



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ACUERDO de 2 de julio de 2021, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle del SU-NC 31 «Subestación eléctrica Avenida de Champagnat». Expte.: 1/2019/PLUR.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca en sesión celebrada el día 2 de julio de 2021 adopta los siguientes acuerdos con relación al expediente de aprobación definitiva del estudio de detalle del SU-NC 31 «Subestación eléctrica Avda. de Champagnat»:

Uno.– Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del SU-NC 31 (Subestación eléctrica «Avda. de Champagnat») con los siguientes cambios respecto al documento aprobado inicialmente:

- Corrección prescripciones indicadas en el acuerdo de aprobación inicial.
 - Se corrige la errata del índice relativa al plano de información PI-4; y el título de los planos de información PI-6, PI-7 y PI-8 que señala el índice en correspondencia con los planos incluidos en el documento; desaparecen del índice los planos PI-9 y PI-10.
 - En el epígrafe 10 de la MI se elimina la referencia al índice de variedad tipológica.
 - En el epígrafe 4 de la MV la referencia al apartado 9 de la memoria se corrige por el apartado 10.
 - Se elimina en el estudio económico el texto «El Ayuntamiento no en estas cargas al margen de cualquier consideración sobre la situación y características de las actuaciones requeridas».
 - Se corrige en la memoria vinculante y en los planos el texto «garantizan las 34 plazas que nos faltan para cumplir con la reserva de aparcamientos recogida en el Art. 104 del RUCyL».
 - Se corrigen las referencias erróneas al Art. 44.1.b de la LUCyL y se sustituyen por el artículo 42.2 b), transcribiéndose correctamente el Art. 104 del RUCyL.
 - Se transcribe correctamente el Art. 98 del RUCyL.
 - Se concretan los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en el epígrafe 2.º de la MV: Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle se presentarán el Proyecto de Actuación (1 mes) y el Proyecto de Urbanización (3 meses).

- Se transcribe en su totalidad la ordenanza de sistema general de equipamiento.
 - Se sustituye la referencia a las alineaciones y rasantes del PO-1 por el PO-4.
 - Se introduce un apartado con el epígrafe 4, en el informe de sostenibilidad económica, en que analiza la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos, concluyendo que se alcanza un mínimo de 10,66% de la edificabilidad del sector. Se sustituye la referencia del Art. 15 de la Ley 8/2007 por el 22 del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre; y se transcribe el hecho imponible de la tasa por licencia urbanística.
- Conforme al informe de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.
- Introducción de dos zonas diferenciadas de la parcela n.º 2, para ajustar la superficie de sistema general de servicios urbanos a la superficie establecida en el PGOU, de 1.600 m², destinando el resto de superficie de 614 m², a zonas libres de uso y dominio privado.
 - Aclaración de la ocupación grafiada en las parcelas de equipamiento público establecida en las NNUU y planos, según se detecta en el informe de la DGVAU, eliminando la ocupación grafiada de los planos y modificando los retranqueos en la memoria y planos.
- Otros cambios incluidos.
- Corrección de la edificabilidad de la parcela P5 que pasa de 750 m² a 1.019,46 m², ya que no admitía inicialmente el 10% del aprovechamiento medio. Igualmente corrección de la distribución del aprovechamiento medio entre las parcelas P5 y P6 en la tabla del epígrafe 13 de la MV.
 - Ampliación de la relación de anexos, incluyendo el Documento Ambiental Estratégico elaborado para evaluación ambiental.
 - Relación de informes sectoriales e informe ambiental, resultante del trámite ambiental del estudio de detalle.
 - Se introduce en el Apartado 21 de la MV y en el Apartado 17 de la MI, el carácter indicativo y no vinculante del texto «que en nuestro caso será el sistema de CONCIERTO», por no ser competencia del estudio de detalle determinar el sistema de actuación, si no de la propuesta que establezca el Proyecto de Actuación.

Dos.– Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad acompañando un ejemplar del instrumento aprobado (artículo 174 RUCYL).

Tres.– Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.C. y L. y página web del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca (artículo 175 RUCYL).



Lo que se hace público para general conocimiento. Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (sede de Valladolid) en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del acto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Salamanca, 20 de agosto de 2021.

La Alcaldesa en funciones,
(Decreto de Alcaldía de 9/07/2021)
Fdo.: ANA SUÁREZ OTERO

ANEXO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero, se publica en el Boletín Oficial de Castilla y León como anexo al acuerdo de aprobación:

- a) La memoria vinculante del instrumento aprobado.
- b) La normativa del instrumento aprobado, entendiendo como tal exclusivamente las ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo.
- c) Una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado.
- d) La documentación que deba ser puesta a disposición del público conforme a la legislación ambiental.



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

1.- ANTECEDENTES

En la memoria de Información se describen los aspectos generales sobre la iniciativa y elaboración del Estudio de Detalle SU-NC-31 de Salamanca.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad se deriva directamente de las previsiones realizadas e incluidas en el P.G.O.U. vigente.

La conveniencia y oportunidad están también basadas en la dinámica de la ordenación y regularización, pretendiendo normalizar dicho sector con criterios basados en la sostenibilidad de las soluciones adoptadas.

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

El P.G.O.U. de Salamanca señala como principal objetivo los instrumentos de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle), establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado a los que se aplique.

Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señale el Plan General de forma vinculante.

Cuando el Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de Ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara y justificarse adecuadamente.

Cuando la modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstas en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a lo establecido en el artículo 173 del RUCyL.

Según ficha PGOU: *El viario interior del área conviene situarlo en prolongación de la Calle Villarino y con salida a la Avenida Gregorio Marañón. Entre este viario u las Avenidas de Champagnat y Doctor Gregorio Marañón pueden situarse las parcelas correspondientes a las dotaciones públicas: Sistema Local de equipamiento, Sistema Local de espacios libres públicos y Sistemas Generales.*

Según Ordenación propuesta para acometer con mayor facilidad y sin que el resto de servicios urbanísticos interfieran en las conducciones subterráneas hacia la nueva subestación acometidas de 132 Kv con una profundidad de 1,50 m (como se indica en el plano E1) y así mismo para que la entrada de camiones, aunque puntual, a la nueva subestación compactada que se proyectará hace más aconsejable que el viario de nueva creación perpendicular a la Avenida de los Maristas sea en prolongación a la Calle Arapiles, teniendo dicho viario salida a la Avda. Doctor Gregorio Marañón.

A partir de la propuesta de situación de las calles y la subestación se han repartido el resto de parcelas pensando que las parcelas colindantes a la subestación no fueran residenciales, y con el fin de que los equipamientos quedaran contiguos, se ha destinado a zonas verdes, poniendo la zona de juegos de niños lo más alejada separada de la



subestación por zonas verdes. En la misma parcela que la subestación, delante de ella, se destina una zona libre de uso y dominio privado.

El resto de parcelas destinadas a equipamientos y viviendas se han situado en una única manzana, de tal forma que se prioricen que los usos más sensibles de las edificaciones a ejecutar, no se orienten hacia la Avenida de los Maristas, situando los equipamientos locales y generales contiguos y ligados con la zona verde.

4.- SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

La L.U.C.yL., establece en su Art.36 las determinaciones relativas a la sostenibilidad y protección del Medio Ambiente mediante el control de la densidad de población y aprovechamiento edificable a través de los límites para el aprovechamiento urbanístico e intensidades de uso del suelo que se definen en el apartado 10 de la memoria informativa.

Según el PGOU de Salamanca los propietarios tienen derecho a edificar las parcelas que tengan la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el Plan General de densidad poblacional, recogidas en este caso en la ficha del Sector SU-NC N°31. Se considera, en la ficha del PGOU N° 31, una densidad poblacional máxima de 70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos destinada a Sistemas Generales; la mínima de 40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos destinada a Sistemas Generales y una densidad máxima de edificación de 7.500 m², descontando la superficie de terrenos destinada a Sistemas Generales.

En el caso de este Estudio de Detalle SUNC-31 en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento de los solares y sus paramentos, tales como la altura, volumen o fondo edificable no superan los niveles característicos de las edificaciones del entorno.

Así mismo el Estudio de Detalle SUNC-31, no contiene determinaciones de las que pueda dar como resultado el aumento del aprovechamiento o de la densidad de población.

La depuración de aguas residuales de todo el sector, se integra en la propia red de saneamiento municipal preferiblemente en el punto de menor cota.

Se procede a la ordenación del espacio destinado a la Subestación eléctrica transformadora de Salamanca.

5.- CALIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL

En el Art. 38 de la L.U.C.yL. se establece también como objetivo del planeamiento urbanístico la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población. Para ello se establece un conjunto de dotaciones urbanísticas en particular: Vías Públicas, un Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público y un sistema de Equipamientos, además de la implantación de los servicios urbanos correspondientes. Esto conjunto de dotaciones se desarrollan y proyectan en la Ordenación Urbanística de este sector de acuerdo con las determinaciones de la L.U.C.yL. y el R.U.C.yL. vigente, como queda justificado en detalle en los apartados siguientes.

El P.G.O.U. vigente con el fin de fomentar la cohesión social y la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades, ha fijado a tal efecto un índice de variedad urbana consistente en reservas para usos y tipologías no predominantes. Se trata de usos que aportan diversidad funcional, produciendo variedad urbana en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.



En nuestro caso el Índice de variedad se establece en un mínimo del 10% (considerando el tipo de uso predominante el residencial), estableciendo como usos compatibles los definidos en la Ordenanza 4º en Zona 4, de acuerdo con la «Modificación n.º 2.9: Modificación puntual de la Normativa de la regulación de usos» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovida de oficio por el Ayuntamiento.

Respecto al índice de integración social o porcentaje de edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas con protección pública es del 10%.

Según el Art. 87 del R.U.C.yL.:

e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva. No obstante, de forma excepcional y justificada las Normas podrán:

1.º En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

En base a este articulado se redacta la modificación puntual nº 2.1 "Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso" del PGOU de Salamanca en la que se justifica el mantenimiento de los índices de integración social (reservas de VPO), resultando nuestro sector con un índice de integración social del 10%.

6.- ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES (DESCRIPCIÓN GENERAL)

Para establecer las determinaciones de la ordenación detallada se han adoptado las determinaciones del planeamiento general desarrollando los criterios correspondientes con la mayor coherencia posible en este documento para el Estudio de Detalle SUNC-31 del P.G.O.U. de Salamanca, justificando la realización de un desarrollo urbano integrado para completar la trama urbana existente, cumpliendo así con las exigencias de las dotaciones públicas del R.U.C.yL. para el suelo urbano no consolidado, asegurando la viabilidad técnica y autonomía del ámbito.

