



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca

APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEXO

ESTUDIOS DE DETALLE SU-NC-16 SU-NC-24 SU-NC-25



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL RÍO TORMES Y ARROYO DEL ZURGUÉN



ESTUDIO DE DETALLE SU-NC-16

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-16

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

1.1 Situación.

1.2 Topografía

1.3 Estructura de la propiedad.

1.4 Usos del Suelo.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

1.6 Elementos que deben conservarse.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

2.1.2 Calificación del suelo.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

2.2.2 Reservas de suelo.

2.2.3 Reservas para la construcción de viviendas con protección pública.

2.2.4 Cuadro Resumen

2.3 Cálculo del Aprovechamiento Medio

2.4 Infraestructuras.

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

3 NORMATIVA

3.1 Ordenanzas de usos del suelo.

3.2 Manzana Compacta Intensiva.

3.3 Bloque Abierto y Bloque Abierto V.P.P

3.4 Sistema General de Equipamiento

3.5 Resto de Calificaciones

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

5.2.3 Honorarios Técnicos

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-16

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

El Término Municipal de Salamanca se encuentra ordenado por el Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo, fue aprobada definitivamente a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 (BOCyL de 23 de enero de 2007), y que, en el marco definido por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, la Ley 9/2007, de 27 de diciembre y por la reciente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero (BOCyL 2-02-2004), modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre por el citado Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

1.1 Situación.

El área de planeamiento se sitúa en contacto con la delimitación del Casco Histórico y al pie de la fachada tradicional de la ciudad de Salamanca, siendo sus límites lo siguientes:

Norte: Parcela del Colegio Sagrado Corazón.
Sur: Acceso al Parque del Paseo Fluvial y Río Tormes.
Este: Calle Huertas.
Oeste: Avenida de los Reyes de España.

1.2 Topografía

Topográficamente, los terrenos ofrecen una superficie bastante horizontal, con suave pendiente hacia el límite Este. Sin embargo, es de destacar que el acceso del Sector a la Avenida de los Reyes de España, debe superar la altura de 3,39 metros.

1.3 Estructura de la propiedad.

Dentro del sector existen, únicamente, tres titulares de distintas unidades registrales:

Parcela 5876802: Almacén de materiales de construcción Criado hermanos S.L

Parcela 5876804 y Parcela 5876803 (parcial).

El conjunto de las tres parcelas, delimita un ámbito total del sector de 11.268 m².

1.4 Usos del Suelo.

La parcela de Almacén de materiales de construcción, esta ocupada por una serie de naves y varias edificaciones destinadas a Oficinas.

La parcela 5876804, esta edificada con una construcción de una planta con destino a local.

La parcela 5876803, esta dedicada a jardines privados de la vivienda unifamiliar que cuenta con acceso por la Avda. de los Reyes de España.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

Se adjunta la ficha correspondiente del P.G.O.U. de Salamanca que establece las determinaciones de ordenación general, tanto las de obligado cumplimiento como aquellas potestativas que ha sido fijadas en el Plan General.

La densidad bruta de edificación se establece en 0,50 m²/m², siendo la densidad máxima de edificación descontando la superficie de terrenos reservada para el Sistema General de Equipamiento, de 0,84 m²/m². La densidad máxima de población se establece en 70 viv/ha (47 viviendas).

El plano informativo nº 4, recoge gráficamente las propuestas de ordenación de carácter vinculante.

1.6 Elementos que deben conservarse.

Dentro del ámbito del Sector SU-NC-16, no existe ningún elemento protegido que deba ser conservado.

FICHA Nº 16	SECTOR DE SU-NC Nº 16 (Avda. de los Reyes de España)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	11.268 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	6.698 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Parcela Residencial: los correspondientes a la tipología escogida en zona 4 Parcela de Equipamiento general: los correspondientes a la Ordenanza 12ª en zona 4 Parcela de espacio libre público S.L.: la establecida en el Art. 8.20.2 de las Ordenanzas
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	5.634 m ² (0,50 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	5.634 m ² (0,84 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	47 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	27 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	10 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	4.570 m ² con destino a Sistema General de Equipamiento
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Bloque abierto o edificación en manzana compacta o entre medianeras
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Las señaladas en el plano SU-NC.15/16 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado. La parcela de equipamiento tendrá una altura máxima de 3 plantas y 10,50 mts de altura total, no sobrepasando la altura de 7,50 mts desde la cota de acera de la Avda. de los Reyes de España.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

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

Asimismo, el Art. 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidos en el PGOU.

Las determinaciones de ordenación general, establecidas en el PGOU para este sector, consisten por un lado en la definición de un terreno con destino a Sistema General de Equipamiento, con fachada principal recayente al Paseo Fluvial y al Río Tormes, y por otro en la definición de un viario local que conecta la calle Las Huertas con la Avda. de los Reyes de España, planteando la zona edificable lucrativa al norte de dicho viario.

La presente ordenación respeta íntegramente dichas determinaciones y dispone la edificación residencial mediante la definición de dos bloques edificables; uno paralelo al viario establecido y que se define como exclusivamente peatonal y otro que viene a configurar con las dos parcelas unifamiliares colindantes, un conjunto en forma de manzana compacta.

El Estudio de Detalle extiende la directriz de ordenación del PGOU que afecta a la parcela de Sistema General de Equipamiento, que limita a 7,50 mts, la altura que puede disponer la edificación en relación a la cota de acera de la Avda de los Reyes de España, a los dos edificios residenciales previstos, que igualmente contarán con la misma limitación volumétrica, en razón de la especial localización de los edificios en relación con la fachada tradicional de la ciudad.

2.1.2 Calificación del suelo.

El plano nº 1 de Ordenación recoge las calificaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle y que son las siguientes:

- Manzana Compacta Intensiva.
- Bloque Abierto y Bloque abierto V.P.P.
- Sistema General de Equipamiento.

- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Vías Públicas.
- Zona libre de uso y dominio privado G-2.
- Zona libre de uso y dominio privado G-3.

Es de destacar que las calificaciones de Manzana Compacta Intensiva y Zonas Libres de uso y dominio privado G-2 y G-3, configuran una única parcela, a efectos urbanísticos, quedando abierta la posibilidad para el Proyecto de Actuación de definir una única parcela catastral que englobe a las dos calificaciones residenciales (Bloque Aislado y Manzana Compacta Intensiva mas Zonas Libres de uso y dominio privado G-2 y G-3) o bien dos parcelas catastrales diferenciadas.

