

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamientos****Salamanca**

PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Anuncio

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de abril de 2009, en relación al Plan Parcial Sector "Tejar de Aulino", adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO: APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL SECTOR "TEJAR DE AULINO" CON LOS CAMBIOS RELACIONADOS EN EL EXPOSITIVO TERCERO.

SEGUNDO: NOTIFICAR EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, A LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SALAMANCA, AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y AL PROMOTOR. ASIMISMO A LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN, COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, ADJUNTÁNDOLE UN EJEMPLAR COMPLETO Y DILIGENCIADO DEL INSTRUMENTO APROBADO JUNTO CON SU SOPORTE INFORMÁTICO.

TERCERO: PUBLICAR EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA EN EL BOLETÍN OFICIAL DE CASTILLA Y LEÓN. DICHO ACUERDO SE PUBLICARÁ EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SALAMANCA ACOMPAÑADO DE UN ANEXO CON LAS DETERMINACIONES RECOGIDAS EN EL ARTÍCULO 175.2 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

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 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, a 16 de abril de 2009.-EL ALCALDE, PD. EL TTE ALCALDE, Salvador Cruz García.

PLAN PARCIAL SECTOR "TEJAR DE AULINO"**ANEXO**

ANEXO I: MEMORIA VINCULANTE

ANEXO II: NORMATIVA

ANEXO III: RELACIÓN DE DOCUMENTOS

ANEXO I: MEMORIA VINCULANTE*DN-MV MEMORIA VINCULANTE*

T.I .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

T.II OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

T.III ORDENACIÓN GENERAL

Superficie real del sector

Índice de variedad de uso

T.IV ORDENACIÓN DETALLADA

Condicionantes de la Información

Objetivos de la ordenación propuesta

Ordenación propuesta (Zonificación)

Densidad bruta y máxima de edificación

Densidad bruta de edificación:

Densidad máxima de edificación (descontando los SS.GG)

Densidad máxima de edificación

Coeficientes de homogeneización

Distribución del aprovechamiento del sector

Índice de integración social

Índice de variedad de uso

Índice de variedad tipológica

Propuesta de cesión al Ayuntamiento

Reservas destinadas a Sistemas Generales y Locales y aparcamientos

Reservas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos

T.V CUADROS SÍNTESIS

T.VI RESUMEN EJECUTIVO

T.I .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad se deriva directamente de las previsiones realizadas e incluidas por el Ayuntamiento en el planeamiento general, ya que se trata de desarrollar uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado del municipio.

La localización del sector, ofrece excelentes condiciones para su desarrollo, el cual vendrá a dar continuidad y a completar al crecimiento de la ciudad de Salamanca en este entorno.

Todas las conexiones de infraestructuras necesarias con las redes municipales existentes son posibles.

El presente documento se redacta a instancia de los propietarios del 75 % de la superficie de sector. Estos titulares de los terrenos tienen suficientemente acreditada su capacidad para el desarrollo del sector.

T.II OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta por el presente Plan Parcial responde a los siguientes objetivos:

1. Dar cumplimiento a la exigencia legal de redacción y aprobación de una figura de planeamiento, Plan Parcial, como primer paso en el largo proceso de planificaciones y gestión, al que seguirán el proyecto y ejecución de las obras de urbanización, así como los proyectos y obras de edificación.
2. Dotar al ámbito de ordenación de una amplia zona destinada a Espacios Libres Públicos entorno al trazado del actual arroyo, dando continuidad a las zonas verdes existentes al oeste del sector.
3. Dejar ordenado el sector a nivel de detalle, con el parcelario ya definido, para facilitar las actuaciones edificatorias de manera inmediata, sin necesidad de tramitar otras figuras de planeamiento intermedias, como serían los Estudios de Detalle, en caso de un parcelario no definido o impreciso.
4. Definir un tamaño de parcela adecuados, tratando de facilitar la construcción de todas las tipologías previstas en el Plan General
5. Promover la creación de vivienda joven.

T.III ORDENACIÓN GENERAL**Superficie real del sector**

Conforme a los datos que figuran en la ficha de ordenación del sector incluida en la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, este cuenta con una superficie de 115.400 m².

No obstante, y de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado ex profeso para la redacción del presente documento, y una vez admitida por los técnicos del Ayuntamiento de Salamanca la delimitación propuesta, la superficie real del ámbito de ordenación es de 115.192,46 m².

Índice de variedad de uso

En la ficha correspondiente se establece un índice de variedad de uso de 20%. Según el acuerdo alcanzado con la Junta de Castilla y León, este porcentaje podrá coincidir en un máximo del 7% con el índice de integración social.

T.IV ORDENACIÓN DETALLADA**Condicionantes de la Información**

De la información antecedente se deducen los siguientes condicionantes para la redacción del Plan Parcial:

- El terreno cuenta con una configuración topográfica en forma de meseta, que desciende desde la parte central hasta las zonas limítrofes, tal y como se muestra en el plano de características. En algunas zonas, estas pendientes se encuentran entorno al 12 %. Esta circunstancia obligará a establecer perfiles superiores al 6% en algunos viales.
- El ámbito cuenta actualmente con una línea eléctrica aérea que deberá ser soterrada en las obras de urbanización del sector. Igualmente deberá ser soterrada la línea telefónica que atraviesa el ámbito por el oeste.

Objetivos de la ordenación propuesta

Sobre la base del contenido de la Información urbanística y de las determinaciones establecidas, el desarrollo del Plan Parcial definido persigue los siguientes objetivos:

a) Desarrollar el sector de acuerdo con las condiciones establecidas en el Plan General.

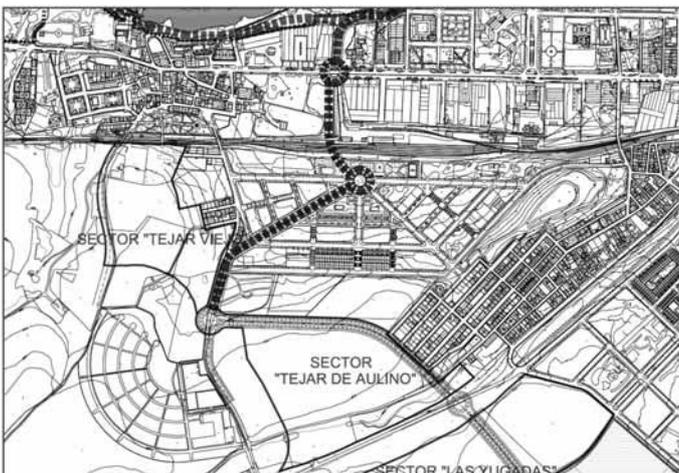
b) Integrar el desarrollo del sector dentro de una operación más amplia de expansión de Salamanca, definida por el Plan General que prevé la ordenación de todo su territorio.

De forma más concreta, la ordenación detallada consigue:

- Evitar, en la medida de lo posible, orientaciones en los viales que provoquen pendientes superiores al 6%. Con esta finalidad no se han situado calles (salvo el Sistema General Viario), que transcurran perpendiculares al camino de tierra existente.
- Crear una malla viaria, que utilice como vial principal el Sistema General Viario, y permita la continuidad de las calles existentes.
- Implantar una amplia zona verde situada entorno al arroyo, donde se propone la creación de un parque de ribera. Esta zona vendrá a dar continuidad a la situada al oeste del sector.
- Crear viales de tráfico restringido, donde el tránsito peatonal tendrá preferencia frente al tráfico rodado. Este último, únicamente podrá utilizarlos para el acceso a los garajes privados de las viviendas.
- Definir un espectro amplio de tipologías residenciales, con objeto de poder dirigir la oferta a segmentos del mercado inmobiliario lo más variados posible (libres, VPP general y VPP joven).
- Situación de una zona de carácter terciario, que permita la implantación de usos comerciales para servicio, tanto de los habitantes del Plan como para los del resto del municipio.
- Dimensionar las unidades parcelarias en función de la tipología y el uso que se quiere implantar en cada parcela.
- Creación de nuevos tramos de carril bici, que darán continuidad a los propuestos en el P.G.O.U.

Como se puede observar en la imagen siguiente, el Ayuntamiento dejó previstos, en la redacción del Plan General, la implantación de varios tramos de carril bici, condicionados al desarrollo de nuevos sectores urbanos o infraestructuras

En azul se muestra parte del tramo S-IV, que termina en la glorieta del SG V-22, situada en la zona norte del sector



En el presente documento se establecerá la continuidad del tramo S IV, desde esta glorieta hasta la situada sobre la carretera de Matilla.

La propuesta de ordenación que permite alcanzar los objetivos descritos tiene en cuenta, tanto las condiciones económicas y sociales del mercado inmobiliario de Salamanca, como las particularidades geográficas del ámbito territorial en el que se asienta el sector.

Ordenación propuesta (Zonificación)

La zonificación se detalla en los planos correspondientes. La asignación de aprovechamientos urbanísticos a cada una de las parcelas se ha pormenorizado en los cuadros síntesis.

La calificación pormenorizada del suelo será la siguiente:

- **RU Residencial Unifamiliar Libre**
Parcelas en las cuales se permite una edificación unifamiliar (en todas las tipologías permitidas) de precio libre.
- **RC Residencial Colectiva Libre**
Parcelas en las cuales se permite una edificación colectiva (en todas las tipologías permitidas), para vivienda de precio libre.
- **RC-P Residencial Colectiva Protección Pública**
Parcelas en las cuales se permite una edificación colectiva (en todas las tipologías permitidas), para vivienda de protección pública. Dentro de este uso distinguimos entre:
 - **RC-PP, espacios destinados a la ubicación de viviendas de protección pública general.**
 - **RC-PJOVEN, espacios destinados a la ubicación de viviendas de protección pública en régimen de VIVIENDA JOVEN.**

En este último uso se establece la posibilidad de aplicar el art 86 del Reglamento de Urbanismo, modificado por el Decreto 99/2005 de 22 de diciembre, de la Junta de Castilla y León, para la promoción de la "vivienda joven".