Para esto se ha partido de una red viaria actual consolidada a lo largo de la cual se desarrolla este sector. EL trazado viario está definido por la configuración de los viales Avenida Doctor Gregorio Marañón con dos sentidos de circulación y Avenida de los Maristas con un único sentido de circulación. Estos dos viales se encuentran pavimentados en buen estado de conservación.

Dentro del sector se propone el trazado de dos nuevos viales que vertebran el espacio interior y sirven para el acceso y comunicación a los diferentes espacios privativos y públicos que se conforman en el interior del sector.

Según Ordenación propuesta para acometer con mayor facilidad y sin que el resto de servicios urbanísticos interfieran en las conducciones subterráneas hacia la nueva subestación acometidas de 132 Kv con una profundidad de 1,50 m (como se indica en el plano E1) y así mismo para que la entrada de camiones, aunque puntual, a la nueva subestación compactada que se proyectará hace más aconsejable que el viario de nueva creación perpendicular a la Avenida de los Maristas sea en prolongación a la Calle Arapiles, teniendo dicho viario salida a la Avda. Doctor Gregorio Marañón.

A partir de la propuesta de situación de las calles y la subestación se han repartido el resto de parcelas pensando que las parcelas colindantes a la subestación no fueran residenciales, y con el fin de que los equipamientos quedaran contiguos, se ha destinado a zonas verdes, poniendo la zona de juegos de niños lo más alejada separada de la subestación por zonas verdes. En la misma parcela que la subestación, delante de ella, se destina una zona libre de uso y dominio privado.

El resto de parcelas destinadas a equipamientos y viviendas se han situado en una única manzana, de tal forma que se prioricen que los usos más sensibles de las edificaciones a ejecutar, no se orienten hacia la Avenida de los Maristas, situando los equipamientos locales y generales contiguos y ligados con la zona verde.

Las nuevas calles proyectadas recogen las directrices de normativa de urbanización del P.G.O.U., tienen anchura mínima entre alineación de > 12,50 m, con aceras peatonales de 2,5 m y bandas de aparcamientos dejando libres puntos de acceso a las fincas resultantes y consiguen que todo el sector quede vertebrado en sus comunicaciones y accesibilidad, de manera natural.

Se pretende definir, con holgura suficiente, las parcelas edificables que acojan la edificabilidad permitida en el Sector, así como permitir una correcta accesibilidad a los espacios dotacionales previstos en la actuación.

Se pretende también la ordenación del espacio destinado a la Subestación eléctrica transformadora de Salamanca, situada en la esquina oeste, hacia la parte interior, según directrices de ordenación. En la misma parcela, delante de la subestación se proyecta una zona destinada a zonas libres de uso y dominio privado, teniendo bajo rasante las instalaciones técnicas de la subestación con una superficie inferior al 15%. Se presenta como una zona libre del interior de parcela en Grado 1º, permitiéndose sobre rasante solo los usos de instalaciones deportivas abiertas, jardinería, arbolado y pavimentaciones.

Se proyectará una zona dotacional de Espacios Libres públicos en la zona que se ha determinado como la más conveniente, con conexión viaria y la creación de una zona de juego de niños.

Estas circunstancias, llevan a la conclusión de que la reordenación del tejido urbano de este tipo de emplazamientos, tiene un potencial notable, pero por otra parte dado que estos procesos y redistribuciones en la propiedad del suelo son irreversibles una vez consolidados, implica que la elección del modelo y tipología no deben improvisarse ni ser adoptados a la ligera, ya que una vez consolidados, los propios derechos, inversiones y plusvalías que generan sobre el suelo, hacen completamente inviable cualquier modificación posterior.

Además de los objetivos ya expuestos, se trata de lograr una ordenación del amplio espacio interior de estas manzanas de grandes dimensiones, mediante un desarrollo racional y apoyado en la continuidad de la trama urbana.

El trazado de los nuevos viales facilitan el acceso a las zonas interiores del sector, resolviendo la actuación con las limitaciones de la densidad máxima, edificabilidad máxima, tipologías y dotaciones de carácter obligatorio.

En esquina entre la Avenida Doctor Gregorio Marañón y la Calle 2 se ha previsto una superficie para la implantación de las zonas dotacionales de Equipamiento Público.

Dentro del sector considerado en la zonificación PO-1 como parcelas resultantes privadas, se han establecido un área de ubicación preferente para la edificación de futuras construcciones de carácter privado así como la parcela destinada a ejercer los derechos edificatorios que pertenecen al municipio.

El desarrollo del Estudio de Detalle de acuerdo con la legislación urbanística supone la cesión gratuita al Ayuntamiento, del suelo correspondiente a toda la red viaria tanto rodada como peatonal, el sistema de espacios libres, y el suelo correspondiente a las dotaciones de dominio público.

Además de las cesiones anteriores por los propietarios del suelo se asume el coste de las obras de urbanización correspondientes a la red viaria, la ejecución de las redes y servicios urbanos y el acondicionamiento de los Jardines y Espacios Libres. También se incluye en las cargas de urbanización del sector todos los costes de expropiación, o indemnizaciones o necesarias por diferentes causas, y los de reposición de los servicios públicos que fueran necesarios.

7.- JUSTIFICACIONES GENERALES (ORDENACIÓN DETALLADA)

La definición del Estudio de Detalle, supone establecer las determinaciones del Art. 42 de la L.U.C.yL.y/o Art. 101 del R.U.C.yL. sobre todo el ámbito del sector de planeamiento, las cuales se concretan en:

- a) Calificación urbanística
- b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos.
- c) Determinación del aprovechamiento medio.
- d) Delimitación de unidades de actuación.
- e) Usos fuera de ordenación.
- f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
- g) Áreas de tanteo y retracto.



La calificación y regulación detallada de Usos, intensidades y tipologías edificatorias por manzanas se define y concreta en el plano de ordenación PO-1.

En los cuadros que se incluyen, se detalla por zonas y parcelas, la superficie de suelo, el número máximo de viviendas asignado, la edificabilidad consumida o a construir en cada parcela y el índice de edificabilidad aplicable a la superficie neta de cada parcela que regula la intensidad de uso.

En todo caso la superficie de suelo de cada manzana puede presentar ligeras variaciones en función del replanteo definitivo de la obra de urbanización y del proyecto de actuación, pero siempre dentro de los límites del 5%.

En estos cuadros se identifican y diferencian las zonas homogéneas que corresponden a dominio privado y dominio público.

Las zonas asignadas y reguladas en este sector son las siguientes, según ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

R	Residencial.- Viv. Colectiva, Privadas y con Protección Públicas
VI	Viarío público
SL-EL	Espacio Libre
SL-EQp	Equipamiento Público
SG-EQp	Equipamiento Público
SG-SU	Servicios Urbanos
EL-Pr	Espacio Libre de uso y dominio privado

Las condiciones de urbanización se definen en los planos de ordenación y en las ordenanzas correspondientes.

El conjunto de dotaciones urbanísticas se configura de acuerdo con el Art. 38 de la Ley 5/1999 y con el Art. 104 y siguientes del R.U.C.yL. vigente. Estas se identifican en el plano de ordenación PO-1 con las tramas correspondientes, y para todas ellas se establece su carácter público o privado.

Se ha presentado en el Ayuntamiento de Salamanca Proyecto de Derribo de 2 viviendas y tenada situado en Avenida Doctor Gregorio Marañón N°42, CP 37007. Salamanca (Salamanca), con Registro de Entrada 2019026250 y fecha de Licencia 3 de Enero de 2020. Las viviendas actualmente se encuentran deshabitadas por lo que no es necesario realojos.

Se realizarán también los derribos del resto de las edificaciones e instalaciones de la parcela previo la urbanización.

8.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

A continuación se describen las distintas zonas de ordenación homogénea que se establecen en este documento junto con una justificación de cada una y sus características principales con las siguientes calificaciones del suelo:

1- Rc RESIDENCIAL COLECTIVA – BLOQUE ABIERTO (Ordenanza 4)

PARCELA 5

- Uso pormenorizado: RESIDENCIAL P.P.
- Superficie: 491,7 m²
- Edificabilidad total: 750 m²
- Régimen de propiedad: PÚBLICO
- Nº de viviendas:
 - Máximo: 7 viviendas
 - Mínimo: 4 viviendas

- Régimen de promoción y/o adquisición: PÚBLICO
- Tipología: COLECTIVA (4P – H máx: 13,75 m)

PARCELA 6

- Uso pormenorizado: RESIDENCIAL LIBRE
- Superficie: 2.329,06 m²
- Edificabilidad total: 5.950 m²
- Régimen de propiedad: PRIVADO
- Nº de viviendas:
 - Máximo: 58 viviendas
 - Mínimo: 33 viviendas

- Régimen de promoción y/o adquisición: PRIVADO
- Tipología: COLECTIVA (4P – H máx: 13,75 m)

Se ha establecido el área de ubicación preferente (parcelas 5 y 6) de la edificación, señalada en el plano PO-1, buscando la situación más favorable para la futura construcción de las edificaciones y la racionalidad en el conjunto de la manzana. La flexibilidad de la ordenación se complementa habilitando la posibilidad de establecer agrupaciones en las que el suelo correspondiente a cada parcela individual se pueda agrupar en un conjunto vinculado a varias viviendas, para poder desarrollar instalaciones compartidas, como piscinas, tenis, jardines etc. En las zonas libres de edificación de uso compartido.

2- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

El conjunto de dotaciones a desarrollar en el Estudio de Detalle, queda establecido por el Art. 38 de la L.U.C.yL.como:

- a) Vías públicas
- b) Servicios Urbanos
- c) Espacios Libres Públicos
- d) Equipamientos Públicos

A continuación se describen y justifican las características y determinaciones de las diferentes dotaciones. Las magnitudes mínimas de estas dotaciones se determinan de acuerdo con los Art. 104 y siguientes del R.U.C.yL.

A) VI VIARIO PUBLICO Y APARCAMIENTOS – SIST. LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS - (Ordenanza 16)

Están formados por los terrenos que integran el sistema de comunicaciones y aparcamiento señalados en el plano PO-7. No son por tanto susceptibles de edificación y tendrán carácter de dominio y uso público.

El uso pormenorizado de la red viaria responderá al diseño establecido en el plano PO-7 en el que se definen las alineaciones, las rasantes, el trazado geométrico de las calzadas, aparcamientos de superficie al aire libre ajenos a la calzada, aceras y zonas ajardinadas a la red viaria.

