



### **III. ADMINISTRACIÓN LOCAL**

#### **C. OTRAS DISPOSICIONES**

##### **AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

*ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de 3 de diciembre de 2009, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector «Las Cabezas» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de diciembre de 2009, en relación al Plan Parcial Sector «Las Cabezas» del PGOU de Salamanca, adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.– Desestimar las alegaciones presentadas por 1) Emilio Prieto Sánchez, en representación de Filipinas CB; 2) Juan Cenjual Rodríguez, actuando en su nombre y en el de Ceninver, S.A; 3) José Carlos Sánchez Polo; 4) José Avelino Álvarez Hernández y Francisco Morán Astora en representación de Inversiones Inmobiliarias Helmántica S.L.; 5) Agustín San Román Bermejo; 6) Antonio Deblas Guijosa, en representación de la Fundación Amelia Fernández Martín; 7) Teresa Pérez Benito; 8) Juan José Chaves Sánchez, en representación de Prosa, Promotora de Salamanca, S.A. y 9) Jesús Sánchez Hernández por los motivos señalados en el Expositivo III.

SEGUNDO.– Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector «Las Cabezas», promovido por la Comunidad de Propietarios «Las Cabezas C.B.», con los cambios relacionados en el Expositivo IV.

TERCERO.– Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial de Salamanca, al Registro de la Propiedad de Salamanca, al Promotor y a quienes se han personado en el periodo de información pública. Asimismo a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, acompañándole ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado junto con su soporte informático.

CUARTO.– Remitir al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, para su incorporación al Registro de Urbanismo de Castilla y León, ejemplar en soporte digital del instrumento aprobado.

QUINTO.– Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y Página Web del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca. Dicho acuerdo se publicará en el «Boletín Oficial de Castilla y León», acompañado de un Anexo con las determinaciones recogidas en el artículo 175.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SEXTO.– Dar cumplimiento a las actuaciones señaladas en el expositivo cinco.

Lo que, de conformidad con los artículos 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se hace público, indicando que, contra este Acuerdo que es definitivo y pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el Pleno en el plazo de un mes, tal como dispone el Art. 116 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificado por el Art. 31 de la Ley 4/1999, de 13 de enero.

En caso de no interponer el Recurso de Reposición potestativo, podrá formularse Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de esta publicación. (Arts. 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

Salamanca, 28 de diciembre de 2009.

*El Alcalde,*  
P.D. El Tte. Alcalde,

#### ANEXO

#### PLAN PARCIAL DEL SECTOR «LAS CABEZAS»

- 1.– MEMORIA VINCULANTE
- 2.– NORMATIVA URBANÍSTICA
- 3.– RELACIÓN DE DOCUMENTOS

- 1.– MEMORIA VINCULANTE

#### ÍNDICE

- T.I. – CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- T.II. – OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- T.III. – ORDENACIÓN GENERAL
  - 3.1.– Delimitación
  - 3.2.– Sistemas generales
  - 3.3.– Aprovechamientos
  - 3.4.– Densidad
- T.IV. – ORDENACIÓN DETALLADA
  - 4.1.– Calificación urbanística
  - 4.2.– Coeficientes de ponderación

4.3.– Edificabilidad en el uso predominante

4.4.– Sistema local de vías públicas

4.5.– Servicios urbanos

4.6.– Reserva de suelo para espacios libres

4.7.– Reserva de suelo para equipamientos

4.8.– División en unidades de actuación

4.9.– Planeamiento habilitante a efectos comerciales

#### TV. - INCIDENCIA SOBRE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO

#### T.VI. - CUADROS DE SÍNTESIS

6.1.– Cuadro de usos globales

6.2.– Cuadros de usos pormenorizados lucrativos

6.3.– Cuadro de usos dotacionales públicos

#### MEMORIA VINCULANTE

#### T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

- La figura del Plan Parcial es el instrumento de planeamiento adecuado para establecer la ordenación detallada en suelo urbanizable, cuando ésta no ha sido ya definida en el instrumento de ordenación general (Plan General o Normas Urbanísticas), según establece el artículo 137 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Plan General de Salamanca, aprobado definitivamente el 22 de enero de 2007, clasifica el Sector «Las Cabezas» como suelo urbanizable delimitado, señalando para el mismo determinaciones propias de ordenación general, pero sin alcanzar la definición a nivel detallado, por lo que su desarrollo requiere, como primer paso, la redacción y tramitación de un Plan Parcial.

- Como paso previo a la Junta de Compensación que en su momento se constituirá para la ejecución del Sector, propietarios de éste han constituido la Comunidad de Propietarios Las Cabezas C.B., a fin de iniciar los trabajos que requieren el desarrollo urbanístico, el primero de los cuales es necesariamente el Plan Parcial, para lo cual, al amparo del artículo 149 del R.U.C. y L. por el que se faculta a los particulares para la elaboración de los instrumentos de planeamiento, la Comunidad de Propietarios indicada ha encomendado a los técnicos que suscriben la redacción del Plan Parcial «Las Cabezas» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.
- La oportunidad de la elaboración del presente Plan Parcial la define la circunstancia de que el municipio de Salamanca carece de suelo desarrollado, ya que el largo proceso de elaboración y tramitación del Plan General recientemente aprobado

ha provocado, prácticamente, el agotamiento del suelo urbanizable clasificado por el anterior Plan General.

Esta circunstancia, unida a la propia complejidad en la tramitación del Plan Parcial, hace aconsejable la redacción y puesta en marcha de éste, a pesar de la difícil situación por la que atraviesa el sector inmobiliario, para así posibilitar la inmediata puesta a disposición del suelo una vez que sea superada la crisis pues, en otro caso, el retrasar el desarrollo urbanístico del Sector hasta este último momento, imposibilitaría la puesta en marcha de nuevas promociones por no encontrarse el suelo en situación urbanística adecuada.

## T.II. OBJETIVO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

### *Objetivos.*

- El primer objetivo del presente Plan Parcial es el de dar respuesta adecuada a las determinaciones que sobre ordenación contiene el Plan General de Ordenación Urbana. Entre estas determinaciones tienen especial incidencia sobre la ordenación las relativas a:

Densidad bruta de edificación: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de población: 58,43 Viv/Ha.

Índice de variedad de uso: 20% de la edificabilidad.

Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad.

Índice de integración social: 30% de la edificabilidad residencial.

Altura máxima de la edificación: 6 plantas y 19,50 m.

Uso comercial: Mínimo del 6% de la edificabilidad.

Edificabilidad residencial mínima: 70% de la edificabilidad total lucrativa.

Otras determinaciones del Plan General con incidencia sobre la ordenación afectan al borde del Sector colindante con el límite del término municipal de Cabrerizos. Sobre esta zona el Plan General obliga a disponer una franja mínima de 30 m. como espacio libre público, y a situar los equipamientos deportivos junto a esta franja. Además, para las edificaciones que se localicen en el perímetro de este borde, el Plan General reduce la altura máxima a tres plantas.

- Un objetivo básico es el de entender el Sector dentro de su entorno y no de manera aislada. A tal fin la ordenación del Sector no puede realizarse al margen de las propuestas de ordenación sobre los otros sectores urbanizables colindantes, ni de los sectores urbanos próximos.
- Intentar amortiguar lo máximo posible el efecto negativo que provoca la presencia de dos líneas de ferrocarril, así como la reserva de suelo exigida para la futura estación del AVE. Respecto de esta última al hecho del espacio físico requerido para su implantación, hay que sumar el previsible retraso en su ejecución, por lo que un objetivo prioritario debe ser el de minimizar todo lo posible el efecto

negativo de la gran superficie que en su día ocupará la futura estación, pero que, es esperable, durante mucho tiempo serán terrenos baldíos.

- Aprovechar la buena orientación del Sector para favorecer el soleamiento de las viviendas.
- Adaptar lo máximo posible la ordenación a las marcadas condiciones topográficas del terreno, procurando al mismo tiempo un equilibrio entre desmontes y terraplenes, tanto por razones económicas como medioambientales.
- Intentar adecuar las rasantes a los límites máximos establecidos en el Decreto 217/2001, Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras, de la Junta de Castilla y León.

*Propuestas de ordenación.*

- La estructura general viaria queda muy condicionada tanto por las determinaciones al respecto fijados en el Plan General, como por las condiciones de entorno ya definidas.

El Plan General establece tres sistemas generales interiores al Sector, dos viarios y el tercero la reserva prevista para la implantación de la futura estación del ferrocarril de alta velocidad, con una superficie indicada en el Plan General de 9,46 Ha. Las dos vías calificadas dentro de los sistemas generales son: la ampliación del Cordel de Medina, y una vía sensiblemente paralela al eje del futuro ferrocarril, que enlazará todos los sectores del suelo urbanizable de la zona norte.

Respecto de los condicionantes de entorno son destacables los enlaces previstos con el suelo urbano colindante, situado en la margen contraria del antiguo ferrocarril Zamora – Salamanca. Las conexiones previstas son dos: prolongación de la C/ Julita Ramos y prolongación de la Avda. de los Madroños, a través del Sector Mercasalamanca – CLH, que cuenta ya con Ordenación Detallada y Proyecto de Actuación aprobados, y cuyo Proyecto de Urbanización será tramitado próximamente. Ambos enlaces también se contemplan en el Plan General, si bien como propuesta de ordenación detallada en suelo urbanizable, de carácter no vinculante.

A partir de estos condicionantes se estructura la red viaria, diferenciando las dos zonas en las que la futura estación del AVE divide al Sector.

En la zona norte, con referencia al eje principal definido por el viario general, se crea una malla sensiblemente ortogonal, con dos vías paralelas al sistema general, equidistantes del mismo, y otras vías perpendiculares, en número de cinco, creando un total de once cuadrículas de 120 m. x 120 m. Se completa el viario principal de la zona norte con una tercera vía paralela al viario principal, hacia la estación del ave, pero a suficiente distancia del mismo, de manera que se posibilite la transición hacia la estación sin crear desencuentros entre la ordenación del Sector y la futura estación, con independencia de la solución que finalmente se adopte para ésta. Por último, todavía en la zona norte, se crea una pequeña malla viaria en el extremo noreste, en colindancia ya con el término de Cabrerizos, para completar la ordenación del conjunto.

La zona situada al sur de la futura estación, entre ésta y la vía del ferrocarril Salamanca–Zamora, tanto por su superficie, como por los condicionantes impuestos, presenta un margen de diseño viario muy limitado. El viario trazado se adapta a la propuesta de ordenación detallada contenida en el Plan General, con tres puntos de conexión a la trama viaria ya consolidada: C/ Julita Ramos, Avda. Madroños y Calzada de Medina; y se amplía con otra vía, prolongación de la que discurre paralela a la línea del ferrocarril Salamanca–Zamora. Es de destacar la incidencia que la propuesta que se realiza tiene sobre el nudo urbano formado por unas pequeñas parcelas industriales situadas en la Calzada de Medina que constituyen un pequeño enclave dentro del Sector.

- A partir de la trama viaria diseñada, la implantación de usos ha partido del criterio de dotar de un fuerte carácter urbano al eje viario principal, a lo largo del cual se disponen bloques residenciales de 6 plantas de altura, con dos parcelas comerciales en sus puntos extremos, coincidiendo con las dos glorietas que definen el encuentro con la prolongación de la calle Julita Ramos por el oeste, y la Calzada de Medina por el este. Se delimitan así once manzanas con tipología de bloque abierto.

Al sur de esta trama de bloques se definen otras dos manzanas de menor dimensión, con la misma tipología, pero con 5 plantas de altura máxima.

La zona al norte de la futura estación se completa con otras ocho manzanas, todas ellas destinadas a vivienda unifamiliar, seis de las cuales se sitúan próximas al término municipal de Cabrerizos, y las otras dos cercanas a la estación.

Los usos residenciales se remantan con dos manzanas con tipología de manzana con patio, una de las cuales debe ser completada una vez que se desarrolle el suelo urbano no consolidado colindante, ambas situadas al sur de los terrenos reservados para la estación del ferrocarril. En estas dos manzanas, de seis plantas de altura máxima, se prevé destinar la planta baja a comercio.

- Las dotaciones se sitúan en los bordes norte y sur de la zona situada por encima de la estación del AVE. Con la reserva del borde norte se logra, por un lado, cumplir con la exigencia del Plan General de reservar para espacios libres la zona próxima al término de Cabrerizos, y, por otro, destina a dotaciones públicas los terrenos más elevados y con mayores pendientes, difíciles para los desarrollos residenciales pero muy adecuados para equipamientos y espacios libres.

La banda reservada para dotaciones públicas junto a los terrenos del AVE posibilitan la transición entre el desarrollo residencial y la futura estación, con una fácil adaptación entre ambas actuaciones, con independencia de la solución que finalmente se adapte para la estación.

- En el sistema general viario que atraviesa el sector de este a oeste, se hace la reserva para la implantación del carril bici que, aunque no considerado en el Plan General, resulta de interés para consolidar la implantación en el conjunto de la ciudad de esta modalidad de transporte.
- Respecto del Sistema General que se ha denominado ampliación del Cordel de Medina, la propuesta del Plan Parcial no coincide exactamente con la del Plan General. La diferencia está provocada por la resolución de la Secretaría de

Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, por el que se aprueba el Estudio Informativo de la línea de Alta Velocidad, Madrid – Salamanca. En virtud de este Estudio Informativo ha sido necesario desplazar el Sistema General hasta librar prácticamente en su totalidad el Cordel de Medina, para así no afectar a los taludes de la plataforma del ferrocarril previstos en el Estudio Informativo.

Con esta modificación del Sistema General viario el Plan Parcial no tiene incidencia sobre el Cordel de Medina en la zona sur del mismo. En la zona situada al norte de la rotonda de intersección de la denominada Avda. Central con el Cordel de Medina, se modifica el trazado de éste, manteniendo su anchura total, sin que esta modificación suponga afección alguna sobre el libre tránsito del ganado.

