta

#### General

Tipo : Malla circular Exclusion : - En :  Color : ■

#### Geometría

##### Origen

X:  Y:  Z:  m

##### Rotacion

X:  Y:  Z:  °

##### Dimension

Numero en X:  Numero en R:   
Interdistanca:  Desplazamiento:  m  
Tamaño X:

### 7.2. Zona total

#### General

Tipo : Malla rectangular XY Exclusion : - En :  Color : ■

#### Geometría

##### Origen

X:  Y:  Z:  m

##### Rotacion

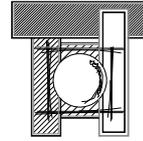
X:  Y:  Z:  °

##### Dimension

Numero X:  Numero Y:   
Interdistanca X:  Interdistanca Y:  m  
Tamaño X:  Tamaño Y:  m

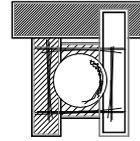


Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



**Predimensionamiento de la instalación de alumbrado público  
para la glorieta del sector SU-NC-34 del PGOU de Salamanca  
(Alumbrado perimetral)**

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



**Ulyses 3**

**Schröder**

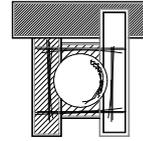
## ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)



Diseñador : pfitor  
Proyecto # : 18PR1171

Estudio # : Luminaria Teceo, perimetral  
Fecha : 27/11/2018

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



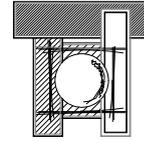
Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)



## Tabla de contenidos

1. Instantanea	1
1.1. Captura de objeto	1
1.2. Captura de objeto (1)	1
2. Aparatos	2
2.1. TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 408042	2
3. Documentos fotometricos	3
3.1. TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 408042	3
4. Resultados	4
4.1. Resumen de malla	4
5. Summary power	5
5.1. Por defecto	5
6. Por defecto	5
6.1. Descripcion de la matriz	5
6.2. Posiciones de luminarias	5
6.3. Grupos de luminarias	5
6.4. Glorieta - Z positive	6
6.5. Zona total - Z positive	7
7. Mallas	8
7.1. Glorieta	8
7.2. Zona total	8

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto

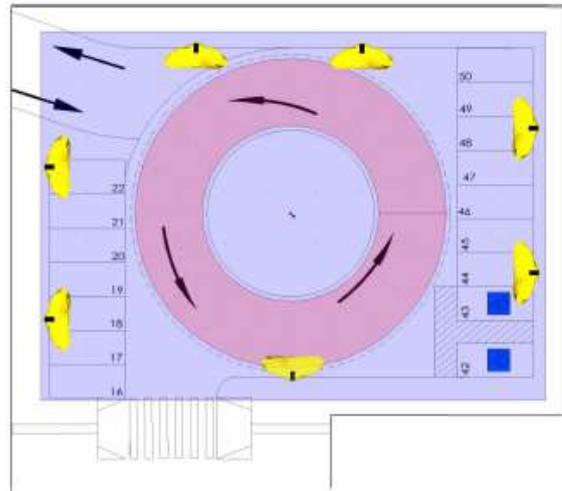


Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)

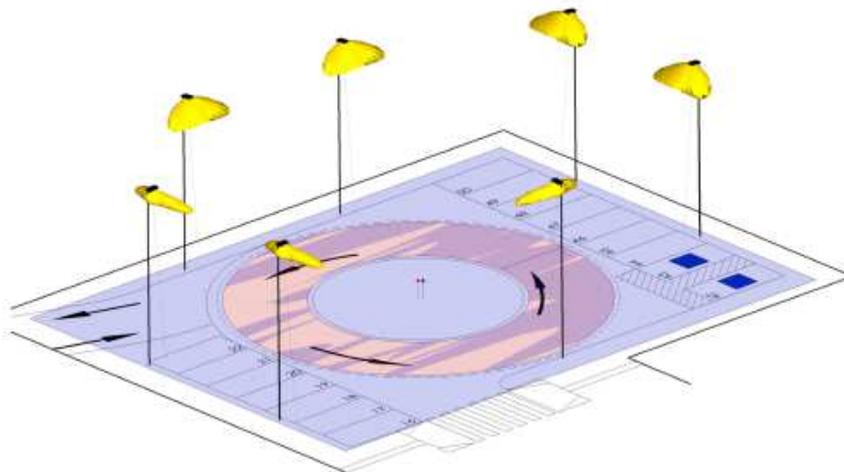


## 1. Instantanea

### 1.1. Captura de objeto



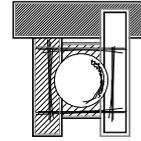
### 1.2. Captura de objeto (1)



Archivo : ...ECTOS\01\_Proyectos\_Ano\_Actual\2018\DEL 18PR1001 AL 18PR1200\18PR1171\Luminaria Teceo,

27/11/2018

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)

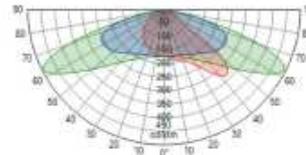


## 2. Aparatos

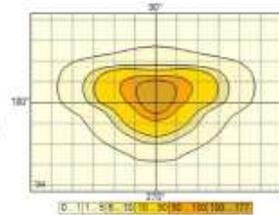
### 2.1. TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 408042



Tipo	TECEO 1
Reflector	5139
Fuente	48 LEDs 700mA WW
Protector	Flat glass
Ajustes	
Flujo de	12.8 klm
Clase G	4

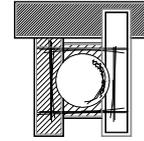


Potencia	104.0 W
Potencia	104.0 W
Eficiencia	105 lm/W
Flujo luminaria	10.881 klm
FM	0.85
Matriz	408042





Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)



## 4. Resultados

### 4.1. Resumen de malla

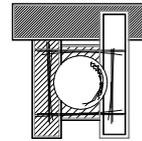
- Glorieta

	1. Z positive	Med (A)(lux)	Min/Med (%)	Min/Max (%)	Min (lux)	Max (lux)
Por defecto		42.8	72	60	30.9	51.3

- Zona total

	1. Z positive	Med (A)(lux)	Min/Med (%)	Min/Max (%)	Min (lux)	Max (lux)
Por defecto		37.6	38	28	14.3	51.3

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)



## 5. Summary power

### 5.1. Por defecto

Aparato	_qty	Dimming	Potencia / Aparato	Total
TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 408042	7	100 %	104 W	728 W
<b>Total :</b>				<b>728 W</b>

## 6. Por defecto

### 6.1. Descripción de la matriz

Ph. color	Matriz	Descripción	Flujo de lámpara (klm)	Flujo luminaria (klm)	Eficiencia (lm/W)	FM	Altura	Aparato
	408042	TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139	12.845	10.881	105	0.850	7 x 10m	

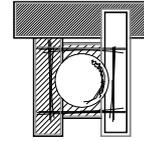
### 6.2. Posiciones de luminarias

	Nº	Posición			Luminaria							Objetivo		
		X (m)	Y (m)	Z (m)	Matriz	Descripción	Az (°)	Inc (°)	Rot (°)	Flujo (klm)	FM	X (m)	Y (m)	Z (m)
<input checked="" type="checkbox"/>	1	-15.06	-7.00	10.00	408042	TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	90.0	5.0	0.0	12.845	0.850	-14.90	-7.00	0.00
<input checked="" type="checkbox"/>	2	-15.06	3.08	10.00	408042	TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	90.0	5.0	0.0	12.845	0.850	-14.90	3.08	0.00
<input checked="" type="checkbox"/>	3	-6.22	10.94	10.00	408042	TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	180.0	5.0	0.0	12.845	0.850	-6.22	10.94	0.00
<input checked="" type="checkbox"/>	4	0.13	-10.74	10.00	408042	TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	0.0	5.0	0.0	12.845	0.850	0.13	-10.74	0.00
<input checked="" type="checkbox"/>	5	4.69	10.90	10.00	408042	TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	180.0	5.0	0.0	12.845	0.850	4.69	10.90	0.00
<input checked="" type="checkbox"/>	6	15.95	5.63	10.00	408042	TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	270.0	5.0	0.0	12.845	0.850	15.95	5.63	0.00
<input checked="" type="checkbox"/>	7	15.99	-3.93	10.00	408042	TECEO 1 48 LEDs 700mA WW Flat glass 5139 ...	270.0	5.0	0.0	12.845	0.850	15.99	-3.93	0.00