-Uso pormenorizado: VIALES Y APARCAMIENTOS
-Superficie: 2.323,52 m²
-Edificabilidad: 23,2352 m²
-Régimen de propiedad: PÚBLICO
-Nº de viviendas: NO
-Régimen de promoción y/o adquisición: PÚBLICO
-Tipología: VIALES Y APARCAMIENTOS



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

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

Se ha proyectado la pavimentación una superficie total de 2.323,52 m² distribuidos en calzadas, aceras aparcamientos y zonas peatonales.

Para el firme de las calzadas se adopta la siguiente solución: una sub-base de 30 cm. de zahorra artificial, sobre la que se asientan una capa 30 cm. de hormigón de firme. Bordillos de granito. Por último, con el fin de mejorar la comodidad para los usuarios de la vía, y para igualarlo a las zonas colindantes, se aplica una capa de rodadura de 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente.

El pavimento de las aceras está formado por baldosas de terrazo de 33 x 33 x 5 cm., apoyadas sobre 3 cm de mortero de cemento y 2 cm de arena de río, apoyadas sobre una capa de hormigón de 15 cm y sub-base de zahorra artificial de 10 cm de espesor, delimitándose el conjunto con bordillos de granito y encintados prefabricados de hormigón. En las aceras se han proyectado bandas de preaviso en las intersecciones de las calles y en los pasos de peatones, realizados

con baldosas hidráulicas de tacos de 33 x 33 cm., de acuerdo con la normativa sobre accesibilidad.

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

APARCAMIENTOS

Son los espacios destinados a proveer de plazas de aparcamiento de uso público al sector, se sitúan tal y como constan en el plano PO-7, red viaria y secciones tipo de las calles.

De acuerdo con el artículo 42.2b de la Ley 5/1999 y el Art. 104 del R.U.C.yL., en suelo urbano no consolidado, la reserva para aparcamientos se limitará a una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.

Teniendo en cuenta la superficie total edificable del sector 7.500 m² Estos supone una dotación de al menos 75 plazas de aparcamiento en el sector, se han proyectado 41 plazas en zona pública, de las cuales se han reservado 2 plazas para usuarios minusválidos.

Según el Art. 7.2.16 del PGOU de Salamanca en todo edificio de vivienda colectiva de nueva planta será obligatorio disponer, como mínimo, de una plaza por cada 100 m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento. Si disponemos de una edificabilidad residencial de 6.700 m² serán necesarias aproximadamente 67 plazas de aparcamiento de uso privado.

La suma de las 41 plazas proyectadas en zona pública y las 67 previstas en aparcamiento de uso privado, resultan un total de 108 plazas de aparcamiento, superior a las 75 plazas exigidas por los artículos 42.2b de la Ley 5/1999 y el Art. 104 del R.U.C.yL.

En el conjunto de la red viaria se considera el espacio libre a lo largo de los bordillos de acera, considerando una banda de aparcamiento de 5,00 x 2,25 m de anchura las diferentes zonas de cada calle.

Hemos reservado un 4,87% del total de las plazas para usuario minusválidos de dimensiones 2,20 x 5 m más las dimensiones del área de acercamiento, ajustándose a las especificaciones establecidas en el Art. 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001.

B) SG-SU SERVICIOS URBANOS SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS – (Ordenanza 17)

Son las dotaciones necesarias para asegurar la funcionalidad de la ciudad, compuesto por los espacios destinados al abastecimiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, televisión por cable, recogida, depósito y tratamiento de residuos, etc.

PARCELA 2

La parcela 2 presenta una superficie total de 2.214 m² y 800 m² de edificabilidad. Esta se divide en dos zonas que se describen a continuación, por un lado, la Parcela 2.1. destinada a Servicios Urbanos con 1.600 m² de superficie y 800 m² de edificabilidad, y por otro lado, la Parcela 2.2. destinada a zona de uso libre y dominio público de 614 m² de superficie y sin edificabilidad.

Parcela 2.1. Subestación

Se proyecta el desarrollo y la implantación de los correspondientes Servicios Urbanos destinados al suministro de energía eléctrica (Subestación eléctrica transformadora de 132/13,2 KV ST Salamanca) en una parcela de 1.600 m² de superficie y 800 m² de edificabilidad, reflejados mediante los esquemas correspondientes en los planos de Ordenación PO-1.

El aprovechamiento permitido en la finca de Sector SU-NC 31 del PGOU de Salamanca para la subestación eléctrica es de 800 m² = 800 m² propuestos.

Parcela 2.2. Zona libre de uso y dominio privado

- Uso pormenorizado: ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PRIVADO
- Superficie: 614m²
- Edificabilidad: 0
- Régimen de propiedad: PRIVADO
- Nº de viviendas: NO
- Régimen de promoción y/o adquisición: PRIVADO
- Tipología: ESPACIOS LIBRES

A esta parcela le será de aplicación al Ordenanza 20 del PGOU de Salamanca - Zonas libres de uso y dominio privado

Constituyen elementos del sistema de zonas libres de uso y dominio privados señalados y delimitados como tales en el plano PO-1. El espacio libre de uso y dominio privado se destinará a zona libre del interior de parcela. Bajo rasante presentará las instalaciones técnicas de la subestación con una superficie inferior al 15%, sobre rasante solo los usos de instalaciones deportivas abiertas, jardinería, arbolado y pavimentaciones.

**SISTEMAS LOCALES DE SERVICIOS URBANOS – (Ordenanza 18)**

El conjunto de servicios comprende las redes y sistemas de: Abastecimiento de agua potable y riego de zonas verdes y calles. Alcantarillado de aguas fecales y pluviales, y su desalojo a la red general municipal, Suministro de Energía Eléctrica, Sistema de Alumbrado Público en todas las calles, y espacios libres o zonas verdes y Red de Telecomunicaciones enterrada bajo acera. Se recogen esos esquemas en los planos denominados E.

Las obras de canalización, discurrirán siempre que sea posible, por zona de acera; en caso de ir por calzada, la distancia mínima al bordillo de resalto será de 50 cm. Las características de los servicios se entenderán como orientativas, cuando se elaboren las determinaciones completas sobre urbanización se tendrá en cuenta todo lo contenido en el P.G.O.U. y en la normativa técnica de aplicación, así mismo se ajustarán a los estándares de calidad habituales para este tipo de servicios, a las normas tecnológicas de edificación, (NTE) y serán objeto del desarrollo específico en el proyecto de urbanización, siendo informadas por parte de las compañías suministradoras, siguiendo las generalidades siguientes:

Para el diseño de la red de agua potable y contra-incendios, se seguirán las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica NTE-IFA, Instalaciones de Fontanería, Abastecimiento.

Las tuberías se realizarán de fundición dúctil con revestimiento interior de mortero de cemento clase C-40 con diámetro nominal 150 mm como mínimo.

El diseño de la red de distribución será mallado y se dispondrán llaves de corte suficientes para poder efectuar los cortes oportunos en caso de fuga, rotura, mantenimiento etc. Disponiendo de registro de función dúctil de Ø300 mm.

Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán pozos de registro, realizados en hormigón, con tapa de fundición, donde 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 cms., profundidad ésta considerada suficiente para protección contra cargas de superficie y heladas y separada 50 cms 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.

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 de saneamiento estará construida con tubería de PVC de doble pared, corrugada exterior y lista interior, con una rigidez circunferencial de 8 kN/m². (calse SN-8) con diámetro nominal 315 mm como mínimo y su régimen de funcionamiento será en todo momento por gravedad.

Las acometidas a parcelas se realizarán también con tubería de PVC de Ø 200 mm. con vertido preferentemente a pozos, admitiéndose asimismo, la conexión a los colectores generales mediante arqueta ciega o pieza en T.

En las cabeceras de los ramales se dispondrán pozos de limpia mediante derivación y válvula de compuerta Ø 100 mm y tubería de fundición dúctil DN100 C-40

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.

Los pozos de registro de la red de saneamiento serán asimétricos.

Por cada pozo de registro se dispondrán dos sumideros, uno en cada lado de la calzada, conectados al pozo mediante tubería de PVC de Ø 200 mm. Los sumideros se realizarán en hormigón con rejilla sumidero de fundición.

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

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por R/D 84212002 de 2 de agosto.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en ITC-BT-10. Las líneas de distribución en baja tensión irán en cable del tipo RV de 240 mm². Las derivaciones individuales serán en cable del tipo RV de 50 mm².

El proyecto de la red de alumbrado público se adaptará a los valores luminotécnicos 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):

- 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 RD 842/2002 de 2 de agosto y concretamente la ITC-BT-09.

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

C) SL-EL SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO - (Ordenanza 19)

Constituyen elementos del sistema de espacios libres públicos los terrenos señalados y delimitados como tales en el plano PO-1. Los usos de los espacios libres públicos serán destinados exclusivamente para zonas de juegos y espacios libres ajardinados.

De acuerdo con el Art. 105 del R.U.C.yL. los espacios libres públicos estarán configurados por el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, siendo a su vez compatible con la implantación de zonas deportivas, pero siempre de uso y dominio público.

PARCELA 1

El sistema de Espacios Libres que desarrolla este estudio de Detalle, se plantea una reserva de 15 m² de suelo por cada 100 m² de suelo construible del sector, (15 m² x 7.500 m² / 100 = 1.125m²) para el desarrollo de espacios libres. La superficie destinada es de 1.139,61m² que supera el parámetro (la superficie total de EL + EQp es de 1.890,51 m²). A esta ordenación se le asigna un índice de edificabilidad de 0,02 m² x m² de parcela, que representa una edificabilidad total de 22,79m².

- Uso pormenorizado: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- Superficie: 1.139,61m²
- Edificabilidad: 22,79 m² (no lucrativa)
- Régimen de propiedad: PÚBLICO
- Nº de viviendas: NO
- Régimen de promoción y/o adquisición: PÚBLICO
- Tipología: ESPACIOS LIBRES

Se establece la siguiente subdivisión:

-Jardines: Superan el 50% de espacios vegetales. Tienen una superficie superior a (1.139,61/2 = 569,80 m²) y se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 m de diámetro. Estudio de Detalle: 938,01 m².

-Área de juego y recreo para niños: Con una superficie no inferior a 200 m² y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función. Estudio de Detalle: 201,60 m².

D) EQp EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

Constituyen elementos del sistema de equipamientos urbanos públicos los terrenos señalados y delimitados como tales en el plano PO-1.

