



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ACUERDO de 8 de abril de 2022, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior «Escuela de Música».

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en sesión ordinaria celebrada el 8 de abril de 2022 ha aprobado un Dictamen de la Comisión de Fomento y Patrimonio que literalmente transcrito dice:

«I.– La Comisión de Fomento y Patrimonio en sesión celebrada el día 5 de abril de 2022 ha conocido del expediente relativo a la APROBACIÓN DEFINITIVA del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “ESCUELA DE MÚSICA”, promovido por la Entidad Pública Empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

II.– El objeto del PERI es la delimitación de un ámbito para el desarrollo y planificación de actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en los términos de la normativa estatal de suelo y autonómica urbanística, habiéndose identificado en este sentido un espacio urbano vulnerable en el barrio Garrido Norte con necesidades de rehabilitación edificatoria en términos de accesibilidad, eficiencia energética, condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, seguridad y estanqueidad, así como de regeneración urbana de espacios públicos.

El área delimitada está incluida en la Unidad Integrada n.º 6, Unidad Urbana 25c. Garrido Norte.

De acuerdo con el Art. 146.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León “*Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana*”.

En el mismo sentido, los arts. 444 y 450 prevén que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior.

III.– Por Resolución de Alcaldía de 22 de septiembre de 2021 previa la emisión de informes técnico y jurídicos favorables fue aprobado inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior “Escuela de Música” según documentación fechada en marzo de 2021, señalando las prescripciones a corregir en el documento de aprobación definitiva.

El expediente ha sido sometido al preceptivo trámite de información pública por espacio de 1 mes mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 215 de 8 de noviembre de 2021, prensa local (La Gaceta) el 10 de noviembre de 2021, y página web municipal el 11 de noviembre de 2021. De acuerdo con diligencia del

Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo durante dicho periodo no consta la presentación de ninguna alegación.

IV.– Obran en el expediente los siguientes informes con el contenido que de forma somera se señala:

- Subdelegación del Gobierno (Dependencia provincial de Industria y Energía) (22/09/2021): el Jefe de la Dependencia informa que examinado el documento “no afecta a la infraestructura energética básica, de competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica”.
- Consejería de Cultura y Turismo (07/10/2021): por la Jefa del Servicio de Ordenación y Protección se indica que las actuaciones derivadas del Estudio “no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de intervención” por lo que dicho proyecto “no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración”.

- Diputación Provincial (27/10/2021): la Junta de Gobierno acuerda que el Plan Especial “no afecta a ninguna carretera de titularidad de esta Diputación Provincial” y que “en el Inventario de Bienes de esta Corporación no consta bien inmueble alguno que esté afectado por la modificación en tramitación”.
- Confederación Hidrográfica del Duero (21/12/2021): la Comisaria de Aguas informa favorablemente “siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca”.
- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (30/12/2021): el Jefe del Servicio de Urbanismo informa que “de acuerdo con el artículo 36 ter de la LUCyL los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros. No se hace referencia en este precepto a aumentos de volumen debidos a obras con otras finalidades ni a la relación de estos con posibles alteraciones de aprovechamiento. Por tanto, se ha de revisar la redacción de los anteriores epígrafes y adecuarlos al contenido de la LUCyL.

Entre los objetivos relativos a la regeneración de espacios públicos que se recogen en el Título I de la Memoria Vinculante se cita la “Reconversión de parte de la Calle Diego Losada que en la actualidad posee tráfico rodado a zona peatonal con acceso restringido restringiendo el acceso de vehículos. No se hace mención

a la calle Juan de Garay que, a la vista de los planos de ordenación, parece encontrarse en la misma situación que la calle Diego Losada”.

En cuanto a la inclusión de la relación de propietarios indica que *“No se aprecia en este caso una situación que justifique un tratamiento diferente de los citados datos que, de forma general, exige el artículo 445 b) del RUCyL para todo instrumento que planifique una actuación de rehabilitación”.*

Y concluye que *“procede seguir la tramitación”* del Plan Especial, *“si bien deben revisarse las cuestiones indicadas, antes de la aprobación definitiva. En cuanto a los datos sobre propietarios, se dará el tratamiento que permita conjugar ambas cuestiones (transparencia y protección)”.*

Además de los informes previos, el 9 de junio de 2021 se recibe respuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León concluyendo que *“no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente”.*

V.– Cambios que introduce el documento presentado para aprobación definitiva (CSV 14160655223155267171) respecto del aprobado inicialmente:

- a. Los derivados de la corrección de las prescripciones señaladas en el punto Primero de la Resolución de aprobación inicial.

El documento ha introducido todos los cambios precisos para subsanar todas las deficiencias detalladas en el punto primero de la Resolución de aprobación inicial de 22 de septiembre de 2021.

Respecto de la relativa a la identificación de los propietarios y ocupantes legales de los inmuebles, con el fin de armonizar el cumplimiento de la normativa urbanística con la de protección de datos personales, la publicación del Plan Especial se hará de forma anonimizada.

- b. Los derivados de la corrección de las prescripciones recogidas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (apartado IV anterior):
 - En el apartado “Objetivos en edificación y espacios urbanos” del epígrafe 1.2 del Título 1 de la Memoria Vinculante sustituye la referencia al aumento de volumen y al Art. 36 ter de la LUCyL por la referencia a la Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial.
 - Incluye un anejo “Listado de propietarios” donde figura la relación de inmuebles con su dirección y el nombre y apellidos de los propietarios.
 - Respecto a la mención de la reconversión de la calle Juan de Garay, se corrige con el cumplimiento de las prescripciones señaladas en el informe del Área de Ingeniería Civil.

VI.– De acuerdo con el informe del área de ingeniería civil transcrito en la resolución de aprobación inicial, el proyecto de urbanización tendrá en cuenta las siguientes prescripciones:

- No es conveniente la instalación de zonas verdes adosadas a edificios por posibles transferencias de humedad a los mismos. Los árboles deberán situarse a una distancia mínima de 3 metros a las edificaciones.
- Deberá limitarse la utilización de césped; siendo apropiado especies arbustivas con pocas necesidades de riego.
- Las envolventes que alojen escaleras y ascensores deberán ser lo más transparentes posibles, con objeto de evitar espacios inseguros.
- La ubicación de los bancos deberá cumplir la Orden VIV 561/2010: “como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible”.
- Deberá detallarse las ubicaciones de los contenedores de residuos en la calle Trébol, en el lado derecho del sentido de circulación.

VII.– Obran en el expediente informes técnico y jurídico favorables a la aprobación definitiva. Asimismo, ha informado la Oficial Mayor.

VIII.– De conformidad con el Art. 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno por mayoría simple es el órgano competente para la aprobación definitiva.

En virtud de lo expuesto, y de acuerdo con los arts. 165, 170, 174, 175 y 402.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, esta Comisión PROPONE a V.E. ACUERDE:

Primero.– APROBAR DEFINITIVAMENTE el documento denominado PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “ESCUELA DE MÚSICA” fechado en febrero de 2022, Registro de entrada 2022017310 y CSV 14160655223155267171 , promovido por la Entidad Pública Empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo.

El documento incluye en anejo la relación de propietarios de los inmuebles incluidos en el ámbito. Dicha relación es de inserción obligatoria por aplicación del Art. 445 b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, si bien, con el fin de armonizar el cumplimiento de la normativa urbanística con la relativa a protección de datos personales, la publicación del Plan Especial aprobado se hará de forma anonimizada.

Segundo.– Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en la página web municipal, en la que se mantendrá un ejemplar del documento definitivamente aprobado.

Tercero.– Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la Administración autonómica, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, acompañando un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital. Un ejemplar del



instrumento aprobado será enviado a la Administración autonómica para su incorporación al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

Cuarto.– Dar traslado del acuerdo de aprobación definitiva a la Oficina Presupuestaria y al Servicio de Intervención para su conocimiento a los efectos oportunos.”

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, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el B.O.C. y L., de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello, sin perjuicio de cualesquiera otras acciones que se estimen procedentes.

Salamanca, 2 de junio de 2022.

*El Concejal Delegado
de Fomento, Urbanismo, Protección
Ciudadana, Tráfico y Transportes,
Fdo.: JOSÉ FERNANDO CARABIAS ACOSTA*

MEMORIA VINCULANTE
DN-MV

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

I- PRESENTACIÓN

- **1.1.-ANTECEDENTES**

El presente documento constituye la MEMORIA VINCULANTE del Plan Especial de Reforma Interior del Área denominada "Escuela de Música", entre las Calles Las Cañas y Del Trébol y Avenidas Los Cedros y Los Cipreses en el barrio de Garrido Norte de la ciudad de Salamanca. Se redacta en correspondencia con los artículos 146 y 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito para cubrir los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL.

ENCARGANTE:

EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca.

EQUIPO REDACTOR.

Luis Alberto Haro Pérez. Arquitecto

Angel Herrero Pérez. Arquitecto.

- **1.2.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

La conveniencia de la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior viene determinada por las necesidades de rehabilitación y regeneración detectadas en el área objeto de estudio.

El Peri se plantea como un instrumento que desarrolla la implementación en el territorio de las políticas públicas de vivienda, rehabilitación edificatoria, y regeneración y renovación urbanas, compartiendo por tanto los fines e intereses públicos genéricos perseguidos por la distinta normativa aplicable en esta materia, tanto estatal, autonómica como local.

La oportunidad del PERI se enmarca dentro de un contexto supramunicipal promovido por organismos autonómicos, estatales y europeos, que condicionará el desarrollo de las ciudades en las próximas décadas. Así el área objeto del presente documento se describe tanto en el Plan de rehabilitación Integral de Castilla y León (PRICyL) como en la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERURCyL). Lo cual resulta coherente con las

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

políticas europeas en materia de desarrollo urbano sostenible y contribución de las ciudades a los objetivos de la Estrategia Europea.

La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia, requerida por el epígrafe a) del artículo 445 RUCyL, se despliega en tres direcciones:

1. Justificación de objetivos genéricos en materia de rehabilitación y regeneración urbana.
2. Justificación de objetivos en relación con la necesidad específica de regeneración de áreas urbanas vulnerables.
3. Justificación de la necesidad y conveniencia de las intervenciones.

Estos epígrafes serán desarrollados en títulos posteriores.

En el caso que nos ocupa se redacta el presente Plan Especial con el fin de planificar las actuaciones que se precisen en un Área de Regeneración Urbana incluida en la Unidad Integrada nº 6 definida en la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación, y más en concreto dentro de la Unidad Urbana 25c "Garrido Norte". Asumiendo la Normativa Urbanística Vigente y estableciendo los cambios necesarios que mejoren las condiciones ambientales, de habitabilidad y de accesibilidad, los cambios de volumen que la mejora de condiciones energéticas puede traer como consecuencia no generan aumento de aprovechamiento. Dichos cambios se justifican en aplicación del artículo 36 ter "Eficiencia Energética y energías renovables" que establece que el planeamiento urbanístico facilitará las actuaciones de mejora de eficiencia energética y en concreto en el apartado b) cuya redacción es:

"b) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros."

Por otro lado la mejora de la accesibilidad con la instalación de ascensores y reforma de cuerpos de escalera se justifica con la propia "Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones para la Instalación de Ascensores en Edificio Existentes de Carácter Residencial".

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****TÍTULO 1.- FINES, OBJETIVOS E INTERESES PÚBLICOS.**

La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia, requerida por el epígrafe a) del artículo 445 RUCyL, se desarrolla como se ha dicho en el apartado anterior en tres direcciones:

1. Justificación de objetivos genéricos en materia de rehabilitación y regeneración urbana.
2. Justificación de objetivos en relación con la necesidad específica de regeneración de áreas urbanas vulnerables.
3. Justificación de la necesidad y conveniencia de las intervenciones.

1.1 OBJETIVOS GENÉRICOS.

El Plan Especial de Reforma Interior denominado "Escuela de Música" comparte los fines e intereses públicos genéricos que se concentran en torno a las siguientes cuestiones:

- ▶ Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.
- ▶ Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción en torno a la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.
- ▶ Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Para la consecución de estos objetivos se establecen distintos instrumentos, entre los que destacan los planes estatales de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas. Todo ello se desarrolla en conjunción con la nueva regulación de las actuaciones de regeneración urbana en Castilla y León establecida por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre. Dicha ley introduce la necesidad de planificar las actuaciones de regeneración urbana susceptibles de recibir ayudas públicas, mediante instrumentos de ordenación urbanística tales como el presente PERI; que se presenta así como figura necesaria para la implementación en la realidad local de los fines e intereses públicos perseguidos genéricamente por las disposiciones legales mencionadas.

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****1.2 OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR****OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA VULNERABILIDAD URBANA.**

Otra de las novedades introducida por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, es la priorización de las situaciones de mayor vulnerabilidad urbana a la hora de orientar la actividad urbanística pública. Conforme a dicha Ley, se consideran espacios urbanos vulnerables *"...aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social"* (Artículo 4-f LUCyL).

La situación actual del barrio de Garrido Norte responde como ya se explicó en la memoria informativa al desarrollo surgido a mediados del siglo XX que daba respuesta a una demanda habitacional y que se desarrolló por parte de distintos organismos e instituciones del estado, como el Instituto Nacional de la Vivienda, La Obra Sindical del Hogar y distintos patronatos.

Tras más de 60 años, estos conjuntos se enfrentan al envejecimiento tanto de sus infraestructuras como de la construcción, así como a cambios en su estructura demográfica como consecuencia de los cambios tanto de la estructura familiar de los habitantes, como por el abandono y por la introducción de población inmigrante, que hacen necesaria una intervención para adecuarse a las demandas mínimas exigibles en la actualidad. Estas áreas se han convertido en espacios vulnerables donde confluyen y se agravan mutuamente múltiples problemas de raíz social y económica.