- **TC Zonas destinadas a uso Terciario General**
Parcelas con uso pormenorizado destinado a Terciario general al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada. En este uso debemos distinguir:
 - **TC-BAJOS COMERCIALES, espacios destinados a la ubicación de terciario en los bajos de las parcelas de viviendas.**
 - **TC-USO EXCLUSIVO, parcelas destinadas únicamente a la ubicación de terciarios.**
- **SG.VI Sistema General Viario**
Espacio destinado a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, y demás instalaciones, que pueden considerarse al servicio de toda la población.
- **SG.VERDE Sistema General Viario**
Parcelas con uso destinado a Zonas Verdes de titularidad pública al servicio de toda la población.
- **SL.EQ Pu Sistema Local de Equipamiento Público**
Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas de equipamiento de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.
- **SL.EL Sistema Local de Espacios Libres Públicos**
Parcelas con uso pormenorizado destinado a Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.
- **VI Viario Público**
Zonas destinadas a permitir el acceso y la movilidad tanto para vehículos como para peatones. Se incluye en este uso global los siguientes usos pormenorizados.

Vía mixta (VI-M)

Vial de tráfico restringido (VI-R): Vial diseñado para la convivencia entre peatones y los vehículos que acceden a zonas de aparcamiento

privadas. Se construirán mediante pavimentos continuos, y primará su carácter de uso público.

• **SU Servicios Urbanos e infraestructuras**

Zonas destinada a la colocación de los Servicio Urbanos o infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito.

Densidad bruta y máxima de edificación

De acuerdo con el criterio establecido por los redactores del Plan Parcial los aprovechamientos lucrativos, tanto los correspondientes a los propietarios de los terrenos, como el aprovechamiento de cesión municipal se ajustarán proporcionalmente a la superficie real del sector, manteniéndose los índices indicados por el Ayuntamiento de Salamanca.

Densidad bruta de edificación:

En la ficha correspondiente se establece como densidad bruta de edificación un 0,45 m2/m2 . Por tanto, teniendo una superficie bruta de 115192,46 m2, el aprovechamiento bruto del sector es de 51.836,61 m2.

Densidad máxima de edificación (descontando los SS.GG)

La densidad máxima de edificación se obtiene, conforme al art. 86 del RUCyL, aplicando el índice establecido en el Plan General a la superficie bruta del sector excluyendo los Sistemas Generales. Por tanto $0,577 \cdot (115.192,46 - (19.555,14 + 6.027,24)) = 51.705,016 \text{ m}^2$

Densidad máxima de edificación

Igualmente se ha calculado la densidad máxima de edificación . En el Plan General se acota en 57,70 viv/ha. Por tanto, aplicando este parámetro a la superficie bruta del sector menos los Sistemas Generales se obtiene:

$$57,70 \cdot ((115192,46 - (19555,14 + 6027,24)) / 10.000) = 517 \text{ viviendas}$$

En resumen y como parámetros básicos de ordenación en el presente Plan Parcial utilizaremos:

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
SUPERFICIE, Según medición real	115.192,46 m2
SISTEMAS GENERALES	25.582
SUPERFICIE (EXCLUYENDO SS.GG)	89.610
DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	0,577
	51.705,016 m2
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	57,70
	517 viv

Coefficientes de homogeneización

Para la estimación de los coeficientes de ponderación entre diferentes usos se ha realizado el cálculo de la relación entre las rentabilidades correspondientes a cada de ellos. Estableciéndose tal y como se indica en el artículo 102 del RUCyL, el coeficiente 1 para el uso predominante (en nuestro caso la VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE).

Todos los precios de venta para cada uno de los usos que se exponen a continuación han sido determinados por los técnicos municipales, en función de los ya conocidos en otras zonas que se pueden asimilar a las del sector.

1. Vivienda unifamiliar libre

Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de 2.255 € por metro cuadrado.

2. Estimación del precio de la vivienda colectiva libre en la zona del estudio

Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de 2.050 € por metro cuadrado.

3. Vivienda de protección oficial

Para el cálculo de los precios de la vivienda de protección oficial , se parte del Precio Básico Nacional (PNB), establecido para 2.007 en 728 €/m2 .

Por otro lado, y según el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, los coeficientes de ámbito municipal a aplicar en 2.007 son los siguientes.

	Vivienda Joven	Vivienda de Precio General	Vivienda de Régimen Especial
A.M. 1.º	2,07	1,84	1,61
A.M. 2.º	1,80	1,60	1,40
A.M. 3.º	1,70	1,60	1,40
A.M. 4.º	1,50	1,40	1,20

Teniendo en cuenta que Salamanca pertenece al ámbito nº 1, se obtiene un precio de venta para el metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial de:

$$\text{Precio Vivienda de Protección Pública General} = 728 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 1,84 = 1.339,52 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

$$\text{Precio Vivienda de Protección Pública Joven} = 728 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 2,07 = 1.506,96 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

4. Uso Comercial

Basándose en el análisis de precios de venta de comercial en zonas afines a la que nos ocupa, el Ayto ha calculado un precio para el m2 en terciario comercial en edificio exclusivo de 2.255 € /m2 y en terciario comercial situado en bajos de 1.845 €/m2.

Se obtienen por tanto los siguientes coeficientes de homogeneización

COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	
Coefficiente homog RU	1,0000
Coefficiente homog RC	0,9091
Coefficiente homog RC-PJOVEN	0,6683
Coefficiente homog RC-PP	0,5940
Coefficiente homog (TC EN BAJOS)	0,8182
Coefficiente homog (EDIF EXCLUSIVO)	1,0000

Distribución del aprovechamiento del sector

La edificabilidad total del sector es de 51.705,01 m2. Su distribución por usos y tipologías es la indicada en los cuadros de ordenación.

Considerando los coeficientes de ponderación establecidos, el aprovechamiento total ponderado del sector, referido al uso vivienda unifamiliar libre es de 43.771,46 m2 en el uso predominante, distribuido de la manera siguiente.

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEF HOMOG	EDIFIC. HOMOG
RU-VIV UNIFAMILIAR	22206,22	20682,01	1,00	20682,01
RC-VIV COLECTIVA LIBRE	7518,54	9720,54	0,91	8836,86
RC-PJOVEN (VIV COLECTIVA JOVEN)	3628,13	7264,55	0,67	4854,72
BAJOS COMERCIALES		1102,30	0,82	901,88
RC-PP (VIV COLECTIVA PP GENERAL)	4631,17	10935,61	0,59	6496,00
TC-TERCIARIO COMERCIAL-exclusivo	1600,68	2000,00	1,00	2000,00
TOTAL		51.705,02		43.771,46

Índice de integración social

El Plan General estableció un 30% como índice de integración social (porcentaje de la edificabilidad residencial que se destinará a la construcción de viviendas con protección pública).

% de APROVECHAMIENTO residencial destinado a viviendas de protección pública

Edificabilidad RESIDENCIAL	48.602,71			%
Edificabilidad vivienda Protección Pública	Vivienda Joven	7.264,55	14,95	
	Vivienda PP Régimen General	10.935,61	22,50	
ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL		18.200,17	37,45	

Índice de variedad de uso

Respecto a este índice el Ayuntamiento de Salamanca ha llegado a un acuerdo con la Junta de Castilla y León en el que se permite compatibilizar un 7% de la edificabilidad incluida en el índice de variedad de uso con el del integración social. Por tanto:

% de APROVECHAMIENTO destinado a usos diferentes al predominante

Edificabilidad total		51705,02	%
Edificabilidad en USO DIFERENTE PREDOMINANTE	En comercial	3102,30	6,00
	En Vivienda Protegida (por encima del mínimo)	3619,35	7,00
	Compatible con Integración Social	3619,35	7,00

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	20,0
------------------------	------

Conforme se muestra en el cuadro adjunto, el índice de variedad de uso del sector es del 20%.

Índice de variedad tipológica

Se define este índice como el porcentaje de aprovechamiento destinado a tipologías edificatorias diferentes a las del uso predominante. En este Plan Parcial se establece como uso predominante la vivienda unifamiliar libre.

Edificabilidad total		51705,02	%
Edificabilidad en TIPOLOGÍA DIFERENTE A LA PREDOMINANTE	En vivienda COLECTIVA	27920,71	54,00
	En comercial	3102,30	6,00

ÍNDICE VARIEDAD TIPOLÓGICA	60,0
----------------------------	------

Propuesta de cesión al Ayuntamiento

Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Salamanca la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, equivalente a 4.377,9 m² en el uso predominante (VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE).

Se propone que este aprovechamiento sea materializado en el uso de vivienda de protección pública en régimen general, materializados en la parcela resultante nº 11 del presente Plan Parcial.

PARCELA 11-PROPUESTA DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

Superficie:	3.121,05 m ²
Uso pormenorizado:	RESIDENCIAL COLECTIVA PP (Régimen General)
Índice de edificabilidad:	2,36
Edificabilidad:	7370,00 m ²
Coefficiente homogeneización:	0,594
Edificabilidad HOMOGENEIZADA:	4377,94
% APROVECHAMIENTO	10,00

Reservas destinadas a Sistemas Generales y Locales y aparcamientos**Sistema General VIARIO SG V 22**

En las determinaciones de Ordenación General definidas en el P.G.O.U., se incluía un Sistema General Viario dentro del sector.