Los usos de los espacios dedicados a equipamientos de uso y dominio público serán fijados por el Ayuntamiento en función de las necesidades sociales.

SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS – (Ordenanza 13)

PARCELA 3

De acuerdo con el Art.106 del R.U.C.yL.se reservan 10 m² de suelo por cada 100 m² de suelo construible en el sector (10 m² x 7.500 m² / 100 = 750 m²) para el desarrollo de los equipamientos públicos. La superficie destinada es de 750,90 m² que supera el parámetro (la superficie total de EL + EQp es de 1.890,51 m²).

A esta ordenación se le asigna un índice de edificabilidad de 1,5 m² x m² de parcela, que representa una edificabilidad total de 1.126,35m².

- Uso pormenorizado: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. SISTEMAS LOCALES.
- Superficie: 750,90 m²
- Edificabilidad: 1.126,35m² (no lucrativa)
- Régimen de propiedad: PÚBLICO
- Nº de viviendas: NO
- Régimen de promoción y/o adquisición: PÚBLICO
- Tipología: EQUIPAMIENTO

1- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS – (Ordenanza 12)

PARCELA 4

Se destinan 620,21 m² de superficie superior a los 620 m² exigidos en el PGOU destinado a Sistemas Generales.

A esta ordenación se le asigna un índice de edificabilidad de 1,5 m² x m² de parcela, que representa una edificabilidad total de 930,315 m².

- Uso pormenorizado: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. SSITEMAS GENERALES.
- Superficie: 620,21 m²
- Edificabilidad: 930,315 m² (no lucrativa)
- Régimen de propiedad: PÚBLICO
- Nº de viviendas: NO
- Régimen de promoción y/o adquisición: PÚBLICO
- Tipología: EQUIPAMIENTO

9.- JUSTIFICACIÓN DE VINCULACIONES AL P.G.O.U.

El desarrollo del Estudio de Detalle SUNC-31 incluida en este documento, corresponde a un sector completo, estando el sector definido por el vigente P.G.O.U. de Salamanca.

El ámbito del sector y su extensión se determinan en el plano de Clasificación del suelo del P.G.O.U. vigente.

Las determinaciones quedan establecidas en la ficha SUNC-31 y se resume en:

SUPERFICIE DEL SECTOR SU-NC-31

- Superficie Bruta del sector SU-NC-31: 9.869 m²
- Superficie Neta del sector SU-NC-31: 9.249 m²



USO PREDOMINANTE
USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS
DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN

DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN

Residencial
Ordenanza 4ª en Zona 4.
7.500 m² (0,76 m²/m²)
7.500m² (0,81 m²/m², descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
65 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
37 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)

10.- JUSTIFICACIÓN ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

En el ámbito del planeamiento de desarrollo del presente Estudio de Detalle, el índice de variedad de uso establecido por las condiciones comunes a los sectores de suelo urbano no consolidado según el P.G.O.U. de Salamanca es como mínimo el 10%.

Los cálculos del índice de variedad de uso exigido por el P.G.O.U., tomando como base de partida la edificabilidad total del sector, aplicando directamente las reglas del art. 86.2.d. del R.U.C.yL. "índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser \geq al 10%.

Edificabilidad del sector: 7.500 m² Edificabilidad (10%) Índice Variedad Uso 750m².

Se destinan 800 m² > 750 m² edificables para Servicios Urbanos Generales (subestación eléctrica) en edificio exclusivo en parcela P2.

11.- JUSTIFICACIÓN ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL

Según el Artículo 38 2b 1º (Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León)

El planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. No obstante, de forma excepcional y justificada, el planeamiento general podrá:

1.º En suelo urbano no consolidado, reducir la reserva al 10 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y excusarla en determinados sectores de los demás municipios, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

Según el Art. 87 del R.U.C.yL.:

e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva. No obstante, de forma excepcional y justificada las Normas podrán:

1.º En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

En base al Art. del PGOU se redacta la modificación puntual nº 2.1 "Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso" del PGOU de Salamanca en la que se justifica el mantenimiento de los índices de integración social (reservas de VPO), resultando nuestro sector con un índice de integración social del 10%, recogido en la ficha del Sector de SU-NC Nº 31 del PGOU de Salamanca.



Edificabilidad total residencial del sector 6.700 m² 10%= 670 m²

En nuestro caso se destina en la parcela 5 una edificabilidad de 750 m² para viviendas con Protección Pública de iniciativa Pública, totalizando una edificabilidad residencial para viviendas con protección pública de 750 superior a 670 m²; luego CUMPLE.

12.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ZONIFICACIÓN Y USOS

La zonificación descrita define una organización de usos del suelo que se especifican en el PO-1 con los siguientes símbolos.

RESIDENCIAL (R)

- Suelo residencial/otros usos: 2.820,76 m²
- Edificabilidad total del Estudio de Detalle: 7.500 m²
- Edificabilidad total residencial/otros usos compatibles: 6.700 m²

SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO (SL-EL)

- Superficie total: 1.139,61m²
- Edificabilidad: 22,79 m²

-Jardines: Superan el 50% de espacios vegetales. Tienen una superficie superior a (1.139,61/2 = 569,80 m²) y se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 m de diámetro. Estudio de Detalle: 938,01 m².

-Área de juego y recreo para niños: Con una superficie no inferior a 200 m² y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función. Estudio de Detalle: 201,60 m².

SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL-EQp)

- Superficie total: 750,90 m²

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SG-EQp)

- Superficie total: 620,21 m²

VIARIO PÚBLICO (VI)

- Superficie total: 2.323,52 m² de la Sup. neta
- Número de aparcamientos: 41 unidades (2 para minusválidos)

SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS (SG-SU)

- Superficie total: 1.600 m²
- Edificabilidad: 800 m²

ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADO (EL-Pr)

- Superficie total: 614 m²
- Edificabilidad: 0 m²



13.- APROVECHAMIENTO MEDIO

1) Aprovechamientos lucrativos:

Según determina el Art. 107 del RUCyL, el aprovechamiento medio será:

Aprovechamiento lucrativo total:	6.994,38m ²
Superficie total del sector	9.869 m ²
Superficie dotaciones urbanísticas públicas existentes	0 m ²

Aprovechamiento medio del sector: $6.994,38m^2 / 9.869 m^2 = 0,7087$

Se acompaña la tabla resumen de las superficies, edificabilidades, y aprovechamiento del Sector.

P	Parcelas	Uso	Sup. Parcela m ²	Coef. Edific. m ² /m ²	Nº de viv. (ud) Dens.	Edific. Lucrativa m ²	Coef. De pond.	Aprov. Lucra. Pond. m ²	Edific. No lucrativa m ²
P1	P1_SL-ELP (Ord. 19) Sistemas locales de Espacios libres públicos	Dotacional espacio libre	1139,61	0,0200					22,79
P2	P2.1_SU (Ord. 17) Servicios Urbanos	Iberdrola	1600			800	0,768	614,4	
	P2.2_EL-PR (Ord. 20) Zona libre de uso y dominio privado	Espacio libre privado. Iberdrola	614						
P3	P3_SL-EQ (Ord. 13) Sistemas locales de equipamiento	Dotacional equipamiento público	750,9	1,50					1126,35
P4	P4_SG-EQ (Ord. 12) Sistemas generales de equipamiento	Dotacional equipamiento público	620,21	1,50					930,315
P5	P5_R (Ord. 4) Edificación específica	Vivienda de Protección pública	491,7		7	750	0,5733	429,98	
P6	P6_R (Ord. 4) Edificación específica	Vivienda Colectiva libre	2329,06		58	5950	1	5950	
	Aparcamiento y viales (Ord. 16)		2323,52	0,0100					23,2352
TOTALES SU-NC 31			9869		65	7500		6994,38	2102,69



Los coeficientes de ponderación se han establecido de forma que reflejen la rentabilidad de cada uso, en concreto al tratarse de un sector con uso predominante residencial los coeficientes reflejan la proporción entre el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (de nueva construcción) y el precio de venta de las viviendas libres que pueden construirse en el sector.

Actualmente consideramos que el precio de la vivienda libre: teniendo en cuenta la tipología y la localización de los terrenos en el conjunto de la ciudad, se estima en un precio de 2750 €/m² útil.

Vivienda de protección oficial en régimen general: Teniendo en cuenta el Plan Director de la Vivienda de Castilla y León 2010/2013 por el que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, se obtiene el precio de 1.576,64 €/m² útil.

Sistema general de Servicios Urbanos: Se estima un precio de venta de 2.112 €/m² útil.

Con estos valores se obtiene los siguientes coeficientes:

Residencial colectivo libre: 1

Uso compatible residencial: 1
Residencial V.P.P.: 0,5733
Servicios urbanos: 0,768

Según el Art. 42 del RUCyL se deberá ceder al Ayuntamiento de Salamanca el 10% del aprovechamiento del sector para destinarse a viviendas de protección oficial u otros usos compatibles.

$$10\% \text{ de } 7500 \text{ m}^2 = 750 \text{ m}^2$$

Se destina la parcela P5 de 491,70 m² de superficie y 750 m² de edificabilidad para este fin, luego 750 m² = 750 m²; luego CUMPLE.

14.- INTENSIDADES DE USO

El número mínimo y máximo de viviendas asignado figura en los planos de Estudio de Detalle y en los cuadros de Superficie, y totaliza mínimo 37 viviendas y máximo 65 según P.G.O.U. de Salamanca y el RUCyL.

15.- RESERVA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

La reserva de las viviendas protegidas en las determinaciones de ordenación general fijadas en el vigente P.G.O.U. en las condiciones comunes a los sectores suelo urbano no consolidado, concreta un Índice de Integración Social o porcentaje de edificabilidad residencial total de cada sector destinado a la construcción de viviendas con protección pública, estableciendo la obligatoriedad de reservar un mínimo del 10% (modificación puntual nº 2.1 "*Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso*" del PGOU de Salamanca) de la edificabilidad total residencial del sector (6.700 m²) para viviendas con protección pública que serán como mínimo 670 m² de la edificabilidad destinada.

La distribución de la edificabilidad Residencial se establece de la siguiente forma:

Reparto de edificabilidad residencial	
	Reserva sector viviendas integración social
Edificabilidad total	Vivienda tipo libre 5.950 m ²
Residencial	Vivienda tipo protección 750 m ²
6.700 m ²	10 %;
	6.700 m²

16.- OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

El desarrollo de esta ordenación urbanística no sea considerado ningún otro planeamiento sectorial.