En consecuencia, los objetivos de intervención que deben establecer las administraciones públicas implicadas en desarrollo de los fines e intereses públicos, deben trascender a la mera actuación rehabilitadora o urbanizadora, actuando de forma global a través de la integración de las políticas sociales y contando con la participación de la población residente.

Así dentro de este contexto el Plan Especial de Reforma Interior "Escuela de Música" tiene como objetivo la planificación de las actuaciones necesarias para intervenir en un área de Regeneración Urbana integrada dentro del Barrio Garrido Norte, asumiendo la ordenación existente en la delimitación del Suelo urbano, persiguiendo dentro de una rehabilitación integral en el fomento de un urbanismo más sostenible los siguientes objetivos específicos:

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****OBJETIVOS EN EDIFICACIÓN Y ESPACIOS URBANOS.****- REHABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES.**

- Mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Se propone la instalación de ascensores y reubicación de escaleras en zona común de acceso, en base a la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIO EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

Se ocupan zonas de uso público que aun disminuyendo el ancho de acera no provocan pérdida de funcionalidad dentro del espacio público.

- Mejora de la eficiencia energética.

Aislamiento de Cubierta.

Colocación de aislamiento al exterior.

Renovación de cubierta completa.

Sustitución de carpinterías y cerramiento de balcones.

- Mejora de las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios.
- Utilización de energías renovables y actuaciones para garantizar la seguridad y estanqueidad de los edificios.

- REGENERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.

- Mejora de la configuración de los espacios públicos que conforman el área, buscando una mejor accesibilidad con la renovación de la pavimentación así como con la eliminación de aceras para obtener calles sin diferencias de cotas.

- Mejora de los itinerarios peatonales de la zona ampliando las aceras y eliminando calzada para el tráfico rodado. Lo cual provoca una propuesta de reordenación de la circulación en el área.

Las calles hacia la Avenida de los Cipreses, así como las Calles en "T" Juan de Garay y Diego Losada serán calles residenciales (con señalización S-28) y de plataforma única

Así mismo se propone una reorganización de los aparcamientos de la zona cambiando los existentes en batería a una ubicación en línea, lo cual favorece las condiciones de accesibilidad.

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

- Actuación en los servicios urbanísticos municipales renovando la instalación de red eléctrica BT y la red de telecomunicaciones afectas, así como los pozos de registro de cualquier otro servicio que se vea afectado por la propuesta de urbanización de las calles.
- Se propone una pequeña reorganización de los espacios públicos adyacentes al edificio de equipamiento Escuela de Música Santa Cecilia.
- Ampliación de los espacios verdes incluidos dentro de los espacios públicos existentes dentro del área.

OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS.

Con la actuación se pretende conseguir una mejora de la calidad de vida de los habitantes tanto desde el punto de vista individual de cada vivienda como colectivo en relación al uso no solo del edificio sino de los espacios urbanos mejorados que pretenden conferir al área una mejor imagen y condiciones para su uso y disfrute.

Así mismo otro de los objetivos es la fijación de población como consecuencia de la mejora en la calidad de vida de los habitantes.

Con los objetivos propuestos en la edificación y en los espacios urbanos se pretende también la revalorización de los inmuebles, y con ello la generación de movimiento económico que beneficie a los habitantes de la zona.

MEMORIA VINCULANTE
DN-MV

TÍTULO 2.- DATOS DEL ÁMBITO DEL PERI

2.1.- SITUACIÓN.

• SITUACIÓN.

Se delimita un área de actuación del PERI dentro del Barrio de Garrido Norte dentro de la unidad urbana 25c establecida en el PGOU de Salamanca, incluida dentro de la Unidad Integrada 6.



Se delimita por las calles Las Cañas y del Trébol y por las Avenidas de los Cipreses y la de los Cedros y cuenta con un área de 12.714 m².

El área se compone de 10 bloques de viviendas rectangulares de dimensiones todos iguales con un ancho de crujía de 6,80 m y una longitud de 38,80 m. Cada bloque alberga 20 viviendas cada una de ellas de aproximadamente 79 m² construidos. Con núcleos de escaleras verticales para su acceso y sin ascensor.

Cada bloque se desarrolla en 5 alturas (Planta baja + 4). La planta baja elevada unos 60 cm sobre el nivel de calle, todas ellas destinadas a vivienda.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"

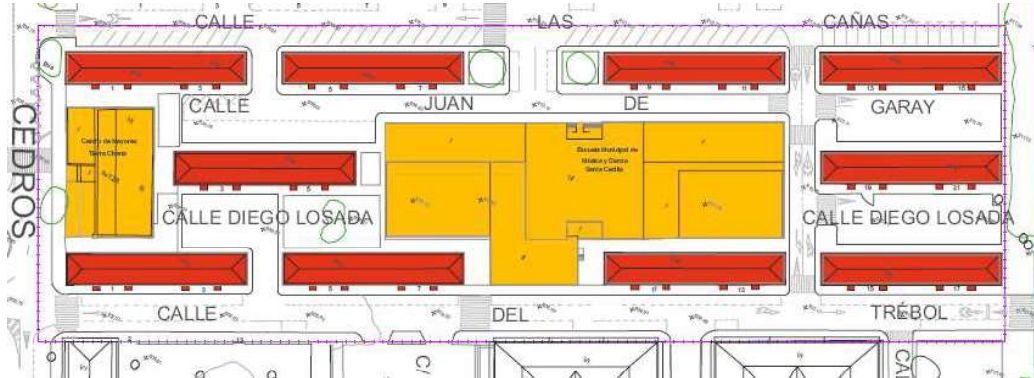
Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****LEYENDA**

- EDIFICIO RESIDENCIAL EN BLOQUE
- EDIFICIO DOTACIONAL
- - - LÍMITE ÁMBITO ACTUACIÓN

El ámbito del Conjunto Residencial homogéneo que se marca tanto en Observatorio como en ERUrCyL cuenta con una superficie de 12.714 m², pero el área propuesta de actuación en la que se incluye la Calle Trébol y parte de la Calle Cañas es de 13.718,77 m².

Siendo la imagen actual del conjunto la siguiente.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

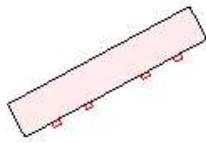


**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****2.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES.****BLOQUES:**

- Calle Juan de Garay Nº 1-3

PARCELA CATASTRAL 7195301TL7379E

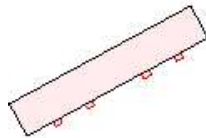
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL JUAN DE GARAY 1
SALAMANCA (SALAMANCA)
271 m²



- Calle Juan de Garay Nº 5-7

PARCELA CATASTRAL 7195401TL7379E

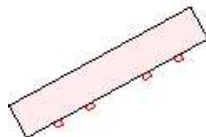
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL JUAN DE GARAY 5
SALAMANCA (SALAMANCA)
266 m²



- Calle Juan de Garay Nº 9-11

PARCELA CATASTRAL 7296101TL7379E

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL JUAN DE GARAY 9
SALAMANCA (SALAMANCA)
263 m²

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

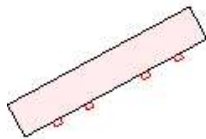


**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

- Calle Juan de Garay Nº 13-15

PARCELA CATASTRAL 7296901TL7379E

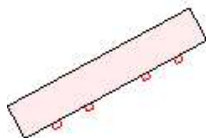
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL JUAN DE GARAY 13
SALAMANCA (SALAMANCA)
266 m²



- Calle Diego Losada Nº 19-21

PARCELA CATASTRAL 7296801TL7379E

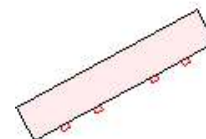
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL DIEGO LOSADA 19
SALAMANCA (SALAMANCA)
267 m²



- Calle Diego Losada Nº 3-5

PARCELA CATASTRAL 7195901TL7379E

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL DIEGO LOSADA 3
SALAMANCA (SALAMANCA)
276 m²

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

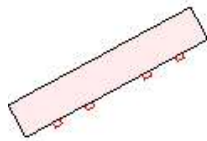


**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

- Calle Del Trébol Nº 1-3

PARCELA CATASTRAL 7195101TL7379E

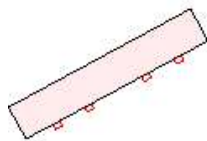
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL TREBOL, DEL
SALAMANCA (SALAMANCA)
265 m²



- Calle Del Trébol Nº 5-7

PARCELA CATASTRAL 7195601TL7379E

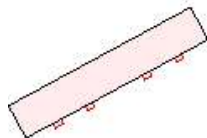
Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL TREBOL, DEL 5
SALAMANCA (SALAMANCA)
264 m²



- Calle Del Trébol Nº 11-13

PARCELA CATASTRAL 7295301TL7379E

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL TREBOL, DEL 11
SALAMANCA (SALAMANCA)
266 m²

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

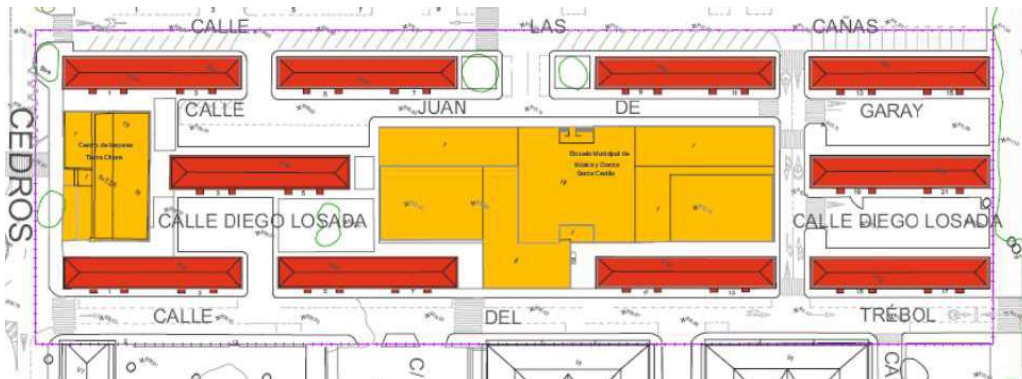
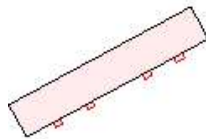


**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

- Calle Del Trébol Nº 15-17

PARCELA CATASTRAL 72967011L7379E

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL TREBOL, DEL 15
SALAMANCA (SALAMANCA)
266 m²



Constituida por edificios de bloques de vivienda correspondientes a un conjunto residencial homogéneo de 10 bloques de 5 alturas incluida la planta baja elevada sobre el nivel de calle con zócalo de 60 cm aproximadamente, cuyo año de construcción según consulta descriptiva y gráfica en sede electrónica de catastro es 1966. Las características generales de la construcción son las mínimas de la época.

La configuración del bloque tipo es de forma rectangular con un ancho de crujía de 6,80 m por una longitud de 38,80 m aproximadamente. En cada bloque existen dos núcleos de escalera cada uno de ellos da acceso a dos viviendas por planta, por lo tanto, en cada bloque existen 4 viviendas por planta, cada uno posee 5 alturas lo que hace un total por bloque de 20 viviendas.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



MEMORIA VINCULANTE
DN-MV

TÍTULO 3.- DESCRIPCIÓN PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.

3.1.- ELECCIÓN DE LA ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN.

Al inicio de este siglo XXI las ciudades tienen ante sí un reto, la reflexión y análisis primero de la situación actual como consecuencia de la respuesta dada a las importantes necesidades de vivienda generadas al finalizar las guerras de la mitad de siglo XX, con procesos de ejecución de obra con poca producción industrializada, con reducidos costes y con estándares de confort alejados de las demandas mínimas exigibles en la actualidad. Grandes conjuntos que en el momento de su construcción ocupaban las periferias urbanas y que hoy se encuentran integrados totalmente dentro de la ciudad. El barrio de Garrido Norte se enmarca dentro de éstas áreas en las que se ubican los llamados Conjuntos Residenciales Homogéneos apareciendo como espacios vulnerables.

Por lo tanto el urbanismo y la arquitectura ha de enfrentarse en este siglo a un reto nuevo y específico, el de la rehabilitación de un parque inmobiliario residencial, relativamente moderno y que, sin embargo, no responde con suficiente eficacia a las exigencias y normativas de confortabilidad actuales.

En estas zonas, confluyen problemas de diferente naturaleza, que afectan en muchos casos al estado de conservación de las edificaciones, la urbanización, las redes de servicios, la existencia de espacios públicos infrutilizados, la accesibilidad tanto a los edificios como en los espacios urbanos, la actividad económica y la seguridad ciudadana. Estas circunstancias afectan negativamente el bienestar de los ciudadanos que residen en estas áreas, y que resultan con frecuencia un impedimento para un posible desarrollo económico y social.

La revitalización de estas áreas urbanas consolidadas es una estrategia determinante y decisiva con la que reequilibrar la oferta de nuevos crecimientos con las áreas ya existentes para evitar su degradación tanto física como social. Es por ello que el objetivo de conseguir los beneficios de un desarrollo urbano sostenible de la ciudad se basa en buena parte en la rehabilitación de ese numeroso parque de viviendas y en la renovación urbana de los barrios en los que se insertan.

En la actualidad las diferentes administraciones, estatal, autonómica y municipal están generando políticas generales de fomento de la rehabilitación que resultan especialmente coherentes con las políticas europeas en materia de desarrollo urbano sostenible y de contribución de las ciudades a los objetivos de la Estrategia Europea 2020. Sí se plantea diversas oportunidades algunas de ellas ligadas a la financiación de las administraciones (Estatal, autonómica y Local)

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

Por lo tanto la estrategia propuesta es la actuación de rehabilitación de la edificación existente y la regeneración urbana de los espacios públicos que conforman el área objeto del Plan Especial de reforma Interior "Escuela de Música".