### 6.3. Grupos de luminarias

Unica										
	Nº	Posición			Luminaria					Dim (%)
		X (m)	Y (m)	Z (m)	Matriz	Az (°)	Inc (°)	Rot (°)		
<input checked="" type="checkbox"/>	1	-15.06	-7.00	10.00	408042	90.0	5.0	0.0	100	
<input checked="" type="checkbox"/>	2	-15.06	3.08	10.00	408042	90.0	5.0	0.0	100	
<input checked="" type="checkbox"/>	3	-6.22	10.94	10.00	408042	180.0	5.0	0.0	100	
<input checked="" type="checkbox"/>	4	0.13	-10.74	10.00	408042	0.0	5.0	0.0	100	
<input checked="" type="checkbox"/>	5	4.69	10.90	10.00	408042	180.0	5.0	0.0	100	
<input checked="" type="checkbox"/>	6	15.95	5.63	10.00	408042	270.0	5.0	0.0	100	
<input checked="" type="checkbox"/>	7	15.99	-3.93	10.00	408042	270.0	5.0	0.0	100	

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto

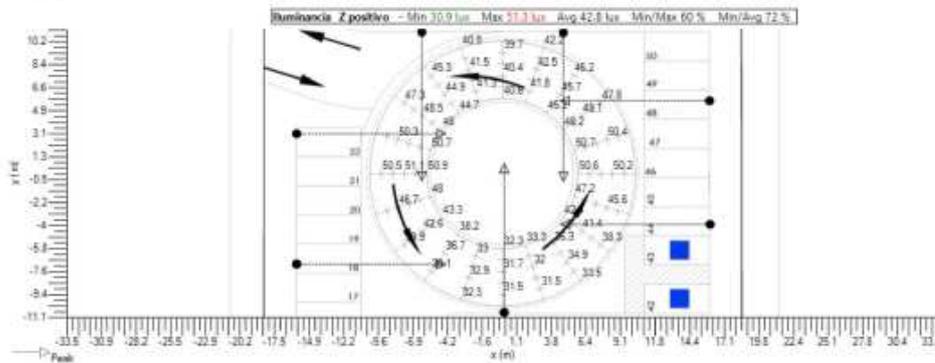


Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)

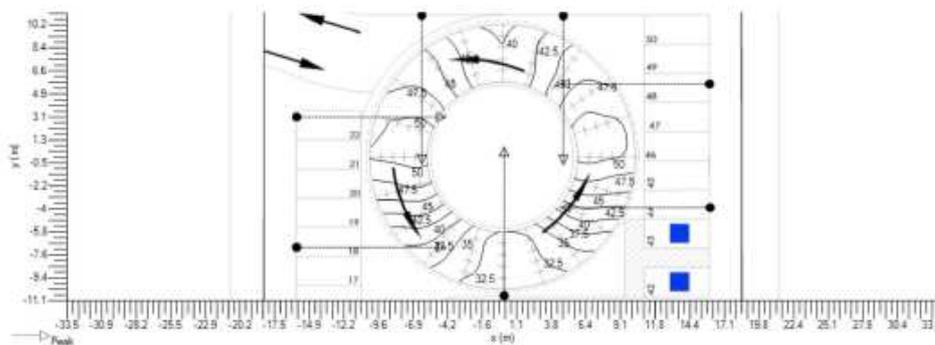


### 6.4. Glorieta - Z positive

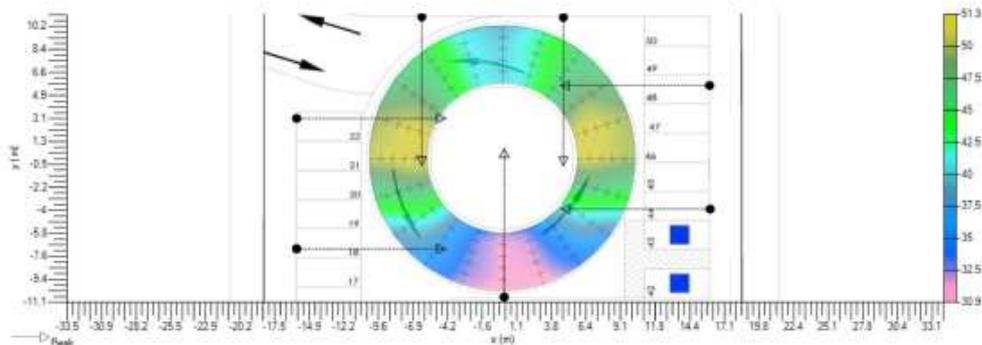
Valores



Niveles Isolux



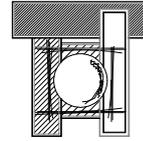
Sombreado



Archivo : ...ECTOS\01\_Proyectos\_Ano\_Actual\2018\DEL 18PR1001 AL 18PR1200\18PR1171\Luminaria Teceo,

27/11/2018

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto

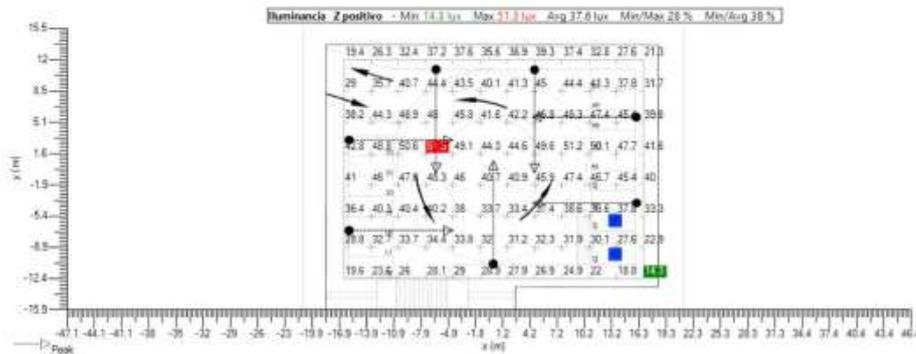


Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)

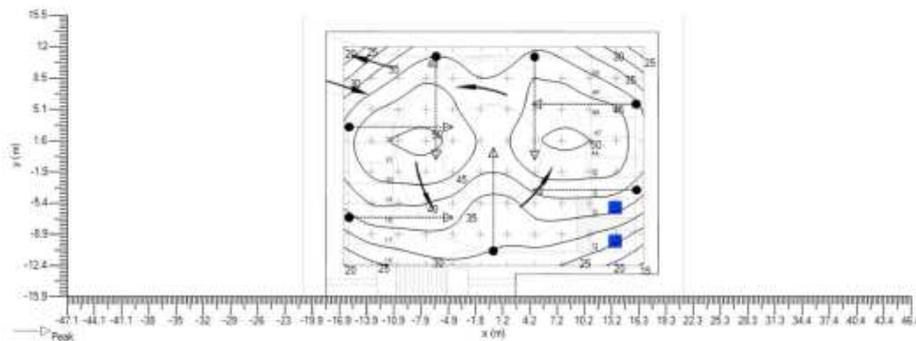


## 6.5. Zona total - Z positive

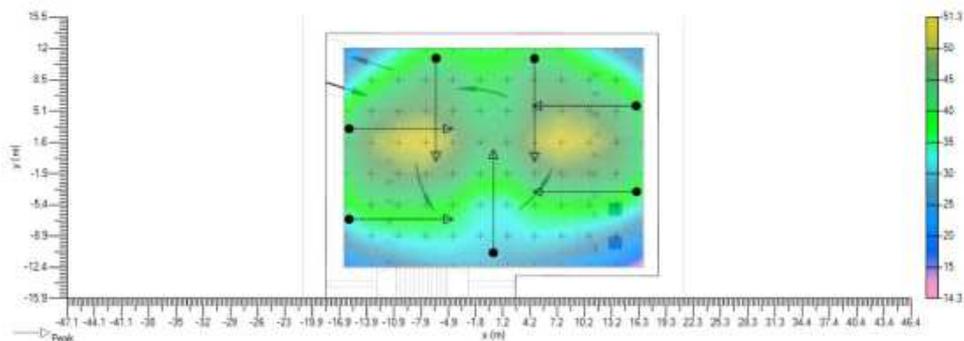
Valores



Niveles Isolux



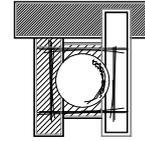
Sombreado



Archivo : ..ECTOS\01\_Proyectos\_Ano\_Actual\2018\DEL 18PR1001 AL 18PR1200\18PR1171\Luminaria Teceo,