### T.III. ORDENACIÓN GENERAL.

#### 3.1.– DELIMITACIÓN.

La delimitación del Sector coincide básicamente con la propuesta en el Plan General. Sin embargo, se produce una importante diferencia en la línea que define el límite de los términos municipales de Salamanca y Cabrerizos. De acuerdo con la información disponible, tanto del Instituto Geográfico como de la Junta de Castilla y León, el límite señalado en el Plan General no es correcto, resultando de la nueva delimitación una reducción de la superficie, respecto de la indicada en el Plan General, de 4,6 Ha.

Respecto de la delimitación de los Sistemas Generales exteriores incorporados, ya se expone en el apartado de «afectaciones de normativas sectoriales» de la Memoria Informativa, la total falta de coincidencia entre la delimitación del Plan General y la que resultaría de la aplicación de la línea de dominio público hidráulico que resultaría aplicando el Proyecto Linde. Se ha optado por respetar la propuesta del Plan General, debiendo acreditarse la propiedad del terreno mediante el correspondiente deslinde, con anterioridad al Proyecto de Reparcelación.

#### 3.2.– SISTEMAS GENERALES.

El Plan General contempla dos tipos de Sistemas Generales adscritos al Sector «Las Cabezas»:

Sistemas Generales Exteriores: 1,62 Ha. S.G-ZV.8-9

Sistemas Generales Interiores: 5,36 Ha. S.G-V-3-27

9,29 Ha. S.G-F-2

---

Total 16,27 Ha.

- La superficie real de los *Sistemas Generales Exteriores*, al respetarse la delimitación del Plan General, coincide con la superficie señalada en este último: 16.222,60 m<sup>2</sup>.

- Como *Sistemas Generales Interiores* se ha reservado un total de 136.650,75 m<sup>2</sup>, con el siguiente detalle:
  - S.G.-V.27 (Calzada Medina): 19.476,30 m<sup>2</sup>
  - S.G.-V.3 (Avenida Central): 24.296,89 m<sup>2</sup>
  - S.G.-F. 2 (Estación AVE): 92.877,56 m<sup>2</sup>
- Por tanto, la superficie total de suelo reservado para *Sistemas Generales* es de 152.873,35 m<sup>2</sup> lo que representa el 25,66% de la superficie bruta de la actuación.

### 3.3.– APROVECHAMIENTOS.

#### *Aprovechamiento total.*

El aprovechamiento total máximo del Sector, aplicando la densidad máxima de edificación señalada en el Plan General (0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) a la superficie total del Sector, incluidos los *Sistemas Generales Exteriores* (595.892,40 m<sup>2</sup>), resulta:

$$A_T = 0,45 \times 595.892,40 = 268.151,58 \text{ m}^2$$

#### *Aprovechamiento comercial.*

El Plan General obliga a una reserva para uso comercial no inferior al 6% de la edificabilidad lucrativa total (16.089,09 m<sup>2</sup>). En el Plan Parcial se realiza la siguiente reserva para uso comercial.

Manzana TC1 .....	3.941,06 m <sup>2</sup>
Manzana TC2 .....	4.181,68 m <sup>2</sup>
Manzana TC3 .....	4.009,12 m <sup>2</sup>
Suma .....	12.131,86 m <sup>2</sup>

Además, en las manzanas con patio RCM-1 y RCM-2 se obliga a destinar a uso comercial los bajos, lo que representa una edificabilidad comercial de:

Manzana RCM-1 (TC4) .....	2.572,00 m <sup>2</sup>
Manzana RCM-2 (TC5) .....	1.385,23 m <sup>2</sup>
Suma .....	3.957,23 m <sup>2</sup>

Acumulando las anteriores edificabilidades resulta una edificabilidad total comercial reservada idéntica al mínimo señalado en el Plan General.

#### *Variedad de uso.*

También el Plan General obliga a introducir en el Plan Parcial diversidad de usos, en un porcentaje mínimo del 20% de la edificabilidad lucrativa:

$$\text{Mínimo según P.G. (20\%S/268.151,58): } 53.630,32 \text{ m}^2$$



De esta cifra se deducirían los 16.089,09 m<sup>2</sup> comerciales antes indicados.

Siguiendo el criterio autorizado por el Ayuntamiento de Salamanca, para alcanzar el mínimo señalado se reserva un 7% de la edificabilidad total para la construcción adicional de viviendas acogidas a protección pública:

Exceso V.P.O. (7% s/268.151,58): 18.770.61 m<sup>2</sup>

Resultando de la suma de las dos edificabilidades anteriores un total de 34.859,70 m<sup>2</sup>. La diferencia hasta alcanzar los 53.630,32 m<sup>2</sup> establecidos como mínimos se considera satisfecha con la reserva para VPO resultante de la aplicación del índice de integración social.

*Aprovechamiento residencial.*

El Plan General obliga a reservar un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas de protección pública. En el presente caso la edificabilidad residencial a considerar para aplicar el porcentaje del 30% es la resultante de la total una vez deducida la comercial y la reserva como exceso de VPO.

$268.151,58 - 16.089,09 - 18.770,61 = 233.291,88 \text{ m}^2$

Edificabilidad máxima para vivienda libre:

$70\% \text{ s}/233.291,88 = 163.304,32 \text{ m}^2$

Edificabilidad mínima para vivienda de protección:

$30\% \text{ s}/233.291,88 = 69.987,56 \text{ m}^2$

Esta última cifra de edificabilidad de vivienda de protección hay que incrementarla con el exceso obtenido en el apartado de variedad de uso, 18.770,61 m<sup>2</sup>, por lo que la edificabilidad mínima a destinar a vivienda de protección pública será 88.758,17 m<sup>2</sup>.

Las reservas realizadas en el presente Plan Parcial para cada tipo de vivienda, incluyendo en la vivienda de protección pública la denominada vivienda joven, es la siguiente:

*Edificabilidad vivienda libre:*

En bloque ..... 114.867,01 m<sup>2</sup>

En manzana ..... 21.605,81 m<sup>2</sup>

En viv. unifamiliar..... 26.831,50 m<sup>2</sup>

Total ..... 163.304,32 m<sup>2</sup>

*Edificabilidad vivienda protegida*

Protección pública (en bloque) ..... 66.568,63 m<sup>2</sup>

Joven con protección (en bloque) ..... 22.189,54 m<sup>2</sup>

Total ..... 88.758,17 m<sup>2</sup>

Se hace constar que la edificabilidad destinada a vivienda joven representa el 25% de la edificabilidad total de la vivienda de protección pública.

**3.4.– DENSIDAD.**

La densidad máxima bruta autorizada por el Plan General es de 45 viviendas por hectárea, por lo que el número máximo permitido en el Sector es:

N.º max. Viviendas (45 x 59,59) = 2.682 Viv.

El número de viviendas contempladas en el presente Plan Parcial es:

Vivienda libre ..... 1.746 viv

Bloque ..... 1.296 (88,63 m<sup>2</sup>/viv)

Manzana ..... 244 (88,55 m<sup>2</sup>/viv)

Unifamiliar ..... 206 (130,25 m<sup>2</sup>/viv)

Vivienda de protección ..... 766 viv (86,90 m<sup>2</sup>/viv)

Vivienda joven ..... 340 viv (65,26 m<sup>2</sup>/viv)

Total ..... 2.852 viv

Esta última cifra es superior al máximo anteriormente señalado, sin embargo, en virtud de la Disposición Segunda del Decreto 99/2005, dos unidades de vivienda joven computan como una sola vivienda, por lo que el número finalmente resultante, a efectos de comprobación de la densidad, es de 2.682, coincidente con la máxima autorizada.

**T.IV.– ORDENACIÓN DETALLADA.****4.1.– CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Según establece el artículo 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la calificación urbanística de un terreno comprende: la asignación de usos pormenorizados; la intensidad de uso o edificabilidad y la tipología.

*Usos pormenorizados.*

La asignación de usos pormenorizados del presente Plan Parcial se ha adaptado al Título VII «Condiciones Generales en función del uso» de las Normas Urbanísticas del Plan General así:

- *Por su función*

Se proponen los siguientes usos:

R. Residencial

T. Terciario

D. Dotacional

- *Clases, categorías y tipos.*

Según su función, en el presente Plan Parcial se contemplan las siguientes subclasificaciones:

*En el uso residencial.*

Clase – RV vivienda

Categorías – RVC vivienda colectiva  
RU Vivienda unifamiliar

Tipologías: Bloque abierto.  
Manzana con patio

*En el uso terciario.*

Clase – TC Comercio

Categorías – Comercial      TCP Pequeño comercio  
TCM Mediano establecimiento comercial  
TCG, gran establecimiento comercial

Tipos –            Tipo III, en edificio exclusivo  
Tipo I, en planta sótano y baja

*En el uso dotacional.*

Clases – DE Equipamiento, DV vías públicas, DS servicios urbanos  
y DZ zonas verdes públicas.

Categorías –            Equipamiento: DEG, equipamientos grandes  
Vías públicas: Sistemas generales y sistema local  
Zonas verdes públicas:      DZG, zonas verdes de  
Sistemas Generales.  
DZL, zonas verdes  
Sistemas Locales.

Tipos – Equipamiento, Tipo III, edificios exclusivos.

*Intensidad de uso, edificabilidad.*

Para cada uno de los usos pormenorizados el Plan Parcial establece su correspondiente edificabilidad así:

*Uso residencial*

<i>Manzana - Bloque</i>	<i>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</i>
RVC-B1	17.418,20
RVC-B2	18.256,30
RVC-B3	18.422,94
RVC-B4	17.645,50
RVC-B5	17.486,10
RVC-B6	15.269,00
RVC-B7	17.445,50
RVC-B8	17.246,02
RVC-B9	17.115,48
RVC-B10	17.717,43
RVC-B11	17.450,00
RVC-B12	6.091,60
RVC-B13	6.061,11

<i>Manzana con patio</i>	<i>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</i>
RVC-M1	16.719,76
RVC-M2	8.843,28

<i>Vivienda unifamiliar</i>	<i>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</i>
RV-1	3.907,50
RV-2	3.907,50
RV-3	3.647,00
RV-4	3.647,00
RV-5	3.647,00
RV-6	3.126,00
RV-7	3.126,00
RV-8	1.823,50

*Uso comercial*

<i>Manzana</i>	<i>Edificabilidad</i>
TC-1	3.941,06
TC-2	4.181,68
TC-3	4.009,12

*Tipologías.*

- Excepto para el uso residencial, para los restantes usos la tipología propuesta es la edificación en edificios exclusivos.

Las ordenanzas aplicables para cada uno de estos usos serán las reguladas en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las particularidades establecidas en el Documento DN.UN «Normativa Urbanística».

- En el uso residencial se contemplan las siguientes tipologías.

Bloque abierto: Para esta tipología será de aplicación la ordenanza 4.<sup>a</sup> de edificación en bloque abierto, de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las particularidades que se detallan en el Documento DN.UN «Normativa Urbanística» del presente Plan Parcial.

Manzana con Patio: Para esta tipología la ordenanza de aplicación será la 6.<sup>a</sup>, también con las particularidades detalladas en la Normativa Urbanística.

Vivienda unifamiliar: Se aplicará la ordenanza 5.<sup>a</sup> del Plan General, con las singularidades de la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

**4.2.– COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.**

El artículo 102 del RUC y L señala la obligación de establecer la ponderación entre usos en la ordenación detallada conforme a las reglas contenidas en el mismo artículo:

- Relación directa de los coeficientes de ponderación con la rentabilidad.
- Valores comprendidos entre 0,50 y 2,00, con el valor unidad para el uso predominante.
- Coeficiente de ponderación para cada régimen de protección pública.

En el presente Plan Parcial, como se ha indicado con anterioridad, se contemplan los siguientes usos lucrativos:

Residencial en bloque aislado, manzana con patio y vivienda unifamiliar.

Comercial en edificio exclusivo.

Además, en el uso residencial el Plan Parcial reserva aprovechamiento tanto para vivienda libre como para vivienda con protección pública, diferenciando dentro de esta última entre vivienda joven y la protección pública general.

Para cada uno de los usos indicados es necesario establecer su coeficiente de ponderación, tanto para el cálculo de la edificabilidad total del sector en el uso predominante, a efectos del establecimiento de las dotaciones urbanísticas, como para el cálculo del aprovechamiento medio, a partir del cual se define el derecho de los propietarios de suelo.

En el presente caso el uso predominante y, por tanto, con coeficiente de ponderación la unidad, es el uso de vivienda colectiva libre. Para el resto de los usos se establecen los coeficientes de ponderación expresados a continuación, conforme a las recomendaciones de los servicios técnicos municipales, basadas en experiencias e informaciones de operaciones de compra – venta realizadas en otros ámbitos similares.

<i>USO</i>	<i>Cp</i>
Vivienda colectiva libre	1,00
Vivienda unifamiliar	1,10
Vivienda joven	0,60
Vivienda protección pública	0,533
Comercial	1,20

#### 4.3.– EDIFICABILIDAD EN EL USO PREDOMINANTE

Como se ha indicado con anterioridad, la reserva para dotaciones urbanísticas se realiza a partir del valor de la edificabilidad en el uso predominante (artículos 105 y 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

La edificabilidad en el uso predominante, en el presente caso el de vivienda colectiva libre, se calcula como suma de los productos de las edificabilidades de cada uno de los usos por su correspondiente coeficiente de ponderación, resultando:

Vivienda colectiva libre: 140.430,05 x 1,00 .....	140.430,05
Vivienda unifamiliar libre: 26.831,50 x 1,10 .....	29.514,65
V.P.O: 66.568,63 X 0,533 .....	35.481,08
V. Joven: 22.189,54 x 0,60 .....	13.313,72
Comercial: 12.131,86 x 1,20.....	14.558,23
Suma .....	233.297,73

Se hace constar que los usos comerciales situados en planta baja en las manzanas RVC-M1 y RVC-M2, al estar integradas en edificios residenciales, tienen el mismo coeficiente de ponderación que éstos (1,00).