El real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 8 "Iniciativa Pública y privada en las actuaciones de transformación Urbanística y en las edificatorias" dice:

Artículo 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación

Urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.

Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.

2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

En el mismo sentido el artículo 9.2) del mismo Real Decreto establece:

Artículo 9. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones a que se refiere este capítulo mediante procedimientos de iniciativa pública, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

(...)

Con esta base legal se plantea la actuación de rehabilitación del área descrita en este documento.

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE INTERVENCIÓN.**

La necesidad de intervención se justifica tanto desde el punto de vista normativo como del de la necesidad de abordar problemas detectados por parte del Ayuntamiento de Salamanca siguiendo la estrategia de desarrollo urbano sostenible que repercutirá en el interés general.

Así la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre rehabilitación, Regeneración y renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en materia de Urbanismo en su artículo 4 establece:

Artículo 4. Objetivos de la actividad urbanística pública.

Se añade un nuevo apartado f) al artículo 4, con la siguiente redacción:

«f) Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.»

En el caso del área en el entorno de la Escuela de Música se comprueba que se dan las circunstancias que definen los "espacios vulnerables" definidos en el artículo anterior.

Así mismo el artículo 151 del Título VIII de la misma Ley establece:

Artículo 151. Actuaciones de rehabilitación.

- 1. Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.*
- 2. A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado.*
- 3. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.*

Así mismo la LUCyL como el RUCyL establecen que el planeamiento urbanístico facilitará actuaciones de mejora energética. (art. 36 ter LUCyL).

Desde el punto de vista normativo queda justificada la necesidad de intervención.

Así mismo con la intervención se cumplirán los objetivos generales establecidos en las políticas y estrategias de rehabilitación tanto autonómica como local, ambas en consonancia con las Directivas Europeas que nos dirigen hacia una planificación urbana

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

sostenible, garantizando no solo una mejora en aspectos estrictamente físicos, identificables con la rehabilitación edificatoria, en cuanto a arquitectura, sino también adquiriendo una dimensión plural que persigue la cohesión social, la sostenibilidad y la participación ciudadana.

Sin olvidar también el potencial en términos de contribución al ahorro de emisiones de CO₂ que tiene la rehabilitación del cuantioso parque de viviendas existente, lo cual se evidencia como una de las estrategias más eficaces para contribuir al parar el cambio climático.

Por todo ello se entiende justificada la necesidad de intervención una vez detectados los problemas del área.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICASalamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****3.3.- ACTUACIÓN PROPUESTA.**

De manera general se establecen las siguientes actuaciones:

- REHABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES.

- Mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Se propone la instalación de ascensores y reubicación de escaleras en zona común de acceso.

- Mejora de la eficiencia energética.

Aislamiento de Cubierta.

Colocación de aislamiento al exterior.

Renovación de cubierta completa.

Sustitución de carpinterías y cerramiento de balcones.

- Mejora de las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios.

- Utilización de energías renovables y actuaciones para garantizar la seguridad y estanqueidad de los edificios.

- REGENERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.

- Mejora de la configuración de los espacios públicos que conforman el área, buscando una mejor accesibilidad con la renovación de la pavimentación así como con la eliminación de aceras para obtener calles sin diferencias de cotas.

- Mejora de los itinerarios peatonales de la zona ampliando las aceras y eliminando calzada para el tráfico rodado. Lo cual provoca una propuesta de reordenación de la circulación en el área.

Las calles hacia la Avenida de los Cipreses, así como las Calles en "T" Juan de Garay y Diego Losada serán calles residenciales (con señalización S-28) y de plataforma única.

Así mismo se propone una reorganización de los aparcamientos de la zona cambiando los existentes en batería a una ubicación en línea, lo cual favorece las condiciones de accesibilidad.

- Actuación en los servicios urbanísticos municipales renovando la instalación de red eléctrica BT y la red de telecomunicaciones afectas, así como los pozos de registro de cualquier otro servicio que se vea afectado por la propuesta de urbanización de las calles.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

- Se propone una pequeña reorganización de los espacios públicos adyacentes al edificio de equipamiento Escuela de Música Santa Cecilia.
- Ampliación de los espacios verdes incluidos dentro de los espacios públicos existentes dentro del área.

**LEYENDA**

- Itinerarios peatonales
- Áreas de coexistencia con prioridad peatonal
- Viario con segregación de tráfico
- Zona verde
- Zona con tratamiento singular
- Nuevo núcleo de comunicación en bloque residencial

ORDENACIÓN**LEYENDA****USOS LUCRATIVOS**

- RB Residencial en bloque. Edificación consolidada
- Ascensores Exteriores en Fachada

SISTEMA DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Sistema local Viario (Calzada/Acera)
- Zona verde
- Equipamiento público
- EQ-1 (Escuela de música. Sistemas Generales de Equipamientos)
- EQ-2 (Centro municipal de mayores. Sistemas Locales de Equipamientos)
- Espacio libre equipado

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

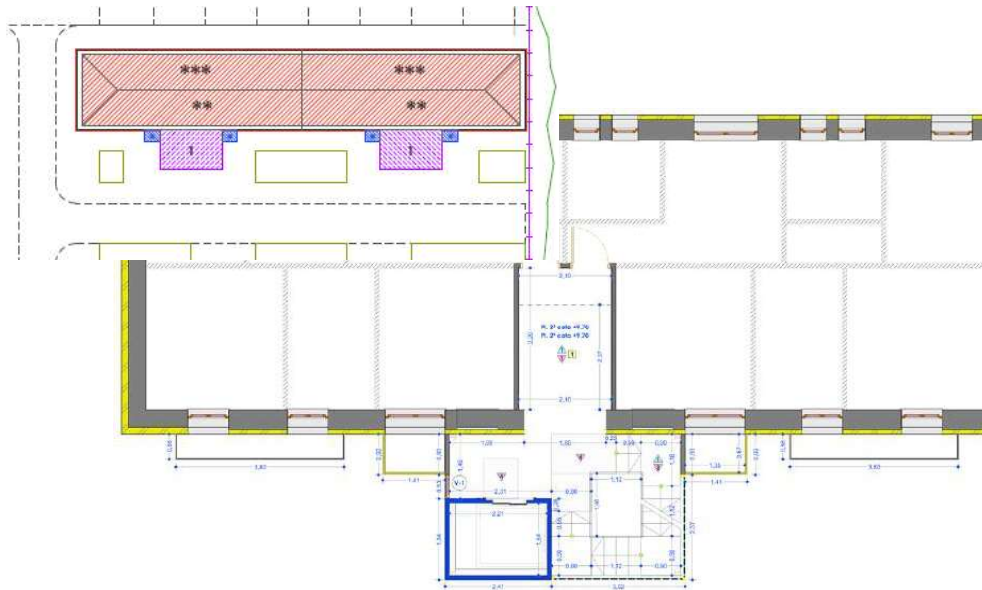
**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****3.3.1.- ACTUACIÓN EN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.**

Se proponen las siguientes actuaciones, que serán objeto de solicitud de licencia y cumplirán las ordenanzas correspondientes.

•Mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Se propone la instalación de ascensores y reubicación de escaleras en zona común de acceso.

Del estudio de la tipología de los bloques residenciales y en particular de su ubicación se propone la instalación de ascensores con dos tipologías diferentes que se denominan Tipo 1 generalizada en 9 bloques y Tipo 2 que se plantea para el bloque situado en la calle Juan de Garay nº 1.

Instalación de ascensor Tipo 1**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



20

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

Imagen de la propuesta.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****•Mejora de la eficiencia energética.**

La actuación en la envolvente del edificio se plantea bien de manera completa o bien actuando de manera puntual.

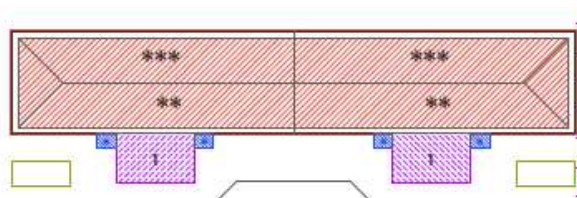
Aislamiento de Cubierta.

Colocación de aislamiento al exterior.

Renovación de cubierta completa.

Sustitución de carpinterías y cerramiento de balcones.

En un bloque tipo:

**LEYENDA**

- Mejora accesibilidad (escalera y ascensor exterior) (tipo 1 o 2)
 - Mejora eficiencia energética (aislamiento de cubierta)**
 - Mejora Seguridad de Utilización (cierres inferior de balcones pl. baja)*
 - Mejora eficiencia energética (colocación de aislamiento por el exterior)***
- * (posible renovación de cubierta completa) o (cubierta plana para paneles solares)
** (posible mejora eficiencia energética cerrando balcones)
*** (posible mejora eficiencia energética sustituyendo ventanas)

La superficie de actuación:

- EDIFICACIÓN..... 2.788,80 m²
- ASCENSORES..... 361,91 m²

Las actuaciones propuestas en los inmuebles no prevén actuaciones de realojo.

3.3.2.- ACTUACIONES EN VIARIO PÚBLICO.

Se propone una actuación sobre el viario público con el fin de adecuar la zona a las mejores condiciones de accesibilidad y homogeneizar el área al tiempo que se renueva la pavimentación para conseguir eliminar barreras arquitectónicas.

Se propone la ampliación de los espacios de aceras peatonales en los que se insertan cuadrantes de zonas verdes.

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

Se reorganiza la circulación proyectando la calle Del Trébol como de sentido único ya que se plantea una banda peatonal más extensa así como la reorganización de los aparcamientos en batería, de esta manera que todas ellas se adaptan a la orden VIV 561/2010, al mismo tiempo la calzada resultante con unas dimensiones en torno a una dimensión de 3,50 m. El cambio en la configuración de aparcamiento se propone con el objetivo de poder conseguir espacios libres estanciales de mayor calidad, lo cual trae como consecuencia una disminución de las plazas de aparcamiento de la zona, la propuesta son 11 plazas. Dicha disminución se compensa con las plazas de aparcamiento que se plantean en el nuevo aparcamiento ejecutado en la Plaza de Garrido, dentro del barrio.

En la Calle Las cañas se actúa en la banda de acerado y aparcamientos en la línea de los bloques del área propuesta, se plantean 34 plazas de aparcamiento.

Estas dos vías de borde, C/ Las Cañas y Del Trébol se plantean de único sentido y de tráfico rodado.

Las vías interiores c/ Diego Losada y la vía transversal que une c/ Las Cañas y Del Trébol se plantean como viario de coexistencia con prioridad peatonal, calles residenciales (con señalización S-28) y de plataforma única.

La superficie de actuación:

- CALZADA..... 2.747,08 m²
- ACERA..... 4.190,97 m²

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

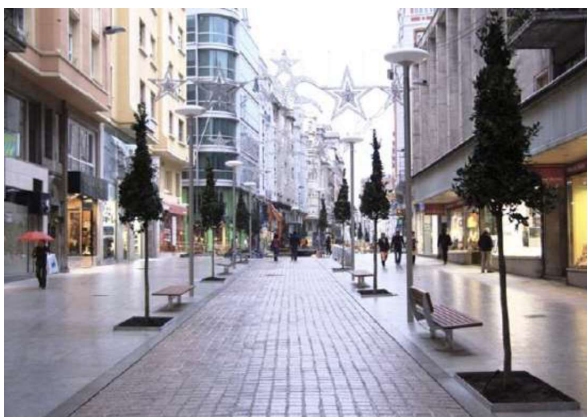
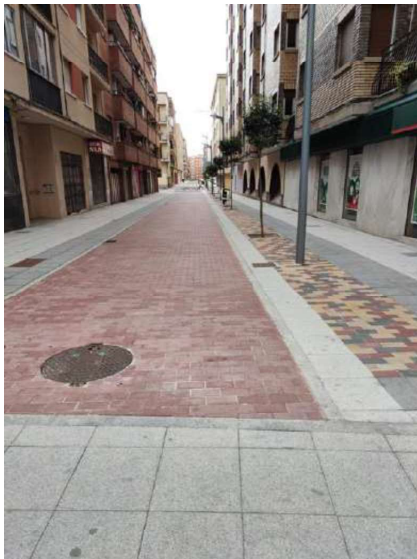


**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****LEYENDA**

- Itinerarios peatonales
- Áreas de coexistencia con prioridad peatonal
- Vialito con segregación de tráfico
- Zona verde
- Zona con tratamiento singular

- Tráfico rodado principal
- Tráfico rodado de proximidad
- Itinerario peatonal

Además se incluye dentro de la zona de actuación la conexión con la Avenida de los Cipreses. Se muestran algunos ejemplos de tratamientos similares de espacios urbanos.



Ejemplos de vialitos de coexistencia peatonal.