El trazado de este se puede ver en los planos de ordenación del presente documento. Cuenta con una superficie de 19.555,14 m² (PARCELA Nº 20).

Sistema General ZONA VERDE INTERIOR

Igualmente se obligaba a la ubicación de un Sistema General Verde de 6.000 m² dentro de la superficie del sector. Este se ha situado entorno al cauce del arroyo.

Está conformado por las parcelas nº 18 y 19, del Plan Parcial, y suma una superficie total de 6.027,24 m², tal y como se observa en la siguiente

PARCELA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE
18	S.G. VERDE	4912,38
19	S.G. VERDE	1114,86
TOTAL		6027,240

Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ)

Atendiendo al Reglamento Urbanístico de Castilla y León, se deben reservar al menos 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector o 5% de la superficie bruta, para el Sistema Local de Equipamientos. Teniendo en cuenta que la edificabilidad total del sector en el uso predominante es de 43.771,46 m² USO PREDOMINANTE, se deben destinar al menos para este uso 8.754,29 m², de suelo.

En el presente Plan, este Sistema se encuentra integrado por las parcelas (7 y 13), con una superficie total de 9.061,08 m², ligeramente superior al mínimo exigible.

Sistema Local Espacios Libres de Uso y Dominio Público (SL.EL)

Según el Reglamento Urbanístico de Castilla y León, se deben reservar al menos 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector o el 10% de la superficie bruta, para el Sistema Local de Espacios Libres. En el caso que nos ocupa, es el segundo condicionante el que produce una superficie superior de suelo destinado a este uso.

a) 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante = 8.754,29 m², de suelo a este uso.

b) el 10% de la superficie bruta del sector = 11.519,25 m²

En la ordenación detallada, el sistema esta formado por las parcelas 14,15,16 y 17, cuenta con una superficie global de 11.528,99 m²

PARCELA	USO	SUPERFICIE
14	S.L. EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	1727,48
15	S.L. EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	2688,08
16	S.L. EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	5932,04
17	S.L. EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	1181,39
TOTAL		11528,99

Este sistema se sitúa en varias parcelas separadas situadas todas ellas al sur del sector, en torno al arroyo de Cagachinarros.

En este espacio se situará una zona apta para juegos de niños de un mínimo de 200 m². Tal y como prevé el RUCyL, se plantarán especies vegetales en el 50% de la superficie total. Esta zona de arbolado será definida con precisión en el proyecto de urbanización, donde se diseñarán los espacios libres públicos, conforme a los criterios indicados por el Ayuntamiento.

Sistema local de aparcamiento

El viario diseñado tiene dos funciones principales, por un lado permitir el acceso tanto a peatones como a vehículos a las edificaciones y por otro, la situación de los aparcamientos.

- De acuerdo con el art 44.b de la Ley 5/1999 se preverán 1 plaza de aparcamiento para uso público por cada 100 m² edificables en el uso predominante.

Esto supone una dotación de al menos 438 plazas de aparcamiento para uso público.

En los planos de ordenación se han indicado en cada franja de aparcamiento el número máximo de plazas que se podrían situarse sobre el viario. No obstante, este número máximo debe ser minorado para tener en cuenta la superficie ocupada por las salidas desde los garaje privado.

Se ha estimado el número máximo de accesos desde los garajes privados hasta los viales públicos de cada una de las parcelas de la ordenación detallada, para detraerlos de la superficie máxima de aparcamientos.

Por otro lado, y a indicación de los servicios técnicos del Ayuntamiento, parte de estos aparcamientos se han situado en el Sistema General Viario.

Se muestra a continuación el número máximo de plazas que podría situarse en el viario.

Viales	Nº de aparcamientos	
	En línea	En batería
Vial 1		163
Vial 2		
Vial 3		55
Vial 4		39
Vial 5		51
Vial 6		
Vial 7		58
Vial 8		22
Vial 9		96
Vial 10		35
MAXIMO APARCAMIENTOS SIN ACCESOS	519	46
TOTAL ACCESOS A VIVIENDAS		40
TOTAL APARCAMIENTOS	525	

Igualmente se han respetado los mínimos establecidos en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, que estable 1 plaza de aparcamiento para personas en situación de discapacidad con movilidad reducida, por cada 40 plazas o fracción. Se proyectan por tanto 13 plazas de aparcamiento con estas características. Se han situado cerca de los accesos peatonales y de las zonas de equipamientos.

	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SALAMANCA	PLAN PARCIAL
SISTEMA GENERAL VIARIO	19400 m ²	19.555,14
SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES	6.000 m ²	6.027,24

	LEY 5/1999, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN	PLAN PARCIAL
--	---	--------------

SISTEMAS LOCALES ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	20 m ² de suelo por cada 100 m ² edificables en el uso predominante del sector o 10% de la superficie bruta.	11.519,25	11.528,99
SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO	20 m ² de suelo por cada 100 m ² edificables en el uso predominante del sector o 5% de la superficie bruta.	8.754,29	9.061,08
APARCAMIENTO EN VÍAS PÚBLICAS	1 plaza/100m ² en el uso predominante	438	525

El ayuntamiento de Salamanca tiene prevista la recogida de basuras mediante el sistema de CARGA LATERAL. En este sistema los con-

tenedores son recogidos por el vehículo por el lado derecho en el sentido de la marcha.

Estos contenedores tienen las siguientes capacidades y medidas.

	CAPACIDAD	SERVICIO
CONTENEDOR (FRACCIÓN RESTO)	3200 LITROS	120 VIVIENDAS
CONTENEDOR (ENVASES LIGEROS)	3200 LITROS	20 LITROS/SEM FAMILIA
CONTENEDOR (PAPEL-CARTÓN)	3200 LITROS	
CONTENEDOR (VIDRIO)	3200 LITROS	
MEDIDAS DEL CONTENEDOR		
Largo: 1,88 m		
Ancho: 1,5 m		
Alto: 1,735		

En el Plan Parcial se han seguido los criterios de ubicación indicados por el área de Medio Ambiente del Ayuntamiento.

Las distancia a recorrer por los usuarios para acceder a los contenedores no será superior a los 80 metros.

Se han situado los contenedores en zona de sombras y se han separado los de fracción resto de los de envases-cartón-vidrio.

Zonas destinadas a Centros de Transformación

Atendiendo a lo indicado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, los centros de transformación deberán ser enterrados. Por esta razón, no se han dejado previstas zonas en la ordenación detallada para la colocación de estos elementos, considerando que se situarán bajo los viales diseñados.

T.V CUADROS SÍNTESIS

A continuación se incluye un Cuadro de Ordenación, en el que se definen los parámetros urbanísticos asociados a cada una de las parcelas en que queda dividida la totalidad del ámbito ordenado.

Los parámetros definidos son los siguientes:

- a) Denominación del ámbito de ordenación.
- b) Superficie de suelo;
- c) N° máximo de viviendas
- d) Índice de edificabilidad
- e) Edificabilidad (Aprovechamiento total máximo)

Corresponde al aprovechamiento lucrativo total asignado a la parcela. Tiene carácter vinculante y su cómputo se efectuará de acuerdo con la Normativa del Plan General

- g) Coeficiente de homogeneización
- h) Edificabilidad homogeneizada

	PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE	Ind EDIFIC	DIFICABILIDAD	N° max. viviendas	C. Homog	Edificabilidad homog	% Edificabilidad homog
DOMINIO PRIVADO	1	RU-VIV UNIFAMILAR	3740,03	0,931	3483,32	29	1,0	3483,3	7,958
	2	RU-VIV UNIFAMILAR	4214,17	0,931	3924,91	33	1,0	3924,9	8,967
	3	RU-VIV UNIFAMILAR	3738,80	0,931	3482,17	29	1,0	3482,2	7,955
	4	RU-VIV UNIFAMILAR	3381,99	0,931	3149,85	26	1,0	3149,9	7,196
	5	RC-VIV COLECTIVA LIBRE	4374,12	1,293	5655,20	90	0,9	5141,1	11,745
	6	RC-VIV COLECTIVA LIBRE	3144,42	1,293	4065,35	64	0,9	3695,8	8,443
	8	RU-VIV UNIFAMILAR	2951,82	0,931	2749,21	23	1,0	2749,2	6,281
	9	RU-VIV UNIFAMILAR	4179,41	0,931	3892,54	32	1,0	3892,5	8,893
	10	RC-P-JOVEN (VIV COLECTIVA JOVEN)	3628,13	2,306	7264,55	54	0,7	4854,7	11,091
	10.1	TC-TERCIARIO COMERCIAL EN BAJOS			1102,30		0,8	901,9	2,060
		RC-PP (VIV COLECTIVA PP GENERAL)	1510,12	2,361	3565,61	44	0,6	2118,1	4,839
		RC-PP (VIV COLECTIVA PP GENERAL)	3121,05	2,361	7370,00	93	0,6	4377,9	10
	12	TC-TERCIARIO COMERCIAL (uso exclusivo)	1600,68	1,249	2000,00		1,0	2000,0	4,569
DOMINIO PÚBLICO	7	SL EQ- SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTO	6490,32						
	13	SL EQ-SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTO	2570,76						
	14	SL EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	1727,48						
	15	SL EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	2688,08						
	16	SL EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	5932,04						
	17	SL EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	1181,39						
	18	S.G. VERDE	4912,38						
	19	S.G. VERDE	1114,86						
	20	S.G.-VI (SISTEMA GENERAL VIARIO)	19555,14						
	21	VI-VIARIO	29435,27						
TOTAL SECTOR			115.192,46		51.705,02	517		43.771,46	100,00

T.VI RESUMEN EJECUTIVO

La ley 8/2007, en su artículo 11 apartado 2, y la ITPLAN 1/2007 de Castilla y León, indican que en los procedimientos de aprobación de los instrumentos urbanísticos debe ser incluido un resumen ejecutivo donde se indique con precisión:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En estas zonas se suspenderá el otorgamiento de licencias, hasta la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

En el presente Plan se ha desarrollado ampliamente la memoria vinculante, por lo que se considera reiterativo realizar un extenso resumen de la misma.

