



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca



Estudio de Detalle del Sector SU-NC-17

Aprobación Definitiva



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-17

MEMORIA INFORMATIVA

T-I. Características del ámbito

Cap. 1. Características físicas y territoriales.

- 1.1. Situación.
- 1.2. Topografía.
- 1.3. Estructura de la propiedad.

Cap. 2. Usos del suelo existentes.

- 2.1. Situación actual.

Cap. 3. Determinaciones del PGOU de Salamanca.

- 3.1. Determinaciones de ordenación general.

Cap. 4. Elementos que deben conservarse.

Cap. 5. Vía Pecuaría “Cañada Real Extremeña”.

Cap. 6. Protección Civil.

MEMORIA VINCULANTE

T- I. Conveniencia y oportunidad.

T-II. Objetivos y propuestas de ordenación.

T-III. Justificación de las determinaciones del planeamiento general.

T-IV. Ordenación Detallada. Calificación del suelo.

T-V. Índice de variedad de uso.

T-VI Normativa de aplicación en el Conjunto Histórico “Calzada de la Plata”.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

T-VII. Coeficientes de ponderación

T-VIII. Cálculo del Aprovechamiento medio.

T-IX. Protecciones al ferrocarril.

NORMATIVA URBANÍSTICA

T-I. Disposiciones generales.

T-II. Ordenanzas de usos del suelo.

- 2.1. Edificación en vivienda unifamiliar y Edificación en vivienda unifamiliar V.P.P.
- 2.2. Terciario.
- 2.3. Sistema Local de Equipamiento Público. G-1.
- 2.4. Resto de calificaciones.
- 2.5. Necesidades y previsiones de suelo para dotaciones.
- 2.6. Reservas para la construcción de viviendas con protección pública.

T-III. Condiciones de urbanización.

- 3.1. Infraestructuras.
- 3.2. Red viaria.
- 3.3. Espacios libres.
- 3.4. Red de agua.
- 3.5. Saneamiento.
- 3.6. Alumbrado.
- 3.7. Mobiliario Urbano.
- 3.8. Cumplimiento de Decreto de accesibilidad.
- 3.9. Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.

T-IV. Desarrollo y Gestión.

Cap. 1. Unidad de Actuación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

ESTUDIO ECONÓMICO

T-I. Plan de Etapas.

T-II. Costes de Urbanización.

- 2.1. Generalidades.
- 2.2. Costos de ejecución de las obras.
- 2.3. Honorarios técnicos.
- 2.4. Total costes de Urbanización.

T-III. Informe de Sostenibilidad económica



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

MEMORIA INFORMATIVA

T-I. Características del ámbito

Cap. 1. Características físicas y territoriales.

- 1.1. Situación: El área de planeamiento se sitúa en el cruce del Cordel de Merinas con la calle Buenaventura, siendo sus límites los siguientes:

Norte: c/ Cordel de Merinas.

Sur: Ferrocarril Salamanca-Fuentes de Oñoro.

Este: Calle de nueva apertura.

Oeste: c/ Cordel de Merinas.

- 1.2. Topografía: topográficamente los terrenos ofrecen una fuerte pendiente, en los primeros 50 metros, en sus límites Norte, Sur y Oeste, siendo la pendiente media en todo el conjunto en torno al 13%.
- 1.3. Estructura de la propiedad: Dentro del solar, se delimitan las siguientes parcelas catastrales:

Parcelas privadas con derecho a aprovechamiento:

4773201:	18,71 m ² .
4773904-05	125,00 m ² .
4773901 (P):	471,00 m ² .
4772401:	1.704 m ² .
4772504	267,50 m ²
4871101:	80,00 m ² .
4871102:	228,22 m ²
4871103:	352,54 m ²
TOTAL	3.246,97 m².

La (P) significa que el resto de la parcela catastral ha sido cedida al Ayuntamiento mediante transferencia de aprovechamiento.

Las parcelas de propiedad municipal alcanzan una superficie total de 13.123,55 m².

Dentro del Sector se incluye una parte de la vía pecuaria Cañada Real Extremeña, que resulta ocupada por la presente ordenación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

en una cuantía de 2.714,02 m² , pasando el resto a viales, con una superficie total de 4.858,28 m².

Se incluyen dentro del Sector 526,49 m², procedentes de los derechos edificables del Barrio de la Vega, incluidos en la modificación del ámbito de gestión del sector SU-NC 17.

La suma de 3.246,97 m² + 4.858,28 m² + 13.123,55 m² + 526,49 m² determina la superficie total del sector de 21.755,29 m².

Cap. 2. Usos del suelo existentes.

2.1. Situación actual: Todos los terrenos incluidos en el ámbito del sector, están libres de edificación, excepto una pequeña edificación situada en la parcela 4772401 y las edificaciones recayentes a la carretera de Vecinos (parcelas 4871101-02-03), encontrándose todas ellas en mal estado.

Cap. 3. Determinaciones del PGOU de Salamanca.

3.1. Determinaciones de ordenación general. Se adjunta la ficha correspondiente del PGOU de Salamanca que establece las determinaciones de ordenación general, tanto las de obligado cumplimiento como aquellos potestativos que han sido fijados en el Plan General.

Según la modificación del ámbito de gestión del Sector SU-NC-17, aprobada definitivamente con fecha 30-07-09, la densidad bruta de edificación es de 14.782,26 m². Dicha cifra se obtenía a partir de aplicar el índice 2,00 m²/m² a los terrenos privados incluidos en el sector, y que según medición alcanzaban una superficie total de 6.864,64 m², y añadir la edificabilidad proveniente de los derechos edificables no materializados en ejecución del Plan Especial de Protección del B⁰ de la Vega, con una superficie total de 1.052,98 m² (6.864,64 m² x 2,00 m²/m² + 1.052,98 m² = 14.782,26 m²) la densidad máxima de edificación se situaba en 0,70 m²/m² (14.782,26 : 21.032,49), siendo la densidad máxima de población de 70 viv/ha correspondiente a 147 viviendas. Sin embargo, el informe sectorial del Servicio Territorial de Medio Ambiente ha detectado la existencia de un tramo de la Vía Pecuaria “Cañada Real Extremeña”, en el interior del sector, por tanto sin aprovechamiento urbanístico, por lo que la densidad bruta del sector será; terrenos privados incluidos en el Sector 3.246,97 m² x 2,00 m²/m² = 6.493,94 m². Derechos edificables no materializados en ejecución del Plan Especial de Protección del B⁰ de la Vega, con



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

una superficie edificable total de 1.052,98m². Por tanto la densidad bruta de edificación es de 7.546,92 m², siendo la densidad máxima de edificación de 0,36 m²/m, adoptando el presente Estudio de Detalle, la densidad máxima y mínima de población de 87 y 84 viv/ha, equivalentes, en el caso de la densidad mínima, a 40 viv/ha aplicados a la superficie del sector descontados los sistemas generales.

La Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, también exigen la reserva de un 30% de la edificabilidad residencial con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y un índice de variedad de uso del 10%, excluidas para este concepto las viviendas con protección pública.

El sector es colindante en su límite Sur por el Sistema General de Equipamiento. Transporte, correspondiente al trazado del ferrocarril Salamanca-Fuentes de Oñoro.

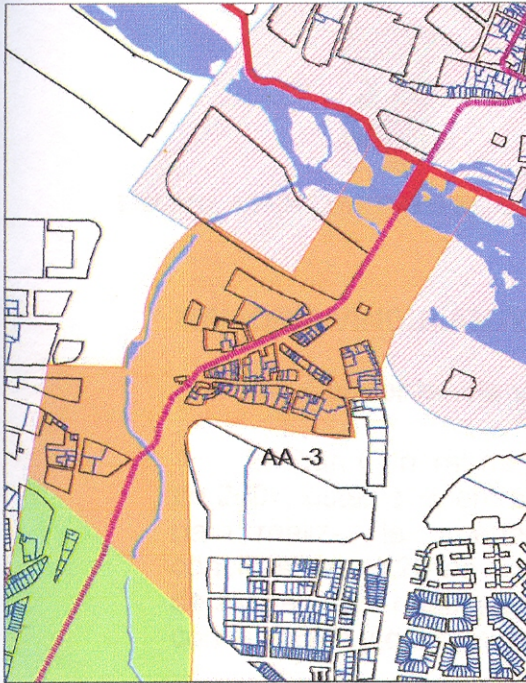
Cap. 4. Elementos que deben conservarse.

El plano nº 4 de los Planos Informativos, recoge la zona incluida dentro de la delimitación del Conjunto Histórico “Calzada de la Plata”. Considerando que la Calzada de la Plata reúne conjuntamente las características de Zona Arqueológica y de Vía Histórica (Art. 8 e) y g)) a la Ley 12/2002 del Patrimonio de Castilla y León, dicha zona se incluye en el Plan General, en el Área de Protección Arqueológica A.A. 3 Puente Romano / Vía FF.CC. Protección Genérica en suelo urbano. (ver ficha adjunta).

Cap. 5. Vía Pecuaria “Cañada Real Extremeña”.

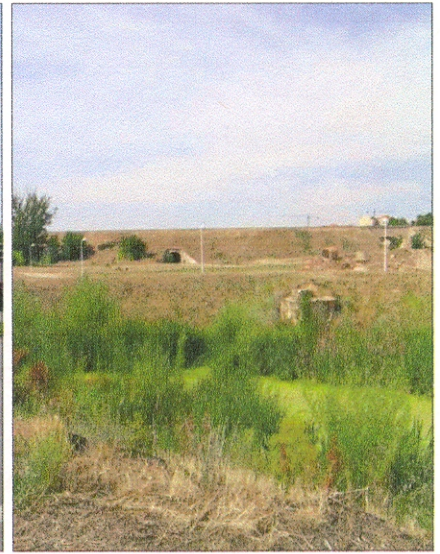
El plano nº 4 de los Planos Informativos, incluye la delimitación contemplada en el PGOU de Salamanca de la vía pecuaria denominada “Cañada Real Extremeña” o “Cañada de los Alambres”.

El presente Estudio de Detalle respeta la integridad de la vía pecuaria como bien de dominio público autonómico y respeta el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95 de Marzo de 1995 de Vías Pecuarias, incorporado parcialmente parte de su trazado a las zonas peatonales.



Denominación: VIA DE LA PLATA 3
Localización: Puente Romano/ Ctra Fregeneda/ Zurg
Extensión: 24 Has

Nº FICHA
AA-3



Atribución Cultural: Romano Altoimperial
Propiedad: Viario público, zonas verdes y fincas urbanas

Características Singulares:

Estado de Conservación: Restauración reciente del puente Romano

DESCRIPCIÓN GENERAL: Se trata de un tramo de 800 ml entre el puente Romano (que se incluye) y el terraplén por donde discurre el FF.CC. de Portugal, en la parte N. del valle del Zurguen. Para cruzar el arroyo, existió un puente documentado gráficamente, que probablemente coincidía con un dique de sillería construido en el Siglo XIX para crear una pequeña presa destinada al riego. En esa zona se incorpora a la Calzada, la Cañada Real extremeña procedente del Oeste, conocida como "Cañada de las Alambres".

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Protección genérica

Intervención posterior al año 1984:

	PROTECCIÓN INTEGRAL	
	PROTECCION ESTRUCTURAL	
	TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS	
	SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS	
C.	NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS	
A.	CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL	
	PROTECCIÓN GENÉRICA	X
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	

Valoración de la Intervención:

En las obras realizadas en 2003 para acondicionar, como zona verde, el valle del Zurguen se realizaron prospecciones arqueológicas buscando el trazado de la Calzada de la Plata, con resultados negativos.

Observaciones:

Incoación como B.I.C. con la categoría de Conjunto Histórico con fecha 20-11-2001. El puente romano tiene declaración de B.I.C. con la categoría de Monumento (3-6-1931). Clasificado como suelo urbano, son de aplicación los arts. 4.5.7 y 4.5.8 de las Normas Urbanísticas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Como consecuencia del Informe sectorial del Servicio Territorial de Medio Ambiente, se ha comprobado que forma parte del sector un tramo de la Vía Pecuaria, de superficie 4.858,28 m² (3.596,46 m² de parcelas que se suponían privadas y 1.261,82 m² de terrenos incluidos en los terrenos municipales obtenidos en las transferencias TAU-182-183 y 184. De esta superficie se ocupa en la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle una superficie de 2.714,02 m², pasando 1.372,09 m² a viario público (aceras) y 973,62 m² a un nuevo viario interior a la actuación, más 3.331,21 m² del nuevo viario perteneciente a terrenos interiores del sector, (viario total de 4.304,83 m²) con lo que queda compensada dicha ocupación.

Cap.6. Protección Civil

En relación con el análisis de riesgos, tanto naturales como tecnológicos, que puedan afectar al ámbito del sector, se concluye que no existe una situación de riesgo para la población prevista en el Estudio de Detalle, que exija modificar las determinaciones del PGOU de Salamanca, para dicho ámbito.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

MEMORIA VINCULANTE

T-I. Conveniencia y oportunidad.

El Plan General de Salamanca, aprobado definitivamente el 22 de Enero de 2007, establece, entre las determinaciones de ordenación general, un plazo para realizar la ordenación detallada del sector de 3 años. Por tanto, concluyendo el 22 de enero de 2010, el plazo para establecer la ordenación detallada, es necesario acometer su realización, justificándose así su conveniencia y oportunidad.

T-II. Objetivos y propuestas de ordenación.

Según determina el Art. 131 del RUCyL, en los sectores de suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada, los Estudios de Detalle son los instrumentos adecuados para realizar las determinaciones de ordenación detallada.

El objetivo fundamental de la presente ordenación detallada, es el 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.

Las opciones de ordenación están fuertemente condicionadas, por un lado la topografía del terreno y por otro por la importante reserva que imponen las servidumbres establecidas por el Reglamento del Sector Ferroviario, (RD2387 DE 30/12/2004), que determina una distancia de 20 mts. desde la arista exterior de la plataforma, como límite para la edificación.

T-III. Justificación de las determinaciones de planeamiento general.

Las determinaciones de ordenación general, establecidas en el PGOU, para este sector, consisten por un lado en la definición de una reserva para un Sistema General de Espacios Libres Públicos de 723 m² y la definición de un viario de 15 mts de anchura paralelo a la carretera de Vecinos y colindante con la Unidad de Normalización de fincas NF. 03 (carretera de Vecinos).

Con relación a las parcelas de propiedad municipal procedentes de transferencias de aprovechamiento urbanístico del PGOU de 1984, el nuevo Plan General permite ocupar hasta un máximo del 35% de su superficie, para regularizar las parcelas privadas con uso residencial. El 65% restante, se agrupará y destinará a zonas verdes o Equipo Local o General.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

La presente ordenación recoge íntegramente, el trazado del viario previsto en el PGOU de Salamanca y comunicación peatonal en el tramo perpendicular a la carretera de Vecinos.

En relación a la ocupación de los terrenos de propiedad municipal, la presente ordenación, solamente define como parcelas privadas edificables, una superficie total de 8.730,28 m², superior por tanto en 4.956,82 m² a la superficie de las parcelas privadas con derecho a aprovechamiento (3.773,46 m²). Por tanto, suponen una ocupación de los terrenos de transferencia y del tramo de vía pecuaria incluido en el sector, también sin aprovechamiento, del 29,50 % (4.956,82 m² : 16.801,26 m²), inferior por tanto al porcentaje permitido en la ficha del PGOU, pasando el resto de terrenos de transferencia y vía pecuaria, a incrementar las reservas de terrenos dotacionales.

Se adjunta la ficha del PGOU, referida al sector SU-NC-17, así como el plano nº 4 de los planos informativos, que define gráficamente las determinaciones de ordenación general relativas a dicho sector.

T-IV. Ordenación Detallada. Calificación del suelo.

La propuesta de ordenación detallada consiste en la definición de tres grandes parcelas edificables, con tipología de edificación en vivienda unifamiliar adosada, que se adaptan a las alineaciones exteriores establecidas en el PGOU y a la distancia límite de edificación establecida en el Reglamento del Sector Ferroviario.

Como consecuencia de la disminución del aprovechamiento previsto en el documento de aprobación inicial (14.782,05 m²), resultado de la existencia de un tramo de vía pecuaria en el interior del sector, siendo ahora de 7.546,92 m², se ha realizado un cambio en la disposición de la parcela dotacional de Equipamiento que pasa a situarse en la zona oeste de la actuación y limitada por el Cañada de Los Alambres y la calle de nueva apertura. Este cambio permite aumentar la superficie del Sistema Local de Espacios Libres, pasando de una superficie de 2.254,82 m² a 3.312,19 m² en el documento para la aprobación definitiva. De igual forma se han podido eliminar las plazas de aparcamiento previstas en la carretera que discurre por la Cañada, siendo preciso habilitar una pequeña playa de estacionamiento, en el espacio comprendido entre la parcela terciaria y la zona verde, para completar la dotación de plazas de aparcamiento exigidas en la normativa urbanística autonómica.

El trazado de los nuevos viarios se realiza con pendientes longitudinales máximas del 6%.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Las parcelas edificables residenciales, están compuestas siempre por una parte neta edificable y otra parte como espacio libre privado. Se permitirá la edificación con un máximo de 2 plantas y ático retranqueado.