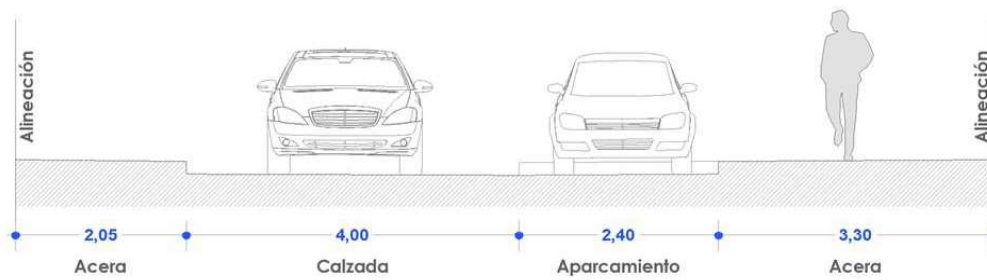
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****Sección tipo actuación Calle Trébol****Sección tipo actuación Calle las Cañas****PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

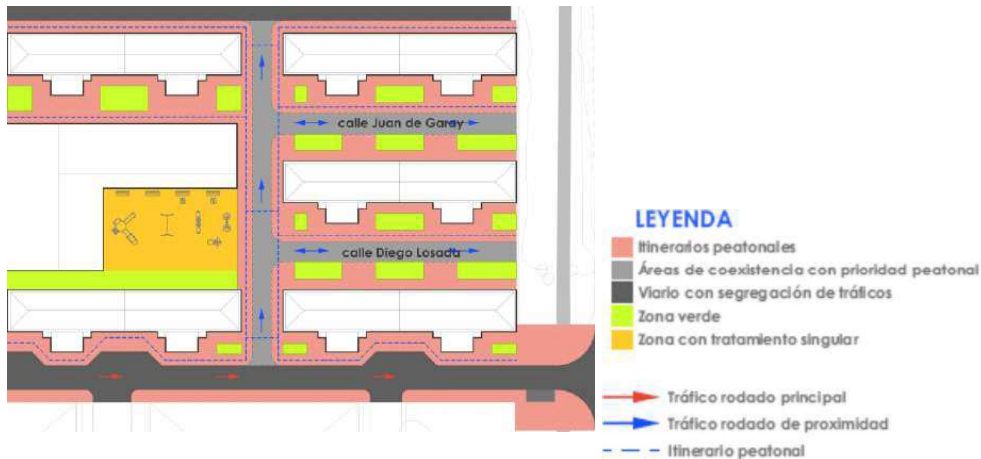
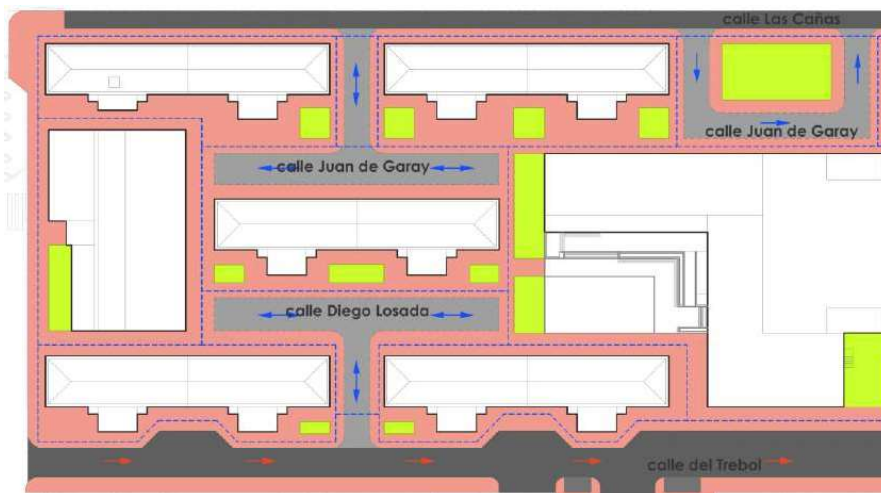
Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****3.3.3.- ACTUACIONES EN ESPACIOS LIBRES.**

Se propone una actuación sobre los espacios verdes situados dentro del área de actuación y que se insertan dentro de la configuración del viario. El objetivo es conseguir una imagen final más agradable y que genere espacios estanciales de mayor calidad. Dichas actuaciones siguen las determinaciones del Plan de Infraestructura Verde de Salamanca, SAVIA.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

27

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****3.3.4.- ACTUACIONES EN ÁREA DE EDIFICIO MUNICIPAL.**

Dentro del edificio de Sistema General de equipamiento Escuela de música Santa Cecilia existen unas áreas de espacios libres en las que se propone una remodelación de las mismas para poder colocar mobiliario urbano.

**LEYENDA**

- Itinerarios peatonales
- Calle Residencial (con señalización S-28)
- Vialito con segregación de tráfico
- Zona verde
- Zona con tratamiento singular
- Nuevo núcleo de comunicación en bloque residencial



Estado actual.

La superficie de actuación:

- Espacio Libre equipado 309,51 m²

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****3.3.5.- OTRAS ACTUACIONES.**

Para la consecución de parte de las propuestas de intervención tanto en la edificación como en la urbanización es necesario actuar en las instalaciones. Por un lado en las existentes en la fachada de los bloques para la colocación de los cuerpos que albergarán la instalación de los ascensores y las escaleras de comunicación vertical.



También se realizará la renovación de algunos de los servicios como son red eléctrica de BT y Red de telecomunicaciones, que se describen en el plano PO-07.

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****LEYENDA**

- RED GAS
- - - RED ELÉCTRICA MT
- - - RED ELÉCTRICA BT
- RED TELECOMUNICACIONES
- + + + LÍMITE AMBITO ACTUACIÓN
- - - RED ELÉCTRICA BT (nueva)
- - - RED TELECOMUNICACIONES (nueva)

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****TÍTULO 4.- ACREDITACIÓN PARTICIPACIÓN.****4.1.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

El Programa de Participación Ciudadana se plantea como una mejora a la metodología de trabajo propuesta por la ERUCyL, de acuerdo con el artículo 156.b-10 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, que exige que las Actuaciones de Regeneración Urbana se definan "utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia".

El Programa de Participación Ciudadana se plantea en dos líneas de trabajo:

1. **Participación pública y vecinal reglada:** Es decir, los actos de exposición pública, sugerencias y alegaciones determinadas por la legislación urbanística de aplicación. Todos ellos son posteriores a la aprobación inicial del PERI.
2. **Participación vecinal no reglada,** así como los mecanismos de difusión y comunicación referidos a aquellas otras actividades o mecanismos que refuercen, garanticen y complementen el derecho de participación de la población y la transparencia del proceso desde el mismo momento en que se inicie la redacción del PERI.

En relación con la participación ciudadana la redacción del presente documento se plantea como punto de partida para su desarrollo. Hasta el momento la participación se ha centrado en las pautas dadas por los técnicos del EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca, que por otro lado ha realizado periodos de consulta ciudadana y ha ido detectando a través de su experiencia en el urbanismo de la ciudad de Salamanca los problemas existentes en la misma.

En consecuencia, en este caso las actividades del proceso participativo se pospondrán a la elaboración del Documento de Aprobación Inicial del PERI. En sentido inverso, los contenidos del diagnóstico técnico se han realizado basados en las consultas con los técnicos municipales así como del estudio de la zona y de la documentación existente, buscando que resultaran eficaces y se ajustaran a las problemáticas y necesidades reales detectadas a priori.

Así se plantean una serie de actividades que podrían incluirse en el proceso participativo.

1. **Imagen.** Con el objetivo de disponer de una imagen reconocible que garantice la visibilidad, el reconocimiento y la trazabilidad del proceso, se propone el desarrollo de una imagen identificativa que permitirá dar seguimiento a las distintas acciones y a los resultados extraídos de las mismas.
2. **Material divulgativo.** Elaboración de material que servirá para difundir la información sobre el PERI (¿Qué es?, ¿Cómo se participa?, etc.). Estos materiales combinarán la

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

información gráfica y la escrita, y se realizarán en un lenguaje generalista no especializado.

3. **Presentación pública.** En colaboración con los responsables municipales se preparará una nota de prensa o una comparecencia ante los medios, en la que se explicará el trabajo a realizar, los objetivos y una valoración razonada del ámbito elegido. Además, se convocará a los medios y agentes locales a una presentación abierta en la que se explicará con detalle toda esta información.

Estos mismos contenidos serán adaptados en un formato gráfico digital que servirá para su exposición en la página web municipal.

4. **Entrevistas.** La recogida de opiniones cualitativas de los agentes institucionales y sociales vinculados al proyecto –ya sea por temática o por el ámbito de actuación- en los primeros momentos se realizará a través de entrevistas.

La entrevista estará estructura en base a un guión para asegurar que se tratan todos los temas relevantes con el objetivo de realizar una identificación pormenorizada de los problemas y posibilidades de regeneración del ámbito.

En cualquier caso, la entrevista se enfocará en los intereses y conocimientos de los agentes, adecuándola según su condición (técnicos municipales, población residente, entidades) y se apoyará en material gráfico.

5. **Encuesta.** Realización de una encuesta en todo el ámbito, con el objetivo de alcanzar el máximo de población posible. La encuesta combina preguntas abiertas y cerradas, y está estructurada en base a las temáticas del diagnóstico.

En este proceso debemos tener en cuenta los siguientes puntos:

- La Administración debe liderar el proceso de rehabilitación y regeneración urbanas planteado, intentando resolver los problemas de la población en la medida de lo posible.
- Se han de establecer criterios técnicos de procedimiento, de gestión y de toma de decisiones por acuerdo entre técnicos, administración y población.
- Se requiere determinar un marco normativo y de calidad de rehabilitación, homogéneo en su alcance y objetivos.
- Se deberá concretar un marco financiero viable en cuanto a las aportaciones públicas y privadas.
- La propuesta presentada global y unitaria deberá contemplar los aspectos técnicos, de gestión, participación, financiación etc que se debe difundir hasta se formalmente aceptada por el máximo de número de afectados.

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****4.2.- REFERENCIAS CATASTRALES.****Bloque Calle del Trébol nº 1-3**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
7195101TL7379E0001MB	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pt:00 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0002QZ	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pt:00 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0003WX	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pt:00 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0004EM	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pt:00 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0005RQ	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pt:01 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0006TW	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pt:01 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0007YE	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pt:01 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0008UR	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pt:01 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0009IT	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pt:02 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0010YE	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pt:02 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0011UR	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pt:02 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0012IT	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pt:02 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0013OY	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pt:03 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0014PU	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pt:03 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0015AI	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pt:03 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0016SO	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pt:03 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0017DP	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pt:04 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0018FA	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pt:04 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0019GS	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pt:04 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195101TL7379E0020DP	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pt:04 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****Bloque Calle del Trébol nº 5-7**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
7195601TL7379E0001BB	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pt:00	Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0002ZZ	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pt:00	Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0003XX	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pt:00	Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0004MM	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pt:00	Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0005QQ	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pt:01	Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0006WW	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pt:01	Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0007EE	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pt:01	Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0008RR	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pt:01	Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0009TT	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pt:02	Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0010EE	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pt:02	Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0011RR	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pt:02	Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0012TT	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pt:02	Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0013YY	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pt:03	Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0014UU	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pt:03	Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0015II	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pt:03	Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0016OO	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pt:03	Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0017PP	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pt:04	Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0018AA	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pt:04	Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0019SS	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pt:04	Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195601TL7379E0020PP	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pt:04	Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****Bloque Calle del Trébol nº 11-13**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
7295301TL7379E0001MB	CL TREBOL, DEL 11 Es:1	Pt:00 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0002QZ	CL TREBOL, DEL 11 Es:1	Pt:00 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0003WXCL	TREBOL, DEL 13 Es:2	Pt:00 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0004EM	CL TREBOL, DEL 13 Es:2	Pt:00 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0005RQ	CL TREBOL, DEL 11 Es:1	Pt:01 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0006TW	CL TREBOL, DEL 11 Es:1	Pt:01 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0007YE	CL TREBOL, DEL 13 Es:2	Pt:01 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0008UR	CL TREBOL, DEL 13 Es:2	Pt:01 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0009IT	CL TREBOL, DEL 11 Es:1	Pt:02 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0010YE	CL TREBOL, DEL 11 Es:1	Pt:02 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0011UR	CL TREBOL, DEL 13 Es:2	Pt:02 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0012IT	CL TREBOL, DEL 13 Es:2	Pt:02 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0013OY	CL TREBOL, DEL 11 Es:1	Pt:03 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0014PU	CL TREBOL, DEL 11 Es:1	Pt:03 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0015AI	CL TREBOL, DEL 13 Es:2	Pt:03 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0016SO	CL TREBOL, DEL 13 Es:2	Pt:03 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0017DP	CL TREBOL, DEL 11 Es:1	Pt:04 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0018FA	CL TREBOL, DEL 11 Es:1	Pt:04 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0019GS	CL TREBOL, DEL 13 Es:2	Pt:04 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7295301TL7379E0020DP	CL TREBOL, DEL 13 Es:2	Pt:04 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****Bloque Calle del Trébol nº 15-17**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
7296701TL7379E0001ZB	CL TREBOL, DEL 17 Es:1	Pt:00 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0002XZ	CL TREBOL, DEL 17 Es:1	Pt:00 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0003MX	CL TREBOL, DEL 15 Es:2	Pt:00 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0004QM	CL TREBOL, DEL 15 Es:2	Pt:00 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0005WQ	CL TREBOL, DEL 17 Es:1	Pt:01 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0006EW	CL TREBOL, DEL 17 Es:1	Pt:01 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0007RE	CL TREBOL, DEL 15 Es:2	Pt:01 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0008TR	CL TREBOL, DEL 15 Es:2	Pt:01 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0009YT	CL TREBOL, DEL 15 Es:1	Pt:02 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0010RE	CL TREBOL, DEL 15 Es:1	Pt:02 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0011TR	CL TREBOL, DEL 15 Es:2	Pt:02 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0012YT	CL TREBOL, DEL 15 Es:2	Pt:02 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0013UY	CL TREBOL, DEL 17 Es:1	Pt:03 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0014IU	CL TREBOL, DEL 17 Es:1	Pt:03 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0015OI	CL TREBOL, DEL 15 Es:2	Pt:03 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0016PO	CL TREBOL, DEL 15 Es:2	Pt:03 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0017AP	CL TREBOL, DEL 17 Es:1	Pt:04 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0018SA	CL TREBOL, DEL 17 Es:1	Pt:04 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0019DS	CL TREBOL, DEL 15 Es:2	Pt:04 Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296701TL7379E0020AP	CL TREBOL, DEL 15 Es:2	Pt:04 Pt:DR Residencial	79	1966	5,00