17.- PLAN DE ETAPAS

- Unidades de Actuación
- Plazos de ejecución
- Sistema de Actuación

18.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se prevé una sola Unidad de Actuación para todo el ámbito de Estudio de Detalle SUNC-31 de Salamanca, la dimensión del ámbito, hace que toda la actuación se ejecute de manera conjunta, dejando definidos los viales y los espacios públicos, garantizando plenamente el requisito legal de los aprovechamientos y cesiones para suelos públicos, de un reparto equitativo de cargas y beneficios para todo el ámbito, acompañando al efecto del correspondiente Proyecto de Actuación.

El proyecto de urbanización que desarrolle las previsiones urbanizadoras contenidas en el presente Estudio de Detalle, será único, se desarrollará y ejecutará de manera coordinada con las futuras edificaciones y en una sola fase.

19.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN

En el art. 98 del RUCyL se expone lo siguiente *"Al establecerse la ordenación detallada se indicarán los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición"*.

La estructura actual de la propiedad y los usos y construcciones existentes no se adaptan a las determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle, por lo que todos ellos se consideran fuera de ordenación. En articular y como pasamos a detallar se declaran fuera de ordenación en el ámbito de este estudio de detalle las construcciones con uso vivienda y resto de construcciones y plantaciones con otro uso abandonadas o con actividad.

Se ha presentado en el Ayuntamiento de Salamanca Proyecto de Derribo de 2 viviendas y tenada situado en Avenida Doctor Gregorio Marañón N°42, CP 37007. Salamanca (Salamanca), con Registro de Entrada 2019026250 y fecha de Licencia 3 de Enero de 2020. Las viviendas actualmente se encuentran deshabitadas por lo que no es necesario realojos.



20.- PLAZOS DE EJECUCIÓN

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle se presentarán el Proyecto de Actuación (1 mes) y el Proyecto de Urbanización (3 meses).

- Inicio de las obras de urbanización: Dentro de los dos meses posteriores a la aprobación del Proyecto de Urbanización, dichas obras de urbanización se ejecutarán conjuntamente con las obras de construcción de compactación de subestación eléctrica y obra civil de instalaciones eléctricas complementarias soterradas, una vez concedidas las Licencias oportunas.

- Edificación en las parcelas resultantes: Solicitud de licencia de construcción ante el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca a partir del inicio de las obras de urbanización, comprobación y levantamiento del Acta de Replanteo, Alineaciones y Rasantes, por los Técnicos del Ayuntamiento.

- Finalización de las obras de Urbanización: 12 meses a partir de la firma del Acta de Replanteo, Alineaciones y Rasantes

- Según el Art. 49 del RUCyL, el plazo para cumplir el conjunto de deberes urbanísticos será de 10 años a contar desde la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle, sin embargo, tomamos el valor del PGOU de Salamanca que establece un plazo para cumplir los deberes de equidistribución, cesión, urbanización y edificación con un máximo para el conjunto de deberes de ocho años, siendo el plazo para cumplir el deber de urbanización inferior o igual a seis años.

21.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

La actuación, se desarrollará por el sistema de "CONCIERTO", Art. 78 de la L.U.C.yL., puesto que pertenece a un único propietario.

El adjudicatario del Proyecto de Urbanización deberá suscribir los compromisos, asumir obligaciones y prestar las garantías que establezca el planeamiento. El adjudicatario del Proyecto de Urbanización una vez que alcance tal condición, desarrollará la urbanización, que será ejecutada mediante proyecto de obras realizado por Técnico, aprobado previamente por la Corporación Municipal.

22.- CONCLUSIONES

La justificación del desarrollo urbanístico propuesto en el Estudio de Detalle SUNC-31 "Subestación Eléctrica "Avda. de Champagnat" queda referenciado principalmente por lo siguiente:

- Se garantiza el desarrollo de las determinaciones de ordenación general potestativa del vigente P.G.O.U. de Salamanca para el sector.
- Se completa la trama urbana, cumpliendo las exigencias y determinaciones de dotaciones públicas del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para suelo urbano no consolidado, asegurando la viabilidad técnica y la autonomía del ámbito.
- Se pretende definir, con holgura suficiente, las parcelas edificables que acojan la edificabilidad permitida en el Sector, así como permitir una correcta accesibilidad a los espacios dotacionales previstos en la actuación.
- Se pretende la ordenación del espacio destinado a la Subestación eléctrica transformadora de Salamanca, situada en la esquina oeste, hacia la parte interior.
- Realizar una reordenación del tejido urbano de este tipo de emplazamientos, con la premisa de que en estos procesos y redistribuciones en la propiedad del suelo urbano, son procesos irreversibles una vez consolidados.
- No se presenta Estudio Arqueológico al no haberse catalogado yacimiento alguno en la zona.

En lo referente a los edificios existentes, dada su contemporaneidad, su estética y la escasa calidad de sus fábricas, se considera que carece de cualquier valor histórico o arquitectónico, si bien habrá de ser la Administración competente en materia de Urbanismo o en su caso de Patrimonio Histórico quien habrá de autorizar su demolición. Se ha presentado en el Ayuntamiento de Salamanca Proyecto de Derribo de 2 viviendas y tenada situado en Avenida Doctor Gregorio Marañón N°42, CP 37007. Salamanca (Salamanca), con Registro de Entrada 2019026250 y fecha de Licencia 3 de Enero de 2020. Se presentarán Proyectos de Derribo para el resto de edificaciones e instalaciones situados en el Sector.

Una vez desmantelada la subestación actual se realizará un análisis del suelo por si fuera necesaria una descontaminación del subsuelo.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Técnico que suscribe considera plenamente justificado el Estudio de Detalle propuesto para la Aprobación Definitiva.





Anexo III
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZAS

CAPÍTULO 1.- ORDENANZAS GENERALES

Art. 1 Objeto

Este Estudio de Detalle SU-NC N°31 (Subestación Eléctrica "Avda. de Champagnat") del PGOU de Salamanca, se formula de acuerdo con los preceptos de la Ley de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril, con Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, de ámbito estatal, y con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004) y modificados.

Art. 2 Vigencia

El Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de Castilla y León y mantendrá su vigencia con carácter definitivo.

Art. 3 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del plan se limita al territorio delimitado por el propio Sector de SU-NC N°31 (Subestación Eléctrica "Avda. de Champagnat") y reflejado en los documentos gráficos de este.

Art. 4 Documentación

La documentación del presente Estudio de Detalle SU-NC N°31 (Subestación Eléctrica "Avda. de Champagnat"), cumple las exigencias establecidas en el Art. 51 de la L.U.C.yL. y del Art. 136 del R.U.C.yL. y sus posteriores modificaciones. Los documentos son los siguientes:



- a) Documentos de información
- b) Memoria vinculante (Con resumen ejecutivo)
- c) Ordenanzas
- d) Informe de sostenibilidad económica
- e) Planos de ordenación

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

- 1º Ordenanzas
- 2º Planos de Ordenación
- 3º Memoria Vinculante

Art. 5 Carácter de las determinaciones

El Estudio de Detalle SU-NC N°31 (Subestación Eléctrica "Avda. de Champagnat") podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos de Desarrollo del Estudio de Detalle SU-NC N°31 (Subestación Eléctrica "Avda. de Champagnat").

Tendrán carácter vinculante:

- Las establecidas en la ficha del PGOU, Sector SUNC N°31
- La asignación de usos pormenorizados

- Las superficies mínimas edificabilidades por parcelas
- La Red viaria Principal de carácter público.
- Las Dotaciones de carácter público
- El Estudio de Detalle regulado en el Art. 45 de la L.U.C.yL.
- Características generales de los Servicios urbanísticos

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

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

REMISIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos para los que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE USOS DEL SUELO

El presente Estudio de Detalle define las siguientes Ordenanzas que regulan cinco calificaciones diferenciadas.



Art. 6 Edificación en bloque abierto. R - Residencial COLECTIVA con PROTECCIÓN

Serán de aplicación las Condiciones establecidas en el Cap. 8.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos (con o sin patios de parcela cerrados o abiertos, separados entre sí por espacios libres públicos o privados. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-4.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima:	Inscripción de un círculo de 15 m de diámetro.
Ocupación:	50% en plantas sobre rasante. En planta bajo rasante la totalidad de la superficie de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero. Los cuerpos salientes en el interior de la parcela, computarán a los efectos de ocupación máxima de parcela. Las cornisas y aleros no computarán a los efectos de ocupación máxima.
Patios de parcela	Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela establecidos en el Art. 6.4.9. del PGOU.
Alineaciones:	Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-4.
Retranqueos	5 m a linderos laterales La edificación podrá adosarse a los linderos frontales.

Separación de bloques La separación entre bloques será igual o superior a la altura del bloque más elevado, con un mínimo de seis metros.
La distancia menor entre dos bloques, cuando no exista solape entre las construcciones, no será inferior al tercio de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro metros.
La separación podrá reducirse hasta las tres cuartas partes de la altura del bloque más alto, con un mínimo de cuatro metros, cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada de otro tenga en planta una longitud menor de 12 metros.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad: 750 m²
Alturas: 4 plantas y 13,75 m. Se permite ático o planta bajo cubierta.
Plazas de aparcamiento: 8 (1 plaza por cada 100 m²) Art. 7.2.16 PGOU

Condiciones uso:

a) Uso predominante: Residencial, admitiéndose la clase vivienda en su categoría de vivienda colectiva y la clase Residencia Comunitaria.
b) Usos compatibles y prohibidos Cuando la edificación este 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.
Cuando la edificación, se sitúe directamente sobre alineaciones públicas, sin espacios privados intermedios, se aplicará el mismo régimen de usos compatibles y prohibidos que las correspondientes a la Ordenanza 4^a según su localización en el plano de zonificación de usos.

Otras condiciones:

Vuelos

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Normas Generales de edificación con la siguiente salvedad: se permiten los cuerpos salientes cerrados en planta baja.

Condiciones estéticas

Serán de aplicación los artículos 6.4.34 al 6.4.42 de las presentes ordenanzas y además las siguientes condiciones:

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 85,00 mts, sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes, o las cornisas y aleros permitidos.