La parcela de uso terciario tendrá una altura máxima de dos plantas, debiendo adaptarse la construcción al límite de edificación establecido en el Reglamento del Sector Ferroviario.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

FICHA MODIFICADA

FICHA Nº 17	SECTOR DE SU-NC Nº 17 (Carretera de Vecinos)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	21.755,29 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	21.032,49 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la Ordenanza 5ª en zona 5
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	14.782,26 m ² (2,00 m ² /m ² , aplicada exclusivamente a los terrenos privados incluidos en el Sector, 7.391,13 m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	14.782,26 m ² (0,70 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	147 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	84 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	10 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	723 m ² con destino al Sistema General de Espacios Libres Públicos
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 más bajo cubierta o ático
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<p>Se dispondrá un viario de 15,00 mts de anchura paralelo a la Carretera de Vecinos y colindante con la Unidad de Normalización de fincas. Ver plano SU-NC.17 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se podrá ocupar hasta un máximo del 35 % de la superficie de terrenos municipales, para regularizar las parcelas privadas con uso residencial. - En su caso el 65 % restante se agrupará y destinará a zonas verdes o Equipo local o General.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

T-V. Índice de variedad de uso.

EL Art. 86 2d del Reglamento de Urbanismo establece en el 10% el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. El presente Estudio de Detalle destina 754,69 m² edificables a usos terciarios (comerciales u oficinas), lo que supone el 10% en relación a la edificabilidad total del sector (7.546,92 m²)

T-VI. Normativa de aplicación en el Conjunto Histórico “Calzada de la Plata”.

El Art. 4.5.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca, determina que en suelo urbano incluido en el ámbito incoado de la Calzada de la Plata, las condiciones de edificabilidad, usos, alturas, catalogación y demás condiciones urbanísticas, se regularán por el PGOU de Salamanca. Asimismo, el Art. 4.5.8. establece que toda obra que implique movimiento de tierras o excavación de terrenos, tanto en viario público, zonas verdes o parcelas públicas o privadas, quedará sujeta a la autorización de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural.

T-VII. Coeficientes de ponderación.

Tal y como señala el Art. 107 1c del Reglamento de Urbanismo, los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante cuyo coeficiente es la unidad, en este caso la vivienda unifamiliar libre. A continuación realizamos las estimaciones de los distintos usos previstos:

Vivienda unifamiliar libre: Teniendo en cuenta la tipología y la localización de los terrenos en el conjunto de la ciudad, se estima un precio de venta de 2.737,22 €/m² útil.

Vivienda de protección oficial de régimen general: Teniendo en cuenta la Orden FOM/85/2010 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Edificación de uso terciario: Se estima un precio de venta para el uso comercial en edificio exclusivo de 2.737,22 €/m² útil.

Con estos valores se obtienen los siguientes coeficientes de ponderación:

Vivienda unifamiliar libre: 1

Vivienda de protección oficial: 0,576

Terciario en edificio exclusivo: 1

T-VIII. Cálculo del Aprovechamiento medio.

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

	Sup. m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Sup. Edificable m ²	Coef. Ponderación	Edif.. Ponderada
Edificación Vivienda Unifamiliar	5.482,87	0,867	4.754,56	1	4.754,56
Edificación Vivienda Unifamiliar+ VPP	2.291,10	0,889	2.037,67	0,576	1.173,69
Terciario (comercial) (oficinas)	952,31	0,792	754,69	1	754,69
	8.543,21		7.546,92		6.682,94

$$\text{Aprovechamiento Medio: } \frac{6.682,94 \text{ m}^2}{3.773,46 \text{ m}^2} = 1,771 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3.773,46 m²: terrenos privados con derecho a aprovechamiento: 526,49 m² procedentes del P.E. del B^o de la Vega y 3.246,97 m² de terrenos de propiedad privada incluidos en el Sector SU-NC-17.

En este caso, es necesario considerar a los terrenos procedentes de transferencias de aprovechamiento, sin edificabilidad de derecho, como si fueran terrenos de dotaciones publicas ya existentes, tal y como estipula el Art. 107 del RUCyL.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

T-IX. Protecciones al ferrocarril.

El Reglamento que desarrolla la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, recoge en sus artículos 24 a 40 una serie de limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril:

Zona de Dominio Público: 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación. La Ley define dicha arista como la línea de intersección entre el talud (desmorte o terraplén) o muro con el terreno natural.

Zona de Protección: 70 metros, medidos desde las aristas exteriores de la explanación.

Línea Límite de Edificación: En caso de zona urbana; 20 metros, medidos desde la arista exterior de la Plataforma. Plataforma es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.

Para ejecutar en las Zonas de Protección de las infraestructuras ferroviarias y de Dominio Público cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Art 15 de la Ley y Reglamento 39/2003, de 17 de Noviembre del sector ferroviario).

NORMATIVA URBANÍSTICA

T-I. Disposiciones generales.

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos en que no exista mención expresa en esta Normativa, se aplicarán las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación 2004, que adquirirán el carácter de complementarias de las aquí descritas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

T-II. Ordenanzas de usos del suelo.

El presente Estudio de Detalle define las siguientes ordenanzas que regulan cinco calificaciones diferenciadas:

- Edificación en vivienda Unifamiliar.
- Edificación en vivienda Unifamiliar V.P.P.
- Terciario.
- Sistema General de Espacios libres públicos.
- Sistema Local de Espacios libres públicos.
- Sistema Local de Equipamiento público.
- Sistema Local de Vías Públicas.

2.1. Edificación en vivienda unifamiliar y Edificación en vivienda unifamiliar V.P.P.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.6. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades:

Tipología: Edificación agrupada en hilera.

Parcela mínima: deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor de 3,50mts.
- b) La superficie de la parcela será igual o superior a 50 mts.
- c) La superficie de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 3,50 mts.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Ocupación de la parcela:

En plantas sobre rasante: Será la que resulta de aplicar las condiciones de retranqueo.

En plantas bajo rasante: se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Retranqueos.

No son exigibles, pudiendo situarse la fachada de la edificación sobre la alineación oficial. La edificación siempre se adosará, al menos, a una de las alineaciones oficiales, debiendo dejar libre de edificación, por encima de la planta sótano o semisótano, en una distancia mínima de 5,00 metros, con relación al lindero testero o alineación oficial, en su caso.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

La edificación no podrá superar una altura de 2 plantas, ni una altura de 7,50 mts. Por encima de esta altura no se permitirá aprovechamiento bajo cubierta o planta de ático retranqueado.

Edificabilidad y densidad máxima de población.

La edificabilidad máxima en la edificación de vivienda unifamiliar será de 0,867 m²/m².

La edificabilidad máxima en la edificación de vivienda unifamiliar VPP, será de 0,889 m²/m².

En el plano de Ordenación nº 1 figura por manzana edificable, el nº máximo y mínimo de viviendas.

Condiciones estéticas.

El conjunto continuo de planos de fachada no superará una longitud máxima de 85 mts. El terreno de separación entre ambas hileras de viviendas adosadas, tendrá una dimensión mínima de 3,00 mts y será de carácter privado.

Condiciones especiales.

Las parcelas de seis o más viviendas unifamiliares, deberán disponer obligatoriamente el garaje-aparcamiento con acceso



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

común para cada agrupación de parcelas unifamiliares, debiendo estar localizado el garaje-aparcamiento individual, en la planta sótano de cada una de las viviendas unifamiliares.

Será exigible, como mínimo, disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100m² construidos de edificación.

2.2. Terciario.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades:

Parcela mínima:

La parcela mínima se establece en 500m².

Altura de la edificación y nº máximo de plantas:

2 plantas y 7,5 m

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 0,792 m²/m²

Ocupación-Retranqueos:

La edificación podrá adosarse, en su caso, a todas las alineaciones oficiales, debiendo respetar el límite de edificación establecido en el Reglamento del Sector Ferroviario.

2.3. Sistema Local de Equipamiento Público. G-1.

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

Tipología.

Edificación singular.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Alineaciones.

La edificación podrá adosarse a cada una de las alineaciones oficiales.

Retranqueos.

La edificación deberá retranquearse (en todas sus plantas), una distancia mínima de seis metros, en relación al lindero de las parcelas residenciales con las que esta en contacto.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de dos, sin ático ni bajo cubierta, siendo la altura máxima de 7,50 mts.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,20 m²/m².

Reserva de plazas de aparcamiento.

Será obligatorio reservar un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construibles.

2.4. Resto de calificaciones.

Las calificaciones de Sistema General de Espacios Libres Públicos, Sistema Local de espacios Libres públicos y Sistema Local de Vías Públicas, cumplirán íntegramente lo establecido con las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

2.5. Necesidades y previsiones de suelo para dotaciones.

Reservas de suelo:

Para realizar el cálculo de las reservas de suelo para los espacios libres públicos, equipamientos y plazas de aparcamiento de uso público, se ha tenido en cuenta el Art 42.2 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Para el conjunto de los Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, se reservarán al menos 25 m² por cada 100 m² construibles en suelo urbano no consolidado, todos ellos de titularidad y uso público.

Siendo los derechos edificables totales de 7.546,92 m², obtenemos:
 $25\% \text{ s/} 7.384,42 \text{ m}^2 = 1.886,73 \text{ m}^2$.

Descomponiéndolos en 15% para los Espacios Libres Públicos y 10% para Equipamiento Público, obtenemos:

Exigencia mínima de Espacios Libres Públicos.

$15\% \text{ s/ } 7.546,92\text{m}^2 = 1.132,04 \text{ m}^2$.

Superficie prevista en el Estudio de Detalle: 3.312,19 m²

Exigencia mínima de Equipamiento Público.

$10\% \text{ s/ } 7.546,92 \text{ m}^2 = 754,69 \text{ m}^2$.

Superficie prevista en el Estudio de Detalle: 1.245,47 m².

Plazas de aparcamiento.

Exigencia mínima: dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m² construibles.

$2\% \text{ s/} 7.546,92 \text{ m}^2 = 151 \text{ plazas}$.

Plazas exigibles de uso público: 75 plazas.

Plazas previstas en el Estudio de Detalle: 82 plazas.

Plazas exigibles para discapacitados $72/40 = 2$ plazas.

Plazas previstas para discapacitados: 2 plazas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

2.6. Reservas para la construcción de viviendas con protección pública.

El Artículo 38 2b 1º de la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece que la reserva para viviendas con protección pública será del 30 % de la edificabilidad residencial en cada sector de suelo urbano no consolidado. Siendo la edificabilidad residencial máxima de 6.792,23 m², se destina a vivienda con protección pública 2.037,67m²

T-III. Condiciones de urbanización.

3.1. Infraestructuras.

El plano nº 4 de los Planos de Ordenación, esboza las nuevas redes correspondientes a los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y red eléctrica.

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 cincuenta centímetros.

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 clase K-9, protegidas mediante lecho y relleno de arena. Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

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.

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

Las acometidas a parcelas se realizarán también con tubería de PVC de \varnothing 200 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 conectados a la red de abastecimiento de modo que suministren un caudal mínimo de 2,5 lts/seg.

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

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

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

La red de energía eléctrica irá canalizada, a partir del centro de Transformación sito en la calle Huertas, dentro de un tubo normalizado de PVC de 160 mm. de diámetro para baja y media tensión.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

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.

3.2. Red viaria.

Las obras de pavimentación comprenderán los siguientes aspectos:

Calzadas:

Desmante de tierras con transporte a vertedero.

Sub-base de zahorras de 20 cms.

Solera de hormigón de 30 cms.

Bordillo de granito.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Aceras:

Desmote de tierra con transporte a vertedero.
Sub-base de zahorras de 10 cms.
Solera de hormigón de 15 cms.
Baldosa para aceras.

3.3. Espacios libres.

Las obras de acondicionamiento de los Espacios Libres comprenderán los siguientes aspectos:

Paseos:

Desmote terreno con transporte a vertedero.
Sub-base zahorras de 10 cms.
Zahorras con arrocillo y arena lavada tonos rojizos.

Saneamiento:

Sumideros en hormigón.
Conducción enterrada fibrocemento Ø 20 para conexiones.

Riego:

Canalización enterrada polietileno Ø 40 y Ø 32 mm.
Tomas y llaves de compuerta.
Difusores emergentes.

Alumbrado:

Luminarias de 70 W en columna.
Arquetas y tomas de tierra.
Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación.
Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.

Mobiliario urbano:

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

Jardinería:

Tierra vegetal extendida.
Siembra de césped.
Arbustivas caducas y perennes.
Árboles con cepellón.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

3.4. Red de agua.

Conducción enterrada de fundición Dúctil K-9.
Llaves de paso Ø250, codos y tes.
Conducción enterrada de fundición Dúctil Ø100 para conexiones.
Boca de incendios enterrada.
Conexión a red general.

3.5. Saneamiento.

Cámara de descarga.
Canalización en PVC.
Sumideros en hormigón con rejilla de fundición.
Pozos de registro circulares en hormigón.
Colector enterrado de PVC de Ø 20 para conexión sumideros.
Acometida a red general.

3.6. Alumbrado.

Farola con luminaria de 150 W.
Báculo con luminaria de 250 W.
Cuadro de mandos.
Arquetas y tomas de tierra.
Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación.
Líneas enterrada de cobre desnudo para tierra.

3.7. Mobiliario Urbano.

Papeleras de 30 litros.
Señales de circulación reflexivas.
Pintura en señalización horizontal.

3.8. Cumplimiento de Decreto de accesibilidad.

El presente Estudio de Detalle cumple las exigencias relativas a la supresión de barreras urbanísticas, establecidas en la Ley 3/1988 y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 217/2001).

Las aceras proyectadas cuentan con un ancho mínimo de 1,50 mts. por lo que se cumple lo establecido en el Art. 16 del citado Reglamento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Igualmente, las pendientes longitudinales de los itinerarios peatonales, cuentan con pendientes inferiores al 6%, por lo que queda cumplido el Art. 18 del mismo Reglamento, tal y como expresa el plano nº 3 de los planos de ordenación.

3.9. Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.

El presente Estudio de Detalle incorpora la zonificación acústica establecida en el Art.7 de la citada Ley (plano de ordenación nº 7), a los efectos de conseguir los objetivos de calidad acústica para ruido ambiental aplicables a áreas exteriores.

T-IV. Desarrollo y Gestión.

Cap. 1. Unidad de Actuación.

Tratándose de una actuación integrada que tiene por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística, y que dichas actuaciones se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación y teniendo en cuenta el tamaño del presente sector, se define una única Unidad de Actuación que incorpora a todos los terrenos incluidos en el Sector.

ESTUDIO ECONÓMICO

T-I. Plan de Etapas.

El proyecto de urbanización que desarrolle las previsiones urbanizadoras contenidos en el presente Estudio de Detalle, será único y completo para todo el ámbito del mismo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Se proponen las siguientes etapas:

1ª Etapa: Aprobación definitiva del Proyecto de actuación, incluida la reparcelación. 1 año desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

2ª . Presentación del proyecto de urbanización al Ayuntamiento. 2 años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

3ª. Ejecución de las obras de urbanización: 3 años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

4ª Ejecución de las obras de edificación de los usos residenciales: 5 años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

T-II. Costes de Urbanización.

2.1. Generalidades.

El Art. 198 del RUCyL determina que son considerados gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística, que son los siguientes:

- a) Ejecución de las vías públicas previstas en el planeamiento.
- b) Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos siguientes:
 - Abastecimiento de agua potable.
 - Saneamiento.
 - Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Canalizaciones telefónicas.
 - Telecomunicaciones.
 - Red de gas.
- c) Ejecución de los espacios libres públicos.
- d) Elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- e) Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

- La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
- La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
- El cese de actividad, incluidos los gastos de traslado.
- El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

En este sentido y teniendo en cuenta la existencia de unas viviendas en mal estado ocupadas y una construcción semiderruida, el proyecto de actuación deberá valorar los conceptos de aplicación aquí señalados.

2.2. Costos de ejecución de las obras.

Estimando un precio unitario de ejecución material para la pavimentación, y el acondicionamiento de las zonas verdes y la implantación de los servicios urbanos de 84,789 €/m², siendo la superficie a urbanizar de 11.165,24 m² obtenemos:

$$11.165,24 \text{ m}^2 \times 84,789 \text{ €/m}^2 = 946.699 \text{ €}$$

Considerando un 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial:
179.872,81 €

$$946.699 \text{ €} + 179.872,81 \text{ €} = 1.126.571,81 \text{ €}$$

$$1.151.747,45 \text{ €} + 18\% \text{ IVA} = 1.329.354,73 \text{ €}$$

2.3. Honorarios técnicos.

Honorarios Estudio de Detalle 12.000 € + 18% IVA (2.160 €) = 14.160 €

Honorarios Proyecto de Actuación (Reparcelación).
6.000€ + 18% IVA (1.080€) = 7.080 €

Honorarios Proyecto de Urbanización y Dirección de obra.
44.095 € + 18% IVA = 52.032,10 €

2.4. Total costes de Urbanización.

TOTAL costes de Urbanización: 1.402.626,83 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

T-III. Informe de Sostenibilidad económica.

El impacto de la actuación sobre las haciendas públicas, en este caso, serán los derivados del acondicionamiento como Sistema General de Espacios Libres Públicos de la superficie prevista de 723 m² situados en continuidad en los espacios libres del Plan Parcial del Zurguén.

Se estima en 18.000 €, el importe que comportarán las obras de acondicionamiento como espacio libre de dicho espacio. Por tanto el Ayuntamiento de Salamanca, deberá prever en sus presupuestos la cuantía de 18.000 €, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación o bien de la ulterior aprobación del Proyecto de reparcelación.

Con relación al concepto de mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes y teniendo en cuenta el escaso tamaño de la actuación, 9678,55m² incluyendo los viarios proyectados y las zonas verdes tanto de sistemas locales como de sistemas generales, se considera perfectamente asumible el impacto de la actuación por parte de los presupuestos municipales ordinarios.

Salamanca, 9 de Agosto de 2010

El Jefe de Servicio de Planeamiento

Fdo.: D. Fernando Lombardía Morcillo