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****Bloque Calle Juan de Garay nº 1-3**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
7195301TL7379E0001IB	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1	Pl:00Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0002OZ	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1	Pl:00Pt:Iz Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0003PX	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1	Pl:00Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0004AMCL	JUAN DE GARAY 3 Es:1	Pl:00Pt:Iz Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0005SQ	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1	Pl:01Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0006DWCL	JUAN DE GARAY 1 Es:1	Pl:01Pt:Iz Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0007FE	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1	Pl:01Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0008GRCL	JUAN DE GARAY 3 Es:1	Pl:01Pt:Iz Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0009HT	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1	Pl:02Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0010FE	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1	Pl:02Pt:Iz Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0011GRCL	JUAN DE GARAY 3 Es:1	Pl:02Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0012HT	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1	Pl:02Pt:Iz Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0013JY	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1	Pl:03Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0014KU	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1	Pl:03 Pt:Iz Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0015LI	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1	Pl:03Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0016BOCL	JUAN DE GARAY 3 Es:1	Pl:03Pt:Iz Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0017ZP	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1	Pl:04Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0018XA	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1	Pl:04Pt:Iz Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0019MS	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1	Pl:04Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7195301TL7379E0020ZP	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1	Pl:04 Pt:Iz Residencial	79	1966	5,00

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****Bloque Calle Juan de Garay nº 5-7**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
7195401TL7379E0001SB	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1Pl:00Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0002DZ	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1Pl:00Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0003FX	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1Pl:00Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0004GM	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1Pl:00Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0005HQ	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1Pl:01Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0006JW	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1Pl:01Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0007KE	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1Pl:01Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0008LR	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1Pl:01Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0009BT	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1Pl:02Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0010KE	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1Pl:02Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0011LR	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1Pl:02Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0012BT	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1Pl:02Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0013ZY	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1Pl:03Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0014XU	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1Pl:03Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0015MI	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1Pl:03Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0016QO	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1Pl:03Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0017WP	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1Pl:04Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0018EA	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:04 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0019RS	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:04 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195401TL7379E0020WP	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:04 Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****Bloque Calle Juan de Garay nº 9-11**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
7296101TL7379E0001BB	CL JUAN DE GARAY 9	Es:1Pl:00Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0002ZZ	CL JUAN DE GARAY 9	Es:1Pl:00Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0003XX	CL JUAN DE GARAY 11	Es:2Pl:00Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0004MMCL	JUAN DE GARAY 11	Es:2Pl:00Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0005QQCL	JUAN DE GARAY 9	Es:1Pl:01Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0006WWCL	JUAN DE GARAY 9	Es:1Pl:01Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0007EE	CL JUAN DE GARAY 11	Es:2Pl:01Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0008RR	CL JUAN DE GARAY 11	Es:2Pl:01Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0009TT	CL JUAN DE GARAY 9	Es:1Pl:02Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0010EE	CL JUAN DE GARAY 9	Es:1Pl:02Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0011RR	CL JUAN DE GARAY 11	Es:2Pl:02Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0012TT	CL JUAN DE GARAY 11	Es:2Pl:02Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0013YY	CL JUAN DE GARAY 9	Es:1Pl:03Pt:DR Residencia	79	1966	5,00
7296101TL7379E0014UU	CL JUAN DE GARAY 9	Es:1Pl:03Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0015II	CL JUAN DE GARAY 11	Es:2Pl:03Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0016OOCL	JUAN DE GARAY 11	Es:2Pl:03Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0017PP	CL JUAN DE GARAY 9	Es:1Pl:04Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0018AA	CL JUAN DE GARAY 9	Es:1Pl:04Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0019SS	CL JUAN DE GARAY 11	Es:2Pl:04Pt:DR Residencial	79	1966	5,00
7296101TL7379E0020PP	CL JUAN DE GARAY 1	Es:2Pl:04Pt:IZ Residencial	79	1966	5,00

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****Bloque Calle Juan de Garay nº 13-15**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
7296901TL7379E0001YB	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1Pl:00Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0002UZ	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1Pl:00Pt:Iz	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0003IX	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1Pl:00Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0004OMCL	JUAN DE GARAY 15 Es:1Pl:00Pt:Iz	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0005PQ	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1Pl:01Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0006AWCL	JUAN DE GARAY 13 Es:1Pl:01Pt:Iz	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0007SE	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1Pl:01Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0008DR	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1Pl:01Pt:Iz	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0009FT	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1Pl:02Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0010SE	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1Pl:02Pt:Iz	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0011DR	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1Pl:02Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0012FT	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1Pl:02Pt:Iz	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0013GY	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1Pl:03Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0014HU	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1Pl:03Pt:Iz	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0015JI	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1Pl:03Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0016KO	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1Pl:03Pt:Iz	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0017LP	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:04 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0018BA	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:04 Pt:Iz	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0019ZS	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:04 Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296901TL7379E0020LP	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:04 Pt:Iz	Residencial	79	1966	5,00

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****Bloque Calle Diego Losada nº 3-5**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
7195901TL7379E0001OB	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1Pl:00Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0002PZ	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1Pl:00Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0003AX	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2Pl:00Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0004SM	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2Pl:00Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0005DQ	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1Pl:01Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0006FW	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1Pl:01Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0007GE	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2Pl:01Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0008HR	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2Pl:01Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0009JT	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1Pl:02Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0010GE	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1Pl:02Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0011HR	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2Pl:02Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0012JT	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2Pl:02Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0013KY	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1Pl:03Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0014LU	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1Pl:03Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0015BI	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2Pl:03Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0016ZO	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2Pl:03Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0017XP	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1Pl:04Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0018MA	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1Pl:04Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0019QS	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2Pl:04Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7195901TL7379E0020XP	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2Pl:04Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****Bloque Calle Diego Losada nº 19-21**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
7296801TL7379E0001WBCL	DIEGO LOSADA 19 Es:1Pl:00Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0002EZ	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1Pl:00Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0003RX	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1Pl:00Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0004TM	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1Pl:00Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0005YQ	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1Pl:01Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0006UWCL	DIEGO LOSADA 19 Es:1Pl:01Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0007IE	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1Pl:01Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0008ORCL	DIEGO LOSADA 21 Es:1Pl:01Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0009PT	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1Pl:02Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0010IE	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1Pl:02Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0011ORCL	DIEGO LOSADA 21 Es:1Pl:02Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0012PT	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1Pl:02Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0013AY	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1Pl:03Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0014SU	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1Pl:03Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0015DI	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1Pl:03Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0016FO	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1Pl:03Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0017GP	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1Pl:04Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0018HA	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1Pl:04Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0019JS	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1Pl:04Pt:DR	Residencial	79	1966	5,00
7296801TL7379E0020GP	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1Pl:04Pt:IZ	Residencial	79	1966	5,00

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



MEMORIA VINCULANTE
DN-MV

4.3.- IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y OCUPANTES LEGALES.

La incorporación a la documentación del presente PERI de un listado de propietarios y ocupantes legales podría entrar en colisión con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; ya que dicho listado constituiría un fichero de Datos de Carácter Personal no accesible al público.

En consecuencia, dado que la creación, gestión y publicidad de un fichero de estas características está regulado en la LOPD con unas condiciones de cautela, consentimiento y otras incompatibles con el carácter público de un instrumento urbanístico, se adjunta un anexo al presente documento con el listado de propietarios y ocupantes requerido en el epígrafe b) del artículo 445 RUCyL, que pudiera ser excluido en caso de ser necesario.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA



Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****TÍTULO 5.- VIABILIDAD TÉCNICA.**

El presente Plan Especial de acuerdo con el artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, completa las determinaciones de ordenación detallada que se definen en la Delimitación de Suelo vigente en el municipio, asumiendo los parámetros urbanísticos de la edificación marcados en el PGOU de Salamanca.

Vista general	Plano general
	
Datos generales	
Sup Construida edifi Residencial	2.788,80 m ²
Sup Construida Equip general	1.975,63 m ²
Sup construida Equip Local	520,36 m ²
Nº de bloques	10
Sup media de vivienda	76 m ²

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

Condiciones de la Edificación.

Seguridad Estructural	La situación de los inmuebles desde esta punto de vista no parece tener problemas teniendo en cuenta la inspección ocular realizada.
Salubridad	Existen humedades dentro de las viviendas fundamentalmente en los testeros de la crujía de los 6,80 m que se encuentra expuesta por orientación.
Protección frente al ruido	Las viviendas no cuentan con la adecuada protección frente al ruido: Las carpinterías no poseen las características adecuadas y la ligereza de las estructuras horizontales transmiten los ruidos aéreo y por impacto.
Ahorro de Energía	Las viviendas no cuentan con aislamiento adecuado ni las carpinterías originales poseen características suficientes.
Utilización y accesibilidad	No existe instalación de ascensor
Servidumbres	El tendido de ropa se realiza en fachada sin protección de vistas. Múltiples instalaciones de servicios urbanos discurren por las fachadas.
Habitabilidad	La existencia de ventanas a dos fachadas dada la estructura del bloque permite una buena ventilación.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

Condiciones de urbanización.

Accesibilidad	Existencia de diferentes cotas en las calles. La disposición de los aparcamientos en la actualidad no cumple la orden VIV561/2010. Existe una masificación en cuanto a área de aparcamientos en ambos lados de la calle haciendo que las vistas de las mismas se reduzcan.
Circulación	Las calles con un sentido de circulación y aparcamientos a ambos lados produce masificación y empeoramiento de la circulación. Las zonas del interior de los bloques están infrautilizadas.
Espacios Verdes	No existen en el interior espacios verdes.

Propuesta:

- REHABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES.

- Mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Se propone la instalación de ascensores y reubicación de escaleras en zona común de acceso.
- Mejora de la eficiencia energética.

Aislamiento de Cubierta.

Colocación de aislamiento al exterior.

Renovación de cubierta completa.

Sustitución de carpinterías y cerramiento de balcones.
- Mejora de las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios.
- Utilización de energías renovables y actuaciones para garantizar la seguridad y estanqueidad de los edificios.

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****- REGENERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.**

- Mejora de la configuración de los espacios públicos que conforman el área, buscando una mejor accesibilidad con la renovación de la pavimentación así como con la eliminación de aceras para obtener calles sin diferencias de cotas.
- Mejora de los itinerarios peatonales de la zona ampliando las aceras y eliminando calzada para el tráfico rodado. Lo cual provoca una propuesta de reordenación de la circulación en el área.

Las calles hacia la Avenida de los Cipreses, así como las Calles en "T" Juan de Garay y Diego Losada serán calles residenciales (con señalización S-28) y de plataforma única.

Así mismo se propone una reorganización de los aparcamientos de la zona cambiando los existentes en batería a una ubicación en línea, lo cual favorece las condiciones de accesibilidad.

- Actuación en los servicios urbanísticos municipales renovando la instalación de red eléctrica BT y la red de telecomunicaciones afectas, así como los pozos de registro de cualquier otro servicio que se vea afectado por la propuesta de urbanización de las calles.
- Se propone una pequeña reorganización de los espacios públicos adyacentes al edificio de equipamiento Escuela de Música Santa Cecilia.
- Ampliación de los espacios verdes incluidos dentro de los espacios públicos existentes dentro del área.

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV****TÍTULO 6.- RESUMEN EJECUTIVO.**

El art. 136.1 del RUCYL establece que se debe incluir "Resumen Ejecutivo" dentro de la Memoria Vinculante en el que se señalen los siguientes extremos:

1. Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración:

Como se ha indicado en el Título 2 de la presente Memoria Vinculante, el ámbito concreto del PERI abarca un área de actuación del PERI dentro del Barrio de Garrido Norte dentro de la unidad urbana 25c establecida en el PGOU de Salamanca, incluida dentro de la Unidad Integrada 6.

Se delimita por las calles Las Cañas y del Trébol y por las Avenidas de los Cipreses y la de los Cedros y cuenta con un área de 12.714 m².



En el Título I de la Memoria Vinculante se describen los fines y objetivos genéricos del PERI señalando las actuaciones a realizar:

- Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.
- Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción en torno a la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 2 DN-MV_PERI ESCUELA DE MÚSICA

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

► Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Como se describe en el punto 1.2 del Título 1 de la presente Memoria el Plan Especial tiene como objetivo planificar las actuaciones que se precisen en el Área incluida en la Unidad Integrada nº 6 definida en la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación, y más en concreto dentro de la Unidad Urbana 25c "Garrido Norte". Asumiendo la Normativa Urbanística Vigente y estableciendo los cambios necesarios que mejoren las condiciones ambientales, de habitabilidad y de accesibilidad.

**LEYENDA**

- Itinerarios peatonales
- Áreas de coexistencia con prioridad peatonal
- Vialito con segregación de tráfico
- Zona verde
- Zona con tratamiento singular
- Nuevo núcleo de comunicación en bloque residencial

ORDENACIÓN**LEYENDA****USOS LUCRATIVOS**

- RB Residencial en bloque. Edificación consolidada
- Ascensores Exteriores en Fachada

SISTEMA DE DOTACIONES PÚBLICAS

- Sistema local Vialito (Calzada/Acera)
- Zona verde
- Equipamiento público
- EQ-1 (Escuela de música. Sistemas Generales de Equipamientos)
- EQ-2 (Centro municipal de mayores. Sistemas locales de Equipamientos)
- Espacio libre equipado

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"Escuela de Música"**

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Salamanca
PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO. AYTO SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto

**MEMORIA VINCULANTE
DN-MV**

2. En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión:

En relación con lo mencionado en el epígrafe c) del artículo 445 RUCyL, el PERI no establece alteración alguna de parámetros urbanísticos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas, además no se producen alteraciones de la ordenación en sentido estricto no se establece suspensión de licencias.