No obstante se tratará de hacer una síntesis en los párrafo siguientes:

OBJETIVO y ORDENACIÓN:

La ordenación se resume en:

- Crear una malla viaria, que utilice como vial principal el Sistema General Viario, y permita la continuidad de las calles existentes.
- Implantar una amplia zona verde situada entorno al arroyo.
- Crear viales de tráfico restringido, donde el tránsito peatonal tendrá preferencia frente al tráfico rodado.
- Definir un espectro amplio de tipologías residenciales.
- Situación de una zona de carácter terciario.
- Creación de tramos nuevos tramos de carril bici, que darán continuidad a los propuestos en el P.G.O.U.

Esta ordenación se adapta a los siguientes parámetros.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE, Según medición real	115.192,46	m ²
DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	0,577	m ² /m ²
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	51,705,016	m ²
	57,70	m ² /m ²
	517	m ²

De la ordenación detallada se obtiene el siguiente cuadro resumen de superficies, en función de los usos pormenorizados.

DOMINIO PRIVADO

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEF HOMOG	EDIFIC. HOMOG
RU-VIV UNIFAMILAR	22206,22	20682,01	1,00	20682,01
RC-VIV COLECTIVA LIBRE	7518,54	9720,54	0,91	8836,86
RC-P-JOVEN (VIV COLECTIVA JOVEN)	3628,13	7264,55	0,67	4854,72
BAJOS COMERCIALES		1102,30	0,82	901,88
RC-PP (VIV COLECTIVA PP GENERAL)	4631,17	10935,61	0,59	6496,00
TC-TERCIARIO COMERCIAL-exclusivo	1600,68	2000,00	1,00	2000,00
TOTAL	51.705,02			43.771,46

DOMINIO PÚBLICO

S.G.-VI (SISTEMA GENERAL VIARIO)	19.555,14
S.G. VERDE	6027,240
EQ-Pv-EQUIP. PÚBLICO	9061,08
S.L. EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	11528,99
VI-VIARIO	29435,27
TOTAL	116192,46

PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE	Ind EDIFIC	EDIFICABILIDAD	N° max viviendas	C. Homog	Edificabilidad homog	% Edificabilidad homog	
DOMINIO PRIVADO	1	RU-VIV UNIFAMILAR	3740,03	0,931	3483,32	29	1,0	3483,3	7,958
	2	RU-VIV UNIFAMILAR	4214,17	0,931	3924,91	33	1,0	3924,9	8,967
	3	RU-VIV UNIFAMILAR	3738,80	0,931	3482,17	29	1,0	3482,2	7,955
	4	RU-VIV UNIFAMILAR	3381,99	0,931	3149,85	26	1,0	3149,9	7,196
	5	RC-VIV COLECTIVA LIBRE	4374,12	1,293	5655,20	90	0,9	5141,1	11,745
	6	RC-VIV COLECTIVA LIBRE	3144,42	1,293	4065,35	64	0,9	3695,8	8,443
	8	RU-VIV UNIFAMILAR	2951,82	0,931	2749,21	23	1,0	2749,2	6,281
	9	RU-VIV UNIFAMILAR	4179,41	0,931	3892,54	32	1,0	3892,5	8,893
	10	RC-P-JOVEN (VIV COLECTIVA JOVEN)	3628,13	2,306	7264,55	54	0,7	4854,7	11,091
	TC-TERCIARIO COMERCIAL EN BAJOS	1102,30							
	10.1	RC-PP (VIV COLECTIVA PP GENERAL)	1510,12	2,361	3565,61	44	0,6	2118,1	4,839
	11	RC-PP (VIV COLECTIVA PP GENERAL)	3121,05	2,361	7370,00	93	0,6	4377,9	10
12	TC-TERCIARIO COMERCIAL (uso exclusivo)	1600,68	1,249	2000,00		1,0	2000,0	4,569	
DOMINIO PÚBLICO	7	SL EQ- SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTO	6490,32						
	13	SL EQ-SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTO	2570,76						
	14	S.L. EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	1727,48						
	15	S.L. EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	2688,08						
	16	S.L. EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	5932,04						
	17	S.L. EL (SISTEMA LOCAL E LIBRES)	1181,39						
	18	S.G. VERDE	4912,38						
	19	S.G. VERDE	1114,86						
	20	S.G.-VI (SISTEMA GENERAL VIARIO)	19555,14						
	21	VI-VIARIO	29435,27						
TOTAL SECTOR		115.192,46		51.705,02	517		43.771,46	100,00	

ANEXO II: NORMATIVA**DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA****T.I.DISPOSICIONES GENERALES**

Ámbito de Aplicación

Vigencia

Desarrollo del Plan Parcial

T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS

Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación

RU-Edificación en vivienda UNIFAMILIAR

RC -Edificación en vivienda COLECTIVA LIBRE

RCU-Edificación en vivienda COLECTIVA PROTEGIDA

TC-Terciario Comercial

SL.EQ-Sistemas Locales de Equipamientos

SG VI Sistemas Generales de Vías Públicas

SG. EL y SL.EL Sistemas Generales y Locales de Espacio Libres Públicos

SI VI_ Sistemas Locales de Vías Públicas

SU Servicios Urbanos e infraestructuras

Cap.2 Tabla Síntesis de Usos

Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Cap.1 Red viaria

Cap.2 Espacios libres

Cap.3 Servicios urbanos

Cap.4 Actos previos a la ejecución

T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

Condicionantes del Proyecto de Urbanización

Plazos de ejecución

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

Adosada 115 m2

Pareada 130 m2

Aislada 200 m2

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 4,5 metros ni a superficies de parcela menores a las indicadas anteriormente.

No obstante se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

T.I.DISPOSICIONES GENERALES

Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación de las ordenanzas será el definido en el presente Plan Parcial, del sector Tejar de Aulino del P.G.O.U. de Salamanca.

Este Plan Parcial establece en todo su ámbito la totalidad de las determinaciones necesarias para la aprobación del planeamiento de desarrollo de los sectores.

Vigencia

El Plan Parcial entrará en vigor con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión si es que en algún momento resultan procedentes.

Desarrollo del Plan Parcial.

- La ejecución del presente Plan Parcial se realizará mediante una única Unidad de Actuación.
- La formación de éste Plan Parcial corresponde a la iniciativa particular. Su desarrollo corresponderá a la Junta de Compensación, salvo que se decida el cambio de sistema de actuación, por parte del Ayuntamiento; o se realice por el Sistema de Concuerdo o Concurrencia, de acuerdo a los artículos 78, 79 y 86, 87, 88 respectivamente de la Ley 5/1.999 y 255, 258, 269-276 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en éste Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a la obtención de la correspondiente licencia municipal y conforme al régimen previsto en los artículos 97 y siguientes de la Ley de Bases de Régimen Local y en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales.
- Podrán formularse Estudios de Detalle a efectos de completar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial siempre de acuerdo con el art. 45 de la Ley 5/1.999 y el art. 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS

Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación

RU-Edificación en vivienda UNIFAMILIAR

Esta ordenación, se define y regula para albergar viviendas unifamiliares, con una flexibilidad suficiente para desarrollar distintas tipologías, pero siempre dentro de la categoría de vivienda unifamiliar.(Adosadas, pareadas o aisladas). Se admite el uso de Residencia Comunitaria.

Uso predominante

Residencial

Usos compatibles y usos prohibidos

Los establecidos en el P.G.O.U. para viviendas unifamiliares.

Las Alineaciones quedan establecidas los planos generales de Ordenación de este documento

Condiciones de EMPLAZAMIENTO

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Se establecen las siguientes parcela mínima, según categorías.

Separación y linderos

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

- En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales será de 3 metros.
- El retranqueo mínimo posterior será de 3 metros.
- El retranqueo mínimo al lindero frontal será de 3 metros.

La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de Edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Ocupación

La edificación no ocupará más del 50% de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 100% bajo rasante, en una única planta.

Condiciones de EDIFICACIÓN

Número máximo de plantas 3 plantas sin BC

Altura máxima de la edificación 10,5 m

Fondo máximo edificable No se regulan

No podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior.

Se prohíbe el acceso a los garajes desde el SG V-22.

El resto de condiciones (vuelos, estéticas, etc) se corresponderán con las indicadas en la ordenanza 5ª, del P.G.O.U. de Salamanca.

RC -Edificación en vivienda COLECTIVA LIBRE

El contenido de esta ordenanza será idéntico al definido en la Ordenanza 4ª del PGOU, con las siguientes condiciones añadidas.

Altura máxima: 3 plantas. Queda explícitamente prohibida la construcción de áticos y bajo cubiertas

RCU-Edificación en vivienda COLECTIVA PROTEGIDA

El contenido de la ordenanza será idéntico al definido en la Ordenanza 2ª del PGOU, en su grado 1, con las siguientes condiciones añadidas:

Se prohíbe el acceso a los garajes desde el SG V-22.

Altura máxima: 3 plantas. Queda explícitamente prohibida la construcción de áticos y bajo cubiertas

En la manzana 10, debe destinarse al uso comercial 1.102,30 m2, o un 13,17 % de la edificabilidad total.

TC-Terciario Comercial

El contenido de la ordenanza será idéntico al de la ordenanza nº 21 del PGOU, con la siguiente corrección:

El número de plantas máximo será 3 plantas SIN B.C.

Usos prohibidos

Residencial e industrial y TCG (Gran establecimiento comercial-Superficie de venta \geq 2.000 m2)

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. para las distintas clases y categorías de usos terciarios.

SL.EQ-Sistemas Locales de Equipamientos

El contenido de la ordenanza será idéntico al definido en la Ordenanza 13ª del P.G.O.U. de Salamanca, para Sistemas Locales de Equipamiento Grado 1.

El número de plantas máximo será 3 plantas SIN B.C.

SG VI Sistemas Generales de Vías Públicas

El contenido de la ordenanza será idéntico al definido en la Ordenanza 15ª del P.G.O.U. de Salamanca .

SG. EL y SL.EL Sistemas Generales y Locales de Espacio Libres Públicos

Usos predominante

Espacios dotacionales públicos destinados a la comunicación, esparcimiento, práctica del deporte, zonas verdes ...etc.

Usos compatibles

a) Se podrán realizar pequeñas edificaciones para construcciones auxiliares (Kioscos, Almacenamiento, etc.) siempre que no sobrepasen el 1% de la ocupación sobre la superficie total de zona verde y una edificabilidad máxima de 0,02 m2/m2.

b) Las instalaciones deportivas, al aire libre, no podrán superar el 25% de la superficie de la zona verde de los espacios locales.

c) Se deberá cumplir el artículo 105 b del R.U.C y L (especies vegetales y juegos infantiles) para su desarrollo en el Proyecto de Urbanización. Se permite el uso de Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, y áreas de juego y recreo infantiles. Se incluirá en esta zona el ajardinamiento correspondiente preferentemente con arbolado de especies de jardín. Al menos el 50% de la zona verde con sistema local de espacios libres públicos será destinado a la plantación de especies vegetales autóctonas.

d) En el Sistema Local se situará al menos un área de juego infantil, con una superficie mínima de 200 m2.

Usos prohibidos

Usos prohibidos: Residencial, Industrial y Terciario

SI VI_ Sistemas Locales de Vías Públicas

Uso predominante

Son espacios destinados a dotaciones urbanísticas públicas, integrados por los espacios destinados a facilitar el acceso y la movilidad de la población.

Incluye los espacios destinados a itinerarios peatonales, tráfico rodado, creación de aparcamientos y zonas verdes ornamentales.

Usos compatibles

Podrán realizarse las instalaciones de los Servicios Urbanos siempre y cuando no interfieran en el uso principal de este tipo de suelo.

Se podrá permitir igualmente el uso de garaje-aparcamiento, en situación de plantas bajo rasante en las vías y plazas públicas, sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

Usos prohibidos

Residencial, industrial y terciario

Edificabilidad

La edificabilidad será de 0.01 m2/m2 con destino a construcciones auxiliares (kioscos, etc.) por cada tramo de viario comprendido entre dos calles adyacentes.

SU Servicios Urbanos e infraestructuras

Son las dotaciones necesarias para asegurar la funcionalidad del ámbito de ordenación, incluso del conjunto del municipio, tales como. los Servicios de Infraestructuras, compuesto por los espacios destinados

al abastecimiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, televisión por cable, etc

Usos compatibles

Zonas verdes y Espacios Libres Públicos

Usos prohibidos

Residencial, industrial y terciario

La edificabilidad máxima será de 0,5 m2/m2, o la existente si fuera superior.

Cap.2 Tabla Síntesis de Usos

A continuación se incluye la tabla síntesis de usos pormenorizado incluidos en el Plan Parcial.

RU	Residencial Unifamiliar Libre
-----------	--------------------------------------

Parcelas en las cuales se permite una edificación unifamiliar (en todas las tipologías permitidas) de precio libre.

RC	Residencial Colectiva Libre
-----------	------------------------------------

Parcelas en las cuales se permite una edificación colectiva (en todas las tipologías permitidas), para vivienda de precio libre.

RC-P	Residencial Colectiva Protección Pública
-------------	---

Parcelas en las cuales se permite una edificación colectiva (en todas las tipologías permitidas), para vivienda de protección pública. Dentro de este uso distinguimos entre:

RC-PP, espacios destinados a la ubicación de viviendas de protección pública general

RC-PJOVEN, espacios destinados a la ubicación de viviendas de protección pública en régimen de VIVIENDA JOVEN.

En este último uso se establece la posibilidad de aplicar el art 86 del Reglamento de Urbanismo, modificado por el Decreto 99/2005 de 22 de diciembre, de la Junta de Castilla y León, para la promoción de la "vivienda joven".

TC	Zonas destinadas a uso Terciario General
-----------	---

Parcelas con uso pormenorizado destinado a Terciario general al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada. En este uso debemos distinguir:

TC-BAJOS COMERCIALES, espacios destinados a la ubicación de terciario en los bajos de las parcelas de viviendas.

TC-USO EXCLUSIVO, parcelas destinadas únicamente a la ubicación de terciarios.

SG.VI	Sistema General Viario
--------------	-------------------------------

Espacio destinado a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, y demás instalaciones, que pueden considerarse al servicio de toda la población.

SG.VERDE	Sistema General Viario
-----------------	-------------------------------

Parcelas con uso destinado a Zonas Verdes de titularidad pública al servicio de toda la población.

SL.EQ Pu	Sistema Local de Equipamiento Público
-----------------	--

Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas de equipamiento de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.

SL.EL	Sistema Local de Espacios Libres Públicos
--------------	--

Parcelas con uso pormenorizado destinado a Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.

VI	Viario Público
-----------	-----------------------

Zonas destinadas a permitir el acceso y la movilidad tanto para vehículos como para peatones. Se incluye en este uso global los siguientes usos pormenorizados.

Vía mixta (VI-M)

Vial de tráfico restringido (VI-R): Vial diseñado para la convivencia entre peatones y los vehículos que acceden a zonas de aparcamiento privadas. Se construirán mediante pavimentos continuos, y primará su carácter de uso público.

SU	Servicios Urbanos e infraestructuras
-----------	---

Zonas destinada a la colocación de los Servicio Urbanos o infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito

Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio

Se obtiene el aprovechamiento medio como relación entre los metros cuadrados homogeneizados y la superficie total del sector descontándoles los dotacionales urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter local como general , según se indica en el art. 107 del RUCyL.

1. En los terrenos afectados por la ordenación detallada se localizan los siguientes suelos dotacionales públicos existentes.

REF. CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUP APORTADA AL P.P.
37900A004090030000HJ	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	1.682,84
37900A004090030000HJ	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	810,32
37900A004090220000HL	MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE	2.120,58
TOTAL SUELOS PÚBLICOS DOTACIONALES		4.613,74

2. Teniendo por tanto en cuenta los coeficiente de homogeneización, las superficies lucrativas y las de dotacionales existentes se obtiene el siguiente cuadro de edificabilidad homogeneizada.

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEF HOMOG	EDIFIC. HOMOG
RU-VIV UNIFAMILAR	22206,22	20682,01	1,00	20682,01
RC-VIV COLECTIVA LIBRE	7518,54	9720,54	0,91	8836,86
RC-PJOVEN (VIV COLECTIVA JOVEN)	3628,13	7264,55	0,67	4854,72
BAJOS COMERCIALES		1102,30	0,82	901,88
RC-PP (VIV COLECTIVA PP GENERAL)	4631,17	10935,61	0,59	6496,00
TC-TERCIARIO COMERCIAL-exclusivo	1600,68	2000,00	1,00	2000,00
TOTAL	51.705,02			43.771,46

Por tanto el aprovechamiento medio del sector:

Aprovechamiento medio = $43.771,46 / (115.192,46 - 4.613,74) = 0,395$

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

En el presente apartado se hace un repaso de las características básicas de los diferentes servicios urbanísticos que serán ejecutados en el desarrollo del presente Plan Parcial.

En el proyecto de urbanización será así mismo de aplicación cualquier otra disposición legal o técnica que esté vigente durante la obra, y, particularmente, las relativas a control de calidad, seguridad y señalización.

Todas las acciones de urbanización y posterior edificación del Sector deberán atender a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León, y supletoriamente la legislación estatal sobre la materia.

En el proyecto de urbanización se cumplirán todas las normativas vigentes correspondientes a cada uno de los capítulos. Y además el artículo 1.2.10, del Plan General, referente a proyectos de urbanización.

Igualmente deberán seguirse las indicaciones propuestas por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Cap.1 Red viaria

Se ha diseñado la red viaria con el objetivo principal de dar cobijo a los aparcamientos y permitir el fácil acceso (tanto de rodado como peatonal) a las zonas públicas y privadas establecidas en el Plan.

Descripción de la red viaria

La red viaria diseñada se apoya en tres viales fundamentales que circunscriben el ámbito de ordenación. Estos ejes son:

- Vial nº 1-Sistema General Viario 22 (30 metros de sección)
- Vial nº 7-(15,4 metros de sección)
- Carretera de Matilla

Entre estos tres viales, y sensiblemente paralelos a los mismos se han diseñado el resto de las calles que conforman la malla viaria, evitando en la medida de lo posible las líneas de máxima pendiente del terreno.

Igualmente se han respetado las calles existentes, tratando de dar continuidad con el tejido urbano colindante.

Las calles diseñadas tienen las siguientes secciones tipo:

Tipo 1 SG-V 22, 30 metros de sección, conformados:

- Aceras para peatones de 2,20 metros de ancho.
- Carril bici de 1,25 metros.
- Acera con alcorques de 1,05 metros.
- Franjas de aparcamientos en línea de 2,00 metros.
- Calzadas separadas de dos carriles (3,5 metros), por cada sentido de circulación
- Mediana central de 3,5 metros de ancho.

Tipo 2. Viales de 15,4 metros de sección conformados:

- Aceras de 2,5 metros.
- Franjas de aparcamiento en línea de 2,20 metros de ancho.
- Calzada de 6 metros con un carril por sentido.

Tipo 3. Viales de 13,2 metros de sección conformados:

- Aceras de 2,5 metros.
- Franja de aparcamiento en línea a uno de los lados de 2,20 metros de ancho.
- Calzada de 6 metros con un carril por sentido.

Tipo 4. Viales de 12,5 metros de sección conformados:

- Aceras de 3,25 metros.
- Calzada de 6 metros con un carril por sentido.

Movimiento de tierras

Se han realizado los perfiles longitudinales de los viales del Plan Parcial. Estos perfiles pretenden ajustarse lo máximo al terreno natural minimizando y compensando de esta forma los volúmenes de desmonte y terraplén.

En algunos casos, y debido a las condiciones topográficas ha sido necesario superar pendientes del 6%.

Viales de tráfico restringido: Se completa el viario mediante viales de coexistencia, en los que si bien prima el uso peatonal, se permite con restricciones el uso de vehículos siempre y cuando sea utilizados para acceder a zonas privadas.

Todos ellos tienen una sección tipo 4

Estos viales deberán contar con una pavimentación que los diferencie claramente del resto.

Firmes y pavimentación

Para determinar el paquete de firme del sistema viario más adecuado técnica y económicamente se deberán seguir las "Recomendaciones de Proyecto y construcción de Firmes y Pavimentos", del Ministerio de Fomento, o la bibliografía que a este respecto tiene publicada la Junta de Castilla León.

Arbolado de alineación

Se realizarán alcorques para la plantación de arbolado a los largo de todas las aceras del Plan Parcial. Se elegirán árboles de porte medio situados entorno a 5 metros de distancia unos de otros.

Cap.2 Espacios libres

En el Plan Parcial se delimitan 4 zonas destinadas a Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos.

PARCELA	USO	SUPERFICIE
14	Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos	1727,48
15		2688,08
16		5932,04
17		1181,39
TOTAL		11528,99

Todas ellas se sitúan al sur del sector, entorno al arroyo de Cagachinarros. Se pretende de esta manera preservar y mejorar este espacio, minimizando los impactos negativos sobre el arroyo

Se deberá destinar al menos el 50% de la superficie de Espacios Libres para la plantación de especies vegetales, de tal manera que se garantice el adecuado soleamiento y su índice de permeabilidad sea correcto.

Se procederá en todos los espacios libres públicos, a la plantación de arbolado con un porte no inferior a 2m. de altura y 15 cm. de diámetro del tronco en el momento de su plantación.

Igualmente se deberá construir dentro de estos espacios un área destinada a juegos infantiles de al menos 200 m2.

El diseño de las zonas verdes se realizará en el proyecto de urbanización, conforme a las indicaciones de los técnicos del Ayuntamiento de Salamanca.

Cap.3 Servicios urbanos

Se describen a continuación de manera sucinta los servicios urbanos que se implantarán para dar servicio al sector. Los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el Plan Parcial serán supletorios de la normativa vigente en la materia, así como de las ordenanzas y criterios que determine el Ayuntamiento en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, especialmente en las cuestiones planteadas por el Área de Medio Ambiente.

Estos servicios son:

- Redes de saneamiento y drenaje
- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios
- Alumbrado publico
- Red eléctrica
- Red de canalización telefónica
- Red de ONO
- Red de gas

De manera general y para conocer con exactitud las redes existentes en la zona, en el levantamiento topográfico realizado se situaron las arquetas correspondientes a cada uno de los servicios.

Por otro lado, se solicitó a la empresa GECOUSA , el final de obra de la urbanización del sector 59B-69, lo que ha permitido conocer la situación exacta de cada uno de los servicios urbanos.

Por último, se ha tenido en cuenta las precisiones en cuanto a la construcción de nuevas infraestructuras que el Ayuntamiento de Salamanca ha incluido en el P.G.O.U.

Redes de saneamiento y drenaje

Dentro del Plan Parcial se diseñará una red de alcantarillado separativa.

- *Red de saneamiento*

El objetivo fundamental en el diseño de una red de saneamiento es evacuar el agua fecales desde los pozos de recogida hasta el punto de vertido a través de las alcantarillas y colectores.

Las tuberías discurrirán prioritariamente bajo la zona de aparcamiento y se realizarán en PVC con diámetro mínimo de 315 mm, a la profundidad adecuada y con la pendiente necesaria para que la red funcione por gravedad.

Esta red dispondrá de pozos de registro situados en los cambios de dirección y rasante, y nunca a una distancia superior a 50 metros.

En las cabeceras de los ramales se colocarán cámaras de descarga que permitan una mejor conservación de la red.

El sistema local de saneamiento conducirá las aguas fecales hacia dos puntos de la red municipal existente. Por un lado, se realizará una acometida en el nuevo pozo situado en la glorieta del norte que verterá al pozo existente en la calle de los Alcaldes.

La otra acometida se realizará en el colector VIII situado en la calle Mayor de Chamberí, que cuenta con un diámetro de 900 mm, según consta en los planos de información del PGOU, tal y como se muestra a continuación.



- *Red de drenaje (pluviales)*

Por otro lado se establecerá una red de drenaje para las aguas pluviales que discurrirá bajo los viales y que debido a los perfiles longitudinales de las calles resultantes tendrán tres puntos principales de vertido.

Toda la red se realizará en PVC, con diámetros mínimos de 315 mm. Se situarán imbornales en la separación entre aparcamientos y calzada aprovechando los cambios de pendientes transversales. Los pozos irán colocados en los cambios de dirección tanto del trazado y nunca a distancias superiores a los 50 metros.

Se ha realizado una estimación de los caudales a desaguar por esta red en cada uno de los puntos, con el fin de establecer el caudal a desaguar, para que sirva como dato al Ayuntamiento y a la Confederación para conocer en que medida puede afectar a sus infraestructuras.

1. Se ha calculado la máxima precipitación diaria y la intensidad de cálculo de la zona.

VIALES

CUENCA URBANA DE SALAMANCA

Máxima precipitación diaria para diferentes periodos de retorno (mm/día).

Periodo de retorno (años)	2	5	10	25	50	100
Valor medio de la máxima precipitación diaria anual (mm/día)	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Coefficiente de variación	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
Kt	0,924	1,213	1,423	1,717	1,930	2,174
Máxima precipitación diaria (mm/día)	32,3	42,5	49,8	60,1	67,6	76,1

INTENSIDADES DE CÁLCULO EN CUENCAS URBANAS PARA DIFERENTES PERIODOS DE RETORNO EN EL ÁREA DE PROYECTO

Periodo de retorno	Pd	t (horas)	G	Id (mm/h)	It/Id	It (mm/h)
2	32,34	0,167	1,399	1,35	25,05	33,75
5	42,46	0,167	1,399	1,77	25,05	44,31
10	49,81	0,167	1,399	2,08	25,05	51,98
25	60,10	0,167	1,399	2,50	25,05	62,71
50	67,55	0,167	1,399	2,81	25,05	70,49
100	76,09	0,167	1,399	3,17	25,05	79,41

Se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes en función de los coeficientes de escorrentía.

USOS PORMENORIZADOS COEF. ESCORRENTIA (CU)

Zonas verdes públicas	0,15
Zonas verdes privadas	0,15
Red viaria	0,80
Residencial y equipamientos	0,70

3. Para el cálculo del caudal a desaguar se utilizará la fórmula racional.

$$Q=C.It.A/360$$

Donde:

Q= Caudal a desaguar en m3/s.

C= Coeficiente de escorrentía.

It= Intensidad media en mm/h. Correspondiente a periodo de retorno considerado y duración igual al tiempo de concentración.

A= Superficie de la cuenca en Ha.

Punto de vertido 1

Se trata de un pozo existente situado en la calle de los Alcaldes, tal y como se señala en el plano correspondiente.

Para realizar esta acometida se propone el cambio de la tubería actual de 200 mm en fibrocemento por una de 315 mm de PVC, para evitar estrechamientos en la red.

El caudal a desaguar en este punto será:

PUNTO DE VERTIDO 1-Pozo existentes				
USOS	COEF. ESCOR	SUPERFICIES m2	INT DE CÁLCULO (mm/h)	CAUDAL EN l/s
Zonas verdes públicas	0,15	0,00	51,98	400,42
Zonas verdes privadas	0,15	4680,00		
Red viaria	0,80	24574,00		
Residencial y equipamientos	0,90	8190,00		
SUPERFICIE		37444,00		
COEF. ESCORRENTIA AMBITO		0,74		

Punto de vertido 2

Este punto se sitúa en el arroyo de Cagachinarros, tal y como se indica en el plano de drenaje.

El caudal a desaguar en este punto será:

PUNTO DE VERTIDO 2				
USOS	COEF. ESCOR	SUPERFICIES m2	INT DE CÁLCULO (mm/h)	CAUDAL EN l/s
Zonas verdes públicas	0,15	0,00	51,98	312,29
Zonas verdes privadas	0,15	1560,00		
Red viaria	0,80	10821,80		
Residencial y equipamientos	0,90	14151,90		
SUPERFICIE		26533,70		
COEF. ESCORRENTIA AMBITO		0,82		

En la zona previa al vertido se instalara un aliviadero conectado a la red de saneamiento, que evitará que los primeros caudales de las tormentas (generalmente contaminados por la suciedad de los viales), viertan directamente al arroyo.

Punto de vertido 3

Igualmente se sitúa en el arroyo de Cagachinarros, desaguando en siguiente caudal:

PUNTO DE VERTIDO 3				
USOS	COEF. ESCOR	SUPERFICIES m2	INT DE CÁLCULO (mm/h)	CAUDAL EN l/s
Zonas verdes públicas	0,15	0,00	51,98	370,84
Zonas verdes privadas	0,15	640,00		
Red viaria	0,80	20862,80		
Residencial y equipamientos	0,90	9885,40		
SUPERFICIE		31388,20		
COEF. ESCORRENTIA AMBITO		0,82		

Del mismo modo se instalará un aliviadero conectado a la red de saneamiento, que evitará que los primeros caudales de las tormentas (generalmente contaminados por la suciedad de los viales), viertan directamente al arroyo.

Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

La red de distribución deberá garantizar el consumo y la calidad del servicio, y discurrirá bajo las aceras de la urbanización, al menos a 1,20 metros bajo la rasante de la acera.

Se ha realizado un primer cálculo de las dotaciones de agua necesarias para abastecer al sector, con el fin de que sean útiles al municipio y les permita conocer el incremento de demanda en este servicio. Se han considerado los siguientes consumos en función de los usos por menorizados en los que se ha zonificado el sector:

CUADRO DE DOTACIONES

Viviendas

Dotación = 250 l hab/día

Hidrantes

1 hidrante= 8,8 l/sg

Zonas verdes

Dotación= 2,5 l/m² (en época estival)

Teniendo en cuenta el número máximo de viviendas que se pueden realizar en el Plan. Las superficies de espacios libres públicos y privados y el consumo de los hidrantes.

CÁLCULO DE CAUDALES DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO

VIVIENDAS	600	
Dotación =	250 l hab/día	} 0,010 l.sg/vivienda
Media habitantes=	3,6 hab por vivienda	
Nº de viviendas	600	

Este consumo es el establecido para una ciudad por número de habitantes incluyendo equipamientos, industrias, etc.

Hidrantes

1 hidrante=	8,8 l/sg	8,80 l/sg
Se considera un incendio de 3 horas al día		
		95.040,00 l/día

Zonas verdes

Dotación=	2,5 l/m ² (en época estival)	
Zonas verdes privadas =	9223,19 80% DE LA DISEÑADA	2,80 l/sg
Zonas verdes públicas =	6880,00 40 m2 por vivienda UNIFAMILIAR	

Se considera que el 100% del riego se realiza durante 4 horas al día		40.257,98 l/día
--	--	------------------------

Se establece un consumo máximo en aquella situación en la que se consuma el caudal total de las viviendas y además se produzca un incendio.

Viviendas	1	
Hidrante	1	
Zonas verdes	0	
CAUDAL MÁXIMO	635.040,00	l/día

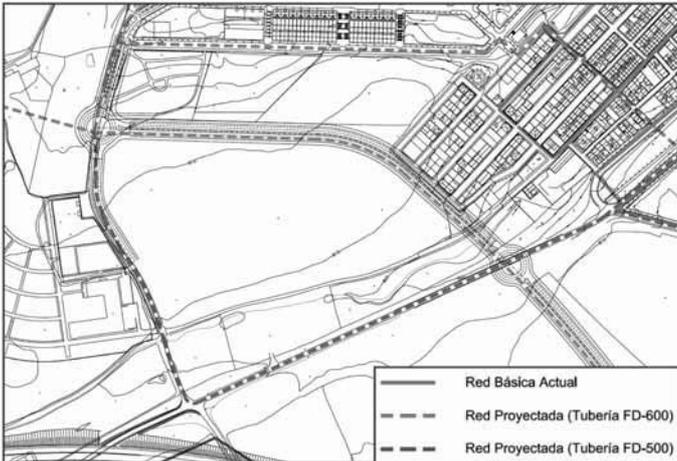
Para establecer los puntos de entronque más adecuados se han tenido en cuenta:

1 Redes de abastecimiento existentes en la zona.

Para conocer con exactitud las redes de distribución de agua existentes en la zona, se realizó en el levantamiento topográfico una ubicación exacta de las arquetas existentes.

Por otro lado, se solicitó a la empresa GECOUSA, el final de obra de la urbanización del sector 59B-69, cercano al sector.

2. Redes que tienen prevista su construcción en el Plan General.



Siempre y cuando, la infraestructura existente en la zona lo permita, las redes de abastecimiento deben ser malladas. En nuestro caso, se ha realizado el diseño apoyándonos en las redes previstas en el PGOU, que se mostraron anteriormente. No obstante, en caso de no llevarse a cabo estas infraestructuras, las conexiones estarían garantizadas mediante la tubería que discurre bajo el camino del Cementerio y la calle de las Muchachas.

Consecuentemente, siendo el abastecimiento procedente de la propia red general municipal, no se requerirá la incorporación de análisis específicos que garanticen su potabilidad.

Para conseguir el buen funcionamiento de la red, se situarán los elementos necesarios, tales como válvulas, desagües y ventosas.

Igualmente se colocaran hidrantes contra incendios a menos de 200 metros uno de otro (siempre por vía pública).

Las bocas de riego se ubicarán en los cruces principales y separadas entorno a 50 metros.

Alumbrado público

Se proyecta iluminar el ámbito, con el fin de que en horas nocturnas aumente la seguridad, permitiendo la circulación sin peligro de peatones y vehículos.

Se propone una iluminación para los viales mediante luminarias de 250 W de vapor de sodio, similares a las situadas en Residencial Europa. No obstante, en el proyecto de urbanización se realizará el alumbrado conforme a la Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal para regular el alumbrado exterior en orden a la protección del medio ambiente.

Red eléctrica

Como ya se ha indicado anteriormente, en el sector se sitúa una línea eléctrica aérea de la empresa IBERDROLA S.A. Esta línea deberá ser soterrada bajo los viales diseñados.

En este Plan Parcial, se ha realizado una primera propuesta de soterramiento de la línea tal y como se indica en los planos correspondientes. No obstante, esta propuesta podrá ser modificada a instancia tanto del Ayuntamiento como de la compañía distribuidora, por razones de servicio o de diseño.

En este punto, se debe tener en cuenta que las obras de soterramiento de la línea de media tensión debería realizarse de manera coordinada con el soterramiento de la línea que discurre por el Tejar de Aulino.

Igualmente la red de Baja Tensión, será diseñada con precisión en el proyecto de urbanización. En caso de considerarse necesario por

parte de la compañía distribuidora la realización de un Centro de Transformación en la zona pública, estos deberán ser enterrados.

Redes de canalizaciones de telecomunicaciones

Entre los servicios contemplados se incluye a su vez una red de canalizaciones enterradas y arquetas para alojar el sistema de Telecomunicaciones, de forma integrada, ya sea Telefonía de voz o datos y o TV por cable.

Esta infraestructura atenderá a las normas establecidas por las compañías distribuidoras. El cálculo de la sección de la canalización será objeto de desarrollo en el Proyecto de Urbanización, en el presente Estudio se incluye únicamente un esquema de los que será las futuras redes de Telecomunicaciones.

Red de telefonía

Se ha realizado la red de telefonía del sector partiendo de la arqueta de distribución tipo D, situada en el actual camino del cementerio, tal y como se observa en el plano correspondiente. A partir de esta arqueta se ha diseñado la red interna del sector, situando las principales canalizaciones, y arquetas.

Red de ONO

La compañía ha facilitado el diseño de la red que se ha incluido en el presente Plan Parcial. La futura red parte de la arqueta existente situada en la intersección entre la calle Camino del cementerio y la calle Alcaldes.

Las canalizaciones cuenta con un tramo inicial que se deberá realizar bajo la calle Camino del cementerio hasta la glorieta del SG VI 22. A partir de este punto, toda la red discurrirá bajo viales del sector.

Red de gas

Primeramente indicar que parte del sector es atravesado por el gaseoducto "RED SALAMANCA", de la empresa GAS NATURAL S.A. Esta empresa ha facilitado para su inclusión en la redacción del presente Plan, las condiciones técnicas y económicas para el soterramiento de esta infraestructura a través bajo los viales diseñados. Este informe se adjunta como anejo al final del documento.

Por otro lado, la mencionada empresa ha facilitado el diseño de las redes de gas dentro del ámbito, tal y como se muestra en el documento planos de servicios.

Cap. 4 Actos previos a la ejecución

Deberán realizarse con carácter previo o simultáneo a la ejecución de la edificación privada.

- La parcelación de los terrenos que conforman el Plan Parcial, en los que parte pertenecen al mismo y otras no.
- cesión de todos los terrenos destinados a Sistemas Generales y Locales.
- La urbanización correspondiente a los sistemas locales de espacios libres públicos.
- El soterramiento de la línea de media tensión que en la actualidad transcurre por el sector
- El soterramiento del gaseoducto que discurre por el sector

T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

La ejecución del presente Plan Parcial se realizará mediante una única Unidad de Actuación.

La formación de éste Plan Parcial corresponde a la iniciativa particular. Su desarrollo corresponderá a la Junta de Compensación, salvo que se decida el cambio de sistema de actuación, por parte del Ayuntamiento; o se realice por el Sistema de Concierto o Concurrencia, de acuerdo a los artículos 78, 79 y 86, 87, 88 respectivamente de la Ley 5/1.999 y 255, 258, 269-276 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en éste Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Podrán formularse Estudios de Detalle a efectos de completar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial siempre de

acuerdo con el art. 45 de la Ley 5/1.999 y el art. 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Condicionantes del Proyecto de Urbanización

1. El proyecto de urbanización contendrá todas las especificaciones referentes a la urbanización de los Espacios Libres de Uso Público, está consistirá en pavimentación de camino peatonales, jardinería, implantación de juego de niños, etc.
2. Igualmente incluirá el soterramiento de la línea de media tensión que actualmente discurren a través del sector.
3. Deberá incluir el proyecto de nuevo trazado de la red de gas.
4. En la fase de redacción del proyecto de urbanización se deberá tener en cuenta la vigencia de los criterios del Área de Medio Ambiente relacionados con la recogida de residuos urbanos.
5. Los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el Plan Parcial serán supletorios de la normativa vigente en la materia, así como de las ordenanzas y criterios que determine el Ayuntamiento en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, especialmente en las cuestiones planteadas por el Área de Medio Ambiente. En todo caso se deberán cumplir los condicionantes derivados del Plan Director de Abastecimiento.
6. Del mismo modo se recuerda la obligatoriedad del cumplimiento de 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 públicos urbanizados y edificaciones.
7. En caso de que se produzca algún hallazgo casual de bienes del patrimonio arqueológico, se proceda a la paralización inmediata de las obras y su comunicación al Servicio Territorial de Cultura de Salamanca, en conformidad con el art.60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
8. Por último el Proyecto de Urbanización debe recoger, como parte de su urbanización interior el amojonamiento del límite del sector con los suelos cuya titularidad no sea municipal.

Plazos de ejecución

Como se ha señalado, la urbanización del ámbito se realizará de manera conjunta y unitaria. Por lo tanto, no se prevé la delimitación de unidades de ejecución, constituyendo todo el ámbito del sector una única unidad a los efectos de su desarrollo.

Se considera suficiente y se establece un plazo 2 años, para la finalización de las obras de urbanización.

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1. PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN. E(1/750)
 - PO-2. PLANO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS. E (1/750)
 - PO-3. PLANOS DE VIARIO
 - PO-3.1.1 LONGITUDINALES DEL VIARIO-I
 - PO-3.1.2 LONGITUDINALES DEL VIARIO-II
 - PO-3.2 SECCIONES TIPO
 - PLANOS DE SERVICIOS URBANOS (1/750)
 - P.ABA. RED DE ABASTECIMIENTO
 - P.SAN. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE
 - P.DRE. RED DE DRENAJE
 - P.ALU. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
 - P.TEL. RED TELEFÓNICA Y ONO
 - P.GAS. RED DE GAS
 - P.ELE. RED ELÉCTRICA M.T y B.T.
- Esta colección de planos se incluirá al final del documento

ANEXO III: RELACIÓN DE DOCUMENTOS

INDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap.1 Características físicas y territoriales

Situación

Topografía

Geología y geotecnia

Hidrografía

Vegetación y paisaje

Estructura de la propiedad del suelo

Relación de propietarios de los terrenos incluidos en el sector

Parcelas de titularidad privada

Parcelas de titularidad pública

Cap.2 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras

Línea eléctrica aérea

Línea de gas

Camino de tierras

T.II.DETERMINACIONES VIGENTES

Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial

Cap.2 Determinaciones de ordenación general

PLANOS DE LA MEMORIA INFORMATIVA

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

T.II OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

T.III ORDENACIÓN GENERAL

Superficie real del sector

Índice de variedad de uso

T.IV ORDENACIÓN DETALLADA

Condicionantes de la Información

Objetivos de la ordenación propuesta

Ordenación propuesta (Zonificación)

Densidad bruta y máxima de edificación

Densidad bruta de edificación:

Densidad máxima de edificación (descontando los SS.GG)

Densidad máxima de edificación

Coefficientes de homogeneización

Distribución del aprovechamiento del sector

Índice de integración social

Índice de variedad de uso

Índice de variedad tipológica

Propuesta de cesión al Ayuntamiento

Reservas destinadas a Sistemas Generales y Locales y aparcamientos

Reservas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos

T.V CUADROS SÍNTESIS

T.VI RESUMEN EJECUTIVO

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA**T.I.DISPOSICIONES GENERALES**

Ámbito de Aplicación

Vigencia

Desarrollo del Plan Parcial

T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS

Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación

RU-Edificación en vivienda UNIFAMILIAR

RC -Edificación en vivienda COLECTIVA LIBRE

RCU-Edificación en vivienda COLECTIVA PROTEGIDA

TC-Terciario Comercial

SL.EQ-Sistemas Locales de Equipamientos

SG VI Sistemas Generales de Vías Públicas

SG. EL y SL.EL Sistemas Generales y Locales de Espacio Libres Públicos

SI VI_ Sistemas Locales de Vías Públicas

SU Servicios Urbanos e infraestructuras

Cap.2 Tabla Síntesis de Usos

Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Cap.1 Red viaria

Cap.2 Espacios libres

Cap.3 Servicios urbanos

Cap.4 Actos previos a la ejecución

T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN**DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO****Cap 1. Evaluación económica de las obras de urbanización.****Cap 2. Estimación del presupuesto de ejecución material del proyecto.***Estimación económica de la urbanización dentro de los límites del Plan Parcial, excluyendo los SS.GG**Estimación económica del Sistema General viario interior al P.P. Tejar de Aulino**Estimación económica del Sistema General Viario exterior (glorieta nº 2, sobre la crta de Matilla)**S.G.-ZONAS VERDES**REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE LOS SS.GG EN EL AYTO Y EN LOS PROMOTORES***Cap 3. Estimación del presupuesto por contrata y gastos de redacción y gestión****Cap 4. Estimación del valor de los terrenos gastos de inversión****Cap 5. Repercusiones económicas****Cap 6.Financiación y plazos****NEJOS**

1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
2. EXPEDIENTE ABIERTO EN IBERDROLA S.A. REFERENTE AL SOTERRAMIENTO DE LINEAS ELÉCTRICAS
3. NFORME DE GAS NATURAL, RELATIVO AL SOTERRAMIENTO DE LA LÍNEA GENERAL QUE ATRAVIESA EL SECTOR.
4. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (HELTOP SERVICIOS TOPOGRÁFICOS)
5. INFORME ARQUEOLÓGICO

Béjar**Anuncio**

Por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 22 de abril de 2009, se adjudicó definitivamente el contrato de obras de: Reforma de graderíos y vestuarios del antiguo campo de futbol Mario Emilio lo que se publica a los efectos del artículo 138 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

1. Entidad adjudicadora.

- a) Organismo: Ayuntamiento de Béjar
- b) Dependencia que tramita el expediente: Departamento de Obras
- c) Número de expediente: Obra 13/09

2. Objeto del contrato.

- a) Descripción del objeto: Reforma de graderíos y vestuarios del antiguo campo de futbol Mario Emilio.
- b) Boletín o Diario Oficial y Perfil de Contratante; fecha de publicación del anuncio de licitación: 17 de febrero de 2009.

3. Tramitación y procedimiento.

- a) Tramitación: Urgente
- b) Procedimiento: Negociado con publicidad.

4. Precio del Contrato.

Precio 232.252,30 Euros de los cuales 32.034,80 euros de IVA

5. Adjudicación Definitiva:

- a) Fecha: 22 de abril de 2009
- b) Contratista: Casas y Viviendas Cabrera, S.L.
- c) Nacionalidad: Española
- d) Importe o canon de adjudicación: 200.217,05 euros y 32.034,80 euros de IVA
(TOTAL. 232.251,80 euros)
- e) Plazo de ejecución: 5 meses

En Béjar, a 28 de abril de 2009.–El Alcalde, Cipriano González Hernández.

* * *

Anuncio

Por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 22 de abril de 2009, se adjudicó definitivamente el contrato de obras de: Construcción de nave industrial para almacén municipal lo que se publica a los efectos del artículo 138 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

1. Entidad adjudicadora.

- a) Organismo: Ayuntamiento de Béjar
- b) Dependencia que tramita el expediente: Departamento de Obras
- c) Número de expediente: Obra 11/09

2. Objeto del contrato.

- a) Descripción del objeto: Construcción de nave industrial para almacén municipal
- b) Boletín o Diario Oficial y Perfil de Contratante; fecha de publicación del anuncio de licitación: 17 de febrero de 2009.

3. Tramitación y procedimiento.

- a) Tramitación: Urgente
- b) Procedimiento: Negociado con publicidad

4. Precio del Contrato.

Precio 326.837,11 Euros, de los cuales 45.080,98 euros de IVA.

5. Adjudicación Definitiva:

- a) Fecha: 22 de abril de 2009.
- b) Contratista: Larama, S.L.
- c) Nacionalidad: Española