El ancho máximo de bloque será de 15 metros sin patios de parcela y 25 mts con patios. 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. 7 Edificación en bloque abierto. R - Residencial COLECTIVA LIBRE

Serán de aplicación las Condiciones establecidas en el Cap. 8.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos (con o sin patios de parcela cerrados o abiertos, separados entre sí por espacios libres públicos o privados. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-4.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima: Inscripción de un círculo de 15 m de diámetro.
Ocupación: 50% en plantas sobre rasante. En planta bajo rasante la totalidad de la superficie de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

	Los cuerpos salientes en el interior de la parcela, computarán a los efectos de ocupación máxima de parcela. Las cornisas y aleros no computarán a los efectos de ocupación máxima.
Patios de parcela	Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela establecidos en el Art. 6.4.9. del PGOU.
Alineaciones:	Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-4.
Retranqueos	5 m a linderos laterales La edificación podrá adosarse a los linderos frontales.
Separación de bloques	La separación entre bloques será igual o superior a la altura del bloque más elevado, con un mínimo de seis metros. La distancia menor entre dos bloques, cuando no exista solape entre las construcciones, no será inferior al tercio de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro metros. La separación podrá reducirse hasta las tres cuartas partes de la altura del bloque más alto, con un mínimo de cuatro metros, cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada de otro tenga en planta una longitud menor de 12 metros.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad:	5.950 m ²
Alturas:	4 plantas y 13,75 m. Se permite ático o planta bajo cubierta.
Plazas de aparcamiento:	60 (1 plaza por cada 100 m ²) Art. 7.2.16 PGOU

Condiciones uso:

- a) Uso predominante: Residencial, admitiéndose la clase vivienda en su categoría de vivienda colectiva y la clase Residencia Comunitaria.
- b) Usos compatibles y prohibidos Cuando la edificación este 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.
- Cuando la edificación, se sitúe directamente sobre alineaciones públicas, sin espacios privados intermedios, se aplicará el mismo régimen de usos compatibles y prohibidos que las correspondientes a la Ordenanza 4ª según su localización en el plano de zonificación de usos.

Otras condiciones:

Vuelos

Serán de aplicación los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Normas Generales de edificación con la siguiente salvedad: se permiten los cuerpos salientes cerrados en planta baja.

Condiciones estéticas

Serán de aplicación los artículos 6.4.34 al 6.4.42 de las presentes ordenanzas y además las siguientes condiciones:

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 85,00 mts, sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes, o las cornisas y aleros permitidos.

El ancho máximo de bloque será de 15 metros sin patios de parcela y 25 mts con patios. 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 Equipamiento público. Sistema local

Serán de aplicación las Condiciones establecidas en el Cap. 8.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades.



Condiciones de emplazamiento:

Tipología: Grado 1. Edificación aislada
Parcela mínima: 750 m² < 750,90 m²
Retranqueos: 3 metros. Se permitirá adosar la edificación al lindero frontal cuando sea necesario por razones funcionales.

5 * metros al lindero con Parcela P6

Ocupación: No se establece

Patios de parcela Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de tres metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima exigible, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 2,50 metros.

Altura y nº de plantas 4 plantas y 15m.

Edificabilidad: 1,50 m²/m²

***Con el objeto de establecer pautas de ordenación y homogenizar las construcciones del Sector se establece un retranqueo al lindero con Parcela P6 de 5m.**

Condiciones uso:

Las condiciones relativas a los usos predominantes, compatibles o prohibidos se aplican indistintamente del carácter público o privado del Sistema Local de Equipamiento

a) Usos predominantes: Asistencial, Religioso, Deportivo, Sanitario, Socio-Cultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario y Recintos feriales.

b) Usos compatibles: Zonas verdes y Espacios libres públicos, el uso Dotacional de Servicios Urbanos, con excepción de las Instalaciones de suministro de combustible y el uso residencial, en su clase de residencia comunitaria, siempre que este asociado a uno de los usos predominantes y sea inferior al 50% de la superficie construida.

c) Usos prohibidos: Residencial, Industrial, Terciario.

Art. 9 Equipamiento público. Sistema General

Serán de aplicación las Condiciones establecidas en el Cap. 8.13 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades.

Condiciones de emplazamiento:

Tipología: Grado 1. Edificación aislada
Parcela mínima: 500 m² < 620,21 m²
Retranqueos: Se permitirá adosar la edificación a todos los linderos.

5 * metros al lindero con Parcela P6

Ocupación: No se establece

Patios de parcela Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de tres metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima exigible, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 2,50 metros.

Altura y nº de plantas 4 plantas y 15 m.

Edificabilidad: 1,50 m²/m²

***Con el objeto de establecer pautas de ordenación y homogenizar las construcciones del Sector se establece un retranqueo al lindero con Parcela P6 de 5m.**

Condiciones uso:

a) Usos predominantes: Asistencial, Deportivo, Sanitario, Socio-Cultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario, Recintos feriales y Transporte.

b) Usos compatibles, excepto clase Transporte: Residencial, exclusivamente en su clase de residencia comunitaria, Zonas verdes y Espacios libres públicos, todos los usos predominantes del Sistema General y Local de Servicios urbanos y todos los usos predominantes del Sistema Local de Equipamientos, excepto el comercial.

Usos compatibles, clase Transporte: En los terrenos calificados como Equipamiento en su clase de Transporte, se aplicarán las siguientes compatibilidades en función de cada una de sus categorías.

a) Estación de ferrocarril y Red ferroviaria

- Zona de Instalaciones Ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, a cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

- Zona de Servicio Ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos. Serán compatibles los usos terciarios en todas sus clases y categorías.

- Zona de viales ferroviarios: constituido por los viales y sus zonas de dominio público.

Usos prohibidos: Residencial e Industrial.

b) Estación de autobuses.

Constituido por los terrenos ocupados por los andenes, zonas de espera, oficinas e instalaciones complementarias. Serán compatibles los usos terciarios en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Residencial e Industrial.

c) Centro de Transporte y Puerto Seco. Constituido por los terrenos destinados a la recepción, clasificación y distribución de mercancías, así como por sus instalaciones complementarias. Serán compatibles los usos terciarios con un máximo del 30% sobre el total de la superficie construida, así como la Instalación de suministro de combustible para vehículos, con un máximo de 3000 m² de parcela.

Usos prohibidos: Residencial.



Art. 10 Espacios Libres

Serán de aplicación las Condiciones establecidas en el Cap. 8.20 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades.

Condiciones particulares de los Espacios libres públicos de Sistemas Locales

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

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-4.

Condiciones de emplazamiento:

En esta zona no se permite la edificación salvo construcciones auxiliares de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres.

Condiciones uso:

- 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.

Otras condiciones:

- En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.
- Jardines: Tendrán una superficie superior a 500 m² y se podrá inscribir en su interior una circunferencia de 20 m de diámetro.
- Área de juego y recreo para niños: Con una superficie no inferior a 200 m² y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función.
- Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
- Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

Art. 11 Sistema General Servicios Urbanos

Serán de aplicación las Condiciones establecidas en el Cap. 8.18 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades.

Definición y usos predominantes:

Son las dotaciones necesarias para asegurar la funcionalidad de la ciudad, compuesto por los espacios destinados al abastecimiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, televisión por cable, recogida, depósito y tratamiento de residuos, etc.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano P0-4.

Condiciones de emplazamiento:

Retranqueos: 5 m a linderos laterales. La edificación podrá adosarse a linderos frontales.*

Ocupación: 70%

Altura y nº de plantas 2 plantas y 13,75 m.

***Con el objeto de establecer pautas de ordenación y homogenizar las construcciones del Sector se establece un retranqueo a los linderos laterales de 5m.**

Condiciones de emplazamiento:

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

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

Condiciones uso:

Usos compatibles:

En las parcelas calificadas de uso dotacional de Sistema general de Servicios Urbanos se podrán realizar los usos de Zonas Verdes y Espacios libres públicos y todos los usos de Sistema General y Local de Equipamientos (excepto el comercial).

Usos Prohibidos: Residencial, Industrial y Terciario.

Otras condiciones:

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

Edificabilidad:

800 m² < 800 m² Según directrices de ordenación, donde se indica que la subestación eléctrica > 1.600 m² tendrá un aprovechamiento máximo de 800 m²

Art. 12 Zonas Libres de uso y dominio privados

Serán de aplicación las Condiciones establecidas en el Cap. 8.21 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades.

Condiciones particulares de los Espacios libres de uso y dominio privado

Se presenta bajo dos aspectos: Patios de manzana, configurados como espacio común a los inmuebles que recaen sobre dicho patio, con regulación suficiente por estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo o bien zonas libres del interior de parcelas.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-4.

Tipología: Grado 1.

Usos y obras permitidas:

Bajo rasante no se permite ningún tipo de construcción excepto aparcamiento e instalaciones técnicas de los edificios siempre que la superficie ocupada no sea superior al 15% de la superficie de la parcela calificada como zona libre privada.

Sobre rasante solo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas, jardinería, arbolado y pavimentaciones.

Art. 13 Varios y aparcamientos

Serán de aplicación las Condiciones establecidas en el Cap. 8.17 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades.

El Sistema local de vías públicas está integrado por los espacios definidos por sus alineaciones y rasantes, destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento de las vías públicas. Son espacios de uso y dominio público, en todo caso, y afectos de los deberes de cesión y urbanización, tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.



El uso pormenorizado de la red viaria responderá al diseño establecido en el plano PO-7 en los que se definen las alineaciones, las rasantes, el trazado geométrico de las calzadas, aparcamientos de superficie al aire libre ajenos a la calzada, aceras y zonas ajardinadas a la red viaria.

Se ha proyectado la pavimentación una superficie total de 2.323,52 m² distribuidos en calzadas, aceras aparcamientos y zonas peatonales.

Para el firme de las calzadas se adopta la siguiente solución: una sub-base de 30 cm. de zahorra artificial, sobre la que se asientan una capa 30 cm. de hormigón de firme. Bordillos de granito. Por último, con el fin de mejorar la comodidad para los usuarios de la vía, y para igualarlo a las zonas colindantes, se aplica una capa de rodadura de 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente.

El pavimento de las aceras está formado por baldosas de terrazo de 33 x 33 x 5 cm., apoyadas sobre 3 cm de mortero de cemento y 2 cm de arena de río, apoyadas sobre una capa de hormigón de 15 cm y sub-base de zahorra artificial de 10 cm de espesor, delimitándose el conjunto con bordillos de granito y encintados prefabricados de hormigón. En las aceras se han proyectado bandas de preaviso en las intersecciones de las calles y en los pasos de peatones, realizados con baldosas hidráulicas de tacos de 33 x 33 cm., de acuerdo con la normativa sobre accesibilidad.

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

APARCAMIENTOS

Son los espacios destinados a proveer de plazas de aparcamiento de uso público al sector, se sitúan tal y como constan en el plano PO-7, red viaria y secciones tipo de las calles.

De acuerdo con el artículo 42.2b de la Ley 5/1999 y el Art. 104 del R.U.C.yL., la reserva para aparcamientos se limitará a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público.

Teniendo en cuenta la superficie total edificable del sector 7.500 m² Estos supone una dotación de al menos 75 plazas de aparcamiento en el sector, se han proyectado 41 plazas en zona pública, de las cuales se han reservado 2 plazas para usuarios minusválidos.

Según el Art. 7.2.16 del PGOU de Salamanca en todo edificio de vivienda colectiva de nueva planta será obligatorio disponer, como mínimo, de una plaza por cada 100 m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento. Si disponemos de una edificabilidad residencial de 6.700 m² serán necesarias aproximadamente 67 plazas de aparcamiento de uso privado.

La suma de las 41 plazas proyectadas en zona pública y las 67 previstas en aparcamiento de uso privado, resultan un total de 108 plazas de aparcamiento, superior a las 75 plazas exigidas por los artículos 42.2b de la Ley 5/1999 y el Art. 104 del R.U.C.yL.

En el conjunto de la red viaria se considera el espacio libre a lo largo de los bordillos de acera, considerando una banda de aparcamiento de 5,00 x 2,25 m de anchura las diferentes zonas de cada calle.

Hemos reservado un 4,87% del total de las plazas para usuario minusválidos de dimensiones 2,20 x 5 m más las dimensiones del área de acercamiento, ajustándose a las especificaciones establecidas en el Art. 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001.



CAPÍTULO 3.- INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS

El conjunto de servicios comprende las redes y sistemas de: Abastecimiento de agua potable y riego de zonas verdes y calles. Alcantarillado de aguas fecales y pluviales, y su desalajo a la red general municipal, Suministro de Energía Eléctrica, Sistema de Alumbrado Público en todas las calles, y espacios libres o zonas verdes y Red de Telecomunicaciones enterrada bajo acera. Se recogen esos esquemas en los planos denominados E.

Las obras de canalización, discurrirán siempre que sea posible, por zona de acera; en caso de ir por calzada, la distancia mínima al bordillo de resalto será de 50 cm. Las características de los servicios se entenderán como orientativas, cuando se elaboren las determinaciones completas sobre urbanización se tendrá en cuenta todo lo contenido en el P.G.O.U. y en la normativa técnica de aplicación, así mismo se ajustarán a los estándares de calidad habituales para este tipo de servicios, a las normas tecnológicas de edificación, (NTE) y serán objeto del desarrollo específico en el proyecto de urbanización, siendo informadas por parte de las compañías suministradoras, siguiendo las generalidades siguientes:

Art. 14 Sistema red viaria

La pavimentación de las vías públicas se realizará sobre una sub-base compactada, una capa de firme compactada y con una capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente, o bien otra solución equivalente justificada por el Proyecto de Urbanización.

Encintado de aceras de hormigón prefabricado y bordillos de granito, biselados en zonas de accesos a garajes y pasos peatonales, para acceso de minusválidos.

Aceras e itinerarios peatonales con acabado de baldosa de terrazo. Se utilizará baldosa hidráulica en las bandas de preaviso en las intersecciones de las calles.

Art. 15 Sistema de abastecimiento

Para el diseño de la red de agua potable y contra-incendios, se seguirán las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica NTE-IFA, Instalaciones de Fontanería, Abastecimiento.

Las tuberías se realizarán de fundición dúctil con revestimiento interior de mortero de cemento clase C-40 con diámetro nominal 150 mm como mínimo. Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán pozos de registro, realizados en hormigón, con tapa de fundición, donde 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 cms., profundidad ésta considerada suficiente para protección contra cargas de superficie y heladas y separada 50 cms 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.

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán con una dotación mínima de 350 l. por habitante y día. Las conducciones generales serán de materiales y características adecuadas con arreglo a los estándares técnicos habituales en este tipo de instalaciones y al C.T.E.



Art. 16 Sistema de alcantarillado

Se establece para la red de alcantarillado el sistema separativo. La red de aguas fecales se integrará en el colector general de ámbito municipal.

La red de alcantarillado se proyecta a través de red viaria del sector. El proyecto de urbanización definirá con exactitud las características particulares de los materiales, y secciones o diámetros.

Las condiciones de la misma, cumplirán al menos los mínimos establecidos en la norma NTE-ISA, C.T.E. y dispondrá de cámaras de carga en cabecera, sumideros, pozos de registro, acometidas etc.

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 de saneamiento estará construida con tubería de PVC de doble pared, corrugada exterior y lisa interior, con una rigidez circunferencial de 8 kN/m². (calse SN-8) con diámetro nominal 315 mm como mínimo y su régimen de funcionamiento será en todo momento por gravedad.

Las acometidas a parcelas se realizarán también con tubería de PVC de Ø 200 mm. con vertido preferentemente a pozos, admitiéndose asimismo, la conexión a los colectores generales mediante arqueta ciega o pieza en T.

En las cabeceras de los ramales se dispondrán pozos de limpia mediante derivación y válvula de compuerta Ø 100 mm y tubería de fundición dúctil DN100 C-40

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.

Los pozos de registro de la red de saneamiento serán asimétricos.

Por cada pozo de registro se dispondrán dos sumideros, uno en cada lado de la calzada, conectados al pozo mediante tubería de PVC de Ø 200 mm. Los sumideros se realizarán en hormigón con rejilla sumidero de fundición.

Art. 17 Sistema de energía eléctrica



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

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

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

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

Las líneas de distribución en baja tensión irán en cable del tipo RV de 240 mm². Las derivaciones individuales serán en cable del tipo RV de 50 mm².

Art. 18 Sistema de alumbrado público

El proyecto de la red de alumbrado público se adaptará a los valores luminotécnicos 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):

- 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 RD 842/2002 de 2 de agosto y concretamente la ITC-BT-09.

En el proyecto de urbanización incluirá un sistema de alumbrado público. El sistema de alumbrado garantizará un nivel de iluminación de 20 lux en el viario, y de 15 lux en los jardines y sistema de espacios libres.

Las luminarias serán LEDS situadas como mínimo a 7,5 m de altura sobre columnas.

El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas, y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, C.T.E. y demás normas vigentes.

Art. 19 Sistema de telecomunicaciones

El proyecto de urbanización debe incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general, para telecomunicaciones. Las previsiones concretas, deben realizarse y justificarse en el proyecto de urbanización.

Art. 20 Sistema de espacios libres

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con plantación de arbolado, especies arbustivas y superficies de césped. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento, y en las zonas de césped se incluirán sistemas de riego automático. Dentro del Sistema de Espacios Libres, se proyectará al menos un área de juegos infantiles debidamente equipada.

Art. 21 Mobiliario urbano

Papeleras de 30 l.
Bancos de aluminio y madera
Surtidor fundición

Se dispondrán bancos en los bordes de las áreas de juegos infantiles. Serán de materiales resistentes que faciliten su mantenimiento y conservación. Se proyectarán papeleras repartidas por todas las zonas de espacios libres, el viario del sector y especialmente en los cruces. Los materiales serán resistentes y de fácil mantenimiento, ajuntándose a las indicaciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

El resto de ordenanzas se encuentran en el PGOU de Salamanca, "con excepción de lo que se oponga a la regulación que se hace de cada una de las parcelas en sus fichas correspondientes en el Anexo VII".



ÍNDICE

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA	1
1.- Generalidades y antecedentes.....	2
2.- Situación y descripción de la zona	2
3.- Topografía	3
Geotecnia	3
4.- Otras características naturales.....	3
Hidrología	3
Vegetación, fauna y paisaje	3
5.- Otras características generales.....	4
6.- Acústica.....	4
7.- Informe arqueológico.....	7
8.- Estructura de la propiedad.....	10
9.- Dotaciones urbanísticas de la zona.....	10
10.- Determinaciones aplicables (Planeamiento Superior).....	11
11.- Repercusiones de normativa y planeamiento sectorial.....	14
12.- Desarrollo de instrumentos de planeamiento anteriores.....	14
13.- Elementos de conservación, protección y/o recuperación.....	14
14.- Cesiones obligatorias.....	14
15.- Ficha catastral.....	15
16.- Notas registrables.....	15
17.- Documento y tramitación del Estudio de Detalle SUNC-31.....	15
18.- Impacto ambiental.....	16
DN-MV MEMORIA VINCULANTE	24
1.- Antecedentes	25
2.- Conveniencia y oportunidad	25
3.- Objetivos y criterios	25
4.- Sostenibilidad y protección del medio ambiente.....	26
5.- Calidad urbana y cohesión social.....	26
6.- Ordenación y determinaciones (descripción general).....	27
7.- Justificaciones generales (ordenación detallada).....	29
8.- Calificación urbanística.....	30
9.- Justificación de vinculaciones al P.G.O.U.....	36
10.- Justificación Índice de variedad de uso.....	37
11.- Justificación Índice integración social.....	38
12.- Ordenación urbanística, zonificación y usos.....	38
13.- Aprovechamiento medio.....	39
14.- Intensidades de uso.....	41
15.- Reserva de las viviendas protegidas.....	41
16.- Otras condiciones vinculantes.....	41
17.- Plan de etapas.....	41
18.- Unidades de actuación	42
19.- Usos fuera de ordenación	42
20.- Plazos de ejecución	42
21.- Sistema de actuación	43
22.- Conclusiones	43
DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO	45



ANEXOS

Anexo I.- Resumen de las condiciones generales	50
Anexo II.- Resumen ejecutivo	52
Anexo III.- DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA -Ordenanzas.....	56
Anexo IV.I.- Justificación del reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León	70
Anexo IV.II.- Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras	75
Anexo V.- Informe sostenibilidad económica.....	95
Anexo VI.- Evaluación de riesgos naturales y tecnológicos.....	109
Anexo VII.- Fichas zonificación.....	116
Anexo VIII.- Notas Registrales	
Anexo IX.- Proyecto de ampliación de Avda. campo Charro	
Anexo X.- Estudio de impacto acústico	

INFORMES

Informe I.- Informa ambiental estratégico	
Informe II.- Definitivo Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo	
Informe III.- Confederación Hidrográfica del Duero	
Informe IV.- Consejería de Cultura y Turismo	
Informe V.- Diputación de Salamanca	
Informe VI.- Subdelegación del Gobierno	

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

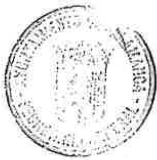
PI – 1. Situación
PI – 2. Referencia catastral y al P.G.O.U.
PI – 3. Referencia al PGOU 2
PI – 4. Topografía POGU
PI – 5. Topografía ext. Parcela según reciente medición
PI – 6. Estructura de la propiedad. Identificación de inmuebles. Parcela catastral
PI – 7. Estructura de la propiedad
PI – 8. Planos de Información arqueológico.

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

PO – 1. Calificación urbanística
PO – 2. Ordenación de usos y volúmenes I
PO – 3. Ordenación de usos y volúmenes II
PO – 4. Alineaciones y rasantes
PO – 5. Usos fuera de ordenación
PO – 6. Triangulación y superficie edificable
PO – 7. Red viaria. Planta general
PO – 8. Cotas generales

E ESQUEMAS DE INSTALACIÓN

E – 1. Salidas líneas. MAT y MT
E – 2. Gas natural
E – 3. Alumbrado
E – 4. Red de telecomunicaciones
E – 5. Red eléctrica
E – 6. Red de abastecimiento, agua y riego
E – 7. Red de saneamiento





DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL



**PROYECTO DE COMPACTACIÓN DE LA ST SALAMANCA
100815756-0-INFO-2050**

El objeto de la actuación proyectada consiste en la compactación de la ST Salamanca que se halla en el término municipal de Salamanca, en la provincia homónima.

El alcance comprende las actuaciones necesarias para la compactación total de la actual ST Salamanca en un solo edificio con sistema GIS, dentro de la parcela dispuesta al efecto en el actual Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) del Ayuntamiento de Salamanca.

Los trabajos, a realizar para la compactación de la ST Salamanca, se realizarán en diferentes fases para mantener el servicio de la actual subestación. Para ello, previamente se debe modificar el actual sistema de interperie de 132 kV y así liberar espacio necesario para poder construir la actuación proyectada.

Las diferentes fases de desmontaje/montaje se realizarán secuencialmente para garantizar la actual potencia de transformación de la instalación, con 2 o más transformadores en servicio.

A continuación, se describen las principales características de las actuaciones a realizar:

- Sistema de 132 kV

Es preciso renovar varios elementos del Sistema de 132 kV próximos al fin de su vida útil. Además, de acuerdo con la normativa municipal, se debe compactar toda la instalación.

- Transformadores de potencia

Se renovará y ampliará la potencia de transformación de la Instalación de 65 MVA actualmente existente, formada por tres máquinas (20+25+20 MVA), instalando dos nuevos transformadores de potencia 132/13 kV (40+40 MVA) sumando 80 MVA

- Instalaciones complementarias

Además de compactar el S/132 kV y renovar los TP, se instalarán 2 TSA y 2 BC y se renovarán 1492 m de la LMAT DC subterránea Villamayor - Salamanca 1 y 2.

- Desmantelamiento de los sistemas actuales de 13 kV y 132 kV

Se prevé desmontar el actual sistema de 132 kV en Intemperie, así como el actual sistema de 13 kV de tipo Interior, las bancadas de los actuales transformadores de potencia, así como la actual sala de control, acondicionando la superficie liberada para uso convencional.

- Edificios

Todos los equipos, incluidos los transformadores de potencia quedarán instalados en el Interior de un edificio que aljará:

- 4 módulos de salas de celdas de 13 kV.
- Una sala de equipos con dos BC y 2 TSA
- Una sala de control y comunicaciones



- Una sala para el sistema GIS de 132 kV
- Dos cubículos independientes para cada TP de 132/13 kV

La ST Salamanca se ubica en la Av. Doctor Gregorio Marañón 42, en la parcela de referencia catastral 5088901TL7358G0001JD, ocupando 9.833 m², de los que 1.612 m² están construidos. En la siguiente figura se puede observar el emplazamiento de las actuaciones proyectadas:

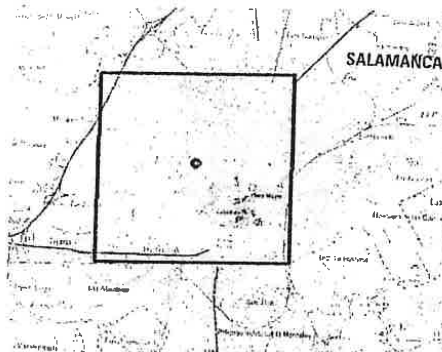


Figura 1. Situación de ST SALAMANCA.

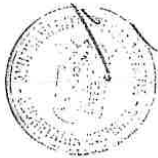


Figura 2. Ubicación de la ST SALAMANCA.



En relación con los condicionantes ambientales asociados a las actuaciones a realizar para la compactación de la ST Salamanca, destacar lo siguiente:

- No hay afección a Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, Zonas Húmedas Catalogadas y Árboles singulares.
- No hay afección a espacios de la Red Natura 2000, ni existe ninguno en el entorno próximo al proyecto.
- No hay afección a Humedales RAMSAR, Reservas de la Biosfera y Áreas Importante para las Aves (IBA).
- No afecta a Hábitats de Interés comunitario.
- En el ámbito de afección del proyecto no se encuentra ningún Monte de Utilidad Pública.
- En el entorno Inmediato de la ST Salamanca no discurre ninguna vía pecuaria.
- No afecta a ámbitos de aplicación de planes de Especies Protegidas ni a Áreas Críticas de Especies Protegidas de Castilla y León.
- Las actuaciones no se encuentran en ningún Área de protección para la avifauna de acuerdo a lo indicado en la Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre, por la que se delimitan y publican las zonas de protección para avifauna en las que serán de aplicación las medidas para su salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, por lo que será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- No afecta a Zonas inundables (ARPSIS) ni a puntos de Interés geológico.
- En lo que respecta a cursos de agua, el cauce natural más próximo al emplazamiento es el río Tormes, que discurre unos 600 m al suroeste de la ST Salamanca.
- El emplazamiento por su ubicación urbana no presenta riesgo de incendio forestal.
- En relación con el Patrimonio Cultural, no se conocen elementos de interés cercanos a la ST Salamanca, situándose el más cercano a unos 340 m al sureste del emplazamiento un área de Protección por presencia de Bienes de Interés Cultural.



En lo que respecta al posible sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental de la actuación proyectada, y teniendo en cuenta tanto la normativa autonómica (Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León) como la estatal (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental):



Según el artículo 7.2.c de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, se someterá a Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada "Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente".

El citado artículo indica a continuación que se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:

1. Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
2. Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
3. Incremento significativo de la generación de residuos.
4. Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.
5. Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
6. Una afección significativa al patrimonio cultural.

De acuerdo con las características, tanto del proyecto como del medio en el que se inscribe, anteriormente descritas, el proyecto no implica efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, sino que por el contrario supone un efecto positivo al reducir la presencia de aparataje en intemperie y la superficie ocupada por la instalación. Por ello se concluye que el proyecto no precisa someterse a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental ordinario, ni simplificado.

En relación con el cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, el proyecto de compactación de la ST Salamanca no está sometido a Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la actuación proyectada "Compactación de ST Salamanca" no se encuentra sometida a ninguno de los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental establecidos tanto en la normativa básica estatal como en la normativa autonómica.

Tras la ejecución del proyecto se presentará una Comunicación Ambiental que describirá la instalación, sus principales impactos ambientales, especialmente los relativos a emisiones a la atmósfera, medio acuático o suelo, así como la generación de residuos, indicando las principales medidas protectoras/correctoras previstos para minimizarlos.

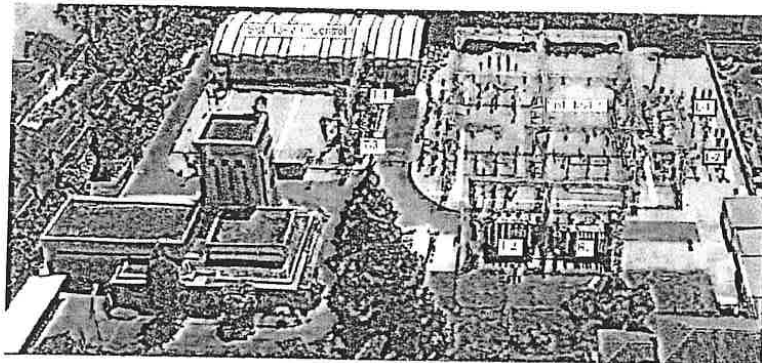




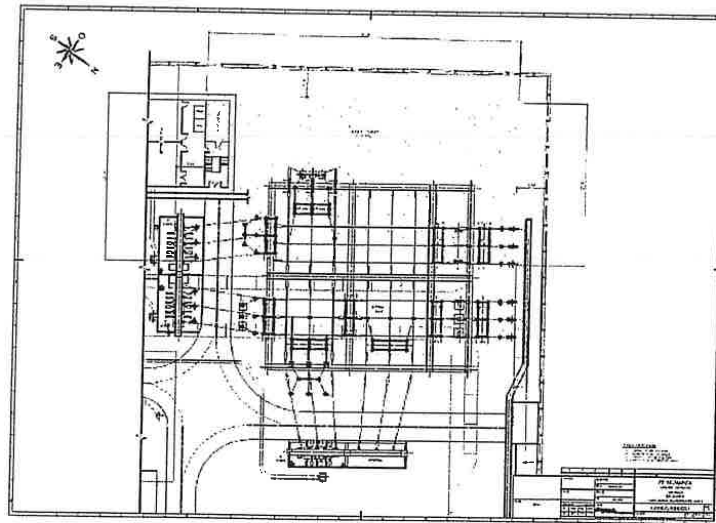
ANEXO 1



Grupo IBERDROLA

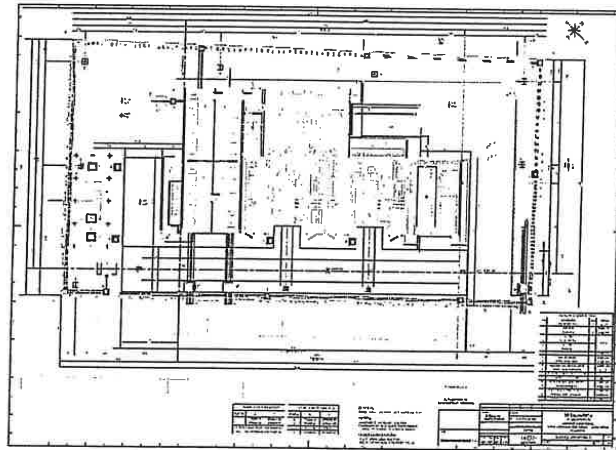


Vista aérea de la actual ST Salamanca.



ST SALAMANCA. Planta actual.

Grupo IBERDROLA



ST Salamanca. Planta final.