En Salamanca Febrero de 2022

Fdo: LOS ARQUITECTOS

D. Luis Alberto Haro Pérez. n.º COAL: 3256

D. Ángel Herrero Pérez. n.º COAL: 3389

ANEJO. LISTADO DE PROPIETARIOS**BLOQUE CALLE TREBOL 1-3**

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
7195101TL7379E0001MB	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7195101TL7379E0002QZ	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7195101TL7379E0003WX	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pl:00 Pt:DR
7195101TL7379E0004EM	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pl:00 Pt:IZ
7195101TL7379E0005RQ	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7195101TL7379E0006TW	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7195101TL7379E0007YE	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pl:01 Pt:DR
7195101TL7379E0008UR	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pl:01 Pt:IZ
7195101TL7379E0009IT	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7195101TL7379E0010YE	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7195101TL7379E0011UR	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pl:02 Pt:DR
7195101TL7379E0012IT	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pl:02 Pt:IZ
7195101TL7379E0013OY	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7195101TL7379E0014PU	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7195101TL7379E0015AI	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pl:03 Pt:DR
7195101TL7379E0016SO	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pl:03 Pt:IZ
7195101TL7379E0017DP	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7195101TL7379E0018FA	CL TREBOL, DEL 1 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
7195101TL7379E0019GS	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pl:04 Pt:DR
7195101TL7379E0020DP	CL TREBOL, DEL 1 Es:2 Pl:04 Pt:IZ

BLOQUE CALLE TREBOL 5-7

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
7195601TL7379E0001BB	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7195601TL7379E0002ZZ	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7195601TL7379E0003XX	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pl:00 Pt:DR
7195601TL7379E0004MM	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pl:00 Pt:IZ
7195601TL7379E0005QQ	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7195601TL7379E0006WW	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7195601TL7379E0007EE	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pl:01 Pt:DR
7195601TL7379E0008RR	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pl:01 Pt:IZ
7195601TL7379E0009TT	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7195601TL7379E0010EE	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7195601TL7379E0011RR	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pl:02 Pt:DR
7195601TL7379E0012TT	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pl:02 Pt:IZ
7195601TL7379E0013YY	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7195601TL7379E0014UU	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7195601TL7379E0015II	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pl:03 Pt:DR
7195601TL7379E0016OO	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pl:03 Pt:IZ
7195601TL7379E0017PP	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7195601TL7379E0018AA	CL TREBOL, DEL 5 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
7195601TL7379E0019SS	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pl:04 Pt:DR
7195601TL7379E0020PP	CL TREBOL, DEL 5 Es:2 Pl:04 Pt:IZ

BLOQUE CALLE TREBOL 11-13

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
7295301TL7379E0001MB	CL TREBOL, DEL 11 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7295301TL7379E0002QZ	CL TREBOL, DEL 11 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7295301TL7379E0003WX	CL TREBOL, DEL 13 Es:2 Pl:00 Pt:DR
7295301TL7379E0004EM	CL TREBOL, DEL 13 Es:2 Pl:00 Pt:IZ
7295301TL7379E0005RQ	CL TREBOL, DEL 11 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7295301TL7379E0006TW	CL TREBOL, DEL 11 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7295301TL7379E0007YE	CL TREBOL, DEL 13 Es:2 Pl:01 Pt:DR
7295301TL7379E0008UR	CL TREBOL, DEL 13 Es:2 Pl:01 Pt:IZ
7295301TL7379E0009IT	CL TREBOL, DEL 11 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7295301TL7379E0010YE	CL TREBOL, DEL 11 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7295301TL7379E0011UR	CL TREBOL, DEL 13 Es:2 Pl:02 Pt:DR
7295301TL7379E0012IT	CL TREBOL, DEL 13 Es:2 Pl:02 Pt:IZ
7295301TL7379E0013OY	CL TREBOL, DEL 11 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7295301TL7379E0014PU	CL TREBOL, DEL 11 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7295301TL7379E0015AI	CL TREBOL, DEL 13 Es:2 Pl:03 Pt:DR
7295301TL7379E0016SO	CL TREBOL, DEL 13 Es:2 Pl:03 Pt:IZ
7295301TL7379E0017DP	CL TREBOL, DEL 11 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7295301TL7379E0018FA	CL TREBOL, DEL 11 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
7295301TL7379E0019GS	CL TREBOL, DEL 13 Es:2 Pl:04 Pt:DR
7295301TL7379E0020DP	CL TREBOL, DEL 13 Es:2 Pl:04 Pt:IZ

BLOQUE CALLE TREBOL 15-17

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
7296701TL7379E0001ZB	CL TREBOL, DEL 17 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7296701TL7379E0002XZ	CL TREBOL, DEL 17 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7296701TL7379E0003MX	CL TREBOL, DEL 15 Es:2 Pl:00 Pt:DR
7296701TL7379E0004QM	CL TREBOL, DEL 15 Es:2 Pl:00 Pt:IZ
7296701TL7379E0005WQ	CL TREBOL, DEL 17 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7296701TL7379E0006EW	CL TREBOL, DEL 17 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7296701TL7379E0007RE	CL TREBOL, DEL 15 Es:2 Pl:01 Pt:IZ
7296701TL7379E0008TR	CL TREBOL, DEL 15 Es:2 Pl:01 Pt:DR
7296701TL7379E0009YT	CL TREBOL, DEL 15 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7296701TL7379E0010RE	CL TREBOL, DEL 15 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7296701TL7379E0011TR	CL TREBOL, DEL 15 Es:2 Pl:02 Pt:DR
7296701TL7379E0012YT	CL TREBOL, DEL 15 Es:2 Pl:02 Pt:IZ
7296701TL7379E0013UY	CL TREBOL, DEL 17 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7296701TL7379E0014IU	CL TREBOL, DEL 17 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7296701TL7379E0015OI	CL TREBOL, DEL 15 Es:2 Pl:03 Pt:DR
7296701TL7379E0016PO	CL TREBOL, DEL 15 Es:2 Pl:03 Pt:IZ
7296701TL7379E0017AP	CL TREBOL, DEL 17 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7296701TL7379E0018SA	CL TREBOL, DEL 17 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
7296701TL7379E0019DS	CL TREBOL, DEL 15 Es:2 Pl:04 Pt:IZ
7296701TL7379E0020AP	CL TREBOL, DEL 15 Es:2 Pl:04 Pt:DR

BLOQUE CALLE JUAN DE GARAY 1-3

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
7195301TL7379E0001IB	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7195301TL7379E0002OZ	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7195301TL7379E0003PX	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7195301TL7379E0004AM	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7195301TL7379E0005SQ	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7195301TL7379E0006DW	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7195301TL7379E0007FE	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7195301TL7379E0008GR	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7195301TL7379E0009HT	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7195301TL7379E0010FE	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7195301TL7379E0011GR	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7195301TL7379E0012HT	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7195301TL7379E0013JY	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7195301TL7379E0014KU	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7195301TL7379E0015LI	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7195301TL7379E0016BO	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7195301TL7379E0017ZP	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7195301TL7379E0018XA	CL JUAN DE GARAY 1 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
7195301TL7379E0019MS	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7195301TL7379E0020ZP	CL JUAN DE GARAY 3 Es:1 Pl:04 Pt:IZ

BLOQUE CALLE JUAN DE GARAY 5-7

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
7195401TL7379E0001SB	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7195401TL7379E0002DZ	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7195401TL7379E0003FX	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7195401TL7379E0004GM	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7195401TL7379E0005HQ	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7195401TL7379E0006JW	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7195401TL7379E0007KE	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7195401TL7379E0008LR	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7195401TL7379E0009BT	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7195401TL7379E0010KE	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7195401TL7379E0011LR	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7195401TL7379E0012BT	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7195401TL7379E0013ZY	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7195401TL7379E0014XU	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7195401TL7379E0015MI	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7195401TL7379E0016QO	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7195401TL7379E0017WP	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7195401TL7379E0018EA	CL JUAN DE GARAY 5 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
7195401TL7379E0019RS	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7195401TL7379E0020WP	CL JUAN DE GARAY 7 Es:1 Pl:04 Pt:IZ

BLOQUE CALLE JUAN DE GARAY 9-11

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
7296101TL7379E0001BB	CL JUAN DE GARAY 9 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7296101TL7379E0002ZZ	CL JUAN DE GARAY 9 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7296101TL7379E0003XX	CL JUAN DE GARAY 11 Es:2 Pl:00 Pt:DR
7296101TL7379E0004MM	CL JUAN DE GARAY 11 Es:2 Pl:00 Pt:IZ
7296101TL7379E0005QQ	CL JUAN DE GARAY 9 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7296101TL7379E0006WW	CL JUAN DE GARAY 9 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7296101TL7379E0007EE	CL JUAN DE GARAY 11 Es:2 Pl:01 Pt:DR
7296101TL7379E0008RR	CL JUAN DE GARAY 11 Es:2 Pl:01 Pt:IZ
7296101TL7379E0009TT	CL JUAN DE GARAY 9 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7296101TL7379E0010EE	CL JUAN DE GARAY 9 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7296101TL7379E0011RR	CL JUAN DE GARAY 11 Es:2 Pl:02 Pt:DR
7296101TL7379E0012TT	CL JUAN DE GARAY 11 Es:2 Pl:02 Pt:IZ
7296101TL7379E0013YY	CL JUAN DE GARAY 9 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7296101TL7379E0014UU	CL JUAN DE GARAY 9 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7296101TL7379E0015II	CL JUAN DE GARAY 11 Es:2 Pl:03 Pt:DR
7296101TL7379E0016OO	CL JUAN DE GARAY 11 Es:2 Pl:03 Pt:IZ
7296101TL7379E0017PP	CL JUAN DE GARAY 9 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7296101TL7379E0018AA	CL JUAN DE GARAY 9 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
7296101TL7379E0019SS	CL JUAN DE GARAY 11 Es:2 Pl:04 Pt:DR
7296101TL7379E0020PP	CL JUAN DE GARAY 11 Es:2 Pl:04 Pt:IZ

BLOQUE CALLE JUAN DE GARAY 13-15

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
7296901TL7379E0001YB	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7296901TL7379E0002UZ	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7296901TL7379E0003IX	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7296901TL7379E0004OM	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7296901TL7379E0005PQ	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7296901TL7379E0006AW	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7296901TL7379E0007SE	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7296901TL7379E0008DR	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7296901TL7379E0009FT	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7296901TL7379E0010SE	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7296901TL7379E0011DR	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7296901TL7379E0012FT	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7296901TL7379E0013GY	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7296901TL7379E0014HU	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7296901TL7379E0015JI	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7296901TL7379E0016KO	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7296901TL7379E0017LP	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7296901TL7379E0018BA	CL JUAN DE GARAY 13 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
7296901TL7379E0019ZS	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7296901TL7379E0020LP	CL JUAN DE GARAY 15 Es:1 Pl:04 Pt:IZ

BLOQUE CALLE DIEGO LOSADA 3-5

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
7195901TL7379E0001OB	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7195901TL7379E0002PZ	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7195901TL7379E0003AX	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2 Pl:00 Pt:DR
7195901TL7379E0004SM	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2 Pl:00 Pt:IZ
7195901TL7379E0005DQ	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7195901TL7379E0006FW	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7195901TL7379E0007GE	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2 Pl:01 Pt:DR
7195901TL7379E0008HR	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2 Pl:01 Pt:IZ
7195901TL7379E0009JT	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7195901TL7379E0010GE	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7195901TL7379E0011HR	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2 Pl:02 Pt:DR
7195901TL7379E0012JT	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2 Pl:02 Pt:IZ
7195901TL7379E0013KY	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7195901TL7379E0014LU	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7195901TL7379E0015BI	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2 Pl:03 Pt:DR
7195901TL7379E0016ZO	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2 Pl:03 Pt:IZ
7195901TL7379E0017XP	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7195901TL7379E0018MA	CL DIEGO LOSADA 3 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
7195901TL7379E0019QS	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2 Pl:04 Pt:DR
7195901TL7379E0020XP	CL DIEGO LOSADA 5 Es:2 Pl:04 Pt:IZ

BLOQUE CALLE DIEGO LOSADA 19-21

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN
7296801TL7379E0001WB	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7296801TL7379E0002EZ	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7296801TL7379E0003RX	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1 Pl:00 Pt:DR
7296801TL7379E0004TM	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
7296801TL7379E0005YQ	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7296801TL7379E0006UW	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7296801TL7379E0007IE	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1 Pl:01 Pt:DR
7296801TL7379E0008OR	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
7296801TL7379E0009PT	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7296801TL7379E0010IE	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7296801TL7379E0011OR	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1 Pl:02 Pt:DR
7296801TL7379E0012PT	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
7296801TL7379E0013AY	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7296801TL7379E0014SU	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7296801TL7379E0015DI	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1 Pl:03 Pt:DR
7296801TL7379E0016FO	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
7296801TL7379E0017GP	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7296801TL7379E0018HA	CL DIEGO LOSADA 19 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
7296801TL7379E0019JS	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1 Pl:04 Pt:DR
7296801TL7379E0020GP	CL DIEGO LOSADA 21 Es:1 Pl:04 Pt:IZ

**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

DN. NU. NORMAS URBANÍSTICAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 Régimen normativo

El presente Plan Especial de Reforma Interior se encuentra dentro del Suelo Urbano de Salamanca, definido en la Delimitación de Suelo Urbano vigente. En general, se asumen todos los parámetros urbanísticos existentes en dicha Delimitación de Suelo Urbano.

El planeamiento vigente corresponde al Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca del año 2004. Al ámbito de aplicación de este PERI, le afectan las siguientes ordenanzas:

Aplicable a los edificios residenciales

Será de aplicación la Ordenanza 3ª del PGOU de Salamanca y sus modificaciones.

Aplicable a la “Escuela de Música”

Será de aplicación la Ordenanza 12ª de sistemas Generales de Equipamientos del PGOU de Salamanca y sus modificaciones.

Aplicable al “Centro Municipal de Mayores”

Será de aplicación la Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamientos del PGOU de Salamanca y sus modificaciones.

**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

1.2 Contenido e interpretación

1.2.1 Contenido Documental

Conforme al artículo 146.5 del RUCyL que establece las determinaciones que deben contener los planes especiales de reforma interior, así como los requisitos de la Instrucción Técnica de Normalización de Planeamiento (ITPLAN), aprobada por la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, el presente documento integra los siguientes contenidos:

- DI Documento de Información, análisis y diagnóstico.
 - DI-MI Memoria Informativa.
 - DI-PI Planos de Información.
- DN Documento Normativo.
 - DN-MV Memoria Vinculante. Incluye Estudio Económico Financiero.
 - DN-NU Normativa Urbanística.
 - DN-PO Planos de Ordenación.