#### 4.4.– SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS

##### *Justificación de la solución adoptada.*

La ordenación que se propone se adapta a las condiciones geotécnicas y topográficas del Sector. La configuración topográfica en ladera del ámbito, motiva en buena medida la distribución del viario.

Por otro lado, la propuesta vinculante del Plan General en relación con el sistema General Viario, incluye tres vías con incidencia muy directa sobre el sector: vía que cruza longitudinalmente el Sector, de oeste a este, que enlaza el sector «Peñiscas I con el sector «El Pilar»; el Cordel de Medina, límite este del sector; y la vía prolongación de la C/ Julita Ramos por el oeste, si bien esta última no se incluye en el Sector «Las Cabezas», sino en el colindante «Peñiscas I». Esta propuesta, unida a la indicativa ordenación detallada del mismo Plan General con una vía de enlace de la prolongación de la Avda. de los Madroños con el sector «El Pilar»; sin olvidar la importante reserva de suelo a la que se obliga al Sector para posibilitar la construcción de la futura estación del AVE.

Todos estos condicionantes justifican la trama urbana creada y la disposición del viario. Además esta trama posibilita la implantación de los servicios urbanos, adaptándose a los ya existentes, y a los previstos en el Plan General, así como la prolongación de los mismos a lo largo de los sectores colindantes (Peñiscas I y El Pilar).

En cuanto a la determinación de las rasantes del viario se hacen las siguientes consideraciones: siguientes consideraciones

- La pendiente mínima se proyecta de 0,5% para garantizar la evacuación de las aguas de lluvia.
- La máxima pendiente se ha intentado que no supere el 6%, para satisfacer las exigencias del Reglamento de Accesibilidad, no habiendo sido posible cumplir este objetivo en algunos tramos de la zona norte del Sector, en los que se ha llegado al 7,50%.
- Se ha intentado buscar el equilibrio entre terraplenes y desmontes, lo que ha sido posible por la necesidad de elevar de manera considerable la Calzada de Medina, para conseguir el gálibo sobre la rasante teórica de la futura vía del ferrocarril, lo que ha provocado una cifra de terraplén, solo en esta vía superior a los 110.000 m<sup>3</sup>.

##### *Red viaria.*

- El trazado de la red viaria se diseña en función de los condicionantes expuestos anteriormente.
- Se diseñan las secciones tipo grafiadas en el Plano P.O.1.3.4, compuestas de la siguiente forma:

##### VIAL TIPO I. Sistema general SG-V3

Anchura total: 40 m.

Aceras: (2) x 4,50 m.

Carril bici: (2) x 1,50 m.

Aceras (alineación arbolado): (2) x 1,25.

Aparcamientos en línea: (2) x 2,25.

Calzadas: (2) x 7,00.

Mediana: 3,00.

#### VIAL TIPO II. Sistema general SG-V27 (Calzada de Medina)

Anchura total: 30,00 m.

Aceras: (2) x 4,25 m.

Aparcamientos en línea: (2) x 2,25.

Calzadas: (2) x 7,00.

Mediana: 3,00.

#### VIAL TIPO III. Vial interior dominante

Anchura total: 20 m.

Aceras: (2) x 4,25.

Aparcamientos en línea: (2) x 2,50 m.

Calzada: 6,50 m.

#### VIAL TIPO IV. Vial interior en viviendas unifamiliares

Anchura total: 15 m.

Aceras: (2) x 3,50 m.

Aparcamientos en línea: (1) x 2,00 m.

Calzada: 6,00 m.

Además, hay otras ocho secciones diferentes, correspondientes a vías de corta longitud, no representativas de las características dimensionales de la red viaria.

- El encintado de las aceras se realizará mediante bordillo de granito 15 x 30 cm.
- Las intersecciones de calles se resuelven mediante la adopción de un radio de giro mínimo de 10,00 m. (6,00 en el viario de la zona de viviendas unifamiliares).
- El proyecto de urbanización establecerá medidas para el reforzamiento de las aceras en zonas donde se prevea el tránsito de vehículos desde las calzadas al interior de las parcelas.



***Aparcamientos.***

En cumplimiento del artículo 104 del RUC y L se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público.

Del total de estas plazas al menos el 25% deben estar en terrenos de uso y dominio público, y al menos el 50% debe ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

Dado que la edificabilidad total del Sector en el uso predominante es de 233.297,73 m<sup>2</sup>.

El número de plazas de aparcamiento será:

– N.º Plazas de aparcamiento =  $233.297,73 \times \frac{2}{100} = 4.666$  uds.

– N.º Plazas de aparcamiento en vía pública  $\geq 0,25 \times 4.666 = 1.166$  uds.

En el plano P.O.1.3.1 «Planta General Viaria» quedan reflejados los aparcamientos, con el número de plazas de aparcamientos para minusválidos.

Hay en el Sector 2.670 plazas de aparcamiento de las que 68 son para minusválidos. Este número supera al 25% de plazas de aparcamiento en vía pública necesarias reglamentariamente.

Por otro lado, en el interior de las parcelas residenciales es obligatoria la reserva de al menos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y, en todo caso, una por vivienda lo que representa un total en parcelas residenciales privadas no inferior a 2.852 plazas.

Además, en las parcelas comerciales se reservará un mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta al público, todas ellas de uso público. Admitiendo una equivalencia de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, en las parcelas comerciales habría que reservar un mínimo de 182 plazas.

Por tanto, el mínimo de plazas de aparcamiento previsto en el Sector es el siguiente:

Anejos a red viaria ..... 2.670

En parcelas residenciales ..... 2.852

En parcela comercial ..... 182

Total ..... 5.704

Cifra muy superior al resultante de la aplicación del módulo establecido en el Reglamento de Urbanismo.

***Recogida de Residuos.***

Se disponen espacios específicos para la colocación de contenedores de residuos.

Estos espacios quedan diferenciados según se trate de Recogida Selectiva de Residuos (RSR) o bien Fracción Resto (RSU) y su asignación se hace atendiendo a los criterios siguientes:

- RSU: Al menos un puesto por cada 120 viviendas. La distancia a recorrer desde cada portal no será superior a 80 metros.
- RST: Se dispone espacio suficiente para albergar tres contenedores (papel, vidrio, plásticos). Similares criterios de distancia que el anterior.

En cualquier caso los espacios específicos están separados de los aparcamientos por bordillo.

La base de apoyo coincide con el nivel de la calzada.

En el plano P.O.1.3.1. «Planta general viaria» quedan reflejados así como su contabilización por manzana. Se disponen un total de áreas de aportación específica de:

- RSU = 27 unidades.
- RSR = 27 unidades.

#### *Jardinería.*

Las zonas verdes de uso y dominio público se ajardinarán con arbustos y arbolado de especies autóctonas de la región.

Las medianas de los viales: Avda. Central y Calzada de Medina y calle 2 se ajardinarán o pavimentarán según el caso.

#### **4.4. - SERVICIOS URBANOS**

##### *Abastecimiento de agua.*

Conforme a la propuesta del Plan General, el abastecimiento de agua al Sector se prevé realizarlo a partir de un futuro depósito que se emplazará en el sector Peñiscas II, que será alimentado mediante una impulsión desde el río Tormes.

En el presente Plan Parcial se incluye la tubería de impulsión para la alimentación del futuro depósito, dispuesta a lo largo de la Avenida Central. También se incluye una futura arteria principal, con diámetro 600 mm., a partir de la cual se realizará el suministro a los sectores de la zona norte de la ciudad (Peñiscas, Cabezas y El Pilar).

Con el mismo diámetro se proyecta una tubería a lo largo de la calle prolongación de la calle Julita Ramos (no incluida en el Sector), hasta su enlace con la tubería Ø 400 mm. proyectada en la prolongación de la Avda. de los Madroños, incluida en el Proyecto de Urbanización del sector SU-NC N.º 36 (mercasalamanca – CLH).

Sin embargo, aunque se ejecuten la totalidad de las instalaciones previstas en el Plan Parcial, el suministro de agua al Sector no sería posible hasta que no se ejecutasen el resto de instalaciones que afectan a otros sectores, fundamentalmente el nuevo depósito de agua. Para resolver este problema se propone una solución provisional, mediante la construcción de un depósito regulador, de media capacidad (del orden de 250 m<sup>3</sup>), desde

el que, mediante grupos de presión, se suministrará agua a todas las edificaciones hasta el momento en que estén en funcionamiento las instalaciones definitivas.

*Red de agua potable y contraincendios.*

Para el diseño de la red se han seguido las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IFA, Instalaciones de Fontanería. Abastecimiento.

En relación con las necesidades de suministro se ha considerado una dotación de 300 litros/habitante/día con una densidad de 3,5 habitantes por vivienda.

De acuerdo con lo anterior, el Proyecto de Urbanización deberá justificar la adopción de un caudal de máxima demanda instantánea y una presión de suministro de 2,5 Kp/cm<sup>2</sup> derivado de tener que mantener dos hidrantes de incendios en funcionamiento durante dos horas con un caudal mínimo de 1.000 litros/minuto a una presión mínima de 10 m. c.a. según NBE-CPI-96.

Se propone una red mallada, con diámetros a determinar y de forma de que se pueda mallar con los desarrollos urbanos colindantes en el futuro.

Tanto la arteria principal como las secundarias se realizarán con tubería de fundición dúctil clase k-9 protegidas mediante lecho y relleno de arena.

Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán válvulas de corte que permitan la independencia de suministro con otros tramos, posibilitando la reparación de averías sin que sea necesario el corte total de la instalación.

La red suministrará las necesidades totales de consumo de agua, tanto las particulares de cada parcela como las de previsión de riego de espacios públicos e hidrantes de incendios.

El trazado de la red discurrirá por debajo de las calzadas, a una profundidad media de 120 cm., profundidad ésta considerada suficiente para protección contra cargas de superficie y heladas y separada 50 cm., como mínimo, de las redes de alcantarillado y drenaje.

Las acometidas a las distintas parcelas se realizarán, como mínimo, en tubería de polietileno de Ø 50 mm., mediante collarines de toma.

Para cubrir las necesidades de riego de las zonas verdes se proyecta la red de riego que se abastecerá desde la red de agua potable.

Para el diseño de la red de riego se han seguido las recomendaciones de la Norma Tecnológica NTE-IFR Instalaciones de Fontanería, Riego.

Se dispondrán una serie de bocas de riego blindadas con cuerpo de fundición conectadas a la red mediante tubería de polietileno de Ø 50 mm. y en número tal que mediante manguera de 25 m. permita cubrir todas las zonas verdes.

La red se dimensionará para una dotación de 1,5 Lts./m<sup>2</sup> de riego para zonas verdes.

### *Red de Alcantarillado*

#### *Tipo de red*

La actual red municipal en el entorno se reduce a un Colector de Ø 1.000 mm. que discurre a lo largo de la Avda. de Los Cipreses, y que cuenta con un ramal que pasa bajo las vías del FF.CC. por la calle Calzada de Medina, y llega hasta las inmediaciones del sector en su extremo sur. Dadas las dimensiones de todo el suelo clasificado como urbanizable en la zona nordeste del término municipal ( $S > 120$  Ha.), esta conducción es insuficiente para absorber todos los caudales aportados, en especial para los caudales de lluvia y, por otro lado, su renovación no se considera viable, dada la longitud de la misma hasta su vertido al río Tormes ( $\approx 3$  km.), así como su ubicación bajo la red viaria principal de Salamanca (P.º de la Estación – Gran Vía).

Para evitar la necesidad de renovar completamente el colector anterior, se propone como alternativa reducir en lo posible los caudales punta a verter a la red actual, en especial los caudales de aguas pluviales. Para ello se proyectarán en todos los sectores redes de alcantarillado de tipo separativo, en las que se separen de modo total las aguas negras de las procedentes de la escorrentía de lluvia. De este modo, las aguas negras se podrán incorporar a la red actual, sin provocar sobrecargas significativas en la misma.

#### *Red de aguas pluviales*

Dada la importante superficie de los nuevos sectores, las redes de alcantarillado destinadas a aguas pluviales recogerán un importante caudal, con una distribución temporal muy irregular e importantes puntas. En la actualidad la escorrentía de los terrenos incluidos en estos sectores pasa bajo la línea del FFCC Salamanca-Medina a través de dos obras de fábrica: una tajea de 1,00x1,00 m., y una obra de paso de Ø600 mm. La tajea se encuentra situada dentro de la zona reservada para la futura Estación del AVE, por lo que no puede ser considerada su utilización en el futuro sector. Por ello se considera que el único punto de vertido para todos los caudales del sector será la obra de fábrica de 600 mm., cuya cota de salida es la 815,45 m.

A partir del diámetro de esta tubería, considerándola con una pendiente del 1%, se estima que su capacidad máxima será de 0,50 m<sup>3</sup>/s. (de acuerdo con la fórmula de Manning). Dado que la gran superficie del área a desaguar va a producir unas puntas de caudal notablemente superiores a la máxima capacidad de esta tubería, se propone laminar las puntas de caudal mediante la realización de un depósito de retención, ubicado aguas arriba de dicha obra de fábrica, junto a la calle Calzada de Medina. Este depósito permitirá almacenar los caudales de lluvia durante los períodos de tormenta, vertiéndolos poco a poco a su cauce natural en el momento en el que pase la punta de caudal de la tormenta. De este modo, se mantiene una continuidad con el drenaje natural, que a través del sector El Pilar (clasificado también como urbanizable en el PGOU de Salamanca) vierte en el Arroyo del Valle, cauce natural que discurre al sur de este sector, y que desemboca finalmente en el río Tormes.