27/11/2018

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Proyecto : ALUMBRADO GLORIETA EN SECTOR UNC-34 (SALAMANCA)



## 7. Mallas

### 7.1. Glorieta

#### General

Tipo : Malla circular Exclusion : - En :  Color : ■

#### Geometría

##### Origen

X :  Y :  Z :  m

##### Rotacion

X :  Y :  Z :  °

##### Dimension

Numero en X :  Numero en R :   
Interdistancia :  Desplazamiento :  m  
Tamaño X :

### 7.2. Zona total

#### General

Tipo : Malla rectangular XY Exclusion : - En :  Color : ■

#### Geometría

##### Origen

X :  Y :  Z :  m

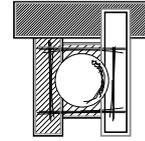
##### Rotacion

X :  Y :  Z :  °

##### Dimension

Numero X :  Numero Y :   
Interdistancia X :  Interdistancia Y :  m  
Tamaño X :  Tamaño Y :  m

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



#### **1.1.6.- Red de comunicaciones electrónicas**

Se diseña red de comunicaciones electrónicas según los criterios de la Ley General de Telecomunicaciones (Ley 9/2014) y de la normativa técnica de telecomunicaciones para dar el servicio a todas las viviendas y parcelas de acuerdo con la legislación vigente. Siguiendo los criterios del artículo 34.4 de la ley antes señalada y dado que aún no está aprobado el Real Decreto al que se refiere la disposición transitoria undécima de la misma, las características técnicas de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a las normas UNE 133100 (de la 1 a la 5), aprobadas por el Comité Técnico de Normalización.

Los puntos de conexión se suponen inicialmente en la C/ Colombia, donde existen líneas de los diferentes operadores.

#### **1.1.7.- Red de gas.**

Según informa la compañía titular de la concesión administrativa, Nedgia Castilla Y León S.L., existe canalización en el borde Norte del sector, en la calle Colombia, desde la cual se harán las derivaciones necesarias según 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.

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 informarán por parte de las compañías suministradoras.

### **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, respetando la entrada a las parcelas. Las ordenanzas obligan a disponer plazas en el interior de cada parcela residencial a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad y en la comercial a razón de dos por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de sala de ventas.

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 catálogo de secciones recogido en dicha Norma.

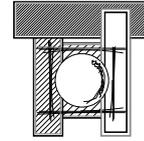
#### **1.2.2.- Recogida de basuras**

Se diseña la recogida de basura mediante contenedores, tal y como está en el resto del término municipal, se dispondrá de un contenedor cada 30 viviendas. Lo que implica una dotación de 3 contenedores para el Sector, más los que se necesiten para la zona comercial. La recogida se realizará por el Ayuntamiento o a través de Empresas Concesionarias.

#### **1.2.3.- Cumplimiento de la accesibilidad**

La red viaria contará 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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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:

#### **1.2.4.- 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.

#### **1.2.5.- 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 (2,50 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.

#### **1.2.6.- 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 (5,00x2,20) 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 ( $h = 14 \text{ cm} < 15 \text{ cm}$ ).

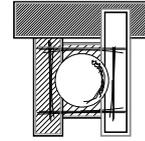
El grafiado de áreas de plaza y acercamiento, se realizará según detalle del anexo III del Reglamento de Accesibilidad.

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

#### **1.2.7.- Ordenación del tráfico**

Se preverá la señalización viaria, tanto vertical como horizontal, para la correcta ordenación del tráfico rodado y peatonal, tal y como se observa en el plano correspondiente.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Se plantea un acceso rodado a la parcela TC por la C/ Colombia y teniendo en cuenta el nivel de tráfico de esta vía se colocará una cámara de control de tráfico en la esquina de la Avenida Reina Berenguela con C/ Colombia para asegurar el buen funcionamiento de la vía, especialmente en las horas punta.

Se dispone de los pasos de peatones necesarios, debidamente señalizados para dar continuidad a los itinerarios peatonales.

### **1.3.- DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público y de su función.

#### **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 diseñará el mobiliario urbano de la red viaria y espacios libres de acuerdo con los criterios municipales. Las zonas de 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, ajustándose a las indicaciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

El mobiliario urbano respetará 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 presentará una zona en la que se puede inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.

Las aceras proyectadas son de 2,50 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 colocarán para una altura de uso entre 0,90 y 1,20 metros sin aristas ni elementos cortantes.

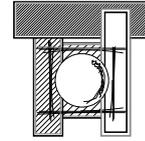
En las zonas donde se instalan bancos se dispondrá al menos uno, situado a una altura entre 0,40 y 0,50 metros desde la rasante, con respaldo y reposabrazos.

En la zona señalada en los planos se dispondrá de un área para juegos infantiles con superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.

#### **1.3.3.- Propuesta de tratamiento de las zonas verdes**

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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## **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 SU-NC Nº 34 en Salamanca.**

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 SU-NC Nº 34 en Salamanca 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.

### **2.1. DISPOSICIONES GENERALES**

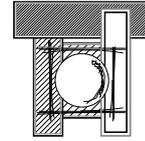
#### **2.1.1. Objeto.**

1. Este documento técnico del Estudio de Detalle SU-NC Nº 34 en Salamanca, 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 que se han proyectado en el Estudio de Detalle SU-NC Nº 34 en Salamanca 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



### 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 SU-NC N° 34 en Salamanca. 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 SU-NC N° 34 EN SALAMANCA 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.**

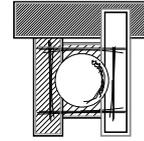
1. Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal se denomina área de uso peatonal. Deberá asegurar un uso no discriminatorio y contar con las siguientes características:
  - a) No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
  - b) En todo su desarrollo 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 éstas 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 SU-NC N° 34 en Salamanca aquéllos 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%.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



- 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 adoptará 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. Quedará 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 garantizará 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**

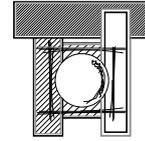
### **2.4.1. Condiciones generales de las áreas de estancia.**

1. Las áreas de estancia del Estudio de Detalle SU-NC N° 34 en Salamanca 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 garantizarán 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 habilitará una zona donde esté 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 incorporarán 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 gozarán 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 SU-NC N° 34 en Salamanca deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 sí 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 x 80 x 50 cm (altura x anchura x 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 SU-NC Nº 34 en Salamanca 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.

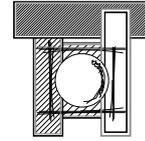
2. El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan 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 asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



2. Se utilizarán 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 SU-NC Nº 34 en Salamanca se colocarán 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 colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

- Quando 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.
- Quando 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.
- Quando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.
- 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.
- 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 alterarán 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:

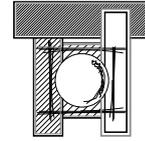
- Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m y una longitud máxima de 10 m.
- La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- Los rellanos 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.
- El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11.

2. Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocarán 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 señalarán 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## **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 SU-NC Nº 34 en Salamanca 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 salvará 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 garantizará 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.

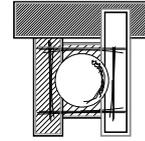
### **2.6.2. Vados peatonales.**

1. El diseño y ubicación de los vados peatonales del Estudio de Detalle SU-NC Nº 34 en Salamanca garantizará 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 garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.
5. El pavimento del plano inclinado proporcionará 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 optará 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 adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.

### **2.6.3. Pasos de peatones.**

1. Los pasos de peatones del Estudio de Detalle SU-NC Nº 34 en Salamanca son los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares.
2. Se ubicarán 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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



características facilitarán 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 ejecutarán 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:

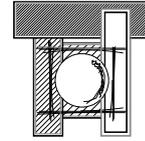
a) Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.

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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 SU-NC N° 34 en Salamanca 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 SU-NC N° 34 en Salamanca 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.

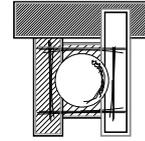
### **2.8.2. Bancos.**

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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



- 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:

- 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.
- Contar con un área de utilización en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.
- 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.

- 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:
  - 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 a una altura máxima de 1,40 m.
  - En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.
  - En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.
- 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.

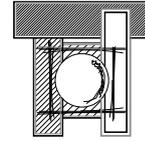
### 2.8.5. Bolardos.

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.

- Se consideran elementos de protección al peatón las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos.
- 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:
  - 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.
  - No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 0,20 m y 0,70 m de altura.
  - Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superaran los 10 cm.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



- 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 ocuparán 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 agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán 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.

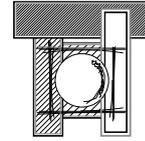
#### **2.8.8. Otros elementos.**

1. Las máquinas 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 alterarán 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 público accesibles.**

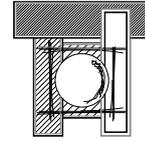
1. Cuando se instalen, de forma permanente o temporal, cabinas de aseo público en las áreas de uso peatonal, como mínimo una de cada diez o fracción deberá ser accesible.
2. Las cabinas de aseo público accesibles deberán estar comunicadas con el itinerario peatonal accesible. Dispondrán en el exterior 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 posibilitará 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 SU-NC Nº 34 en Salamanca 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 esta norma.
2. Deberán ubicarse lo más 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 x 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 x 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 SU-NC N° 34 en Salamanca 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.**

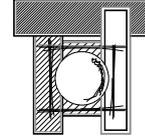
Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) del Estudio de Detalle SU-NC N° 34 en Salamanca podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible, y además cumplirá lo dispuesto en los artículos 13 y 42.

## **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 SU-NC N° 34 en Salamanca 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 éste 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 quedarán 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## **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 SU-NC N° 34 en Salamanca 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 situarán en lugares bien iluminados a cualquier hora, evitando sombras y reflejos.
- c) Se evitarán 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

<b><u>Distancia(cm)</u></b>	<b><u>Tamaño Mínimo (cm)</u></b>	<b><u>Tamaño Recomendable (cm)</u></b>
≥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.

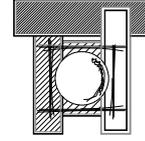
3. Las luminarias se colocarán uniformemente y en línea en el espacio de uso peatonal para conseguir una iluminación adecuada, especialmente en las esquinas e intersecciones, y una guía de dirección. Se resaltarán puntos de interés tales como carteles informativos, números, indicadores, planos, etc. 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 modificará 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.

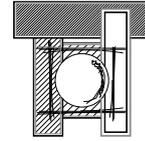
### **2.11.4. Aplicaciones del Símbolo Internacional de Accesibilidad.**

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 público 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 aplicarán las condiciones de diseño e instalación de señales dispuestas en el artículo correspondiente, 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 ubicarán 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 aplicarán 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



- 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:
- Representarán los espacios accesibles e itinerarios más utilizados o de mayor interés.
  - No se colocarán obstáculos en frente ni se protegerán con cristales u otros elementos que dificulten su localización e impidan la interacción con el elemento.
  - En áreas de estancia se situarán en la zona de acceso principal, a una altura entre 0,90 y 1,20 m.
  - La representación gráfica propia de un plano (líneas, superficies) se hará mediante relieve y contraste de texturas.

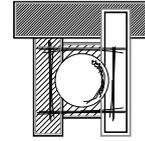
#### **2.11.6. Tipos de pavimento táctil indicador en itinerarios peatonales accesibles.**

- Todo itinerario peatonal accesible del Estudio de Detalle SU-NC Nº 34 en Salamanca 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.
- 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:
  - 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.
  - 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.**

- 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.
- Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:
  - 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.
  - 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.
- Los puntos de cruce entre en el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalarán de la siguiente forma:
  - 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto

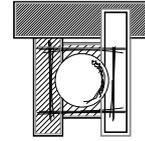


- b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.
4. Los puntos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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## **TITULO 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 Salamanca.

La Aprobación definitiva de los instrumentos de reparcelación, proyectos de actuación y del proyecto 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 presenta conjuntamente con él, de acuerdo con lo recogido en el art. 251.4 para los sistemas de actuación de concierto y compensación, 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 Salamanca.

Las edificaciones que se adapten a la Ordenación detallada establecida en el presente Estudio de Detalle, podrán obtener la Licencia de construcción a través del correspondiente 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.

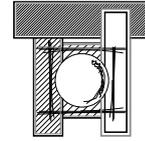
Sólo podrá edificarse cuando los terrenos cuenten con la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con las debidas garantías a juicio del Ayuntamiento. Se entenderá por solar a aquellas parcelas que cumplan los requisitos del Art. 22 de la LUCyL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

##### **a) Actos constructivos:**

- 1º Las obras de construcción de nueva planta.
- 2º Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.
- 3º Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
- 4º Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
- 5º Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



- 6º Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter integral o total conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.
- 7º La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
- 8º La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

b) Actos no constructivos:

- 1º Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
- 2º Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- 3º La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- 4º Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- 5º Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
- 6º La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

No obstante, NO requerirán licencia municipal:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- e) En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

#### **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**

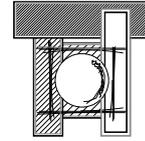
Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en aplicación de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la Legislación aplicable.

### **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 SU-NC Nº 34 completo. Para su desarrollo, el Estudio de Detalle propone como sistema el de concierto, al tratarse de un único propietario, **dicho sistema de concierto es el elegido en el Proyecto de Actuación con las determinaciones completas sobre**

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



**reparcelación y urbanización, que se presenta para su tramitación conjunta con el Estudio de Detalle, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente para el sistema de actuación de concierto.**

## **2.2.- SISTEMA DE ACTUACION.**

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

## **2.3.- DETERMINACION ORIENTATIVA DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.**

En el Proyecto de Actuación del presente Estudio de Detalle del Sector SU-NC N° 34 se determina según Ley que la cesión al Ayuntamiento será del 10% del aprovechamiento medio del sector, materializándose, en la parcela destinada a viviendas con algún tipo de protección pública.

## **2.4.- 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 Salamanca que pasará a responsabilizarse del mismo, salvo defectos o vicios ocultos.

## **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.**

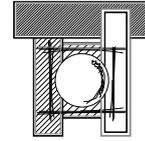
De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (art. 251.4) para el sistema de CONCIERTO, el Proyecto de Actuación que contiene las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización se presenta y tramita conjuntamente con el Estudio de Detalle.

#### **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, de acuerdo con el art. 2.1.5 de la Normativa Urbanística del PGOU, no podrá ser superior a los ocho años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establece la Ordenación Detallada. Dentro de ese plazo de 8 años, el plazo máximo para ejecutar las obras de urbanización será de tres cuartas partes del mismo, es decir, 6 años.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



### **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.

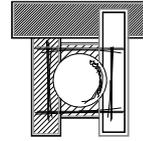
Para esta etapa edificatoria no se ha previsto duración temporal fija, aunque estimamos unos cuatro años a contar desde la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, ya que en gran medida dependerá de la demanda que exista en el mercado en cada momento.

Salamanca, enero de 2022

Fdo. Miguel Ángel Moreno de Vega Haro  
ARQUITECTO



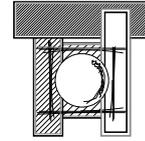
Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



**DN-EE: ESTUDIO ECONÓMICO**

Firmado por  
MIGUEL ANGEL  
MORENO DE VEGA  
HARO, ARQUITECTO  
el día  
18/02/2022 con

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
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 estudios de detalle 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 todos sus frentes, garantiza la existencia cercana de los diferentes servicios y conexiones viarias, si bien hay que señalar que en el Proyecto de Urbanización se analizará la suficiencia de las redes existentes de los diferentes servicios urbanísticos desde la que se tomarán los servicios del sector para que en caso de que en algún caso fuera insuficiente prever en dicho Proyecto de Urbanización los refuerzos necesarios de los sistemas generales.

Asimismo hay que señalar en este apartado, aunque ya se ha referido anteriormente, que los terrenos destinados al Sistema General viario 2ª Ronda de Circunvalación ya han sido cedidos mediante por la mercantil propietaria de los terrenos con el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, habiéndose incluso ejecutado las obras de dicho sistema general, si bien la regularización registral de dicha cesión se efectuará en las determinaciones completas de reparcelación que acompañarán al Proyecto de Actuación del sector.

#### **1.3. ANALISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA**

Los parámetros urbanísticos tomados para el desarrollo del sector son los establecidos en las condiciones de Ordenación General del sector incluidas en el PGOU vigente y que resumimos a continuación, pormenorizando la intensidad y tipología para cada uno de los usos lucrativos de los establecidos en la ordenación detallada:

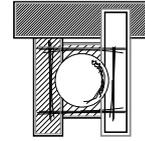
- Edificabilidad en vivienda colectiva de carácter libre en bloque: 6.890,10 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad en vivienda colectiva con algún tipo de protección pública en bloque: 1.191,40 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad en uso terciario comercial en parcela exclusiva: 2.400,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad total lucrativa 10.481,50 m<sup>2</sup>

En la ordenación detallada propuesta, en principio, no hay ninguna red pública que modificar, sino que lo único que se hace es extender o alargar las redes existentes para dotar de servicios urbanísticos a las parcelas resultantes de la nueva ordenación sin que sea necesario modificar o reforzar las existentes en el perímetro del sector de acuerdo con lo analizado y lo informado por los diferentes servicios municipales. No obstante, si fuera necesario reforzar alguna red de las existentes se hará por cuenta del urbanizador de la actuación.

No existen, ni se prevén, ni se contemplan ningún tipo de ayudas públicas para llevar a cabo la actuación prevista. Al tratarse de un propietario único no hay indemnizaciones de ningún tipo que haya que efectuar, y el coste de la implantación de las redes de todos los servicios urbanísticos correrá por cuenta de dicho propietario único al establecerse como sistema de actuación en la ordenación detallada el de **CONCIERTO**.

El análisis de la inversión necesaria para llevar a cabo la actuación así como la justificación de la viabilidad económica en cuanto a que la misma es capaz de generar los ingresos necesarios

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



para financiar dichos costes se lleva a cabo más adelante, desglosando los gastos de urbanización previstos por una parte (gastos de implantación de los servicios, honorarios técnicos, honorarios de gestión, notaría, registro, etc) y los ingresos estimados por otra (incremento del valor de venta del suelo con respecto al valor actual equivalente a la diferencia del valor del suelo urbanizado en función de la repercusión por metro cuadrado construible menos el valor inicial del mismo).

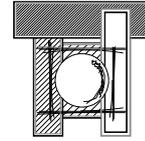
No hay por tanto impacto en el patrimonio personal de los particulares puesto que no hay ningún particular afectado por la operación más que la propia sociedad mercantil promotora de la misma, ni va a existir la incorporación de empresas rehabilitadoras ni prestadoras de servicios que se integren en la gestión de la actuación.

Tampoco va a existir impacto en la Hacienda Pública municipal en cuanto a la financiación de las redes de servicios puesto que como se ha dicho con anterioridad la implantación de todos los servicios urbanísticos necesarios va a correr por cuenta del propietario único que una vez aprobado el Proyecto de Actuación adquirirá la condición de Urbanizador de acuerdo con la legislación urbanística de Castilla y León. Por lo que se refiere al impacto en relación al mantenimiento de las nuevas redes de servicios, éste se analiza en el apartado relativo a la sostenibilidad económica de la actuación (capítulo 2 del presente título).

#### **1.4. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS**

A continuación se incluye la hoja resumen del Presupuesto de contrata incluido en el Proyecto de Urbanización que se acompaña al presente Estudio de Detalle, en el que se recogen las determinaciones completas sobre urbanización. En dicho resumen se refleja el coste de las obras de urbanización del sector y es suficiente para estudiar la viabilidad económica del mismo.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## RESUMEN PRESUPUESTO DE CONTRATA

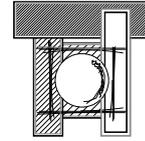
<b>SECTOR SU-NC-34</b>	<b>370.018,88</b>
1 MOVIMIENTO DE TIERRAS.	20.490,14
2 RED DE ABASTECIMIENTO.	16.060,58
3 RED DE RIEGO .	5.565,94
4 RED DE SANEAMIENTO.	14.364,93
5 RED DE DRENAJE.	8.819,36
6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	33.829,88
7 RED DE TELECOMUNICACIONES.	13.855,05
8 REDES ELÉCTRICAS DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN.	160.389,61
9 RED DE GAS NATURAL.	9.939,46
10 PAVIMENTACIÓN.	66.911,72
11 SEÑALIZACIÓN.	9.921,78
12 MOBILIARIO URBANO.	294,04
13 ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.	46.584,23
14 CONTROL DE CALIDAD.	5.064,51
15 GESTION DE RESIDUOS.	6.801,69
16 SEGURIDAD Y SALUD.	11.321,72
<b>Presupuesto de ejecución material</b>	<b>430.224,64</b>
13% de gastos generales	55.929,20
6% de beneficio industrial	25.813,48
<b>Suma</b>	<b>511.967,32</b>
21% IVA	107.513,14
<b>Presupuesto de ejecución por contrata</b>	<b>619.480,46</b>

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS.

Salamanca, enero de 2022  
El Arquitecto

Miguel Angel Moreno de Vega Haro

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## 1.5. 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	6.000,00 €
Proyecto de actuación (Reparcelación)	2.000,00 €
Redacción de Proyecto de Urbanización	12.000,00 €
Dirección de obra y coordinación de seguridad y salud	10.000,00 €
Gastos de Asesoría Jurídica y Gestión	4.000,00 €
<b>SUMA</b>	<b>34.000,00 €</b>
<b>I.V.A. 21%</b>	<b>7.140,00 €</b>
<b>PREVISION DE GASTOS DE GESTIÓN</b>	<b>41.140,00 €</b>

## 1.6. RESUMEN JUSTIFICATIVO DE LA VIABILIDAD ECONOMICA

Con lo visto anteriormente tenemos un total de gastos de urbanización IVA incluido de:

GASTOS DE GESTIÓN	34.000,00 €
I.V.A. 21%	7.140,00 €
<b>PREVISION DE COSTE DE GESTIÓN</b>	<b>41.140,00 €</b>
GASTOS DE URBANIZACIÓN	511.967,32 €
I.V.A. 21%	107.513,14 €
<b>PREVISION COSTES URBANIZACIÓN</b>	<b>619.480,46 €</b>
<b>PREVISION TOTAL GASTOS SECTOR</b>	<b>660.620,46 €</b>

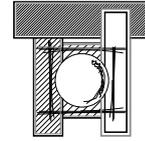
Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de derechos de suelo edificable del orden de 600 €/m<sup>2</sup> edificable, cuantía inferior a la estimada de mercado actual. Dicho precio de venta se lo aplicaremos exclusivamente al 90% del aprovechamiento lucrativo (una vez descontada la parte que hay que ceder al Ayuntamiento).

El valor inicial de los terrenos de aportación, cuya extensión aplicable al caso asciende a 12.950,66 m<sup>2</sup>, se estima en un entorno de 300-310 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un importe inicial del valor del suelo de 4.000.000,00 € aproximadamente.

Con estos datos tenemos:

SUPERFICIE DE SUELO	12.950,66 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESULTANTE	10.481,50 m <sup>2</sup>
VALOR SUELO INICIAL (Vi)	4.000.000,00 €
REPERCUSION M <sup>2</sup> APORTADO	308,86 €/m <sup>2</sup>
REPERCUSION SUELO INICIAL POR M <sup>2</sup> EDIFICABLE	381,62 €/m <sup>2</sup>
INVERSION NECESARIA (In)	660.620,46 €
VALOR VENTA (Vv)	5.660.010,00 €
BENEFICIO (Vv-Vi-In) (23,74%)	999.389,54 €
BENEFICIO POR M <sup>2</sup> APORTADO	77,17 €/m <sup>2</sup>

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Concluyéndose que la propuesta del plan es VIABLE y rentable desde el punto de vista económico, con un beneficio estimado cercano al 18% calculado sobre el precio de venta.

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

### **2.1.- INTRODUCCIÓN**

El Texto Refundido de la Ley del Suelo y la propia ley autonómica (LUCyL), establecen 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.

En todo caso los aspectos que deben ser objeto de análisis en este Informe son: a) impacto del presente Estudio de Detalle en la Hacienda de la Administración Local actuante en cuanto a implantación y mantenimiento de infraestructuras necesarias; 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 y c) la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Veamos separadamente cada uno de esos apartados.

#### **Impacto del Estudio de Detalle del SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC Nº 34 “Carretera de Aldealengua/Instituto García Bernalt” DE SALAMANCA (SALAMANCA) en la Hacienda Local del Ayuntamiento de SALAMANCA 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.

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, el RUCyL contempla 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 del RUCyL recalca esta idea de manera expresa.

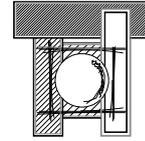
En todo caso, parece claro que la expresión “infraestructuras” es en modo genérico, por lo que ceñida a la terminología mucho más precisa y técnica de la normativa urbanística regional, debemos entender que se refiere a dos de las cuatro categorías de dotaciones urbanísticas: a las vías públicas y a los espacios libres públicos, por cuanto que en otro momento se refiere a los “servicios urbanos” resultantes.

Por lo dicho y en atención al 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:

La Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, establece, 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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 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 urbana 10 de Salamanca hacen su recorrido por la C/ Colombia y cuentan con dos paradas ya existentes en las inmediaciones del sector. Además relativamente cerca del sector hay conexión con las líneas 4, 7 y 12 de los autobuses urbanos.

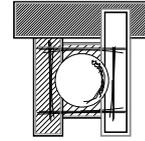
Por lo que se refiere al transporte de mercancías, partiendo de las reducidas dimensiones del sector, del dimensionamiento del viario del mismo y de su conexión con la Avenida de la Reina Berenguela, entendemos que éste está garantizado.

### **Impacto del Estudio de Detalle del SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC Nº 34 “Carretera de Aldealengua/Instituto García Bernalt” DE SALAMANCA (SALAMANCA) en la Hacienda Local del Ayuntamiento de SALAMANCA 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, el RUCyL, contempla 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, 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).

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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, etc.) 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 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).

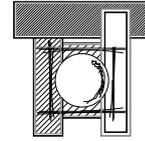
Por ello y sin perjuicio del más que asumible coste del mantenimiento por el servicio de alumbrado público, la repercusión en la Hacienda Local por el mantenimiento del resto de servicios públicos y dotaciones implantados en el Sector es inexistente, lo que aconseja la aprobación de este instrumento 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 SU-NC Nº 34 "Carretera de Aldealengua/Instituto García Bernal" DE SALAMANCA (SALAMANCA) en la Hacienda Local del Ayuntamiento de SALAMANCA.**

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 (73 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).

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 100.1 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.

### **Justificación de la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos en el Estudio de Detalle del SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC Nº 34 "Carretera de Aldealengua/Instituto García Bernalt" DE SALAMANCA (SALAMANCA)**

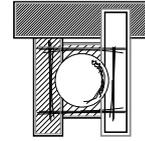
Entendiendo como suelo productivo, aquél que tiene expectativas de generar riqueza y un desarrollo económico, tenemos que, de la superficie neta del sector, se destina este tipo de usos una superficie de 3.201,81 m<sup>2</sup> destinada a la implantación de un uso terciario de carácter comercial y de 2.842,25 m<sup>2</sup> a la construcción de viviendas en bloque abierto.

Si partimos de que la superficie bruta del sector considerada es de 12.950,66 m<sup>2</sup> y la neta de 10.481,50 m<sup>2</sup>, vemos que el porcentaje de la superficie destinada a usos productivos es del 46,67% con relación a la bruta del sector y del 57,66% con relación a la superficie neta del mismo.

El resto de la superficie del sector no destinada a usos productivos, se destina a dotaciones de carácter público que son obligatorias legalmente en este tipo de actuaciones urbanísticas (viario con dotación de aparcamientos, espacios libres públicos, equipamientos públicos y servicios urbanos), con mención especial a la parte destinada a Sistema General Viario para la construcción de la segunda ronda de Salamanca que ya fue cedido anticipadamente por parte de los propietarios hace años. Por tanto, a la vista de las dimensiones, forma y condiciones de desarrollo del sector SU-NC-34, entendemos que el suelo destinado a usos productivos es suficiente para que la actuación sea sostenible.

En cuanto a la adecuación del suelo destinado a usos productivos no cabe otra cosa que señalar que dichos usos son los contemplados en el PGOU de Salamanca para el sector (uso residencial en bloque abierto como uso predominante y uso terciario comercial como compatible), entendiéndose por tanto, que son adecuados.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



## 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 SU-NC N° 34, el Ayuntamiento de Salamanca, y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 206 del RUCyL, procederá a la recepción de las mismas.

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 Salamanca 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 1.572,54 m<sup>2</sup>. El coste de mantenimiento por metro cuadrado de zona verde se encuentra en torno a los 5,50 €/m<sup>2</sup>/año, de modo que el coste anual ascenderá a 8.648,04 € de mantenimiento anual de los espacios libres públicos.

Para el Estudio de Detalle del Sector SU-NC N° 34, el **coste total para el Ayuntamiento sería = 8.648,97 €/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 estudiará por punto de luz, por lo que hay que tener en cuenta varios factores:

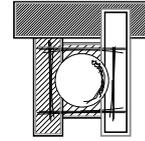
- Precio de la lámpara.
- Vida de la lámpara.
- Coste de la energía consumida.
- Inspecciones, mantenimiento y averías.

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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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.

Las lámparas previstas tienen una potencia de 50,00 w las de la calle y de 104 w las previstas en la rotonda del fondo de saco, por lo que el contrato de suministro de energía debe ser de 816 w = 0,82 Kw. Si consideramos 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 12 puntos de luz, por lo que el mantenimiento general de las lámparas durante un año sería de **970,20 €**.

Para el Estudio de Detalle del Sector SU-NC Nº 34, el **coste total para el Ayuntamiento sería = 970,20 €/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 técnicos municipales consultados, 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 SU-NC Nº 34; 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 1.779,28 m<sup>2</sup> de viario público, hacemos una estimación de 0,60 €/m<sup>2</sup> para mantenimiento de la pavimentación, lo que nos supone un coste de 1.067,57 €

Para el Estudio de Detalle del Sector SU-NC Nº 34, el **coste total para el Ayuntamiento sería = 1.128,85 €/año**

#### **Limpieza viaria y otras tareas de mantenimiento (riego, vaciado de papeleras, etc)**

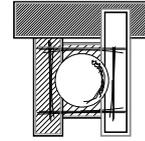
Estimamos un coste aproximado de 1 €/m<sup>2</sup> de viario y espacios libres al año para estas tareas. Teniendo en cuenta que la superficie total de ambas cosas es de 3.351,82 m<sup>2</sup>, obtenemos un coste de 3.351,82 €.

Para el Estudio de Detalle del Sector SU-NC Nº 34, el **coste total para el Ayuntamiento sería = 3.351,82 €/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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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.

## **ESTUDIO DE LOS INGRESOS PREVISTOS PARA EL SECTOR POR IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES**

En el caso del Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 34 de Salamanca, 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

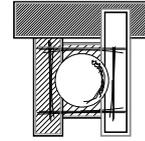
Tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. El carácter urbano o rustico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

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 períodos 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 períodos impositivos de duración de la misma, y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel que se solicite.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 0,7125% cuando se trate de bienes de naturaleza urbana y el 0,4845% 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 0,6175%.

Para el Estudio de Detalle del Sector SU-NC N° 34; 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: Estimamos un valor de 50.000 € por cada una de ellas

El cálculo de los ingresos por el impuesto sería:

$50.000€ \times 0,7125\% = 356,25 €$  cada vivienda

Viviendas libres: (61)

$356,25 \times 61 = 21.731,25 €$

Viviendas de protección oficial (12):

$356,25 \times 12 = 4.275,00 €$

Al beneficiarse de la bonificación del 50% los ocho primeros años sería: 2.137,50 €

**TOTAL viviendas: 23.868,75 €**

- Edificaciones de otros usos

Si estimamos una superficie en otros usos de unos 2.400 m<sup>2</sup>, catastralmente puede suponer un valor de unos 1.200.000,00 € aproximadamente, con lo cual el ingreso por IBI sería 8.550,00 €

**TOTAL otros usos: 8.550,00 €**

**TOTAL INGRESOS IBI: 32.418,75 € 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.

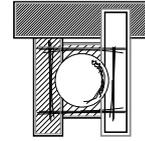
Exenciones, bonificaciones y reducciones:

- 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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 consideran siete categorías de calles, por lo que se establece un coeficiente de situación en siete tramos.

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 SU-NC Nº 34; se prevé una parcela de uso Terciario Comercial en edificio exclusivo, también existe la posibilidad de que existan otras actividades económicas en 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**

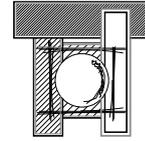
El impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por la posesión en el término municipal de vehículos de tracción mecánica aptos para circular por las vías públicas cualquiera que sea su clase y categoría.

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 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.
- 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 al traslado de heridos o enfermos.
- e) Los vehículos para personas de movilidad reducida cuya tara no sea superior a 350 Kg. Y que por construcción, no pueden alcanzar en llana una velocidad superior a 45 Km/h, proyectados y construidos especialmente (y no meramente adaptados) para el uso de personas con alguna disfunción o incapacidad física.
- f) Los vehículos matriculados a nombre de discapacitados para su uso exclusivo, aplicándose la exención, en tanto se mantengan dichas circunstancias, tanto a los vehículos conducidos por personas con discapacidad como a los destinados a su transporte. Se consideran personas con discapacidad quienes tengan esta condición legal en grado igual o superior al 33 por 100. Las exenciones previstas en este apartado y en el anterior no se aplicaran a los sujetos pasivos beneficiarios de las mismas por más de un vehículo simultáneamente. Para poder disfrutar de la exención a que se refiere el presente apartado los interesados deberán justificar el destino del vehículo, aportando al Ayuntamiento acreditación suficiente de las personas que transportan con el vehículo para el cual se solicita la exención, así como el grado de discapacidad que les afecta.
- g) 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.
- h) Los tractores, remolques, semirremolques y maquinaria provistos de Cartilla de Inspección Agrícola.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



Para poder disfrutar de las exenciones a que se refieren las letras e), f) y h) del apartado 1 de este artículo, los interesados deberán instar su concesión indicando las características del vehículo, matrícula y causa del beneficio.

Declarada la exención por el Ayuntamiento, se expedirá un documento que acredite su concesión. Las exenciones solicitadas con posterioridad al devengo del impuesto, referentes a liquidaciones que han sido giradas y todavía no han adquirido firmeza en el momento de la solicitud, producen efectos en el mismo ejercicio siempre que se cumplan los requisitos establecidos para tener derecho cuando se devenga el impuesto. La exención declarada se mantendrá en tanto no se altere la clasificación del vehículo o las causas de la exención, a lo que estará obligado a comunicar el interesado al Organismo Autónomo de Gestión Económica y Recaudación del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca y cuyo incumplimiento se reputara como infracción fiscal.

Tendrán una bonificación del 100 por 100 de la cuota del impuesto los vehículos históricos o que tengan una antigüedad mínima de 50 años que pertenezcan a la Fundación Gómez Planche.

Asimismo tendrán una bonificación del 100 por 100 de la cuota del impuesto los vehículos históricos que tengan una antigüedad mínima de 50 años y una bonificación del 50 por 100 de la cuota del impuesto los vehículos históricos que tengan una antigüedad mínima de 25 años, siempre que en ambos casos estos vehículos se expongan en el Museo de la Historia de la Automoción de Salamanca o hayan sido puestos de manera efectiva a disposición del Museo para participar en exposiciones o actividades organizadas por el mismo. Tales circunstancias deberán acreditarse mediante certificación expedida al efecto por el Museo.

A la solicitud de bonificación deberá acompañarse la documentación acreditativa de los requisitos que exige la norma.

Los vehículos automóviles de las clases: turismo, camiones, furgones, furgonetas, vehículos mixtos adaptables, autobuses y autocares, motocicletas, y ciclomotores, disfrutaran en los términos que se disponen en el siguiente apartado, de una bonificación en la cuota del impuesto, en función de su potencial contaminante, de acuerdo con la clasificación establecida por la Dirección General de Tráfico según Resolución de 13 de abril de 2016, siempre que cumplan las condiciones y requisitos que se especifican a continuación:

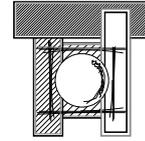
A) Cero emisiones: ciclomotores, triciclos, cuadríciclos y motocicletas, turismos, furgonetas ligeras, vehículos de más de 8 plazas y vehículos de transporte de mercancías clasificados en el Registro de Vehículos de la DGT como vehículos eléctricos de batería (BEV), vehículo eléctrico de autonomía extendida (REEV), vehículo eléctrico híbrido enchufable (PHEV) con una autonomía mínima de 40 kilómetros o vehículos de pila de combustible.

B) ECO: turismos, furgonetas ligeras, vehículos de más de 8 plazas y vehículos de transporte de mercancías clasificados en el Registro de Vehículos como vehículos híbridos enchufables con autonomía <40 kilómetros, vehículos híbridos no enchufables (HEV), vehículos propulsados por gas natural, vehículos por gas natural (GNC y GNL) o gas licuado del petróleo (GLP).

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado anterior, los vehículos a que el mismo se refiere disfrutaran, indefinidamente, desde la fecha de su primera matriculación en el caso de los vehículos referidos en la letra A) Cero emisiones, y seis años en el caso de los de la letra B) ECO, de una bonificación en la cuota del impuesto, del 75%.

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.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



<b>POTENCIA Y CLASE DE VEHÍCULOS</b>	
<b>A) TURISMOS</b>	<b>EUROS</b>
De menos de 8 caballos fiscales	25,12 €
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	67,76 €
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	143,88 €
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	179,22 €
De 20 caballos fiscales	224,00 €
<b>B) AUTOBUSES</b>	
De menos de 21 plazas	165,46 €
De 21 a 50 plazas	235,68 €
De mas de 50 plazas	294,54 €
<b>C) CAMIONES</b>	
De menos de 1000 Kg. de carga útil	84,03 €
De 1000 a 2999 Kg. de carga útil	165,46 €
De 3000 a 9999 Kg. de carga útil	235,68 €
De mas de 9999 Kg. de carga útil	294,54 €
<b>D) TRACTORES</b>	
De menos de 16 caballos fiscales	28,79 €
De 16 a 25 caballos fiscales	43,82 €
De más de 25 caballos fiscales	132,70 €
<b>E) REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES ARRASTRADOS POR VEHICULOS DE TRACCION MECANICA.</b>	
De menos de 1000 Kg. de carga útil y más de 750 Kg. de carga útil.	35,12 €
De 1000 Kg. a 2999 Kg. de carga útil	55,20 €
De más de 2999 Kg. de carga útil	165,46 €
<b>F) OTROS VEHÍCULOS</b>	
Ciclomotor	8,73 €
Motocicletas hasta 125 CC	8,73 €
Motocicletas de 125 hasta 250 CC	15,06 €
Motocicletas de 250 a 500 CC	30,06 €
Motocicletas de 500 a 1000 CC	60,19 €
Motocicletas de más de 1000 CC	120,38 €

Para el Estudio de Detalle del Sector SU-NC Nº 34; teniendo en cuenta que el número de viviendas previsto es de 73, consideramos un número de vehículos a tracción mecánica de 100, a una media de 143,88 € (De 12 hasta 15,99 caballos fiscales), lo que supone unos ingresos anuales de 14.388,00 €.

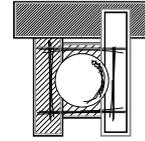
**TOTAL INGRESOS IVTM: 14.388,00 € ANUALES**

#### **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 Salamanca.

2.- Las construcciones, instalaciones y obras a que se refiere el apartado anterior podrían consistir en:

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



- 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 del 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 ordinario será del 3,75%

- El tipo de gravamen será del 0,375% para aquellas construcciones, instalaciones u obras de rehabilitación y urbanización en áreas de regeneración urbana

- El tipo de gravamen será del 1,25% para aquellas construcciones, instalaciones u obras de rehabilitación dirigidas a mejorar la eficiencia energética y la accesibilidad de las edificaciones finalizadas con anterioridad a 1996, previa solicitud de la Comunidad de Propietarios y siempre que hayan solicitado ayudas municipales a la rehabilitación y reúnan los requisitos exigidos en sus bases.

- El tipo de gravamen será del 1,875% para aquellas construcciones, instalaciones u obras que resulten obligatorias como consecuencia de la Inspección Técnica de Edificios. Este tipo solo se aplicará a las obras exigidas en el certificado de Inspección Técnica de Edificios, por lo que si se realizan otro tipo de obras, estas estarán sujetas al tipo general.

- 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 SU-NC N° 34; estimamos presupuesto de ejecución material para la construcción de las viviendas de: 5.000.000,00 € y de los edificios comerciales y terciarios de 1.800.000,00 €.

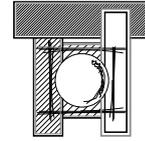
Aplicamos el tipo de gravamen (3,75%) al coste real y efectivo de la construcción, instalación obras (6.800.000,00.-€) TOTAL: 255.000,00 €

**TOTAL INGRESOS ICIO: 255.000,00 €**

#### **Tasa por recogida de basuras**

Constituye el hecho imponible de la tasa, la prestación del servicio de recepción obligatoria de basura domiciliar y residuos sólidos urbanos de viviendas, establecimientos hoteleros y locales donde se ejerzan actividades industriales o comerciales.

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 determinara en función de la naturaleza y destino de los inmuebles. La cuota tributaria se determinara por aplicación de las siguientes tarifas de carácter trimestral (solo incluiremos las tarifas que afecten a este Estudio de Detalle).

#### CONCEPTO

##### 1) VIVIENDAS

- 1.1.- Calles de 1ª a 4ª categoría: 21,78 €
- 1.2.- Calles de 5ª a 7ª categoría: 18,44 €

##### 3) ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTACIÓN

- 3.1.- HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS CON SUP>400 m²: 272,64 €

##### 9) APARCAMIENTOS, GARAJES Y COCHERAS

- 9.2.-Garajes colectivos: 62,18 €
- 9.3.-Cocheras particulares: 29,13 €

Para el Estudio de Detalle del Sector SU-NC Nº 34; 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 73 viviendas y que la cantidad a pagar por vivienda será de 18,44 € al trimestre tendríamos un total de 1.346,12 € trimestral.

**Anualmente: 5.384,48 €**

En cuanto a garajes colectivos, al menos habrá 2, y en aplicación de la tarifa que le corresponde sería un total de 62,18 € al trimestre por cada uno. En total de forma trimestral sería, 124,36 €.

**Anualmente: 497,44 €**

En cuanto al edificio terciario comercial, estimamos un supermercado con más de 400 m² de superficie, lo que supone en aplicación de la tarifa que le corresponde un total de 272,64 € al trimestre.

**Anualmente: 1.090,56 €**

**TOTAL INGRESOS TASA RECOGIDA BASURAS: 6.972,48 € ANUALES**

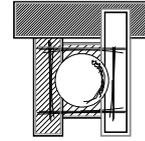
#### Tasa por Licencia urbanística

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 17.680,00 €, 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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



**TOTAL INGRESOS TASA LICENCIA URBANISTICA: 17.680,00 €**

**Tarifas de servicio de agua**

Regirán las siguientes tarifas por cada escalón de consumo individual (o usuario), resultando de este modo un determinado importe final que se incrementara posteriormente en el importe correspondiente al IVA de aplicación:

**TARIFA**

**Tarifa Primera: Suministro de agua potable de uso doméstico**

Cuota de abono (al trimestre): 8,2292 €  
De 0 a 15 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,0994 €  
De 16 a 60 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,6960 €  
De 61 a 100 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,7711 €  
Más de 100 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,8172 €

**Tarifa Segunda: Suministro de agua potable de uso no doméstico**

Cuota de abono (al trimestre): 9,2789 €  
De 0 a 15 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,1173 €  
De 16 a 60 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,7591 €  
De 61 a 100 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,8266 €  
De 101 a 500 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,8829 €  
Más de 500 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,9010 €

Las nuevas altas en el servicio de aguas conllevaran obligatoriamente la instalación de un contador medidor homologado, que suministrara e instalara el concesionario del servicio a los importes que aparecen a continuación:

**CONTADORES Euros/Unidad**

Calibre 15 mm 127,18  
Calibre 20 mm 136,95  
Calibre 25 mm 221,75  
Calibre 30 mm 286,94  
Calibre 40 mm 430,41  
Calibre 50 mm 583,67  
Calibre 65 mm 655,50  
Calibre 80 mm 1.336,52  
Calibre 100 mm 1.567,74

Para el Estudio de Detalle del Sector SU-NC N<sup>o</sup> 34;  
Número de viviendas aproximadamente: 73  
Consumo aproximado por persona 250l/día (0,25 m<sup>3</sup>/día)  
Promedio de personas por familia 3,6 habitantes  
0,25 x 3,6 = 0,90 m<sup>3</sup>/día familia completa

Los pagos se realizaran al trimestre por lo que se pagaran 90 días  
0,90 m<sup>3</sup>/día x 90 (días) = 81,00 m<sup>3</sup> consume una familia de 3,6 miembros al trimestre

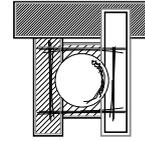
Este consumo viene tarifado en  
de 61 a 100 m<sup>3</sup> en adelante: 0,8266€

Por lo que hay que pagar 66,9546 € cada 3 meses + la cuota de abono (9,2789 € cada 3 meses) = 76,2335 € pagaría por el consumo de agua potable una familia normal al trimestre, lo que supone anualmente: 304,93 €

La tarifa total del consumo de agua potable sobre el número de viviendas seria de 22.259,89 € 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

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



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 TARIFAS AGUA POTABLE: 22.259,89 € ANUALES**

#### **Tarifas de servicio de alcantarillado**

##### **Tarifa Sexta: Servicio de alcantarillado de uso doméstico**

Cuota de abono (al trimestre): 3,6260 €

De 0 a 15 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,0811 €

De 16 a 60 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,3090 €

De 61 a 100 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,3497 €

Más de 100 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,3983 €

En el Sector SU-NC N<sup>o</sup> 34 tenemos 73 viviendas, y teniendo en cuenta el consumo de agua anteriormente calculado, tendríamos un total de 2.332,4741 € al trimestre

**Anualmente: 9.329,8964 €**

##### **Tarifa Séptima: Servicio de alcantarillado de uso no doméstico**

Cuota de abono (al trimestre): 3,8452 €

De 0 a 15 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,0731 €

De 16 a 60 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,3253 €

De 61 a 100 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,3741 €

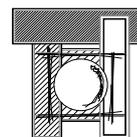
De 101 a 500 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,4064 €

Más de 500 m<sup>3</sup> (cada m<sup>3</sup>): 0,4146 €

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 ALCANTARILLADO: 9.329,90 € ANUALES**

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
Arquitecto



### 2.3.- TABLA RESUMEN

TASAS ANALIZADAS RECAUDACION AYUNTAMIENTO	CANTIDAD ESTIMADA	PERIODO	GASTOS MUNICIPALES	CANTIDAD ESTIMADA	PERIODO
IMPUESTO BIENES INMUEBLES	32.418,75 €	anual	mantenimiento zonas verdes	8.648,97 €	anual
IMPUESTO SOBRE VEHICULOS	14.388,00 €	anual	alumbrado	970,20 €	anual
I.C.I.OBRAS	255.000,00 €	única	pavimentación	1.067,57 €	anual
TASA RECOGIDA DE BASURAS	6.972,48 €	anual	mantenimiento viario	3.351,82 €	anual
TASA LICENCIA URBANISTICA	17.680,00 €	única	recogida de basuras	6.972,48 €	anual
TASA SUMINISTRO DE AGUA	22.259,89 €	anual	suministro de agua	22.259,89 €	anual
TASA SERVICIO ALCANTARILLADO	9.329,90 €	anual	alcantarillado	9.329,90 €	anual
			licencias urbanísticas	17.680,00 €	única
<b>TOTAL</b>	<b>358.049,02 €</b>			<b>70.280,83 €</b>	

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 claro beneficio para las arcas municipales (103.049,02 € de ingresos anuales por 70.280,83 € 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.

Salamanca, enero de 2022

Fdo. Miguel Angel Moreno de Vega Haro  
ARQUITECTO