1.2.2 Normas de interpretación

Las competencias sobre la interpretación del contenido de la presente Plan Especial de Reforma Interior corresponden al Ayuntamiento de Salamanca a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en el vigente PGOU de Salamanca, que en todo caso será de aplicación con carácter complementario en las situaciones no expresamente reguladas por el presente PERI.

Se tendrá en cuenta la Modificación Puntual nº 16 del PGOU de Salamanca para la creación de nuevo capítulo (8.24) de regulación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios, con aprobación definitiva 2 de Julio de 2021.

**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU****2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO**

Se redactan las presentes ordenanzas en aplicación del artículo 146.5 b del RUCyL:

“5. Los Planes Especiales de Reforma Interior deben contener las determinaciones y la documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además:

b) Cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.”

2.1 Definición**2.1.1 Determinaciones**

El presente PERI establece la calificación pormenorizada del suelo en el ámbito, mediante la definición espacial de una serie de zonas con condiciones de edificación y uso homogéneos.

Conforme al artículo 94 RUCyL, la calificación establece para cada una de esas zonas una regulación específica de las condiciones de edificación e implantación de usos, articuladas a través de una serie de ordenanzas aplicables en cada zona y definidas en la presente normativa.

2.1.2 Zonas de Ordenanza

El ámbito de cada una de las zonas de ordenanza queda indicado gráficamente en el Plano de Ordenación PO-1 del presente PERI y son las siguientes:

a. Usos Lucrativos

RB Residencial en bloque. Edificación consolidada. Se asigna a las edificaciones residenciales dentro del ámbito de aplicación del PERI. Se corresponde con la “Ordenanza 3ª de Edificación Consolidada” de PGOU de Salamanca en su Grado 1º, de uso predominantemente residencial.

b. Sistema de Dotaciones Públicas

Se asigna a los equipamientos públicos existentes en dentro del ámbito de ampliación del PERI, distinguiendo:

EQ-1 Se corresponde con los edificios englobados en la Ordenanza 12ª del PGOU de Salamanca, Sistemas Generales de Equipamientos. Hace referencia a un único edificio, la “Escuela de Música”.

**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

EQ-2 Se corresponde con los edificios englobados en la Ordenanza 13ª del PGOU de Salamanca, Sistemas Locales de Equipamientos. Hace referencia a un único edificio, el "Centro Municipal de Mayores".

2.2 Condiciones comunes a todas las zonas de ordenanza**Usos**

Para establecer los usos admisibles en el ámbito de actuación de este PERI nos remitiremos a las determinaciones de uso establecidas en las diferentes Ordenanzas del PGOU de Salamanca afectadas. Tanto en lo relativo a los usos permitidos como a los compatibles y prohibidos.

Tipología

Se mantendrán las tipologías existentes establecidas en las Ordenanzas del PGOU de Salamanca afectadas.

Condiciones volumétricas y de densidad máxima de población

En cuanto a la densidad máxima de población se mantendrá lo establecido en el PGOU de Salamanca vigente.

Alineaciones y rasantes

Las rasantes se mantendrán sustancialmente, admitiéndose modificaciones por criterios de accesibilidad. Dichas modificaciones habrán de detallarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá ser tramitado y aprobado por el Ayuntamiento de Salamanca.

Las alineaciones podrán ser alteradas obedeciendo a los criterios y limitaciones establecidas en el apartado 2.3 Ordenanzas zonales y 2.4 ORDENANZAS PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EXTERIORES EN FACHADA del presente PERI.

Vuelos

Se cumplirá lo establecido en los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Normas Generales del PGOU, pudiéndose alterar como resultado de las actuaciones contempladas en el presente PERI, con las limitaciones fijadas en el apartado 2.3 Ordenanzas del presente PERI.

Para las ordenanzas que se establecen en cuanto a la eficiencia energética son de aplicación las correspondientes a la Modificación Puntual nº 16 del PGOU "Creación de nuevo

NORMAS URBANÍSTICAS DN-NU

Capítulo (8.24) de regulación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios", con aprobación definitiva 2 de Julio de 2021.

2.3 Ordenanzas zonales

2.3.1 RB Residencial en bloque. Edificación consolidada.

Condiciones volumétricas

Las condiciones volumétricas se encuentran limitadas por las determinaciones que se establecen en este PERI respecto a la modificación de las alineaciones y a la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL (Publicada en el B.O.P. de Salamanca el 25 de enero de 2010) y sus modificaciones posteriores.

Alineaciones

Se podrán modificar las alineaciones dependiendo del tipo de actuación contemplando tres situaciones posibles:

- 1- Cuando se actúe al menos sobre los muros (parte ciega vertical de la envolvente) de la edificación.

Las alineaciones podrán ser alteradas cumpliendo las siguientes limitaciones:

- Recogiendo lo establecido en el artículo 6.3.14 "Elementos salientes" del P.G.O.U. de Salamanca, respecto a los elementos salientes en planta baja; las nuevas alineaciones no podrán rebasar el 10% del ancho de la acera. Estas limitaciones son aplicables tanto en planta baja como en las restantes plantas del edificio.
- Estas actuaciones irán encaminadas a reducir la demanda energética de los edificios y deberán conseguir al menos un 30% de reducción anual en la demanda energética de calefacción o refrigeración, entendiéndose que la suma de ambas ha de alcanzar al menos el 30% de la demanda energética anual.

- 2- Cuando se lleve a cabo una rehabilitación energética integral. Entiéndase como tal aquella que actúe en la totalidad de la envolvente del edificio; tanto sobre muros y cubiertas (parte ciega de la envolvente),

**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

como sobre los huecos que se corresponden con las carpinterías exteriores. Las alineaciones podrán ser alteradas cumpliendo las siguientes limitaciones:

- Recogiendo lo establecido en el artículo 6.3.14 "Elementos salientes" del P.G.O.U. de Salamanca, respecto a los elementos salientes en planta baja; las nuevas alineaciones no podrán rebasar el 10% del ancho de la acera. En el resto de las plantas se podrá superar esta limitación siempre que el aumento del espesor vaya encaminado a mejorar el aislamiento térmico del edificio, con la limitación de no sobrepasar 1/40 del ancho de la calle.
 - Estas actuaciones irán encaminadas a reducir la demanda energética de los edificios y deberán conseguir, al menos, un 50% de reducción anual en la demanda energética de calefacción o refrigeración, entendiéndose que la suma de ambas ha de alcanzar al menos el 50% de la demanda energética anual.
- 3- En el caso que la actuación se limite a colocar un núcleo de comunicación vertical exterior para resolver la accesibilidad podrán variarse exclusivamente las alineaciones que se vean afectadas por la instalación del núcleo de comunicación. El resto de las alineaciones de la edificación no podrán modificarse.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 39.2 de la LUCyL,:

"Artículo 39. Accesibilidad.

2. La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se declara causa suficiente para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o en su caso la agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes."

Así como lo establecido en el art. 24.4 del TRLS:

"Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 3 DN.NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público."

Estas rectificaciones de alineaciones suponen una autorización de ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquier caso, con la extinción de la autorización procederá el cese de la ocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere derecho a indemnización por ningún concepto, corriendo a cargo del solicitante los costes necesarios para la restitución al estado original.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU****Condiciones estéticas**

Se conservará la composición estética actual de los bloques de vivienda, para permitir una lectura de conjunto de la manzana que evidencie una tipología de vivienda y composición de fachadas comunes.

Todos los bloques de vivienda en la manzana son iguales en su distribución en planta y en su composición de fachada. Presentan bandas verticales, alternando bandas enfoscadas, pintadas color crema y color teja. Las bandas color crema se corresponden con paños que no presentan huecos o que rodean los huecos de menor entidad y tamaño de las viviendas. Las bandas color teja muestran el mismo ancho que los huecos principales de las viviendas, los engloban, alternando huecos y macizos enfoscados con un ancho común.

Los proyectos respetarán la composición en bandas verticales actual, alternando bandas y utilizando colores diferentes con un contraste suficiente que permita diferenciar unas bandas de otras. Se podrá utilizar el mismo o diferentes materiales para cada una de las bandas.

En las siguientes fotografías se puede observar el aspecto actual de los bloques de vivienda.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

Las siguientes infografías muestran una recreación de la imagen actual y una propuesta que respetaría la composición estética existente. En este caso, resolviendo la accesibilidad con la colocación de un nuevo bloque exterior para albergar la escalera y el ascensor.



En el caso de que se actúe sobre los zócalos, estos podrán cubrirse con materiales de acabado pétreo o de hormigón pudiéndose utilizar otros materiales con acabados que respeten la carta de colores que mostramos, pudiendo coincidir o no con los elegidos para las bandas verticales.

En el caso de que sean sustituidas las carpinterías sus acabados podrán escogerse también dentro de la carta de colores que figura a continuación. Si se realizase un núcleo de comunicación vertical en fachada, o ya se hubiese realizado, las carpinterías exteriores también podrían adoptar el color utilizado para el acabado de las carpinterías este núcleo de comunicación.

Para preservar la uniformidad del conjunto se recomienda la utilización de la presente carta de colores en los revestimientos exteriores.

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7017	RAL 7018	RAL 7019
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 3 DN.NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU****2.3.2 EQ-1 Sistemas Generales de Equipamientos****Condiciones volumétricas**

Las condiciones volumétricas podrán ser alteradas obedeciendo a las limitaciones establecidas por las determinaciones del presente PERI respecto a la modificación de las alineaciones.

Alineaciones

Las alineaciones podrán ser alteradas obedeciendo a las actuaciones posibles según se detallan a continuación:

Las alineaciones podrán ser alteradas cumpliendo las siguientes limitaciones:

- Recogiendo lo establecido en el artículo 6.3.14 "Elementos salientes" del P.G.O.U. de Salamanca, respecto a los elementos salientes en planta baja y resto de plantas; las nuevas alineaciones no podrán rebasar el 10% del ancho de la acera.
- Estas actuaciones irán encaminadas a reducir la demanda energética de los edificios y deberán conseguir al menos un 30% de reducción anual en la demanda energética de calefacción o refrigeración, entendiéndose que la suma de ambas ha de alcanzar al menos el 30% de la demanda energética anual.

Condiciones estéticas

Considerando que se trata de edificios singulares no se establece ninguna condición de carácter estético para las intervenciones

2.3.3 EQ-2 Sistemas Locales de Equipamientos

Se seguirán los mismos parámetros establecidos para los Sistemas Generales de Equipamientos.

**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU****2.4 ORDENANZAS PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EXTERIORES EN FACHADA****2.4.1 Disposiciones generales**

Se aplicará a la edificación residencial contemplada en este plan especial. Residencial en bloque, edificación consolidada. Tanto la "Escuela de Música" como el "Centro Municipal de Mayores" ya están dotados de ascensores accesibles.

La solución consiste en la instalación de escaleras y ascensores exteriores con estructura metálica y acceso desde la vía pública, con el objetivo de mejorar la accesibilidad a los bloques de vivienda. Dadas las características tipológicas de la edificación, la comunicación vertical habrá de disponerse en torres exteriores con ocupación de espacio público. A tal efecto, la normativa del presente PERI habilita jurídicamente dicha ocupación.

Las soluciones propuestas, así como otras planteables, cumplirán con la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL (Publicada en el B.O.P. de Salamanca el 25 de enero de 2010) y sus modificaciones posteriores, a excepción de lo establecido en los arts. 10, 11, 12 y 13, en lo relativo a la necesidad de Estudio Previo, ya que el presente PERI se plantea como solución justificada y unificada para el ámbito de actuación, pero manteniéndose la aplicación del resto de las previsiones de dichos preceptos.

Tampoco será necesaria la obligación establecida en el art. 9 referente a:

"El proyecto de obras deberá incorporar, además de la documentación técnica precisa, un reportaje fotográfico sobre la zona de ubicación del futuro ascensor. Se aportará también certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto incidiendo en que la implantación de la torre de ascensor en espacios exteriores de uso público es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación, así como proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta"

, ya que el presente PERI contempla todos estos aspectos, así como las obras de urbanización en todo el ámbito de actuación.

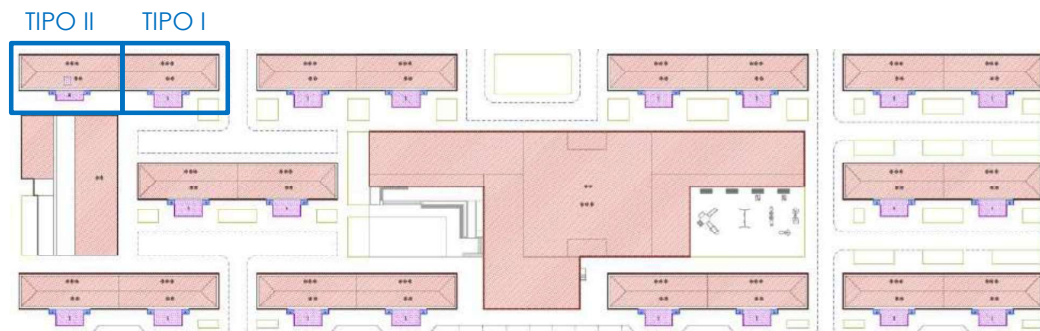
2.4.2 Condiciones generales de la instalación

Se plantean dos soluciones para las torres de comunicación vertical. Una general (tipo I), para 19 de los 20 portales a los que afecta este PERI y una solución específica para uno de los bloques, condicionada por la proximidad del "Centro Municipal de Mayores" (tipo II).