Para realizar un predimensionamiento que permita reservar la superficie necesaria para el depósito de retención, se hace una estimación de los caudales que recogerá la red de aguas pluviales:

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales se sigue el proceso de cálculo de la Instrucción 5.2-IC de Drenaje Superficial:

- 1.– Se fija un período de retorno para una precipitación determinada, entendiéndose que una determinada lluvia tiene un período de retorno  $T$  cuando, como media, es superado una vez cada  $T$  años. Dada la afección a una infraestructura de la importancia del FFCC Salamanca-Medina, se utiliza el período de retorno de 100 años.
- 2.– Se calcula el período de concentración de la cuenca, definido como la duración necesaria para que una gota de agua que cae en el punto hidrológicamente más alejado de la sección de cálculo consigue alcanzarla.
- 3.– Se calcula la intensidad de lluvia en mm./h. o en l./seg. y Ha.
- 4.– Se establece un coeficiente de escorrentía, en función de la densidad y los usos previstos en la zona.
- 5.– Una vez conocida la intensidad de lluvia y los coeficientes de escorrentía, se pueden calcular los caudales.

– *Tiempo de concentración.*

El tiempo de concentración viene definido por la expresión:

$$T_c = t_e + t_r$$

siendo,

$t_e$ : tiempo de escorrentía que tarda una gota de lluvia en alcanzar el absorbadero.

$t_r$ : tiempo que tarda en alcanzar la sección de cálculo circulando por la red de alcantarillado.

Para  $t_e$ , siguiendo las recomendaciones de Fernando Catalá Moreno a partir de diversos estudios realizados en los Estados Unidos, se toma el valor de 5 minutos.

El cálculo de  $t_r$  se realiza como cociente entre la longitud mayor de la red y la velocidad media de circulación. Dado que la longitud de la red de alcantarillado es de 800 metros, este tiempo se estima en 400 segundos = 6,67 min., y el tiempo de concentración es de 11,67 minutos.

– *Coefficiente de escorrentía.*

Tanto Aurelio Hernández como Fernando Catalá proponen en sus publicaciones unos coeficientes de escorrentía en función del uso y de la intensidad. Debido a la elevada proporción de superficie pavimentada existente en el sector, se adopta el coeficiente de 0,65, valor empleado para suelos urbanos en lluvias de corta duración.

– *Intensidad de lluvia.*

Para el cálculo de la intensidad de lluvia, la instrucción 5.2-IC propone la siguiente fórmula para el cálculo de la intensidad de lluvia

$$\left( \frac{I_t}{I_d} \right)^{\frac{28^{0,1-t^{0,1}}}{28^{0,1}-1}} = \frac{I_1}{I_d}$$

siendo:

$I_d$  = intensidad media diaria en mm./h. correspondiente al período de retorno (100 años). A partir del Mapa para el cálculo de máximas precipitaciones diarias en la España Peninsular (Ministerio de Fomento), se obtiene que  $P_d = 76,09$  mm./día y  $I_d = 3,17$  mm./h.

$I_1$  = Intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho período de retorno. El valor  $I_1/I_d$  es de 10, obtenido a partir de la figura contenida en la Instrucción 5.2-IC.

$t$  = Intervalo de referencia en minutos o tiempo de duración del aguacero. Puede considerarse igual al tiempo de concentración.

A partir de comparaciones entre diversas fórmulas de cálculo de la intensidad de lluvia, Fernando Catalá Moreno propone en su publicación «Cálculo de Caudales en las redes de Saneamiento» que en la zona de Salamanca se utilice el método NADAL, que estima la intensidad de lluvia con la fórmula

$$I_t = 9,25 \times I \times t^{-0,55} = 9,25 \times 31,7 \times 11,67^{-0,55} = 75,91 \text{ mm./h.}$$

Equivalente a

$$75,91/0,36 = 210,86 \text{ l./seg. y Ha.}$$

– *Caudal.*

El caudal es el resultado del producto de la intensidad de lluvia por la superficie de la cuenca por el coeficiente de escorrentía:

$$Q = I \times \varphi \times S = 210,86 \times 0,6 \times 65 = 8.223 \text{ l./seg.}$$

– *Depósito de retención.*

La diferencia de valor entre el caudal punta obtenido (8.223 l./s.) y la capacidad de desagüe de la tubería Ø 600 mm. existente bajo el ferrocarril (500 l./s.), aconseja la construcción de un depósito de retención intermedio para aproximar ambos valores. Dada la gran diferencia entre las dos cifras, sería necesario construir un depósito regulador de enormes dimensiones. Para evitar esta situación, será necesario aumentar la capacidad de desagüe de la obra de paso bajo el ferrocarril, colocando un conducto de mayor dimensión. Con una tubería Ø 1.200 mm., y la misma pendiente estimada del 1%, la capacidad de desagüe de la obra de paso se elevaría a 3.900 l./s.

Para que el caudal punta de la red de pluviales se sitúe en este valor (frente a los 8.223 l./s. calculados anteriormente), la intensidad máxima de lluvia debe ser:

$$I_{\max} = 3.900 / (0,6 \times 65) = 100 \text{ l./s. t. Ha.} = 36 \text{ mm./h.}$$

Para que la intensidad de lluvia alcance este valor, el tiempo de concentración necesario se obtiene de la ecuación

$$9,25 \times 31,7 \times t^{0,55} = 36$$

de donde se obtiene que el tiempo de concentración debe ser al menos de 45,29 minutos.

Como el tiempo de concentración de la red se ha estimado que es del orden de 10 minutos, el depósito regulador deberá tener capacidad para almacenar al menos el caudal recogido en 35,29 minutos:

$$V = 35,29 \times 60 \times 3,9 = 8.257,86 \text{ m}^3$$

Limitando por seguridad la profundidad máxima en el depósito a 80 cm., la superficie a reservar para el mismo será del orden de 10.000 m<sup>2</sup>.

#### *Red de aguas residuales.*

La reserva de una gran parcela en el centro del sector destinada a la futura estación del AVE condiciona la conexión de las redes de alcantarillado a la red municipal. De acuerdo con la ordenación detallada, la red de alcantarillado de la parte principal del sector, situada en la zona norte, solo podrá conectarse a la red municipal en la calle Calzada de Medina, situada en la zona más baja del sector. Esto es debido a que la prolongación de la calle Julita Ramos, segunda conexión de la red viaria, está a una cota mucho más elevada que la anterior.

De este modo, toda la red de alcantarillado que recogerá las aguas negras de las parcelas situadas al norte de la Estación del AVE deberá confluir en un único punto, junto a la calle Calzada de Medina, donde se instalará el emisario que conectará con la red general de alcantarillo existente.

El segundo condicionante para la conexión de la nueva red a la existente es que la cota de la red actual se sitúa a una cota superior a la nueva red prevista, por lo que se hace necesario prever una instalación de bombeo que eleve los caudales hasta la cota necesaria, salvando además el cruce con la futura línea de AVE.

A continuación se realiza un precálculo del bombeo:

- 1.– El *caudal de aguas negras* es equivalente al consumo de agua, supuestos 250 l./hab. y día en un plazo diario de 8 horas. Estimando una densidad de 3,25 habitantes por vivienda, y considerando que la ordenación del Sector Las Cabezas permite un máximo de 2.608 viviendas al norte de la estación del AVE, supone un caudal diario de aguas negras:

$$Q_{\text{negras}} = 2.608 \text{ viv.} \times 3,25 \text{ hab./viv.} \times 250 \text{ l./hab. y día} = 2.119 \text{ m}^3/\text{día.}$$

Lo que representa un caudal punta

$$Q \text{ punta}_{\text{negras}} = 2.119 / (8/3,6) = 73,6 \text{ l./seg.}$$

El caudal de aguas negras no supone una magnitud muy elevada, por lo que se considera que puede ser perfectamente absorbido por el Colector IV a lo largo de la conexión realizada por la C/ Calzada de Medina.

- 2.– *Pozo de bombeo:* Con objeto de regular los caudales de aguas negras previamente a su impulsión a la red de alcantarillado, se prevé situar un pozo de impulsión que deberá almacenar un cierto volumen, y donde se situarán las bombas de impulsión. El volumen de este pozo de bombeo será tal que, para un caudal medio, el agua no permanezca retenida por un espacio superior a 1 hora. De este modo, volumen del pozo de bombeo será:  $2.119/24 = 88 \text{ m}^3$ .
- 3.– *Grupo de impulsión:* La situación del pozo de bombeo se contempla dentro de la parcela reservada para las infraestructuras, junto al depósito de retención de la red de aguas pluviales. Su cota aproximada será la 818, frente a la cota 824, que será la cota aproximada de paso sobre la línea del AVE. De este modo, la altura de elevación resulta de 6 m., a los que habrá que sumar las pérdidas de carga en la tubería de impulsión (estimada en 6 metros). Así, la potencia de las bombas necesarias para dicho bombeo será de aproximadamente:

$$Pot = 1,25 \times \frac{Q \times H_m}{75 \times 0,75} \times \frac{1}{0,96} = 1,25 \times \frac{75 \times 12}{75 \times 0,75} \times \frac{1}{0,96} = 20,83 \text{ CV} = 16 \text{ kW}$$

Lo que supone unas potencias y consumos perfectamente asumibles para el correcto funcionamiento de la red.

- 4.– *Tubería de impulsión:* Para un caudal punta de aguas negras de 75 l./s., y a partir de la hipótesis de que la velocidad de circulación de aguas negras no sea superior a 1 m./s., para evitar erosiones excesivas en su interior, se deberá instalar una tubería de impulsión de  $\varnothing 300 \text{ mm.}$  de diámetro.

#### *Características de las redes.*

Para el trazado de la Red de Alcantarillado se han observado las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica NIC-ISA. Instalaciones de Salubridad, Alcantarillado.

El cálculo de la red de alcantarillado en el correspondiente Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena. 0,5-3 m./s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, y de los espacios libres de uso público.



- Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con las Normas Tecnológicas de la Edificación que les sean de aplicación.

La red discurrirá preferentemente por el eje de las vías a una profundidad mínima de 1,60 m., considerada suficiente para el desagüe de las edificaciones y la resistencia de cargas de tráfico.

El material previsto para los tubos es el PVC con juntas elásticas, estimándose como necesario un  $\varnothing$  mínimo de 315 mm. Los tubos se colocarán sobre lecho de gravilla, disponiéndose pozos de registro en los quiebros, cambios de pendiente y en todo caso a distancias no superiores a los 50 m.

Las acometidas a parcelas se realizarán también con tubería de PVC de  $\varnothing$  200 m. con vertido preferentemente a pozos, admitiéndose así mismo la conexión a los colectores generales mediante arqueta ciega o pieza en T.

En las cabeceras de los ramales se dispondrán pozos de limpia conectados a la red de abastecimiento de modo que suministren un caudal mínimo de 2,5 lts./seg.

La pendiente mínima de los colectores será de 0,5% estimándose para su cálculo a justificar en el proyecto de urbanización de un caudal mínimo de 2,5 lts./seg., un máximo de 15 lts./seg., y una velocidad media de 2 m./seg.

Por cada pozo de registro se dispondrán dos sumideros, uno en cada lado de la calzada, conectados al pozo mediante tubería de PVC de  $\varnothing$  200 mm.

Los sumideros se realizarán en hormigón con rejilla sumidero de fundición.

#### *Red de Energía Eléctrica.*

En el plano correspondiente se recoge el trazado de la red de media tensión y baja tensión así como los trece centros de transformación que en principio se prevén. La situación de los centros de transformación se ha seleccionado de forma que no afecten a la red viaria y, al mismo tiempo, ocupen una posición centrada respecto de la distribución de cargas.

El trazado de la nueva red, tanto en media tensión como en baja tensión, discurrirá canalizado por debajo de ambas aceras de las vías, a una profundidad mínima de 60 cm., de forma que no sea preciso en ningún caso atravesar las calzadas para acometer a las distintas parcelas. La red irá canalizada dentro de un tubo normalizado de PVC de 160 mm. de diámetro para baja tensión y media tensión. Los tubos para alojamiento de los cables de control serán de PVC de  $\varnothing$  63 mm.

Se dispondrán de arquetas normalizadas en curvas, cambios de dirección y nunca a una distancia mayor de 50 m.

El cálculo de la red de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en ITC-BT-10.

La alimentación de energía eléctrica se realizará desde la subestación de garrido.

Desde ese punto en línea subterránea de media tensión que irá conectando, cerrando en anillos los trece Centros de Transformación del Sector. El conductor será del tipo HEPR-ZI 12/20 KV en 3 (1x240) mm<sup>2</sup>.

Los Centros de Transformación irán equipados con 2 transformadores de 400 KVA cada uno. Las celdas de A.T. irán bajo envolvente metálica hasta 24 KV prefabricadas con dieléctrico de SF6.

Las líneas de distribución en baja tensión irán en cable del tipo RV de 240 mm<sup>2</sup>. Las derivaciones individuales serán en cable del tipo RV de 50 mm<sup>2</sup>.

#### *Red de Alumbrado Público*

El Proyecto de la red de alumbrado público se adaptará a los valores luminitécnicos establecidos en la «Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética», del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA).

Conforme a dicha Propuesta, las vías del presente Plan Parcial pueden incluirse en las siguientes situaciones:

Sistemas Generales: Situación de Proyectos A3.  
IMD<15.000 vehículos/día  
Luminancia media 1,00 cd/m<sup>2</sup>  
Uniformidad global  $U_o > 0,40$   
Uniformidad longitudinal  $U_l > 0,60$

Vías urbanas secundarias: Situación de Proyecto B1  
IMD<7.000 vehículos/día  
Luminancia media 0,75 cd/m<sup>2</sup>  
Uniformidad global  $U_o > 0,40$   
Uniformidad longitudinal  $U_l > 0,50$

Aceras: Situación del Proyecto E1  
Flujo de tráfico de peatones  
Iluminancia media 7,5 lux.  
Iluminancia mínima 1,19 lux.  
Uniformidad media  $> 0,25$

- Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación). La vida prevista debe ser superior a 18 años.
- La estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso para su elección, por lo cual al realizarse el Proyecto de Urbanización se definirá concretamente el tipo y características de la misma para su correcta elección.
- La red de distribución será subterránea.

En cualquier caso cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión R.D. 842/2002 de 2 de agosto y concretamente la ITC-BT-09.

La disposición de luminarias y situación de los Centros de Mando se especifican en el Plano correspondiente P.O.2.2.5.

Se utilizarán columnas de 10 m. de altura con luminaria cerrada del tipo estanco para lámpara de 100-150 w. de V.S.A.P. En medianas las columnas llevarán doble luminaria.

#### 4.6.– RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES.

En el plano P.O.2.1 quedan reseñadas las Dotaciones Públicas y dentro de ellas las áreas destinadas a sistema local de espacios libres, zonas verdes, y que son las que a continuación se indican con expresión de sus superficies:

DZL-1 = ..... 11.879,52 m<sup>2</sup>

DZL-2 = ..... 37.591,74 m<sup>2</sup>

DZL-3 = ..... 5.417,43 m<sup>2</sup>

DZL-4 = ..... 3.141,39 m<sup>2</sup>

TOTAL ESPACIOS LIBRES = ..... 58.030,08 m<sup>2</sup>

En cumplimiento del artículo 105 del RUCyL la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos será de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

Dado que la edificabilidad del Sector en el uso predominante es de 233.297,73 m<sup>2</sup> la reserva mínima de suelo para espacios libres será de:

SLEL ≥ 46.659,55 m<sup>2</sup>, inferior a la superficie reservada.

Por otro lado, siendo la superficie del sector, una vez deducidos los Sistemas Generales, de 433.181,94 m<sup>2</sup>, la superficie destinada a espacios libres supera el 10% de la cifra anterior.

#### 4.7.– RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS.

En el plano P.O.2.1 aludido en el epígrafe anterior, están grafiadas todas las Dotaciones Urbanísticas de Titularidad Pública y en consecuencia las parcelas que constituyen la reserva de suelo para el Sistema Local de Equipamientos de Titularidad Pública.

Con expresión de sus respectivas superficies son las siguientes:

DEL-1 = ..... 27.983,37 m<sup>2</sup>

DEL-2 = ..... 10.653,87 m<sup>2</sup>

DEL-3 = ..... 8.076,02 m<sup>2</sup>

TOT. EQUIPAM. PÚBLICOS = ..... 46.713,26 m<sup>2</sup>

En cumplimiento del artículo 106 del RUCyL, la reserva de suelo para el Sistema Local de Equipamientos debe alcanzar al menos 20 m<sup>2</sup>, por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante del Sector con un mínimo del 5% de la Superficie del Sector.

Por lo tanto, atendiendo a que la edificabilidad del Sector en el uso predominante es de 233.297,73 m<sup>2</sup>, la reserva mínima para equipamientos debe ser de 46.659,55 m<sup>2</sup>. En el presente Plan Parcial se realiza una reserva de 46.713,26 m<sup>2</sup>, por tanto, algo superior al mínimo exigido.

#### 4.8.– DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Para su desarrollo, los sectores de suelo urbanizable pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística, denominados unidades de actuación (artículo 108.1 Reglamento de Urbanismo).

El apartado 2 del mismo artículo 108 establece las reglas a las que ha de ajustarse la división en unidades de actuación, entre las que es destacable el límite del 25% de diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de actuación y el que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

El presente Plan Parcial contempla un número elevado de viviendas, 2.852, para cuya construcción es previsible un plazo bastante dilatado de tiempo, que puede verse incrementado si se prolongase la mala situación actual del mercado inmobiliario. Ante esta doble consideración: actuación de gran dimensión y crisis inmobiliaria; se considera oportuno plantear la división del sector en dos unidades de actuación, para no comprometer a todos los propietarios en la ejecución de la urbanización, sino acometer ésta de una forma progresiva, adaptada a la demanda de suelo urbanizado, pero sin que el desarrollo de la segunda unidad de actuación tenga, necesariamente, que realizarse con posterioridad a la primera, sino que, en caso de que así lo consideren los propietarios, ambas unidades de actuación puedan ejecutarse simultáneamente.

En el Plano P.O.1.5 «División en unidades de actuación» se representan gráficamente las dos unidades de actuación propuestas, para lo que se ha hecho coincidir la línea de separación entre ambas con el eje de la denominada Avda. Central (Sistema General SGV-3). En las tablas adjuntas se detallan cifras de suelo, edificabilidad y aprovechamiento, relativas a cada una de las unidades de actuación.

#### *Superficies de suelo bruto (\*)*

	<i>U.A. n.º 1 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>U.A. n.º 2 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Total</i>
Suelo neto	329.413,04	246.997,63	576.410,67
S.G. exteriores		16.222,60	16.222,60
Totales	329.413,04	263.220,23	592.633,27

(\*) Una vez deducido el suelo público existente

*Ordenación pormenorizada (suelo)*

	<i>U.A. n.º 1 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>U.A. n.º 2 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Suma (m<sup>2</sup>)</i>
Residencial Bloque	68.066,57	49.203,47	117.270,04
Residencial Manzana	8.306,43	-	8.306,43
Residencial Unifamiliar	9.776,49	25.538,41	35.314,90
Comercial	7.709,84	15.620,66	23.330,50
Equipamientos públicos	8.076,02	38.637,24	46.713,26
Espacios libres	8.558,82	49.471,26	58.030,08
S.L. Vías Públicas	71.402,08	52.600,14	124.002,22
S.L.. Infraestructuras	20.214,51	-	20.214,51
S.G. Ferroviario	92.877,56	-	92.877,56
S.G. Viario	37.683,85	15.926,45	53.610,30
<b>Totales</b>	<b>332.672,17</b>	<b>246.997,63</b>	<b>579.669,80</b>

*Aprovechamiento lucrativo*

	<i>U.A. n.º 1 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>U.A. n.º 2 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Suma (m<sup>2</sup>)</i>
Residencial bloque	114.396,14	89.229,04	203.625,18
Residencial manzana	25.563,04	-	25.563,04
Residencial unifamiliar	7.815,00	19.016,50	26.831,50
Comercial	4.009,12	8.122,74	12.131,86
<b>Totales</b>	<b>151.783,30</b>	<b>116.368,28</b>	<b>268.151,58</b>

*Aprovechamiento por usos ponderables*

	<i>U.A. n.º 1 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>U.A. n.º 2 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Suma (m<sup>2</sup>)</i>
V. Colectiva libre	87.880,25	52.549,80	140.430,05
V. Unifamiliar libre	7.815,00	19.016,50	26.831,50
V.P.O.	39.372,43	27.196,20	66.568,63
V. Joven	12.706,50	9.483,04	22.189,54
Comercial	4.009,12	8.122,74	12.131,86
<b>Totales</b>	<b>151.783,30</b>	<b>116.368,28</b>	<b>268.151,58</b>

*Aprovechamiento ponderado*

	<i>U.A. n.º 1 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>U.A. n.º 2 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Suma (m<sup>2</sup>)</i>
V. Colectiva libre (1,00)	87.880,25	52.549,80	140.430,05
V. Unifamiliar libre (1,10)	8.596,50	20.918,15	29.514,65
V.P.O. (0,533)	20.985,51	14.495,57	35.481,08
V. Joven (0,60)	7.623,90	5.689,82	13.313,72
Comercial (1,20)	4.810,94	9.747,29	14.558,23
<b>Totales</b>	<b>129.897,10</b>	<b>103.400,63</b>	<b>233.297,73</b>

Siendo 0,39366 el aprovechamiento medio del Sector el equilibrio completo entre unidades de actuación se produciría si la superficie bruta de cada unidad de actuación fuese:

$$S_{U.A.n.º 1} = 129.897,10/0,39366 = 329.970,39 \text{ m}^2$$

$$S_{U.A.n.º 2} = 103.400,63/0,39366 = 262.662,88 \text{ m}^2$$

cifras prácticamente coincidentes con la superficie bruta de cada una de las unidades de actuación delimitadas, 329.413,04 m<sup>2</sup> y 263.220,23 m<sup>2</sup> respectivamente.

Por otro lado, la repercusión de la red viaria sobre la superficie total, para cada unidad de actuación es:

$$U.A. n.º 1: 71.402,08/329.413,04 = 0,217$$

$$U.A. n.º 2: 52.600,14/263.220,23 = 0,200$$

cifras muy similares, lo que hace prever que los costes de urbanización finalmente resultantes para cada una de las unidades representarán repercusiones prácticamente análogas.

**4.9.– PLANEAMIENTO HABILITANTE A EFECTOS COMERCIALES.**

Las parcelas TC.1, TC.2 y TC.3, todas ellas con uso comercial, están afectadas por el Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León. En virtud de este Decreto, la actividad comercial en estas parcelas está sujeta a la previa obtención de la licencia comercial por parte de la Junta de Castilla y León, la cual exige que el Plan Parcial adquiera la condición de planeamiento habilitante.

El artículo 29 del Decreto 104/2005 establece que el planeamiento urbanístico, para que sea habilitante de la solicitud de la licencia comercial, ha de desarrollar los siguientes criterios:

**1.– Criterios medioambientales.**

Las características vegetales y paisajísticas de los puntos en los que se sitúan las parcelas comerciales no presentan singulares especiales que requieran la adopción de medidas de salvaguardar o protección.

El saneamiento de las parcelas se conectará a la red municipal de alcantarillado, debiendo cumplir, en todo caso, lo previsto en el Reglamento Municipal de Vertidos.

De igual manera, los residuos generales en estas instalaciones se adaptarán a las exigencias de la Ordenanza Municipal de Gestión de Residuos Sólidos.

Por último, las instalaciones cumplirán la normativa sobre eficiencia energética, en particular el Plan de Ahorro y Eficiencia Energética 2008-2011, así como la legislación que lo desarrolla.

### *2.– Criterios de acceso e infraestructura.*

La red viaria del Plan Parcial se ha diseñado teniendo en cuenta la implantación de los usos comerciales tanto en lo referente al tráfico de vehículos como al peatonal, diseñando vías de gran capacidad, con anchas aceras, y de fácil acceso a la futura red de transporte público cuando ésta se ponga en servicio.

La reserva de aparcamientos, al remitirse el presente Plan Parcial en su Normativa Urbanística al Plan General, lo que está haciendo es cumplir con las exigencias del artículo 29 del Decreto 104/2005 (cuatro plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta al público).

### *3.– Criterios urbanísticos.*

Los usos comerciales se han distribuido a lo largo del Sector de manera que se posibilite el acceso peatonal sin grandes recorridos (distancias máximas de 300 m.), reduciendo en consecuencia el uso del vehículo, especialmente si se tiene en consideración que se trata de comercio de influencia zonal.

Una alternativa a esta solución de distribución puntual de los comercios habría sido la concentración de todos ellos en una gran área comercial. Esta solución de un solo centro comercial para todo el sector se ha descartado, tanto por la dificultad que representaría en este momento la obtención de la licencia comercial en aplicación del Decreto 104/2005, como en la propia dificultad de promoción que tendría una actuación de estas características en la situación en la que se localiza el Sector, con una accesibilidad desde el exterior limitada, al menos hasta que no sean desarrollados los sectores colindantes, sin olvidar el efecto negativo de esta solución sobre el tráfico, al aumentar la intensidad de éste, debido al incremento de los recorridos que provocaría la centralización comercial.

### **T.V.– INCIDENCIAS SOBRE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO.**

En el ámbito del Plan Parcial no se tiene conocimiento de que exista ningún Bien de Interés Cultural o Inventariado, según se pone de manifiesto en el Plano de Ordenación General 4.1 «Áreas de interés arqueológico» (yacimientos) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. (Se adjunta plano).

No obstante, por si en el transcurso de las obras, de urbanización o edificación se hayase algún objeto propio del Patrimonio Cultural, en la Normativa Urbanística de este Plan Parcial se transcriben los artículos 59 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.





**T.VI.– CUADROS DE SÍNTESIS.****6.1.– CUADRO DE USOS GLOBALES (Suelo).**

<i>Uso</i>	<i>Clase</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>)</i>
Residencial	Vivienda	160.891,37
Terciario	Comercio	23.330,50
Dotacional	Equipamientos públicos	139.590,82
	Vías públicas	177.612,52
	Redes de servicios	20.214,51
	Zonas verdes públicas	74.252,68
	Suma	411.670,53
	<i>Total</i>	<i>595.892,40</i>

**6.2.– CUADROS DE USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS.***Cuadro resumen*

<i>Usos</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</i>	<i>N.º viviendas</i>
Residencial	160.891,37	256.019,72	2.852
Terciario. Comercial	23.330,50	12.131,86	
<i>Totales</i>	<i>184.221,87</i>	<i>268.151,58</i>	<i>2.852</i>

*Cuadro de Usos Pormenorizados Terciario Comercial*

<i>N.º Manzana</i>	<i>Suelo (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</i>
TC-1	7.578,97	3.941,06
TC-2	8.041,69	4.181,68
TC-3	7.709,84	4.009,12
<i>Totales</i>	<i>23.330,50</i>	<i>12.131,86</i>

*Cuadro de Usos Pormenorizados Residenciales*

<i>Tipología</i>	<i>N.º manzana</i>	<i>Suelo (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</i>	<i>N.º Viviendas</i>
Bloque abierto	B1	9.924,25	17.418,20	196
	B2	10.024,68	18.256,30	232
	B3	9.792,74	18.422,94	224
	B4	9.705,06	17.645,50	198
	B5	9.756,74	17.486,10	196
	B6	9.351,82	15.269,00	170
	B7	9.870,52	17.445,50	196
	B8	10.060,76	17.246,02	224
	B9	9.826,90	17.115,48	220
	B10	9.706,89	17.717,43	206
	B11	9.293,50	17.450,00	196
	B12	5.025,33	6.091,60	72
	B13	4.930,85	6.061,11	72
Manzana con patio	M1	5.104,05	16.719,76	160
	M2	3.202,38	8.843,28	84
V. unifamiliar	RU1	4.922,13	3.907,50	30
	RU2	4.854,36	3.907,50	30
	RU3	4.644,70	3.647,00	28
	RU4	4.644,70	3.647,00	28
	RU5	4.953,42	3.647,00	28
	RU6	4.115,29	3.126,00	24
	RU7	4.115,29	3.126,00	24
	RU8	3.065,01	1.823,50	14
<b>Totales</b>		<b>160.891,37</b>	<b>256.019,72</b>	<b>2.852</b>

*Cuadro de Usos Pormenorizados Residenciales según Régimen*

N.º Manzana	Edificabilidad			Suma	N.º Viviendas			
	V. Libre	V. Protegida	V. Joven		V. Libre	V. Protec.	V. Joven	Suma
B1	17.418,20			17.418,20	196		196	
B2		11.925,60	6.330,70	18.256,30		136	96	232
B3		15.270,60	3.152,34	18.422,94		176	48	224
B4	17.645,50			17.645,50	198			196
B5	17.486,10			17.486,10	196			196
B6	15.269,00			15.269,00	170			
B7	17.445,50			17.445,50	196			
B8		10.842,50	6.403,52	17.246,02		124	100	224
B9		10.812,50	6.302,98	17.115,48		124	96	220
B10		17.717,43		17.717,43		206		
B11	17.450,00			17.450,00	196			
B12	6.091,60			6.091,60	72			
B13	6.061,11			6.061,11	72			
M1	16.719,76			16.719,76	160			
M2	8.843,28			8.843,28	84			
RU1	3.907,50			3.907,50	30			
RU2	3.907,50			3.907,50	30			
RU3	3.647,00			3.647,00	28			
RU4	3.647,00			3.647,00	28			
RU5	3.647,00			3.647,00	28			
RU6	3.126,00			3.126,00	24			
RU7	3.126,00			3.126,00	24			
RU8	1.823,50			1.823,50	14			
<b>Totales</b>	<b>167.261,55</b>	<b>66.568,63</b>	<b>22.189,54</b>	<b>256.019,72</b>	<b>1.746</b>	<b>766</b>	<b>340</b>	<b>2.852</b>

**6.3.– CUADRO DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.**

<i>Clase</i>	<i>Categoría</i>	<i>Manzana</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>)</i>
Equipamiento	Sistema general	SGF-2	92.877,56
	Sistema local	DEL-1	27.983,37
		DEL-2	10.653,87
		DEL-3	8.076,02
			139.590,82
Espacios libres	Sistema general	Exterior	16.222,60
	Sistema local	DZL-1	11.879,52
		DZL-2	37.591,74
		DZL-3	5.417,43
		DZL-4	3.141,39
			74.252,68
Redes de Servicio	Sistema local	DIL	20.214,51
Vías públicas	Sistema general	SGV-3	24.296,89
		SGV-27	19.476,30
	Sistema local	DV-SL	133.839,33
			177.612,52
<i>Total</i>			<i>411.670,53</i>

**2.– NORMATIVA URBANÍSTICA****ÍNDICE****T.I.– DISPOSICIONES GENERALES**

Capítulo 1.– Aplicación del Plan General

Capítulo 2.– Aplicación de la Normativa sobre Protección del Patrimonio Cultural

**T.II.– ORDENANZAS**

Capítulo 1.– Condiciones específicas de los usos

Capítulo 2.– Condiciones específicas de edificación

Capítulo 3.– Regulación de las tipologías edificatorias

Capítulo 4.– Cálculo del aprovechamiento medio

**T.III.– CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

Capítulo 1.– Red viaria

Capítulo 2.– Espacios libres

Capítulo 3.– Servicios urbanos

**T.IV.– DESARROLLO Y GESTIÓN**

Capítulo 1.– Unidades de actuación

Capítulo 2.– Sistema de actuación

**ANEXO****FICHA SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL****CAPÍTULO 1.– APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

En todo lo que sea de aplicación, y que no resulte directamente modificado por la presente Normativa Urbanística, al Plan Parcial del Sector «Las Cabezas» le serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento 59/2007, de 22 de enero («B.O.C. y L.» 23 de febrero de 2007).

**CAPÍTULO 2.– APLICACIÓN DE LA NORMATIVA SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

En materia de Protección del Patrimonio Cultural será de aplicación la normativa vigente en el momento de la realización de las obras. Con carácter particular, todas las obras que se realicen en el Sector estarán sujetas a las siguientes disposiciones:

**1.2.1.– Régimen de propiedad.**

Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra y obras de cualquier índole o por azar. Cuando se trate de hallazgos casuales, en ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el artículo 351 del Código Civil.

**1.2.2.– Hallazgos casuales.**

- 1.– Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.
- 2.– En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- 3.– Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.
- 4.– Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el Inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.
- 5.– En ningún caso se podrá proceder a la extracción de los hallazgos arqueológicos efectuados a menos que ésta fuera indispensable para evitar su pérdida o destrucción.
- 6.– Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados a la Administración competente, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un museo público.

#### T.II.– ORDENANZAS.

##### CAPÍTULO 1.– CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS.

Las condiciones específicas de los usos establecidos en el presente Plan Parcial se adaptarán, en lo que les sea de aplicación, al Título VII «Condiciones Generales en Función del Uso» de las Normas Urbanísticas del Plan General.

##### CAPÍTULO 2.– CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.

Las condiciones específicas de edificación del presente Plan Parcial serán las contempladas en el Título VI «Normas Generales de Edificación» de las Normas Urbanísticas del Plan General, en todo lo que no sea modificado por la presente Normativa Urbanística, en particular, por lo regulado en el Capítulo 3 «Regulación de las Tipologías Edificatorias» del presente Título.

###### 2.2.1.– *Determinaciones generales.*

Serán de aplicación los capítulos 6.1 «Determinaciones generales» y 6.2 «Condiciones de la parcela» de las Normas Urbanísticas del Plan General, excepto los artículos cuyo texto es sustituido por las presentes Normas y con las siguientes particularidades:

*Área de movimiento:* Zona de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, en plantas superiores, definida gráficamente en los planos n.º P.O.1.2.2 «Ordenación Detallada».

###### 2.2.2.– *Condiciones de volumen y forma de los edificios.*

Será de aplicación el Capítulo 6.3 «Condiciones de volumen y forma de los edificios» de las Normas Urbanísticas del Plan General con las siguientes particularidades:

– *Art. 6.3.2 Cota de Referencia.*

Es la cota establecida en el terreno, según se determina a continuación, que sirve de origen para la medición de alturas.

Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia son los siguientes:

1.– *En edificación en bloque abierto.*

En los bloques que figuran en los planos P.O.1.2.2 «Ordenación Detallada», la cota de referencia es la correspondiente a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada más larga, para el cómputo de altura y número máximo de plantas, tal como figura de manera indicativa en el plano P.O.1.2.4 «Secciones de las manzanas».

Testereros de calles en pendiente:

El forjado de suelo de planta baja respecto de la cota de referencia, se podrá prolongar hasta la línea que marca el fondo máximo de sótano, sin que signifique aumento de altura y número de plantas, tal como se indica en los planos P.O.1.4.3 y P.O.1.4.4 de plantas y alzados indicativos, siempre que no se sobrepase la altura de 2,50 m. a la cara inferior del forjado de planta baja y su uso sea para aparcamiento.

Para el cómputo de altura y número de plantas máximo con respecto al espacio libre interior serán las que resulten de la aplicación de los criterios generales y número de plantas así como definición del tipo de éstas, a la alineación exterior correspondiente, tal como se refleja de forma indicativa en el plano P.O.1.2.4 «Secciones de las Manzanas», siempre que no se sobrepase la altura de 2,50 m. a la cara inferior del forjado de planta baja y su uso sea el de aparcamiento.

– *Art. 6.3.6 Plantas inferiores a la baja.*

Son aquellas cuyos niveles de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. No existirá limitación de número de plantas.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

– *Art. 6.3.7 Cómputo de plantas bajo rasante.*

Se consideran a efectos de cómputo de plantas bajo rasante, todas las plantas inferiores a la planta baja.

2.2.3.– *Aspectos funcionales y estéticos de la edificación.*

Será de aplicación el capítulo 6.4 «Aspectos funcionales y estéticos de la construcción» de las Normas Urbanísticas del Plan General con las siguientes particularidades.

– *Art. 6.4.28 Prevención de incendios.*

Se deberán cumplir las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio, vigentes en cada momento. (En la actualidad Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del C.T.E.)

**CAPÍTULO 3.– REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

*2.3.1.– Normas particulares de cada zona.*

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el presente Plan Parcial, aparecen grafiadas en los planos P.O. 1.2.1 «Usos Pormenorizados». La Normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas es la que se establece a continuación.

Con carácter general regirán las ordenanzas del Plan General recogidas en el Título VIII, «Normas Específicas del Suelo Urbano» de sus Normas Urbanísticas, con las particularidades que, para cada tipología, se indican en los apartados siguientes.

*2.3.2.– Edificación en bloque abierto.*

A las manzanas RVC-B1 a 13 les será de aplicación la Ordenanza 4.<sup>a</sup> de Edificación en Bloque Abierto del Plan General con las siguientes particularidades:

– *Art. 8.5.1 Usos.*

- a) Uso predominante: Residencial, admitiéndose la clase vivienda en su categoría de vivienda colectiva y la clase Residencial Comunitaria.
- b) Usos compatibles y prohibidos.

Cuando la edificación esté situada en el interior de la parcela privada, el régimen de usos atenderá a su localización en el plano de zonificación de usos (9-OD) y con arreglo al cuadro de Regulación de Usos.

Para la regulación de usos, se aplicará el cuadro del Capítulo 8.23 «Regulación de Usos», considerando «Las Cabezas» como incluido en la zona 5.

– *Art. 8.5.3 Parcela mínima.*

Las parcelas mínimas serán las grafiadas en los planos P.O.1.2.2 «Ordenación Detallada».

– *Art. 8.5.4 Ocupación de parcela.*

La ocupación máxima permitida es la señalada en los planos P.O.1.2.2. «Ordenación Detallada», tanto sobre rasante, como bajo rasante.

Los cuerpos salientes no computarán a efectos de ocupación máxima. La misma consideración tendrán los aleros y cornisas.



– *Art. 8.5.6 Alineaciones y rasantes.*

Serán las señaladas en los planos P.O.1.2.2. «Ordenación Detallada» y P.O.1.2.3. «Replanteo de las edificaciones residenciales».

– *Art. 8.5.8 Separación de Bloques.*

Será la señalada en los planos P.O. 1.2.2 «Ordenación Detallada» P.O.1.2.3. «Replanteo de las edificaciones residenciales».

– *Art. 8.5.9 Altura de la edificación y n.º máximo de plantas.*

La altura máxima será de cinco y seis plantas, y 16,75 y 19,75 m., según se especifica en los planos P.O.1.2.2 «Ordenación Detallada».

Por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta de ático retranqueado, según se establece en el Art. 6.3.10.

– *Art. 8.5.11 Edificabilidad y densidad máxima de población.*

La edificabilidad y la densidad máxima será:

<i>Manzana</i>		<i>Superficie</i>	<i>Superficie edificable</i>	<i>N.º Viviendas</i>
RVC-B1		9924,25	17418,20	196-RL
RVC-B2	2.1*	7574,94	11925,60	136-RP
	2.2	2449,74	6330,70	96-RPJ
RVC-B3	3.1*	8599,51	15270,60	176-RP
	3.2	1193,23	3152,34	48-RPJ
RVC-B4		9705,06	17645,50	198-RL
RVC-B5		9756,74	17486,10	196-RL
RVC-B6		9351,82	15269,00	170-RL
RVC-B7		9870,52	17445,50	196-RL
RVC-B8	8.1*	7610,15	10842,50	124-RP
	8.2	2450,61	6403,52	100-RPJ
RVC-B9	RCA-9.1*	7398,44	10812,50	124-RP
	RCA-9.2	2428,46	6302,98	96-RPJ
RVC-B10		9706,89	17717,43	206-RP
RVC-B11		9.293,50	17450,00	196-RL
RVC-B12		5025,33	6091,60	72-RL
RVC-B13		4930,85	6061,11	72-RL

\* Incluye zonas comunes de la parcela 2

– *Art. 8.5.13 Condiciones estéticas.*

Serán de aplicación los artículos 6.4.34, 6.4.35, 6.4.36, 6.4.37, 6.4.38, 6.4.39, 6.4.40 y 6.4.42 del Plan General y además las siguientes condiciones:

La profundidad máxima de edificación tanto bajo rasante como sobre rasante, serán las que figuran en los planos P.O. 1.2.2. de «Ordenación Detallada».

Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial, no tendrá solución de continuidad con la acera.

– *Art. 8.5.14 Aparcamientos (Artículo no incluido en Ordenanza 4.ª).*

Será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el artículo 7.2.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los garajes en planta de sótano o semisótano, podrán alcanzar el fondo máximo señalado en los Planos P.O.1.2.2 «Ordenación Detallada», debiendo en todos los casos cumplir la Normativa del Plan General con respecto al uso de garajes aparcamientos, así como toda la legislación vigente en materia de seguridad de incendios y accesibilidad.

En el lindero E de la manzana RVC-B11 se contempla una vía de servicio, de ancho 6 m., entre la Avda. Central y el Cordel de Merinas.

Se permiten los garajes- aparcamientos solamente en plantas; sótano, semisótano y baja, y en ningún caso en superficie en los espacios libres de la parcela.

En las manzanas RVC-B12 y B13, se permite el acceso a los garajes por el espacio libre privado.

– *Art. 8.5.15 Espacios libres comunes entre bloques (Artículo no incluido en Ordenanza 4.ª).*

Serán de titularidad privada y pertenecerán como elemento común a las viviendas de la manzana.

Estará prohibida su división, así como su ocupación total o parcial con cualquier clase de construcción.

No se permitirá el acceso rodado a las plantas de aparcamiento.

Deberá ajardinarse al menos en el 60% de su superficie. El porcentaje restante podrá destinarse a instalaciones vinculadas a la edificación residencial, para usos deportivo, de recreo, juegos o de ocio.

Será necesaria la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización previo o simultaneo a la solicitud de licencia, en el que se establecerá el reparto de cargas de acuerdo con los coeficientes señalados en el Proyecto de Reparcelación.

– *Art. 8.5.16 Cerramientos (Artículo no incluido en Ordenanza 4.ª).*

Los cerramientos de parcela a vía pública y espacios verdes públicos, estarán constituidos por un zócalo ciego que no alcance el metro de altura al menos en los 1/2 del perímetro y en ningún caso será superior a 2,50 m. de altura. El resto estará constituido por cerramientos vegetales o cercas construidas con elementos diáfanos metálicos. La altura total máxima será de 3,50 m.

### 2.3.3.– Edificación en manzana con patio.

A las manzanas RVC-M1 y RVC-M2, les será de aplicación la Ordenanza 6.ª de «Edificación en Manzana con Patio» del Plan General, con las siguientes particularidades:

#### – Art. 8.7.1 Usos.

##### a) Uso predominante. Residencial.

Admitiéndose la clase vivienda en su categoría de vivienda colectiva y la clase Residencial Comunitaria.

##### b) Usos Compatibles y Prohibidos.

Atendiendo a su localización en el plano de zonificación de usos (OD-9) y con arreglo al Cuadro de Zonificación de Usos.

Para la regulación de usos se aplicará el cuadro del Capítulo 8.23 «Regulación de usos», considerando «Las Cabezas» como incluido en la zona 5.

#### – Art. 8.7.3 Parcela mínima.

Las señaladas en los planos P.O.1.2.2. «Ordenación Detallada», serán indivisibles, por lo que constituyen unidades de parcela mínima.

#### – Art. 8.7.4 Ocupación de parcela.

##### a) *La ocupación máxima permitida sobre rasante es la señalada en los planos P.O. 1.2.2 «Ordenación Detallada».*

Los cuerpos salientes situados en el exterior de las alineaciones no computarán a efectos de ocupación máxima. La misma consideración tendrán los aleros y cornisas.

##### b) *En la planta bajo rasante:*

Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela edificable, siempre que la cubierta de la planta bajo rasante permita al menos, en un 60% de la superficie libre del patio de manzana, su ajardinamiento.

##### c) *Vuelos.*

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 y 6.3.14 de las Normas Generales de Edificación, con las siguientes salvedades:

A los cuerpos salientes abiertos o cerrados en la alineación interior y en plantas superiores a la baja se le aplicará como vuelo máximo, la misma limitación que a la fachada de la alineación exterior.

No se permiten cuerpos salientes abiertos o cerrados en las plantas bajas.

– *Art. 8.7.6 Alineaciones y rasantes.*

a) Serán las señaladas en los planos P.O.1.2.2. «Ordenación Detallada» y P.O.1.2.3. «Replanteo de las edificaciones residenciales».

b) Retranqueos:

No se permiten retranqueos en las alineaciones señaladas como vinculantes.

– *Art. 8.7.7 Altura de la edificación y número máximo de plantas.*

La altura máxima será de seis plantas y 19,75 m.

– *Art. 8.7.9 Edificabilidad y densidad máxima de población.*

La edificabilidad y la densidad máxima será:

MANZANA	EDIFICABILIDAD		N.º VIV.
	Máxima Residencial	Mínima Terciario	
RVC-M1	14.147,76	2.572,00	160
RVC-M2	7.458,05	1.385,23	84

– *Art. 8.7.10 Forma y dimensiones del patio de manzana.*

La forma y dimensiones del patio son las recogidas en los planos P.O.1.2.2 «Ordenación Detallada».

– *Art. 8.7.11 Profundidad de la edificación.*

La profundidad máxima de la edificación será de 17,00 m. en planta baja y 12,00 m. en el resto de plantas.

– *Art. 8.7.13 Condiciones estéticas.*

Serán de aplicación los artículos 6.4.34, 6.4.35, 6.4.36, 6.4.37, 6.4.38, 6.4.39, 6.4.40 y 6.4.42. del Plan General.

– *Art. 8.7.14 Aparcamientos (Artículo no incluido en Ordenanza 6.ª).*

Será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el artículo 7.2.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se permiten los garajes- aparcamientos solamente en plantas; sótano, semisótano y baja, y en ningún caso en superficie en los espacios libres de la parcela.

Se permite el acceso a los garajes por el espacio libre privado.

– *Art. 8.7.15 Patio de manzana (Artículo no incluido en Ordenanza 6.ª).*

Serán de titularidad privada y pertenecerán como elemento común a las viviendas de la manzana.

Estará prohibida su división, así como su ocupación total o parcial con cualquier clase de construcción, excepto los garajes-aparcamientos en sótano, y sus accesos, formando parte integrante del diseño y urbanización de los espacios libres e integrándose en ellos.

Los espacios de las parcelas privadas libres de edificación deberá ajardinarse al menos en el 60% de su superficie. El porcentaje restante, podrá destinarse a instalaciones vinculadas a la edificación residencial, para usos deportivo, de recreo, juegos o de ocio.

Será necesario la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización previo o simultaneo a la solicitud de licencia.

#### *2.3.4.– Edificación en Vivienda Unifamiliar.*

A las manzanas RU-1 a 8 les será de aplicación la ordenanza 5 de «Edificación en Vivienda Unifamiliar» del Plan General, con las siguientes particularidades.

##### *– Art. 8.6.1 Usos.*

a) Uso predominante; Residencial, admitiéndose la clase vivienda en su categoría de vivienda unifamiliar.

b) Usos compatibles y prohibidos:

Atendiendo a su localización en el Plano de zonificación de usos (9-OD) y con arreglo al Cuadro de Regulación de Usos.

Para la regulación de usos se aplicará el cuadro del capítulo 8.23 «Regulación de usos», considerando «Las Cabezas» como incluido en la zona 5.

##### *– Art. 8.6.3 Parcela mínima.*

Se establece una parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>, con un lindero frontal mínimo de 5,00 m.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 5,00 m.

##### *– Art. 8.6.4 Retranqueos.*

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial será, como mínimo de 3,00 m.

Se permitirá disponer una edificación aneja de una planta, que podrá situarse en la alineación oficial y adosada a uno de los linderos laterales en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto y de ejecución simultánea, suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento o mediante las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Las condiciones de la edificación aneja serán las siguientes:

a) La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a 3,50 m.

b) La construcción no tendrá una longitud de fachada superior a 5,00 m. ni podrá sobrepasar el 50% de la medida del lindero frontal.

c) No estará destinada a cuarto de estar, dormitorio o cocina.

– *Art. 8.6.5 Separación y linderos.*

La separación entre el plano de la fachada y el lindero posterior será como mínimo de 3,00 m.

Se permite el adosamiento en las condiciones establecidas en el Art. 8.6.14.

– *Art. 8.6.6 Ocupación.*

La ocupación de la parcela por el edificio y anejos, situados sobre rasante, no podrá ser superior al 50% de la superficie de la parcela.

Se permitirá una única planta bajo rasante.

– *Art. 8.6.8 Alineaciones y rasantes.*

Las alineaciones serán las señaladas en los planos P.O.1.2.2 «Ordenación Detallada» y P.O.1.2.3 «Replanteo de las edificaciones residenciales».

– *Art. 8.6.9 Altura de la edificación y n.º máximo de plantas.*

La edificación no podrá superar una altura de tres plantas, ni una altura de 10,50 m.

Por encima de esta altura no se permitirán ni aprovechamiento bajo cubierta, ni plantas de ático retranqueado.

– *Art. 8.6.11 Edificabilidad y densidad máxima de población.*

La edificabilidad y la densidad máxima será:

<i>Manzana</i>	<i>Superficie</i>	<i>Superficie edificable</i>	<i>N.º viviendas</i>
RU-1	4922,13	3907,50	30-RL
RU-2	4854,36	3907,50	30-RL
RU-3	4644,70	3647,00	28-RL
RU-4	4644,70	3647,00	28-RL
RU-5	4953,42	3647,00	28-RL
RU-6	4115,29	3126,00	24-RL
RU-7	4115,29	3126,00	24-RL
RU-8	3065,01	1823,50	14-RL

– *Art. 8.6.13 Condiciones estéticas.*

Serán de aplicación los artículos 6.4.34 al 6.4.40 y 6.4.42 del Plan General.

– *Art. 8.6.14 Condiciones especiales.*

- a) El adosamiento, según Normas Urbanísticas del Plan General, según Normas Urbanísticas del Plan General, se realizará con el proyecto de edificación conjunto y ejecución simultánea o por fases, suscrito por los propietarios respectivos o bien mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que definirá la posición de las distintas edificaciones y que será suscrito por los propietarios afectados, no siendo necesario, en este caso, el proyecto conjunto y la ejecución simultánea.
- b) A través de un proyecto de parcelación se podrán admitir actuaciones del régimen especial de vivienda unifamiliar descritas en el Art. 7.2.1.a, de las Normas Urbanísticas del Plan General del Plan General, con las siguientes condiciones adicionales:
  - 1.– Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.
  - 2.– La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.
  - 3.– La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.
- c) La meseta de rampa de garaje se podrá resolver reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nuevo por ciento en al menos, los dos metros anteriores a la línea de acuerdo.

– *Art. 8.6.15 Cerramientos (Artículo no incluido en Ordenanza 5.<sup>a</sup>).*

Los cerramientos de parcela a vía pública y espacios verdes públicos, estarán constituidos por un zócalo ciego que no alcance el metro de altura al menos en los 1/2 del perímetro y en ningún caso será superior a 2,50 m. de altura. El resto estará constituido por cerramientos vegetales o cercas construidas con elementos diáfanos metálicos. La altura total máxima será de 3,50 m.

*2.3.5.– Zona terciaria.*

Será de aplicación la Ordenanza 21.<sup>a</sup> de Zona Terciaria del Plan General, con las siguientes particularidades a las manzanas TC.1, TC.2 y TC.3.

Se contempla el uso comercial en parcela integrada en las manzanas RVC-M1 y RVC-M2.

– *Art. 8.22.4 Parcela mínima.*

Las parcelas mínimas serán las señaladas en los planos P.O.1.2.1. «Usos Pormenorizados».

– *Art. 8.22.5 Retranqueos.*

La línea límite de edificación queda indicada en los planos P.O.1.2.1 «Usos Pormenorizados» y determinaciones del Plan General.

– *Art. 8.22.7 Alineaciones y rasantes.*

Serán las señaladas en los planos P.O.1.2.2 «Ordenación Detallada».

– *Art. 8.22.8. Altura de edificación y número máximo de plantas.*

- Comercio : 2 Plantas y 8,00 m.
- Hotelero: 4 Plantas y 15,00 m.
- Oficinas: 4 Plantas y 15,00 m.

– *Art. 8.22.9 Edificabilidad.*

La edificabilidad máxima será:

- TC.1 3.941,06 m<sup>2</sup>
  - TC.2 4.181,68 m<sup>2</sup>
  - TC.3 4.009,12 m<sup>2</sup>
  - Parcela integrada RVC-M1 2.572,00 m<sup>2</sup>
  - Parcela integrada RVC-M2 1.385,23 m<sup>2</sup>
- *Art. 8.22.10 Aparcamientos.*

Se aplicarán las reservas mínimas establecidas en la legislación vigente, en cada momento, en materia de comercio y las establecidas en el Art. 7.5.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General para las distintas clases y categorías de usos terciarios.

#### CAPÍTULO 4.– CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO

##### 2.4.1.– *Aprovechamiento lucrativo ponderado*

Aprovechamiento vivienda colectiva libre:	140.430,05 x 1,00 = 140.430,05 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento vivienda unifamiliar libre:	26.831,50 x 1,10 = 29.514,65 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento vivienda joven:	22.189,54 x 0,60 = 13.313,72 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento vivienda con p.p:	66.568,63 x 0,533 = 35.481,08 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento uso comercial:	12.131,86 x 1,20 = 14.558,23 m <sup>2</sup>



Aprovechamiento lucrativo ponderado 233.297,73 m<sup>2</sup>

2.4.2.– *Superficie neta del sector*

Superficie del Sector, incluidos los Sistemas Generales: 595.892,40 m<sup>2</sup>

Dotaciones urbanísticas públicas existentes: 3.259,13 m<sup>2</sup>

---

Superficie neta del Sector 592.633,27 m<sup>2</sup>

La superficie neta real del Sector será la que resulta de la Reparcelación.

2.4.3.– *Aprovechamiento medio.*

Aprovechamiento medio (233.297,73/592.633,27) = 0,39366.

El aprovechamiento medio real será el que resulte una vez conocida la superficie neta real del Sector en el Proyecto de Reparcelación.

T.III. - CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1.– RED VIARIA.

3.1.1.– *Firmes de calzada.*

- a) Con carácter general la sección de firme a adoptar en el Proyecto de Urbanización se adaptará a las recomendaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Salamanca.
- b) El firme será de tipo mixto, con subbase granular, base de hormigón y rodadura con mezcla bituminosa.
- c) El dimensionamiento del firme se realizará siguiendo las siguientes instrucciones y recomendaciones:
  - Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de 1996.
  - Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes, P.G.3, del Ministerio de Fomento, de 1975, con sus modificaciones posteriores.
  - Instrucción 6.1-IC «Secciones de Firme», Orden FOM/3460/2003, del Ministerio de Fomento.
- d) Las categorías de tráfico pesado a considerar para el diseño del firme se establecerán a partir de los oportunos estudios de tráfico y, en ningún caso, serán inferiores a la categoría T1 en los Sistemas Generales, y T32 en los viales interiores.

3.1.2.– *Aceras.*

- a) El firme de las aceras estará formado, al menos, por una subbase granular de 15 cm. de espesor, base de hormigón de 15 cm. de espesor, y baldosa de 5 cm.

- b) Las baldosas serán de terrazo, no deslizantes, para lo cual su cara no estará pulida, y deberán cumplir la norma UNE-EN 13748-2 de 2005, siendo al menos de la clase 2 por su resistencia a flexión.

#### 3.1.3.– *Bordillo de granito.*

- a) En la separación de las zonas de acera y calzada los bordillos serán de granito, de 30 x 15 cm. y con el canto achaflanado a cuarenta y cinco grados en una altura de 2 cm.
- b) La longitud mínima de las piezas será de un metro. Las secciones extremas deberán ser normales al eje de la pieza.
- c) Los bordillos serán homogéneos, de grano fino y uniforme, de textura compacta, carecerán de grietas, pelos, coqueras, nódulos, zonas meteorizadas y restos orgánicos.
- d) Las partes vistas de los bordillos deberán estar abujardadas con terminación de bujarda media. Las terminaciones superiores de las caras interiores se labrarán a bujarda en una altura equivalente al espesor del pavimento de acera y nunca inferior a 5 cm.
- e) Los bordillos cumplirán las prescripciones del artículo 570 del P.G.3, así como las de la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-RSR «Revestimientos de Suelos. Piezas Rígidas».

#### 3.1.4.– *Bordillos de hormigón.*

- a) Los bordillos que se dispongan sin contacto con las calzadas (alcorques, bordes de acera.....), podrán ser de hormigón de 20 x 10 cm.
- b) Los bordillos cumplirán las prescripciones de la Norma UNE-EN 1340 de 2004, siendo al menos de clase 2 por su resistencia a flexión.

#### 3.1.5.– *Condiciones de accesibilidad.*

El diseño de la red viaria deberá cumplir lo dispuesto en el R.D. 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios urbanizados y edificaciones.

#### 3.1.6.– *Amojonamiento del perímetro.*

El Proyecto de Urbanización incluirá como urbanización interior el amojonamiento del límite del Sector con los suelos cuya titularidad no sea municipal (límite municipal o suelo rústico).

### CAPÍTULO 2.– ESPACIOS LIBRES.

#### 3.2.1.– *Zonas verdes de Sistemas Generales.*

Cumplirán las condiciones particulares establecidas en el artículo 8.20.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

### 3.2.2. Zonas verdes de Sistemas Locales

- a) Se podrán realizar pequeñas edificaciones para construcciones auxiliares (kioskos, almacenes, etc), siempre que no sobrepasen el 1% de la ocupación sobre la superficie total de la zona verde y una edificabilidad máxima de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Las instalaciones deportivas, al aire libre, no podrán superar el 25% de la superficie de la zona verde.
- c) En todas las zonas verdes se preverán áreas para juegos infantiles, de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup>, y equipadas adecuadamente para su función.
- d) El porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales no será inferior al 50%.

### 3.2.3.– Condiciones generales de las plantas.

- a) Serán en general bien conformadas, de desarrollo normal, sin que presenten síntomas de raquitismo o retraso.
- b) No presentarán heridas en el tronco o ramas y el sistema radicular será completo y proporcionado al porte.
- c) Las raíces de las plantas de cepellón o raíz desnuda presentarán cortes limpios y recientes, sin desgarrones ni heridas.
- d) Su porte será normal, bien ramificado y las plantas de hoja perenne presentarán el sistema foliar completo, sin decoloración ni síntomas de clorosis.
- e) El crecimiento será proporcionado a la edad, no admitiéndose plantas reviejas o criadas en condiciones precarias cuando así lo acuse su porte.
- f) Los árboles destinados a ser plantados en alineaciones tendrán el tronco recto y su altura no será inferior a los tres metros, salvo especificaciones en el Proyecto de Urbanización. Las ramas de estos árboles no podrán invadir las aceras a alturas inferiores a 2,10 m.

## CAPÍTULO 3.– SERVICIOS URBANOS.

### 3.3.1.– Condiciones generales.

- a) Se respetarán los servicios existentes y se mantendrá con los mismos las distancias mínimas reglamentarias establecidas.
- b) Cualquier afectación al tráfico rodado requerirá la previa aprobación del órgano municipal competente.
- c) Las obras de canalizaciones discurrirán, siempre que sea posible, por zona de acera. Caso de ir por calzada o aparcamiento, la distancia mínima al bordillo de resalto será de 50 cm. En cualquier caso, se evitará disponer canalizaciones por los carriles de circulación, siendo la mejor disposición en estos casos en el eje de las calzadas.

- d) En las zonas de arbolado las excavaciones se situarán a una distancia no inferior a cinco veces el diámetro del árbol y en ningún caso a distancia inferior a 50 cm. del árbol.
- e) Los criterios sobre los servicios urbanos expuestos en el presente Capítulo serán supletorios de la normativa vigente en la materia así como de las ordenanzas y criterios que determine el Ayuntamiento en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización.

#### 3.3.2.– *Abastecimiento de agua.*

- a) Las características de todos los elementos que componen la red de distribución serán conformes con las habitualmente admitidas por el órgano municipal competente.
- b) Las redes serán siempre de tipo mallado, realizadas con tubería de fundición dúctil y diámetro no inferior a 150 mm.
- c) Las acometidas a las parcelas se realizarán con tubería de polietileno de alta densidad, de 50 mm. de diámetro exterior y PT – 10 atm.

#### 3.3.3.– *Alcantarillado.*

- a) Las características de todos los elementos que componen la red de alcantarillado serán conformes con las habitualmente admitidas por el organismo municipal competente.
- b) La red será de tipo separativo.
- c) El material de las canalizaciones será de PVC, de doble pared, corrugada la exterior y lisa la interior, y rigidez superior a 8 kN/m<sup>2</sup>. El diámetro nominal mínimo de la red será de 315 mm.
- d) Las acometidas a las parcelas serán del mismo material y su diámetro nominal será de 200 mm. La conexión a la red principal se realizará en pozo de registro o directamente a la tubería, mediante clip elastomérico, si el diámetro de ésta no es superior a 400 mm.

#### 3.3.4.– *Alumbrado público.*

- a) El diseño del servicio de Alumbrado Público se adaptará a las recomendaciones de la «Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética», del Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía del ministerio de Ciencia y Tecnología.
- b) Los valores luminotécnicos a considerar en el Proyecto de Urbanización serán:

#### *Calzadas de viario de sistemas generales*

Luminancia media = 1,00 cd/m<sup>2</sup>

Uniformidad global  $U_0 > 0,40$

Uniformidad longitudinal  $U_1 > 0,60$

Deslumbramiento perturbador  $TI < 15\%$

Iluminación alrededores  $SR > 0,50$

*Calzadas resto viario*

Luminancia media =  $0,75 \text{ cd/m}^2$

Uniformidad global  $U_0 > 0,40$

Uniformidad longitudinal  $U_1 > 0,50$

Deslumbramiento perturbador  $TI < 15\%$

Iluminación alrededores  $SR > 0,50$

*Aceras*

Iluminancia media =  $7,5 \text{ lux}$

Iluminancia mínima =  $1,9 \text{ lux}$

Uniformidad media  $> 0,25$

**3.3.5.– Otros servicios urbanos.**

Los restantes servicios urbanos: Energía eléctrica, red de gas, canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones; se diseñarán de acuerdo con las recomendaciones y normativas de las distintas compañías suministradoras.

**T.IV.- DESARROLLO Y GESTIÓN.**

**CAPÍTULO 1.– UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

**4.1.1. División en unidades de actuación.**

El desarrollo del presente Plan Parcial se realizará mediante dos unidades de actuación, en la forma definida en el Plano P.O.1.5. «División en Unidades de Actuación».

**4.1.2. Proyecto de Actuación.**

- a) Los Proyectos de Actuación adaptarán sus contenidos a lo establecido en el artículo 240 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- b) Cuando los Proyectos de Actuación se limiten al establecimiento básico de las determinaciones sobre reparcelación y urbanización será precisa la posterior tramitación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

**CAPÍTULO 2.– SISTEMA DE ACTUACIÓN****4.2.1.– Sistema de actuación.**

El Sistema de actuación para la ejecución de cada una de las dos Unidades de Actuación lo establecerá el correspondiente Proyecto de Actuación. No obstante, con carácter indicativo se propone el *sistema de compensación*, siempre que se den las condiciones previstas en el artículo 259 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**ANEXO****FICHA SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL****DATOS GENERALES**

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: *Plan Parcial del Sector «Las Cabezas»*

TIPO DE PLANEAMIENTO: *Planeamiento de desarrollo*

NOMBRE DEL MUNICIPIO: *Salamanca* Provincia: *Salamanca*

CODICO INE: *37274*

POBLACIÓN MUNICIPAL:

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

**REDACTORES**

JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, Ingeniero de Caminos.

ILDEFONSO VICENTE GARCÍA, Arquitecto.

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL SEGÚN PLAN GENERAL**

SUPERFICIE TOTAL: *62,87 Ha.*

SUPERFICIE INCLUIDOS S.G: *64,49 Ha.*

CATEGORÍA SUELO: *Delimitado.*

DENSIDAD MÁXIMA: *0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

USO GLOBAL: *Residencial.*

ÍNDICE VARIEDAD USO: *20%.*

DENSIDAD: *57,70 Viv/Ha.*

ÍNDICE VARIEDAD TIPOLOGICA: *20%.*

ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL: *30%.*

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

APROVECHAMIENTO MEDIO: *0,39366 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: *268.151,58 m<sup>2</sup>.*

**SISTEMAS GENERALES**Vías públicas: 53.610,30 m<sup>2</sup>

Servicios urbanos: -

Espacios libres: 16.222,60 m<sup>2</sup>Equipamientos: 92.877,56 m<sup>2</sup>**SISTEMAS LOCALES**Vías públicas: 124.002,22 m<sup>2</sup>Servicios urbanos: 20.214,51 m<sup>2</sup>Espacios libres: 58.030,08 m<sup>2</sup>Equipamientos: 46.713,26 m<sup>2</sup>

N.º DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

2 VIVIENDAS

Libres: 1.746

Protegidas: 1.106

Totales: 2.852

PLAZOS DEBERES

Urbanización: 4 años/6 años

Cesión: 1 año/5 años

Edificación: 8 años desde la recepción de la urbanización.

**OBSERVACIONES**

Tres parcelas comerciales: 7.578,97 m<sup>2</sup> de suelo y 3.941,06 m<sup>2</sup> edificables  
8.041,69 m<sup>2</sup> de suelo y 4.181,68 m<sup>2</sup> edificabilidad  
7.709,84 m<sup>2</sup> de suelo y 4.009,12 m<sup>2</sup> edificabilidad

**3.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS.****3.1.- DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

– MEMORIA INFORMATIVA

– PLANOS DE INFORMACIÓN

**P.I.1 - PLANOS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

1.1 - Plano de situación

1.2 - Usos del Suelo

1.3 - Planos Topográficos

1.3.1 – Topográfico

1.3.2 – Hipsométrico

1.3.3 – Clinométrico

**P.I.2 - PLANOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

2.1 - Planos del Plan General

2.1.1 - Clasificación del suelo

2.1.2 - Sistemas generales interiores

2.1.3 - Sistemas generales exteriores

2.1.4 - Ordenación detallada en suelo urbanizable

2.1.5 - Red básica de abastecimiento de agua

2.2 – Ordenación de los sectores colindantes

P.I.3 - PLANOS DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3.1 - Parcelario del Sector

3.1.1 - Parcelación del Sector (I)

3.1.2 - Parcelario del Sector (II)

3.2 - Parcelario de los Sistemas Generales Exteriores

P.I.4 - PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

4.1 - Red Viaria

4.2 - Servicios urbanos

4.2.1 - Abastecimiento

4.2.2 - Alcantarillado

4.2.3 - Energía eléctrica

4.2.4 - Red telefónica

4.2.5 - Telecomunicaciones

4.2.6 - Red de gas

3.2.– DOCUMENTO NORMATIVO

– *MEMORIA VINCULANTE*

– *NORMATIVA URBANÍSTICA*

– *PLANOS DE ORDENACIÓN*

P.O.1 - PLANOS ORDENACIÓN Y GESTIÓN

1.1 - Delimitación

1.1.1 - Sector neto

1.1.2 - Sistemas generales exteriores

1.2 - Calificación urbanística

1.2.1 - Usos pormenorizados

1.2.2 - Ordenación detallada



1.2.3 - Replanteo de las edificaciones residenciales

1.2.4 - Secciones de las manzanas

1.3 - Alineaciones y rasantes

1.3.1 - Planta general viaria

1.3.2 - Replanteo

1.3.3 - Planos de rasantes de los viales

1.3.4 - Secciones tipo

1.4 - Planos de imagen de las unidades residenciales (no vinculantes)

1.4.1 - Planta general

1.4.2 - Plantas y alzados bloques

1.4.3 - Plantas y alzados manzana con patio

1.5 - División Unidades de Actuación

**P.O.2 - PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS**

2.1 - Equipamientos y espacios libre públicos

2.2 - Servicios urbanos

2.2.1 - Red de pluviales

2.2.2 - Red de negras

2.2.3 - Distribución de agua

2.2.4 - Energía eléctrica

2.2.5 - Alumbrado público

2.2.6 - Canalizaciones telefónicas

2.2.7 - Telecomunicaciones

2.2.8 - Red de gas

**– ESTUDIO ECONÓMICO**