Las parcelas de Sistema General de Equipamiento, Sistema Local de Espacios Libres Públicos y Sistema Local de Vías Públicas, serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Salamanca.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

Siendo la superficie bruta del sector de 11.268 m² y la densidad bruta de edificación de 0,50 m²/m², los derechos edificables serán:

$$11.268 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.634 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Aplicando la máxima densidad residencial establecida en 70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales, se obtiene: 11.268 m² - 4.570 m² = 6.698 m²

$$0,6698 \text{ ha} \times 70 \text{ viv/ha} = 47 \text{ viviendas.}$$

2.2.2 Reservas de suelo.

Para realizar el cálculo de las reservas de suelo para los espacios libres públicos, equipamientos y plazas de aparcamiento de uso público, se ha tenido en cuenta el Art. 42. 2. a, de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo:

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

$$25\% \text{ s}/5.634 \text{ m}^2 = 1.408,50 \text{ m}^2$$

descomponiéndolos en 15% para los Espacios Libres y 10% para Equipamientos Públicos, obtenemos:

Exigencia mínima de Espacios Libres Públicos:

15% s/5.634 m² = 845,10 m²

Prevista en el Estudio de Detalle: 1.076 m²

Exigencia mínima de S.L. de Equipamiento Público:

10% s/5.634 m² = 563,40 m².

Teniendo en cuenta que el Art. 106 del RUCyL establece que puede admitirse que las superficies reservadas para el Sistema Local de Equipamiento, (existe un déficit de 332,50 m², ya que el sistema local de espacios libres tiene un sobrante de 230.90m²) cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones públicas, y teniendo en cuenta que la actuación incorpora un Sistema Local de vías públicas de carácter peatonal de 1.382 m², que no es normativamente exigible, aunque son convenientes para la ordenación de la zona y que las vías públicas forman parte de las dotaciones públicas, se considera sustituida la cesión para Equipamiento local por la reserva prevista para el viario peatonal.

Plazas de aparcamiento.

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

2% s/5.634 m² = 112 plazas.

Plazas exigibles de uso público: 56 plazas.

Siendo para discapacitados $56/40= 2$ plazas.

Plazas previstas en el Estudio de Detalle: 62 plazas.

Plazas previstas para discapacitados: 2 plazas.

2.2.3 Reservas para la construcción de viviendas con protección pública.

El Art. 38 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece que el planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 % de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado. En este sentido, el Estudio de Detalle plantea la reserva del 30% de la edificabilidad residencial (1.690m²), con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2.2.4 Cuadro resumen

Parcela	Calificación	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable m ²	Tipología	Nº total de viviendas	Viviendas libres	Viviendas V.P.P.
1	Bloque Abierto(Libre)	927,95	2,873	2.666	Bloque Abierto	22	22	-
2	Manzana Compacta	804,15	1,59	1.278	Manzana Compacta	11	11	
3	Bloque Abierto V.P.P.	588,23	2,873	1.690	Bloque Abierto	14	-	14
		2.320,33		5.634		47	33	14

2.3 Cálculo del Aprovechamiento Medio

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

	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Superficie Edificable	Coefficiente Ponderación	Edificabilidad ponderada
Bloque Abierto (libre)	927,95	2,873	2.666	1	2.666
Manzana Compacta	804,15	1,59	1.278	0,90	1.150,20
Bloque Abierto V.P.P.	588,23	2,873	1.690	0,576	973.44
	2.320,33		5.634		4.789.64

Aprovechamiento medio $\frac{4.789.64 \text{ m}^2}{11.268 \text{ m}^2} p = 0,425 \text{ m}^2 p/\text{m}^2$

Los propietarios incluidos en el sector tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.

2.4 Infraestructuras.

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

Las obras de canalización, discurrirán siempre que sea posible, por zona de acera; en caso de ir por calzada, la distancia mínima al bordillo de resalto será de cincuenta centímetros.

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

Las tuberías se realizarán de fundición dúctil clase K-9, protegidas mediante lecho y relleno de arena. Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán pozos de registro, realizados en hormigón, con tapa de fundición, donde se dispondrán válvulas de corte que permitan la independencia de suministro con otros tramos, posibilitando la reparación de averías sin que sea necesario el corte total de la instalación.

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

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

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

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

- Velocidad del agua a sección llena. 0,5-3 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Todas la conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, y de los espacios libres de uso público.
- Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con las Normas Tecnológicas de la Edificación que les sean de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

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

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

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

3 NORMATIVA

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

A efectos del cumplimiento del índice de variedad de uso, se entenderá que la edificación de viviendas con protección pública, cumple con dicho requisito.

3.1 Ordenanzas de usos del suelo.

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

- Manzana Compacta intensiva.
- Bloque abierto y Bloque abierto V.P.P
- Sistema General del Equipamiento.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Vías Públicas
- Zona libre de uso y dominio privado G-2.
- Zona libre de uso y dominio privado G-3.

3.2 Manzana Compacta Intensiva.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades:

Tipología: la edificación deberá disponer sus fachadas según las alineaciones señaladas en los planos 1 y 3 de los Planes de Ordenación. Los patios interiores tendrán la posición definida en el plano 3 de Red de Vías Públicas y sus dimensiones no serán inferiores a las señaladas en dicho plano.

Ocupación: la ocupación máxima de la edificación será la definida en el plano nº 3 de Red de Vías Públicas.

Patios de parcela: tendrán la consideración de patios mínimos de parcela los definidos en el plano nº 3 de Red de Vías Públicas.

Alineaciones: en el plano nº 1 de Calificación Urbanística, se definen las alineaciones oficiales e interiores que definen la volumetría del edificio y el límite de la parcela de referencia a efectos urbanísticos.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de 3 sin ático no bajo cubierta, siendo la altura máxima de 10,50 mts no sobrepasando la altura de 7,50 mts desde la cota de acera de la Avda. de los Reyes de España.

Edificabilidad y densidad máxima de población.

La edificabilidad no superará el índice de 1,59 m²/m² referido a la parcela de referencia, que incluye a las calificaciones de zona libre de uso y dominio privado, grados 2 y 3.

La densidad máxima poblacional será de 11 viviendas.

La densidad mínima poblacional será de 6 viviendas

Condiciones estéticas. El patio de parcela longitudinal visible desde la Avda. de los Reyes de España, tendrá un tratamiento similar al de la fachada principal.

Dotación de aparcamiento

Será obligatorio disponer como mínimo, de una plaza por cada 100m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento

3.3 Bloque Abierto y Bloque abierto V.P.P

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

Ocupación de parcela: la superficie máxima de ocupación podrá ser del 100%.

Altura de edificación y nº máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 3 sin ático no bajo cubierta, siendo la altura máxima de 10,50 mts no sobrepasando la altura de 7,50 mts desde la cota de acera de la Avda. de los Reyes de España.

Edificabilidad y densidad máxima poblacional

La edificabilidad no superará el índice de 2,873 m²/m².

En bloque abierto:

La densidad máxima poblacional será de 22 viviendas.

La densidad mínima poblacional será de 13 viviendas.

En bloque abierto V.P.P:

La densidad máxima poblacional será de 14 viviendas.

La densidad mínima poblacional será de 8 viviendas

Dotación de aparcamiento

Será obligatorio disponer como mínimo, de una plaza por cada 100m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento

3.4 Sistema General de Equipamiento

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

Tipología: Edificio singular. Tipología libre.

Retranqueos: No serán obligatorios.

Altura de edificación y nº máximo de plantas

El número máximo de plantas, será de tres plantas sin ático ni Bajo Cubierta, siendo la altura máxima de 10,50 mts, no sobrepasando la altura de 7,50 mts desde la cota de acera de la Avda de los Reyes de España.

No obstante, en caso de alcanzar la edificación la tercera planta, ésta no podrá superar el 40% sobre la superficie edificada y deberá estar situada a una distancia igual o superior a 20,00 mts, en relación a la alineación Sur de la parcela, a los efectos de escalonar las visuales en relación con la fachada tradicional de la ciudad.

Edificabilidad: 1,86 m²/m²

3.5 Resto de Calificaciones

Las calificaciones de Sistema Local de Espacios Libres Públicos, Sistema Local de Vías Públicas y Zonas libres de uso y dominio privados G-2 y G-3, cumplirán íntegramente lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca.

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

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

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

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

Se proponen las siguientes etapas:

1ª Etapa: Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, incluida la parcelación, 2 años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

2ª. Presentación del proyecto de urbanización al Ayuntamiento: 3 años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

3ª Ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

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

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

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

- a) Ejecución de las vías públicas previstas en el planeamiento.
- b) Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos siguientes:
 - Abastecimiento de agua potable.
 - Saneamiento.
 - Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Canalizaciones telefónicas.
 - Telecomunicaciones.
 - Red de gas.
- c) Ejecución de los espacios libres públicos .
- d) Elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- e) Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para:
 - La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
 - La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
 - El cese de actividad, incluidos los gastos de traslado.
 - El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

En este sentido y teniendo en cuenta la existencia de una industria de almacenamiento de materiales de construcción, el proyecto de actuación deberá valorar todos los conceptos hasta aquí señalados.

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

Las obras de pavimentación, implantación de servicios urbanos y acondicionamiento de zonas verdes comprenden los siguientes aspectos:

Pavimentación

Calzadas:

Desmante de tierras con transporte a vertedero.
Sub-base de zahorras de 20 cms.
Solera de hormigón de 30 cms.
Bordillo de granito.

Aceras:

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

Saneamiento:

Cámara de descarga.
Canalización en PVC.
Sumideros en hormigón con rejilla de fundición.
Pozos de registro circulares en hormigón.
Colector enterrado de PVC de Ø20 para conexión sumideros.
Acometida a red general.

Red de agua:

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

Alumbrado:

Farola con luminaria de 150 w.
Brazo mural con luminaria de 150 w.
Brazo mural con luminaria de 250 w
Cuadro de mandos.
Arquetas y tomas de tierra.
Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación.
Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.

Mobiliario urbano:

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

Zonas Verdes

Paseos:

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

Saneamiento:

Sumideros en hormigón.
Conducción enterrada fibrocemento Ø20 para conexiones.

Riego:

Canalización enterrada polietileno Ø40 y Ø32 mm.
Tomas y lleves de compuerta.
Difusores emergentes.

Alumbrado:

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

Mobiliario urbano:

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

Jardinería:

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

Estimando un precio unitario de ejecución material para la pavimentación, y el acondicionamiento de las zonas verdes y la implantación de los servicios urbanos de 125 €/m², siendo la superficie a urbanizar de 3.228 m² obtenemos:

$$3.228 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 403.500 \text{ €}$$

Considerando un 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial:
76.665 €

$$403.500 + 76.665 + 16\% \text{ Iva contrata (76.826)} = 556.991 \text{ €}$$

5.2.3 Honorarios Técnicos

Honorarios Estudio de Detalle: 6.000 € + 16% Iva (960 €) = 6.960 €

Honorarios Proyecto de Actuación (reparcelación):
6.000 € + 16% Iva (960 €) = 6.960 €

Honorarios Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra:
16.000 € + 16% Iva (2.560 €) = 18.560 €

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN: 589.471 €

A estos costes habrá que añadir los resultantes de la demolición de los edificios existentes y las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios, el cese de actividad y los gastos de traslado.

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El impacto de la actuación sobre las haciendas públicas, en este caso, serán los derivados de la construcción del Sistema General de Equipamiento, previsto en la actuación. Dicho Equipamiento no está definido en el momento presente, pero puede estimarse en 6.000.000 €, atendiendo a su edificabilidad. Por tanto el Ayuntamiento de Salamanca u otras instituciones públicas deberán prever en sus presupuestos la cuantía de 6.000.000 €, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación o bien de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Enero de 2010

PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE SU-NC-24

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-24

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

1.1 Situación.

1.2 Topografía

1.3 Estructura de la propiedad.

1.4 Usos del Suelo.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

1.6 Elementos que deben conservarse.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

2.1.2 Calificación del suelo.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

2.2.2 Reservas de suelo.

2.2.3 Reservas para la construcción de viviendas con protección pública.

2.2.4 Cuadro Resumen.

2.3 Cálculo del Aprovechamiento Medio

2.4 Infraestructuras.

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

3 NORMATIVA

3.1 Ordenanzas de usos del suelo.

3.2 Edificación en vivienda unifamiliar.

3.3 Edificación en Bloque Abierto G-1 y Bloque Abierto VPP

3.4 Edificación en Bloque Abierto G-1 más zona libre de uso y dominio privado G-2.

3.5 Sistema Local de Equipamiento G-1

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

5.2.3 Honorarios Técnicos

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-24

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

El Término Municipal de Salamanca se encuentra ordenado por el Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo, fue aprobada definitivamente a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 (BOCyL de 23 de enero de 2007), y que, en el marco definido por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, la Ley 9/200/, de 27 de diciembre y por la reciente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero (BOCyL 2-02-2004), modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre por el citado Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

1.1 Situación.

El área de planeamiento se sitúa en la Avda. del Comandante Jerez, frente a las dotaciones deportivas de la Finca Buenos Aires, siendo sus límites los siguientes:

Norte: Río Tormes.

Sur: Avda. del Comandante Jerez.

Este: Terrenos de la Escuela de Educación Vial.

Oeste: Ámbito del Sector SU-NC-25.

1.2 Topografía

Los terrenos, en su conjunto, tienen una fuerte pendiente entre sus dos puntos extremos, alcanzando una diferencia de 16,00 mts. entre la cota más alta y la más baja del borde del río.

El desnivel del terreno tiene componente Noreste, pero la pendiente media en la zona definida como edificable por el P.G.O.U., determina una pendiente media del 4,70 %.

1.3 Estructura de la propiedad.

Dentro del sector existe una única propiedad registral y catastral (Parcela 2675501).

La superficie total del sector, es de 31.403 m².

1.4 Usos del Suelo.

Únicamente existe en el ámbito del sector, una antigua edificación de carácter industrial, antigua fábrica de alcoholes en estado de abandono.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

Se adjunta la ficha correspondiente del P.G.O.U. de Salamanca que establece las determinaciones de ordenación general, tanto las de obligado cumplimiento como aquellas potestativas y que han sido fijadas en el Plan General.

La densidad bruta de edificación se establece en 0,40 m²/m², siendo la densidad máxima de edificación descontando la superficie de terrenos reservada para el Sistema General de Espacios Libres Públicos, de 0,61 m²/m². La densidad máxima de población, descontando la superficie de terrenos reservada para el Sistema General, se establece en 61 viv/ha.

El plano informativo nº 4, recoge gráficamente las propuestas de ordenación de carácter vinculante.

El P.G.O.U. impone una importante reserva de 10.855 m² de superficie con destino al Sistema General de Espacios Libres Públicos.

1.6 Elementos que deben conservarse.

Dentro de la antigua instalación industrial, existe una chimenea de sección poligonal que se encuentra catalogada como elemento etnológico en el Catálogo del PGOU de Salamanca.

La catalogación afecta exclusivamente a la chimenea y elementos inmediatos. (Se adjunta la ficha correspondiente).

FICHA Nº 24	SECTOR DE SU-NC Nº 24 (Comandante Jerez / Industria Quilama)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	31.403 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	20.548 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a las Ordenanzas 4ª y 5ª en zona 5
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	12.561 m ² (0,40 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	12.561 m ² (0,61 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	125 viviendas (61 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	82 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	30 % mínimo del aprovechamiento para viviendas unifamiliares
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	10 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	10.855 m ² de Sistema General de espacios libres públicos, señalados en el plano SU-NC.24/25/26	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar y bloque abierto
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas y 7,50 mts.+ B.C. o ático y 3 plantas y 10,50 mts. sin ático ni B.C. para bloque abierto
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Las señaladas en el plano SU-NC.24/25/26 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado. Las viviendas unifamiliares se dispondrán linealmente con fachada hacia el río y zona verde. El elemento etnológico catalogado se integrará en la parcela de equipamiento o de otro uso no residencial
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



Nº FICHA
EE-6

Denominación: CHIMENEA INDUSTRIAL

Localización: Ctra. Fregeneda



Época construcción: S-XX

Propiedad: Privada

Materiales: Ladrillo

Características singulares: Chimenea de sección poligonal

ESTADO CONSERVACION: Mediano

GRADO DE INTERES:

Histórico: Antigua fábrica de alcoholes

Cultural: Manifestación arquitectónica de tecnologías escasas o desaparecidas

Funcional:

Paisajístico/Urbano: Constituye un hito visual en las afueras del antiguo núcleo de Tejares

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

Observaciones:

La catalogación afecta exclusivamente a la chimenea y elementos inmediatos.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

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

Asimismo, el Art. 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidos en el PGOU.

Las determinaciones de ordenación general, establecidas en el PGOU para este sector, consisten en la definición de un Sistema General de Espacios Libres Públicos en la ladera norte, hacia el río Tormes y la obligación de disponer de un 30% como mínimo, el aprovechamiento total con tipología de vivienda unifamiliar, que deberá disponerse linealmente con fachada hacia el río y la zona verde.

La presente ordenación respeta íntegramente dichas determinaciones y dispone las viviendas unifamiliares orientadas con fachada hacia el río Tormes y la zona verde y completa la actuación con dos bloques lineales y otro en forma de "U" abierta que permite habilitar en su espacio libre, instalaciones deportivas y ajardinadas.

El equipamiento previsto actúa de charnela de la ordenación en posición central y permite integrar al elemento etnológico incluido en el Catálogo del PGOU.

2.1.2 Calificación del suelo.

El plano nº 1 de Ordenación (se contemplan en el mismo plano los sectores SU-NC-24 y SU-NC-25, por compartir un viario en sus límites Oeste y Este), recoge las calificaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle y que son las siguientes:

- Bloque Abierto y Bloque Abierto VPP
- Vivienda Unifamiliar.
- Sistema Local de Equipamiento.
- Sistema General de Espacios Libres Públicos.

- Zona libre de Uso y Dominio Privado G-2.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Vías Públicas.
- Sistema Local de Servicios Urbanos

Es de señalar que la calificación de bloque abierto junto con la calificación de zona libre de uso y dominio privado Grado 2, configuran una única parcela, a efectos urbanísticos.

Las parcelas de Sistema General de Espacios Libres Públicos, Sistema Local de Equipamiento, Sistema Local de Espacios Libres Públicos y Sistema Local de Servicios Urbanos, serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Salamanca.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

Siendo la superficie bruta del sector de 31.403 m² y la densidad bruta de edificación de 0,40 m²/m², los derechos edificables serán:

$$31.403 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 12.561 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Aplicando la máxima densidad máxima de población establecida en las determinaciones de ordenación general del PGOU de Salamanca y que es de 61 viv/ha, (descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales), se obtiene: 31.403 m² - 10.855 m² = 20.548 m²

$$2,0548 \text{ ha} \times 61 \text{ viv/ha} = 125 \text{ viviendas.}$$

2.2.2 Reservas de suelo.

Para realizar el cálculo de las reservas de suelo para los espacios libres públicos, equipamientos y plazas de aparcamiento de uso público, se ha tenido en cuenta el Art. 42. 2. a, de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

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

$25\% \text{ s}/12.561 \text{ m}^2 = 3.140 \text{ m}^2$

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

Exigencia mínima de Espacios Libres Públicos:

$15\% \text{ s}/12.561 \text{ m}^2 = 1.884 \text{ m}^2$

Superficie Prevista en el Estudio de Detalle: 3.170 m^2

Exigencia mínima de S.L. de Equipamiento Público:

$10\% \text{ s}/12.561 \text{ m}^2 = 1.256 \text{ m}^2$.

Superficie Prevista en el Estudio de Detalle: 1.260 m^2

Plazas de aparcamiento.

Exigencia mínima: Dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m^2 construibles.

$2\% \text{ s}/12.561 \text{ m}^2 = 251 \text{ plazas}$.

Plazas exigibles de uso público: 126 plazas.

Plazas previstas en el Estudio de Detalle: 146 plazas.

Plazas exigibles para discapacitados $146:40= 3 \text{ plazas}$.

Plazas previstas para discapacitados: 3 plazas.

2.2.3 Reservas para la construcción de viviendas con protección pública.

El Art. 38 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece que el planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 % de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado. En este sentido, el Estudio de Detalle plantea la reserva del 30% de la edificabilidad residencial (1.690 m^2), con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2.2.4 Cuadro Resumen

Parcela	Calificación	Superficie m ²	Indice de edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable m ²	Tipología	Viviendas Libres	Viviendas V.P.P
1	Vivienda Unifamiliar	1.691,56	1,20	2.029,87	Edificación adosada	15	
2	Vivienda unifamiliar	1.713,06	1,20	2.055,67	Edificación adosada	16	
3	Bloque aislado V.P.P.	673,54	2,90	1.953,27	Bloque aislado		23
4	Bloque aislado V.P.P.	625,87	2,90	1.815,02	Bloque aislado		20
5	Bloque aislado	535,51	2,90	1.552,98	Bloque aislado	18	
6	Bloque aislado +Z.L.P.	1.794,19	1,758	3.154,18	Bloque aislado	33	
		7.033,73		12.560,99		82	43

2.3 Cálculo del Aprovechamiento Medio

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

	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Superficie Edificable m ²	Coficiente Ponderación	Edificabilidad ponderada
Vivienda Unifamiliar	3.404,61	1,20	4.085,53	1	4.085,53
Bloque Aislado V.P.P	673.54 625.87	2,90	1.953.27 1.815.03	0.576	2.170.54
Bloque Aislado	535.50	2,90	1.552.94	0.90	1.397.65
Bloque Aislado+ Z.L.P.	1.794,19	1,758	3.154,18	0,95	2.996,47
	7.033.71		12.560,95		10.650.19

$$\text{Aprovechamiento medio } \frac{10.650.19 \text{ m}^2}{31.403 \text{ m}^2} = 0,339 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Los propietarios incluidos en el sector tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.

2.4 Infraestructuras.

Los planos 4.a al 4.c de los Planos de Ordenación, esbozan las nuevas redes correspondientes a los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y red eléctrica.

Las obras de canalización, discurrirán siempre que sea posible, por zona de acera; en caso de ir por calzada, la distancia mínima al bordillo de resalto será de cincuenta centímetros.

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

Las tuberías se realizarán de fundición dúctil clase K-9, protegidas mediante lecho y relleno de arena. Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán pozos de registro, realizados en hormigón, con tapa de fundición, donde se dispondrán válvulas de corte que permitan la independencia de suministro con otros tramos, posibilitando la reparación de averías sin que sea necesario el corte total de la instalación.

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

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

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

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

- Velocidad del agua a sección llena. 0,5-3 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Todas la conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, y de los espacios libres de uso público.
- Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con las Normas Tecnológicas de la Edificación que les sean de aplicación.

El material previsto para los tubos es el PVC con juntas elásticas, estimándose como necesario un Ø mínimo de 315 mm. Los tubos se colocarán

sobre lecho de gravilla, disponiéndose pozos de registro en los quiebros, cambios de pendiente y en todo caso a distancias no superiores a los 50 m.

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

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

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

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

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

La red de energía eléctrica irá canalizada, a partir de la red eléctrica de media tensión existente hasta los centros de transformación, dentro de un tubo normalizado de PVC de 160 mm. de diámetro para baja tensión y media tensión.

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

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

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

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

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

- Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación). La vida prevista debe ser superior a 18 años.

- La estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso para su elección, por lo cual al realizarse el Proyecto de Urbanización se definirá concretamente el tipo y características de la misma para su correcta elección.
- La red de distribución será subterránea.

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

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

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

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

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

3 NORMATIVA

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

A efectos del cumplimiento del índice de variedad de uso, se entenderá que la edificación de viviendas con protección pública, cumple con dicho requisito.

3.1 Ordenanzas de usos del suelo.

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

- Edificación en vivienda unifamiliar G-1.
- Edificación en Bloque abierto G-1 y Bloque Abierto VPP

- Edificación en Bloque abierto G-1 más zona libre de uso y dominio G-2 privado.
- Sistema General de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Equipamiento Público G-1.
- Sistema Local de Vías Públicas

3.2 Edificación en vivienda unifamiliar.

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

Retranqueos: La edificación podrá adosarse a la alineación oficial.

Ocupación: la ocupación de la parcela por el edificio, sobre rasante, no podrá ser superior al 70% de la superficie de la parcela.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

La edificación no podrá superar una altura de 2 plantas y 7,50 mts más bajo cubierta o ático.

Edificabilidad y densidad máxima de población.

La edificabilidad no superará el índice de 1,20²/m².

La densidad máxima poblacional en la parcela nº1 será de 15 viviendas.

La densidad mínima poblacional en la parcela nº1 será de 10 viviendas.

La densidad máxima poblacional en la parcela nº2 será de 16 viviendas.

La densidad mínima poblacional en la parcela nº2 será de 11 viviendas

Condiciones estéticas. El conjunto continuo de planos de fachada no superará una longitud máxima de 100 mts.

Dotación de aparcamiento

Será obligatorio disponer como mínimo, de una plaza por cada 100m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento.

3.3 Edificación en Bloque abierto G-1 y Bloque abierto V.P.P

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

Ocupación de parcela: la superficie máxima de ocupación podrá ser del 100%.

Altura de edificación y nº máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 3 sin ático ni bajo cubierta, siendo la altura máxima de 10,50 mts.

Edificabilidad y densidad máxima de población

La edificabilidad no superará el índice de 2,90 m²/m².

La densidad máxima poblacional en la parcela nº3 será de 23 viviendas.

La densidad mínima poblacional en la parcela nº3 será de 15 viviendas.

La densidad máxima poblacional en la parcela nº4 será de 20 viviendas.

La densidad mínima poblacional en la parcela nº4 será de 13 viviendas

La densidad máxima poblacional en la parcela nº5 será de 18 viviendas.

La densidad mínima poblacional en la parcela nº5 será de 12 viviendas

Condiciones estéticas. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 100 mts., sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes o las cornisas o aleros permitidos.

Dotación de aparcamiento

Será obligatorio disponer como mínimo, de una plaza por cada 100m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento

3.4 Edificación en Bloque abierto G-1 más zona libre de uso y dominio privado G-2.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.5 y en el Cap. 8.21 de las Normas Urbanísticas.

Ocupación de parcela: la superficie máxima de ocupación podrá ser del 100%.

Altura de edificación y nº máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 3 sin ático ni bajo cubierta, siendo la altura máxima de 10,50 mts.

Edificabilidad y densidad máxima de población

La edificabilidad no superará el índice de 1,758 m²/m² referido a la parcela de referencia que incluye a las calificaciones de zona libre de uso y dominio privado G-2.

La densidad máxima poblacional será de 33 viviendas.

La densidad mínima poblacional será de 21 viviendas

Condiciones estéticas. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 100 mts., sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes o las cornisas o aleros permitidos.

Resto de calificaciones: las calificaciones de Sistema General de Espacios Libres Públicos, Sistema Local de Espacios Libres Públicos y Sistema Local de Vías Públicas, cumplirán íntegramente lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca.

Dotación de aparcamiento

Será obligatorio disponer como mínimo, de una plaza por cada 100m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento

3.5 Sistema Local de Equipamiento G-1

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

Altura de la edificación y nº máximo de plantas

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

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

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

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

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

Se proponen las siguientes etapas:

1ª Etapa: Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, incluida la reparcelación, 2 años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

2ª. Presentación del proyecto de urbanización al Ayuntamiento: 3 años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

3ª Ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

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

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

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

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

e) Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para:

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

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

Las obras de pavimentación, implantación de servicios urbanos y acondicionamiento de zonas verdes comprenden los siguientes aspectos:

Pavimentación

Calzadas:

Desmante de tierras con transporte a vertedero.

Sub-base de zahorras de 20 cms.

Solera de hormigón de 30 cms.

Bordillo de granito.

Aceras:

Desmante de tierras con transporte a vertedero.

Sub-base de zahorras de 10 cms.

Solera de hormigón de 15 cms.

Baldosa para aceras.

Saneamiento:

Cámara de descarga.

Canalización en PVC.

Sumideros en hormigón con rejilla de fundición.

Pozos de registro circulares en hormigón.

Colector enterrado de PVC de Ø20 para conexión sumideros.

Acometida a red general.

Red de agua:

Conducción enterrada de fundición Dúctil K-9.

Llaves de paso Ø250 , codos y tes.

Conducción enterrada de fundición Dúctil Ø100 para conexiones.

Boca de incendios enterrada.

Conexión a red general.

Alumbrado:

Farola con luminaria de 150 w.

Brazo mural con luminaria de 250 w

Cuadro de mandos.

Arquetas y tomas de tierra.

Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación.

Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.

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

Zonas Verdes

Paseos:
Desmante terreno con trasporte a vertedero.
Sub-base zahorras de 10 cms.
Zahorras con arrocillo y arena lavada tonos rojizos.

Saneamiento:
Sumideros en hormigón.
Conducción enterrada fibrocemento Ø20 para conexiones.

Riego:
Canalización enterrada polietileno Ø40 y Ø32 mm.
Tomas y lleves de compuerta.
Difusores emergentes.

Alumbrado:
Luminarias de 150 W en columna.
Arquetas y tomas de tierra.
Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación
Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.
Mobiliario urbano:
Papeleras de 30 litros.
Bancos de aluminio y madera.
Surtidor fundición.

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

Estimando un precio unitario de ejecución material para la pavimentación, y el acondicionamiento de las zonas verdes y la implantación de los servicios urbanos de 125 €/m², siendo la superficie a urbanizar de 12.254 m² obtenemos:

$$12.254 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 1.531.750 \text{ €}$$

Considerando un 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial:
291.032 €

$1.531.750 + 291.032 + 16\% \text{ Iva contrata (291.645)} = 2.114.428 \text{ €}$

5.2.3 Honorarios Técnicos

Honorarios Estudio de Detalle: $12.000 \text{ €} + 16\% \text{ Iva (1.920 €)} = 13.920 \text{ €}$

Honorarios Proyecto de Actuación (reparcelación):
 $6.000 \text{ €} + 16\% \text{ Iva (960 €)} = 6.960 \text{ €}$

Honorarios Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra:
 $56.032 \text{ €} + 16\% \text{ Iva (8.965 €)} = 64.997 \text{ €}$

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN: 2.200.305 €

A estos costes habrá que añadir los resultantes de la demolición de los edificios existentes.

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El impacto de la actuación sobre las haciendas públicas, en este caso, serán los derivados del acondicionamiento del Sistema General de Espacios Libres Públicos. Estimándose en 4 €/m² el importe medio de acondicionamiento y siendo 10.855 m² la superficie del Sistema General, se obtiene un presupuesto de 43.420 €. Por tanto, el Ayuntamiento de Salamanca deberá prever en sus presupuestos la cuantía de 43.420 €, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando este contenga las determinaciones completas sobre parcelación o bien de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Enero 2010

ESTUDIO DE DETALLE SU-NC-25

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-25

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

1.1 Situación.

1.2 Topografía

1.3 Estructura de la propiedad.

1.4 Usos del Suelo.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

1.6 Elementos que deben conservarse.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

2.1.2 Calificación del suelo.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

2.2.2 Reservas de suelo.

2.2.3 Cuadro resumen.

2.3 Cálculo del Aprovechamiento Medio

2.4 Infraestructuras.

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

3 NORMATIVA

3.1 Ordenanzas de usos del suelo.

3.2 Industria Urbana G-2.

3.3 Sistema Local de Equipamiento Público.

3.4 Resto de calificaciones

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

5.2.3 Honorarios Técnicos

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-25

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

El Término Municipal de Salamanca se encuentra ordenado por el Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo, fue aprobada definitivamente a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 (BOCyL de 23 de enero de 2007), y que, en el marco definido por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, la Ley 9/2007, de 27 de diciembre y por la reciente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero (BOCyL 2-02-2004), modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre por el citado Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

1.1 Situación.

El área de planeamiento se sitúa en el borde oeste del límite del suelo urbano de Salamanca. Cuenta con los límites siguientes:

Norte: Sistema General de Espacios Libres Públicos y río Tormes.

Sur: Avda. del Comandante Jerez.

Este: Antigua fábrica de Alcoholes Quilama.

Oeste: Autovía A-62.

1.2 Topografía

Los terrenos ofrecen una pendiente en dirección Noreste, siendo la diferencia de cotas topográficas de 22 mts. en el borde del río en relación con la cota más alta de 789, situada en el acceso que comunica con el puente bajo la autovía A-62.

1.3 Estructura de la propiedad.

Dentro del sector existen, detectadas las siguientes parcelas catastrales:

- Parcelas 2476902 y 2476903 (01): Parcelas de propiedad municipal obtenida por transferencia de aprovechamiento.

- Parcela 2475301 (02)
- Parcela 2477801 (03)
- Parcela 2476901 (04)
- Parcela 2577101 (06): Parcela de propiedad municipal obtenida por transferencia de aprovechamiento urbanístico.
- Parcela denominada en el Estudio de Detalle como (05): es una segregación de la parcela 2476901 y que fue objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Salamanca.
- Parcela 2577701 (07)
- Parcela 2576602 (08)

La superficie de las parcelas municipales tienen una superficie total de 11.604 m².

1.4 Usos del Suelo.

En las parcelas (03), (07) y (04), existen determinadas instalaciones o naves industriales que podrán ser conservadas en la ordenación.

En la parcela (02) existe una vivienda unifamiliar que podrá ser reconvertida en los usos compatibles que se establecen en el presente Estudio de Detalle.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

Se adjunta la ficha correspondiente del P.G.O.U. de Salamanca que establece las determinaciones de ordenación general, tanto las de obligado cumplimiento como aquellas potestativas que ha sido fijadas en el Plan General.

La densidad bruta de edificación se establece en 0,50 m²/m², siendo la densidad máxima de edificación descontando la superficie de terrenos reservada para el Sistema General de Espacios Libres Públicos, de 0,57 m²/m².

El plano informativo nº 4, recoge gráficamente las propuestas de ordenación de carácter vinculante.

Con relación a las alineaciones establecidas en el plano SU-NC del anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado, se entienden de carácter vinculante las establecidas como "alineación oficial" y no vinculantes las denominadas "rectificación de alineaciones", ya que es necesario, al nivel de Estudio de Detalle, adaptarse con más precisión a las características topográficas del terreno.

FICHA Nº 25	SECTOR DE SU-NC Nº 25 (Comandante Jerez / Zona Industrial)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	63.231 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	44.945 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la Ordenanza 11ª en zona 5
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	25.813,50 m ² (0,50 m ² /m ² , aplicado exclusivamente a los terrenos privados incluidos en el Sector, 51.627 m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	25.813,50 m ² (0,57 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años desde la aprobación definitiva del Plan General
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas y 7,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Las señaladas en el plano SU-NC. 24/25/26 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado. Se podrá destinar hasta un máximo del 25 % de las parcelas de propiedad municipal para reordenar el parcelario privado. El resto hasta el 75 % se destinará a ampliar las cesiones para zonas verdes o equipo.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

1.6 Elementos que deben conservarse.

Dentro del ámbito del Sector SU-NC-25, no existe ningún elemento protegido que deba ser conservado.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

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

Asimismo, el Art. 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidos en el PGOU.

Las determinaciones de ordenación general, establecidas en el PGOU para este sector, consisten por un lado en la definición de una reserva de terreno con destino a Sistema General de Espacios Libres Públicos, en la ladera norte hacia el río Tormes y la posibilidad de destinar un máximo del 25% de las parcelas de propiedad municipal para reordenar el parcelario privado. El resto hasta el 75% se destinará a ampliar las cesiones para zonas verdes o equipo.

La presente ordenación respeta íntegramente dichas determinaciones.

Siendo las parcelas transferidas de propiedad municipal las denominadas (01), (05) y (06) con una superficie de 11.604 m², solamente se podría utilizar el 25% de dicha superficie, es decir, 2.901 m², siendo exclusivamente la parcela (05) con una superficie de 1.026 m², la única parcela proveniente de transferencia que se reconvierte en uso industrial pasando el resto de terrenos, es decir, 10.578 m², a incrementar las reservas de terrenos para el Sistema Local de Espacios Libres Públicos y el Sistema Local de Equipamientos.

La ordenación se apoya en las vías existentes, prolongándolas y uniéndolas entre sí, donde las condiciones topográficas lo permiten.

La conexión en el límite norte de los dos viarios situadas al este de la actuación, se realiza apoyándose en un camino existente y adopta una forma sinuosa para conseguir la unión de las dos cotas existentes sin sobrepasar la pendiente del 6%.

2.1.2 Calificación del suelo.

El plano nº 1 de Ordenación recoge las calificaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle y que son las siguientes:

- Industria Urbana G-2.
- Sistema Local de Equipamiento Público G-1.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema General de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Vías Públicas.

Todas las parcelas excepto las calificadas como Industria Urbana G-2, serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Salamanca.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

Siendo la superficie bruta del sector de 63.231 m² definida en el PGOU, es necesario descontar la superficie de propiedad pública consistente en los dos taludes que habilitan el paso por debajo del trazado de la autovía A-62 y que cuentan con una superficie de 2.674,53 m² (ver plano 3 de Información. Usos Existentes).

También hay que descontar la superficie de terreno municipal proveniente de transferencias urbanísticas, con una superficie de 11.604 m².

En definitiva:

$$63.231 \text{ m}^2 - 11.604 \text{ m}^2 - 2.674,53 \text{ m}^2 = 48.952,47 \text{ m}^2.$$

Aplicando la densidad bruta establecida en el PGOU de 0,50 m²/m² a los terrenos privados incluidos en el sector obtenemos los siguientes derechos edificables:

$$48.952,47 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 24.476,23 \text{ m}^2$$

2.2.2 Reservas de suelo.

Para realizar el cálculo de las reservas de suelo para los espacios libres públicos, equipamientos y plazas de aparcamiento de uso público, se ha tenido en cuenta el Art. 42. 2. a, de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo:

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

$$25\% \text{ s/}24.476,23 \text{ m}^2 = 6.119,05 \text{ m}^2$$

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

Exigencia mínima de Espacios Libres Públicos:

$$15\% \text{ s/}24.476,23 \text{ m}^2 = 3.671,43 \text{ m}^2$$

Prevista en el Estudio de Detalle: 12.408,33 m²

Exigencia mínima de S.L. de Equipamiento Público:

$$10\% \text{ s/}24.476,23 \text{ m}^2 = 2.447,62 \text{ m}^2.$$

Prevista en el Estudio de Detalle: 3.686,65 m²

Plazas de aparcamiento.

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

$$2\% \text{ s/}24.476,23 \text{ m}^2 = 489 \text{ plazas.}$$

Plazas exigibles de uso público: 244 plazas.

Teniendo en cuenta que el Art. 104. 3 c del RUCyL, establece que en los sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra y aparcamiento y operaciones de carga y descarga, de los vehículos de transporte de mercancías, se han dispuesto 90 plazas de aparcamiento y 43 plazas de aparcamiento para vehículos de tipo industrial de 10 x 4 metros.

Considerando que una equivalencia de 1 plaza de tipo industrial equivale a 3,6 de las normales obtenemos: $90 + 43 \times 3,6 = 245$ plazas.

2.2.3 Cuadro Resumen

Parcela	Calificación	Superficie m ²	Edificabilidad M ² /m ²	Sup. edificable m ²	Tipología
1	Industria Urbana G-2	4.255,27	1,457	6.199,93	Edificación entre medianerías
2	Industria Urbana G-2	8.561,87	1,457	12.474,64	Edificación entre medianerías
3	Industria Urbana G-2	3.980,64	1,457	5.799,79	Edificación entre medianerías
		16.797,78		24.474,36	

2.3 Cálculo del Aprovechamiento Medio

Como solamente existe un único uso pormenorizado de carácter lucrativo y no existe reserva para viviendas de protección pública por tratarse de un uso predominante industrial, el aprovechamiento medio es equivalente a la edificabilidad media de las parcelas calificadas como Industria urbana:

Superficie de las parcelas privadas con derecho a aprovechamiento: 48.952,47

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

Derechos edificables: 24.476,23 m²

Edificabilidad media= Aprovechamiento medio: $\frac{24.476,23 \text{ m}^2}{48.952,47 \text{ m}^2} = 0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Los propietarios incluidos en el sector tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.

2.4 Infraestructuras.

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

Las obras de canalización, discurrirán siempre que sea posible, por zona de acera; en caso de ir por calzada, la distancia mínima al bordillo de resalto será de cincuenta centímetros.

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

Las tuberías se realizarán de fundición dúctil clase K-9, protegidas mediante lecho y relleno de arena. Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán pozos de registro, realizados en hormigón, con tapa de fundición, donde se dispondrán válvulas de corte que permitan la independencia de suministro con otros tramos, posibilitando la reparación de averías sin que sea necesario el corte total de la instalación.

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

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

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

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

- Velocidad del agua a sección llena. 0,5-3 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Todas la conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, y de los espacios libres de uso público.
- Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con las Normas Tecnológicas de la Edificación que les sean de aplicación.

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

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

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

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

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

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

La red de energía eléctrica irá canalizada, a partir del centro de Transformación situado en colindancia con la parcela de Equipamiento Central, dentro de un tubo normalizado de PVC de 160 mm. de diámetro para baja tensión y media tensión.

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

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

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

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

3 NORMATIVA

Se tendrá en cuenta en todos aquellos aspectos en que no exista mención expresa en estas Ordenanzas, se aplicarán las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

A efectos del cumplimiento del índice de variedad de uso, se entenderá que la vivienda unifamiliar, se dedicará a los usos compatibles que se establecen en la calificación de industria urbana, cumpliendo así con el 10% de variedad de uso previsto en las determinaciones de ordenación general del PGOU.

3.1 Ordenanzas de usos del suelo.

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

- Industria Urbana G-2.
- Sistema Local de Equipamiento Público.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema General de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Vías Públicas.

3.2 Industria Urbana G-2.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.12. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades:

Edificabilidad: La edificabilidad no superará el índice de 1,457 m²/m².

Dotación de aparcamiento: Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100m² de superficie edificada.

3.3 Sistema Local de Equipamiento Público

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

Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de 2 sin ático ni bajo cubierta, siendo la altura máxima de 7,50 mts.

3.4 Resto de calificaciones

Las calificaciones de Sistema Local de Espacios Libres Públicos, Sistema General de Espacios Libres Públicos y Sistema Local de Vía Públicas, cumplirán íntegramente lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca.

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

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

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

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

Se proponen las siguientes etapas:

1ª Etapa: Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, incluida la reparcelación, 2 años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

2ª. Presentación del proyecto de urbanización al Ayuntamiento: 3 años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

3ª Ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

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

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

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

- a) Ejecución de las vías públicas previstas en el planeamiento.
- b) Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos siguientes:
 - Abastecimiento de agua potable.
 - Saneamiento.
 - Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Canalizaciones telefónicas.
 - Telecomunicaciones.

- Red de gas.
- c) Ejecución de los espacios libres públicos .
- d) Elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- e) Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para:
 - La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
 - La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
 - El cese de actividad, incluidos los gastos de traslado.
 - El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

Las obras de pavimentación, implantación de servicios urbanos y acondicionamiento de zonas verdes comprenden los siguientes aspectos:

Pavimentación

Calzadas:

Desmante de tierras con transporte a vertedero.
 Sub-base de zahorras de 20 cms.
 Solera de hormigón de 30 cms.
 Bordillo de granito.

Aceras:

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

Saneamiento:

Cámara de descarga.
 Canalización en PVC.
 Sumideros en hormigón con rejilla de fundición.
 Pozos de registro circulares en hormigón.
 Colector enterrado de PVC de Ø20 para conexión sumideros.
 Acometida a red general.

Red de agua:

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

Alumbrado:

Brazo mural con luminaria de 250 w

Cuadro de mandos.

Arquetas y tomas de tierra.

Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación.

Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.

Mobiliario urbano:

Papeleras de 30 litros.

Señales de circulación reflexivas.

Pintura en señalización horizontal.

Zonas Verdes

Paseos:

Desmante terreno con trasporte a vertedero.

Sub-base zahorras de 10 cms.

Zahorras con arrocillo y arena lavada tonos rojizos.

Saneamiento:

Sumideros en hormigón.

Conducción enterrada fibrocemento Ø20 para conexiones.

Riego:

Canalización enterrada polietileno Ø40 y Ø32 mm.

Tomas y lleves de compuerta.

Difusores emergentes.

Alumbrado:

Luminarias de 70 W en columna.

Arquetas y tomas de tierra.

Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación

Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.

Mobiliario urbano:

Papeleras de 30 litros.

Bancos de aluminio y madera.

Surtidor fundición.

Jardinería:

Tierra vegetal extendida

Siembra de césped.

Arbustivas caducas y perennes.

Árboles con cepellón.

Estimando un precio unitario de ejecución material para la pavimentación, y el acondicionamiento de las zonas verdes y la implantación de los servicios urbanos de 125 €/m², siendo la superficie a urbanizar de 8.618,51 m² obtenemos:

$$8.618,51 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 1.077.313,75 \text{ €}$$

Considerando un 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial:
204.689,61 €

$$1.077.313,75 + 204.689,61 + 16\% \text{ Iva contrata}(205.120,53) = 1.487.123,90 \text{ €}$$

5.2.3 Honorarios Técnicos

$$\text{Honorarios Estudio de Detalle: } 21.500 \text{ €} + 16\% \text{ Iva (3.440 €)} = 24.940 \text{ €}$$

$$\text{Honorarios Proyecto de Actuación (reparcelación):} \\ 12.000 \text{ €} + 16\% \text{ Iva (1.920 €)} = 13.920 \text{ €}$$

$$\text{Honorarios Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra:} \\ 45.350 \text{ €} + 16\% \text{ Iva (7.256 €)} = 52.606 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN: } 1.578.589,90 \text{ €}$$

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El impacto de la actuación sobre las haciendas públicas, en este caso, serán los derivados de la adecuación del Sistema General de Espacios Libres Públicos, previsto en la actuación. Estimando en 4€/m². el costo medio de adecuación de la superficie de 18.778 m² con destino a S.G. de Espacios Libres Públicos, se obtiene una cantidad de 75.112€. Por tanto el Ayuntamiento de Salamanca deberá prever en sus presupuestos la cuantía de 75.112 €, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación o bien de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Enero 2010

PLANOS