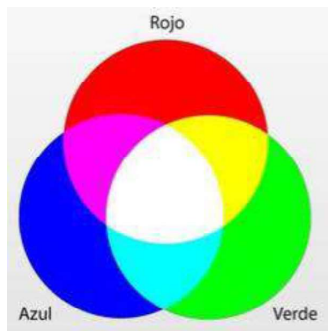
No obstante, las comunidades de propietarios de estos inmuebles podrán plantear soluciones alternativas a las propuestas siempre que se respeten las alineaciones previstas y no

NORMAS URBANÍSTICAS DN-NU

superen volumétricamente estas tipologías. En todo caso cualquier solución alternativa deberá cumplir con el documento de apoyo al documento básico DB-SUA, DA DB-SUA / 2 "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes" y la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL (Publicada en el B.O.P. de Salamanca el 25 de enero de 2010) y sus modificaciones posteriores.



Los núcleos de comunicación tendrán un tratamiento monocolor. Se recomienda la utilización de los colores de la carta RAL propuesta. En el caso de que se sustituyan las carpinterías se recomienda la utilización de un mismo color para las carpinterías y las torres de los ascensores. Alternativamente se podrá optar por la utilización de colores primarios y secundarios.



RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7025	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				

Las siguientes imágenes muestran las soluciones presentadas que se describen en los planos PO 05 y PO 06 del documento.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 3 DN.NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 3 DN.NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU****3. ORDENANZAS PARA EL TRATAMIENTO DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES****3.1 Disposiciones generales**

Esta ordenanza recoge una serie de condiciones técnicas y de diseño que deberán cumplirse por los proyectos de obras que desarrollen las previsiones del presente PERI en relación con el tratamiento del viario, los espacios libres y las infraestructuras.

Para todo lo no regulado en la presente ordenanza será de aplicación lo previsto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca y demás normativa sectorial y municipal de aplicación.

Se propone una jerarquización del viario priorizando el tráfico peatonal en las calles interiores. Únicamente se prevé viario con segregación de tráfico en las vías perimetrales del PERI.

Las vías rodadas proyectadas en el interior del PERI serán calles Residenciales (con señalización S-28), pensadas para permitir el acceso rodado de los residentes y usuarios.

No se contempla en estas vías aparcamiento alguno, excepto dos plazas reservadas para discapacitados limitándose los aparcamientos planteados al viario con segregación de tráfico, "Calle las Cañas" y "Calle Trébol".

LEYENDA

- Itinerarios peatonales
- Áreas de coexistencia con prioridad peatonal
- Viario con segregación de tráfico
- Zona verde
- Zona con tratamiento singular
- Nuevo núcleo de comunicación en bloque residencial

Se reservan espacios para zonas verdes y un espacio singular para estancia y ocio, con previsión para la instalación de juegos para niños y/o zonas con aparatos para ejercicios al aire libre.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

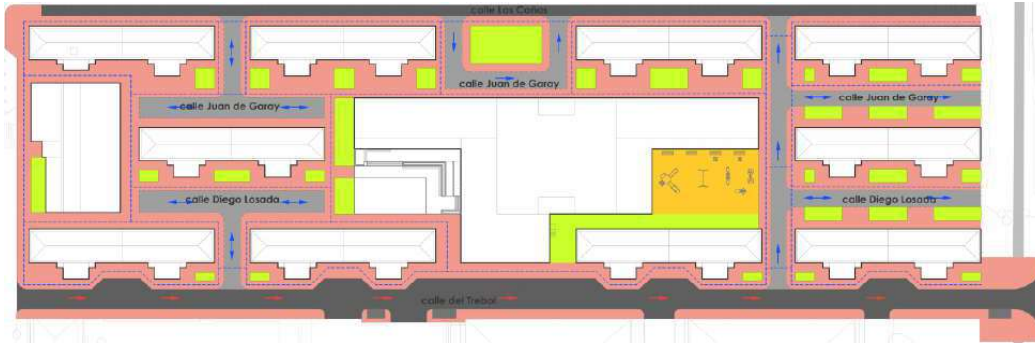
Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

El Plano de Ordenación PO-2 recoge la propuesta del PERI relativa a la ordenación del tráfico y a la dotación de aparcamientos. Se indican los sentidos de circulación propuestos.



3.2 Condiciones técnicas particulares

3.2.1 Itinerarios peatonales y áreas de coexistencia con prioridad peatonal

El tratamiento de los espacios urbanos de este PERI se plantea como un espacio interior eminentemente peatonal perimetrado por vías con segregación de tráfico. El PERI actúa únicamente en dos de ellas, la "Calle las Cañas", planteando la nueva realización de aceras para peatones y aparcamientos y en la "Calle Trébol" que se remodela por completo.

El resto del espacio público de este PERI se organiza como un espacio eminentemente peatonal compartiendo en una misma plataforma zonal de uso exclusivo peatonal con vías previstas para el acceso rodado con prioridad peatonal con velocidad limitada a 10 km/h, y señalización S-28.

Para diferenciar unos espacios de otros se recurrirá a la utilización de pavimentos de diferentes materiales, colores y texturas. A tal fin se recomienda la utilización de adoquines y encintados de hormigón y/o granito, recurriendo a diferentes colores y/o formatos dependiendo si el uso es exclusivo peatonal o coexiste con el tráfico rodado.

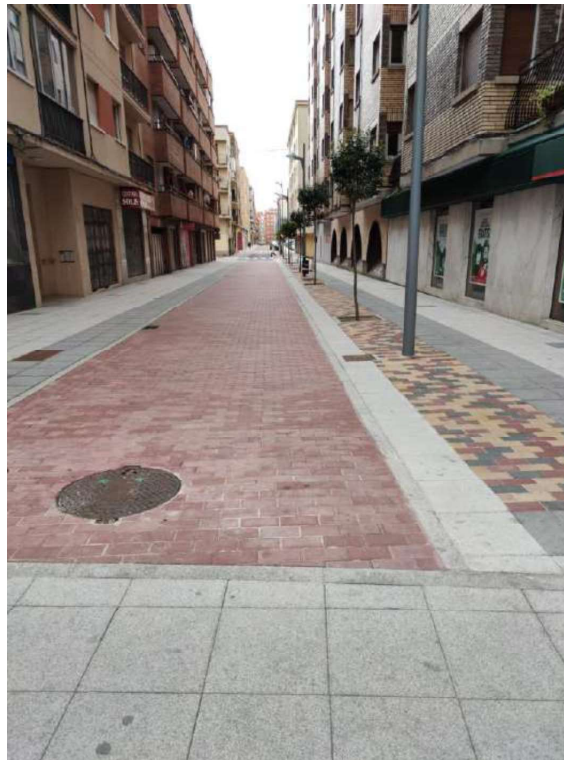
Para las zonas de uso exclusivo peatonal se pueden utilizar otro tipo de materiales, preferiblemente baldosa hidráulica o de granito, que son compatibles con el uso peatonal pero no soportan bien el tráfico rodado.

Se puede recurrir a la utilización de bolardos metálicos, de hormigón o de granito a fin de remarcar la separación de zonas peatonales con la que admiten vehículos o de evitar el estacionamiento en las zonas peatonales. Se prevén dos plazas para minusválidos que se

**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

señalarán preferiblemente cambiando el color del material utilizado para el tratamiento de las zonas previstas para tránsito de vehículos.

Se muestran algunos ejemplos del tratamiento de este tipo de zonas en diferentes espacios urbanos.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 3 DN.NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 3 DN.NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU****3.2.2 Viario con segregación de tráfico**

El viario con segregación de tráfico se reduce en este PERI exclusivamente a dos calles perimetrales. La calle Trébol y la calle Las Cañas. En la calle Trébol, se actúa sobre todo el ancho de la vía, mientras que en la calle Las Cañas se actúa únicamente sobre la acera y las plazas de aparcamiento próximas a la fachada de los bloques de vivienda.

En ambos casos se interviene priorizando el tránsito peatonal con respecto a la situación actual, en detrimento de las plazas de aparcamiento. La intervención reduce sensiblemente el número de plazas de aparcamiento, aumentando los anchos de las aceras que presentan no inferiores a dos metros con el fin de convertirlas en "itinerarios accesibles" en los términos de la Orden VIV/561/2010, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE nº 61 de 11 de marzo de 2010). Se trata de una normativa de obligado cumplimiento que debe tender a cumplirse en cualquier actuación de regeneración urbana.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 3 DN.NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

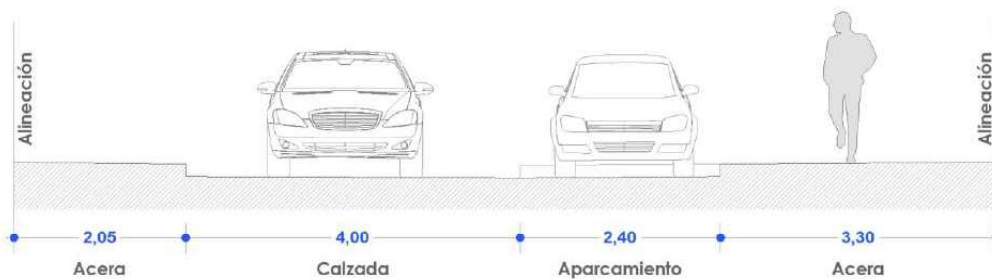
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

Para garantizar las condiciones de accesibilidad mencionadas en el apartado anterior, se plantea una sección tipo adaptada al ancho de vías existente:

- Aceras de 2,05 m. de ancho mínimo
- Calzadas de 4 m. de anchura de dirección única
- Aparcamientos en línea de 2,4 metros de anchura

Sección tipo actuación Calle Trébol**Sección tipo actuación Calle las Cañas**

Los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de 14 cm, no recomendándose alturas superiores a los 16 cm. Se recomienda una altura de 14 cm, con un mínimo absoluto de 10 cm.

En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido hasta enrasarlos con la calzada. También podrán utilizarse bordillos montables en intersecciones y curvas de calles locales de acceso, donde la reducción del radio de giro para reducir la velocidad de circulación impida el giro de los vehículos pesados (basuras, bomberos, mudanzas, etc). Las aceras montables se acompañarán de señalización especial consistente en línea amarilla continua que delimite la banda de circulación autorizada para vehículos convencionales.

**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU**

La reducción de las plazas de aparcamiento se encuentra justificada por la reordenación de los espacios interiores de las manzanas que pasan a ser áreas peatonales y de coexistencia y el aumento del ancho de las aceras en las calles con segregación. En todo caso, tal y como se acredita en la descripción general de la propuesta de aparcamientos, el estándar resultante se mantiene por encima de los valores óptimos.

La actuación solventa la incomodidad en el tránsito, la imposibilidad de cruce de personas, y la dificultad para moverse en las aceras actuales con carritos de compra, con sillas de ruedas, con muletas, etc. Se facilita de esta forma el acceso a los edificios que conforman el PERI, tanto residenciales como dotacionales. En el caso de la calle Trébol, el ancho total de la calle permite disponer una sola línea de aparcamientos en uno de los dos márgenes. En la calle Las Cañas, implica dotar de aparcamientos en línea en vez de en paralelo en la zona donde se actúa.

3.2.3 Zonas verdes

Se incluyen en esta categoría los espacios verdes que se proponen en este PERI. Se incluyen alcorques y zonas con tratamiento vegetal de pequeña extensión englobadas dentro de los espacios con tratamiento peatonal. La mayor de estas zonas propuestas tiene una extensión de unos 116 m².

Estos espacios verdes deberán contar con el arbolado adecuado que permita su utilización a lo largo de todo el año, preferiblemente especies caducifolias. En aquellos ámbitos ajardinados cuya dimensión lo permita, se dispondrán plantaciones densas de ejemplares semimaduros con copas que proporcionen sombra.

El suelo característico de los espacios ajardinados en áreas destinadas al juego y estancia serán gravas, zahorras o enarenados. En áreas ornamentales, el tratamiento preferible de suelo será tierra suelta con vegetación rastrera o tapizante.

Las zonas verdes seguirán las determinaciones del Plan de Infraestructura verde de Salamanca, SAVIA.

**NORMAS URBANÍSTICAS
DN-NU****3.2.4 Zona con tratamiento singular**

Se incluye en esta categoría el espacio exterior municipal perteneciente a la "Escuela de Música", según se establece en el Plano de Ordenación PO-02. Este espacio, de unos 310 m², pasa a ser de uso público y se dotará de un tratamiento específico.

Se propone un área recreativa contigua a la Escuela de Música acondicionada para su uso fuera del horario lectivo, sin separación física con el espacio peatonal. Se prevé la utilización de este espacio como zona de juegos infantiles y/o zona destinada a la colocación de aparatos para gimnasia deportiva en exteriores.

3.2.5 Dotación aparcamientos

El Plano de Ordenación PO-4 del presente PERI justifica la capacidad del espacio público del ámbito para acoger en su interior un total de 45 plazas de aparcamiento y 5 espacios reservados para estacionamiento de motocicletas. Todas estas plazas se desarrollan en las vías de tráfico segregado.

En las áreas de coexistencia con prioridad peatonal se plantean dos plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida.

Con carácter normativo se establece este número de plazas como mínimo vinculante para los proyectos de urbanización de estos ámbitos, que deberán justificar una previsión de plazas igual o mayor.

En Salamanca Febrero 2022

Fdo: LOS ARQUITECTOS

D. Luis Alberto Haro Pérez. n.º COAL: 3256

D. Ángel Herrero Pérez. n.º COAL: 3389



RELACIÓN DE DOCUMENTOS NO PUBLICADOS QUE INTEGRAN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR «ESCUELA DE MÚSICA».

- DI-MI. Memoria informativa.
- ANEJO: Reportaje fotográfico.
- PLANOS DE INFORMACIÓN.
- PLANOS DE ORDENACIÓN.
- DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO.