

I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN FYM/76/2019, de 19 de enero, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, en la Avenida María Auxiliadora.

VISTO el expediente sobre la aprobación de la Modificación número 14 de la Modificación n.º 14 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Salamanca en la Avenida María Auxiliadora, los siguientes son sus:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El Término Municipal de Salamanca se encuentra ordenado por un PGOU, cuya revisión-adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y al Decreto 22/2004, de 29 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), fue aprobada definitivamente a través de la Orden FOM/59/2007 de 22 de enero.

Esta Orden fue declarada nula de pleno derecho en la parte relativa a la delimitación y ordenación del sector SU-NC 37, por Sentencia n.º 807, de fecha 31 de marzo 2011 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, confirmada en casación por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2014, todo ello, en concordancia con lo fallado por Sentencia n.º 1.711 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, por la que se anula definitivamente la Modificación n.º 15 del PGOU, en el cuartel Julián Sánchez «El Charro» aprobada definitivamente por Orden FOM/1049/2004, de 10 de junio.

Así, el PGOU, en el marco definido por el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la LUCyL y el RUCyL, configuran el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Segundo.– En el PGOU de 1984, los terrenos que constituyen el ámbito de la Modificación tenían la clasificación de suelo urbano, destinados a un «uso global terciario extensivo para grandes instituciones», al estar ocupado en ese momento por el Cuartel Militar denominado Julián Sánchez «El Charro».

En el año 2003 se llevó a cabo la Modificación n.º 15 del PGOU, que fue aprobada definitivamente por la Orden FOM/149/2004. Dicha modificación incluía un Convenio Urbanístico firmado el 8 de julio de 2003 entre el Ministerio de Defensa, el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca y la entidad «El Corte Inglés, S.A.», sobre los terrenos del acuartelamiento Julián Sánchez «El Charro», sobre el «Polvorín de Tejares» (442.714 m² superficie registral), así como sobre terrenos situados en la zona del ISPE de 7.926 m². Con posterioridad, el convenio fue modificado parcialmente mediante un acuerdo adicional de 22 de marzo de 2004.

Contra dicha Orden, el Foro Izquierdas-Los Verdes interpuso recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid, solicitando la declaración de nulidad de pleno derecho de la misma.

En el año 2004 se procedió a la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, con el fin de adaptarlo a la nueva normativa urbanística, que fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero. Sobre el ámbito afectado era de aplicación lo señalado para el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-37 (Avda. de Federico Anaya/Antiguo cuartel «Julián Sánchez El Charro»), que asume la ordenación detallada de la Modificación n.º 15 del PGOU anterior. Contra dicha Orden, también interpone el Foro Izquierdas-Los Verdes recurso contencioso-administrativo ante la misma Sala.

Después, recae sentencia estimatoria del recurso interpuesto contra la Orden de aprobación definitiva de la Modificación n.º 15 del PGOU de Salamanca, que declara nula de pleno derecho esa Orden de aprobación. Se trata de la sentencia de la Sala de Valladolid de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de 27 de septiembre de 2007, que alcanzó firmeza.

Posteriormente, recae otra sentencia de la Sala de Valladolid de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de 31 de marzo de 2011, en cuyo fallo entre otros pronunciamientos, se declara la nulidad de pleno derecho de la delimitación y de la ordenación del Sector 37 contenida en la Revisión del PGOU aprobada mediante la Orden FOM/59/2007; posteriormente esta sentencia será confirmada en recurso casación por otra sentencia del Tribunal Supremo, de 17 de enero de 2014.

Desde que se aprobara la Revisión del PGOU en 2007, el citado sector se desarrolló mediante los correspondientes instrumentos de gestión urbanística, así como la ejecución de las obras de urbanización, que fueron recibidas por el Ayuntamiento definitivamente con fecha 9 de marzo de 2010. Como consecuencia de este proceso, se autorizó la construcción del centro comercial El Corte Inglés y de la dotación pública del Centro Multifuncional de equipamiento municipal, los cuales están terminados y en funcionamiento; actualmente queda por edificar el solar que da frente a la calle Víctimas del Terrorismo, situado en el límite norte del ámbito.

Posteriormente, mediante Sentencia de 20 de abril de 2015, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Salamanca, se anula la Resolución de Alcaldía de fecha 9 de agosto de 2007 por la que se otorga al Corte Inglés licencia urbanística para construcción de un centro comercial; esta sentencia fue confirmada por otra del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de fecha 12 de enero de 2016, que desestima el recurso de apelación.

Tercero.— Así las cosas, el Ayuntamiento de Salamanca, mediante escrito de 16 de febrero de 2016, solicita al Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio la aplicación del artículo 56.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el ámbito del anulado sector de suelo urbano no consolidado n.º 37 «Avenida Federico Anaya/Antiguo Cuartel Julián Sánchez El Charro».

En sesión del citado Consejo celebrada el 6 de abril de 2016, se informa favorablemente esta petición, como requisito previo a la aprobación de la Orden FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León al ámbito anulado del sector de suelo urbano

no consolidado n.º 37 «Avenida de Federico Anaya/Antiguo Cuartel Julián Sánchez El Charro» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, de acuerdo con la cual, se suspende la vigencia de la ordenación urbanística aplicable en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No consolidado n.º 37, se establece una normativa urbanística transitoria y se fija un plazo máximo. Posteriormente, con fecha 4 de abril de 2018 el Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio informa favorablemente la prórroga solicitada por Ayuntamiento de dicho plazo antes del transcurso del mismo, que se materializa a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 5 de abril de 2018, por la que se amplía en un año el plazo para la aprobación provisional, que a partir de ese momento vence el 20 de abril de 2019.

Cuarto.– Con fecha 27 de julio de 2018, se emite informe del arquitecto del Patronato de Vivienda y Urbanismo que, acompañado por el informe del Jefe de Servicio Jurídico de Urbanismo del Ayuntamiento de 25 de agosto, y el Informe del Secretario General del Ayuntamiento de Salamanca del 29 de agosto de 2017 son enviados junto a la correspondiente documentación técnica de la Modificación n.º 14 del PGOU de Salamanca en la «Avenida María Auxiliadora» a la Comisión de Fomento y Patrimonio del Ayuntamiento de Salamanca, la cual acuerda en sesión de 23 de enero de 2018 proponer al pleno su aprobación inicial.

Quinto.– En ese momento se solicitan los informes previos preceptivos, que son emitidos en la fecha (de entrada) que se señala:

- Subdelegación del Gobierno en Salamanca (24 de enero de 2018).
- Dirección General de Vivienda Arquitectura y Urbanismo (16 de febrero de 2018).
- Diputación Provincial de Salamanca (2 de abril de 2018).
- Comisión de Patrimonio Cultural (19 de marzo de 2018).
- Confederación Hidrográfica del Duero (15 de febrero de 2018).
- Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Sexto.– Con fecha 9 de febrero de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, acordó, por mayoría absoluta del número legal de miembros:

- La aprobación inicial de la Modificación Puntual n.º 14 del PGOU de Salamanca en la Avenida María Auxiliadora.
- La apertura de un período de información pública de dos meses de duración sobre el documento aprobado inicialmente en dicho Pleno.

El expediente fue sometido a información pública por un plazo de dos meses, mediante anuncios publicados en el B.O.C. y L. n.º 44/2018 de 2 de marzo, y en La Gaceta de Salamanca, en su edición del 23 de febrero de 2018, así como por la exposición de edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Salamanca, desde el 20 de febrero hasta el 20 de abril de 2018, para la formulación de las alegaciones que se estimaran pertinentes. Para ello el documento estuvo expuesto en la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento, así como en la página web www.aytosalamamanca.es así como en www.jcyl.es/siucyl/plau.

Durante dicho período se presentaron 83 alegaciones en plazo (y ocho fuera de plazo): 75 de ciudadanos individuales con idéntico contenido, y otras del Organismo

Autónomo del Ministerio de Defensa INVIED, la Asociación de Ciudadanos por la Defensa del Patrimonio, el Grupo Municipal Ganemos Salamanca, el Grupo Los Verdes - Foro de Izquierdas y D.^a Paloma Abarquero Espina. Fueron informadas por el Patronato de Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca el 17 de septiembre de 2018.

Séptimo.– Iniciado el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a través de la presentación del correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, fue tramitado en la Dirección de Calidad y Sostenibilidad de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente; concluye con la Orden FYM/541/2018, de 21 de mayo, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación n.º 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Salamanca), promovida por el Ayuntamiento, de acuerdo con el cual «no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria».

Octavo.– Con fecha 27 de julio de 2018, se emite informe del arquitecto del Patronato de Vivienda y Urbanismo que, acompañado por el informe del Jefe de Servicio Jurídico de Urbanismo del Ayuntamiento de 28 de septiembre y del Informe del Secretario General del Ayuntamiento de Salamanca del 3 de octubre de 2018 son enviados junto a la correspondiente documentación técnica de la Modificación n.º 14 del PGOU de Salamanca en la «Avenida María Auxiliadora» a la Comisión de Fomento y Patrimonio del Ayuntamiento de Salamanca, que acuerda en sesión de 16 de octubre de 2018 proponer al Pleno su aprobación provisional. En sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 19 de octubre de 2018, se acordó:

- La aprobación provisional de la documentación.
- La remisión a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, para su aprobación definitiva.

Noveno.– Con fecha 19 de noviembre de 2018 tiene entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, y de Fomento y Medio Ambiente el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Salamanca, a los efectos de su tramitación para aprobación definitiva.

Con fecha 29 de noviembre y 4 de diciembre de 2018, el Servicio de Urbanismo emite sendos informes jurídico y técnico, sobre los cuales, el 5 de diciembre de 2018, la Dirección General de Vivienda Arquitectura y Urbanismo formuló propuesta de informe favorable, que, fue aprobada por el Pleno del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de 19 de diciembre de 2018, por mayoría absoluta (con un voto en contra).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La aprobación definitiva de la modificación n.º 14 del PGOU de Salamanca, afecta tanto a determinaciones de ordenación general como a determinaciones de ordenación detallada, de acuerdo con lo establecido en los Art. 41 c) 4.º de la LUCyL y 80.1.a) 3.ª del RUCyL.

Su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el Art. 57.2, que se remite al 54.2, todos ellos de la LUCyL. En concreto, dicha aprobación es competencia del Consejero de

Fomento y Medio Ambiente al tratarse de un municipio con población mayor de 20.000 habitantes, conforme al art. 160.1.b) del RUCyL.

II.– La tramitación de la modificación del PGOU se adecúa a lo establecido en el citado Art. 58.3 de la LUCyL y en los Art. 153 y siguientes del RUCyL, en concreto:

- El Ayuntamiento de Salamanca ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el B.O.C. y L., en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, y en su página Web, según establece el citado Art. 52.2 de la LUCyL.
- Por otra parte, en cumplimiento del artículo 52.4 de la LUCyL, tanto el documento dispuesto para su aprobación inicial y para la fase de información pública, ha sido sometido a los preceptivos informes previos de la Diputación Provincial y de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. También se han solicitado los informes sectoriales que constan en el antecedente de hecho quinto. En Memoria Vinculante, al respecto de la materia de protección civil se establece que *«nos encontramos en el caso contemplado en el Art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección»* y se especifica que *«no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas»*.
- En cumplimiento del Art. 54.1 de la LUCyL, y del Art. 159 del RUCyL, el Ayuntamiento de Salamanca ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU de esa ciudad.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial, de sometimiento a información pública, así como de aprobación provisional, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local*, y con la mayoría absoluta del número legal de miembros exigida en el Art. 47.2.ii) del mismo texto legal.

IV.– En cuanto a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por entrar dentro del ámbito de aplicación de la misma recogido en el Art. 6.2 a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, concluye con la Orden FYM/541/2018, de 21 de mayo, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual n.º 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Salamanca), promovida por el Ayuntamiento; de acuerdo con la cual *«no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria»*. Por todo ello se considera que queda acreditado el trámite ambiental, al que se refiere el Art. 157.1 del RUCyL.

V.– Respecto a la justificación de la conveniencia de la modificación y de la acreditación interés público de la misma, a la que se refiere el Art. 169.3 b) del RUCyL, la modificación se justifica en la obligación legal de poseer un planeamiento completo para todo el término municipal, así como en el imperativo de su redacción al Ayuntamiento de Salamanca, de acuerdo a lo dispuesto en la Orden FYM/288/2016.

El mencionado interés público está en el mantenimiento de la dotación pública existente (que posee una intensa actividad y uso por la ciudadanía), en la obtención de una nueva dotación pública, que pueda acoger unos usos dotacionales ya perfilados en la propuesta municipal y necesarios en el ámbito, frente al anterior uso residencial previsto, así como en el mantenimiento del centro comercial, que ha permitido la creación de un

nuevo foco de la actividad urbana de la ciudad (muy centrada en la Plaza Mayor y su entorno, diversificando por ello la única focalidad existente hasta ese momento), con el consiguiente beneficio para el entorno, y la creación de numerosos puestos de trabajo directos e indirectos.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como la legislación básica del Estado integrada por 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 y conforme a la competencia que me atribuyen los artículos 136.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de *Urbanismo de Castilla y León*, 160.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, así como el Art. 1 del *Decreto 43/2015*, de 23 de julio, por el que se establece la *Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente* y el 71.1 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, *del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Castilla y León*.

RESUELVO

Aprobar definitivamente la Modificación n.º 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, en la Avenida de María Auxiliadora, de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión celebrada el 19 de octubre de 2018, del cual se inserta a continuación un índice de documentos, la memoria vinculante y la normativa. El contenido íntegro del presente instrumento de planeamiento estará a disposición del público en la dirección electrónica www.jcyl.es/siucyl/plau.

Contra la presente orden, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 2 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la misma.

Valladolid, 19 de enero de 2019.

*El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,*

Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ



ÍNDICE

I. MEMORIA VINCULANTE

II. ANEJOS

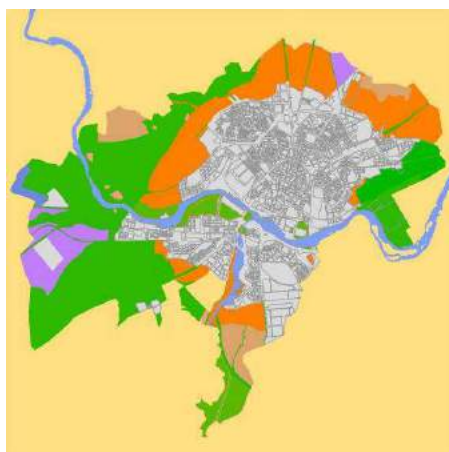
III. PLANOS:

- PLANO DE LA NUEVA ORDENACIÓN.
- PLANOS DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE SALAMANCA QUE RESULTAN MODIFICADOS.
- PLANOS MODIFICADOS POR LA MODIFICACIÓN N.º 14 DEL PGOU VIGENTE.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 14 “AVDA. DE MARÍA AUXILIADORA”

**Aprobación PROVISIONAL
Septiembre 2018**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

EQUIPO REDACTOR:

Eugenio Corcho Bragado. Arquitecto P.M.V.U.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

ÍNDICE MODIFICACIÓN Nº 14 PGOU SALAMANCA.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA VINCULANTE.

TOMO I: MEMORIA

TOMO II: ANEJOS DE LA MEMORIA VINCULANTE

- ANEJO Nº 1: CERTIFICACIONES CATASTRALES.
- ANEJO Nº 2: INFORMES AFOROS TRÁFICO
- ANEJO Nº 3: FICHAS OBSERVATORIO URBANO DE SALAMANCA
- ANEJO Nº 4: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – AVDA. MARÍA AUXILIADORA

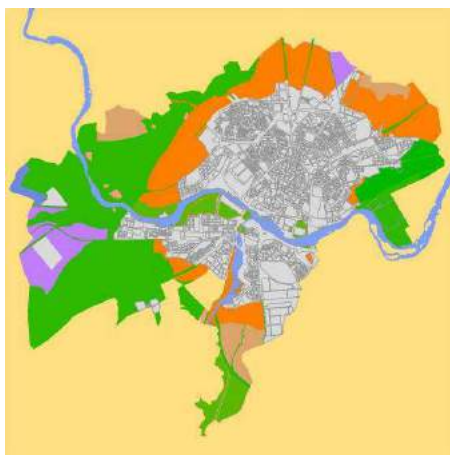
TOMO III: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- PLANO NUEVA ORDENACIÓN.
- PLANOS REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE SALAMANCA QUE RESULTAN MODIFICADOS.
- PLANOS MODIFICADOS POR MOD 14 DEL PGOU VIGENTE.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN Nº 14

“AVDA. DE MARÍA AUXILIADORA”

DOCUMENTO Nº 1.

MEMORIA VINCULANTE.
TOMO I

**Aprobación PROVISIONAL
Septiembre 2018.**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

ÍNDICE TOMO I

1.	INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2.	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	1
3.	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....	2
4.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO.....	4
4.1.	Planeamiento.....	4
4.1.1.	P.G.O.U. de Salamanca de 1.984.....	4
4.1.2.	Modificación Puntual nº 15 al P.G.O.U. de Salamanca de 1.984.....	4
4.1.3.	Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.....	5
4.1.4.	Modificación nº 10 Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca 2007.....	5
4.2.	Gestión Urbanística.....	6
4.2.1.	Proyecto de Actuación.....	6
4.2.2.	Proyecto de Urbanización.....	6
4.2.3.	Ejecución de las obras.....	6
4.3.	Edificaciones realizadas.....	7
4.3.1.	Dotación Pública.....	7
4.3.2.	Centro Comercial.....	7
4.3.3.	Solar residencial.....	7
5.	SENTENCIAS PRODUCIDAS.....	8
6.	ORDEN FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/1999, suspensión ordenación urbanística y establecimiento de normativa urbanística transitoria.....	8
7.	NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO – CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO.....	9
8.	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	10
9.	CARÁCTER DE LA ORDENACIÓN.....	12
10.	MODELO Y ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.....	14
10.1.	Propiedad del suelo.....	14
10.2.	Situación física actual.....	15
10.3.	Estructura urbana actual.....	20
10.3.1.	Morfología.....	25
10.3.2.	El espacio público y la accesibilidad peatonal.....	25

**Ayuntamiento
de Salamanca**

10.3.3.	La compacidad urbana.....	25
10.3.4.	La accesibilidad rodada.....	26
10.3.5.	Los usos urbanos.....	27
10.3.6.	Funcionalidad.....	27
10.3.7.	El paisaje urbano.....	28
10.3.8.	Estructura global.....	28
10.4.	Actividad económica en el ámbito.....	28
10.5.	Actividad social y cultural en el ámbito.....	29
10.6.	Datos demográficos y de necesidad de vivienda.....	31
10.7.	Movilidad urbana.....	35
11.	Ordenación urbanística propuesta.....	36
11.1.	Consideraciones previas.....	36
11.2.	Criterios de partida del nuevo planeamiento.....	37
11.3.	Ordenación propuesta.....	38
11.3.1.	Descripción de la ordenación propuesta.....	39
11.3.2.	Modelo territorial.....	48
11.3.3.	Clasificación del suelo.....	50
11.3.4.	Sostenibilidad Ambiental.....	54
11.3.4.1.	Trámite ambiental.....	54
11.3.4.2.	Informe de sostenibilidad ambiental.....	56
11.3.5.	Cumplimiento de las determinaciones del art. 169 del RUCyL y de la Revisión- Adaptación del PGOU de Salamanca.....	57
11.3.6.	Cumplimiento de las determinaciones de los art. 172 y 173 del RUCyL.....	57
11.3.7.	Cumplimiento de la normativa en materia arqueológica.....	58
11.3.8.	Catálogo de edificios de interés.....	60
11.3.9.	Cumplimiento de la normativa en materia protección civil.....	62
11.3.10.	Afecciones a vías pecuarias.....	64
11.3.11.	Afecciones por Normativa de ruido.....	66
11.3.12.	Sistemas generales.....	74
11.3.13.	Sistemas locales de espacios libres públicos.....	76
11.3.14.	Terciario comercial.....	76
11.3.15.	Unidades Urbanas.....	77
11.3.16.	Estudio de movilidad.....	83

**Ayuntamiento
de Salamanca**

11.4.	Estudio económico.....	88
12.	Resumen ejecutivo.....	90
13.	Ordenación detallada.....	92
13.1.	Calificación urbanística.....	92
13.2.	Ordenanzas edificatorias.....	93
13.2.1.	Sistema general de equipamiento.	95
13.2.2.	Terciario comercial.....	98
13.2.3.	Sistema general de vías públicas.....	99
13.2.4.	Sistema local de vías públicas.	100
13.2.5.	Sistema local de espacios libres públicos.....	101
13.2.6.	Cuadro resumen.....	102
13.3.	Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo. .	102
13.4.	Urbanización y normalización de fincas.....	104
13.5.	Usos fuera de ordenación.	105
13.6.	Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.	105
14.	Planos.....	105
15.	Resumen final.....	106
15.1.	Propietarios.....	107
15.2.	Cuadros de superficies, usos y aprovechamientos.	108
15.3.	Resumen de modificaciones a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.	109



**Ayuntamiento
de Salamanca**

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta el presente documento, denominado **Modificación nº 14 “Avenida de María Auxiliadora” (en adelante MOD 14)**, de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, en el ámbito comprendido entre las calles, Avda. de María Auxiliadora; medianera de las antiguas edificaciones residenciales militares con frente a la Avda. de Alfonso IX de León con solar propiedad del Ministerio de Defensa con frente a la calle Víctimas del Terrorismo; Calle Alfonso de Castro y Calle Alonso de Ojeda.

La iniciativa de la MOD 14, es pública del Ayuntamiento de Salamanca, a través de su Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo, siendo competente esta iniciativa de acuerdo con lo establecido en el art. 149 y 5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El marco legal de aplicación de la presente modificación del PGOU de Salamanca lo constituye entre otros, los siguientes preceptos legales, en su redacción vigente a la fecha del presente documento:

Normativa estatal:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero 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.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Normativa autonómica:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

**Ayuntamiento
de Salamanca**

- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- 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.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

La vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero. Posteriormente, se han tramitado:

- Modificación de la Delimitación del Sector SU-NC nº 43 “Santa Teresita del Niño Jesús nº 86”, por Orden FOM/626/2009, de 5 de Febrero.
- Modificación Nº 1 denominada “Puerto Seco” aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1270/2009, de 4 de mayo.
- Corrección de error material relativa a la exclusión de la parcela nº 56 del sector SU-NC 21 (14/7/2008).
- Corrección de error material relativa a alineación de parcelas sitas en la Avda. de Lasalle nº 121 a 135 (Orden FOM/1875/2009, de 21 de agosto).
- Modificación Nº 2.1. Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso.
- Modificación Modif. Nº 2.2. Corrección ficha nº 9 “acción 34 P.E.R.I. ACCIÓN 34 (CALLE BILBAO).
- Modificación Nº 2.3. Corrección plano ficha nº25 Plan Parcial Sector 65 “El Zurguén” Polígonos A y B.
- Modificación Nº 2.4. Modificación de la ordenación detallada de Mercasalamanca.
- Modificación Nº 2.5 Modificación de la ficha nº 22 del Catálogo de Edificios de Interés correspondiente al Hospital de la Santísima Trinidad.

**Ayuntamiento
de Salamanca**

- Modificación Nº 2.6. Modificación de la calificación de la parcela denominada “Colegio Carvajal” situada en la Plaza de Carvajal nº 6.
- Modificación Nº 2.7 Modificación Ficha nº 426 del Catálogo de Edificios protegidos y condiciones urbanísticas de la parcela catastral 59829.05, situada en la C/ Consuelo 32, Calle Miñagustín y Plaza de Colón de Salamanca.
- Modificación Nº 2.8: Modificación ordenación detallada en terrenos del sistema local de viario público situados en la confluencia de la Avenida de los Agustinos Recoletos y de la Avenida de Salamanca.
- Modificación Nº 2.9. Modificación de la normativa de la regulación de usos.
- Modificación Nº 2.10. Modificación de artículos de los títulos siguientes de las Normas urbanísticas:
 - o Título VI: Normas generales de la edificación.
 - o Título VII: Condiciones generales en función del uso.
 - o Título VIII: Normas específicas en suelo urbano. Ordenanzas.
- Modificación Nº 2.11. Modificación parámetros edificabilidad y ocupación de usos compatibles deportivos públicos en dotaciones espacios libres.
- Modificación Nº 2.12. Aclaración del art. 6.4.19 “Evacuación de residuos sólidos”.
- Modificación Nº 2.13. Modificaciones relativas al “Uso garaje - aparcamiento”, Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas.
- Modificación Nº 2.14. Creación del Capítulo 7.7 “Usos en edificios existentes” de las Normas Urbanísticas.
- Modificación Nº 2.15. Correcciones de errores materiales.
- Modificación Nº 2.16. Rectificación de alineaciones en C/ Obispo Alcolea nº 11, esquina C/ San Agapito.
- Modificación Nº 3 Plan General de Ordenación Urbana “Centro de Transporte”
- Modificación Nº 4 PGOU- Nuevo Sector SUNC-52 “Sendero De Las Cregas” En el ámbito de los sectores SUNC Nº 30 y 36 del PGOU Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca.
- Modificación nº 5 Parcela Dotacional “Victoria Adrados” y Plaza Maestro García Bernalt.
- Modificación nº 6 "Parcela Dotacional - Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la JCyL".
- Modificación nº 7 del PGOU de Salamanca “Tipologías edificatorias y construcciones sobre la altura de cornisa”.
- Modificación nº 8 del PGOU de Salamanca-Vaguada De La Palma: aprobación inicial en sesión plenaria del Ayuntamiento de 10/10/2014.
- Modificación nº 9 del PGOU de Salamanca-Plaza de Los Bandos.
- Modificación nº 10 del PGOU de Salamanca "Avenida María Auxiliadora": aprobación inicial sesión plenaria del Ayuntamiento de 30/12/2014.
- Modificación nº 11 del PGOU de Salamanca "Parcela Dotacional Campo de Fútbol Calles Henry Collet y Fernando Población": aprobación inicial sesión plenaria del Ayuntamiento de 30/12/2014.
- Modificación nº 12 del PGOU de Salamanca Sector SU-NC Nº 33 “Pº Carmelitas / Hospital de la Santísima Trinidad”. Aprobación provisional desestimada en sesión plenaria celebrada el 9/2/2017.



Ayuntamiento de Salamanca

- Modificación nº 13 del PGOU de Salamanca “Inclusión de la categoría de uso terciario recreativo, establecimientos de juego (TRJ)”.

4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO.

4.1. Planeamiento.

4.1.1. P.G.O.U. de Salamanca de 1.984.

Los terrenos objeto del presente documento se encontraban, en ese periodo, edificados y con uso militar, por el llamado “Cuartel Militar Julián Sánchez El Charro”.

Su clasificación era suelo urbano consolidado con uso global terciario extensivo para grandes instituciones.

4.1.2. Modificación Puntual nº 15 al P.G.O.U. de Salamanca de 1.984.

La denominada Modificación Puntual nº 15 del P.G.O.U. de Salamanca, se aprobó definitivamente mediante Orden de FOM 149/2004 (BOCYL 6/7/04).

Dicha Modificación Puntual al P.G.O.U. de 1.984, deviene del cumplimiento de un Convenio Urbanístico de fecha 8 de julio de 2003 entre el Ministerio de Defensa, el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca y la entidad “El Corte Inglés, S.A.”, sobre los terrenos del Cuartel Militar Julián Sánchez “El Charro” (34.478 m²), sobre el “Polvorín de Tejares” (442.714 m² de superficie registral), así como sobre terrenos situados en la zona del ISPE (7.926 m²). Su objeto era la implantación de un centro comercial, la construcción de viviendas y de un equipamiento multifuncional, todo ello sobre los terrenos del Cuartel Militar Julián Sánchez “El Charro”, una vez que el Ministerio de Defensa preveía la declaración de no interés militar y su posterior desafectación de estas instalaciones.

Con posterioridad el Convenio fue modificado parcialmente mediante un acuerdo adicional de fecha 22 de marzo de 2004.

El objeto de dicha Modificación Puntual nº15 por lo tanto, era dar cobertura a los compromisos de planeamiento, desarrollo urbanístico y gestión contenidos en el mencionado Convenio Urbanístico, y cuya justificación resumidamente se incluía en el apartado 2 “Justificación de su conveniencia y oportunidad” de la Memoria:

- *En primer lugar, la circunstancia de que el Acuartelamiento Julián Sánchez “El Charro” haya dejado de tener interés militar, por lo que procede su desafectación, quedando en situación de alienable. Esta nueva situación posibilita la*



Ayuntamiento de Salamanca

reconsideración sobre el uso de estos terrenos, lo que unido a la necesidad del propio Ministerio de Defensa de colaborar en la financiación de sus Planes de Inversión, según se expone en el convenio, aconseja reconsiderar la recalificación de estos terrenos.

- *El interés del Ayuntamiento de Salamanca de obtener una importante superficie de suelo destinado a espacio libre, en una zona de la ciudad en la que esta dotación presenta un elevado déficit, hace recomendable aprovechar la oportunidad que plantea la desafectación del cuartel para reducir en su ámbito parte de este déficit.*
- *Además, el interés municipal es todavía mayor cuando en el mismo lugar se plantea la posibilidad de obtener, de manera totalmente gratuita, un importante equipamiento multifuncional del que carece todo el barrio de Garrido Sur.*
- *Por último, la posibilidad de construir un centro comercial de calidad, de carácter netamente urbano, que permita equilibrar los flujos generados por las grandes superficies comerciales situadas en los extremos norte y sur del término municipal, en el que, además, el acceso peatonal gane peso frente al uso del vehículo, también representa un atractivo importante para el conjunto de la ciudad.*

El ámbito de la Modificación Puntual nº 15 incluía tanto los terrenos del antiguo Cuartel Militar Julián Sánchez “El Charro” como los terrenos del actualmente denominado campo de fútbol Nemesio Martín “Neme”.

4.1.3. Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

Cuenta con aprobación definitiva mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero (B.O.C.yL 23/01/07). Sobre el ámbito objeto del presente documento era de aplicación lo señalado para el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-37 (Avda. de Federico Anaya/Antiguo Cuartel “Julián Sánchez El Charro”).

La propia Revisión establecía la ordenación detallada del sector.

El ámbito del citado sector incluía los terrenos objeto de la anterior Modificación Puntual nº 15, mencionados en el apartado anterior.

4.1.4. Modificación nº 10 Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca 2007.

Mediante iniciativa de la mercantil El Corte Inglés, S.A. se redactó el documento denominado “Modificación nº 10 Avda. de María Auxiliadora” de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, que resultó aprobado inicialmente en sesión plenaria de fecha 30/12/2014 (BOCYL: 16/1/2015), habiéndose sometido a información pública y a la petición de informes sectoriales correspondientes.

**Ayuntamiento
de Salamanca**

El ámbito de la Modificación nº 10 se correspondía con una porción de terreno en forma rectangular con una superficie de 37.941 m², cuyos linderos son:

- Al noreste linda con la trasera del solar a la calle Víctimas del Terrorismo..
- Al noroeste con la calle Alfonso de Castro Alonso Ojeda.
- Al sureste con la Avda. María Auxiliadora.
- Y al suroeste con la calle Alonso Ojeda.

4.2. Gestión Urbanística.

4.2.1. Proyecto de Actuación.

Como desarrollo del planeamiento vigente en su momento, se redactó el correspondiente Proyecto de Actuación aprobándose definitivamente el 12/11/2004, tras el correspondiente trámite administrativo establecido reglamentariamente.

La inscripción Registral del citado Proyecto así como de las fincas resultantes se produjo el 12/4/2005.

4.2.2. Proyecto de Urbanización.

Del mismo modo se aprobó el correspondiente Proyecto de Urbanización con fecha 12/11/2004, tras el correspondiente trámite administrativo establecido reglamentariamente.

4.2.3. Ejecución de las obras.

Finalmente, se concluyó la gestión urbanística de la actuación, con la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización proyectadas y que contemplaba la ampliación de las calles existentes en el perímetro del cuartel así como la apertura de la nueva calle Víctimas del Terrorismo y demás espacios libres públicos, quedando los terrenos completamente urbanizados.

Dichas obras fueron recibidas por el Ayuntamiento de Salamanca con fecha 9/3/2010 y puestas al uso público, por lo que tras dicha fecha, una vez verificado el cumplimiento de todas las obligaciones legales de la propiedad, todo el ámbito de la actuación alcanzó la condición de consolidación urbana.

**Ayuntamiento
de Salamanca****4.3. Edificaciones realizadas.**

De acuerdo a la ordenación detallada establecida, en el ámbito objeto del presente documento existían tres solares edificables, para usos dotacional, de centro comercial y residencial.

4.3.1. Dotación Pública.

El Ayuntamiento de Salamanca concedió la licencia de obras del denominado actualmente Centro Municipal Integrado “El Charro”, con fecha 28/6/2006.

La finalización de obras se produjo en 2010, obteniendo la licencia de primera utilización mediante Resolución de Alcaldía de fecha 17/3/2010.

Con esa misma fecha se produjo la firma del acta de recepción municipal de la nueva edificación, tomando el Ayuntamiento de Salamanca posesión de la misma.

4.3.2. Centro Comercial.

El Ayto. de Salamanca concedió licencia de construcción al Centro Comercial de El Corte Inglés, S.A. por acuerdo de 9 de agosto de 2.007 y su correspondiente licencia de actividad de funcionamiento con fecha 2 de agosto de 2.007 (licencia ambiental).

La licencia de primera utilización del centro comercial se concedió con fecha 17 de marzo 2.010 y la de apertura con fecha 10 de septiembre de 2009.

Mediante Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número 1 de Salamanca, recaída en Procedimiento Ordinario Número 387/2007, se declaró la nulidad de la Licencia ambiental ordenando la retroacción de las actuaciones hasta el momento del inicio de los trámites ambientales, procediendo el Ayuntamiento de Salamanca a realizar un nuevo trámite de concesión de licencias en cumplimiento de la citada Sentencia.

4.3.3. Solar residencial.

El Ministerio de Defensa, en su calidad de titular del citado solar con un uso previsto residencial, no ha realizado iniciativa alguna, estando por lo tanto el solar sin edificar.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

5. SENTENCIAS PRODUCIDAS.

Si bien todo el desarrollo de los diferentes planeamientos realizados así como los proyectos redactados y ejecutados de gestión urbanística, se han ido tramitando y ejecutando de acuerdo a los procedimientos legalmente establecidos, se enumeran a continuación las diferentes sentencias anulatorias producidas:

- Sentencia nº 1.711, de fecha 27/09/2007 y notificada al Ayto. el 16/10/2007, por la que se anula la Modificación Puntual nº 15 del Plan PGOU de 1984.
- Sentencia nº 807, de fecha 31/03/2011, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala Contencioso Administrativa sección segunda, por la que declara la nulidad de pleno derecho de la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la JCYL que, aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Salamanca, en la parte relativa a la delimitación del sector SU-NC 37, así como a la ordenación del mismo, desestimándose por el contrario se declare que los terrenos incluidos en el ámbito conserven la ordenación que tenían en el PGOU de 1984.
- Sentencia de fecha 17 de enero de 2014, sobre el Recurso de Casación Nº 2750/2011 contra la de la Sección 2ª de la Sala Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de 31/3/2011 (señalada en el apartado anterior), dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 843/2007.
- Sentencia nº95/2015, de 20/4/2015, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Salamanca que anula la Resolución de Alcaldía de fecha 9 de agosto de 2007 por la que se otorga al Corte Inglés licencia urbanística para construcción de un centro comercial, confirmada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, Sede Valladolid, al resolver el recurso de apelación 439/2015.

6. ORDEN FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/1999, suspensión ordenación urbanística y establecimiento de normativa urbanística transitoria.

Ante la situación existente en el ámbito objeto del presente documento, según resulta de lo expuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento de Salamanca, mediante escrito de fecha de 16/2/2016, formuló a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente solicitud de la aplicación del art. 56.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León al ámbito del anterior sector SU-NC 37.

Mediante Orden de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y

**Ayuntamiento
de Salamanca**

León al ámbito anulado del sector de suelo urbano no consolidado nº 37 “Avenida de Federico Anaya / Antiguo Cuartel Julián Sánchez El Charro” del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, se acordó:

- Suspender la vigencia de la ordenación urbanística en el mencionado ámbito.
- Otorgar un plazo de dos años al Ayuntamiento de Salamanca para que elabore y tramite una nueva ordenación urbanística en dicho ámbito.
- Establecer una normativa urbanística transitoria.

Y todo ello, en base a los siguientes fundamentos de derecho:

- No resulta pacífico, a la vista de la redacción literal de la Sentencia nº 807, de 31 de marzo de 2011, cuál es el planeamiento urbanístico aplicable, situación de inseguridad jurídica que no resulta en principio deseable.
- Sea cual sea la ordenación urbanística aplicable como resultado de las resoluciones judiciales citadas, resulta claro que no permitiría el mantenimiento de las edificaciones, instalaciones y obras de urbanización ejecutadas al amparo en el planeamiento anulado, lo que provocaría, un notable perjuicio social y económico para el Ayuntamiento en cuanto a las dotaciones municipales, y pérdida de un gran número de puestos de trabajo vinculados al centro comercial, así como perjuicios económicos para la empresa en particular, y para la actividad social y económica de la ciudad.
- Todo ello sin que haya quedado indubitativamente acreditado que dichas edificaciones, instalaciones y obras de urbanización no puedan contar con un adecuado encaje en el marco de la normativa urbanística.

7. NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO – CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO.

En los anteriores apartados se han descrito los diferentes planeamientos, desarrollos, fases de gestión urbanística y edificatoria producidas que, si bien se tramitaron de acuerdo al planeamiento general vigente y a la legislación urbanística, fueron anulados algunos de ellos en virtud de las sentencias señaladas en el apartado 5 anterior, concluyendo en la situación actual de existencia de una normativa urbanística temporal en el ámbito del planeamiento anulado, gracias a la Orden FYM/288/2016, con el objeto de salvar la inseguridad jurídica existente como resultado de las sentencias producidas.

Esta situación temporal, como la propia Orden indica, tiene un plazo de vigencia de dos años, en el que se obliga al Ayuntamiento de Salamanca a presentar para su aprobación definitiva una nueva ordenación urbanística del ámbito que complete la de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

**Ayuntamiento
de Salamanca**

Por lo tanto, la obligación legal de poseer un planeamiento completo para todo el término municipal, y no con normas transitorias con plazo de caducidad, así como el imperativo de su redacción al Ayuntamiento de Salamanca de acuerdo a lo dispuesto en la Orden FYM/288/2016, es lo que justifica la necesidad y conveniencia de la redacción y tramitación del planeamiento en el ámbito anulado, y por ello el interés público de la actuación.

El mencionado interés público se acrecienta, como se mencionará más adelante, al considerar tanto el mantenimiento de los criterios y justificación de la anterior Modificación Puntual nº 15 del PGOU de 1984 (ver apartado 4.1.2. de esta MOD 14), así como la conveniencia tanto del mantenimiento de la dotación pública existente (que posee una intensa actividad y uso por la ciudadanía), como por la obtención de una nueva dotación pública que pueda acoger unos usos dotacionales ya perfilados en la propuesta municipal y necesarios en el ámbito, frente al anterior uso residencial previsto, o también, por el mantenimiento del centro comercial que ha permitido la creación de un nuevo foco de la actividad urbana de la ciudad (muy centrada en la Plaza Mayor y su entorno, diversificando por ello la única focalidad existente hasta ese momento) con el consiguiente beneficio para el entorno, por una parte, y la creación de numerosos puestos de trabajo directos e indirectos, por otra.

Por todo ello, se considera suficientemente justificado la conveniencia e interés público de la presente MOD 14 promovida por iniciativa pública del Ayuntamiento de Salamanca.

8. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La Orden FYM/288/2016 afecta a todo el ámbito del antiguo sector SU-NC 37, es decir tanto a los terrenos que en su día fueron del Cuartel Militar Julián Sánchez El Charro, como a los terrenos del actual campo de fútbol Nemesio Martín. La presente MOD 14 analiza las consideraciones, directrices y criterios en el ámbito del antiguo Cuartel Militar "Julián Sánchez El Charro", cuya delimitación se corresponde con la siguiente descripción:

- Al Norte, con la Calle Alfonso de Castro.
- Al Sur, con la Avda. de María Auxiliadora.
- Al Este, con la medianera de las antiguas edificaciones residenciales militares con frente a la Avda. de Alfonso IX de León con solar propiedad del Ministerio de Defensa con frente a la calle Víctimas del Terrorismo.
- Al Oeste, con la Calle Alonso de Ojeda.

En cuanto a la concreción de la delimitación del ámbito objeto del presente documento, se observa una contradicción entre la siguiente documentación de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca:

- Plano 01-OG de ordenación general, Plano 07_OD_7369n, 07_OD_7369s de ordenación detallada, y Plano del SU-NC.37, incluido en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado: En estos planos la delimitación del antiguo SU-NC.37

**Ayuntamiento
de Salamanca**

en el ámbito objeto del presente documento, se ciñe a la antigua propiedad del Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”, que contaba con una superficie de 34.478 m².

- Normas Urbanísticas: Ficha nº 37 del Sector de SU-NC Nº 37 “Avd. de Federico Anaya / Antiguo Cuartel “Julián Sánchez el Charro” en la que se menciona:
 - o Superficie bruta del sector: 45.867 m².
 - o Densidad bruta de edificación: 45.867 m² (1m²/m²)
 - o Otras referencias a la documentación incluida en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado en Soporte Digital (modificación nº 15 del P.G.O.U. de 1984).
- En el documento mencionado en la anterior ficha nº 37, incluido en el Anejo de Sectores de suelo urbano en Soporte Digital, se determina una delimitación en los planos I.3 y P.1 que incluye en el ámbito de actuación del presente documento, además de la superficie del Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”, otra superficie correspondiente a los semianchos (existentes en ese momento) de las calles a los que da frente como son la Avda. de María Auxiliadora, Alonso de Ojeda y Alfonso de Castro, desglosada en las siguientes cantidades:
 - o Ámbito cuartel:
 - Suelo neto del cuartel: 34.478 m².
 - Suelo público viario: 3.463 m².
 - Total: 37.941 m².
 - o Zona ISPE:
 - Suelo neto: 7.926 m².
 - o TOTAL ZONA CUARTEL + ISPE: 45.867 m².
- Por lo tanto se observa una contradicción en la documentación de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca entre la delimitación gráfica de los planos de ordenación general o detallada (superficie 34.478 m² en el ámbito de este documento), y la reflejada en el documento incluido en el Anejo de Sectores de suelo urbano en Soporte Digital (superficie 37.941 m² en el ámbito de este documento), que conduce a una superficie que es la considerada en la ficha nº 37 de las incluidas en las Normas Urbanísticas para el SU-NC-37, y que por aplicación del índice de aprovechamiento, determinaba la densidad bruta de edificación.

A los efectos de solventar la mencionada contradicción, acudimos a lo dispuesto en el art. 1.1.4. “Valor de los documentos del Plan” de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, que en su punto 6 determina como resolver las posibles contradicciones entre documentos gráficos, o entre éstos y las normas urbanísticas, señalando que “*En caso de discrepancia entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación, prevalecerán las establecidas en las Normas, sobre los planos*”. Por lo tanto siguiendo con esta interpretación debemos entender que prevalece la delimitación que conlleva la superficie reflejada en la ficha nº 37 de las Normas Urbanísticas, y por lo tanto, la delimitación a considerar en la presente MOD 14 será la reflejada en los planos I.3 y P.1 incluidos en el Anejo de Sectores de suelo urbano en Soporte Digital (SU-NC 37), y cuya superficie alcanza los 37.941 m².



**Ayuntamiento
de Salamanca**

9. CARÁCTER DE LA ORDENACIÓN.

La finalidad de la ordenación que se pretende, es dar cumplimiento a lo dispuesto en la Orden FYM/288/2016, dotando de planeamiento a un espacio de la ciudad que actualmente se rige únicamente por la normativa urbanística transitoria señalada en la mencionada Orden.

Bien es cierto que la situación generada por la sentencia producida es sumamente particular y con un encaje poco claro en el articulado de la legislación urbanística vigente, como reconoce la propia Orden en la justificación de su propuesta, y todo ello, como más adelante se justificará (ver apartado 11.3.3 de esta Memoria Vinculante de la MOD 14), debido a que no se considera de aplicación la tradicional práctica de que la anulación de un planeamiento revive el anterior, y por lo tanto, se considera que existe un vacío urbanístico. Esta situación hace que exista también una posible discusión teórica sobre si se debe de tratar de una revisión parcial del planeamiento general (figura inexistente explícitamente en la legislación), y que por ello, nos lleva a la denominación de Modificación, que sí contempla la legislación urbanística vigente, y que debe entenderse no como modificación de planeamiento alguno preexistente, sino como una ordenación que completa la vigente del planeamiento general de la ciudad.

Por ello, la presente MOD 14 tiene la consideración de Modificación del Plan General, respecto al planeamiento general vigente en el municipio de Salamanca, dado que no implica su Revisión, según se justifica a continuación.

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante L.U.C.yL.), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50% por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro últimos años.”*

El art. 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante R.U.C.yL.), matiza más el concepto de “reconsideración de la ordenación general” al afirmar que se trata de “la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”.

Está claro que, en la presente MOD 14, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU (Revisión Adaptación 2004) de Salamanca vigente, debido al tamaño y características de la actuación propuesta, y en particular:

- No se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables: ya que estos suelos han tenido la consideración de urbanos en los diferentes planeamientos generales de la ciudad, al encontrarse en el interior de una trama históricamente consolidada, incluso en la actualidad debido a la ejecución de la urbanización existente que fue recibida, tras los trámites oportunos, por el Ayuntamiento de Salamanca.



Ayuntamiento de Salamanca

- No se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, ya que como tal uso residencial, no se prevé ninguna superficie.
- Estas condiciones se cumplen claramente tanto de forma aislada, como en unión de las Modificaciones del P.G.O.U. aprobadas en los últimos cuatro años, como puede comprenderse por su objeto, y que son:
 - o Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca en la parcela dotacional «Victoria Adrados» y Plaza Maestro García Bernalt, aprobada definitivamente por Orden FYM/568/2014, de 12 de junio (BOCYL 4/7/2014).
 - o Modificación nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, relativa a la parcela dotacional Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la Junta de Castilla y León en Salamanca, aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1158/2014, de 1 de diciembre.
 - o Modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca «Tipologías edificatorias y construcciones sobre la altura de cornisa», aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 10/4/2015 (BOCYL 21/5/2015).
 - o Modificación nº 9, Plaza de los Bandos, del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Revisión/Adaptación 2004), promovido por el Ayuntamiento de Salamanca, aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 11/11/2016 (BOCYL 20/2/2017).
 - o Modificación nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Revisión/Adaptación 2004), sobre inclusión de la categoría de uso terciario recreativo, establecimientos de juego, promovido por «Minijuegos, S.A.», aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 30/12/2016 (BOCYL 20/2/2017).

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C.yL., y el art. 169 del R.U.C.yL. afirma que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*.

Nos encontramos pues claramente en esta situación, siendo necesaria su justificación de acuerdo a la modificación de la normativa urbanística producida desde su aprobación definitiva.

Por esta razón el contenido de la presente MOD 14 se ajustará a las exigencias legales señaladas en el artículo 169 apartado 1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), que establece en el apartado a) del punto 3 que la Modificación se debe limitar a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, y conforme señala en el apartado b) del mismo punto, deberá contener los documentos necesarios para reflejar estas determinaciones.

Y en especial:

- La justificación de la conveniencia de la Modificación, acreditando su interés público (incluida en el apartado 7 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14).
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto



**Ayuntamiento
de Salamanca**

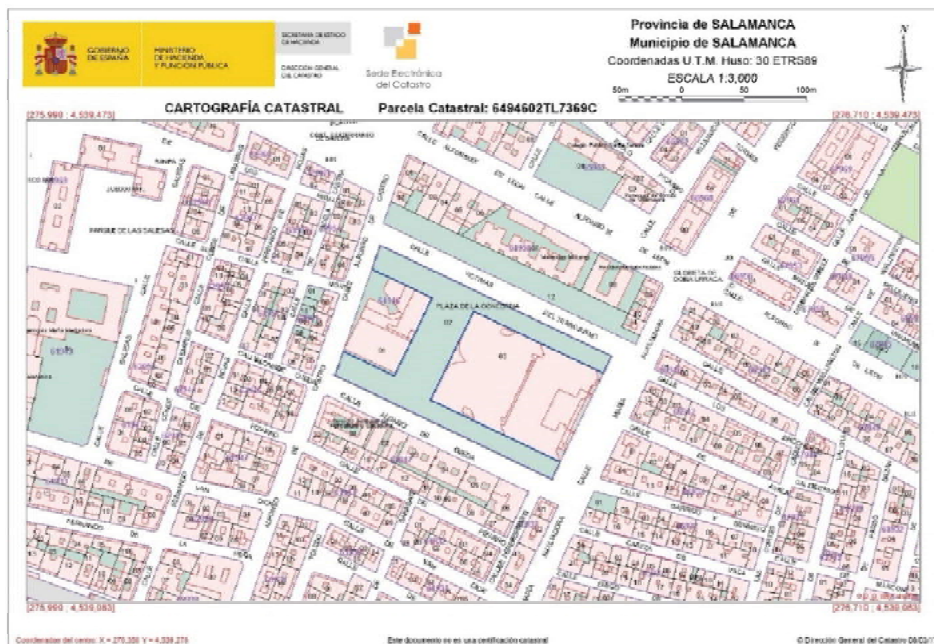
(en el presente caso, dada la situación derivada de las sentencias producidas, se contemplan las nuevas determinaciones de planeamiento, apartados 11 a 15 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14).

- El análisis de la influencia de la Modificación sobre el modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio y sobre la ordenación general vigente (incluido en el apartado 11.3.2 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14)

10. MODELO Y ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

10.1. Propiedad del suelo.

Las titularidades existentes en el momento de redacción de esta MOD 14 en la Dirección General del Catastro son las siguientes:





**Ayuntamiento
de Salamanca**

UTM	TITULARIDAD	USO EXISTENTE
6494601TL7369C0001QZ	Ayuntamiento de Salamanca	Centro Municipal Integrado Julián Sánchez "El Charro"
6494602TL7369C0001PZ	Ayuntamiento de Salamanca	Espacios libres públicos
6494603TL7369C0001LZ	El Corte Inglés, S.A.	Centro comercial
6495812TL7369E0001JH	Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa	Suelo
Resto de terrenos del ámbito	Ayuntamiento de Salamanca	Viario público

En Anejo nº 1, incluido en el Tomo III Documentación Gráfica de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, se incluyen las certificaciones catastrales de las mencionadas fincas.

10.2. Situación física actual.

Como se ha mencionado anteriormente, el ámbito se encuentra totalmente urbanizado habiéndose recibido municipalmente las obras de urbanización y puestas al servicio público con fecha 9 de marzo de 2010.

Por lo tanto desde esa fecha, el Ayuntamiento de Salamanca posee no sólo la titularidad, sino también el dominio y uso de los terrenos destinados a espacios libres públicos, equipamientos y viarios públicos, adquiriendo todos estos terrenos la condición de suelo urbano consolidado, por haber cumplido los propietarios de los suelos las obligaciones que establece la legislación vigente, tras la finalización de los trámites reglamentarios oportunos. Por esta misma causa, el Ayuntamiento de Salamanca se encarga de su mantenimiento y conservación desde hace ya siete años.





Ayuntamiento de Salamanca

La ejecución de la urbanización se realizó de acuerdo al Proyecto de Urbanización aprobado municipalmente y con los criterios que el Ayuntamiento de Salamanca exige a los actuales desarrollos urbanísticos (mejorando incluso las calidades mínimas exigidas por el Ayuntamiento), por lo que destaca en cuanto a las calidades de materiales e infraestructuras aplicadas con la urbanización del resto de su entorno.





**Ayuntamiento
de Salamanca**





Ayuntamiento
de Salamanca





**Ayuntamiento
de Salamanca**





**Ayuntamiento
de Salamanca**



Se debe resaltar el excelente resultado de la ejecución de la urbanización realizada, ya que, durante los siete años transcurridos, su uso público ha sido intenso tanto por el uso intensivo y la gran afluencia de ciudadanos a las actividades públicas del centro municipal integrado y de otras realizadas en la denominada actualmente Plaza de la Concordia, como por la atracción peatonal y rodada que ha conseguido la edificación comercial.

10.3. Estructura urbana actual.

El ámbito en el que se encuentran los terrenos objeto de la presente MOD 14, se enclava en una de las zonas más densas de la ciudad, fruto del desarrollismo operado en Salamanca en las décadas de los años 50 y 60 del pasado siglo, y con una calidad paisajística baja.

Se caracteriza por una densa trama residencial con calles no muy amplias, edificaciones de cierta altura y carencia de espacios libres y dotaciones, tal y como se puede observar en la foto aérea que se acompaña a continuación obtenida de un vuelo fotogramétrico realizado en marzo del año 2000.

En la foto aérea se puede ver aún las construcciones e instalaciones del antiguo Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”.



**Ayuntamiento
de Salamanca**



Como se observa, el citado Cuartel Militar constituía una excepción tipológica en el entorno, no ya tanto por la altura de las edificaciones colindantes (de mayor altura las situadas con frente a la Avda. de Alfonso IX de León), sino especialmente por la gran superficie ineditada (frente a la elevada densidad residencial de la malla urbana de los alrededores) necesaria por el uso militar existente en ese momento. De la misma forma también constituía una excepción en cuanto al uso urbanístico por su utilización dotacional para usos militares, frente al residencial casi exclusivo del entorno.

Tras el abandono militar de los terrenos y la desafectación de los mismos al uso de defensa, el desarrollo urbanístico realizado ha dado paso a la situación existente que se refleja en la siguiente foto aérea actual:



**Ayuntamiento
de Salamanca**



Por lo tanto, con la transformación urbanística realizada:

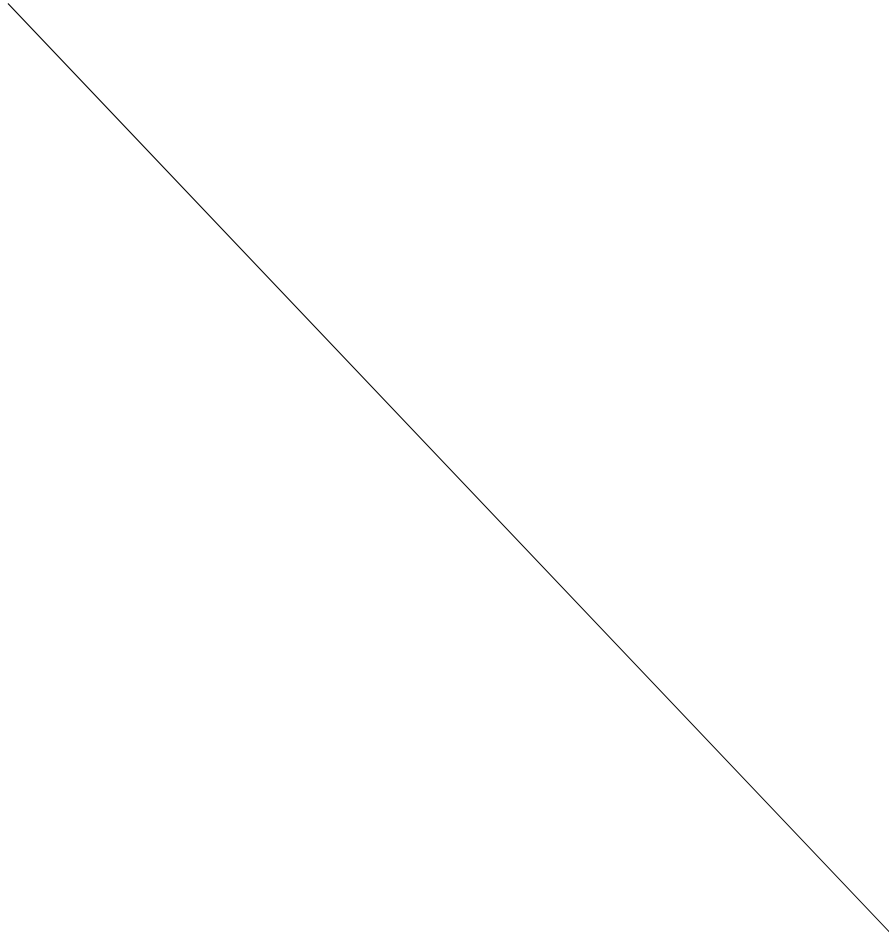
- Se mantiene, como no podía ser de otra forma, la menor ocupación del suelo y diversidad de usos frente al residencial dominante y casi exclusivo del entorno, frente a las características de elevada densidad y exceso de uso residencial existente en el resto del barrio.
- Con una total apertura de los espacios anteriormente encerrados en el Cuartel Militar (por obvias razones los terrenos del cuartel se encontraban cercados y vigilados para un uso protegido), dotándoles de un mayor uso público con la implantación de:
 - o Zonas verdes y espacios libres públicos (incluso una buena parte de la parcela privada posee en superficie un uso público completando la denominada Plaza de la Concordia).
 - o Una gran dotación pública ampliamente utilizada (Centro Municipal Integrado “El Charro”).



Ayuntamiento de Salamanca

- La ampliación de las vías públicas, dotando a las existentes de mayor superficie peatonal y para aparcamientos, e incluso con la apertura de una nueva calle denominada “Víctimas del Terrorismo”.
- En conclusión con la urbanización ejecutada se propuso aumentar la mayor disposición de suelo público y de dotaciones, ejecutando una ordenación que aumentara la calidad del entorno en el que se enclava, incluso ocultando medianerías existentes.

Para una mejor comprensión se incorporan las fotos anteriores, pero en un ámbito menor:





**Ayuntamiento
de Salamanca**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Podemos describir la estructura urbanística en el ámbito, con la relación de componentes urbanos que existen, diferenciando los espacios urbanos que lo constituyen:

10.3.1. Morfología.

Responde simultáneamente a una solución mixta, pues respeta la malla básica del ensanche urbano definida por los trazados de calles que coinciden con la trama urbana ortogonal tradicional de esta parte de la ciudad, y es respetuosa con la morfología urbana del entorno, pero al mismo tiempo las edificaciones construidas en la actualidad corresponden a una tipología edificatoria de volúmenes exentos en contraposición con la tipología de edificación cerrada de este ensanche (y en la línea de las anteriores edificaciones cuartelarias). La tipología exenta tiene dos valores comparativos propios:

- No constituyen una ruptura escénica al quedar perfectamente integrados en sus perspectivas de calle y su percepción resulta armonizada al contrastarlo con los frentes de fachada del resto de manzanas colindantes, como se describirá más adelante.
- Al mismo tiempo acompañan de forma adecuada a los espacios libres públicos que se configuran en sus bordes y perímetro, sobre todo en la plaza pública central, que pasa a constituir el elemento singular de la manzana como acompañamiento deseable al equipamiento y al centro comercial que se sitúa en los bordes.

10.3.2. El espacio público y la accesibilidad peatonal.

El espacio público central, además de la dimensión que se justifica en estándares, presenta un valor muy positivo que favorece su utilización para una multitud de eventos públicos así como su variada utilización diaria, lo que unido a la ejecución de los ensanchamientos de calles con espacios ajardinados y el espacio de acerado en el frente de la Avda. María Auxiliadora, permiten una utilización peatonal muy agradable que realza la centralidad de la manzana en su entorno, y favorece el acceso a las zonas de uso público con unas dimensiones adecuadas a la intensidad peatonal ahora generada por los numerosos ciudadanos que resultan atraídos por el conjunto de la actuación.

Este espacio público está constituido como plaza dura conformando en su conjunto un espacio de grandes dimensiones de extraordinaria utilidad como zona pública de estancia y encuentro para los habitantes del entorno, tal y como lo ha demostrado en estos años de dominio y uso público.

10.3.3. La compacidad urbana.

La tipología y altura de las edificaciones recientemente construidas en el interior del ámbito, y su baja ocupación de suelo determinan que el espacio urbano global posea una intensidad de edificación muy inferior a las manzanas del entorno que la bordean.



**Ayuntamiento
de Salamanca**



Sin perjuicio de ello en la calle principal, la Avenida Mª Auxiliadora, se ha tenido muy en cuenta el perfil urbano y la volumetría en altura pues se ha adecuado a las alturas de los edificios que se sitúan en el frente de la calle tal, y como se puede apreciar en el perfil de dicha calle, y que llegan en la mayoría de los casos a nueve plantas.



10.3.4. La accesibilidad rodada.

La ampliación de la red viaria, la realización de un aparcamiento subterráneo de uso público con unas dimensiones muy importantes y la reserva de plazas de aparcamiento en superficie, le dan al ámbito una significación esencial como pieza urbana de gran accesibilidad, favoreciendo con ellos la intensidad de uso de los edificios construidos,



Ayuntamiento de Salamanca

máxime si se tiene en cuenta la deficiencia tan enorme de aparcamiento privado que existe en esta zona de la ciudad, por carecer de este servicio la mayoría de los edificios del entorno, dada su antigüedad.

10.3.5. Los usos urbanos

El destino actual de las superficies y las construcciones de este ámbito urbano constituyen básicamente equipamientos urbanos y se les asigna un carácter dotacional que permite referenciar la manzana dentro de la estructura urbana de la ciudad como un área singular de utilización y servicio para todos los ciudadanos por su destino, y es razonable que la ordenación propuesta mantenga ese carácter de equipamiento.

De esta forma se pueden mencionar las siguientes superficies y usos existentes:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)		% SOBRE EL TOTAL
		parcial	total	
Equip C/Alfonso de Castro	Sistema General	3.494,75		
TOTAL EQUIPAMIENTO			3.494,75	9,21
Solar C/Víctimas del Terrorismo	sin uso	4.169,99		
TOTAL SOLAR			4.169,99	10,99
TERCIARIO	Uso público sobre rasante	4.399,99		
	Resto privado	4.880,01		
	Rampas	1.330,74		
	Total Terciario Comercial		10.610,74	27,97
ELP Plaza de la Concordia	Espacios Libres Públicos	6.187,27		
ELP C/Alonso de Ojeda	Espacios Libres Públicos	907,60		
ELP C/Víctimas del Terrorismo	Espacios Libres Públicos	1.031,90		
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.126,77	21,42
VIARIO PÚBLICO			11.538,75	30,41
TOTAL ÁMBITO			37.941,00	100,00

Por lo tanto y como puede observarse, nos encontramos ante un ámbito con un uso claramente dotacional y de servicios a su entorno inmediato, por lo que el análisis de necesidad de dotaciones para su ámbito carece de sentido, al servir las dotaciones y equipamientos previstos a ámbitos superiores de la ciudad, actualmente sobredensificados (ver apartado 10.6), y máxime con el destino que se pretende al solar existente.

10.3.6. Funcionalidad

Las características descritas dan una respuesta funcional en la ciudad que resulta positiva y que ha permitido revivir una zona urbana y su barrio colindante sin perjudicar en nada los aspectos funcionales relativos al tráfico o a la modificación de usos tradicionales del ensanche, en el que permanecen los comercios de calle, intensificándose la vida urbana contribuyendo que tengan mayor actividad para constituir un elemento dinamizador para esta parte de la ciudad.

**Ayuntamiento
de Salamanca****10.3.7. El paisaje urbano**

En este análisis de las nuevas edificaciones actuales (tanto dotacional como comercial), además de su adecuación volumétrica, se les ha tratado con una composición de colores en base al uso a que se destinan y la búsqueda de un componente de modernidad que realza su visualización y mejora el espacio logrado en la composición urbana de este ámbito, quedando dentro del ensanche como un espacio que ha revalorizado el entorno de los edificios preexistentes.

Solo queda completar el ocultamiento de las medianerías vistas de los edificios que limitan el ámbito de esta MOD 14 por el Este, y se contempla en esta nueva ordenación la realización de la edificación que realizará el ocultamiento y la terminación compositiva de esa manzana.

10.3.8. Estructura global

De las consideraciones anteriores sobre componentes de la estructura urbana, se deduce que la estructura global existente es correcta y que se verá positivamente reforzada cuando se edifique el solar aludido anteriormente, con un uso de equipamiento, reforzando con ello aún más la singularidad pretendida.

El 72,03% de su superficie se destina a espacios de dominio y uso público, llegando al 83,63% si se incluyen aquellas otras superficies de uso público y dominio privado, lo que supone un esponjamiento poco frecuentes en áreas urbanas de ensanches consolidados, tal y como se puede apreciar en las fotos anteriores, que justifican el carácter de pulmón que se le asigna y que conforma una dotación muy significativa de espacio público de actividad, de tamaño similar a la plaza mayor de la ciudad, y por lo tanto con una posibilidad y flexibilidad de uso que permita acoger numerosas actividades y eventos públicos, tal y como ha venido sucediendo en estos siete años que han transcurrido desde su recepción municipal y puesta al servicio público.

10.4. Actividad económica en el ámbito.

De forma directa, la actividad económica del ámbito de la presente MOD 14 se genera actualmente en el Centro Comercial, del que nos han facilitado los siguientes datos correspondientes al año 2016:

- Empleos directos: más de 400.
- Empleos indirectos más de 400.
- Afluencia de clientes: Una media de 11.400 personas diarias, que suponen un total de 3.648.000 personas al año.

Como puede observarse, se trata de una de las principales empresas de la ciudad por número de empleados directos, más los indirectos que le atienden en labores de transportes, reposición,



Ayuntamiento de Salamanca

abastecimiento de productos de empresas locales y del entorno inmediato, etc. lo que hace que la sinergia de generación de empleo y actividad económica sea especialmente importante.

Del mismo modo, también hay que considerar el aumento de actividad comercial y hostelero que se produce en el entorno inmediato, debido a la afluencia de clientes atraídos por el centro comercial.

De todo ello, se concluye que el citado centro es uno de los focos de generación de actividad económica más importante para la ciudad, favoreciendo otro aspecto crucial como es la desfocalización del centro de la ciudad, generando un foco de atracción hacia un barrio periférico y de gran densidad de población, y por ello con escasa actividad económica o social, que sin él difícilmente podría generar esta atracción y número de visitantes.

Por otra parte, no debemos dejar de mencionar también en este apartado, la influencia positiva que para la actividad económica del entorno, supone el Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, favoreciendo tanto la génesis y emprendimiento en sus instalaciones como sirviendo de foco cultural y deportivo, y en definitiva de atracción, para los comerciantes y demás actividades económicas del entorno.

En cuanto al suelo sin edificar, por este motivo, actualmente no supone generación de actividad económica alguna.

10.5. Actividad social y cultural en el ámbito.

En el interior del ámbito se encuentra edificado el Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, que con una intensa agenda de actividades sociales, culturales y deportivas, se ha convertido en un generador social y cultural de primer orden de la ciudad, existiendo en su interior dependencias municipales administrativas de servicios sociales y participación ciudadana, así como otras relacionadas con el registro general municipal, organismo autónomo de recaudación e información municipal.

Está incluido en la Red de Centros de Participación Ciudadana dependiente de la Concejalía de Participación Ciudadana y Bienestar Social del Ayuntamiento de Salamanca.

De las memorias de los Centros Municipales Integrados correspondiente al año 2016, facilitadas por la Sección de Participación Ciudadana municipal, podemos extraer los siguientes datos comparados de la actividad de los mismos:

- Utilización de los Centros Municipales Integrados en función de la iniciativa de la actividad:

Se observa como el Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, es claramente el que concierne una mayor demanda de actividades tanto por Entidades asociativas, como por los diferentes Servicios Municipales, incluso llegando a ser el



Ayuntamiento de Salamanca

único que han demandado otras Instituciones Públicas (excepción hecha de Miraltormes por su especial vinculación con el colectivo dominicano).

	JULIAN SANCHEZ "EL CHARRO"		MIRALTORMES		IGLESIA VIEJA PIZARRALES		VISTAHERMOSA	
TIPO DE ENTIDAD	Nº		Nº		Nº		Nº	
Vecinos	20.143		4		18		5	
Deportivas	33.257		5		0		5	
Culturales	12.397		15		96		4	
Autoayuda	5.099		0		0		0	
Juveniles	13.024		4		10		0	
Ayuntamiento de Salamanca	0		7		0		0	
Mayores	2.661		0		0		0	
Mujeres	1.970		0		0		0	
Consumidores	0		0		0		0	
Fundaciones	1.298		0		0		0	
Discapacitados	0		2		0		0	
ONG	0		1		0		0	
Educativas	0		5		0		0	
Sociales	0		5		0		0	
Otros	10.741		0		14		3	
SERVICIO MUNICIPAL								
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Participación ciudadana	3.048	3,2	16	0,99	0	0	2	6,67
Servicios Sociales (CEAS)	50.678	54,31	150	9,28	3	75	11	36,67
Deportes	20.094	21,53	869	53,77	0	0	8	26,67
OAGER	9.526	10,2	0	0	0	0	0	0
Biblioteca	0	0	48	2,97	0	0	1	3,33
Atención al ciudadano	12.960	13,88	341	21,1	0	0	0	0
Mayores	0	0	192	11,88	0	0	0	0
Juventud	0	0	0	0	0	0	1	3,33
Salud Pública	0	0	0	0	0	0	1	3,33
Bienestar social	0	0	0	0	0	0	2	6,67
PMVU	0	0	0	0	0	0	1	3,33
EM Musica	0	0	0	0	0	0	3	10
Otros	0	0	0	0	1	25	0	0
OTRAS INSTITUCIONES PÚBLICAS								
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Junta Castilla y Leon	5.062	100	0	0	0	0	0	0
Gerencia SS. Sociales	0	0	0	0	0	0	0	0
Diputación de Salamanca	0	0	0	0	0	0	0	0
Consulado República Dominicana	0	0	12	100	0	0	0	0

o Número de actividades realizadas:

De igual manera que en el apartado anterior, se concluye que el Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro", es el que acoge un mayor número de actividades de forma destacada, acogiendo un total de 3.537, frente a las 234 del Centro de Vistahermosa, o los 170 del Centro de Miraltormes, o los 58 del centro de la Iglesia Vieja de Pizarrales, destacando de forma especial las actividades lúdica, deportivas, talleres formativos, reuniones u otras de carácter asociativo, tal y como se refleja en la siguiente tabla:

TIPO DE ACTIVIDAD	JULIAN SANCHEZ "EL CHARRO"		MIRALTORMES		IGLESIA VIEJA PIZARRALES		VISTAHERMOSA	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Teatrales y Musicales	71	2,01	24	14,12	45	77,59	29	12,39
Conferencias	98	2,77	4	2,35	1	1,72	1	0,43
Reuniones	396	11,20	21	12,35	1	1,72	6	2,56
Talleres Formativos	469	13,26	9	5,29	0	0,00	78	33,33
Cursos-Jornadas	37	1,05	9	5,29	0	0,00	2	0,85
Congresos	1	0,03	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Lúdicas	1.057	29,88	39	22,94	0	0,00	22	9,40
Deportivas	899	25,42	30	17,65	0	0,00	62	26,50
Exposiciones	8	0,23	0	0,00	4	6,90	12	5,13
Educativas	0	0,00	24	14,12	0	0,00	0	0,00
Otros	501	14,16	10	5,88	7	12,07	22	9,40
TOTAL	3.537	100	170	100	58	100	234	100



Ayuntamiento de Salamanca

- Número de usuarios de los Centros Municipales Integrados:

Nuevamente destaca el Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, favorecido por su situación y la alta densidad de población de los barrios del entorno, teniendo un 32% más de usuarios que el Centro de Vistahermosa, tres veces más que el Centro de Miraltormes, y casi 20 veces más que el Centro de la Iglesia Vieja de Pizarrales, tal y como puede comprobarse en la tabla resumen siguiente que enumera el número de usuarios en relación con el promotor de las actividades realizadas:

TIPO DE ACTIVIDAD	JULIAN SANCHEZ " EL CHARRO "		MIRALTORMES		IGLESIA VIEJA PIZARRALES		VISTAHERMOSA	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Organizadas por Entidades Ciudadanas	100.590	50,56	11.150	22,2421704	9.975	97,1180995	56.625	37,5821331
Organizadas por Servicios Municipales	93.305	46,90	36.620	73,0500698	296	2,8819005	90.281	59,919692
Organizadas por otras Instituciones públicas	5.062	2,54	360	0,71813285	0	0	3.764	2,49817482
Representaciones y Festivales	0	0,00	2000	3,98962697	0	0	0	0
TOTAL	198.958	100	50.130	100	10.271	100	150.670	100

De todo ello no cabe sino concluir que se trata del Centro Municipal Integrado, más demandado, con mayor número de actividades, y con más usuarios de toda la ciudad, lo que realza el acierto y la relevancia de su construcción.

La intensa actividad cultural, social y deportiva de este centro, lo han convertido de hecho en los siete años de funcionamiento, en un foco no ya sólo del ámbito del documento, sino también de los barrios del entorno, en las que otras instalaciones culturales como la Biblioteca Torrente Ballester, deportivas como piscinas cubiertas, pabellón multiusos o campos deportivos, se encuentran más allá del cinturón de borde que forma la Avda. de los Cipreses o la de Vicente del Bosque, es decir de forma periférica a los barrios que sirve, por contra de la situación de absoluta centralidad que posee el Centro Municipal Integrado. Lo mismo sucede con otros centros de actividad social y cultural del entorno como la escuela municipal de música, el centro de mayores Tierra Charra, Casa de Juventud de Garrido y otras dependencias municipales con situación más dispersa y de uso más específico.

10.6. Datos demográficos y de necesidad de vivienda.

El ámbito de la presente MOD 14, se encuentra en el interior del Barrio de Salesas (22 según denominación del observatorio urbano de Salamanca), considerando que posee influencia en los barrios colindantes 23 Garrido Sur, 24 Chinchibarra, 25 Garrido norte, o 9 Labradores.

Estas numeraciones de barrios que utiliza el Observatorio Urbano, coinciden con las Unidades Urbanas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, si bien éstas se encuentran divididas respecto a las del Observatorio.

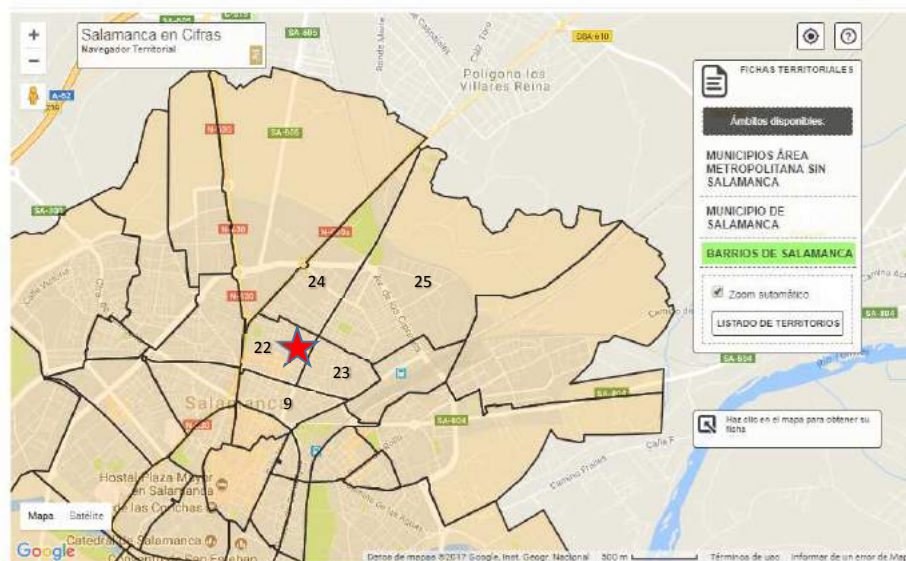


**Ayuntamiento
de Salamanca**



Barrios de Salamanca en cifras

[volver](#)



Se señala con una estrella la ubicación aproximada del ámbito de la presente MOD 14.

De las fichas que se encuentran en el citado Observatorio Urbano (que se incluyen en el Anejo nº 3, incluido en el Tomo III Documentación Gráfica de la Memoria Vinculante de esta MOD 14), podemos resumir los siguientes datos:

BARRIO	HABITANTES	Nº VIVIENDAS FAMILIARES
22 Salesas	6.256,00	3.660,00
23 Garrido Sur	7.748,00	4.827,00
24 Chinchibarra	4.447,00	3.192,00
25 Garrido Norte	11.344,00	6.677,00
9 Labradores	5.922,00	3.513,00

Para conocer la actual Densidad de Población, de acuerdo a los criterios del art. 86 del R.U.C.yL, consideraremos las cifras anteriores del Observatorio (más actuales) y las de superficies netas del ámbito reflejadas en las correspondientes fichas de unidades Urbanas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca (que resultan invariables en el tiempo), de acuerdo a la siguiente tabla:



Ayuntamiento de Salamanca

UNIDAD URBANA	SUP. POLÍGONO NETO PGOU (m2)	TOTAL BARRIO PGOU (m2)	Nº VIV OBSERVATORIO	DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha)
22a - SALESAS	111.007	160.664	3.660	227,80
22b - SALESAS	49.657			
23a - GARRIDO SUR	84.735	171.547	4.827	281,38
23b - GARRIDO SUR	86.812			
24a - CHINCHIBARRA	122.497	270.489	3.192	118,01
24b - CHINCHIBARRA	147.992			
25a - GARRIDO NORTE	145.553	469.785	6.677	142,13
25b - GARRIDO NORTE	226.316			
25c - GARRIDO NORTE	97.916			
9a - LABRADORES	81.828	164.656	3.513	213,35
9b - LABRADORES	82.828			

Con lo cual se concluye que el entorno de la presente MOD 14, posee una elevada densidad de población que hace aconsejable no aumentar el número de viviendas previstas en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Por otra parte la población empadronada en la ciudad ha disminuido en los años anteriores debido a la crisis económica sufrida, tal y como puede comprobarse en el siguiente gráfico obtenido del Instituto Nacional de Estadística:



Este mismo dato puede comprobarse al comparar las cifras de población que figuran en las fichas de las unidades urbanas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca (que cuenta con aprobación inicial en el año 2004), y las que figuran en las fichas actuales del Observatorio Urbano de Salamanca, tal y como se refleja en la siguiente tabla:

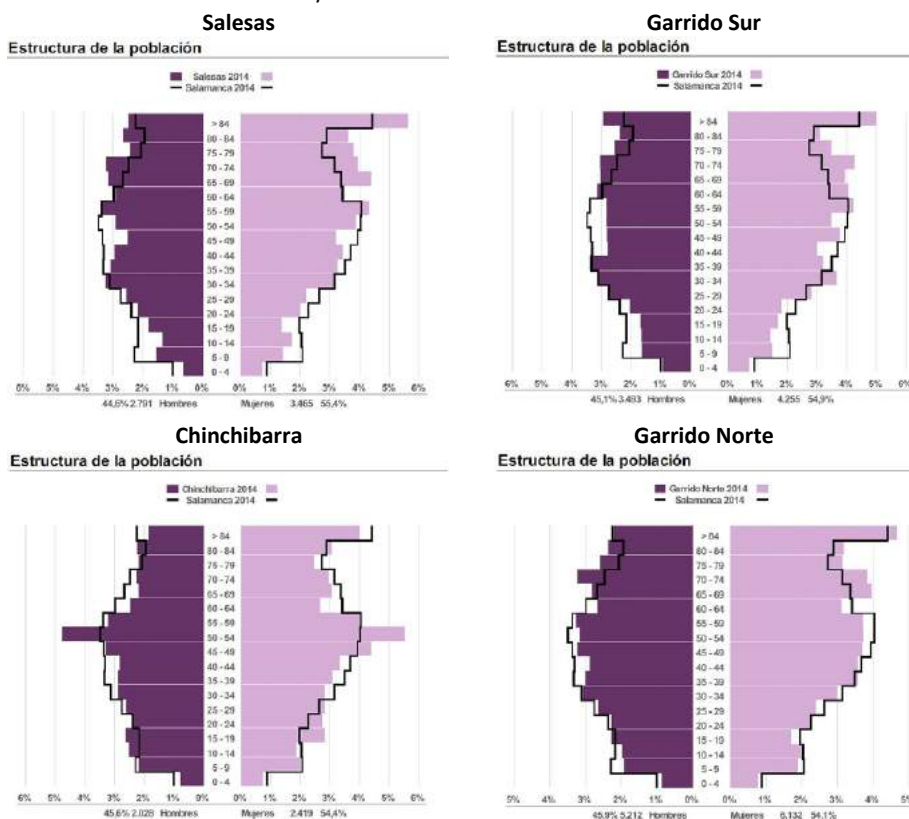


Ayuntamiento de Salamanca

UNIDAD URBANA	POBLACIÓN UNIDAD URBANA PGOU	TOTAL BARRIO S/ PGOU	Nº VIV OBSERVATORIO	DIFERENCIA POBLACION
22a - SALESAS	4.357	7.320	6.256	-1.064,00
22b - SALESAS	2.963			
23a - GARRIDO SUR	4.424	8.861	7.748	-1.113,00
23b - GARRIDO SUR	4.437			
24a - CHINCHIBARRA	3.475	5.441	4.447	-994,00
24b - CHINCHIBARRA	1.966			
25a - GARRIDO NORTE	4.780	14.150	11.344	-2.806,00
25b - GARRIDO NORTE	4.980			
25c - GARRIDO NORTE	4.390			
9a - LABRADORES	3.701	7.066	5.922	-1.144,00
9b - LABRADORES	3.365			

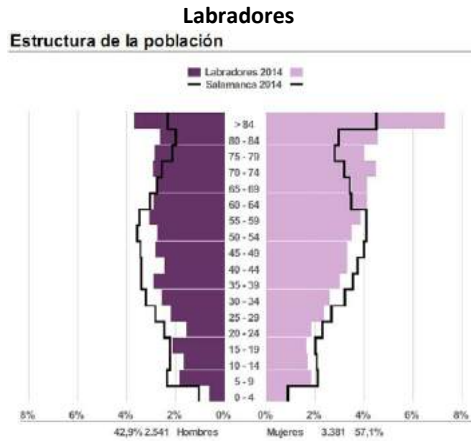
En cuanto a la previsión de proyecciones de población, el INE prevé a nivel nacional unos descensos de población del Estado que pase de los 46.438.422 habitantes en el año 2016, a 45.886.177 en los años 2030-2031, y de 41.068.643 en los años 2065-2066, fundamentalmente por el saldo vegetativo negativo.

Esta misma conclusión puede llegarse por la simple observación de las pirámides de población incluidas en las fichas del Observatorio Urbano de Salamanca, y que se reproducen a continuación, donde además de una disposición invertida de la pirámide, se observa una amplia dominancia de las bandas de mayor edad:





Ayuntamiento de Salamanca



Por todo ello se concluye, que nos encontramos en una zona de la ciudad sobredensificada, lo que unido al descenso de población que ha sufrido la ciudad, al dominio de las bandas de población de mayor edad, y con escasas perspectivas de crecimiento a nivel nacional, se considera necesario y oportuno que en el solar existente en el ámbito de la presente MOD 14, no se produzcan desarrollos residenciales proponiéndose un aumento de las dotaciones al servicio de ámbitos mayores, justificando de esta manera la propuesta de la Corporación Municipal.

10.7. Movilidad urbana.

En enero de 2009 se redactó un “Estudio de tráfico y demanda de aparcamiento” por la creación del Centro Comercial, que analizaba la influencia y el impacto que sobre el tráfico existente tendría la implantación del Centro Comercial y su aparcamiento, realizando un análisis territorial, un análisis del ámbito de estudio y de su red viaria, una descripción de las características principales de la actuación y de la movilidad generada, un estudio de atracción de desplazamientos, una evaluación de la capacidad de los viales, una evaluación de demanda del aparcamiento proyectado en la actuación y un estudio de aparcamientos en el entorno. El estudio concluía principalmente en que el funcionamiento del viario más próximo al entorno de la actuación no se vería afectado por la incorporación del nuevo tráfico generado por la nueva actuación, así como que el aparcamiento construido finalmente en el Centro Comercial podría albergar el volumen de vehículos máximo generado por la actuación estimando no ser necesario utilizar los dos últimos sótanos que bien podrían utilizarse para plazas de aparcamiento en alquiler.

Del mismo modo, durante los años 2011 a 2013 se redactó el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de la Ciudad de Salamanca, donde se realizaba un análisis y un diagnóstico

**Ayuntamiento
de Salamanca**

global de la ciudad y una serie de propuestas concretas para la mejora de la movilidad en la ciudad. Entre las propuestas planteadas en el PMUS, la única que afecta al ámbito es la propuesta de creación de un carril bici por las calles Víctimas del Terrorismo y Alfonso de Castro, en el medio plazo, y una vez se ejecutaran otros trazados de conexión.

La realidad de estos años de utilización y puesta en servicio ha venido a confirmar las conclusiones estimadas en el mencionado estudio de tráfico, señalando por otra parte diversas actuaciones realizadas por el Ayuntamiento o incluso, la construcción del aparcamiento para residentes realizado en la Plaza de Garrido (y no contemplado en el mencionado estudio de tráfico), que si bien por su situación no tiene una influencia directa en el entorno inmediato, si lo es en un entorno cercano.

En el apartado 11.3.16 “Estudio de Movilidad” de la propuesta de la presente MOD 14 se analizan los aforos actuales de tráfico y transporte público, así como la posible influencia de la propuesta que realiza este documento.

11. Ordenación urbanística propuesta.

11.1. Consideraciones previas.

De acuerdo a todo lo anteriormente señalado, nos encontramos con la siguiente situación física y urbanística:

- Tal y como se ha mencionado en el apartado 8 de la presente MOD 14, al ser el ámbito del planeamiento anulado un sector discontinuo, se propone que la nueva ordenación urbanística objeto de la presente MOD 14, se limite al ámbito de la zona correspondiente al SU-NC 37 del antiguo Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”.
- El ámbito objeto del nuevo planeamiento se encuentra totalmente urbanizado, de acuerdo a la tramitación reglamentaria correspondiente exigida en desarrollo de planeamiento y gestión urbanística, tanto en viales como en espacios libres públicos, con todas las infraestructuras necesarias y con altos estándares de calidad, y recibida municipalmente el 9/3/2010, fecha en la que se puso al uso público, pasando a titularidad municipal y encargándose este Ayuntamiento de Salamanca de su conservación y mantenimiento.
- Tanto la edificación del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, construido sobre el solar dotacional previsto en la anterior ordenación, como el centro comercial, se encuentran totalmente edificados, con licencias de primera utilización de fecha 17/3/2010, y funcionando desde dicha fecha.
- Únicamente queda pendiente de edificar el solar de titularidad del Ministerio de Defensa, que se encuentra debidamente vallado.

**Ayuntamiento
de Salamanca**

- Por todo ello, se concluye que se cumplieron todas las obligaciones urbanísticas por los promotores de la actuación, habiendo obtenido tanto los particulares como el Ayuntamiento de Salamanca los solares, espacios urbanizados e infraestructuras que le correspondían en función del anterior planeamiento, finalizando la fase de gestión urbanística, y estando debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias de aplicación en su momento.
- La estructura urbana existente, ha demostrado su compatibilidad y conveniencia con la trama urbana de la ciudad, así como el logro de los objetivos de mayor utilidad pública de la ordenación ejecutada, en todos estos años de funcionamiento desde la finalización de la urbanización y edificación existente.

Por lo tanto, es innegable que la realidad física del ámbito del nuevo planeamiento es la de un suelo urbano consolidado dotado todas las infraestructuras necesarias y exigidas reglamentariamente, incluso con niveles de calidad superiores tanto a los del entorno como a los mínimos exigidos por este Ayuntamiento de Salamanca en los nuevos desarrollos.

Por otra parte, ya la propia Orden FYM/288/2016 de establecimiento de normativa transitoria, reconoce la falta de claridad sobre la determinación del planeamiento urbanístico de aplicación al ámbito, así como la necesidad de comprobar en el nuevo planeamiento la posibilidad de mantenimiento de las edificaciones, instalaciones y obras de urbanización ejecutadas al amparo del planeamiento anulado, y la necesidad de evitar los perjuicios sociales y los quebrantos económicos que a las dotaciones públicas y al centro comercial edificado podría provocar otros procedimientos de restauración de la legalidad.

11.2. Criterios de partida del nuevo planeamiento.

Por todo lo anteriormente expuesto se concluye que los criterios que debe considerar el nuevo planeamiento a redactar y tramitar, los podemos resumir en:

- Cumplir la exigencia tanto de la Orden FYM/288/2016 de establecimiento de normativa transitoria, como de la legislación urbanística general, de dotar a todo el ámbito del municipio del correspondiente planeamiento urbanístico.
- Cumplir los criterios y propuesta que plantea la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Salamanca, que pueden resumirse en:
 - o La nueva ordenación urbanística mantendrá los criterios de diseño existentes, que han demostrado ampliamente durante estos años su conveniencia, coherencia y adecuación con el entorno, y por ello tratará de conseguir la mayor compatibilidad posible con los criterios y estructura del vigente planeamiento general de la ciudad que ya los contemplaba.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

- Procurar que, de acuerdo a la legislación vigente, las edificaciones, instalaciones y obras de urbanización, posean el mayor encaje posible en la nueva ordenación que se proponga, evitando mayores perjuicios sociales y de quebranto económico para las administraciones públicas, así como de puestos de trabajo y otros perjuicios económicos para la mercantil titular del centro comercial.
- Se mantengan lo máximo posible la zonificación y usos actuales (evitando mayores costes de urbanización y dada la utilidad demostrada durante los años de puesta al servicio público), excepto el del solar propiedad del Ministerio de Defensa que se propone se establezca, dentro de la categoría de uso dotacional público, la regulación más amplia y flexible posible, incluso dotaciones docentes o institucionales al servicio de la USAL, o actuaciones dotacionales de carácter residencial o social, como pudieran ser viviendas o alojamientos con algún tipo de protección destinados a personas con dificultades de movilidad, o colectivos específicos que necesiten especial protección, etc..

11.3. Ordenación propuesta.

La presente MOD 14, y en cuanto a su condición de modificación y no de revisión del planeamiento vigente tal y como se ha expuesto en el apartado 9 “Carácter de la ordenación”, y por ello los objetivos y propuestas que se plantean en esta MOD 14 incluidos en el apartado 11.2 anterior, cumple todas las exigencias contenidas en el art. 81 del R.U.C.yL., y así:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial: Tal y como se comenta a lo largo de esta MOD 14, se cumple con lo dispuesto tanto en la legislación y demás normativa sectorial, y Orden FYM/288/2016 de suspensión de ordenación urbanística y establecimiento de normativa urbanística transitoria y demás principios generales para la consecución de los objetivos generales expuestos en el art. 5 del R.U.C.yL..
- b) Ser compatible con planeamiento sectorial, planeamiento de municipios limítrofes y demás políticas municipales: De igual forma se da cumplimiento dado que:
 - Se justifica en los apartados siguientes el cumplimiento de esta MOD 14 con otras normativas y planeamientos sectoriales que pudieran afectarle.
 - No posee influencia alguna con los planeamientos de municipios limítrofes dado su pequeño tamaño y situación interior al núcleo urbano consolidado, como se ha demostrado durante los años de existencia de la ordenación ejecutada.
 - Cumple tanto con los criterios y principios generales de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca (no olvidemos que esta Revisión incluía

**Ayuntamiento
de Salamanca**

la ordenación existente y la propuesta actual la mejora al sustituir el uso residencial anteriormente contemplado por uno dotacional), como con las políticas de la actual Corporación Municipal y criterios concretos que para este ámbito se han señalado en el apartado 11.2 anterior.

- c) Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal y de su área de influencia: En los apartados anteriores de este documento se ha analizado el exceso de densificación que posee el entorno del ámbito de esta MOD 14, y que lleva a la Corporación Municipal a determinar el criterio de sustitución del solar residencial previsto en la ordenación anulada por otro dotacional, que sirva a un mayor ámbito como es el del entorno que rodea al de esta MOD 14. Por otra parte esta actuación no afecta en absoluto a las determinaciones de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca para el resto del término municipal ni de su área de influencia, dada su condición de interior al casco consolidado y menor tamaño, y por ello, sin otras repercusiones a dichas determinaciones del planeamiento general vigente en cuanto a influencia en instrumentos de ordenación del territorio y/o planeamiento, condición de centro urbano de referencia, situación en ámbitos susceptibles de desarrollo económico, atractivo turístico u otras demandas sociales.
- d) Orienta el crecimiento del núcleo de población al completar la trama urbana existente.
- e) Tiene en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados, como se puede comprobar en los apartados siguientes (apartados 11.3.9 y 11.3.11).
- f) Reserva terrenos para emplazamiento de actividades productivas adaptándose a las condiciones socioeconómicas requeridas.
- g) Promueve la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, tal y como se comprueba en los distintos apartados que sobre la movilidad urbana y el estudio de movilidad se incluyen en esta MOD 14 (apartado 11.3.16).
- h) Se analiza y protege el patrimonio cultural, el medio ambiente y el paisaje, tal y como se puede observar en los apartados que sobre catálogo de edificios, paisaje urbano o estudio ambiental se incluyen en esta MOD 14 (apartados 11.3.4, 11.3.7, 11.3.8 y 11.3.10).
- i) Se exige el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, supresión de barreras, o instalación de ascensores y aparcamientos adaptados.
- j) Se facilitan las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y el fomento del uso de energías renovables, como puede observarse en la ordenanza edificatoria (apartado 13) y en el estudio ambiental incluido en la presente MOD 14 (apartado 11.3.4 y anejo nº 4).

11.3.1. Descripción de la ordenación propuesta.

La realidad física del ámbito, en cuanto a su superficie más bien de menor tamaño, la necesidad de mantener la apertura del nuevo vial (actualmente denominado Calle Víctimas del Terrorismo), y el encaje de las dotaciones públicas existentes, tanto del centro Municipal

**Ayuntamiento
de Salamanca**

Integrado como del gran espacio libre público al que da frente, (cuya realización fue una imposición municipal para permitir un gran número de actividades como se ha demostrado estos años con la importante intensidad de uso ofrecida), así como la conveniencia y buena funcionalidad comprobada durante estos años que ha estado en uso, el logro de los objetivos en cuanto a una mejora de la calidad del entorno en el que se ubica, consiguiendo una mayor disponibilidad de suelos y dotaciones al servicio público, o el coste económico que supondría otra variación sin mayores ventajas para el interés público, nos hacen llegar a la conclusión de que el margen de maniobra para otras zonificaciones es bastante limitado, pudiendo tener únicamente repercusión en la zona comprendida por la calle Víctimas del Terrorismo y el solar existente de titularidad del Ministerio de Defensa.

Estas variaciones, manteniendo los criterios anteriores, únicamente podrían consistir en el carácter peatonal o rodado de la vía, y en los usos que acoja el solar existente.

Por todo ello, y siguiendo las consideraciones y criterios expuestos en los apartados 11.1, 11.2 y 11.3 de esta MOD 14, al objeto de conseguir el menor perjuicio económico y social (máxime con una zonificación que durante estos años ha verificado su conveniencia e integración en el entorno, consiguiendo una gran dinamización y utilidad pública del mismo), así como procurar dar cobertura a las directrices municipales de ampliación de las dotaciones urbanísticas públicas con una mayor superficie dotacional que permita una mayor variedad de usos, es por lo que se propone una nueva zonificación que cumpla, respecto a la realidad física existente y al planeamiento anterior anulado:

- Mantenimiento de las superficies y características tanto de los viarios como de los espacios públicos.
- Mantenimiento de las intensidades edificatorias, usos y condiciones volumétricas de las edificaciones existentes, tanto de uso dotacional como terciario comercial.
- Cambio del uso residencial previsto en el planeamiento anulado, por otro uso dotacional de Sistema General de Equipamiento, en el sentido más amplio posible. Este cambio de uso se considera no sólo adecuado sino conveniente dado que nos encontramos en una de las zonas de mayor densidad poblacional de la ciudad, con valores muy superiores al límite máximo de densidad permitido por la legislación vigente, y con una población en claro descenso, por lo que esta actuación urbanística no sólo no aumenta la densidad edificatoria al no existir ninguna superficie de uso residencial, sino que con el centro comercial y las dotaciones públicas, abastece de unos servicios con claro déficit en el entorno.
- Esta propuesta de uso dotacional no debe ir en contra de los demás criterios de diseño de volumetría de este solar que ya se definían en los planeamientos anteriores (absolutamente correctos y en la línea de los criterios generales de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca), y que perseguían el mayor ocultamiento posible de medianeras colindantes de gran altura, respetando, en su caso, las posibles servidumbres de vistas existentes.

A continuación se muestran unas imágenes tanto del estado actual como de la propuesta que formula la presente MOD 14 (base Google Earth).



**Ayuntamiento
de Salamanca**

- Imágenes aéreas de la situación existente (en la última el solar de titularidad del Ministerio de Defensa aparece sombreado).





Ayuntamiento
de Salamanca



SOLAR MINISTERIO DE DEFENSA

MEDIANERAS DE 7 PLANTAS DE ALTURA





**Ayuntamiento
de Salamanca**

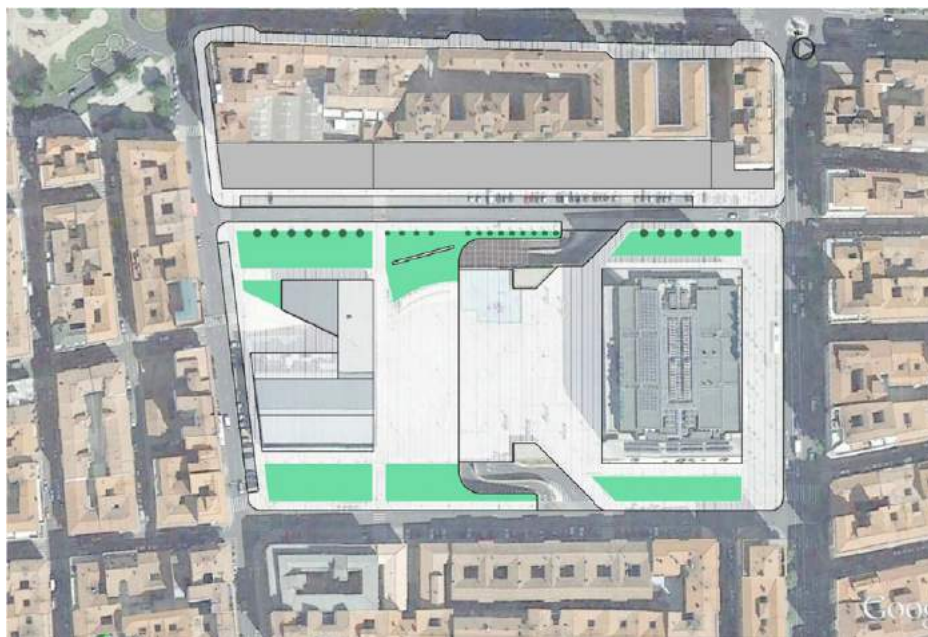




**Ayuntamiento
de Salamanca**



- **Imágenes aéreas de la propuesta de nueva ordenación urbanística.**





Ayuntamiento
de Salamanca





Ayuntamiento
de Salamanca



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Por lo tanto, podemos resumir los datos de la nueva zonificación propuesta en la siguiente tabla (mediciones realizadas sobre nueva cartografía municipal año 2016):

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)		% SOBRE EL TOTAL
		parcial	total	
Equip C/Alfonso de Castro	Sistema General	3.494,75		
Equip C/Víctimas del Terrorismo	Sistema General	4.169,99		
TOTAL EQUIPAMIENTO			7.664,74	20,20
TERCIARIO	Uso público sobre rasante	4.399,99		
	Resto privado	6.210,75		
	Terciario Comercial		10.610,74	27,97
ELP Plaza de la Concordia	Espacios Libres Públicos	6.187,27		
ELP C/Alonso de Ojeda	Espacios Libres Públicos	907,60		
ELP C/Víctimas del Terrorismo	Espacios Libres Públicos	1.031,90		
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.126,77	21,42
VIARIO PÚBLICO			11.538,75	30,41
TOTAL ÁMBITO			37.941,00	100,00

En conclusión, en el ámbito de la actuación de 37.941,00 m² existen:

- 10.610,74 m² de suelo de titularidad privada, que representan un 27,97% del total.
- De estos terrenos, 4.399.99 m² poseen uso público sobre rasante.



Ayuntamiento de Salamanca

- Los terrenos públicos alcanzan una superficie de 27.330,26 m², que suponen un 72,03% del total.
- Si a estos terrenos les añadimos los 4.399,99 m² de uso y dominio público, se alcanza un total de **31.730,25 m², equivalentes al 83,63 % del total, sobre los que existe uso público, en una situación que no tiene ningún otro ámbito de la ciudad.**

Datos que por sí solos justifican el claro interés público de la actuación al conseguir una superficie de titularidad y/o uso público muy superior a cualquier estándar establecido legalmente, obteniendo unas amplias dotaciones para la ciudadanía, así como otros usos complementarios, ajenos al dominante y casi exclusivo uso residencial del entorno. De esta forma se consiguen para la ciudad unos equipamientos y espacios públicos que comporten una dotación significativa y que conviertan este espacio en una nueva centralidad del ensanche de la ciudad con un uso característico de equipamiento y la dotación privada del centro comercial.

En cuanto a los solares dotacionales, se propone:

- La calificación del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro” como sistema general. Se justifica para adaptarlo a la realidad del uso intensivo que lleva teniendo en estos 7 años de funcionamiento y en el que ha dado servicio a sectores más amplios de la población que el propio ámbito de la actuación, teniendo un claro carácter de sistema general.
- En cuanto al nuevo solar, dados los usos dotacionales que pretende la Corporación Municipal, se propone también asignar la calificación de sistema general.
- En ambos casos se mantienen las condiciones volumétricas de la ordenación, y en especial en cuanto a la necesidad de ocultamiento de medianerías del solar colindante con las antiguas viviendas de militares.

11.3.2. Modelo territorial.

Es también evidente, que la solución que se propone cumple todos las exigencias y requisitos señalados en los apartados anteriores, sin desviarse de la estructura urbana planteada por el vigente planeamiento general y por ello, sin que produzca ninguna alteración del modelo territorial del municipio, tratando de dar cumplimiento al análisis de viabilidad de las edificaciones existentes, construidas al amparo del planeamiento anulado, que exigía la Orden FYM/288/2016, y finalmente, a los nuevos planteamientos que realiza la Corporación municipal. De esta manera, en cuanto al modelo territorial:

- No afecta a los aspectos fundamentales del modelo territorial del municipio, como a la red viaria de los sistemas generales, o a la estructura de espacios libres y equipamientos (mejorándolos y aumentando su superficie con la calificación propuesta de sistema general de equipamiento del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro” y



**Ayuntamiento
de Salamanca**

del solar de titularidad del Ministerio de Defensa). Tan es así que este modelo de zonificación de viarios y espacios libres fue recogida en el plano del SU-NC 37 del vigente planeamiento general (se adjunta a continuación), por lo que se confirma que no va en contra de su modelo territorial.



- Los usos permitidos y las tipologías de la ordenación mejoran la calidad urbanística del ámbito y del entorno, aumentando la diversidad urbana y la mezcla equilibrada de usos, sin incrementar un uso dominante residencial cuya densidad en el entorno es excesiva.
- Las alturas de la edificación se ajustan a su armonización con las edificaciones del entorno, siguiendo los criterios del vigente planeamiento general.
- La ordenación detallada soluciona la edificación adosada a la medianería existente que, tendrá un resultado de mejora estética del entorno.
- Por último, las determinaciones de ordenación mantienen y aseguran la continuidad de la trama urbana y la capacidad de conexión con el resto de la ciudad.
- Por todo ello, la propuesta de ordenación responde fielmente a todas y cada una de las características expuestas y por tanto, se debe concluir que la MOD 14 aumenta la racionalidad, la sostenibilidad y la calidad urbanística, y proporciona a su vez mejoras sobre el cumplimiento de los objetivos de ordenación del Plan General vigente.
- Del mismo modo, en los Fundamentos de Derecho de la Orden FYM/288/2016 de establecimiento de la normativa urbanística transitoria para el ámbito, menciona que *“En todo caso, la ordenación transitoria que mediante esta orden se establece excepcionalmente para el ámbito, no supone una alteración sustancial (ni siquiera una*



Ayuntamiento de Salamanca

alteración menor) del modelo territorial vigente para el término municipal de Salamanca, habida cuenta de la escasa entidad superficial afectada, y de que de su aplicación no se derivará cambio alguno respecto de la situación presente de los usos y actividades a los que están destinados los inmuebles". Por lo tanto, y dado que la propuesta de ordenación que se establece en el presente documento coincide con la existente señalada en la Orden FYM/288/2016, mejorándola en cuanto a la nueva propuesta de dotación pública del solar existente, es una nueva argumentación para concluir la ausencia de influencia sobre el modelo territorial propuesto por el planeamiento general de la ciudad.

11.3.3. Clasificación del suelo.

Tal y como se ha comentado en los apartados anteriores del presente documento, la sentencia nº 807, de 31/3/2011, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala Contencioso Administrativo Sección Segunda, declara la nulidad de pleno derecho de la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la JCYL que aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Salamanca, en la parte relativa a la delimitación del sector SU-NC 37, así como a la ordenación del mismo, desestimándose por el contrario se declare que los terrenos incluidos en el ámbito conserven la ordenación que tenían en el PGOU de 1984, tal y como puede observarse en la siguiente transcripción literal:

"...En la medida no obstante en la que la parte actora pretende no solo que se anule la delimitación del Sector de SU-NC nº37 y la entera ordenación del mismo sino también que se declare que los terrenos incluidos en su ámbito conservarán la ordenación que tenían en el PGOU de 1984 sin perjuicio de su modificación por el procedimiento correspondiente debe destacarse, y esto sirve para rechazar esta segunda petición, uno, que al enjuiciar la legalidad de un instrumento de planeamiento los tribunales han de verificar si es o no conforme a derecho, sin olvidar que por disponerlo así el artículo 71.2 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, reguladora de esta Jurisdicción (LJCA) los órganos jurisdiccionales no pueden determinar ni la forma en que han de quedar redactados los preceptos de una disposición general en sustitución de los que anulen ni el contenido discrecional de los actos anulados y dos, que en el caso la Revisión controvertida contiene una norma expresa en cuya virtud se deroga totalmente el anterior Plan General y las modificaciones del mismo, norma que no ha sido impugnada ni mucho menos anulada, de suerte que sin perjuicio de lo que pueda resultar en fase de ejecución de sentencia no parece razonable hacer un pronunciamiento que, siquiera sea en una pequeña parte (la relativa a la modificación nº15), tendría como efecto el desconocerla...."

Y esta situación particular del presente caso, hace que no sea de aplicación lo dispuesto de forma general por diversas sentencias en que cuanto a que "el efecto típico y característico que la anulación de todo plan comporta es que recobra su vigencia la ordenación urbanística preexistente...", pero, como también dice la Orden FYM/288/2016, esta situación existente

**Ayuntamiento
de Salamanca**

en el presente caso a raíz de la redacción literal de la Sentencia nº 807, no resulta pacífico cuál habría de ser el planeamiento urbanístico aplicable al ámbito. Todo ello, como se ha transcrito en el párrafo anterior, debido a que en la propia sentencia se rechaza la pretensión de que recobre vigencia el PGOU anterior de 1984, al no haberse anulado la norma expresa que deroga el mencionado PGOU, el cual a su vez derogó los anteriores, por lo que se puede concluir en la existencia de un vacío urbanístico en el ámbito objeto del presente documento.

Por otra parte, la propia Orden FYM/288/2016 sobre establecimiento de normativa urbanística transitoria para el ámbito, afirma en su Fundamento de Derecho III que la normativa transitoria es *“una previsión análoga al régimen aplicable a los usos de suelo disconformes con el planeamiento”*, y por ello, no realiza declaración alguna de fuera de ordenación, por lo que remite a esta nueva ordenación a fin de que analice que las edificaciones, instalaciones y obras de urbanización puedan contar con el adecuado encaje en el marco de la normativa urbanística y no provoque quebrantos económicos, tanto al ayuntamiento como a la propiedad privada, ni perjuicios sociales por pérdidas de puestos de trabajos y por pérdida de las dotaciones públicas ampliamente utilizadas por los ciudadanos.

Del mismo modo ha quedado acreditado en los anteriores apartados que todo el ámbito de la presente propuesta se encuentra totalmente urbanizado y recibido municipalmente desde el 9/3/2010, siguiendo las oportunas tramitaciones reglamentarias tanto en la fase de planeamiento como en la fase de gestión urbanística, habiéndose puesto al servicio y uso público con total satisfacción, y por lo tanto, habiendo alcanzado el suelo urbanizado la categoría de urbano consolidado y los terrenos edificables la condición de solar. Sin olvidar que dichos Proyectos de Urbanización y Reparcelación han sido eficaces y constan inscritos en el Registro de la Propiedad.

Tampoco podemos olvidar, como se ha indicado en apartados anteriores, que la ordenación existente se ajusta al modelo territorial, y la ordenación propuesta es racional, congruente con el entorno, y que se acomoda al interés público, obteniendo unas superficies y dotaciones muy superiores a las exigidas por cualquier normativa urbanística, y si acabe más beneficiosa al encontrarse en un entorno residencial con exceso de densidad edificatoria y defecto de dotaciones y servicios al público en un entorno cercano.

Del mismo modo, se debe considerar el ámbito a efecto de su clasificación en el contexto global de la ciudad, y en este caso el nivel de dotaciones que contiene, la adecuada inserción en la malla urbana y la idoneidad de los usos, justifica plenamente su consolidación.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 82 del R.U.C.yL., la presente MOD 14 deberá clasificar su ámbito en todas o algunas clases y categorías de suelo definidas en el art. 20, de acuerdo con los criterios señalados en el art. 22 del R.U.C.yL.. Este último artículo indica que los instrumentos de planeamiento, al establecer la clasificación, deberán:

**Ayuntamiento
de Salamanca**

- Respetar los objetivos de la actividad urbanística pública y demás criterios de la normativa urbanística, cuestión sobre la que se insiste su cumplimiento en los diferentes apartados de esta MOD 14.
- Considerar las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, que como se ha mencionado se encuentra totalmente urbanizado y con las obras recibidas municipalmente y en funcionamiento.
- Tener en cuenta los objetivos y propuestas de ordenación del propio instrumento que establezca la clasificación, cuestión recogida del mismo modo en esta MOD 14 al señalar la consideración de suelo urbano consolidado.

Por todos estos motivos, se manifiesta otra justificación más de la condición de suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos en el ámbito de esta MOD 14.

Del mismo modo recordar que la sentencia del Tribunal Supremos de 22 de septiembre de 1986 es un claro ejemplo de la necesidad de que la Administración analice y valore la realidad física existente y justifique su decisión como la lógica consecuencia de aquella. La necesaria conexión entre realidad y decisión no puede ser un corsé que estrangule la potestad del planificador, pero su ausencia, si puede hacer devenir en irracional y arbitraria la decisión. Es una constante de la doctrina de los Tribunales, que la Administración actuante en el ejercicio de su *ius variandi* o de la potestad de planeamiento, potestad que es amplia y con una carga discrecional importante, ha de estar motivada, no pudiendo desconocer la realidad existente, la malla urbana, el grado y tipo de consolidación urbanística existente en cada caso en los ámbitos ordenados. Esto es, debe tomar como referencia la realidad de los hechos y circunstancias fácticas concurrentes y, como consecuencia de ello, la ordenación resultante debe ser congruente y coherente en sí misma y con su entorno, tal y como exige la jurisprudencia.

La Exposición de Motivos de la Ley 5/1999 de Urbanismo señala que, *"Así será suelo urbano consolidado el que haya culminado el proceso de urbanización, es decir, donde no sea preciso delimitar ámbitos para una posterior ordenación detallada ni para el cumplimiento conjunto de deberes urbanísticos. Normalmente este suelo tendrá la consideración de solar, aunque no cabe excluir del mismo, parcelas que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones aisladas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes... El resto del suelo urbano se considerará suelo urbano no consolidado; pero además de su definición negativa, se insiste en sus características propias: así en nuestra concreta realidad esta figura se adapta a los suelos deficientemente urbanizados de las periferias y a los suelos en transformación donde se plantea una ordenación sustancialmente diferente de la existente"*. Criterio en base al cual, no podemos sino concluir que el suelo del ámbito objeto del presente documento ha de ser suelo urbano consolidado.

El art. 11 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León dispone que *"se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que*



Ayuntamiento de Salamanca

permita el planeamiento urbanístico". Y el art. 12.1.a) precisa que la categoría de "suelo urbano consolidado, es el constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico...".

Por todo lo anteriormente expuesto, realidad física y registral existente, puesta al uso público de los terrenos y dotaciones, e interés público de la ordenación, se propone que los terrenos del ámbito objeto del presente documento reciban una clasificación de suelo urbano consolidado, máxime cuando de acuerdo a lo que sostiene la Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Sección 5ª, del Tribunal Supremo, en sentencia de 7 de marzo de 2014, **"Junto a este poder discrecional, el planificador se halla sujeto a la imposibilidad de desnaturalizar la realidad al momento de definir el suelo urbano cuando cuente con la totalidad de los servicios y elementos de urbanización o, al menos, que posean una ordenación consolidada. En definitiva, el planificador, que a la hora de clasificar los suelos goza de una amplia discrecionalidad, está vinculado por el citado criterio material, art 8 de la Ley 6/98, aplicable al caso por motivos temporales, esto es, será urbano el suelo que cuente con la urbanización básica, con capacidad suficiente para la edificación, población o actividades existentes o que existirán con la ejecución del planeamiento, debiendo estar dotado como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; respecto del grado de consolidación por la edificación, debe estar incluido en un ámbito delimitado tal que esté consolidado por la edificación en las dos terceras partes de las superficies aptas para la edificación conforme al Plan"**. Cuestiones que, como se ha demostrado anteriormente, se cumple sobradamente en el ámbito del presente documento.

En el mismo sentido se pronuncian otras sentencias como:

- Procedimiento (RC 4731/2004) se indicaba a propósito de la relación entre la normativa autonómica (canaria) y la legislación básica estatal *"incluye en el concepto de suelo urbano los terrenos que cuenten con los servicios que allí se enumeran o que estén consolidados por la edificación "en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística", inciso este último que no sólo alude a un determinado rango normativo sino también a una vocación de fijeza o estabilidad de manera que el enunciado de las características exigibles para la consideración del terreno como suelo urbano no quede entregada a lo que en cada momento establezca el planeamiento urbanístico"*.
- RC 1543/2008 que manifiesta la imposibilidad de someter al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas, que son propias de SUNC, a terrenos que merecían la categorización de urbano consolidado conforme a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, (...) y ello porque no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del SUNC.
- TS en el RC 3345/2011: *"Aunque los criterios de distinción entre las categorías primarias del suelo urbano es un cometido que corresponde detallar a la legislación autonómica y así se declara en el FJ 20º de la STC 164/200, ello lo es siempre dentro de los límites de*



Ayuntamiento de Salamanca

*la realidad con la que ha de operarse y sin impedir la aplicación inmediata en estos aspectos de los preceptos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, que establecen las "condiciones básicas" que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes (149.1.1 de la Constitución), para lo cual se establece la división del suelo en urbano no consolidado y consolidado, excluyendo a los propietarios de estos últimos de los deberes de cesión. Y es **precisamente la realidad física existente**, que evidencia que en las parcelas objeto de controversia existen los servicios urbanísticos ejecutados en su día según el planeamiento, aunque se prevea su reforma, unida a la necesidad de que la interpretación de la legislación autonómica sea respetuosa con la distinción establecida en la normativa estatal de carácter básico entre suelo urbano "consolidado" y suelo no urbano "no consolidado", con un régimen de deberes bien distinto en uno y otro caso, **la que impide devaluar la categoría ya adquirida por los terrenos**, con las consecuencias que ello comporta de ser improcedente integrarlos en unidades de actuación sistemáticas y someterlos a un régimen de obligaciones sustancialmente más gravoso".*

Por lo tanto, se concluye que no cabe la degradación del suelo urbano consolidado una vez obtenida dicha consideración, teniendo en cuenta en el presente caso, que los terrenos han sido completamente transformados y urbanizados conforme a la ordenación preexistente, incluso contando con Proyectos de Actuación, Reparcelación y Urbanización aprobados definitivamente y no recurridos, y por ello con carácter de firmes, y habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento de Salamanca las obras de urbanización y demás dotaciones, llevando al uso público desde el 9/3/2010, adquiriendo desde esa fecha los terrenos la condición de solar.

11.3.4. Sostenibilidad Ambiental.

11.3.4.1. Trámite ambiental.

En relación al presente punto, la normativa aplicable resulta ser el art. 52.bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), el art. 157 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), así como la D.A. segunda del RD Legislativo 1/2015 de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de prevención ambiental de Castilla y León (TRLPACyL), y los arts. 5.1.a), 6 y D.F. undécima de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

El art. 157.1 RUCyL prevé que "*Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como **las modificaciones que afecten a la ordenación general**, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental*".

**Ayuntamiento
de Salamanca**

La legislación ambiental aplicable resulta ser la señalada, más concretamente el art. 5.1.a) LEA, donde prevé una definición de la evaluación ambiental que resulta ser "(...) *procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos(...)*".

El art. 6 de la LEA diferencia los supuestos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada; siendo la ordinaria prevista para supuestos "*Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

- a. *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
- b. *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c. *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
- d. *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor".*

Por su parte el art. 6.2 LEA señala en relación a la evaluación ambiental estratégica simplificada que, entre otros supuestos, se establece para:

"a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión".

Así mismo cabe indicar que la propia LEA prevé en su D.F. undécima que las CCAA que dispongan de legislación propia en materia de evaluación ambiental, deberán adaptarla a lo dispuesto en esta ley en el plazo de un año; así las cosas, entró el vigor con fecha 14

**Ayuntamiento
de Salamanca**

de noviembre de 2015 el TRLPACyL, que prevé en su D.A. segunda al respecto de la evaluación ambiental estratégica que en el ámbito de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de planes y programas a los que se refiera la LEA, que deban ser adoptados o aprobados por la Comunidad Autónoma o una Administración Local, se registrarán por lo establecido en la propia LEA, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.

Por todo lo expuesto hasta el momento, se hace necesario someter la presente MOD 14 al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, elevando consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en Salamanca, a los efectos de su pronunciamiento.

11.3.4.2. Informe de sostenibilidad ambiental.

Por parte de este Ayuntamiento de Salamanca, y al objeto de dar cumplimiento a la legislación sectorial mencionada en el apartado anterior de esta MOD 14, ha elaborado el documento denominado “Estudio Ambiental Estratégico – Avda. María Auxiliadora”, que se incorpora como Anejo 4, incluido en el Tomo II Anejos de la Memoria Vinculante de esta MOD 14.

Dicho documento analiza e incluye todas las cuestiones señaladas tanto en el art. 111.c) del R.U.C.yL., como en la normativa sectorial de aplicación, y de esta manera incluye:

- Definición, selección y valoración de alternativas, señalando tanto los condicionantes ambientales como los objetivos ambientales estratégicos.
- Caracterización de la situación actual del Medio Ambiente.
- Análisis de los efectos ambientales previsibles.
- Análisis de los efectos previsibles sobre otros planes y programas.
- Medidas preventivas, reductoras y correctoras.
- Medidas para el seguimiento ambiental.

Por todo ello, dada su inclusión en el presente documento y a los efectos de evitar reiteraciones innecesarias, es por lo que en este apartado nos remitimos a lo allí expuesto, recordando que el mencionado documento se deberá completar con aquellas otras medidas y/o documentación que resulte del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica señalado en el apartado anterior.

**Ayuntamiento
de Salamanca**

11.3.5. Cumplimiento de las determinaciones del art. 169 del RUCyL y de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Como se ha indicado en el apartado 9 “Carácter de la ordenación”, y en el anterior 11.3.3. de la presente MOD 14, la situación planteada tras la sentencia nº 807, es sumamente particular, al determinar la ausencia de ordenación urbanística en un ámbito (resuelta temporalmente con la Orden FYM/288/2016) y la no vigencia de otro planeamiento. Por ello, entendemos que deberíamos estar ante una posible Revisión parcial del PGOU, pero dado que dicha figura no tiene cabida en la legislación vigente, debemos denominarla Modificación del P.G.O.U., al no ser una Revisión completa según se determina por la legislación urbanística, y por ello, en cuanto a su contenido, la presente MOD 14 deberá cumplir lo dispuesto en el art. 169 del RUCyL, y así:

- Se limitará a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad. La presente MOD 14 justifica y completa todas las determinaciones de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca completando su ordenación en su ámbito, al haber resultado anulada por sentencia.
- Incluir una Memoria Vinculante donde se justifiquen y expresen los cambios propuestos (documento 1 de la presente MOD 14), y se haga referencia a:
 - o Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público (apartado 7 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14).
 - o Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento que se alteran, reflejando el estado actual y propuesto (apartados de 10 a 15 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14).
 - o Análisis de la influencia sobre el modelo territorial (apartado 11.3.2. de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14).

Por lo tanto, se considera que se da total cumplimiento a lo dispuesto en el art. 169 del R.U.C.yL..

11.3.6. Cumplimiento de las determinaciones de los art. 172 y 173 del RUCyL.

Dado que en el presente documento se parte de la situación actual con normativa urbanística transitoria que cubre temporalmente un vacío urbanístico producido por la sentencia nº 807, se considera que no es de aplicación lo dispuesto en el art. 172 del RUCyL.

No obstante, se recuerda en base a los datos reflejados en el apartado 11.3.1 “Descripción de la ordenación propuesta” del presente documento:

- En cuanto a los espacios libres públicos se reserva un total de 8.126,77 m² de titularidad municipal (sin contar con otros 4.399,99 m² de titularidad privada pero con uso público)

**Ayuntamiento
de Salamanca**

en superficie). Esto representa un 21,42% de la superficie del ámbito, y 23,54 m²/100 m² construidos del único solar lucrativo incluido en la ordenación.

- En cuanto a los equipamientos de titularidad pública, se reservan dos solares con un total de 7.664,74 m², que representan un 20,20% de la superficie del ámbito, y 22,20 m² construidos del único solar lucrativo incluido en la ordenación.
- Ambas reservas resultan muy superiores a las exigidas legalmente.

En cuanto al art. 173, se está en la misma situación, si bien la nueva ordenación propuesta califica como sistema general de equipamiento el solar actualmente existente, por lo que el volumen edificable (al mantenerse la realidad existente) y el número de viviendas del entorno (al no preverse ninguna vivienda en el ámbito) no sufre incremento alguno.

En cuanto a lo señalado respecto a la identidad de los propietarios, se recoge en el apartado 10.1 y Anejo nº 1, incluido en el Tomo II Anejos de la Memoria Vinculante de esta MOD 14.

Por lo que se concluye que, sin ser necesaria la aplicación de lo dispuesto en los art. 172 y 173 del RUCyL para el presente caso, las reservas de dotacionales previstas por la ordenación propuesta son muy superiores a las establecidas legalmente.

11.3.7. Cumplimiento de la normativa en materia arqueológica.

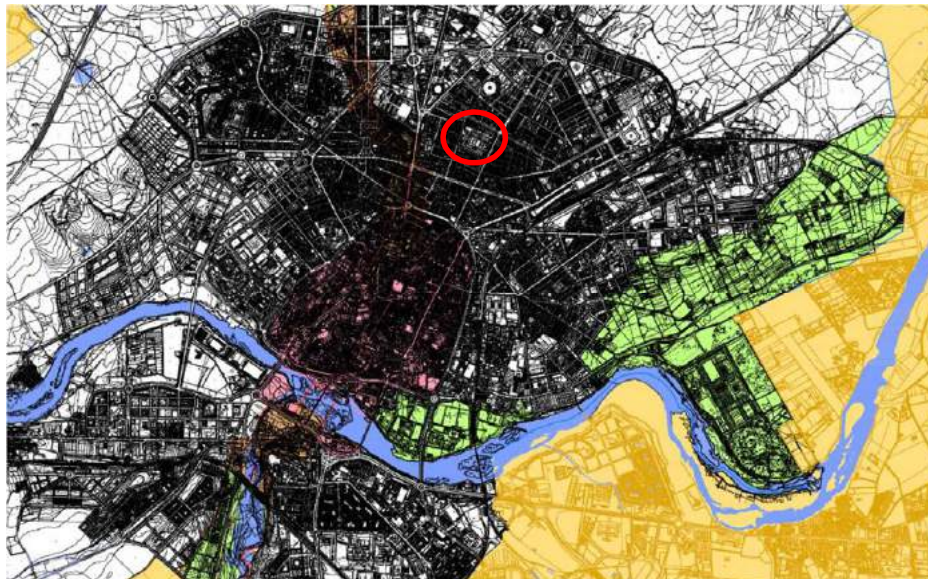
En materia arqueológica, ni el objeto ni el contenido de la presente propuesta de ordenación tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

En conclusión, se considera que la ordenación propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas del PGOU (Revisión Adaptación 2.004) de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Se reproducen a continuación, el plano de “Áreas de interés arqueológico” de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, donde se observa que el ámbito de la modificación no está afectada por la normativa de protección del patrimonio arqueológico.



**Ayuntamiento
de Salamanca**



Plano 4.1-OG. Áreas de interés arqueológico.

PROTECCIÓN ESPECIFICA	INTEGRAL	
	ESTRUCTURAL	
	CAUTELA ARQUEOLOGICA	
PROTECCIÓN GENERICA	AA-1 Calzada Vieja de Zamora	
	AA-2 Gran Capitan C. Zamora	
	AA-3 Puente Romano - Zurguen	
	AA-4 Prado del Zurguen I	
	AA-5 Prado del Zurguen II	
	AA-15 Vega del Tormes I	
	AA-16 Vega del Tormes II	
	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	
	LMITE DEL CONJUNTO HISTORICO DE SALAMANCA	
	LMITE DEL CONJUNTO HISTORICO VIA DE LA PLATA (Recepción 10-11-2001)	
	TRAZADO DE LA VIA DE LA PLATA	

En conclusión, en el ámbito de la ordenación objeto de la presente MOD 14 no existe ningún elemento catalogado ni afectado por protección arqueológica, ni incide sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado. **Este extremo ya fue confirmado mediante informe sectorial de fecha 20/1/2015 emitido por la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León** con motivo de la emisión de informe sectorial a la propuesta de la denominada Modificación nº 10 (ver apartado 4.1.4 Antecedentes urbanísticos en el ámbito. Planeamiento. Modificación nº 10, del presente documento), concluyendo que por este motivo no necesitaba ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

11.3.8. Catálogo de edificios de interés.

Si bien la Sentencia nº 807 produce la anulación de la delimitación del sector SU-NC 37 de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, así como su ordenación, no podemos olvidar que en el Catálogo de Edificios de Interés de la citada Revisión se encuentra, en su ficha nº 725 Ac-027, la protección que se otorgaba a elementos del antiguo Cuartel de Infantería “Julián Sánchez El Charro”. Se reproduce a continuación:


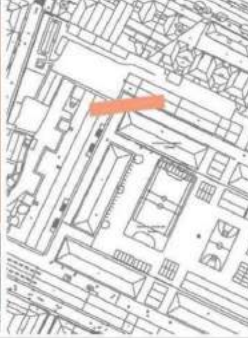
Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004		CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS																	
	Denominación: Cuartel de Infantería Localización: AV FEDERICO ANAYA, 27 Ref. Catastral: 64958 12A Identificación 1984:	Nº FICHA 725 Ac-027																	
																			
	Fecha Construcción: 1920 Estilo: Historicismo Autor: J. Ramón y Sena Propiedad: Pública Usos: Materiales Fachada: Sillería de piedra franca Características singulares: Cuerpo de Guardia y pabellones delanteros ESTADO CONSERVACION: Bueno Fachada: Estructura: Cubierta: GRADO DE INTERES: Histórico: Arquitectónico: Disposición típica de la zona frontal de un cuartel de principios del S XX Urbano:																		
CATALOGO 1984		CATALOGO 2004																	
		Ambiental C																	
Intervención posterior al año 1984:	<table border="1"> <tr><td>RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL</td><td>X</td></tr> <tr><td>VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA</td><td>X</td></tr> <tr><td>VACIADO INTERIOR</td><td>X</td></tr> <tr><td>MANTENIMIENTO FACHADAS</td><td>X</td></tr> <tr><td>DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS</td><td>X</td></tr> <tr><td>REPETICION DE CUBIERTAS</td><td>X</td></tr> <tr><td>REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS</td><td>X</td></tr> <tr><td colspan="2">Nº DE PLANTAS</td></tr> </table>	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	X	VACIADO INTERIOR	X	MANTENIMIENTO FACHADAS	X	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS	X	REPETICION DE CUBIERTAS	X	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	X	Nº DE PLANTAS		Obras permitidas	
RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X																		
VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	X																		
VACIADO INTERIOR	X																		
MANTENIMIENTO FACHADAS	X																		
DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS	X																		
REPETICION DE CUBIERTAS	X																		
REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	X																		
Nº DE PLANTAS																			
Valoración de la intervención:	Observaciones: <i>Deberán recuperarse, para integrarlos en la nueva propuesta arquitectónica, el acceso principal y los paños laterales que lo enmarcan (mínimo tres huecos cada uno)</i>																		



Ayuntamiento de Salamanca

En cumplimiento de diversos acuerdos municipales, durante la ejecución de la urbanización del sector, se produjo el traslado de la antigua Puerta del Cuartel, construida en piedra con sus escudos, enmarcando de esta manera la gran plaza, denominada de la Concordia, reforzando así su relevancia.

Por lo tanto, la presente MOD 14 propone incluir una Modificación de la mencionada ficha del Catálogo de Edificios de Interés de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, que se ajuste a la realidad finalmente ejecutada (manteniendo modelo de ficha y conceptos de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca), proponiendo la siguiente:

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004.		CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS		
Denominación: Fachada antiguo Cuartel de Infantería		Nº FICHA 725		
Localización: PZ DE LA CONCORDIA		Identificación 2004: Ac-027		
				
Fecha Construcción: 1920	Estilo: Historicismo	Autor: J. Ramón y Sena		
Propiedad: Pública	Usos:			
Materiales Fachada: Sillería de piedra franca				
Características singulares: Cuerpo de Guardia y pabellones delanteros				
ESTADO CONSERVACION: Bueno		Fachada:		
Estructura:		Cubierta:		
GRADO DE INTERES:				
Histórico:				
Arquitectónico: Disposición típica de la zona frontal de un cuartel de principios del S XX.				
Urbano:				
CATALOGO 2004				
		<i>Integral</i>		
Intervención posterior al año 2004:	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL		Obras permitidas	
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA			
	VACIADO INTERIOR			
	MANTENIMIENTO FACHADAS			
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS			x
	REPETICION DE CUBIERTAS			
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS			x
CONSERVACION DEL ELEMENTO				
Nº DE PLANTAS				
Valoración de la Intervención:		Observaciones:		

**Ayuntamiento
de Salamanca**

De esta forma se cumple con lo dispuesto en el art. 84 y 115 del R.U.C.yL. al mantener, completar y actualizar el catálogo de todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, indicando su grado de protección, así como lo dispuesto en el art. 96 en cuanto a criterios normas y previsiones de protección.

Del mismo modo, la ordenación propuesta cumple lo dispuesto en el art. 17 del R.U.C.yL. en cuanto a que la adaptación de la urbanización y edificación propuesta se adaptan y respetan los valores culturales del elemento protegido, definiendo un entorno que lo realza.

11.3.9. Cumplimiento de la normativa en materia protección civil.

En relación con las afecciones en materia de protección civil, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL no 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Por parte de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León se ha informado en otras ocasiones, que consultada la base de datos cartográfica disponible a nivel de municipio, Salamanca se encuentra afectada por los siguientes riesgos/peligrosidades:

- Riesgo de Inundaciones : Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010:
 - o Riesgo: Medio.
- Riesgo de Incendios Forestales: Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL). (Fuente DG del Medio Natural fecha de actualización cartográfica 20 de febrero de 2011):
 - o Riesgo Local: Moderado.
 - o Índice de Peligrosidad: Bajo.
- Riesgo por carretera y ferrocarril: Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL):
 - o Riesgo por carretera: Alto/Medio.
 - o Riesgo por ferrocarril: Medio/Bajo

En el caso que nos ocupa no conlleva aumento o variaciones de ningún tipo de riesgo de los señalados anteriormente.

Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección, al tratarse de una modificación de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca interior al casco urbano y de escasa relevancia en este aspecto por los usos previstos y por su menor superficie.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

NATURALES:	
► Inundaciones: (INUNGYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
► Incendios forestales.	► ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
► Sismos.	► REAL DECRETO 637/2007, de 10 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NESP-07).
► Desprendimientos y movimientos de tierras.	► INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA – (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental, Madrid. – (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía, Madrid.
► Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	►
TECNOLÓGICOS:	
► Nucleares.	► Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 351/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
► Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	► Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).

No obstante, se indica que este ámbito está fuera de la zona de inundaciones contempladas, así como alejada de zonas de carreteras y ferrocarriles. Sobre otros riesgos naturales como de incendios forestales carece de repercusión al encontrarse en una zona urbana consolidada, y en cuanto a deslizamientos de terrenos, tampoco tiene influencia al no existir este riesgo en el subsuelo como se ha podido comprobar en la construcción de las edificaciones construidas en el propio ámbito.

En cuanto al proyecto de la Norma Sismorresistente que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, analiza que en el territorio municipal de Salamanca los valores de aceleración sísmica son inferiores a 0,04 g. por lo que, no es necesario establecer medidas preventivas.

En cuanto a los riesgos tecnológicos, el ámbito se localiza alejado de centrales nucleares, y en cuanto al riesgo de accidentes derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera, el ámbito se encuentra igualmente alejado de vías importantes de transporte. Asimismo, no existe almacenamiento de sustancias peligrosas por lo que, es claro que no se aumenta ni varían las condiciones existentes sobre los riesgos mencionado, y por su situación y pequeño ámbito no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

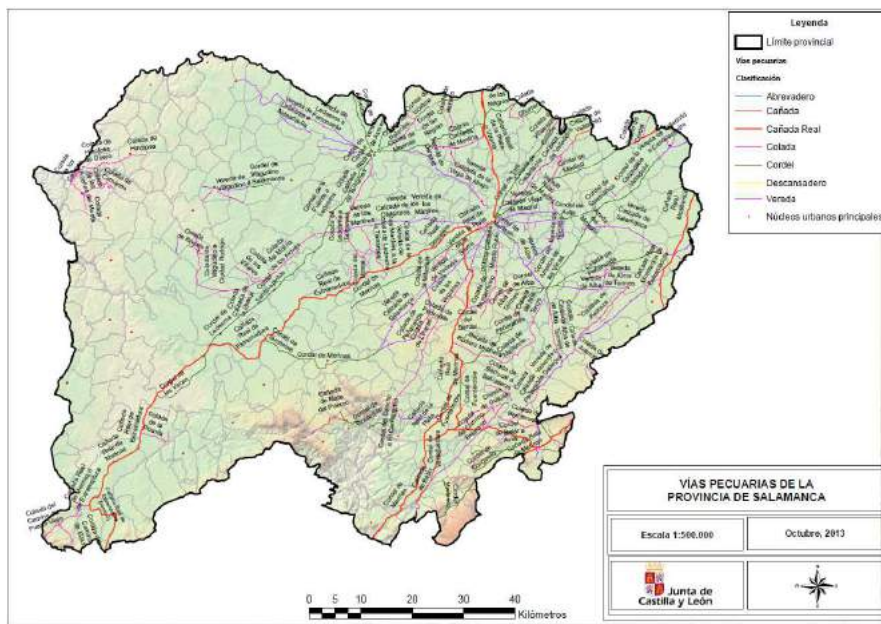
En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en la presente MOD 14, no producen incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, no siendo necesario adoptar ninguna medida correctora, por las propuestas que se formulan.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

11.3.10. Afecciones a vías pecuarias.

La ciudad de Salamanca se encuentra atravesada por diversas vías pecuarias, tal y como puede observarse en la siguiente imagen.



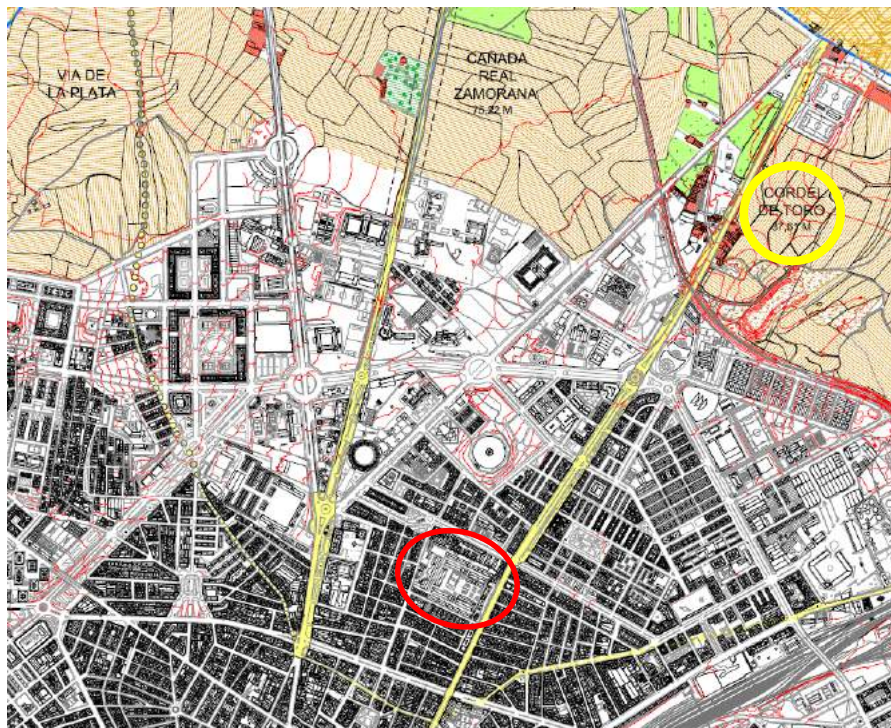
Existen tanto Cañadas, como Cordeles, Coladas o Veredas, destacando por su importancia la Cañada Real de la Plata o La Vizana, el Cordel de Toro o el de Medina.



Ayuntamiento
de Salamanca



La vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca en su plano 1-PI “Análisis del territorio”, señala con mayor detalle el trazado de estas vías pecuarias por el término municipal, tal y como puede observarse en la imagen siguiente del entorno del ámbito de la ordenación del presente documento.





Ayuntamiento de Salamanca

Tal y como puede observarse en la imagen anterior, la actual Avenida de María Auxiliadora y su prolongación de la Avenida de Federico Anaya coincide con el Cordel de Toro. Por lo tanto el ámbito objeto de la ordenación propuesta limita al Sureste con el citado Cordel de Toro, no existiendo ninguna otra vía pecuaria en el interior del ámbito.

Debido a la zonificación propuesta, y encontrarse en el casco urbano, no existe influencia alguna sobre la mencionada vía pecuaria.

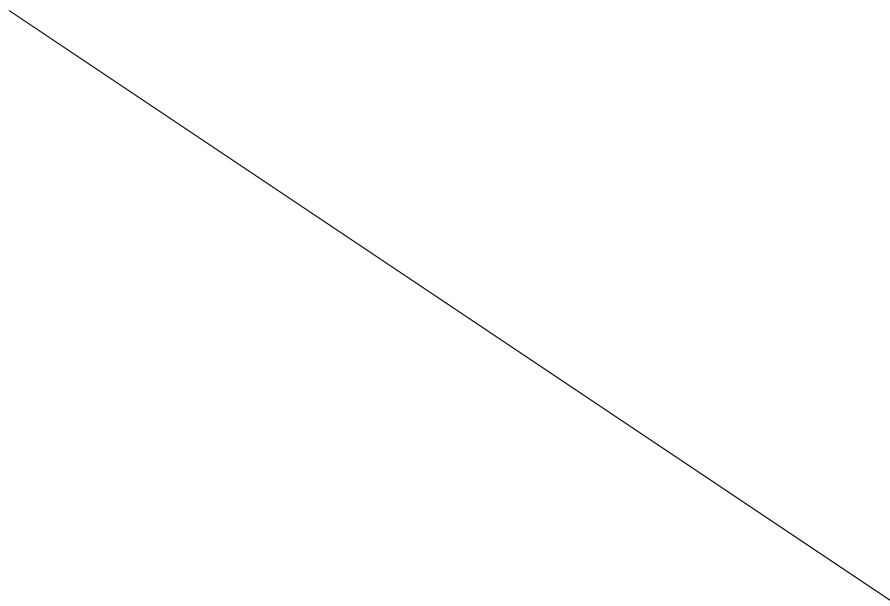
11.3.11. Afecciones por Normativa de ruido.

El presente apartado pretende comprobar la situación acústica del ámbito. Este estudio permite además, determinar el impacto acústico existente en las parcelas del ámbito, permitiendo si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (adecuación de los aislamientos de fachadas, empleo de asfaltos fonoabsorbentes...) que minimicen los efectos negativos que puedan detectar.

El principal foco de ruido es el tráfico rodado, en el que destaca la Avda. María Auxiliadora.

- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El área objeto de estudio se localiza en la zona norte de la ciudad, en el barrio de Salesas situada entre las calles Víctimas del Terrorismo, Alonso Ojeda, Avda. M^a Auxiliadora y Alfonso de Castro.





**Ayuntamiento
de Salamanca**



En la siguiente fotografía aérea se puede observar la localización exacta de la zona de estudio.





Ayuntamiento de Salamanca

- **NORMATIVA DE APLICACIÓN.**
 - o Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DO nº L 189, de 18 de julio de 2002).
 - o Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - o Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - o Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 - o Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
 - o Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, publicada en el BOP Núm. 223, de 18 de Noviembre de 2004, con corrección de errores en el BOP Núm. 237, de 10 de Diciembre de 2004, y modificaciones publicadas en BOP Núm. 101. 28 de Mayo de 2.008, y BOP Núm. 112 de 13 de junio de 2012.
 - o Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que aprueba el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Salamanca.

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Castilla y León, establece los valores límites relacionados con los usos del suelo, y la Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que publica el Mapa Estratégico de Ruidos de Salamanca con el detalle las características que deben tener estos terrenos.

Los objetivos generales son: prevenir la contaminación acústica y su efecto sobre las personas y el medio ambiente y establecer los niveles, límites, sistemas, procedimientos e instrumentos de actuación necesarios para el control eficiente por parte de las administraciones públicas del cumplimiento de los objetivos de calidad en materia acústica.

El artículo 8 de ésta Ley define las áreas de sensibilidad acústica:

- TIPO I: Área de silencio.
- TIPO II: Área levemente ruidosa.
- TIPO III: Área tolerablemente ruidosa.
- TIPO IV: Área ruidosa.
- TIPO V: Área especialmente ruidosa.

En las áreas urbanizadas, situación existente, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Tipo de área acústica		Índice de ruido dB(A)			
		Ld 7h – 19h	Le 19h – 23h	Ln 23h – 7h	Lden
TIPO I	Área de Silencio	60	60	50	61
TIPO II	Área levemente ruidosa	65	65	55	66
TIPO III	Área tolerablemente ruidosa	70	70	65	73
	- Uso de oficinas o servicios y comercial. - Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
TIPO IV	Área ruidosa	75	75	65	76
TIPO V	Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Valores límite de niveles sonoros ambientales (Ley 5/2009).

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
e	60	60	50
a	65	65	55
d	70	70	65
c	73	73	63
b	75	75	65
f	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos (Real Decreto 1367/2007).

Así pues, en nuestro caso concreto nos encontramos en áreas de silencio de tipo III y V al ser las parcelas de uso terciario y dotacional.

- METODOLOGÍA.

Para el presente análisis se parte del Mapa Estratégico de Ruidos y Planes de Acción en materia de contaminación acústica de la aglomeración del municipio de Salamanca publicado el 6 de Octubre de 2014. En la realización de dicho trabajo también se han seguido la metodología básica descrita en la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan, en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, así como en el documento “Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated on Noise Exposure”, elaborado por el grupo de trabajo de la Comisión Europea sobre evaluación de la exposición al ruido (WG-AEN).

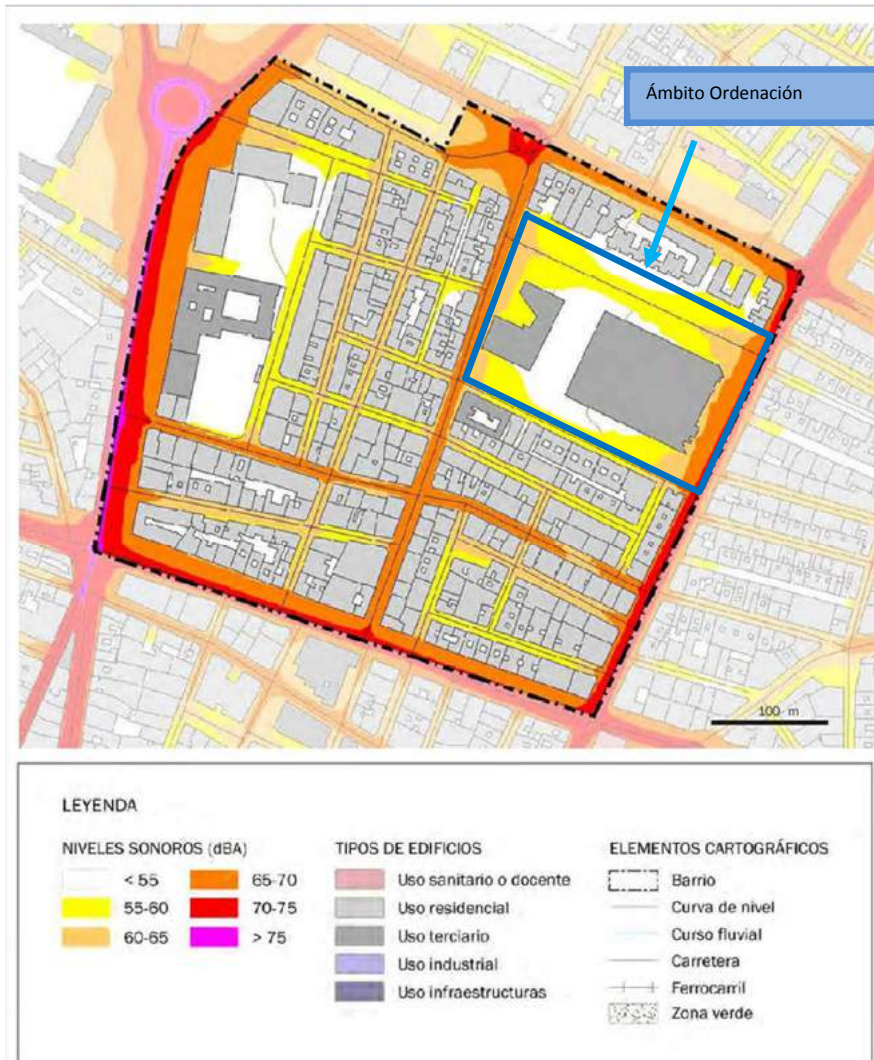


**Ayuntamiento
de Salamanca**

- MAPAS DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

NIVELES SONOROS. PERIODO DÍA (Ld)

A continuación, se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo día (Ld), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.

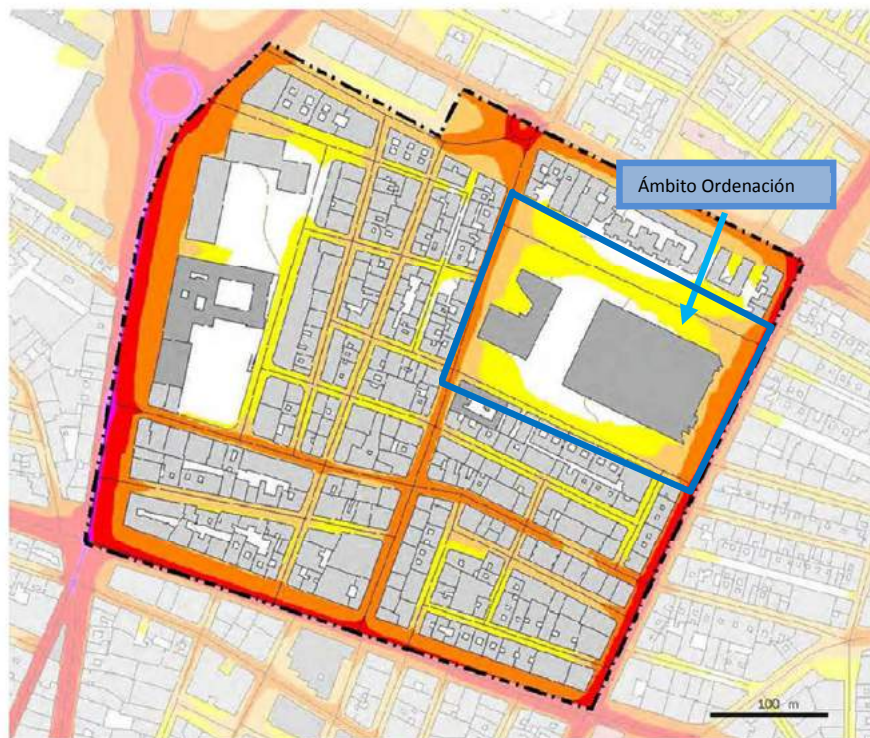




**Ayuntamiento
de Salamanca**

NIVELES SONOROS. PERIODO TARDE (Le)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo tarde (Le), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA		
NIVELES SONOROS (dBA)		TIPOS DE EDIFICIOS
< 55	65-70	Uso sanitario o docente
55-60	70-75	Uso residencial
60-65	> 75	Uso terciario
		Uso industrial
		Uso infraestructuras
		ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS
		Barrio
		Curva de nivel
		Curso fluvial
		Carretera
		Ferrocarril
		Zona verde



**Ayuntamiento
de Salamanca**

NIVELES SONOROS. PERIODO NOCHE (Ln).

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo noche (Ln), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 50 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



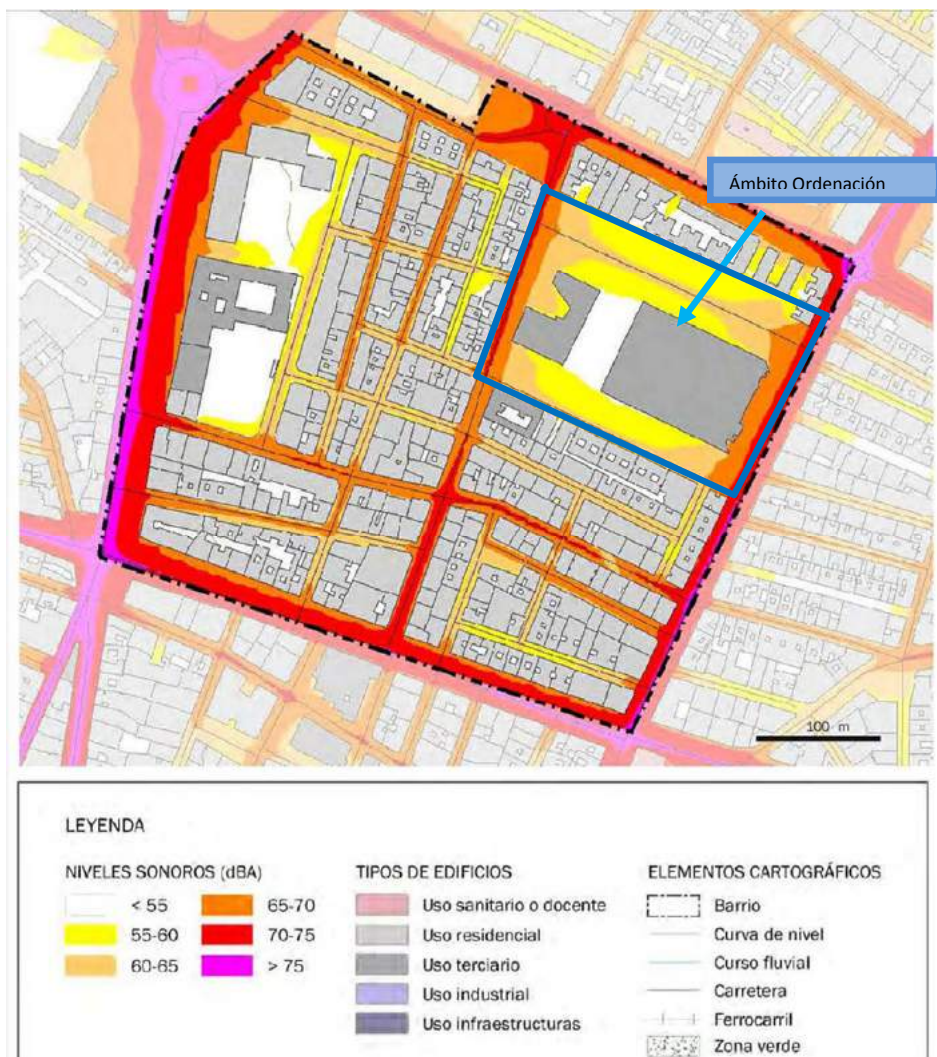
LEYENDA			
NIVELES SONOROS (dBA)			
	< 50		60-65
	50-55		65-70
	55-60		> 70
TIPOS DE EDIFICIOS			
	Uso sanitario o docente		Barrio
	Uso residencial		Curva de nivel
	Uso terciario		Curso fluvial
	Uso industrial		Carretera
	Uso infraestructuras		Ferrocarril
			Zona verde



**Ayuntamiento
de Salamanca**

NIVELES SONOROS. PERIODO 24 HORAS (Lden).

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



Se concluye que la presente MOD 14 cumple los objetivos de calidad acústica y es compatible con la protección del medio ambiente sonoro.

**Ayuntamiento
de Salamanca**

11.3.12. Sistemas generales.

Siguiendo los criterios marcados en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca así como aquellos otros de la presente MOD 14 (apartado 11.2 de la Memoria Vinculante), se definen:

- Sistema General Viario.

La vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca establece, en el entorno del ámbito de la presente ordenación, como Sistema General Viario a la superficie ocupada por la Avenida de María Auxiliadora, y que coincide con el Cordel de Toro, como hemos visto en el apartado 11.3.10 del presente documento.

Por lo tanto, como es lógico y al objeto de mantener el criterio del planeamiento general y de dar continuidad al ancho del sistema general existente, se propone mantener para la citada superficie de viario la condición de Sistema General Viario, cuya superficie alcanza los 1.026,05 m².

- Sistema General de Equipamiento.

Como se ha comentado anteriormente, se propone calificar como sistema general de equipamiento a los dos solares dotacionales previstos en la ordenación propuesta:

- o Centro Municipal Integrado "El Charro": Este centro de titularidad municipal posee una intensa actividad tanto social, como deportiva y cultural, habiendo alcanzado su influencia de acción un ámbito mucho mayor que el de la ordenación propuesta, sirviendo a toda la ciudad en muchos de sus servicios, por lo que, en cumplimiento con lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del RUCyL, debe otorgarse una calificación de sistema general de equipamiento. Su superficie es de 3.494,75 m². De acuerdo a los criterios de la Ordenanza 12ª de Sistemas Generales de Equipamientos, al poseer la edificación existente de una tipología aislada, se determina un grado 1º de las condiciones edificatorias de la mencionada Ordenanza 12ª.
- o Nuevo solar dotacional en la C/ Víctimas del Terrorismo: En este solar de titularidad pública del Ministerio de Defensa, se trata de establecer, dentro de la categoría de uso dotacional público, la regulación más amplia y flexible posible, de forma que pueda acoger todo tipo de dotaciones, tanto docentes relacionados con la USAL, o incluso algún centro de convivencia para servicios y actividades públicas, o incluso, algún tipo de viviendas o alojamientos con algún tipo de protección destinados a personas con problemas de movilidad (dado el envejecido parque de viviendas existente en el entorno y su carencia de accesibilidad, así como la edad avanzada de los habitantes del entorno como se ha señalado en el apartado 10.6) o colectivos específicos que necesiten especial protección. Es decir, la única pretensión de esta MOD 14 es adaptarse a la cada

**Ayuntamiento
de Salamanca**

día más numerosa normativa al respecto, de forma que se favorezca la mayor posibilidad de utilización del uso público de la dotación. Tanto la legislación estatal (ver referencia del art. 18 del RDL 7/2015 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a “dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección), como el planeamiento general vigente (que en sistemas generales permite el uso residencial en su clase de residencia comunitaria, contemplando del mismo modo dentro del uso asistencial, el centro de alojamiento temporal y el centro de alojamiento estable, o incluso, en ámbitos de unidad integrada el centro residencial para mayores o el alojamiento alternativo para mayores), o la legislación autonómica (que en la definición de equipamiento incluida en la Disposición Adicional Única del RUCyL contempla lo que denomina alojamiento de integración); o en los art. 43 y 48 de la Ley 9/2010 de derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León (que habla de alojamientos protegidos que pueden ser construidos sobre suelos de carácter dotacional de cualquier clase sin que altere su clasificación y calificación urbanística, ni que sean tenidos en cuenta en cuanto a los límites de densidad y edificabilidad, ni exigirán mayores reservas de dotaciones), permiten el uso de determinado tipo de alojamientos (protegidos o no) en usos dotacionales, con unas determinadas condiciones. La modificación propuesta únicamente pretende ajustar la ordenanza a las denominaciones o casos permitidos por la legislación superior cuya entrada en vigor es posterior a la vigente Revisión – Adaptación del PGOU, y evitar posibles contradicciones terminológicas. No son uso residencial tal y como lo entiende la vigente Revisión-Adaptación, pues por la legislación básica se establece que no lo son. Por lo tanto, no se trata de una nueva compatibilidad de usos si no de una aclaración terminológica teniendo en cuenta la normativa más reciente, del mismo modo en cuanto a otras posibles denominaciones de usos educativos relacionados con labores investigadoras. Por todo ello, se propone la calificación de sistema general de equipamiento, completando los usos pormenorizados y compatibles contemplados en la Ordenanza nº 12 de Sistemas Generales de Equipamiento de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca. La superficie que posee según la medición realizada sobre la nueva cartografía municipal del año 2016, es de 4.169,99 m². De acuerdo a los criterios de la Ordenanza 12ª de Sistemas Generales de equipamientos, dadas las características del solar existente y de la edificación proyectada de edificación en manzana compacta o entre medianeras, se determina un grado 2º de las condiciones edificatorias de la mencionada Ordenanza 12ª. En cuanto a la altura máxima de esta edificación se proponen 6 plantas al ser el máximo señalado en la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca para la manzana colindante al norte, con una altura máxima de 19,75 metros en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 8.2.7 “Altura de la edificación nº máximo de plantas”, al que se remite el art. 8.13.9 de la Ordenanza 12ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente.



Ayuntamiento de Salamanca

11.3.13. Sistemas locales de espacios libres públicos.

Se definen como sistemas locales de espacios libres, las superficies que actualmente se dedican a este uso dotacional. Poseen una superficie total de 8.126,77 m² en total, desglosada en las siguientes parcelas:

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES			
C/ Alfonso de Castro - Pza. Concordia			
Zona ajardinada a c/ Alonso de Ojeda 1	658,77	3.005,66	6.187,27
Zona ajardinada a c/ Alonso de Ojeda 2	596,29		
Zona ajardinada a c/ V Terrorismo 4	840,13		
Zona ajardinada a c/ V Terrorismo 5	910,47		
Zona peatonal	3.181,61		
C/ Víctimas del Terrorismo			
Zona ajardinada	581,91	581,91	1.031,90
Zona peatonal		449,99	
C/ Alonso de Ojeda			
Zona ajardinada	482,29	482,29	907,60
Zona peatonal		425,31	
TOTAL			8.126,77
total zona ajardinada		4.069,87	50,08%
total zona peatonal		4.056,90	49,92%

11.3.14. Terciario comercial.

Como se ha comentado en el presente documento, en la parcela con frente a la Avenida de María Auxiliadora y una superficie de 10.610,74 m², existe una edificación de uso comercial, con licencia de obra de fecha 9/8/2007 y licencia de primera utilización de fecha 17/3/2010.

En dicha parcela podemos distinguir las siguientes zonas de titularidad privada de afección al solar comercial:

- Frente a la Avenida de María Auxiliadora con una superficie de 4.626,21 m², en la que se construyó la parte principal edificada en altura bajo y sobre rasante.
- Accesos al aparcamiento subterráneo desde las calles Alonso de Ojeda y Víctimas del Terrorismo: se trata de las rampas de acceso y de las salidas peatonales a la siguiente zona de uso público. Tiene unas superficies de 738,62 m² y 845,92 m² respectivamente.
- Zona con frente a la Plaza de la Concordia, de una superficie de 4.399,99 m², con uso terciario y aparcamiento bajo rasante, y de uso público sobre rasante.

En la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca se contemplan dos situaciones para casos similares:

**Ayuntamiento
de Salamanca**

- La general (de aplicación también a otras parcelas con usos terciarios como el Centro Comercial Carrefour de la Cta. de Zamora), es aplicar la ordenanza 3ª de edificación consolidada asignando un determinado grado en función del uso (para el uso terciario coincide con el grado 3º), manteniendo en caso de reconstrucción las condiciones existentes en lo relativo a altura máxima, nº de plantas, porcentaje de ocupación de la parcela, superficie total edificada y parcela mínima (art. 8.4.4 PGOU).
- Existe una única excepción que corresponde con la actual estación del ferrocarril y su centro comercial (denominado Vialia), al que se le creó en exclusiva la Ordenanza 21ª de Zona Terciaria (aun estando construido con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU igual que el centro comercial Carrefour indicado en el caso anterior), y que como puede comprobarse, define unas condiciones más abiertas que la anterior Ordenanza 3ª (en cuanto a no impedir una construcción diferente a la existente o 4 plantas de altura) pero concretadas para la edificación construida (al determinar un índice de edificabilidad de 1,30 m²/m² prácticamente coincidente con el existente), siendo prácticamente coincidentes en los usos permitidos.

Por todo ello, se propone aplicar el criterio general de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca y señalar que la Ordenanza de aplicación para el solar de uso terciario de 10.610,74 m² de superficie es la 3ª de Edificación Consolidada, manteniendo las actuales condiciones volumétricas y de superficies construidas, señalando que la edificabilidad existente, con los criterios de cómputo de edificabilidad de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, alcanza la cifra de 34.523 m².

11.3.15. Unidades Urbanas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 85 del R.U.C.yL., la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca divide el suelo urbano consolidado en ámbitos denominados Unidades Urbanas, señalando en el apartado 1.b).4º que *“se tomarán como referencia objetiva y preferente para analizar y controlar ... la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el propio Plan General”*.

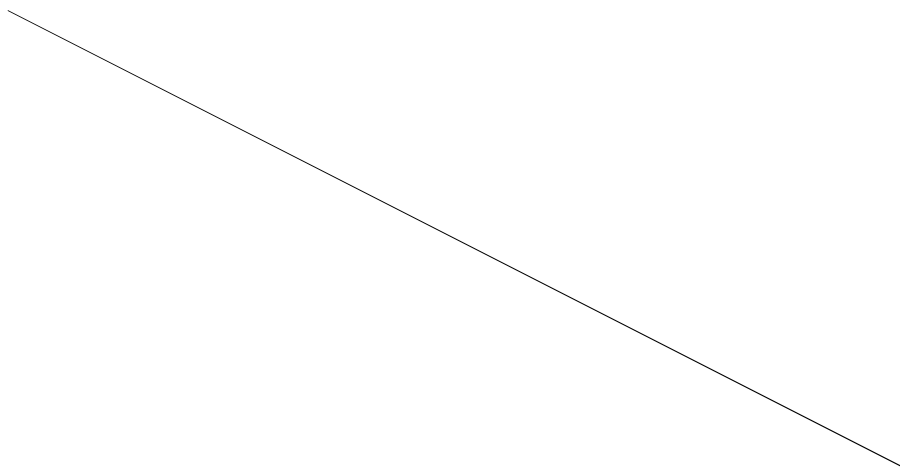
En concreto, la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca incluye el ámbito de la presente actuación en la Unidad Urbana 22.b “Salesas”, cuya delimitación se determina en el plano 5-OG (norte) de los de Ordenación del P.G.O.U., reflejándose a continuación un detalle del mismo donde se sombrea en amarillo el ámbito de esta MOD 14:



**Ayuntamiento
de Salamanca**



La ficha de esta Unidad Urbana recogida en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca es la siguiente:





Ayuntamiento de Salamanca

DETALLE DE LA UNIDAD URBANA

110

Unidad Integrada nº 5 Barrio nº 5.2 Unidad urbana: 22b
Denominación: SALESAS

Características de la unidad urbana

Población censada:	2.963
Nº de viviendas con población censada:	1.227
Superficie de Polígono bruto (m ²):	99.754
Superficie de suelo edificado (manzanas) (m ²):	72.862
Nº de manzanas incluidas en el ámbito:	11
Nº de parcelas incluidas en el ámbito:	106
Nº de viviendas (existentes y proyectadas):	1.567

Superficies construidas parciales (sin coeficiente de homogeneización) (m²)

Residencial	155.051	Enseñanza	103
Industria	533	Comercio	13.812
Religioso	0	Oficinas	1.368
Aparcamiento/Garaje	9.300	Turismo	1.595
Deportivo	0	Almacén	6.918
Espectáculos	0	Otros usos	0

Superficies de suelo de Sistemas Generales -SG- (m²)

Sistemas Generales Viario	6.895
Sistemas Generales Espacios Libres	0
Resto Sistemas y Dotaciones Generales (Edificación)	35.547

Superficies de suelo de Dotaciones Locales -DL- (m²)

Viario Local	19.997
Dotaciones Locales de Espacios Libres	0
Resto Dotaciones Locales (Edificación)	0

Parámetros urbanísticos de partida

Uso Predominante	R (Residencial)
Zona de ponderación de usos	B
Superficie construida homogeneizada	179.380
% Viarío Local y Espacios Libres	21,5348
Superficie de Polígono Neto (Pn)	49.657
Superficie construida bruta (m ² /Ha.)	17.982
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie bruta)	157
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie neta)	316
Superficie construida neta (m ² /Ha.)	36.124

Parámetros urbanísticos de cálculo

Superficie solares insuficientes (m ²)	423
Superficie construida de solares insuficientes (m ²)	585
Nº de viviendas de solares insuficientes (ud.)	6
Superficie de Polígono de Cálculo (Pc)	49.143
Densidad. (Viviendas/Ha.)	318
Superficie construida (m ² /Ha.)	36.383 (3,64 m ² /m ²)
Techo máximo de superficie edificable disponible (m ²)	1.870 (4,42 m ² /m ²)

**Ayuntamiento
de Salamanca**

El PGOU establece en la Memoria Vinculante (tomo III) el procedimiento para el cálculo de la edificabilidad y densidad de viviendas en cada una de las unidades urbanas en las que se divide el suelo urbano consolidado de la ciudad, en el que se han tenido en cuenta los datos del censo catastral.

Los cálculos de la ficha de la Unidad Urbana nº 22.b, los realizó la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca en base a la realidad existente en su momento y que no era otra que la edificación del antiguo Cuartel “Julián Sánchez El Charro” y resto de edificaciones existentes.

A los efectos del análisis de la propuesta objeto de este documento, hemos de recordar que, como se ha indicado anteriormente, se trata de una ordenación en la que el dominio de las superficies de titularidad pública (dotaciones, espacios libres o viarios) suponen un 72,03 % del total del ámbito, y que alcanzan un 83,63% si consideramos la superficie que se plantea de uso público sobre rasante. Del mismo modo, el único uso lucrativo existente es el terciario comercial, por lo que no se aumenta el uso residencial casi exclusivo de la unidad urbana 22.b, permitiendo mejorar las dotaciones y servicios del ámbito, incrementadas con la propuesta de nueva dotación de titularidad pública que propone la presente MOD 14.

Por ello, y dado que en esta nueva ordenación propuesta, se produce una imagen sensiblemente similar a la existente en el momento de redacción de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, en cuanto a superficies de titularidad pública, y dado que no se contemplan usos residenciales, es por lo que se propone se mantenga la delimitación de la actual Unidad Urbana 22.b, actualizando los cálculos de la ficha correspondiente de acuerdo con las reglas contempladas en el Tomo III de la Memoria Vinculante de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Realizando nuevamente y actualizando los cálculos previstos en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca incluyendo la zonificación propuesta, da como resultado la nueva ficha de la Unidad Urbana nº 22.b que se incluye a continuación, y en la que se concluye que disminuye la densidad de población en esta Unidad Urbana:

**Ayuntamiento
de Salamanca****DETALLE DE LA UNIDAD URBANA**

Unidad Integrada nº 5 Barrio nº 5.2 Unidad urbana: **22b**
Denominación: **SALESAS**

Características de la unidad urbana

Población censada:	2.963
Nº de viviendas con población censada:	1.227
Superficie de Polígono bruto (m ²):	99.754
Superficie de suelo edificado (manzanas) (m ²):	56.738
Nº de manzanas incluidas en el ámbito:	12
Nº de parcelas incluidas en el ámbito:	107
Nº de viviendas (existentes y proyectadas):	1.558

Superficies construidas parciales (sin coeficiente de homogeneización) (m²)

Residencial	156.068	Enseñanza	103
Industria	388	Comercio	46.680
Religioso	0	Oficinas	2.852
Aparcamiento/Garaje	55.859	Turismo	3.898
Deportivo	0	Almacén	11.937
Espectáculos	0	Otros usos	824

Superficies de suelo de Sistemas Generales -SG- (m²)

Sistemas Generales Viario	6.895
Sistemas Generales Espacios Libres	0
Resto Sistemas y Dotaciones Generales (Edificación)	8.812

Superficies de suelo de Dotaciones Locales -DL- (m²)

Viario Local	27.994
Dotaciones Locales de Espacios Libres	8.127
Resto Dotaciones Locales (Edificación)	0

Parámetros urbanísticos de partida

Uso Predominante	R (Residencial)
Zona de ponderación de usos	B
Superficie construida homogeneizada	222.750
% Viario Local y Espacios Libres	38,8988
Superficie de Polígono Neto (Pn)	80.619
Superficie construida bruta (m ² /Ha.)	22.330
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie bruta)	156
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie neta)	193
Superficie construida neta (m ² /Ha.)	27.630

Parámetros urbanísticos de cálculo

Superficie solares insuficientes (m ²)	423
Superficie construida de solares insuficientes (m ²)	585
Nº de viviendas de solares insuficientes (ud.)	6
Superficie de Polígono de Cálculo (Pc)	80.031
Densidad. (Viviendas/Ha.)	194
Superficie construida (m ² /Ha.)	27.760 (2,78 m²/m²)
Techo máximo de superficie edificable disponible (m ²)	1.631 (3,86 m²/m²)



Ayuntamiento de Salamanca

Asimismo, el PGOU limita parcela a parcela, en las unidades urbanas sobredensificadas del suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima y el número de viviendas máximo que se puede alcanzar según indica el artículo "3.3.2 Cumplimiento del artículo 94.4 del RUCyL" del Tomo 3 de la Memoria Vinculante de la Revisión-Adaptación del PGOU de 2004.

Cabe señalar que los límites establecidos parcela por parcela en el PGOU para la edificabilidad se realizan exclusivamente para la ordenanza de manzana compacta intensiva, conforme al artículo 8.2.9 de las Normas Urbanísticas; y las limitaciones para la densidad poblacional afecta únicamente a las calificaciones de uso residencial.

En relación con los valores que afectan a la unidad urbana 22b, si bien desarrollando los cálculos previstos en la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca a la Unidad Urbana aplicando los resultados contemplados en la nueva ficha produciría un incremento de los índices de edificabilidad de las manzanas residenciales situadas fuera del ámbito del presente propuesta pero dentro del Unidad Urbana 22.b, no se aumentan los índices establecidos en el Plan General por aplicación de lo dispuesto en el artículo 3.2.1.5 "Suelo urbano consolidado" de la Memoria Vinculante (Tomo III) del PGOU: "Las posibles modificaciones futuras no podrán producir un incremento de aprovechamiento ni de densidad de población establecida en los cuadros de edificabilidad del art. 8.2.9 y 8.3.9 de las Normas Urbanísticas", manteniéndose en definitiva la misma edificabilidad, y por lo tanto a efectos del artículo 36 de la LUCyL, no se aumenta el índice del aprovechamiento previsto en esta unidad.

Por lo que, en esta tramitación se mantienen los índices de la Unidad Urbana 22b, recordando que estos índices no afectan en absoluto al ámbito de la nueva ordenación propuesta (al no existir uso residencial), sirviendo de referencia únicamente para los solares residenciales del resto de la Unidad Urbana.

Cuadro de la Unidad Integrada nº5 Vigente.

Unidad Urbana	Densidad (viviendas/ha)		Edificabilidad media (m ² /m ²)		Superficie solares insuf. (m ²)	Coeficiente de zona (m ² /m ²)	Índices corregidos								Superficie construida total promediada (m ²)	
	Media	Comercio	Nets	Bruts			Nets	R.C.1		R.C.2		R.C.3		R.C.4		
								Ind.ed	Ind.viv.	Ind.ed	Ind.viv.	Ind.ed	Ind.viv.	Ind.ed		Ind.viv.
22h. Salesas	211	170	268	2,64	8,81	2,712	2,71	2,44	0,0280	2,71	0,0256	2,98	0,0281	3,25	0,0207	7.586,74
22b. Salesas	318	232	282	3,64	4,42	423	2,43	2,19	0,0254	2,43	0,0252	2,67	0,0310	2,92	0,0238	1.064,30
23a. Ganido Sur	288	220	280	3,22	4,31	1.182	2,62	2,36	0,0269	2,62	0,0260	2,88	0,0268	3,19	0,0259	3.207,68
23b. Ganido Sur	304	222	281	3,43	4,36	5.874	2,36	2,16	0,0253	2,36	0,0281	2,63	0,0209	2,87	0,0258	14.545,42
8a. Labradores	232	160	262	3,44	4,77	371	3,34	3,01	0,0237	3,34	0,0254	3,50	0,0276	3,50	0,0276	1.244,30
8b. Labradores	213	181	230	3,47	4,40	1.777	3,30	2,97	0,0207	3,30	0,0230	3,50	0,0244	3,50	0,0244	5.912,08
TOTAL						12.339										33.573,51

En conclusión, y a los efectos de lo dispuesto en el art. 85 del R.U.C.yL., la presente MOD 14:

- Mantiene las Unidades Urbanas existentes.
- Actualiza la ficha de la Unidad Urbana 22.b.



Ayuntamiento de Salamanca

- Si bien de los cálculos de la actualización de la ficha de la unidad urbana se puede afirmar que se disminuye la densidad teórica de población, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.2.1.5 “Suelo urbano consolidado” de la Memoria Vinculante (Tomo III) del PGOU, se mantienen los índices de la Unidad Urbana 22b (que sólo tienen vinculación para los solares residenciales exteriores al ámbito de la presente MOD 14).

Por todo ello, puede concluirse que la ordenación que se propone en la MOD 14 no tiene, a estos efectos, influencia en otras determinaciones de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

11.3.16. Estudio de movilidad.

La realidad existente es la señalada en los datos y documentos mencionados en los apartados 10.3.2, 10.3.4 y 10.7 de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, que nos lleva a afirmar la suficiencia de infraestructuras y servicios relacionados con la movilidad en el ámbito objeto de este documento.

Por otra parte la influencia prevista en el tráfico de la nueva dotación de sistema general (única construcción pendiente de ejecución) se estima mínima en cuanto a la atracción de tráfico o la demanda de nuevos aparcamientos, aspecto éste que se solventará con las plazas en el interior de la parcela dotacional tal y como exige la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, así como con el claro exceso de aparcamiento que posee el Centro Comercial, y todo ello sin considerar la dotación de aparcamiento ya existente en la calle Víctimas del Terrorismo a la que da frente. De igual manera en cuanto a la necesidad de incrementar o potenciar el transporte público existente, si bien esta cuestión se deberá analizar en el momento de concretar el uso con el que se dote el solar. Conviene recordar que la zonificación anterior se planteó con un uso residencial más exigente en estos aspectos de reservas.

De esta forma podemos señalar:

- **Tráfico rodado privado:** Solicitados a la Policía Local datos de aforo en el entorno, nos facilitan los siguientes de intensidad media diaria:
 - En el tramo de la Avenida de María Auxiliadora, entre la calle Van Dyck y Alonso de Ojeda:

- Sentido salida de la ciudad:

año 2015	año 2016	ene-17	feb-17	mar-17
5.060	5.175	5.362	5.399	5.185



Ayuntamiento de Salamanca

- Sentido hacia Plaza de España:

año 2015	año 2016	ene-17	feb-17	mar-17
4.203	4.381	4.505	4.684	4.747

- Carril BUS:

año 2015	año 2016	ene-17	feb-17	mar-17
618	626	614	659	671

- En la calle Víctimas del Terrorismo:

- Carril Derecho:

AUTOMÓVILES	CAMIONES	OTROS	TOTAL
2.043	31	5	2.079

- Carril Izquierdo:

AUTOMÓVILES	CAMIONES	OTROS	TOTAL
2.242	28	0	2.270

Se adjunta como Anejo nº 2, incluido en el Tomo II Anejos de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, los informes facilitados por la Policía Local.

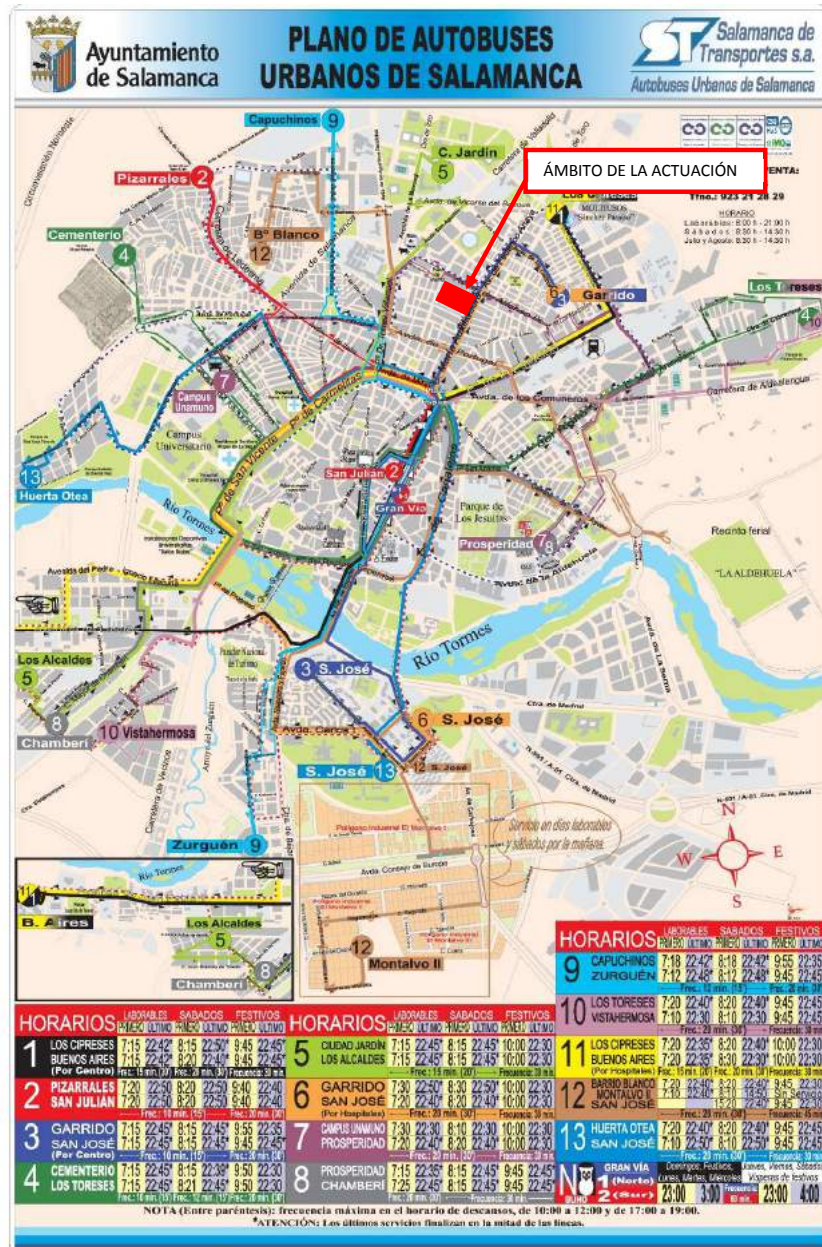
Señalar que actualmente no se detecta problema alguno de tráfico rodado atraído por las dotaciones y centro comercial existente, ni incluso los fines de semana y otras fechas festivas de mayor afluencia, considerando que tanto las vías como las regulaciones de tráfico cumplen perfectamente su función, no detectando déficit dimensional o acumulaciones de tráfico. Del mismo modo, en cuanto a las cargas y descargas en estos centros, debido a las horas en que se producen no ocasionan otras alteraciones.

Por lo tanto podemos concluir que, tras las ampliaciones de viario realizadas en el momento de la puesta al servicio público, los viales existentes tienen una capacidad suficiente y un correcto funcionamiento, que cumplirá con mayor eficacia aún su función con la calificación de sistema general de equipamiento del solar existente y la eliminación del uso residencial.

- **Tráfico peatonal:** Al igual que sucede con el apartado anterior, las dimensiones de los espacios para uso peatonal han demostrado su suficiencia, incluso con la intensa utilización de la Plaza de la Concordia para actividades públicas.
- **Transporte público:** Las líneas de autobuses que circulan por el entorno del ámbito del presente documento son la 3, la 6, la 7 y la nocturna N1.



Ayuntamiento de Salamanca





**Ayuntamiento
de Salamanca**

Los datos de recorrido y frecuencia de cada línea son:

03 GARRIDO - SAN JOSÉ (Por Centro)

LÍNEA 3: GARRIDO - SAN JOSÉ (Por Centro)

(6) LOS CEDROS, 43 (6) LOS CEDROS, 25 (6) LOS CEDROS, 3 (6) FEDERICO ANAYA, 19 (6) MARÍA AUXILIADORA, 71-85 (6) MARÍA AUXILIADORA, 51 (6) MARÍA AUXILIADORA, 1-11 (1,2,4,8,9) PLAZA DEL EMPRESARIO (1,4,8,9) Pza. MERCADO, 2 (1,9,12) REYES DE ESPAÑA, 32 (13) JOAQUIN RODRIGO, 38 (6,12) JOAQUIN RODRIGO, S/N (6,12) MAESTRO SERRANO, S/N (6,13) HILARIO GOYENECHEA, 29 (6,12) JUAN DE AUSTRIA, frente 108 JUAN DE AUSTRIA, frente 62 JUAN DE AUSTRIA, frente 8		LOS CEDROS, 40 (6) LOS CEDROS, 18 (6) LOS CEDROS, 5 (6) FEDERICO ANAYA, 24 (6) MARÍA AUXILIADORA, 70 (6) MARÍA AUXILIADORA, 48 (6) MARÍA AUXILIADORA, 10 (6) GRAN VIA, 25 (Correos) (1,2,4,8,9) GRAN VIA, 59 (1,2,4,8,9) GRAN VIA, 85 (1,4,8,9) REYES DE ESPAÑA, 23 (1,9,12) JOAQUIN RODRIGO, frente 36 (13) JOAQUIN RODRIGO, 49 (6,12) MAESTRO SERRANO, S/N (6,12) HILARIO GOYENECHEA, 20 (6) Avda. JUAN DE AUSTRIA, 108 (6,12) Avda. JUAN DE AUSTRIA, 50 Avda. JUAN DE AUSTRIA, frente 8
--	--	---

	Laborables	Sábados	Festivos	3
GARRIDO	7:15 a 22:45*	8:15 a 22:45*	9:55 a 22:35	
SAN JOSÉ	7:15 a 22:45**	8:15 a 22:45**	9:45 a 22:45**	
(Por Centro)	Frec: 10 min (15)	Frec: 10 min (15)	Frec: 20 min (30)	

06 GARRIDO - SAN JOSE (Por Hospitales)

LÍNEA 6: GARRIDO - SAN JOSÉ (por Hospitales)

(3) Avda. LOS CEDROS, 43 (3) Avda. LOS CEDROS, 26 (3) Avda. LOS CEDROS, 3 (3) FEDERICO ANAYA, 19 (3) MARÍA AUXILIADORA, 71-85 (3) MARÍA AUXILIADORA, 51 (3) MARÍA AUXILIADORA, 1-11 (2,8,10,11,13) Av. MIRAT (Gabriel y Galán) (2,5,10,11,13) Pº CARMELITAS, 94 H (4,5,10,11) Pº SAN VICENTE, 106 H (5,10,11) Pº DESENGAÑO, S/N (1) Pº PROGRESO, S/N (Arribal) (9,12) Avda. SAAVEDRA Y FAJARDO, 18 (12) CARLOS I, frente 29 (3,12) CARLOS I, frente 105 (3) HILARIO GOYENECHEA, 20 (3, 12) MAESTRO SERRANO, S/N (12) JOAQUIN RODRIGO, 48		Avda. LOS CEDROS, 43 (3) Avda. LOS CEDROS, 18 (3) Avda. LOS CEDROS, 6 (3) FEDERICO ANAYA, 24 (3) MARÍA AUXILIADORA, 70 (3) MARÍA AUXILIADORA, 48 (3) MARÍA AUXILIADORA, 10 (3) MIRAT (fr. Gabriel y Galán) (2,9,10,11,13) H Pº CARMELITAS, 85 (2,5,10,11,13) H Pº SAN VICENTE, 101 (4,5,10,11) H Pº DESENGAÑO, S/N (4,5,10,11) Pº PROGRESO (Puente Romano) (1) Avda. SAAVEDRA Y FAJARDO, 27 (12) CARLOS I, 29 (Plaza de La Vega) (12) CARLOS I, 105 (3,12) HILARIO GOYENECHEA, 29 (3,13) MAESTRO SERRANO, S/N (3,12) JOAQUIN RODRIGO, S/N (3,12) JOAQUIN RODRIGO, 48 (12)
---	--	--

	Laborables	Sábados	Festivos	6
GARRIDO	7:30 a 22:50*	8:30 a 22:50*	10:00 a 22:30	
SAN JOSÉ	7:20 a 22:40*	8:20 a 22:40*	10:00 a 22:30	
(Por Hospitales)	Frec: 20 min (30)	Frec: 20 min (30)	Frec: 30 min	



**Ayuntamiento
de Salamanca**

07 CAMPUS UNAMUNO - PROSPERIDAD

LÍNEA 7: CAMPUS UNAMUNO - PROSPERIDAD

DONANTE DE SANGRE (Fac. Medicina)
 FCO. TOMÁS Y VALIENTE (F. Economía)
 FCO. TOMÁS Y VALIENTE (F. Derecho)
 (4) FUBERTO VILLALOBOS, 76 (Estac. BUS)
 (13) PEÑA DE FRANCIA, SIN
 Avda. PORTUGAL, 187
 (9) Avda. PORTUGAL, 151
 (5,12) Dr. TORRES DE VILLARDEL, 42
 (5,12) Dr. TORRES DE VILLARDEL, 72
 Pza. MADRID, 5
 Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, 4
 Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, 39-41
 (1,11) PLAZA ESTACIÓN (Estación TREN)
 JAMAICA, SIN
 (4) JESUS ARAMBARRI, frente 4
 (4) ROLLO, 101
 (4) ROLLO, 78
 LUGO, SIN
 ANTONIO MONTESINOS, SIN
 (8) ALONSO DEL CASTILLO, SIN
 (8) ABRAHAM ZACUT (junto JCYL)

↑

↓

DONANTE DE SANGRE (Fac. Medicina)
 FCO. TOMÁS Y VALIENTE (F. Economía)
 FCO. TOMÁS Y VALIENTE (F. Derecho)
 PEÑA FRANCIA (E.O. Idiomas) (Est. BUS) (43)
 PEÑA FRANCIA (junto Parque Villar Mac.) (13)
 Avda. PORTUGAL, 182
 Avda. PORTUGAL, 152 (9)
 Dr. TORRES DE VILLARDEL, 37 (5,12)
 Dr. TORRES DE VILLARDEL, 63 (5,12)
 Pza. MADRID, 10
 Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, frente 8
 Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, frente 34
 Pº LOS MADROÑOS, SIN
 Pº ESTACIÓN, 117 (fr. Estac. TREN) (1,11)
 JAMAICA, SIN
 JESUS ARAMBARRI, 4 (4)
 Pza. ALTO DEL ROLLO, 7 (4)
 PONFERRADA, SIN
 LUIS DE GÓNGORA, SIN
 ARIAS PINEL, frente 2 (8)
 ARIAS PINEL, 31 (8)
 ABRAHAM ZACUT (junto JCYL) (8)

	Laborables	Sábados	Festivos	7
CAMPUS UNAMUNO	7:30 a 22:30	8:30 a 22:30	10:00 a 22:30	
PROSPERIDAD	7:20 a 22:40*	8:20 a 22:40*	10:00 a 22:30	
	Frec: 20 min (30')	Frec: 20 min (30')	Frec: 30 min	

N1 SERVICIO NOCTURNO (Ruta NORTE)

LÍNEA N-1: SERVICIO NOCTURNO (Ruta NORTE)

(N-2) GRAN VIA, 38
 ARIAS PINEL, 31
 ARIAS PINEL, frente 2
 Cmnó. LAS AGUAS, SIN (Bulevar)
 Cmnó. LAS AGUAS, 31
 Cmnó. LAS AGUAS, frente 12
 Pº ROLLO, 4
 Pº ROLLO, 40
 Pº ROLLO, 74
 Pº ROLLO, 100
 JESUS ARAMBARRI, 4
 JAMAICA, SIN
 Avda. LOS CIPRESES, 13
 Avda. LOS CIPRESES, SIN (Multisusos)
 Avda. FEDERICO ANAYA, frente 66
 Avda. FEDERICO ANAYA, 19
 Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, frente 8
 Pza. MADRID, 10
 Pº Dr. TORRES DE VILLARDEL, 63
 Pº Dr. TORRES DE VILLARDEL, 37
 Avda. PORTUGAL, 126

↑

↓

GRAN VIA, 38 (N-2)
 PLAZA DEL EMPRESARIO
 Avda. MIRAT (frente Plaza Gabriel y Galán)
 Pº CARMELITAS, 85
 AV. DE LOS MARISTAS, 1
 AV. DE LOS MARISTAS, frente 48
 AV. DE LOS MARISTAS (frente Instituto)
 Avda. Dr. RAMOS DEL MANZANO, SIN
 MANUEL RAMOS ANDRADE, SIN
 GEORGE BORROW, SIN
 C/ VALVERDON, SIN
 Ctra. LEDESMA, frente 52
 Ctra. LEDESMA, 63
 Ctra. LEDESMA, 101
 Ctra. LEDESMA, frente 172
 ASTORGA, SIN
 LOS VALLES MINEROS, 12
 LOS VALLES MINEROS, 2
 EDMIGIO DE LA RIVA, frente 29
 EDMIGIO DE LA RIVA, 6
 Avda. PORTUGAL, 152

	L, M, X, D y Fest.	J, V, 5 y visperas de Festivos	N-1
GRAN VIA (Ruta NORTE)	23:00 a 3:00	23:00 a 4:00	
Servicio Nocturno	Frec: 60 min	Frec: 60 min	

**Ayuntamiento
de Salamanca**

Por parte de la empresa concesionaria de transportes se han facilitado los siguientes datos de usuarios de las mencionadas líneas:

VIAJEROS ANUALES	Línea 3	Línea 6	Línea 7	Línea N-1 (*)
2009	2.104.229	961.108	749.245	-----
2010	1.941.538	931.357	736.406	-----
2011	1.866.636	899.118	717.337	-----
2012	1.764.789	858.617	681.451	-----
2013	1.576.637	817.103	660.323	19.426
2014	1.555.978	853.822	649.806	26.113
2015	1.544.045	893.916	589.547	29.129
2016	1.603.571	916.861	633.476	34.422

(*) *NOTA: La línea N-1 se implantó en Marzo de 2013.*

A la vista de lo anterior se considera que el ámbito de la actuación se considera suficientemente conectado tanto en sentido norte-sur (hacia el centro de la ciudad), como en sentido transversal, incluso en horario nocturno, y con buena frecuencia de paso, con conexiones con otras líneas urbanas de transporte público, fundamentalmente en el primer cinturón de la ciudad.

11.4. Estudio económico.

El Estudio económico de la presente MOD 14 debería completar el ya incluido en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca en cuanto contemple la nueva zonificación propuesta.

A este respecto hay que tener en consideración las siguientes cuestiones:

- Se propone una clasificación de suelo urbano consolidado, con lo cual no es exigible el detalle que se indica en los apartados a) y b) del art. 116 del R.U.C.yL.



Ayuntamiento de Salamanca

- La realidad física del ámbito totalmente urbanizado y puesto al servicio público desde el año 2010, y con dos de los tres solares edificadas, entre ellos el único solar lucrativo propuesto en la nueva ordenación, que será el que demande más servicios públicos de infraestructuras, y que corresponde con el Centro Comercial.
- Que el único solar pendiente de edificación, es de titularidad pública y uso dotacional de sistemas generales, con lo que significa este hecho en relación tanto con los costes a repercutir por prestación de servicios como por los ingresos por tasas e impuestos municipales.
- Del mismo modo, señalar que no se prevé ninguna necesidad de refuerzo de las infraestructuras municipales de servicios urbanos.
- Por último el pequeño tamaño del ámbito de actuación en relación a la escala de la ciudad.

Los datos facilitados por las diferentes Áreas municipales en cuanto a coste de mantenimiento y servicios de infraestructuras son los siguientes:

SERVICIO MUNICIPALES	COSTE (€)
Recogida de residuos	22.344,87 €
Tratamiento de residuos	7.468,06 €
Limpieza urbana	17.250,11 €
Distribución de agua y alcantarillado	13.799,22 €
Depuración	8.660,71 €
Mantenimiento de zonas verdes	15.993,84 €
Mantenimiento de pavimentación	10.927,56 €
Alumbrado público (mantenimiento y coste energía)	7.561,90 €
Señalización	3.411,88 €
TOTAL	107.418,14 €

Del mismo modo, el OAGER municipal nos ha facilitado la recaudación de impuestos y tasas por el Centro Comercial, única edificación o solar de titularidad privada, y que se resume en la siguiente tabla:

IMPUESTO/TASA	Importe (€)
Bienes Inmuebles	363.511,00 €
Actividades Económicas	178.166,06 €
Recogida de basuras	3.786,76 €
Vado garaje	2.743,60 €
Agua y alcantarillado	11.306,32 €
Depuración aguas	2.434,50 €
TOTAL	561.948,24 €

**Ayuntamiento
de Salamanca**

Por lo tanto en la actualidad el coste para la hacienda local del servicio y mantenimiento de las infraestructuras de servicios se estima en la cantidad de 107.418,14 €, inferior a la recaudación que por los impuestos y tasas municipales (561.948,24 €) obtiene este Ayuntamiento de Salamanca del centro comercial existente, único solar de titularidad privada prevista en la ordenación propuesta, por lo que el impacto en la hacienda local es favorable, con la situación actual, indicando que la construcción del nuevo solar dotacional no exigirá mayores costes de mantenimiento de las infraestructuras existentes, ni coste alguno de refuerzo de las mismas, por lo que, en el momento de consolidación total de las edificaciones del ámbito de la presente MOD 14, el impacto en la hacienda local seguirá siendo favorable.

12. Resumen ejecutivo.

El art.112.c) exige que la Memoria Vinculante del PGOU debe incluir un “Resumen Ejecutivo”, expresivo de los siguientes extremos:

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

Como se ha indicado en la presente Memoria Vinculante, el ámbito concreto de la misma es el definido en el apartado 8 de la presente MOD 14, y en concreto su delimitación se corresponde con la siguiente descripción cuya superficie alcanza los 37.941 m²:

- Al Norte, con la Calle Alfonso de Castro.
- Al Sur, con la Avda. de María Auxiliadora.
- Al Este, con la medianera de las antiguas edificaciones residenciales militares con frente a la Avda. de Alfonso IX de León con solar propiedad del Ministerio de Defensa con frente a la calle Víctimas del Terrorismo.
- Al Oeste, con la Calle Alonso de Ojeda.

Que se corresponde con la reflejada en los planos 1-MP14 y demás modificados de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca señalados en el apartado 14 del Tomo I de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, e incluidos en su Tomo III “Documentación Gráfica”, a los que nos remitimos, reproduciendo a continuación parcialmente el esquema de nueva ordenación detallada del plano 1-MP14:



**Ayuntamiento
de Salamanca**



Como ya sea comentado en el apartado 7 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14, el alcance de la presente ordenación es completar la ordenación urbanística de todo el término municipal de Salamanca, dada la situación existente tras las sentencias producidas y la transitoriedad definida por la Orden FYM/288/2016, señalando la ordenación y demás normativa urbanística de aplicación en el ámbito definido en el párrafo anterior.

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

Dado que actualmente este ámbito posee una normativa transitoria contenida en la ORDEN FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/199, suspensión de la ordenación urbanística y establecimiento de normativa urbanística transitoria, reflejada en su Dispongo Tercero, esta MOD 14 propone hasta su aprobación no suspender licencias en su ámbito, manteniendo la normativa transitoria señalada y que se reproduce a continuación:

Tercero.– Establecer como normativa urbanística transitoria para el ámbito, aplicable desde el día siguiente al de la publicación de esta orden en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y hasta que entre en vigor la nueva ordenación citada en el dispositivo anterior, la siguiente:

**Ayuntamiento
de Salamanca**

1.º En las parcelas y superficies de terreno ocupadas por edificaciones, instalaciones u obras de urbanización terminadas, se permitirá su mantenimiento en las condiciones actuales de uso e intensidad, así como las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar las condiciones legales de seguridad y salubridad, y las obras parciales de consolidación que no impliquen incrementos de volumen ni cambios de uso.

2.º En las parcelas y superficies de terreno no ocupadas por edificaciones, instalaciones u obras de urbanización terminadas, sólo podrán autorizarse las intervenciones estrictamente exigibles para asegurar las condiciones legales de seguridad y salubridad.

13. Ordenación detallada.

Dado que se propone una clasificación urbanística de suelo urbano consolidado, y en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 93 del R.U.C.yL., el presente documento establece la propuesta de ordenación detallada de la nueva zonificación en el ámbito correspondiente, de forma individual para cada una de las parcelas, tal y como se describen tanto en los planos 1-MP14 y demás modificados de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca señalados en el apartado 14 del Tomo I de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, e incluidos en su Tomo III "Documentación Gráfica", como en los siguientes apartados que dan cumplimiento a lo dispuesto en el art. 92.2 del R.U.C.yL..

13.1. Calificación urbanística.

En los planos 1-MP14 y demás modificados de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca señalados en el apartado 14 del Tomo I de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, e incluidos en su Tomo III "Documentación Gráfica", se señalan los usos pormenorizados de cada terreno del ámbito de actuación, a los que se aplicarán las correspondientes Ordenanzas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, tal y como se indica en el siguiente apartado nº 13.2 de la presente MOD 14, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 94.2 del R.U.C.yL.

En cuanto a lo dispuesto en el art. 94.3 del R.U.C.yL. sobre parámetros de la edificación privada, señalar que únicamente existe en el ámbito de esta MOD 14, una parcela de titularidad privada que coincide con la parcela de uso terciario. Al no existir ninguna otra edificación privada con uso similar, no es posible realizar la comparación prevista, si bien la altura de la edificación comercial no supera las de las edificaciones próximas en la Avenida

**Ayuntamiento
de Salamanca**

de María Auxiliadora (que poseen hasta 9 plantas), retranqueándose incluso favoreciendo un menor impacto y una mayor utilización pública del espacio hacia dicha Avenida.

Del mismo modo, ya se ha comentado en el apartado 11.3.15 anterior que se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo "3.3.2 Cumplimiento del artículo 94.4 del RUCyL" del Tomo 3 de la Memoria Vinculante de la Revisión-Adaptación del PGOU de 2004, y por ello al art. 94.4 del R.U.C.yL., en cuanto a la ausencia de incremento de edificabilidad ni densidad de población de la Unidad Urbana 22.b.

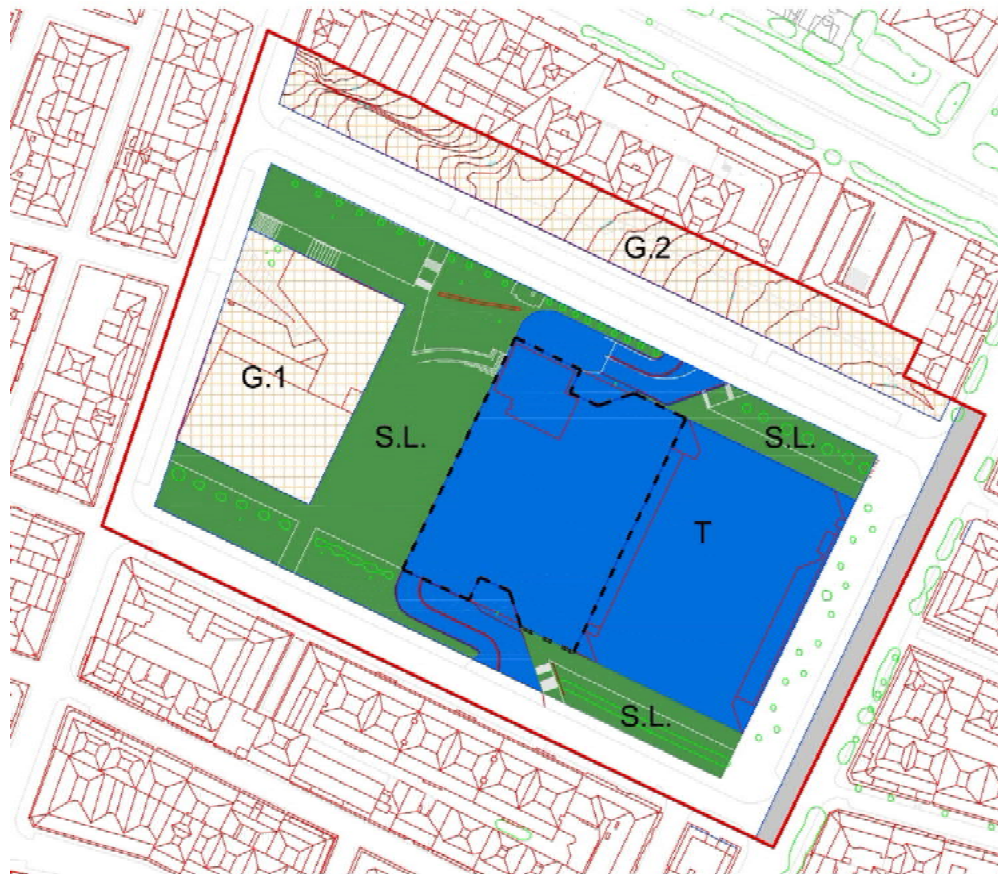
13.2. Ordenanzas edificatorias.

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 113.a) del R.U.C.yL. se deberá completar la normativa del PGOU en forma de ordenanzas de uso de suelo.

En la presente MOD 14, se seguirán en todo caso las condiciones y criterios señaladas en las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, tanto para las ordenanzas edificatorias que a continuación se señalan, como el resto de condiciones allí señaladas como criterios de cómputo de edificabilidad, etc., con la excepción de las determinaciones que se indican a continuación.



**Ayuntamiento
de Salamanca**



- S.L.Viario
- S.G.Viario
- Equipamiento S.G.
- S.L. Zonas Libres
- Terciario
- Terciario Uso y dominio público en superficie

ESCALA 1:1.000



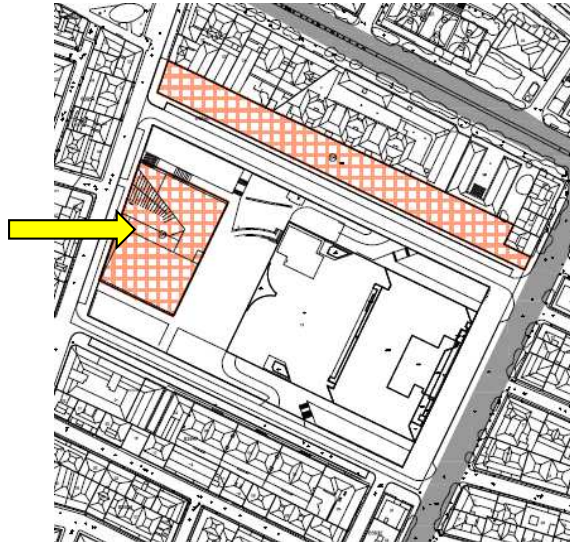
**Ayuntamiento
de Salamanca**

13.2.1. Sistema general de equipamiento.

Se corresponden con las dos parcelas de titularidad pública del ámbito de actuación.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza 12ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, con las siguientes particularidades:

- Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”.



Corresponde al solar donde se encuentra edificado el citado Centro Municipal, con una superficie de 3.494,75 m².

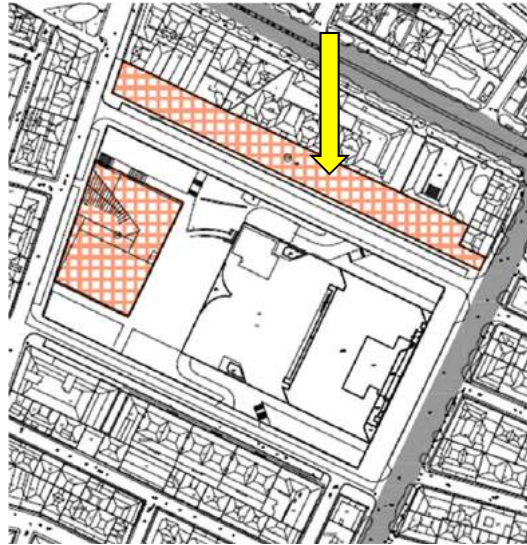
Dentro de esta calificación poseerá un grado 1º a los efectos de la determinación de las condiciones de tipología edificatoria, parcela mínima, altura de edificación y número máximo de plantas, y de edificabilidad.

Como excepción a la ordenanza de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca para este solar, se permite que la edificación puede carecer de retranqueos a sus lindes con el espacio libre público y viario que le rodea.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

- Nuevo solar dotacional en la Calle Víctimas del Terrorismo.



Corresponde al solar cuya titularidad actual es del Ministerio de Defensa, con una superficie de 4.169,99 m².

Dentro de esta calificación poseerá un grado 2º a los efectos de la determinación de las condiciones de tipología edificatoria, parcela mínima, retranqueos, y de edificabilidad.

Dado que uno de los objetivos que se pretenden en esta MOD 14, es matizar y ampliar los posibles usos predominantes de los contemplados en la Ordenanza 12ª, al objeto de conseguir una mayor posibilidad de utilización del uso público, así como ajustar la ordenanza a las denominaciones o casos permitidos por la legislación superior cuya entrada en vigor es posterior a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, y al objeto de evitar posibles contradicciones terminológicas, se propone que el presente texto de modificación de lo dispuesto en el art. 8.13.2 de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, no sea exclusiva aplicación para este solar, sino que se incorpore al texto del mencionado art. 8.13.2, que quedaría redactado de la siguiente manera:

- Dentro de los usos predominantes se propone sustituir el apartado a) del art. 8.13.2 "Usos" de modo que quede redactado de la siguiente forma:



**Ayuntamiento
de Salamanca**

TEXTO ACTUAL.	TEXTO PROPUESTO.
Usos predominantes: Asistencial, Deportivo, Sanitario, Sociocultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario, Recintos feriales y Transporte.	Usos predominantes: Asistencial (incluso centros de acción social en sus diferentes formas, u otras actuaciones dotacionales de carácter social, y viviendas o alojamientos con algún tipo de protección destinados a personas con dificultades de movilidad, o colectivos específicos que necesiten especial protección), Deportivo, Sanitario, Sociocultural, Educativo en todos sus niveles (primarios, secundarios, universitarios) incluso centros o institutos específicos de investigación o docencia, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario, Recintos feriales y Transporte.

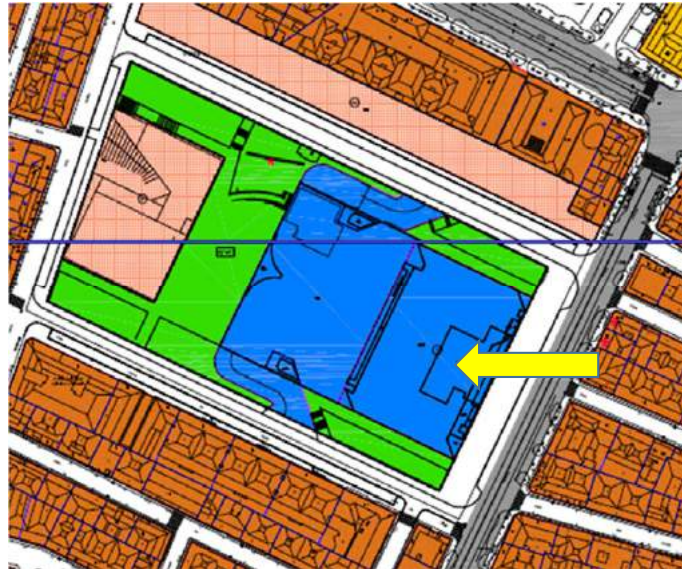
En cuanto a lo dispuesto en el art. 8.13.9 "Altura de edificación y número máximo de plantas", se establece para este solar una altura máxima de 6 plantas y 19,75 metros (coincidente con la máxima permitida por la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca para las parcelas medianeras a ella), debiendo favorecer la edificación que se construya el ocultamiento de las medianerías existentes.

Del mismo modo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de obligado cumplimiento para estas dos parcelas, aquellos otros criterios y exigencias que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

13.2.2. Terciario comercial.



Corresponde a la totalidad del suelo de titularidad privada, con una superficie de 10.610,74 m².

A los efectos del uso y dominio de dicha superficie se distinguirán las siguientes zonas de titularidad privada:

- Zona hacia la Avenida de María Auxiliadora, con una superficie de 4.626,21 m². En ella se permite la construcción bajo y sobre rasante con uso y dominio privado.
- Zona hacia la Plaza de la Concordia, con una superficie de 4.399,99 m². En ella se permite la construcción exclusivamente bajo rasante, teniendo la superficie sobre rasante un uso público manteniendo el dominio privado.
- Zonas de acceso y salida del aparcamiento subterráneo y muelles de carga y descarga, con unas superficies de 738,62 m² (hacia Calle Alonso de Ojeda) y 845,92 m² (hacia Calle Víctimas del Terrorismo). En ellas se permiten únicamente las rampas de acceso de vehículos, así como la construcción de salida peatonal del aparcamiento. El uso y dominio es privado.

Será de aplicación íntegramente lo dispuesto en la Ordenanza 3ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, con su grado 3º debido al uso terciario existente, por lo que en aplicación del art. 8.4.4., se mantendrán las condiciones existentes, señalando que la edificabilidad existente, con criterios de cómputo de edificabilidad de la



Ayuntamiento de Salamanca

vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, alcanza la cifra de 34.523 m². **Del mismo modo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de obligado cumplimiento aquellos otros criterios y exigencias que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.**

13.2.3. Sistema general de vías públicas.



Corresponde con la zona de la Avda. de María Auxiliadora grafiada en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, de titularidad del Ayuntamiento de Salamanca.

Posee una superficie de 1.026,05 m².

Será de aplicación íntegramente lo dispuesto en la Ordenanza 15ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca. **Del mismo modo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de obligado cumplimiento aquellos otros criterios y exigencias que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

13.2.4. Sistema local de vías públicas.



Corresponde con el resto del viario del ámbito de actuación, de titularidad del Ayuntamiento de Salamanca.

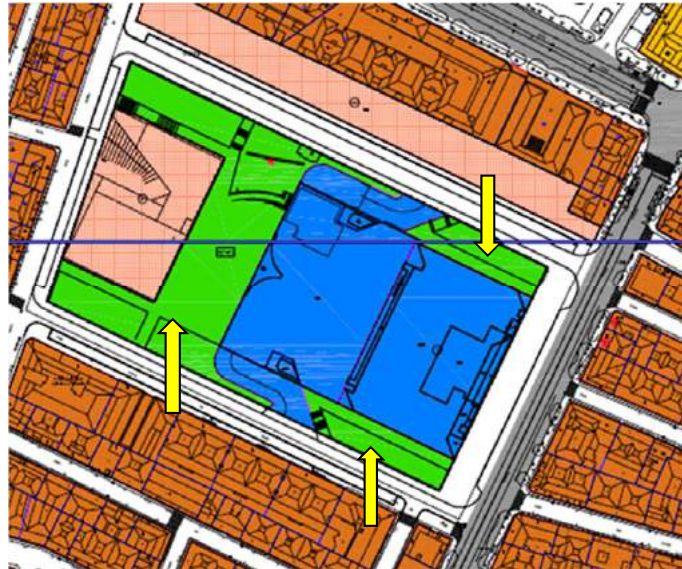
Posee una superficie de 10.512,70 m².

Será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza 16ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca. **Del mismo modo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de obligado cumplimiento aquellos otros criterios y exigencias que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

13.2.5. Sistema local de espacios libres públicos.



Corresponde con el resto de los terrenos del ámbito de titularidad del Ayuntamiento de Salamanca interiores a la manzana proyectada, excluyendo las parcelas de sistema General de Equipamiento del Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro" y la parcela de uso terciario.

Posee una superficie de 8.126,77 m².

Será de aplicación íntegramente lo dispuesto en la Ordenanza 19ª de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca. **Del mismo modo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de obligado cumplimiento aquellos otros criterios y exigencias que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.**

**Ayuntamiento
de Salamanca**

13.2.6. Cuadro resumen.

En la siguiente tabla se facilita un resumen de los diferentes usos, superficies y ordenanzas de aplicación.

USOS PROPUESTOS		Ordenanza PGOU	Edificabilidad	
VIARIO				
S.G.	1.026,05	11.538,75	Ordenanza 15ª	
S.L.	10.512,70		Ordenanza 16ª	
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO				
C.M.I. "El Charro"	3.494,75	7.664,74	Ordenanza 12ª Grado 1º	1,5 (m2/m2)
C/ Víctimas del Terrorismo	4.169,99		Ordenanza 12ª Grado 2º	2,5 (m2/m2)
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES				
C/ Alfonso de Castro - Pza. Concordia	6.187,27	8.126,77	Ordenanza 19ª	
C/ Alonso de Ojeda	907,60			
C/ Víctimas del Terrorismo	1.031,90			
TERCIARIO COMERCIAL				
Avda. María Auxiliadora	4.626,21	10.610,74	Ordenanza 3ª	34.523 m2
Plaza de la Concordia	4.399,99			
Acceso C/ Alonso de Ojeda	738,62			
Acceso C/ V. Terrorismo	845,92			
TOTAL SUPERFICIES		37.941,00		


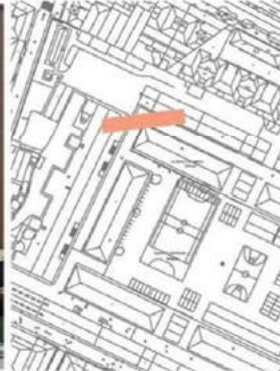
13.3. Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.

A los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el art. 96 y 115 del R.U.C.yL., se señala:

- En el apartado 11.3.7 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14, se concluía que en su ámbito no existe ningún elemento catalogado, ni afectado por protección arqueológica, ni que incida sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, y por lo tanto, ni el objeto ni el contenido de esta Modificación posee repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico regulado en el capítulo 4.5 "Área y Yacimientos Arqueológicos" de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.
- En el apartado 11.3.8 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14, se refleja la ficha modificada y su justificación, nº 725 Ac-027 de la "Fachada antiguo Cuartel de Infantería", que reproducimos a continuación:



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004.		CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS		
Denominación: Fachada antiguo Cuartel de Infantería	Nº FICHA 725	Ac-027		
Localización: PZ DE LA CONCORDIA	Ref. Catastral:	Identificación 2004:		
				
Fecha Construcción: 1920	Estilo: Historicismo	Autor: J. Ramón y Sena		
Propiedad: Pública	Usos:			
Materiales Fachada: Sillería de piedra franca.				
Características singulares: Cuerpo de Guardia y pabellones delanteros				
ESTADO CONSERVACION: Bueno		Fachada:		
Estructura:		Cubierta:		
GRADO DE INTERES:				
Histórico:				
Arquitectónico: Disposición típica de la zona frontal de un cuartel de principios del S XX				
Urbano:				
CATALOGO 2004				
		<i>Integral</i>		
Intervención posterior al año 2004:	<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	Obras permitidas	
	<input type="checkbox"/>	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA		
	<input type="checkbox"/>	VACIADO INTERIOR		
	<input type="checkbox"/>	MANTENIMIENTO FACHADAS		
	<input type="checkbox"/>	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS		X
	<input type="checkbox"/>	REPETICION DE CUBIERTAS		
	<input type="checkbox"/>	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS		
	<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN DEL ELEMENTO		X
		Nº DE PLANTAS		
Valoración de la Intervención:		Observaciones:		



**Ayuntamiento
de Salamanca**

13.4. Urbanización y normalización de fincas.

Tal y como se ha comentado reiteradamente en este documento, todo el ámbito de la actuación se encuentra totalmente urbanizado, y con las inscripciones registrales y catastrales que corresponden con la aprobación del Proyecto de Reparcelación que recibió la aprobación definitiva en su día, de acuerdo a la ordenación vigente en ese momento.

Por este motivo, no se prevén nuevas obras de urbanización salvo, **y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., aquellas otras que sean necesarias por aplicación de los criterios y exigencias (que serán de obligado cumplimiento) que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.**

En cuanto a otras cuestiones de la gestión urbanística, es necesario proceder a una normalización de fincas que permita definir la titularidad privada de las zonas de las rampas de acceso y salida al aparcamiento, así como inscribir el derecho de uso público de la superficie de la zona del solar terciario situada hacia la Plaza de la Concordia, concretando registralmente la realidad física existente y propuesta. Para ello se define una nueva Unidad de Normalización nº 51 que coincide con las propiedades públicas de los sistemas de espacios libres propuestos y la parcela de uso terciario de propiedad privada, tal y como se reproduce en el plano 13-OD – MOD 14 de Ordenación Detallada “Ámbitos de gestión en suelo urbano y rústico” que se incluye en el apartado 14 de la Memoria Vinculante de la presente MOD 14 y su Tomo III “Documentación Gráfica”, y cuyo detalle se reproduce a continuación:



**Ayuntamiento
de Salamanca****13.5. Usos fuera de ordenación.**

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del R.U.C.yL., se señala que en la presente ordenación no existen ningún uso ni construcción que se declare fuera de ordenación, dando cumplimiento a uno de los criterios que se han señalado en el apartado 11.2 de la presente Memoria Vinculante de esta MOD 14.

13.6. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

El art. 99 del R.U.C.yL., exige que al establecer la ordenación detallada se señalen los plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas previstas en el art. 49 del R.U.C.yL.. Por todo ello, se contemplan los siguientes plazos:

- Plazo para la presentación del correspondiente Proyecto de Normalización de Fincas NF-51: 6 meses desde la entrada en vigor de la MOD 14.
- Plazos para dar cumplimiento a los criterios y exigencias (que serán de obligado cumplimiento) que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente: Se determinarán en el documento de la MOD 14 que se presente para su aprobación definitiva en función de las exigencias finalmente obligadas, no pudiendo superar el plazo máximo de 8 años señalado en el art. 49.2 del R.U.C.yL..

14. Planos.

Dado que el art. 169 del R.U.C.yL. exige que se identifiquen las determinación que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto, indicando igualmente que la Modificación deberá contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se produzcan, es por lo que, a nivel gráfico, se incorpora en el Tomo III – Documentación Gráfica de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, la siguiente documentación:

- 1.- Plano de la nueva ordenación propuesta.
- Planos de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente que resultan modificados:
 - 01-OG Clasificación del suelo.
 - 03-OG Norte (sistemas generales existentes).

**Ayuntamiento
de Salamanca**

- 06-OG Conjunto de sistemas generales.
 - 07-OD (hoja 7369-N).
 - 07-OD (hoja 7369-S).
 - 08-OD (hoja 7369N).
 - 08-OD (hoja 7369S).
 - 12-OD Norte (ámbitos de desarrollo de planeamiento en suelo urbano).
 - 13-OD Norte (ámbitos de gestión en suelo urbano y rústico).
- Planos Modificados por la MOD 14 de los de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente:
 - 01-OG – MOD 14 Clasificación del suelo.
 - 03-OG – MOD 14 Norte (sistemas generales existentes).
 - 06-OG – MOD 14 Conjunto de sistemas generales.
 - 07-OD (hoja 7369-N) – MOD 14.
 - 07-OD (hoja 7369-S) – MOD 14.
 - 08-OD (hoja 7369N) – MOD 14
 - 08-OD (hoja 7369S) – MOD 14.
 - 12-OD Norte – MOD 14 (ámbitos de desarrollo de planeamiento en suelo urbano).
 - 13-OD Norte – MOD 14 (ámbitos de gestión en suelo urbano y rústico).

15. Resumen final.

A continuación se reúnen a modo de resumen final datos, principales cuadros y resumen de propuestas de modificación que realiza esta MOD 14 de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

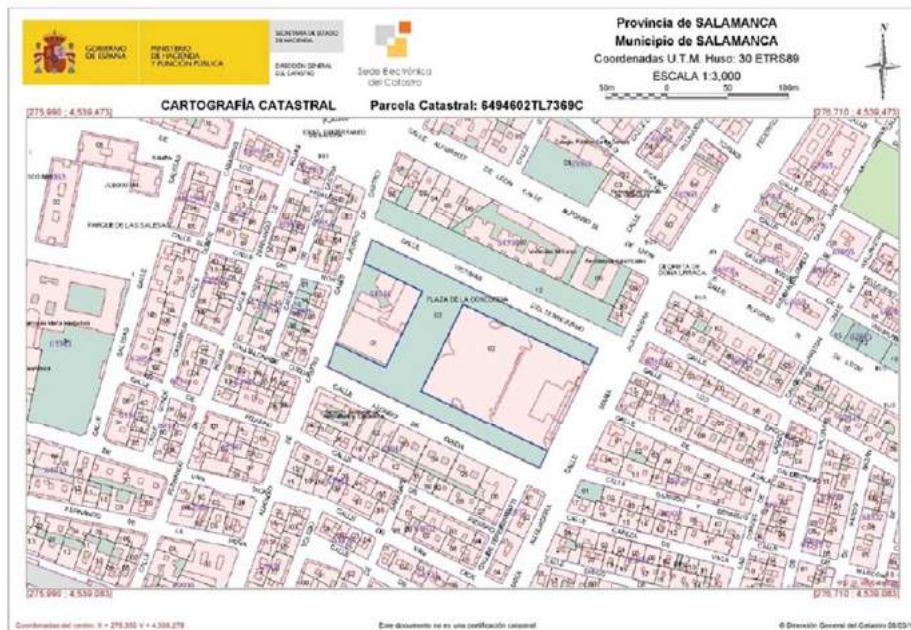


**Ayuntamiento
de Salamanca**

15.1. Propietarios.

Se incluyen en el apartado 10.1 del Tomo I de la Memoria Vinculante de esta MOD 14, los siguientes datos:

UTM	TITULARIDAD	USO EXISTENTE
6494601TL7369C0001QZ	Ayuntamiento de Salamanca	Centro Municipal Integrado Julián Sánchez "El Charro"
6494602TL7369C0001PZ	Ayuntamiento de Salamanca	Espacios libres públicos
6494603TL7369C0001LZ	El Corte Inglés, S.A.	Centro comercial
6495812TL7369E0001JH	Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa	Suelo
Resto de terrenos del ámbito	Ayuntamiento de Salamanca	Viario público





**Ayuntamiento
de Salamanca**

15.2. Cuadros de superficies, usos y aprovechamientos.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m2)		% SOBRE EL TOTAL
		parcial	total	
Equip C/Alfonso de Castro	Sistema General	3.494,75		
Equip C/Víctimas del Terrorismo	Sistema General	4.169,99		
TOTAL EQUIPAMIENTO			7.664,74	20,20
TERCIARIO	Uso público sobre rasante	4.399,99		
	Resto privado	6.210,75		
	Tercario Comercial			
ELP Plaza de la Concordia	Espacios Libres Públicos	6.187,27		
ELP C/Alonso de Ojeda	Espacios Libres Públicos	907,60		
ELP C/Víctimas del Terrorismo	Espacios Libres Públicos	1.031,90		
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.126,77	21,42
VIARIO PÚBLICO			11.538,75	30,41
TOTAL ÁMBITO			37.941,00	100,00

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES			
C/ Alfonso de Castro - Pza. Concordia			
Zona ajardinada a c/ Alonso de Ojeda 1	658,77	3.005,66	6.187,27
Zona ajardinada a c/ Alonso de Ojeda 2	596,29		
Zona ajardinada a c/ V Terrorismo 4	840,13		
Zona ajardinada a c/ V Terrorismo 5	910,47		
Zona peatonal	910,47		
C/ Víctimas del Terrorismo			
Zona ajardinada	581,91	581,91	1.031,90
Zona peatonal		449,99	
C/ Alonso de Ojeda			
Zona ajardinada	482,29	482,29	907,60
Zona peatonal		425,31	
TOTAL			8.126,77
total zona ajardinada		4.069,87	50,08%
total zona peatonal		4.056,90	49,92%

USOS PROPUESTOS		Ordenanza PGOU	Edificabilidad
VIARIO			
S.G.	1.026,05	11.538,75	Ordenanza 15ª
S.L.	10.512,70		Ordenanza 16ª
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO			
C.M.I. "El Charro"	3.494,75	7.664,74	Ordenanza 12ª Grado 1º
C/ Víctimas del Terrorismo	4.169,99		Ordenanza 12ª Grado 2º
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES			
C/ Alfonso de Castro - Pza. Concordia	6.187,27	8.126,77	Ordenanza 19ª
C/ Alonso de Ojeda	907,60		
C/ Víctimas del Terrorismo	1.031,90		
TERCIARIO COMERCIAL			
Avda. María Auxiliadora	4.626,21	10.610,74	Ordenanza 3ª
Plaza de la Concordia	4.399,99		
Acceso C/ Alonso de Ojeda	738,62		
Acceso C/ V. Terrorismo	845,92		
TOTAL SUPERFICIES		37.941,00	



Ayuntamiento de Salamanca

15.3. Resumen de modificaciones a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

La presente MOD 14 realiza las siguientes modificaciones a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca:

1. Establece una nueva ordenación en el ámbito (apartado 11 de la presente Memoria Vinculante y planos correspondientes).
2. Actualiza la ficha 22-b de las Unidades Urbanas (apartado 11.3.15, pág 81, de la presente Memoria Vinculante).
3. Actualiza la ficha nº 725 Ac-027 “Fachada antiguo Cuartel de Infantería” (apartado 11.3.8 y 13.3 de la presente Memoria Vinculante).
4. Establece una nueva Unidad de Normalización de Fincas NF-51 (apartado 13.4 de la presente Memoria Vinculante y planos correspondientes).
5. Respecto a las ordenanzas urbanísticas:
 - a. Establece la aplicación de las correspondientes ordenanzas edificatorias de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca a cada parcela en función del uso asignado, particularizando (apartado 13.2 de la presente Memoria Vinculante):
 - i. En la parcela dotacional del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro”, se asigna el grado 1 de la ordenanza 12ª del PGOU, eliminando la obligación de establecimiento de retranqueos.
 - ii. En la parcela dotacional de la Calle Víctimas del Terrorismo, se asigna el grado 2, estableciendo una altura máxima de 6 plantas y 19,75 metros así como la obligación de ocultar medianerías.
 - iii. En la parcela de uso terciario, se definen los usos y dominios de las diferentes zonas de la propiedad.
 - iv. Para todo el ámbito, y en virtud de lo dispuesto en el art. 95.4.b) del R.U.C.yL., serán de aplicación aquellos otros criterios y exigencias (que serán de obligado cumplimiento) que resulten del documento de Estudio de Impacto Ambiental que finalmente sea aprobado definitivamente por el órgano competente, y que deberán incluirse expresamente en el documento de la MOD 14 que se someta a aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.
 - b. Se propone modificar el artículo 8.13.2.a) de las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, al objeto de favorecer su



Ayuntamiento de Salamanca

mejor y más amplia aplicación a las diferentes parcelas dotacionales que posean esta clasificación en todo el término municipal (apartado 13.2.1. - Nuevo solar dotacional en la Calle Víctimas del Terrorismo).

En Salamanca a Septiembre de 2018.

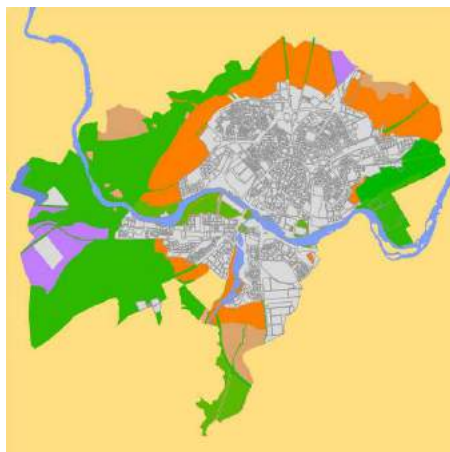
EL ARQUITECTO DEL P.M.V.U..

Fdo.: Eugenio Corcho Bragado.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA**



MODIFICACIÓN Nº 14

“AVDA. DE MARÍA AUXILIADORA”

DOCUMENTO Nº 1.

MEMORIA VINCULANTE.

TOMO II – ANEJOS

**Aprobación PROVISIONAL
septiembre 2018.**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

EQUIPO REDACTOR:

Eugenio Corcho Bragado. Arquitecto P.M.V.U..



**Ayuntamiento
de Salamanca**

ÍNDICE MODIFICACIÓN Nº 14 PGOU SALAMANCA.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA VINCULANTE.

TOMO I: MEMORIA

TOMO II: ANEJOS DE LA MEMORIA VINCULANTE

- ANEJO Nº 1: CERTIFICACIONES CATASTRALES.
- ANEJO Nº 2: INFORMES AFOROS TRÁFICO
- ANEJO Nº 3: FICHAS OBSERVATORIO URBANO DE SALAMANCA
- ANEJO Nº 4: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – AVDA. MARÍA AUXILIADORA

TOMO III: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- PLANO NUEVA ORDENACIÓN.
- PLANOS REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE SALAMANCA QUE RESULTAN MODIFICADOS.
- PLANOS MODIFICADOS POR MP 14 DEL PGOU VIGENTE.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

ÍNDICE DE LOS ANEJOS DE LA MEMORIA VINCULANTE

ANEJO Nº 1 – CERTIFICACIONES CATASTRALES.	1
ANEJO Nº 2 – INFORME DE AFOROS DE TRÁFICO.....	12
ANEJO Nº 3 – FICHAS OBSERVATORIO URBANO DE SALAMANCA.....	35
ANEJO Nº 4 – ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – AVDA. MARÍA AUXILIADORA.....	71

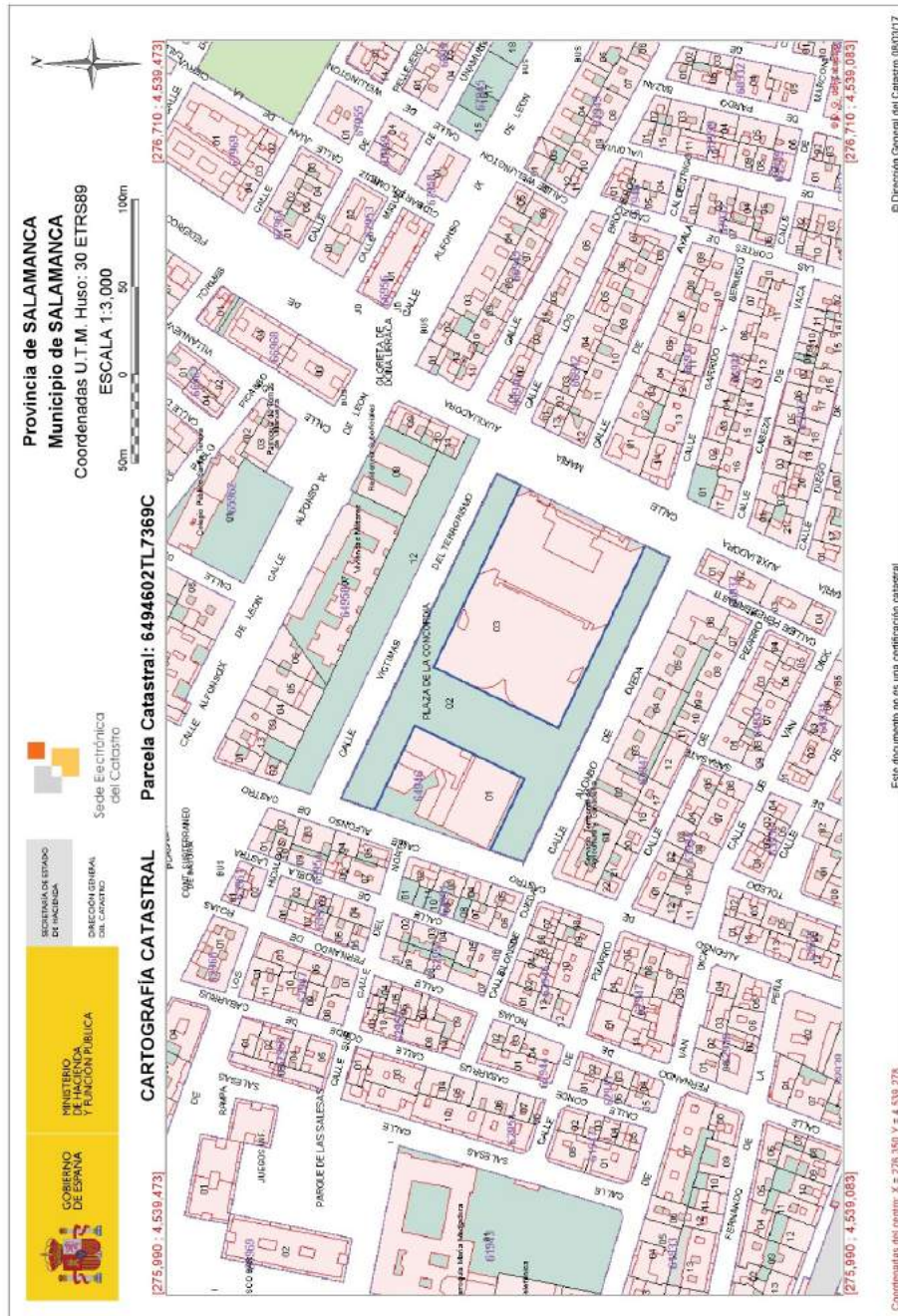


**Ayuntamiento
de Salamanca**

ANEJO Nº 1 – CERTIFICACIONES CATASTRALES.



**Ayuntamiento
de Salamanca**





Ayuntamiento de Salamanca



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6494601TL7369C0001QZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ALFONSO DE CASTRO 34 37005 SALAMANCA [SALAMANCA]

Clase: Urbano

Uso principal: Edif. Singular

Superficie construida: 4.416 m2

Año construcción: 2000

Valor catastral [2017]: 4.935.717,74 €

Valor catastral suelo: 3.023.933,80 €

Valor catastral construcción: 1.911.783,94 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	100,00% de propiedad	CL ZAMORA 2 P.BJ 37002 SALAMANCA [SALAMANCA]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	DEPORTIVO	1.573	1/00/02	DEPORTIVO	175
1/00/01	PUBLICO	1.018	1/01/01	DEPORTIVO	80
1/01/01	PUBLICO	960	1/02/01	PUBLICO	610

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.495 m2

Parcela construida sin división horizontal

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO CSV: WX3BFFJ7CZRYQW (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/03/2017

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. [VIVIENDA Y URBANISMO]
 Finalidad: planeamiento
 Fecha de emisión: 08/03/2017



**Ayuntamiento
de Salamanca**

	GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Referencia catastral: 6494601TL7369C0001QZ
--	--------------------	--	--	--

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6494602TL7369C0001PZ

Localización: CL ALFONSO DE CASTRO 32
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P5727800C	CL ZAMORA 2 PEBJ 37002 SALAMANCA [SALAMANCA]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: WX3BBFJ7CZFYQTV (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/03/2017



**Ayuntamiento de Salamanca**

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6494602TL7369C0001PZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ALFONSO DE CASTRO 32 Suelo 37005 SALAMANCA [SALAMANCA]**Clase:** Urbano**Uso principal:** Suelo sin edif.

Valor catastral [2017]:	8.938.289,97 €
Valor catastral suelo:	8.938.289,97 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	100,00% de propiedad	CL ZAMORA 2 P.BJ 37002 SALAMANCA [SALAMANCA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 9.525 m2
 Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 CSV: 3PDP8CF1Q3P9XJAT (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/03/2017


Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. [VIVIENDA Y URBANISMO]
 Finalidad: planeamiento
 Fecha de emisión: 08/03/2017



**Ayuntamiento
de Salamanca**

 **GOBIERNO DE ESPAÑA**
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6494602TL7369C0001PZ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6494603TL7369C0001LZ

Localización: CL MARIA AUXILIADORA 71 N2-85
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EL CORTE INGLES SA	A28017895	CL HERMOSILLA 112 28009 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 6494601TL7369C0001QZ

Localización: CL ALFONSO DE CASTRO 34
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727800C	CL ZAMORA 2 PIBJ 37002 SALAMANCA [SALAMANCA]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: 3P9B8CF103P9XJ7 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/03/2017





Ayuntamiento de Salamanca



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6494603TL7369C0001LZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MARIA AUXILIADORA 71 N2-85 Es.1 Pl:00 Pl:01 37005 SALAMANCA [SALAMANCA]

Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 88.300 m2 Año construcción: 2009

Valor catastral [2017]:	48.468.134,60 €
Valor catastral suelo:	19.062.688,60 €
Valor catastral construcción:	29.405.446,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
EL CORTE INGLES SA	A28017895	100,00% de propiedad	CL HERMOSILLA 112 28009 MADRID (MADRID)

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/-0/01	APARCAMIENTO	8.140	1/-0/01	ALMACEN	1.140
1/-5/01	APARCAMIENTO	8.425	1/-4/01	APARCAMIENTO	9.280
1/-3/01	APARCAMIENTO	9.280	1/-2/01	APARCAMIENTO	8.404
1/-2/01	ALMACEN	100	1/-2/01	INDUSTRIAL	454

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 9.280 m2

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO CSV: AHRH255BY8A01E (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/03/2017

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. [VIVIENDA Y URBANISMO]
 Finalidad: planeamiento
 Fecha de emisión: 08/03/2017



**Ayuntamiento
de Salamanca**

GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
 DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**
 Referencia catastral: 6494603TL7369C0001LZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²
1/-/2/01	OFICINA	197	1/-/1/01	APARCAMIENTO	1.067
1/-/1/01	ALMACEN	754	1/-/1/02	ALMACEN	1.371
1/-/1/01	COMERCIO	2.544	1/-/1/01	COMERCIO	3.544
1/00/01	APARCAMIENTO	1.128	1/00/02	APARCAMIENTO	533
1/00/01	ALMACEN	1.173	1/00/02	ALMACEN	509
1/00/01	OFICINA	110	1/00/01	COMERCIO	5.343
1/01/01	ALMACEN	207	1/01/01	COMERCIO	3.538
1/02/01	ALMACEN	190	1/02/01	COMERCIO	3.807
1/03/01	ALMACEN	156	1/03/01	COMERCIO	4.009
1/04/01	ALMACEN	190	1/04/01	COMERCIO	3.998
1/05/01	ALMACEN	88	1/05/01	OFICINA	67
1/05/01	COMERCIO	4.038	1/06/01	ALMACEN	224
1/06/01	OFICINA	319	1/06/01	OCIO HOSTEL	414
1/06/01	COMERCIO	3.179			

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6494602TL7369C0001PZ

Localización: CL ALFONSO DE CASTRO 32
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	CL ZAMORA 2 PLEJ 37002 SALAMANCA [SALAMANCA]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: AHRH255BY6A01E (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 08/03/2017





Ayuntamiento de Salamanca

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6495812TL7369E0001JH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ALFONSO DE CASTRO 38 Suelo 37005 SALAMANCA [SALAMANCA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

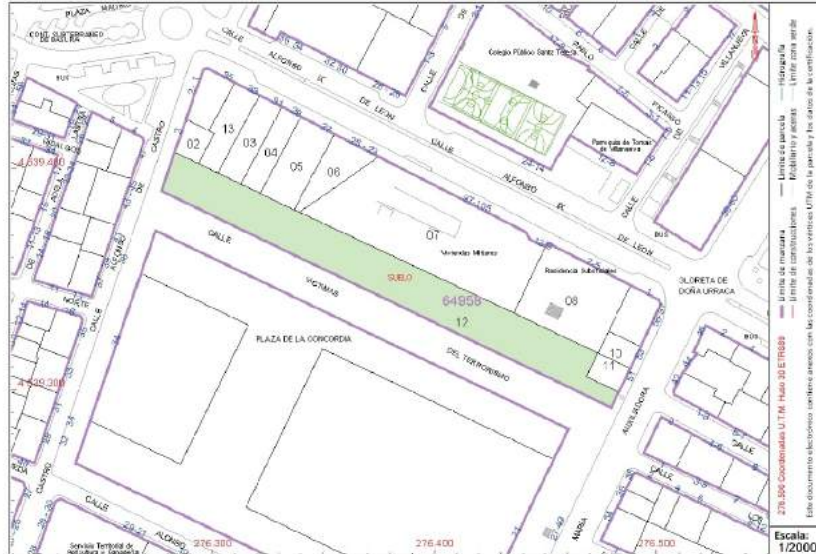
Valor catastral [2017]: 196.675,33 €
Valor catastral suelo: 196.675,33 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INSTITUTO DE VIVIENDA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEF	Q2801824J	100,00% de propiedad	CL ISAAC PERAL 32 28015 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.135 m2



Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 CSV: 3WGVP79PHHSJCK4 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/03/2017



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. [VIVIENDA Y URBANISMO]
 Finalidad: planeamiento
 Fecha de emisión: 08/03/2017



**Ayuntamiento
de Salamanca**

	GOBIERNO DE ESPAÑA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
	MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	

Referencia catastral: 6495812TL7369E0001JH

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6495808TL7369E0001H

Localización: AV ALFONSO IX DE LEON 89
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MINISTERIO DE DEFENSA	S2830001J	PS CASTELLANA 109 28046 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 6495807TL7369E-----

Localización: AV ALFONSO IX DE LEON 87 N2-105
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 6495806TL7369E-----

Localización: AV ALFONSO IX DE LEON 115
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 6495810TL7369E-----

Localización: CL MARIA AUXILIADORA 89
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 6495805TL7369E-----

Localización: AV ALFONSO IX DE LEON 121
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: 3WGVP79PHHSJCK4 (verificable en <https://www.sedeccatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/03/2017





**Ayuntamiento
de Salamanca**

	GOBIERNO DE ESPAÑA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
	MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	

Referencia catastral: 6495812TL7369E0001JH

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6495811TL7369E-----

Localización: CL MARIA AUXILIADORA 87
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 6495813TL7369E-----

Localización: AV ALFONSO IX DE LEON 129
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 6495803TL7369E-----

Localización: AV ALFONSO IX DE LEON 127
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 6495802TL7369E-----

Localización: PZ MADRID, DE 3
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 6495804TL7369E-----

Localización: AV ALFONSO IX DE LEON 125
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: 3WGVP79PHHSJCK4 (verificable en <https://www.sedeccatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/03/2017





**Ayuntamiento
de Salamanca**

ANEJO Nº 2 – INFORME DE AFOROS DE TRÁFICO.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

INFORME DE TRAMOS AFORADOS DE TRÁFICO EN C/ MARÍA AUXILIADORA

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA – DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD





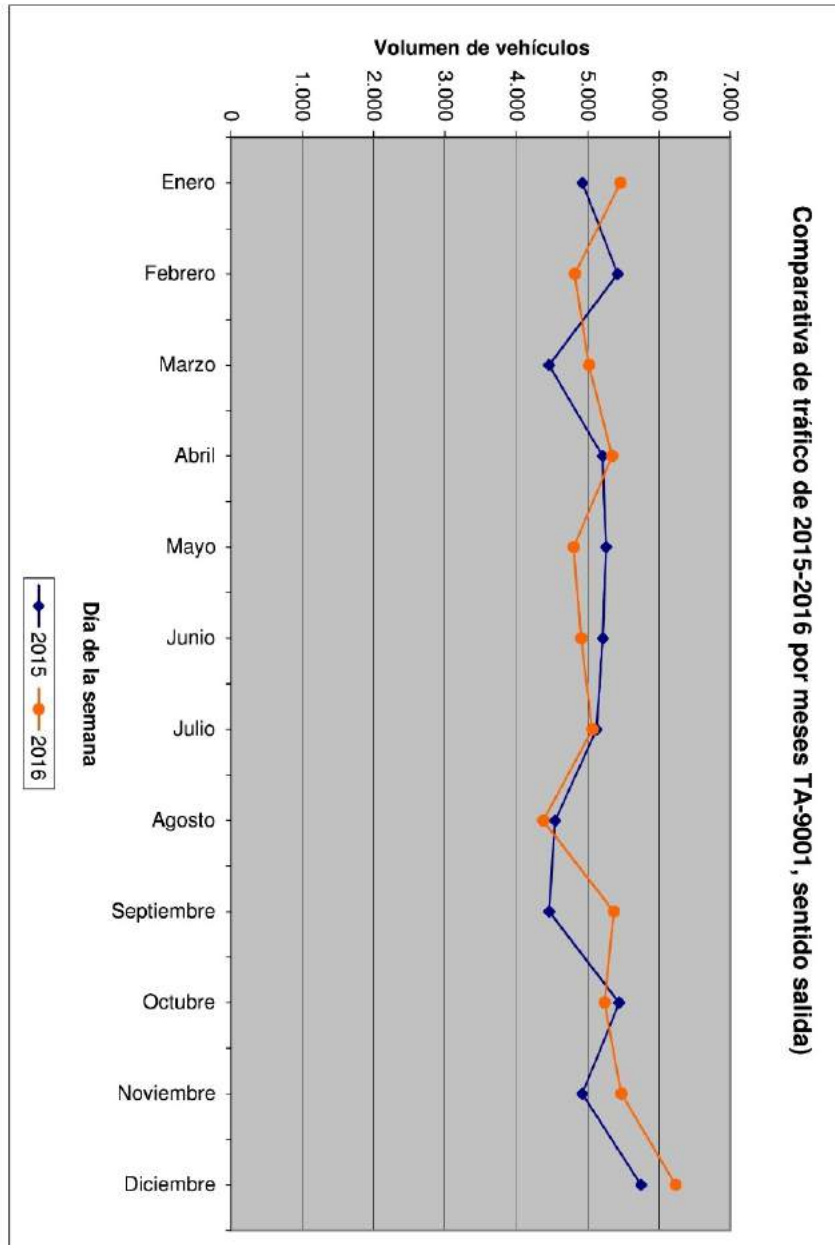
**Ayuntamiento
de Salamanca**

Informe de evolución
Intensidad media diaria en TA 9001 (María Auxiliadora, entre C/. Van Dick y C/. Alonso de Ojeda, sentido salida ciudad.) desde
enero de 2015 hasta diciembre de 2016

	2015	2016
Enero	4.927	5.457
Febrero	5.421	4.818
Marzo	4.459	5.018
Abril	5.207	5.342
Mayo	5.258	4.804
Junio	5.211	4.911
Julio	5.125	5.065
Agosto	4.545	4.379
Septiembre	4.462	5.368
Octubre	5.441	5.236
Noviembre	4.922	5.471
Diciembre	5.746	6.232



Ayuntamiento
de Salamanca





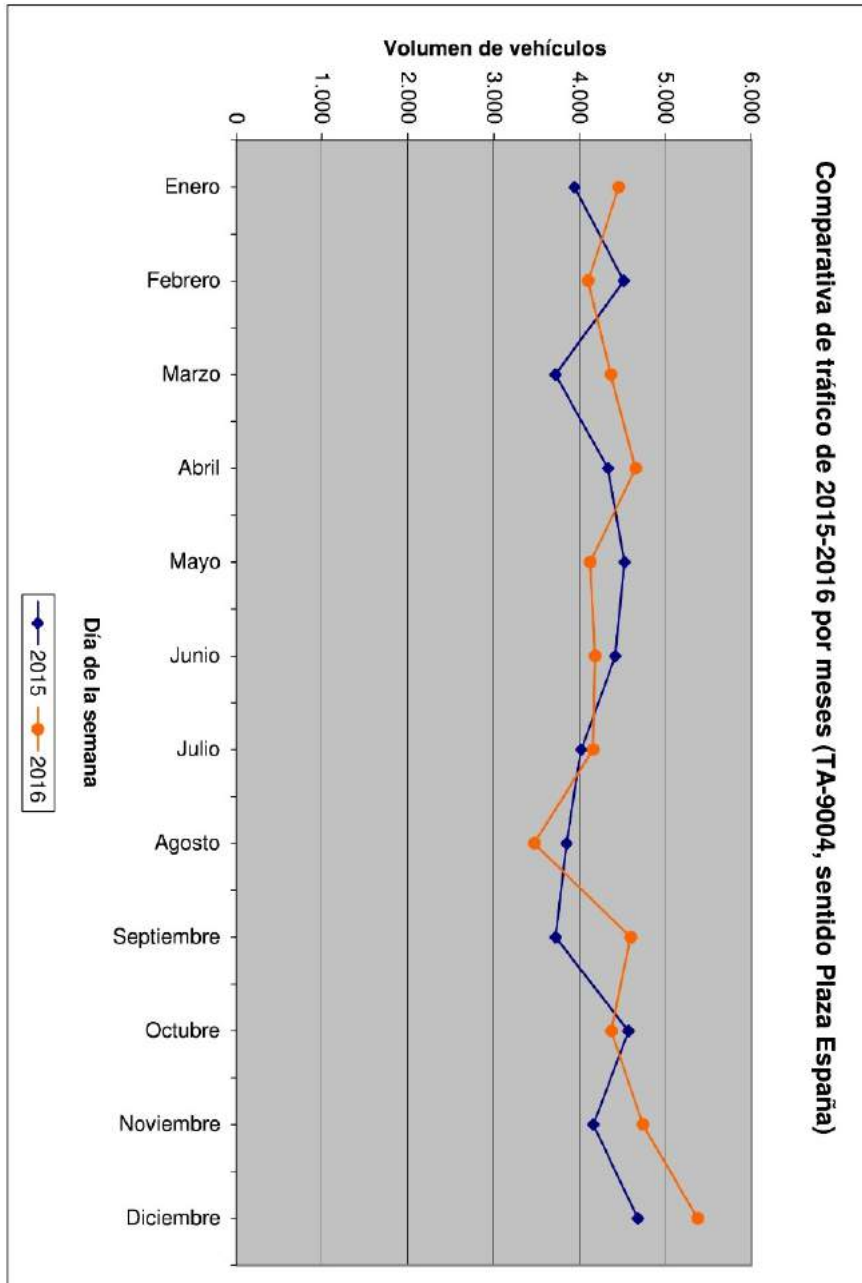
**Ayuntamiento
de Salamanca**

Informe de evolución
Intensidad media diaria en TA 9004 (María Auxiliadora, entre C/. Van Dick y C/. Alonso de Ojeda, sentido Pza. España.) desde
enero de 2015 hasta diciembre de 2016

	2015	2016
Enero	3.943	4.454
Febrero	4.514	4.099
Marzo	3.717	4.364
Abril	4.331	4.651
Mayo	4.523	4.122
Junio	4.414	4.179
Julio	4.021	4.157
Agosto	3.849	3.470
Septiembre	3.721	4.595
Octubre	4.570	4.369
Noviembre	4.150	4.736
Diciembre	4.679	5.375



**Ayuntamiento
de Salamanca**





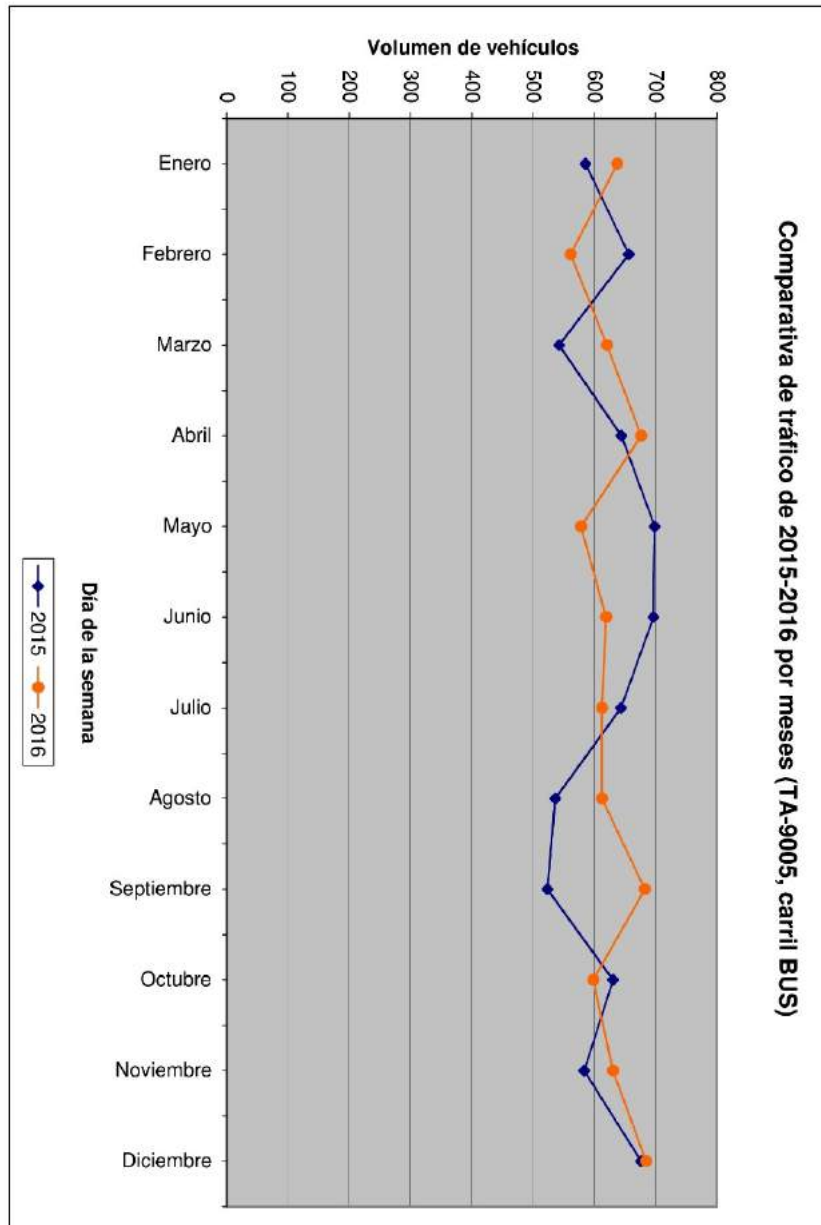
**Ayuntamiento
de Salamanca**

Informe de evolución
Intensidad media diaria en TA 9005 (Avenida María Auxiliadora, entre Van Dick y Alonso de Ojeda (Carril BUS)), desde enero de 2015 hasta diciembre de 2016

	2015	2016
Enero	585	637
Febrero	656	561
Marzo	542	620
Abril	644	676
Mayo	698	578
Junio	696	619
Julio	643	612
Agosto	536	612
Septiembre	523	682
Octubre	630	598
Noviembre	583	630
Diciembre	676	684



Ayuntamiento
de Salamanca



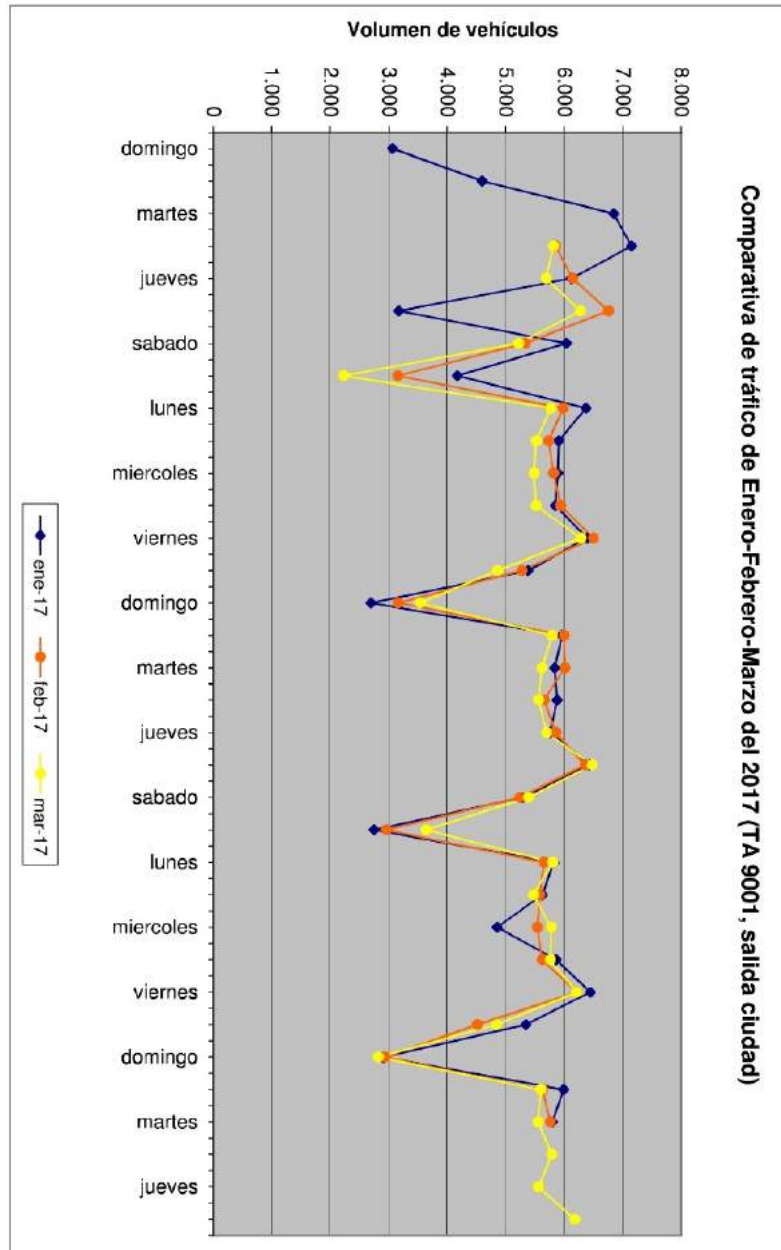
**Ayuntamiento
de Salamanca**

Informe de evolución Temporal de
Intensidad media diaria en TA 9001 (María Auxiliadora, entre C/. Van Dick y C/. Alonso de Ojeda, sentido salida ciudad.) desde el 1 de enero de
2017 hasta el 31 de marzo de 2017

Día	ene-17	feb-17	mar-17
domingo	3.063		
lunes	4.601		
martes	6.849		
miércoles	7.150	5.853	5.815
jueves	6.123	6.141	5.691
viernes	3.175	6.757	6.274
sábado	6.040	5.328	5.223
domingo	4.173	3.157	2.226
lunes	6.368	5.979	5.770
martes	5.908	5.732	5.521
miércoles	5.889	5.818	5.484
jueves	5.854	5.937	5.517
viernes	6.389	6.495	6.285
sábado	5.384	5.277	4.858
domingo	2.697	3.161	3.537
lunes	5.960	5.998	5.794
martes	5.840	6.012	5.615
miércoles	5.879	5.659	5.562
jueves	5.763	5.899	5.699
viernes	6.436	6.352	6.474
sábado	5.287	5.239	5.392
domingo	2.750	2.961	3.636
lunes	5.820	5.694	5.805
martes	5.627	5.581	5.472
miércoles	4.855	5.540	5.778
jueves	5.862	5.622	5.763
viernes	6.448	6.214	6.211
sábado	5.343	4.512	4.840
domingo	2.907	2.933	2.819
lunes	5.987	5.630	5.599
martes	5.796	5.762	5.552
miércoles			5.789
jueves			5.559
viernes			6.181



Ayuntamiento de Salamanca





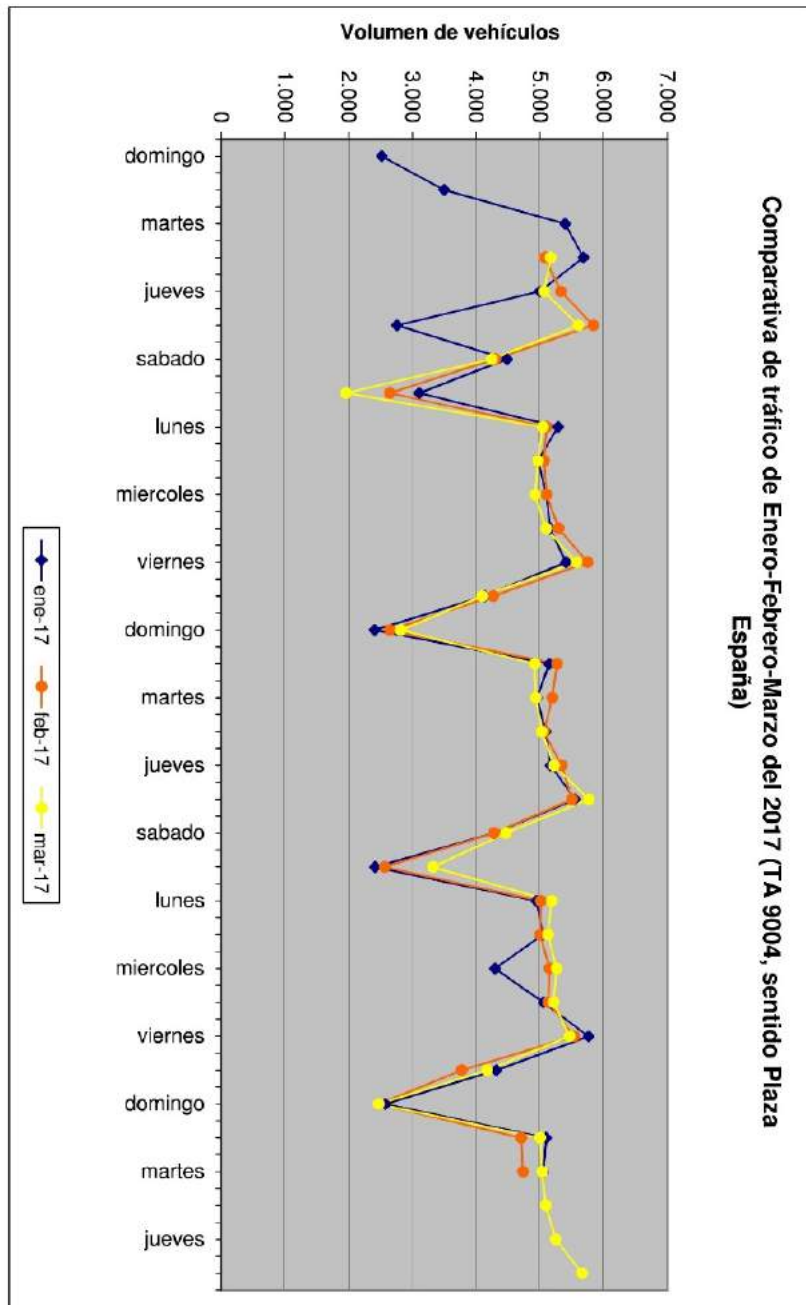
**Ayuntamiento
de Salamanca**

Informe de evolución temporal de
Intensidad media diaria en TA 9004 (María Auxiliadora, entre C/ Van Dick y C/ Alonso de Ojeda, sentido Pza. España.) desde el 1 de enero de 2017
hasta el 31 de marzo de 2017

Día	ene-17	feb-17	mar-17
domingo	2.519		
lunes	3.500		
martes	5.397		
miércoles	5.085		
jueves	4.996	5.075	5.168
viernes	2.760	5.326	5.065
sábado	4.482	5.837	5.694
domingo	3.105	4.296	4.240
lunes	3.105	2.667	1.958
martes	3.287	3.101	3.045
miércoles	4.971	5.064	4.970
jueves	5.103	5.101	4.923
viernes	5.199	5.292	5.097
sábado	5.410	5.747	5.572
domingo	4.129	4.267	4.091
lunes	2.405	2.651	2.818
martes	5.146	5.269	4.922
miércoles	4.955	5.193	4.932
jueves	5.089	5.063	5.025
viernes	5.167	5.942	5.223
sábado	5.550	5.503	5.769
domingo	4.279	4.278	4.465
lunes	2.416	2.564	3.321
martes	4.948	5.014	5.182
miércoles	5.099	5.006	5.129
jueves	4.296	5.151	5.259
viernes	5.056	5.131	5.212
sábado	5.763	5.534	5.462
domingo	4.316	3.775	4.173
lunes	2.576	2.475	2.470
martes	5.100	4.207	5.006
miércoles	5.054	4.733	5.037
jueves			5.091
viernes			5.249
			5.664



Ayuntamiento
de Salamanca



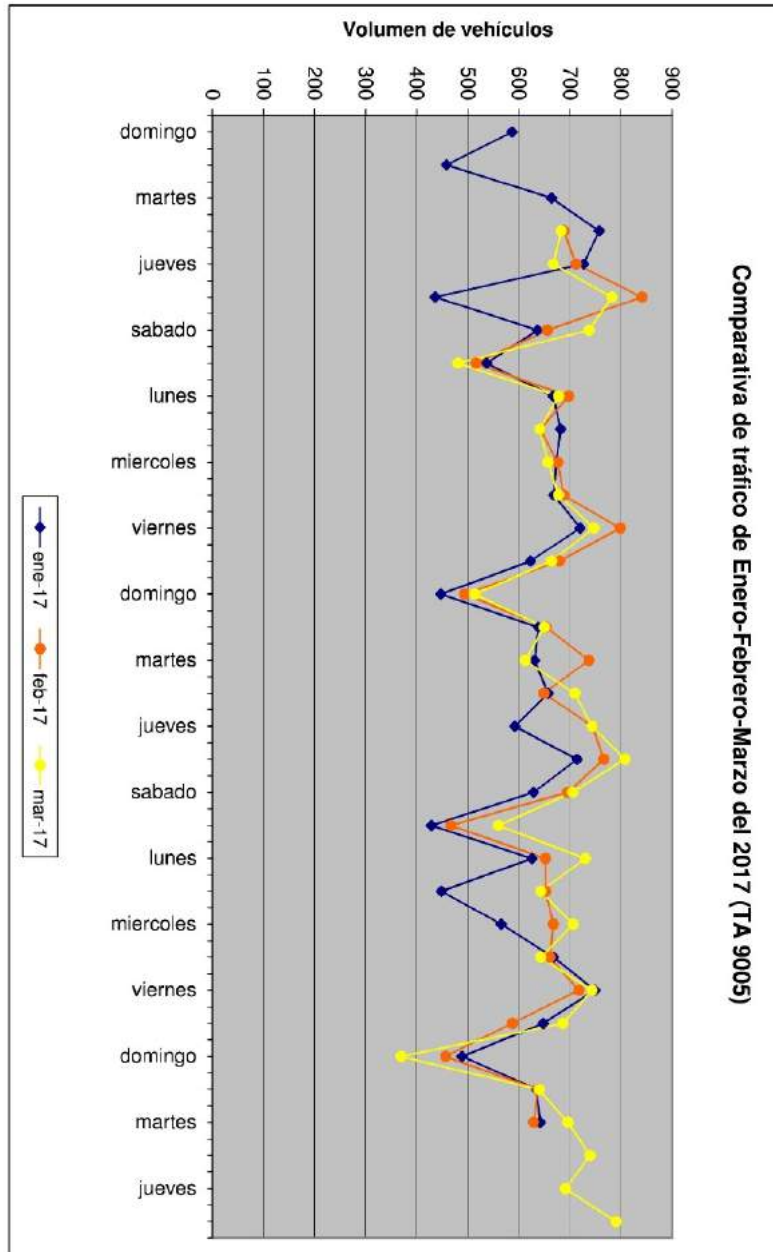
**Ayuntamiento
de Salamanca**

**Informe de evolución temporal de
Intensidad media diaria en TA 9005 (Avenida María Auxiliadora, entre Van Dick y Alonso de Ojeda (Carril BUS)), desde el 1 de enero de 2017 hasta
el 31 de marzo de 2017**

Día	ene-17	feb-17	mar-17
domingo	587		
lunes	458		
martes	664		
miércoles	798	688	683
jueves	727	712	667
viernes	436	841	782
sábado	637	656	738
domingo	537	516	481
lunes	668	697	678
martes	682	642	641
miércoles	673	676	658
jueves	669	688	678
viernes	720	798	747
sábado	623	679	664
domingo	447	494	513
lunes	638	653	650
martes	631	737	612
miércoles	658	649	709
jueves	592	744	744
viernes	714	766	807
sábado	629	695	705
domingo	429	467	560
lunes	626	652	730
martes	448	653	643
miércoles	566	688	706
jueves	668	661	643
viernes	749	718	743
sábado	648	587	686
domingo	489	456	370
lunes	635	637	640
martes	642	629	686
miércoles			740
jueves			691
viernes			790



Ayuntamiento
de Salamanca





Ayuntamiento de Salamanca

Evaluación de Tráfico

powered by datacollect

Autor

Institución	Ayuntamiento de Salamanca
Departamento	Departamento de Movilidad
Calle	Avda. Aldehuela, 43
Código Postal	37003
Ciudad	Salamanca
País	España
Contacto	Don Ángel Domínguez de Prado
Teléfono	+34923279136
E-Mail	movilidadesalamanca@gmail.com

Construido con [DataCollect Webreporter](#) versión 1.0 en 12/04/2017 22:55:49

Sitio

Nombre	V. de Terrorismo
Dir. Entrante (nombre)	
Dir. Saliente (nombre)	
Fijar Límite de velocidad	
Comentario	Carril Derecho
Tipo de equipo	SDR Traffic+

Intervalo de tiempo

Fecha de Inicio	07/04/2017 13:00
Fecha de finalización	10/04/2017 07:59
Días	Lun, Mar, Mie, Jue, Vie,
Intervalo de tiempo	60 minutos
Estructura de la hora / día	00:00 - 23:59

Longitud clases [L en m]

Saliente				
Tiempo	Σ	AUTOM	CAMIÓ	LONG
00:00-06:00	96	95	1	0
06:00-09:00	66	61	3	2
15:00-19:00	537	535	2	0
08:00-22:00	1814	1783	27	4
00:00-24:00	2079	2043	31	5

Cifras de velocidad [V en km/h]

	Vmin	Vmax	Vavg	V15	V50	V85	Vexc %
Saliente	3	69	23	13	22	34	1,5

Descripciones

Vmin: Velocida Mínima

Vmax: Velocida Máxima

Vavg: Velocidad promedio

V15: Velocidad crítica para el primer15% de los vehículos

V50: Velocidad crítica para el primer50% de los vehículos

V85: Velocidad crítica para el primer85% de los vehículos

Vexc %: El exceso de velocidad en%

www.datacollect.com



Ayuntamiento de Salamanca

Evaluación de Tráfico

powered by datacollect

Autor

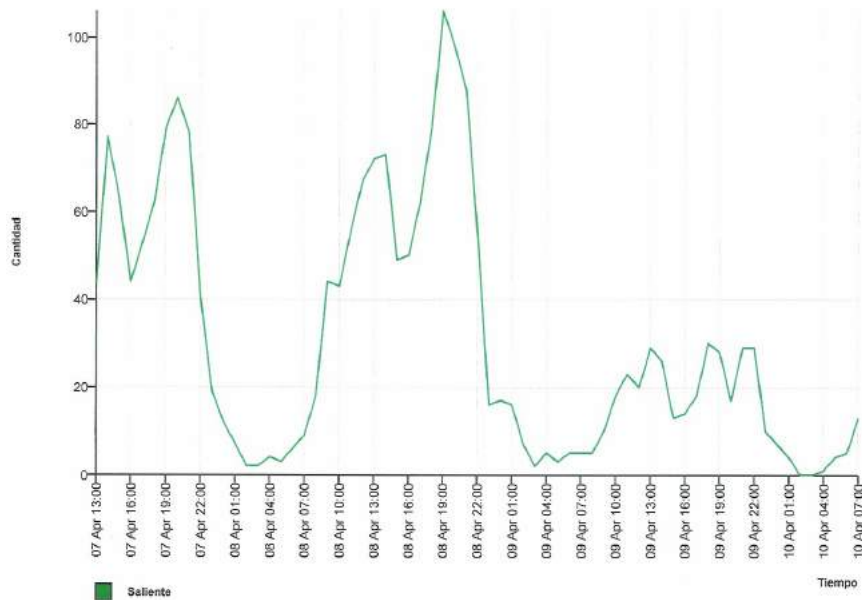
Institución	Ayuntamiento de Salamanca
Departamento	Departamento de Movilidad
Calle	Avda. Aldehuela, 43
Código Postal	37003
Ciudad	Salamanca
País	España
Contacto	Don Ángel Domínguez de Prado
Teléfono	+34923279136
E-Mail	movilidadsalamanca@gmail.com

Construido con [DataCollect Webreporter](#) versión 1.0 en 12/04/2017 22:55:49**Sitio**

Nombre	V. de Terrorismo
Dir. Entrante (nombre)	
Dir. Saliente (nombre)	
Fijar Límite de velocidad	
Comentario	Carril Derecho
Tipo de equipo	SDR Traffic+

Intervalo de tiempo

Fecha de Inicio	07/04/2017 13:00
Fecha de finalización	10/04/2017 07:59
Días	Lun, Mar, Mie, Jue, Vie,
Intervalo de tiempo	60 minutos
Estructura de la hora / día	00:00 - 23:59

Tiempo Curva de Variaciónwww.datacollect.com



Ayuntamiento de Salamanca

Evaluación de Tráfico

powered by datacollect

Autor

Institución	Ayuntamiento de Salamanca
Departamento	Departamento de Movilidad
Calle	Avda. Aldehuela, 43
Código Postal	37003
Ciudad	Salamanca
País	España
Contacto	Don Ángel Domínguez de Prado
Teléfono	+34923279136
E-Mail	movilidadsalamanca@gmail.com

Construido con [DataCollect Webreporter](#) versión 1.0 en 12/04/2017 22:55:49

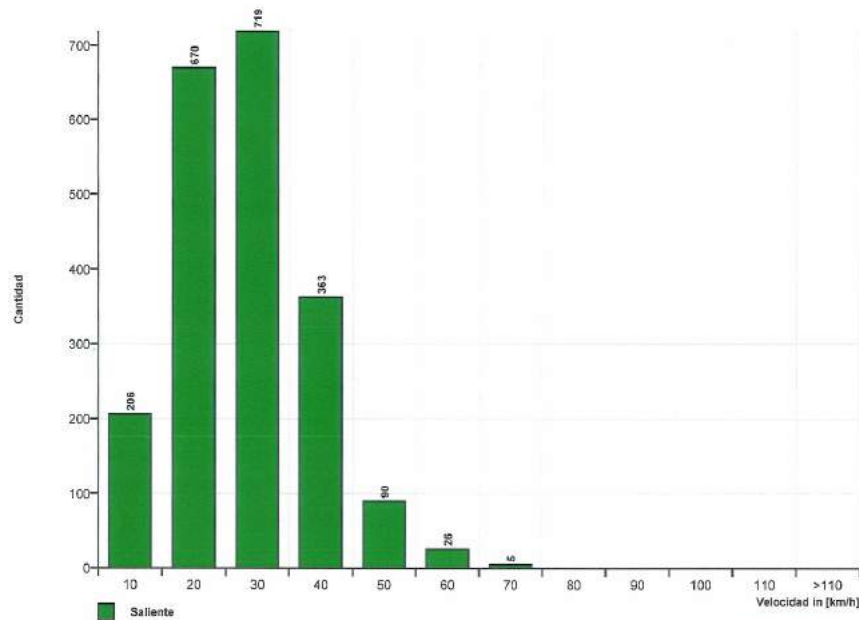
Sitio

Nombre	V. de Terrorismo
Dir. Entrante (nombre)	
Dir. Saliente (nombre)	
Fijar Límite de velocidad	
Comentario	Carril Derecho
Tipo de equipo	SDR Traffic+

Intervalo de tiempo

Fecha de Inicio	07/04/2017 13:00
Fecha de finalización	10/04/2017 07:59
Días	Lun, Mar, Mie, Jue, Vie,
Intervalo de tiempo	60 minutos
Estructura de la hora / día	00:00 - 23:59

Velocidad Histograma

www.datacollect.com



Ayuntamiento de Salamanca

Evaluación de Tráfico

powered by datacollect

Autor

Institución	Ayuntamiento de Salamanca
Departamento	Departamento de Movilidad
Calle	Avda. Aldehuela, 43
Código Postal	37003
Ciudad	Salamanca
País	España
Contacto	Don Ángel Domínguez de Prado
Teléfono	+34923279136
E-Mail	movilidadsalamanca@gmail.com

Construido con **DataCollect Webreporter** versión 1.0 en 12/04/2017 22:55:49

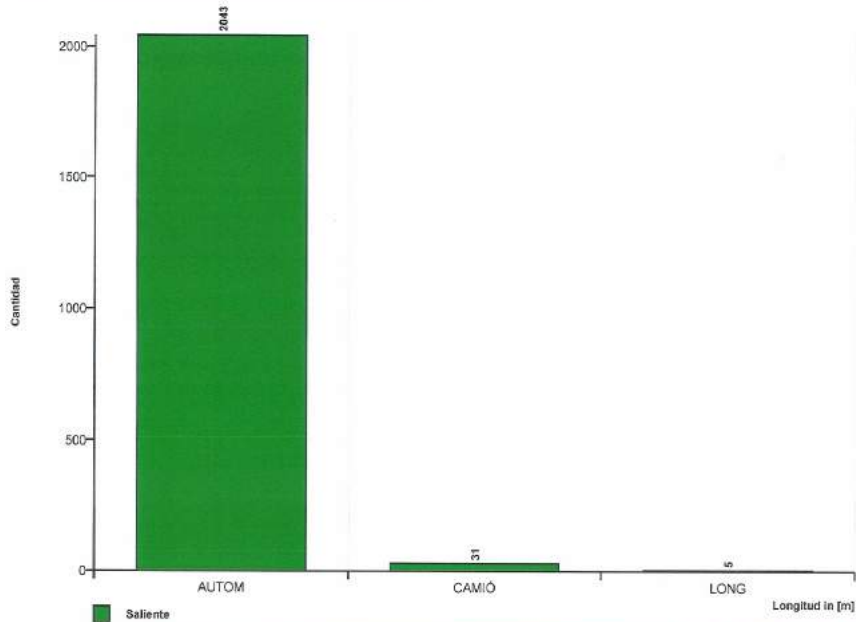
Sitio

Nombre	V. de Terrorismo
Dir. Entrante (nombre)	
Dir. Saliente (nombre)	
Fijar Límite de velocidad	
Comentario	Carril Derecho
Tipo de equipo	SDR Traffic+

Intervalo de tiempo

Fecha de Inicio	07/04/2017 13:00
Fecha de finalización	10/04/2017 07:59
Días	Lun, Mar, Mie, Jue, Vie,
Intervalo de tiempo	60 minutos
Estructura de la hora / día	00:00 - 23:59

Longitud Histograma





Ayuntamiento de Salamanca

Evaluación de Tráfico

powered by datacollect

Autor

Institución	Ayuntamiento de Salamanca
Departamento	Departamento de Movilidad
Calle	Avda. Aldehuela, 43
Código Postal	37003
Ciudad	Salamanca
País	España
Contacto	Don Ángel Domínguez de Prado
Teléfono	+34923279136
E-Mail	movilidadsalamanca@gmail.com

Construido con [DataCollect Webreporter](#) versión 1.0 en 12/04/2017 22:52:47

Sitio

Nombre	V. de Terrorismo
Dir. Entrante (nombre)	
Dir. Saliente (nombre)	
Fijar Límite de velocidad	
Comentario	Carril izquierdo
Tipo de equipo	SDR Traffic+

Intervalo de tiempo

Fecha de Inicio	10/04/2017 11:00
Fecha de finalización	12/04/2017 22:59
Días	Lun, Mar, Mie, Jue, Vie,
Intervalo de tiempo	60 minutos
Estructura de la hora / día	00:00 - 23:59

Longitud clases [L en m]

Saliente				
Tiempo	Σ	AUTOM	CAMIÓ	LONG
00:00-06:00	28	26	2	0
06:00-09:00	97	93	4	0
15:00-19:00	577	573	4	0
06:00-22:00	2163	2139	24	0
00:00-24:00	2270	2242	28	0

Cifras de velocidad [V en km/h]

	Vmin	Vmax	Vavg	V15	V50	V85	Vexc %
Saliente	4	75	25	14	24	35	1.3

Descripciones

Vmin: Velocidad Mínima
Vmax: Velocidad Máxima
Vavg: Velocidad promedio
V15: Velocidad crítica para el primer 15% de los vehículos

V50: Velocidad crítica para el primer 50% de los vehículos
V85: Velocidad crítica para el primer 85% de los vehículos
Vexc %: El exceso de velocidad en%

www.datacollect.com



Ayuntamiento de Salamanca

Evaluación de Tráfico

powered by datacollect

Autor

Institución	Ayuntamiento de Salamanca
Departamento	Departamento de Movilidad
Calle	Avda. Aldehuela, 43
Código Postal	37003
Ciudad	Salamanca
País	España
Contacto	Don Ángel Domínguez de Prado
Teléfono	+34923279136
E-Mail	movilidadsalamanca@gmail.com

Construido con **DataCollect Webreporter** versión 1.0 en 12/04/2017 22:52:47

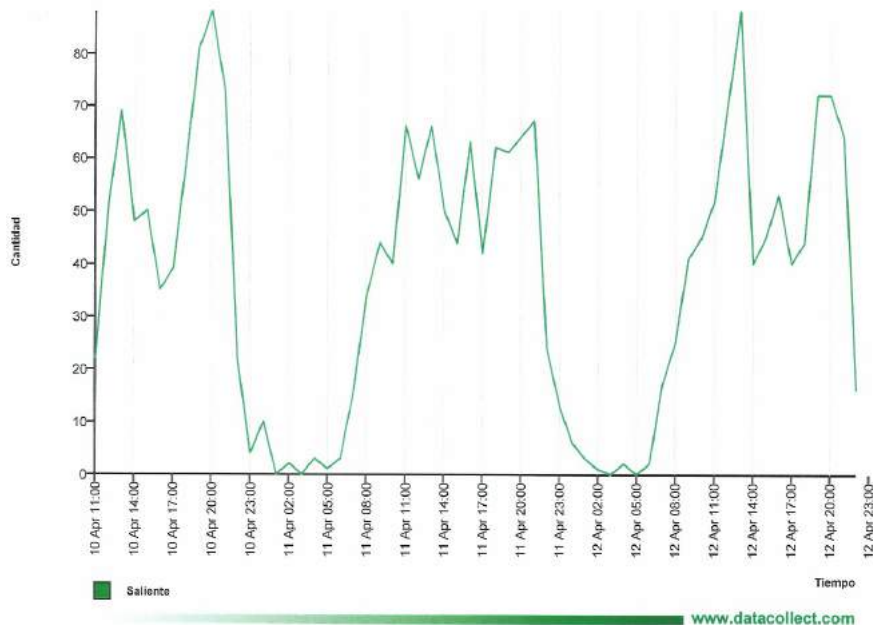
Sitio

Nombre	V. de Terrorismo
Dir. Entrante (nombre)	
Dir. Saliente (nombre)	
Fijar Límite de velocidad	
Comentario	Carril izquierdo
Tipo de equipo	SDR Traffic+

Intervalo de tiempo

Fecha de Inicio	10/04/2017 11:00
Fecha de finalización	12/04/2017 22:59
Días	Lun, Mar, Mie, Jue, Vie,
Intervalo de tiempo	60 minutos
Estructura de la hora / día	00:00 - 23:59

Tiempo Curva de Variación





Ayuntamiento de Salamanca

Evaluación de Tráfico

powered by datacollect

Autor

Institución	Ayuntamiento de Salamanca
Departamento	Departamento de Movilidad
Calle	Avda. Aldehuela, 43
Código Postal	37003
Ciudad	Salamanca
País	España
Contacto	Don Ángel Domínguez de Prado
Teléfono	+34923279136
E-Mail	movilidadsalamanca@gmail.com

Construido con **DataCollect Webreporter** versión 1.0 en 12/04/2017 22:52:47

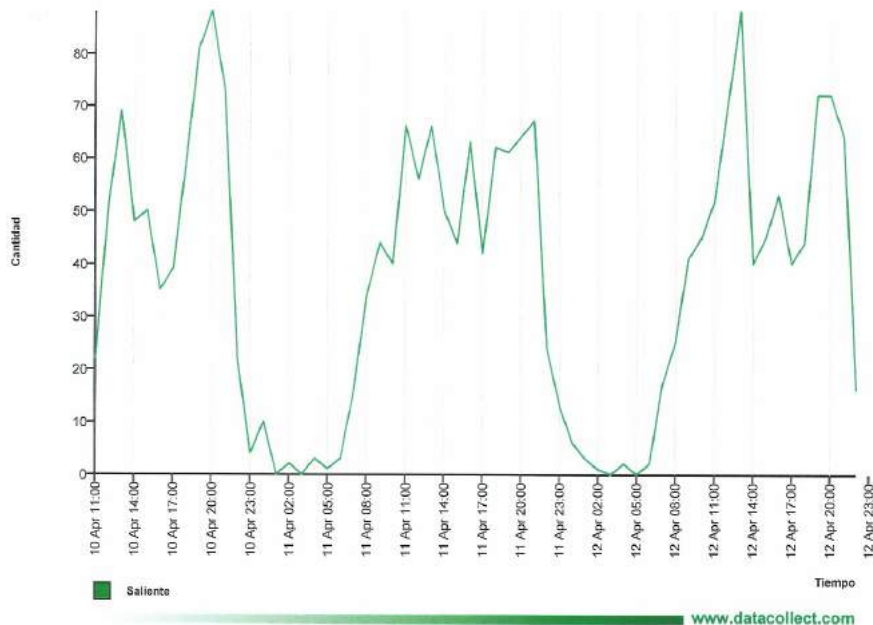
Sitio

Nombre	V. de Terrorismo
Dir. Entrante (nombre)	
Dir. Saliente (nombre)	
Fijar Límite de velocidad	
Comentario	Carril izquierdo
Tipo de equipo	SDR Traffic+

Intervalo de tiempo

Fecha de Inicio	10/04/2017 11:00
Fecha de finalización	12/04/2017 22:59
Días	Lun, Mar, Mie, Jue, Vie,
Intervalo de tiempo	60 minutos
Estructura de la hora / día	00:00 - 23:59

Tiempo Curva de Variación





Ayuntamiento de Salamanca

Evaluación de Tráfico

powered by datacollect

Autor

Institución	Ayuntamiento de Salamanca
Departamento	Departamento de Movilidad
Calle	Avda. Aldehuela, 43
Código Postal	37003
Ciudad	Salamanca
País	España
Contacto	Don Ángel Domínguez de Prado
Teléfono	+34923279136
E-Mail	movilidadsalamanca@gmail.com

Construido con **DataCollect Webreporter** versión 1.0 en 12/04/2017 22:52:47

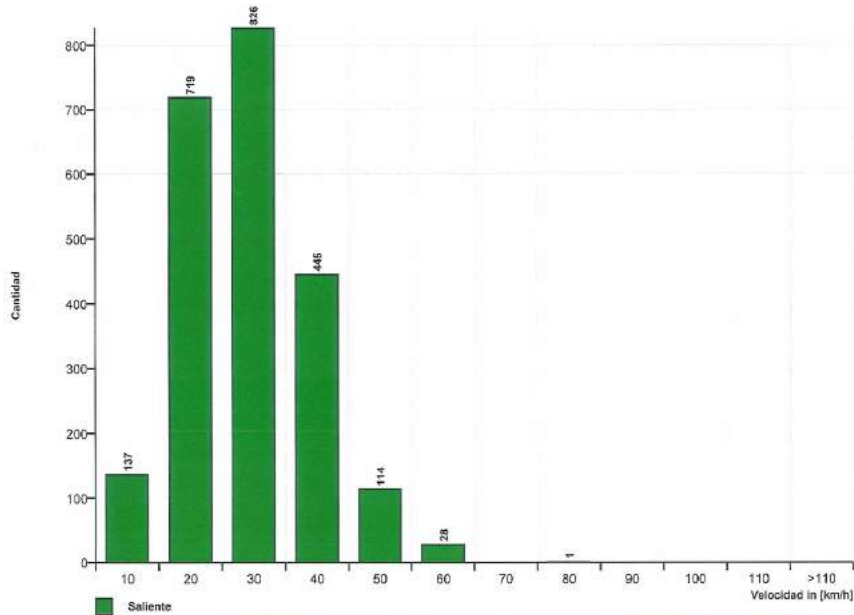
Sitio

Nombre	V. de Terrorismo
Dir. Entrante (nombre)	
Dir. Saliente (nombre)	
Fijar Límite de velocidad	
Comentario	Carril izquierdo
Tipo de equipo	SDR Traffic+

Intervalo de tiempo

Fecha de Inicio	10/04/2017 11:00
Fecha de finalización	12/04/2017 22:59
Días	Lun, Mar, Mie, Jue, Vie,
Intervalo de tiempo	60 minutos
Estructura de la hora / día	00:00 - 23:59

Velocidad Histograma





Ayuntamiento de Salamanca

Evaluación de Tráfico

powered by datacollect

Autor

Institución	Ayuntamiento de Salamanca
Departamento	Departamento de Movilidad
Calle	Avda. Aldehuela, 43
Código Postal	37003
Ciudad	Salamanca
País	España
Contacto	Don Ángel Domínguez de Prado
Teléfono	+34923279136
E-Mail	movilidadsalamanca@gmail.com

Construido con [DataCollect Webreporter](#) versión 1.0 en 12/04/2017 22:52:47

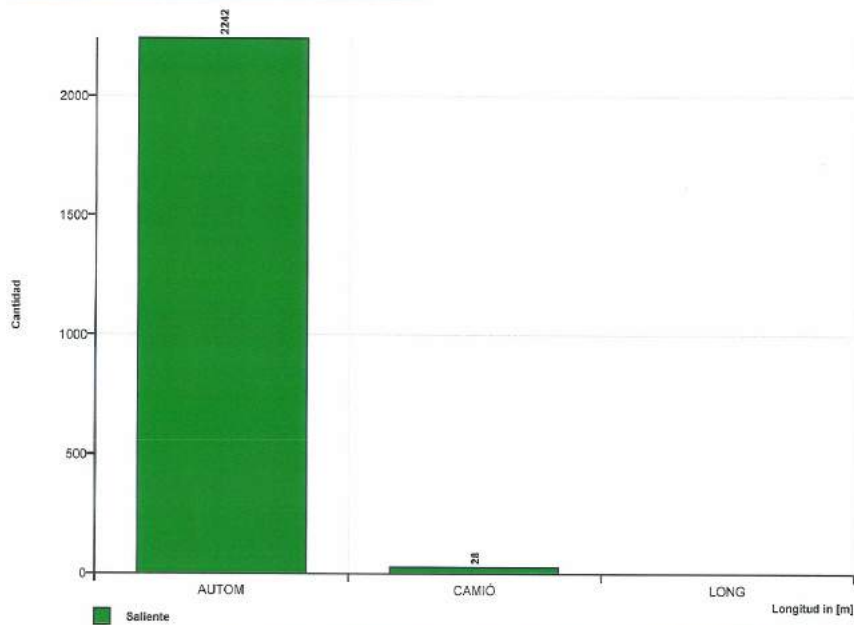
Sitio

Nombre	V. de Terrorismo
Dir. Entrante (nombre)	
Dir. Saliente (nombre)	
Fijar Límite de velocidad	
Comentario	Carril izquierdo
Tipo de equipo	SDR Traffic+

Intervalo de tiempo

Fecha de Inicio	10/04/2017 11:00
Fecha de finalización	12/04/2017 22:59
Días	Lun, Mar, Mie, Jue, Vie,
Intervalo de tiempo	60 minutos
Estructura de la hora / día	00:00 - 23:59

Longitud Histograma



www.datacollect.com



**Ayuntamiento
de Salamanca**

ANEJO Nº 3 – FICHAS OBSERVATORIO URBANO DE SALAMANCA.



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Salesas

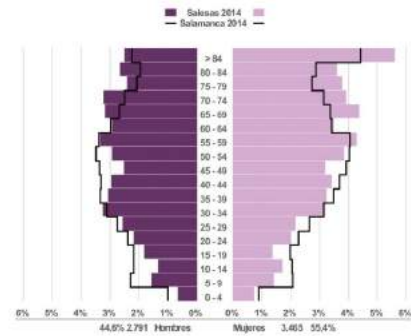
1. Localización



01 - Centro	16 - Camelitas - Oeste	31 - Prosperidad
02 - San Juan	17 - Camen	32 - Tormes
03 - Sancti-Spiritus	18 - Pizarrales	33 - San José
04 - San Cristobal - Claras	19 - Blanco	34 - La Vega
05 - San Esteban	20 - Vidal	35 - Teso de la Feria
06 - Universidad	21 - Glorieta	36 - Arrabal
07 - San Vicente	/ Ciudad Jardín	37 - Alambres
08 - Úrsulas - San Marcos	22 - Salesas	/ San Buenaventura
09 - Labradores	23 - Garrido sur	38 - Chamberí
10 - Alamedilla	24 - Chinchibarra	39 - Tejares
11 - Santo Tomás	25 - Garrido norte	40 - Buenos aires
12 - Fontana	26 - Estación	41 - Zarguén
13 - Tenrías	27 - Puente ladrillo	43 - Vistahermosa
14 - Hospital	28 - Rollo	44 - Capuchinos
15 - San Bernardo	29 - Delicias	45 - Platina
	30 - San Isidro	99 - Montalvo

2. Demografía

Estructura de la población



Grupo de edad	Hombres	Mujeres	Total
>84	154	351	505
80-84	165	226	391
75-79	150	236	386
70-74	200	246	446
65-69	197	273	470
60-64	181	218	399
55-59	208	269	477
50-54	181	241	422
45-49	155	200	355
40-44	183	214	397
35-39	190	203	393
30-34	202	200	402
25-29	159	136	295
20-24	135	125	260
15-19	112	85	197
10-14	83	107	190
5-9	96	89	185
0-4	40	46	86
Total	2.791	3.465	6.256

Indicadores demográficos

Indicadores demográficos	Barrio	Salamanca
Dependencia	73,9 %	60,9 %
Envejecimiento	35,1 %	27,6 %
Juventud	21,0 %	37,1 %
Maternidad	7,4 %	8,6 %
Tendencia	46,5 %	42,2 %
Reemplazo	63,4 %	72,2 %
% Población respecto al municipio		4,23 %

Población por barrios



Color	Descripción	Cantidad de barrios
Dark Purple	5.000 y más hab	11
Medium Purple	de 3.000 a 5.000 hab	9
Light Purple	de 1.500 a 3.000 hab	11
White	menos de 1.500 hab	13
Grey	Sin dato	1

Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de 15 a 64}) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. Mujeres 15 a 49}) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. 5 a 9}) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. 20 a 29} / \text{Pob. 55 a 64}) * 100$

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 1 de enero 2014



Ayuntamiento de Salamanca



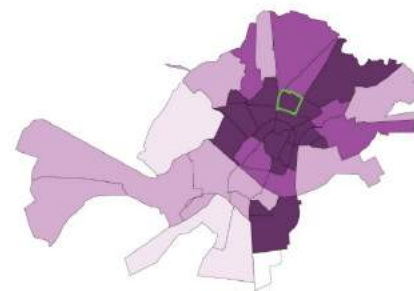
Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

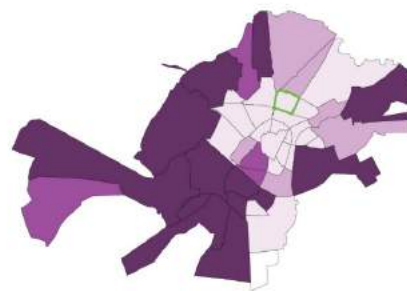
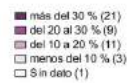
Salasas

Porcentaje de población mayor de 64 años

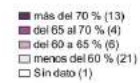
Porcentaje de población entre 15 y 64 años



Salasas



Salasas



Población extranjera



▶ Españoles	5.807	92,8%
▶ Extranjeros	383	6,1%

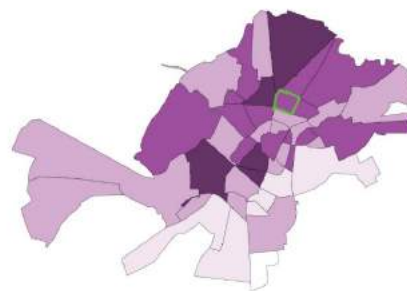


▶ Menos de 20 años	70	18,3%
▶ de 20 a 49 años	253	66,1%
▶ Mayor de 49 años	60	15,7%

Población española y extranjera por grupos de edad

Edad	Pob. española	Pob. extranjera
Menor de 4 años	86	7
de 5 a 9 años	185	16
de 10 a 14 años	190	25
de 15 a 19 años	197	22
de 20 a 24 años	260	27
de 25 a 29 años	295	30
de 30 a 34 años	402	62
de 35 a 39 años	393	59
de 40 a 44 años	397	47
de 45 a 49 años	355	28
de 50 a 54 años	422	21
de 55 a 59 años	477	18
de 60 a 64 años	399	10
de 65 a 69 años	470	4
de 70 a 74 años	446	3
de 75 a 79 años	386	2
de 80 a 84 años	391	0
mayor de 84 años	505	2

Porcentaje de la población extranjera sobre el total de la población del barrio



Salasas



Fuente: Ayuntamiento de Salamanca, Padrón municipal de habitantes. Diciembre de 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Salesas

Población extranjera: principales nacionalidades*

2014

Nacionalidad	Población	% **	Nacionalidad	Población	% **
1 Marroquí	31	8,1	6 Peruana	30	7,8
2 Rumana	35	9,1	7 China	43	11,2
3 Boliviana	71	18,5	8 Rep. Dominicana	15	3,9
4 Colombiana	33	8,6	9 Brasileña	-	-
5 Portuguesa	19	5,0	10 Italiana	-	-

*Nota: Datos del barrio de las 10 principales nacionalidades en el municipio.

**Nota: El porcentaje está calculado sobre el total de extranjeros.

3. Composición familiar

	Valor	%		Valor	%
Familias de 1 miembros	1.267	42,0	Familias de 6 miembros	15	0,5
Familias de 2 miembros	852	28,2	Familias de 7 miembros	4	0,1
Familias de 3 miembros	516	17,1	Familias de 8 miembros	3	0,1
Familias de 4 miembros	293	9,7	Familias de 9 miembros	0	0,0
Familias de 5 miembros	69	2,3	Familias de 10 y más miembros	0	0,0

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 2014

4. Parque de vehículos

Turismos por 1.000 habitantes

Distribución de vehículos por tipo



Vehículos	Total	%
Turismos	2.705	83,4
Camiones	193	6,0
Motocicletas	186	5,7
Ciclomotores	98	3,0
Tractores	29	0,9
Remolques	33	1,0
Autobuses	1	0,0
Total	3.245	

— Salesas

- más de 400 (18)
- de 350 a 400 (18)
- de 300 a 350 (7)
- menos de 300 (1)
- Sin dato (1)

Distribución de vehículos por tipo y características técnicas

Turismos	2.705	Camiones	193	Autobús	0,0
Menos de 8 caballos fiscales	37	Menos de 1.000 kg de carga útil	3	Menos de 21 plazas	0
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	1.069	De 1.000 a 2.999 kg de carga útil	0	Entre 21 y 50 plazas	1
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	1.386	Más de 2.999 a 9.999 kg de carga útil	1	Más de 50 plazas	0
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	180	Más de 9.999 kg de carga útil	0		
Más de 20 caballos fiscales	33				
Tractores	29	Remolques	33	Motocicletas	186
Menos de 16 caballos fiscales	14	De menos de 750 kg de carga útil	11	Hasta 125 cc	48
De 16 a 25 caballos fiscales	6	De 750 a 999 kg de carga útil	3	De 125 a 250 cc	49
Más de 25 caballos fiscales	9	De 1.000 a 2.999 kg de carga útil	1	De 250 a 500 cc	25
Ciclomotores	98	De más de 2.999 kg de carga útil	18	De 500 a 1.000 cc	52
				Más de 1.000 cc	12

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca - Impuestos sobre Vehículos de Tracción Mecánica. 2012

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca

**Ayuntamiento de Salamanca**

Información de barrios de Salamanca

Salesas

5. Usos y fiscalidad del suelo

Superficie catastral según tipo

	Hectáreas	%*
Superficie urbana	49,7	2,9

*Nota: Porcentaje con respecto al total municipal.

Distribución de las unidades urbanas

Superficie en m ²	Unidades
Menos de 100	3.541
De 100 a 500	2.051
De 500 a 1.000	14
De 1.000 a 10.000	6
Más de 10.000	0

Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.)

Número de recibos	6.114
Base imponible no exenta (miles de euros)	275.085
Cuota íntegra (euros)	217.867.184

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda. Dirección General del Catastro. 2012

6. Vivienda

Viviendas

Viviendas familiares	3.660
Principales	3.331
No principales	329

Edificios según tipo

Con una vivienda familiar	6
Con varias viviendas familiares	28
Con locales compartidos con alguna vivienda	215
Locales	24

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. Impuesto de Bienes Inmuebles. 2012

7. Aparcamientos, garajes y vados

	Valor	%
Aparcamientos, garajes y cocheras	208	100
Aparcamientos públicos	0	0,0
Garajes colectivos sin lavado y engrase	69	33,2
Cocheras particulares	138	66,3
Garajes colectivos con lavado y engrase	1	0,5
Vados	246	100
Pasos particulares	130	52,8
Pasos a garajes públicos y colectivos	70	28,5
Pasos a locales comerciales e industriales	46	18,7

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 2012

Suelo urbano

	Valor	%
Número de titulares	3.811	
Unidades urbanas según uso	5.612	
Uso residencial	3.660	86,5
Otro uso	1.952	116,7
Valor catastral de las unidades según uso (miles de euros)	224.164	
Uso residencial	153.199	68,3
Otro uso	70.964	31,7
Parcelas urbanas (unidades)	274	
Parcelas edificadas	265	96,7
Solares	9	3,3
Valor catastral por unidad urbana (euros)	40	

Locales

Locales activos	477
Equipamientos de salud (ambulatorios, centros de salud, hospital...)	6
Equipamientos educativos (colegio, facultad, guardería, escuela...)	2
Equipamientos culturales o deportivos (teatro, cine, museo, polideportivo...)	6
Local comercial	239
Oficinas	62
Local industrial	0
Resto de locales	162
Locales inactivos	97
Total	574

8. IRPF

	Valor
Base imponible total (miles de euros)	87.946,4
Total de declaraciones	4.334

Fuente: Administración Estatal de la Agencia Tributaria. 2013

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Salasas

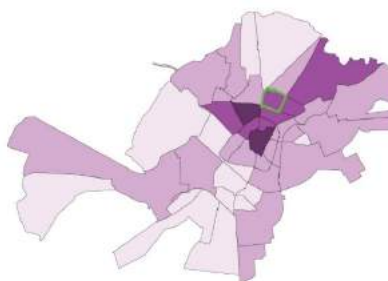
9. Actividad económica

Distribución del número de actividades por sección



Actividades	Valor	%
Empresariales	537	91,2
Profesionales	52	8,8
Artísticas	0	0,0
Total	589	

Distribución del número de actividades por barrio



— Salasas

- más de 1000 (2)
- de 500 a 1000 (7)
- de 100 a 500 (22)
- menos de 100 (14)

Actividades empresariales y profesionales por sector

Sector	Emp.	Profes.	Total	%*
Agricultura	0	6	6	1,0
Industria	20	3	23	3,9
Construcción	2	1	3	0,5
Servicios	515	42	557	94,6
Comercio al por mayor	13	-	13	2,2
Comercio al por menor	184	-	184	31,2
Resto de servicios	318	-	360	61,1

% Actividades respecto del total municipal 4,30

*Nota: Porcentaje con respecto al total municipal de dicho sector.

Distribución de las actividades económicas por división

Sección	Actividades	Valor	100%
Sección 1	Actividades Empresariales	537	100%
División 0	Ganadería independiente.	0	0,0%
División 1	Energía y agua.	1	0,2%
División 2	Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química.	2	0,4%
División 3	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.	0	0,0%
División 4	Otras industrias manufactureras.	17	3,2%
División 5	Construcción.	2	0,4%
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones.	363	67,6%
División 7	Transporte y comunicaciones.	23	4,3%
División 8	Instituciones financieras, seguros. Servicios prestados a las empresas y alquileres.	58	10,8%
División 9	Otros servicios.	71	13,2%
Sección 2	Actividades Profesionales	52	100%
División 0	Profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	6	11,5%
División 1	Profesionales relacionados con actividades propias de energía, agua, minería e industria química.	1	1,9%
División 2	Profesionales relacionados con industrias de aeronáutica, telecomunicación y mecánica de precisión.	0	0,0%
División 3	Profesionales relacionados con otras Industrias Manufactureras.	0	0,0%
División 4	Profesionales relacionados con la construcción.	2	3,8%
División 5	Profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería.	1	1,9%
División 6	Profesionales relacionados con el Transporte y las Comunicaciones.	0	0,0%
División 7	Profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres.	26	50,0%
División 8	Profesionales relacionados con otros servicios.	16	30,8%
Sección 3	Actividades Artísticas	0	100%
División 0	Actividades artísticas	0	100%

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

01 de enero 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Salesas

Distribución de las actividades económicas por grupo

Sección 1	Actividades Empresariales	537
División 0	Ganadería independiente.	0
Grupo 03	Explotación de ganado porcino.	0
Grupo 04	Avicultura.	0
Grupo 05	Otras explotaciones ganaderas n.c.o.p.	0
División 1	Energía y agua.	1
Grupo 15	Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.	1
Grupo 16	Captación, tratamiento y distribución de agua y fabricación de hielo.	0
División 2	Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química.	2
Grupo 22	Producción y primera transformación de metales.	0
Grupo 24	Industria de productos minerales no metálicos.	2
Grupo 25	Industria química.	0
División 3	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.	0
Grupo 31	Fabricación de productos metálicos (excepto máquinas y material de transporte).	0
Grupo 32	Construcción de maquinaria y equipo mecánico.	0
Grupo 33	Construcción de máquinas de oficina y ordenadores (incluida su instalación).	0
Grupo 34	Construcción de maquinaria y material eléctrico.	0
Grupo 35	Fabricación de material electrónico (excepto ordenadores).	0
Grupo 37	Construcción de otro material de transporte.	0
Grupo 36	Construcción de vehículos automóviles y sus piezas de repuesto.	0
Grupo 39	Fabricación de instrumentos de precisión óptica y similares.	0
División 4	Otras industrias manufactureras.	17
Grupo 41	Industrias de productos alimenticios y bebidas.	5
Grupo 42	Industrias de otros productos alimenticios, bebidas y tabaco.	0
Grupo 43	Industria textil.	1
Grupo 44	Industria del cuero.	0
Grupo 45	Industria del calzado y vestido y otras confecciones textiles.	2
Grupo 46	Industrias de la madera, corcho y muebles de madera.	0
Grupo 47	Industria del papel y fabricación de artículos de papel; artes gráficas y edición.	5
Grupo 48	Industrias de transformación del caucho y materias plásticas.	1
Grupo 49	Otras industrias manufactureras.	3
División 5	Construcción.	71
Grupo 50	Construcción.	2
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje; reparaciones.	6
Grupo 61	Comercio al por mayor.	13
Grupo 62	Recuperación de productos.	0
Grupo 63	Intermediarios del comercio.	4
Grupo 64	Comercio al por menor de prod. alimenticios, bebidas y tabaco realizado en establecim. Permanentes	59
Grupo 65	Comercio al por menor de prod. industriales no alimenticios realizado en establecim. Permanentes.	116
Grupo 66	Comercio mixto o integrado, comercio al por menor fuera de un establecimiento comercial permanente (ambulancia, mercadillos...); comercio en régimen de expositores en depósito y mediante aparatos automáticos; comercio al por menor correo y catálogo	9
Grupo 67	Servicio de alimentación.	135
Grupo 68	Servicio de hospedaje.	3
Grupo 69	Reparaciones.	24
División 7	Transporte y comunicaciones.	1
Grupo 72	Otros transportes terrestres.	0
Grupo 73	Transporte marítimo y por vías navegables interiores.	0
Grupo 75	Actividades anexas a los transportes.	22
Grupo 76	Telecomunicaciones.	1
División 8	Instituciones financieras, seguros. Servicios prestados a las empresas y alquileres.	0
Grupo 81	Instituciones financieras.	8
Grupo 82	Seguros.	0
Grupo 83	Auxiliares financieros y de seguros. Actividades inmobiliarias.	15
Grupo 84	Servicios prestados a las empresas.	30
Grupo 85	Alquiler de bienes muebles.	3
Grupo 86	Alquiler de bienes inmuebles.	2

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE) 01 de enero 2014

18/07/2017

6



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Salasas

Distribución de las actividades económicas por grupo

Sección 1	Actividades Empresariales	537
División 9	Otros servicios	0
Grupo 91	Servicios agrícolas, ganaderos, forestales y pesqueros.	0
Grupo 92	Servicio de saneamiento, limpieza y similares. Servicios	3
Grupo 93	Educación e investigación.	17
Grupo 94	Sanidad y servicios veterinarios.	4
Grupo 95	Asistencia y servicios sociales.	0
Grupo 96	Servicios recreativos y culturales.	12
Grupo 97	Servicios personales.	30
Grupo 98	Parques de recreo, ferias y otros servicios relacionados con el espectáculo. Organización de congresos. Parques o recintos feriales.	2
Grupo 99	Servicios no clasificados en otras rúbricas.	3
Sección 2	Actividades profesionales	52
División 0	Profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	6
Grupo 01	Doctores y Licenciados en Ciencias Biológicas, Ingenieros Agrónomos y de Montes.	0
Grupo 02	Ingenieros Técnicos Agrícolas y Forestales, Técnicos en Biología, Agronomía y Silvicultura y otros Técnicos similares.	5
Grupo 09	Otros profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, n.c.o.p.	1
División 1	Profesionales relacionados con actividades propias de energía, agua, minería e industria química.	1
Grupo 11	Doctores y Licenciados en Ciencias Físicas, en Ciencias Geofísicas y en Ciencias Geológicas. Ingenieros de Minas.	1
Grupo 13	Ingenieros Técnicos de Minas, Facultativos y Peritos.	0
División 2	Profesionales relacionados con industrias de aeronáutica, telecomunicación y mecánica de precisión.	0
Grupo 22	Ingenieros Técnicos y Ayudantes de la aeronáutica y Ayudantes de Ingenieros de Armamento y de la mecánica de precisión, n.c.o.p.	0
División 3	Profesionales relacionados con otras Industrias Manufactureras.	0
Grupo 31	Ingenieros Industriales y Textiles.	0
Grupo 32	Ingenieros Técnicos Industriales y Textiles y Técnicos en Artes Gráficas.	0
Grupo 39	Otros profesionales relacionados con industrias manufactureras, n.c.o.p.	0
División 4	Profesionales relacionados con la construcción.	2
Grupo 41	Arquitectos e Ingenieros Superiores de Caminos, Canales y Puertos.	1
Grupo 42	Arquitectos Técnicos e Ingenieros Técnicos en la Construcción.	1
Grupo 43	Delineantes y Decoradores.	0
Grupo 49	Otros profesionales relacionados con la construcción, n.c.o.p.	0
División 5	Profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería.	1
Grupo 51	Agentes Comerciales.	1
Grupo 59	Otros profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería, n.c.o.p.	0
División 7	Profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres.	26
Grupo 71	Profesionales relacionados con los seguros.	3
Grupo 72	Gestores de asuntos públicos y privados.	7
Grupo 73	Profesionales del Derecho.	9
Grupo 74	Profesionales de Economía y Finanzas. Especialistas en Invers. y Mercados y otros Técnicos similares.	3
Grupo 75	Profesionales de la Publicidad.	1
Grupo 76	Profesionales de la Informática y de las Ciencias Exactas.	0
Grupo 77	Profesionales de actividades diversas.	3
Grupo 79	Otros profesionales relacionados con las actividades financ., jurídicas, de seguros y de alquiler., n.c.o.p.	0
División 8	Profesionales relacionados con otros servicios.	16
Grupo 81	Profesionales que prestan servicios de limpieza.	0
Grupo 82	Profesionales de la enseñanza.	4
Grupo 83	Profesionales de la Sanidad.	8
Grupo 84	Profesionales relacionados con actividades parasitarias.	0
Grupo 85	Profesionales relacionados con el espectáculo.	0
Grupo 86	Profesiones liberales, artísticas y literarias.	0
Grupo 87	Profesionales relacionados con loterías, apuestas y demás juegos de suerte, envite y azar.	0
Grupo 88	Profesionales diversos.	4
Grupo 89	Otros profesionales relacionados con los servicios a que se refiere esta División.	0
Sección 3	Actividades artísticas	0
División 0	Actividades artísticas	0
Grupo 01	Actividades relacionadas con el cine, el teatro y el circo.	0

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE) 01 de enero 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Garrido Sur

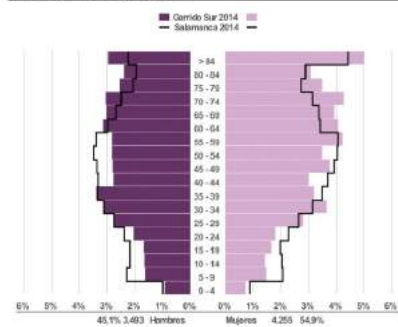
1. Localización



01 - Centro	16 - Carmelitas - Oeste	31 - Prosperidad
02 - San Juan	17 - Carmen	32 - Tomnes
03 - Sancti-Spiritus	18 - Pizarrales	33 - San José
04 - San Cristobal - Claras	19 - Blanco	34 - La Vega
05 - San Esteban	20 - Vidal	35 - Teso de la Feria
06 - Universidad	21 - Glorieta	36 - Arrabal
07 - San Vicente	/ Ciudad Jardin	37 - Alambres
08 - Ursulas - San Marcos	22 - Salesas	/ San Buenaventura
09 - Labradores	23 - Garrido sur	38 - Chamberi
10 - Alamedilla	24 - Chinchibama	39 - Tejares
11 - Santo Tomás	25 - Garrido norte	40 - Buenos aires
12 - Fontana	26 - Estación	41 - Zarguén
13 - Tenrias	27 - Puente ladrillo	43 - Vistahermosa
14 - Hospital	28 - Rollo	44 - Capuchinos
15 - San Bernardo	29 - Delicias	45 - Platina
	30 - San Isidro	99 - Montalvo

2. Demografía

Estructura de la población



Grupo de edad	Hombres	Mujeres	Total
>84	226	388	614
80-84	184	239	423
75-79	194	270	464
70-74	234	330	564
65-69	232	305	537
60-64	242	314	556
55-59	217	327	544
50-54	217	270	487
45-49	216	291	507
40-44	213	230	443
35-39	260	247	507
30-34	241	282	523
25-29	213	218	431
20-24	156	138	294
15-19	128	129	257
10-14	127	109	236
5-9	124	113	237
0-4	69	55	124
Total	3.493	4.255	7.748

Indicadores demográficos

Indicadores demográficos	Barrio	Salamanca
Dependencia	70,3 %	60,9 %
Envejecimiento	33,6 %	27,6 %
Juventud	22,9 %	37,1 %
Maternidad	8,1 %	8,6 %
Tendencia	52,3 %	42,2 %
Reemplazo	65,9 %	72,2 %
% Población respecto al municipio	5,24 %	

Población por barrios



Categoría	Número de barrios
5.000 y más hab	11
de 3.000 a 5.000 hab	9
de 1.500 a 3.000 hab	11
menos de 1.500 hab	13
Sin dato	1

Dependencia	$(\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de 15 a 64} * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. Mujeres 15 a 49}) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. 5 a 9}) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. 20 a 29} / \text{Pob. 55 a 64}) * 100$

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 1 de enero 2014



Ayuntamiento de Salamanca

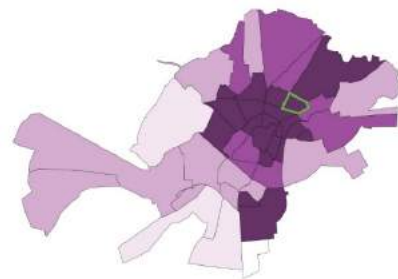


Ayuntamiento de Salamanca

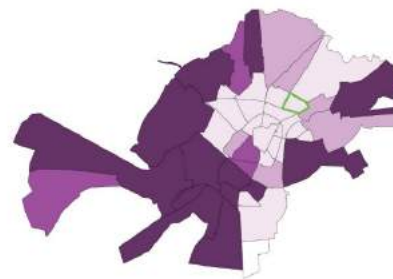
Información de barrios de Salamanca

Garrido Sur

Porcentaje de población mayor de 64 años



Porcentaje de población entre 15 y 64 años



Población extranjera



▶ Españoles	7.007	90,4%
▶ Extranjeros	589	7,6%

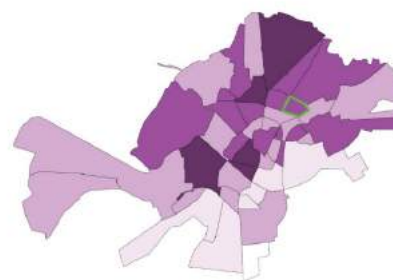


▶ Menos de 20 años	105	17,8%
▶ de 20 a 49 años	391	66,4%
▶ Mayor de 49 años	93	15,8%

Población española y extranjera por grupos de edad

Edad	Pob. española	Pob. extranjera
Menor de 4 años	124	16
de 5 a 9 años	237	24
de 10 a 14 años	236	27
de 15 a 19 años	257	39
de 20 a 24 años	294	45
de 25 a 29 años	431	66
de 30 a 34 años	523	78
de 35 a 39 años	507	85
de 40 a 44 años	443	68
de 45 a 49 años	507	49
de 50 a 54 años	487	32
de 55 a 59 años	544	31
de 60 a 64 años	556	18
de 65 a 69 años	537	4
de 70 a 74 años	564	3
de 75 a 79 años	464	2
de 80 a 84 años	423	0
mayor de 84 años	614	3

Porcentaje de la población extranjera sobre el total de la población del barrio



Fuente: Ayuntamiento de Salamanca, Padrón municipal de habitantes. Diciembre de 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Garrido Sur

Población extranjera: principales nacionalidades*			2014		
Nacionalidad	Población	% **	Nacionalidad	Población	% **
1 Marroquí	81	13,8	6 Peruana	76	12,9
2 Rumana	70	11,9	7 China	70	11,9
3 Boliviana	97	16,5	8 Rep. Dominicana	32	5,4
4 Colombiana	51	8,7	9 Brasileña	-	-
5 Portuguesa	44	7,5	10 Italiana	-	-

*Nota: Datos del barrio de las 10 principales nacionalidades en el municipio.

**Nota: El porcentaje está calculado sobre el total de extranjeros.

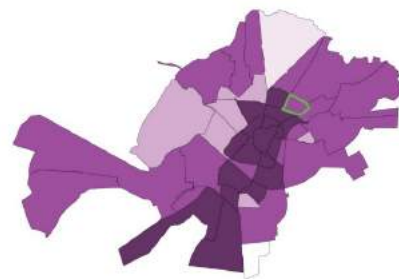
3. Composición familiar

	Valor	%		Valor	%
Familias de 1 miembros	1.414	38,6	Familias de 6 miembros	22	0,6
Familias de 2 miembros	1.138	31,0	Familias de 7 miembros	5	0,1
Familias de 3 miembros	627	17,1	Familias de 8 miembros	5	0,1
Familias de 4 miembros	371	10,1	Familias de 9 miembros	2	0,1
Familias de 5 miembros	82	2,2	Familias de 10 y más miembros	0	0,0

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 2014

4. Parque de vehículos

Turismos por 1.000 habitantes



Distribución de vehículos por tipo

Vehículos	Total	%
Turismos	2.983	83,0
Camiones	214	6,0
Motocicletas	211	5,9
Ciclomotores	111	3,1
Tractores	54	1,5
Remolques	21	0,6
Autobuses	0	0,0
Total	3.594	

Garrido Sur

- más de 400 (18)
- de 350 a 400 (18)
- de 300 a 350 (7)
- menos de 300 (1)
- Sin dato (1)

Distribución de vehículos por tipo y características técnicas

Turismos	2.983	Camiones	214	Autobús	0,0
Menos de 8 caballos fiscales	43	Menos de 1.000 kg de carga útil	6	Menos de 21 plazas	0
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	1.261	De 1.000 a 2.999 kg de carga útil	0	Entre 21 y 50 plazas	0
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	1.446	Más de 2.999 a 9.999 kg de carga útil	0	Más de 50 plazas	0
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	188	Más de 9.999 kg de carga útil	0		
Más de 20 caballos fiscales	45				
Tractores	54	Remolques	21	Motocicletas	211
Menos de 16 caballos fiscales	18	De menos de 750 kg de carga útil	6	Hasta 125 cc	54
De 16 a 25 caballos fiscales	21	De 750 a 999 kg de carga útil	1	De 125 a 250 cc	49
Más de 25 caballos fiscales	15	De 1.000 a 2.999 kg de carga útil	1	De 250 a 500 cc	27
Ciclomotores	111	De más de 2.999 kg de carga útil	13	De 500 a 1.000 cc	70
				Más de 1.000 cc	11

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca - Impuestos sobre Vehículos de Tracción Mecánica. 2012

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca

**Ayuntamiento de Salamanca**

Información de barrios de Salamanca

Garrido Sur

5. Usos y fiscalidad del suelo

Superficie catastral según tipo

	Hectáreas	%*
Superficie urbana	61,6	3,5

*Nota. Porcentaje con respecto al total municipal.

Distribución de las unidades urbanas

Superficie en m ²	Unidades
Menos de 100	5.143
De 100 a 500	2.301
De 500 a 1.000	17
De 1.000 a 10.000	4
Más de 10.000	0

Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.)

Número de recibos	7.613
Base imponible no exenta (miles de euros)	241.962
Cuota íntegra (euros)	191.633.933

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda. Dirección General del Catastro. 2012

Suelo urbano

	Valor	%
Número de titulares	5.140	
Unidades urbanas según uso	7.465	
Uso residencial	4.827	102,4
Otro uso	2.638	103,2
Valor catastral de las unidades según uso (miles de euros)	229.819	
Uso residencial	182.938	79,6
Otro uso	46.881	20,4
Parcelas urbanas (unidades)	313	
Parcelas edificadas	309	98,7
Solares	4	1,3
Valor catastral por unidad urbana (euros)	31	

6. Vivienda

Viviendas

Viviendas familiares	4.827
Principales	4.452
No principales	375

Edificios según tipo

Con una vivienda familiar	16
Con varias viviendas familiares	13
Con locales compartidos con alguna vivienda	274
Locales	9

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. Impuesto de Bienes Inmuebles 2012

Locales

Locales activos	488
Equipamientos de salud (ambulatorios, centros de salud, hospital...)	6
Equipamientos educativos (colegio, facultad, guardería, escuela...)	0
Equipamientos culturales o deportivos (teatro, cine, museo, polideportivo...)	0
Local comercial	307
Oficinas	47
Local industrial	0
Resto de locales	128
Locales inactivos	177
Total	665

7. Aparcamientos, garajes y vados

	Valor	%
Aparcamientos, garajes y cocheras	347	100
Aparcamientos públicos	0	0,0
Garajes colectivos sin lavado y engrase	81	23,3
Cocheras particulares	265	76,4
Garajes colectivos con lavado y engrase	1	0,3
Vados	403	100
Pasos particulares	222	55,1
Pasos a garajes públicos y colectivos	100	24,8
Pasos a locales comerciales e industriales	81	20,1

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 2012

8. IRPF

	Valor
Base imponible total (miles de euros)	92.480,6
Total de declaraciones	5.078

Fuente: Administración Estatal de la Agencia Tributaria. 2013



Ayuntamiento de Salamanca

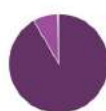
**Ayuntamiento de Salamanca**

Información de barrios de Salamanca

Garrido Sur

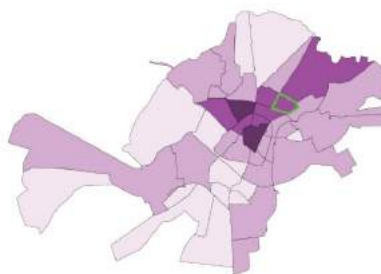
9. Actividad económica

Distribución del número de actividades por sección



Actividades	Valor	%
Empresariales	524	91,6
Profesionales	46	8,0
Artísticas	2	0,3
Total	572	

Distribución del número de actividades por barrio



Actividades empresariales y profesionales por sector

Sector	Emp.	Profes.	Total	%*
Agricultura	0	0	0	0,0
Industria	27	8	35	6,1
Construcción	9	2	11	1,9
Servicios	488	36	524	91,6
Comercio al por mayor	17	-	17	3,0
Comercio al por menor	190	-	190	33,2
Resto de servicios	281	-	317	55,4

*% Actividades respecto del total municipal 4,17

*Nota: Porcentaje con respecto al total municipal de dicho sector.

Distribución de las actividades económicas por división

Sección	Actividades	Valor	%
Sección 1	Actividades Empresariales	524	100%
División 0	Ganadería independiente.	0	0,0%
División 1	Energía y agua.	0	0,0%
División 2	Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química.	6	1,1%
División 3	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.	6	1,1%
División 4	Otras industrias manufactureras.	15	2,9%
División 5	Construcción.	9	1,7%
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje; reparaciones.	315	60,1%
División 7	Transporte y comunicaciones.	11	2,1%
División 8	Instituciones financieras, seguros. Servicios prestados a las empresas y alquileres.	68	13,0%
División 9	Otros servicios.	94	17,9%
Sección 2	Actividades Profesionales	46	100%
División 0	Profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	0	0,0%
División 1	Profesionales relacionados con actividades propias de energía, agua, minería e industria química.	0	0,0%
División 2	Profesionales relacionados con industrias de aeronáutica, telecomunicación y mecánica de precisión.	0	0,0%
División 3	Profesionales relacionados con otras Industrias Manufactureras.	4	8,7%
División 4	Profesionales relacionados con la construcción.	4	8,7%
División 5	Profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería.	2	4,3%
División 6	Profesionales relacionados con el Transporte y las Comunicaciones.	0	0,0%
División 7	Profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres.	16	34,8%
División 8	Profesionales relacionados con otros servicios.	20	43,5%
Sección 3	Actividades Artísticas	2	100%
División 0	Actividades artísticas	2	100%

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

01 de enero 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Garrido Sur

Distribución de las actividades económicas por grupo

Sección 1	Actividades Empresariales	524
División 0	Ganadería independiente.	0
Grupo 03	Explotación de ganado porcino.	0
Grupo 04	Avicultura.	0
Grupo 05	Otras explotaciones ganaderas n.c.o.p.	0
División 1	Energía y agua.	0
Grupo 15	Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.	0
Grupo 16	Captación, tratamiento y distribución de agua y fabricación de hielo.	0
División 2	Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química.	6
Grupo 22	Producción y primera transformación de metales.	0
Grupo 24	Industria de productos minerales no metálicos.	0
Grupo 25	Industria química.	6
División 3	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.	6
Grupo 31	Fabricación de productos metálicos (excepto máquinas y material de transporte).	2
Grupo 32	Construcción de maquinaria y equipo mecánico.	0
Grupo 33	Construcción de máquinas de oficina y ordenadores (incluida su instalación).	0
Grupo 34	Construcción de maquinaria y material eléctrico.	0
Grupo 35	Fabricación de material electrónico (excepto ordenadores).	1
Grupo 37	Construcción de otro material de transporte.	1
Grupo 36	Construcción de vehículos automóviles y sus piezas de repuesto.	1
Grupo 39	Fabricación de instrumentos de precisión óptica y similares.	1
División 4	Otras industrias manufactureras.	15
Grupo 41	Industrias de productos alimenticios y bebidas.	4
Grupo 42	Industrias de otros productos alimenticios, bebidas y tabaco.	0
Grupo 43	Industria textil.	0
Grupo 44	Industria del cuero.	0
Grupo 45	Industria del calzado y vestido y otras confecciones textiles.	4
Grupo 46	Industrias de la madera, corcho y muebles de madera.	3
Grupo 47	Industria del papel y fabricación de artículos de papel; artes gráficas y edición.	4
Grupo 48	Industrias de transformación del caucho y materias plásticas.	0
Grupo 49	Otras industrias manufactureras.	0
División 5	Construcción.	94
Grupo 50	Construcción.	9
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje; reparaciones.	0
Grupo 61	Comercio al por mayor.	17
Grupo 62	Recuperación de productos	0
Grupo 63	Intermediarios del comercio.	6
Grupo 64	Comercio al por menor de prod. alimenticios, bebidas y tabaco realizado en establecim. Permanentes	60
Grupo 65	Comercio al por menor de prod. industriales no alimenticios realizado en establecim. Permanentes.	129
Grupo 66	Comercio mixto o integrado, comercio al por menor fuera de un establecimiento comercial permanente (ambulancia, mercadillos...); comercio en régimen de expositores en depósito y mediante aparatos automáticos; comercio al por menor correo y catálogo	1
Grupo 67	Servicio de alimentación.	71
Grupo 68	Servicio de hospedaje.	2
Grupo 69	Reparaciones.	29
División 7	Transporte y comunicaciones.	0
Grupo 72	Otros transportes terrestres.	1
Grupo 73	Transporte marítimo y por vías navegables interiores.	0
Grupo 75	Actividades anexas a los transportes.	7
Grupo 76	Telecomunicaciones.	3
División 8	Instituciones financieras, seguros. Servicios prestados a las empresas y alquileres.	0
Grupo 81	Instituciones financieras.	7
Grupo 82	Seguros.	1
Grupo 83	Auxiliares financieros y de seguros. Actividades inmobiliarias.	13
Grupo 84	Servicios prestados a las empresas.	33
Grupo 85	Alquiler de bienes muebles.	4
Grupo 86	Alquiler de bienes inmuebles.	10



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Garrido Sur

Distribución de las actividades económicas por grupo

Sección 1	Actividades Empresariales	524
División 9	Otros servicios	4
Grupo 91	Servicios agrícolas, ganaderos, forestales y pesqueros.	0
Grupo 92	Servicio de saneamiento, limpieza y similares. Servicios	1
Grupo 93	Educación e investigación.	36
Grupo 94	Sanidad y servicios veterinarios.	10
Grupo 95	Asistencia y servicios sociales.	1
Grupo 96	Servicios recreativos y culturales.	6
Grupo 97	Servicios personales.	36
Grupo 98	Parques de recreo, ferias y otros servicios relacionados con el espectáculo. Organización de congresos. Parques o recintos feriales.	1
Grupo 99	Servicios no clasificados en otras rúbricas.	3
Sección 2	Actividades profesionales	46
División 0	Profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	0
Grupo 01	Doctores y Licenciados en Ciencias Biológicas, Ingenieros Agrónomos y de Montes.	0
Grupo 02	Ingenieros Técnicos Agrícolas y Forestales, Técnicos en Biología, Agronomía y Silvicultura y otros Técnicos similares.	0
Grupo 09	Otros profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, n.c.o.p.	0
División 1	Profesionales relacionados con actividades propias de energía, agua, minería e industria química.	0
Grupo 11	Doctores y Licenciados en Ciencias Físicas, en Ciencias Geofísicas y en Ciencias Geológicas. Ingenieros de Minas.	0
Grupo 13	Ingenieros Técnicos de Minas, Facultativos y Peritos.	0
División 2	Profesionales relacionados con industrias de aeronáutica, telecomunicación y mecánica de precisión.	0
Grupo 22	Ingenieros Técnicos y Ayudantes de la aeronáutica y Ayudantes de Ingenieros de Armamento y de la mecánica de precisión, n.c.o.p.	0
División 3	Profesionales relacionados con otras Industrias Manufactureras.	4
Grupo 31	Ingenieros Industriales y Textiles.	0
Grupo 32	Ingenieros Técnicos Industriales y Textiles y Técnicos en Artes Gráficas.	4
Grupo 39	Otros profesionales relacionados con industrias manufactureras, n.c.o.p.	0
División 4	Profesionales relacionados con la construcción.	4
Grupo 41	Arquitectos e Ingenieros Superiores de Caminos, Canales y Puertos.	2
Grupo 42	Arquitectos Técnicos e Ingenieros Técnicos en la Construcción.	2
Grupo 43	Delineantes y Decoradores.	0
Grupo 49	Otros profesionales relacionados con la construcción, n.c.o.p.	0
División 5	Profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería.	2
Grupo 51	Agentes Comerciales.	1
Grupo 59	Otros profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería, n.c.o.p.	1
División 7	Profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres.	16
Grupo 71	Profesionales relacionados con los seguros.	1
Grupo 72	Gestores de asuntos públicos y privados.	4
Grupo 73	Profesionales del Derecho.	6
Grupo 74	Profesionales de Economía y Finanzas. Especialistas en Invers. y Mercados y otros Técnicos similares.	2
Grupo 75	Profesionales de la Publicidad.	0
Grupo 76	Profesionales de la Informática y de las Ciencias Exactas.	1
Grupo 77	Profesionales de actividades diversas.	1
Grupo 79	Otros profesionales relacionados con las actividades financ., jurídicas, de seguros y de alquil., n.c.o.p.	1
División 8	Profesionales relacionados con otros servicios.	20
Grupo 81	Profesionales que prestan servicios de limpieza.	0
Grupo 82	Profesionales de la enseñanza.	1
Grupo 83	Profesionales de la Sanidad.	12
Grupo 84	Profesionales relacionados con actividades parasitarias.	0
Grupo 85	Profesionales relacionados con el espectáculo.	0
Grupo 86	Profesiones liberales, artísticas y literarias.	1
Grupo 87	Profesionales relacionados con loterías, apuestas y demás juegos de suerte, envite y azar.	1
Grupo 88	Profesionales diversos.	3
Grupo 89	Otros profesionales relacionados con los servicios a que se refiere esta División.	2
Sección 3	Actividades artísticas	2
División 0	Actividades artísticas	2
Grupo 01	Actividades relacionadas con el cine, el teatro y el circo.	2

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE) 01 de enero 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca

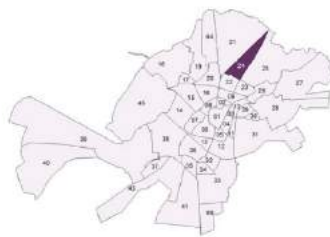


Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Chinchibarra

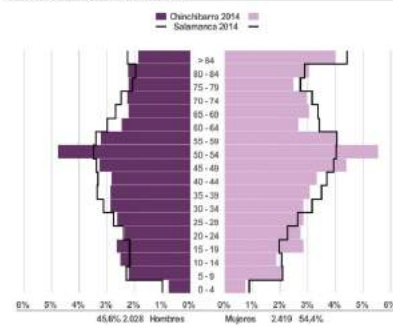
1. Localización



01 - Centro	16 - Caméllitas - Oeste	31 - Prosperidad
02 - San Juan	17 - Carmen	32 - Tormes
03 - Sancti-Spiritus	18 - Pizarrales	33 - San José
04 - San Cristobal - Claras	19 - Blanco	34 - La Vega
05 - San Esteban	20 - Vidal	35 - Teso de la Feria
06 - Universidad	21 - Glorieta	36 - Arrabal
07 - San Vicente	/ Ciudad Jardin	37 - Alambres
08 - Ursulas - San Marcos	22 - Salesas	/ San Buenaventura
09 - Labradores	23 - Garrido sur	38 - Chamberí
10 - Alamedilla	24 - Chinchibarra	39 - Tejares
11 - Santo Tomás	25 - Garrido norte	40 - Buenos aires
12 - Fontana	26 - Estación	41 - Zarguén
13 - Tenrias	27 - Puente ladrillo	43 - Vistahermosa
14 - Hospital	28 - Rollo	44 - Capuchinos
15 - San Bernardo	29 - Delicias	45 - Platina
	30 - San Isidro	99 - Montalvo

2. Demografía

Estructura de la población



Grupo de edad	Hombres	Mujeres	Total
>84	81	177	258
80-84	98	136	234
75-79	96	110	206
70-74	99	131	230
65-69	96	136	232
60-64	109	118	227
55-59	142	181	323
50-54	210	246	456
45-49	144	195	339
40-44	125	147	272
35-39	127	137	264
30-34	127	126	253
25-29	115	126	241
20-24	103	121	224
15-19	116	126	242
10-14	111	82	193
5-9	96	92	188
0-4	33	32	65
Total	2.028	2.419	4.447

Indicadores demográficos

Indicadores demográficos	Barrio	Salamanca
Dependencia	56,5 %	60,9 %
Envejecimiento	26,1 %	27,6 %
Juventud	38,5 %	37,1 %
Maternidad	6,7 %	8,6 %
Tendencia	34,6 %	42,2 %
Reemplazo	84,6 %	72,2 %
% Población respecto al municipio		3,00 %

Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de } 15 \text{ a } 64) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. } 0 \text{ a } 4 / \text{Pob. Mujeres } 15 \text{ a } 49) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. } 0 \text{ a } 4 / \text{Pob. } 5 \text{ a } 9) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. } 20 \text{ a } 29 / \text{Pob. } 55 \text{ a } 64) * 100$

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 1 de enero 2014

Población por barrios



Chinchibarra

■ 5.000 y más hab (11)
■ de 3.000 a 5.000 hab (9)
■ de 1.500 a 3.000 hab (11)
■ menos de 1.500 hab (13)
□ Sin dato (1)

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca

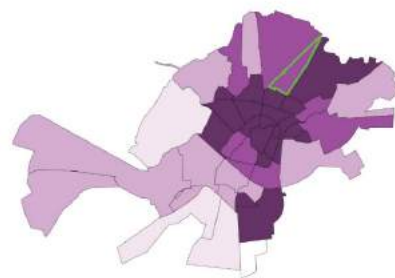


Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Chinchibarra

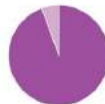
Porcentaje de población mayor de 64 años



Porcentaje de población entre 15 y 64 años



Población extranjera



▶ Españoles	4.184	94,1%
▶ Extranjeros	245	5,5%

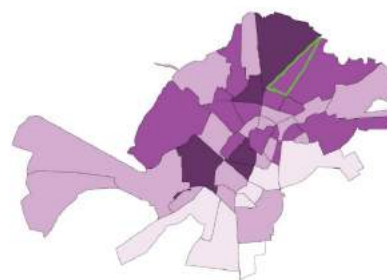


▶ Menos de 20 años	41	16,7%
▶ de 20 a 49 años	171	69,8%
▶ Mayor de 49 años	33	13,5%

Población española y extranjera por grupos de edad

Edad	Pob. española	Pob. extranjera
Menor de 4 años	65	5
de 5 a 9 años	188	9
de 10 a 14 años	193	17
de 15 a 19 años	242	10
de 20 a 24 años	224	18
de 25 a 29 años	241	24
de 30 a 34 años	253	41
de 35 a 39 años	264	45
de 40 a 44 años	272	24
de 45 a 49 años	339	19
de 50 a 54 años	456	17
de 55 a 59 años	323	5
de 60 a 64 años	227	4
de 65 a 69 años	232	3
de 70 a 74 años	230	1
de 75 a 79 años	206	2
de 80 a 84 años	234	1
mayor de 84 años	258	0

Porcentaje de la población extranjera sobre el total de la población del barrio



Fuente: Ayuntamiento de Salamanca, Padrón municipal de habitantes. Diciembre de 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Chinchibarra

Población extranjera: principales nacionalidades* 2014

Nacionalidad	Población	% **	Nacionalidad	Población	% **
1 Marroquí	60	24,5	6 Peruana	11	4,5
2 Rumana	17	6,9	7 China	-	-
3 Boliviana	19	7,8	8 Rep. Dominicana	10	4,1
4 Colombiana	19	7,8	9 Brasileña	-	-
5 Portuguesa	19	7,8	10 Italiana	-	-

*Nota: Datos del barrio de las 10 principales nacionalidades en el municipio.
 **Nota: El porcentaje está calculado sobre el total de extranjeros.

3. Composición familiar

	Valor	%		Valor	%
Familias de 1 miembros	908	38,9	Familias de 6 miembros	11	0,5
Familias de 2 miembros	625	26,8	Familias de 7 miembros	5	0,2
Familias de 3 miembros	471	20,2	Familias de 8 miembros	0	0,0
Familias de 4 miembros	258	11,1	Familias de 9 miembros	1	0,0
Familias de 5 miembros	55	2,4	Familias de 10 y más miembros	0	0,0

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 2014

4. Parque de vehículos

Turismos por 1.000 habitantes



Distribución de vehículos por tipo

Vehículos	Total	%
Turismos	1.805	81,9
Camiones	139	6,3
Motocicletas	150	6,8
Ciclomotores	73	3,3
Tractores	26	1,2
Remolques	11	0,5
Autobuses	0	0,0
Total	2.204	

Distribución de vehículos por tipo y características técnicas

Turismos	1.805	Camiones	139	Autobús	0,0
Menos de 8 caballos fiscales	25	Menos de 1.000 kg de carga útil	3	Menos de 21 plazas	0
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	816	De 1.000 a 2.999 kg de carga útil	0	Entre 21 y 50 plazas	0
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	857	Más de 2.999 a 9.999 kg de carga útil	0	Más de 50 plazas	0
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	89	Más de 9.999 kg de carga útil	0		
Más de 20 caballos fiscales	18				
Tractores	26	Remolques	11	Motocicletas	150
Menos de 16 caballos fiscales	6	De menos de 750 kg de carga útil	6	Hasta 125 cc	38
De 16 a 25 caballos fiscales	12	De 750 a 999 kg de carga útil	0	De 125 a 250 cc	39
Más de 25 caballos fiscales	8	De 1.000 a 2.999 kg de carga útil	1	De 250 a 500 cc	19
		De más de 2.999 kg de carga útil	4	De 500 a 1.000 cc	47
Ciclomotores	73			Más de 1.000 cc	7

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca - Impuestos sobre Vehículos de Tracción Mecánica. 2012

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca

**Ayuntamiento de Salamanca**

Información de barrios de Salamanca

Chinchibarra

5. Usos y fiscalidad del suelo

Superficie catastral según tipo

	Hectáreas	%*
Superficie urbana	51,6	3,0

*Nota: Porcentaje con respecto al total municipal.

Distribución de las unidades urbanas

Superficie en m ²	Unidades
Menos de 100	5.046
De 100 a 500	934
De 500 a 1.000	8
De 1.000 a 10.000	9
Más de 10.000	2

Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.)

Número de recibos	5.651
Base imponible no exenta (miles de euros)	205.599
Cuota íntegra (euros)	162.834.796

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda. Dirección General del Catastro. 2012

6. Vivienda

Viviendas

Viviendas familiares	3.192
Principales	3.030
No principales	162

Edificios según tipo

Con una vivienda familiar	1
Con varias viviendas familiares	36
Con locales compartidos con alguna vivienda	78
Locales	25

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. Impuesto de Bienes Inmuebles 2012

7. Aparcamientos, garajes y vados

	Valor	%
Aparcamientos, garajes y cocheras	85	100
Aparcamientos públicos	1	1,2
Garajes colectivos sin lavado y engrase	38	44,7
Cocheras particulares	46	54,1
Garajes colectivos con lavado y engrase	0	0,0
Vados	115	100
Pasos particulares	45	39,1
Pasos a garajes públicos y colectivos	53	46,1
Pasos a locales comerciales e industriales	17	14,8

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 2012

Suelo urbano

	Valor	%
Número de titulares	3.826	
Unidades urbanas según uso	5.999	
Uso residencial	3.192	115,6
Otro uso	2.807	120,8
Valor catastral de las unidades según uso (miles de euros)	258.811	
Uso residencial	114.916	44,4
Otro uso	143.895	55,6
Parcelas urbanas (unidades)	141	
Parcelas edificadas	130	92,2
Solares	11	7,8
Valor catastral por unidad urbana (euros)	43	

Locales

Locales activos	184
Equipamientos de salud (ambulatorios, centros de salud, hospital...)	8
Equipamientos educativos (colegio, facultad, guardería, escuela...)	4
Equipamientos culturales o deportivos (teatro, cine, museo, polideportivo...)	1
Local comercial	94
Oficinas	21
Local industrial	0
Resto de locales	56
Locales inactivos	69
Total	253

8. IRPF

	Valor
Base imponible total (miles de euros)	62.628,5
Total de declaraciones	3.176

Fuente: Administración Estatal de la Agencia Tributaria. 2013



Ayuntamiento de Salamanca



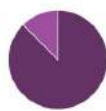
Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Chinchibarra

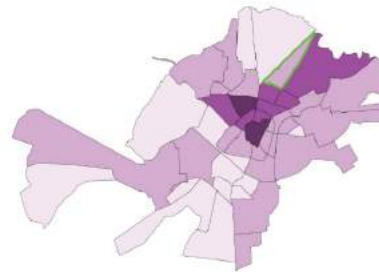
9. Actividad económica

Distribución del número de actividades por sección



Actividades	Valor	%
Empresariales	373	87,6
Profesionales	53	12,4
Artísticas	0	0,0
Total	426	

Distribución del número de actividades por barrio



Chinchibarra

- más de 1000 (2)
- de 500 a 1000 (7)
- de 100 a 500 (22)
- menos de 100 (14)

Actividades empresariales y profesionales por sector

Sector	Emp.	Profes.	Total	%*
Agricultura	0	3	3	0,7
Industria	13	10	23	5,4
Construcción	14	1	15	3,5
Servicios	346	39	385	90,4
Comercio al por mayor	18	-	18	4,2
Comercio al por menor	166	-	166	39,0
Resto de servicios	162	-	201	47,2

% Actividades respecto del total municipal: 3,11

*Nota: Porcentaje con respecto al total municipal de dicho sector.

Distribución de las actividades económicas por división

Sección	Actividades	Valor	%
Sección 1	Actividades Empresariales	373	100%
División 0	Ganadería independiente.	0	0,0%
División 1	Energía y agua.	0	0,0%
División 2	Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química.	0	0,0%
División 3	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.	4	1,1%
División 4	Otras industrias manufactureras.	9	2,4%
División 5	Construcción.	14	3,8%
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje; reparaciones.	226	60,6%
División 7	Transporte y comunicaciones.	8	2,1%
División 8	Instituciones financieras, seguros. Servicios prestados a las empresas y alquileres.	45	12,1%
División 9	Otros servicios.	67	18,0%
Sección 2	Actividades Profesionales	53	100%
División 0	Profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	3	5,7%
División 1	Profesionales relacionados con actividades propias de energía, agua, minería e industria química.	1	1,9%
División 2	Profesionales relacionados con industrias de aeronáutica, telecomunicación y mecánica de precisión.	0	0,0%
División 3	Profesionales relacionados con otras Industrias Manufactureras.	1	1,9%
División 4	Profesionales relacionados con la construcción.	8	15,1%
División 5	Profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería.	1	1,9%
División 6	Profesionales relacionados con el Transporte y las Comunicaciones.	0	0,0%
División 7	Profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres.	21	39,6%
División 8	Profesionales relacionados con otros servicios.	18	34,0%
Sección 3	Actividades Artísticas	0	100%
División 0	Actividades artísticas	0	100%

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE) 01 de enero 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Chinchibarra

Distribución de las actividades económicas por grupo

Sección 1	Actividades Empresariales	373
División 0	Ganadería independiente.	0
Grupo 03	Explotación de ganado porcino.	0
Grupo 04	Avicultura.	0
Grupo 05	Otras explotaciones ganaderas n.c.o.p.	0
División 1	Energía y agua.	0
Grupo 15	Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.	0
Grupo 16	Captación, tratamiento y distribución de agua y fabricación de hielo.	0
División 2	Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química.	0
Grupo 22	Producción y primera transformación de metales.	0
Grupo 24	Industria de productos minerales no metálicos.	0
Grupo 25	Industria química.	0
División 3	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.	4
Grupo 31	Fabricación de productos metálicos (excepto máquinas y material de transporte).	0
Grupo 32	Construcción de maquinaria y equipo mecánico.	0
Grupo 33	Construcción de máquinas de oficina y ordenadores (incluida su instalación).	0
Grupo 34	Construcción de maquinaria y material eléctrico.	0
Grupo 35	Fabricación de material electrónico (excepto ordenadores).	1
Grupo 37	Construcción de otro material de transporte.	0
Grupo 36	Construcción de vehículos automóviles y sus piezas de repuesto.	0
Grupo 39	Fabricación de instrumentos de precisión óptica y similares.	3
División 4	Otras industrias manufactureras.	9
Grupo 41	Industrias de productos alimenticios y bebidas.	2
Grupo 42	Industrias de otros productos alimenticios, bebidas y tabaco.	0
Grupo 43	Industria textil.	0
Grupo 44	Industria del cuero.	0
Grupo 45	Industria del calzado y vestido y otras confecciones textiles.	2
Grupo 46	Industrias de la madera, corcho y muebles de madera.	0
Grupo 47	Industria del papel y fabricación de artículos de papel; artes gráficas y edición.	5
Grupo 48	Industrias de transformación del caucho y materias plásticas.	0
Grupo 49	Otras industrias manufactureras.	0
División 5	Construcción.	67
Grupo 50	Construcción.	14
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje; reparaciones.	3
Grupo 61	Comercio al por mayor.	18
Grupo 62	Recuperación de productos	0
Grupo 63	Intermediarios del comercio.	2
Grupo 64	Comercio al por menor de prod. alimenticios, bebidas y tabaco realizado en establecim. Permanentes	54
Grupo 65	Comercio al por menor de prod. industriales no alimenticios realizado en establecim. Permanentes.	108
Grupo 66	Comercio mixto o integrado, comercio al por menor fuera de un establecimiento comercial permanente (ambulancia, mercadillos...); comercio en régimen de expositores en depósito y mediante aparatos automáticos; comercio al por menor correo y catálogo	4
Grupo 67	Servicio de alimentación.	34
Grupo 68	Servicio de hospedaje.	0
Grupo 69	Reparaciones.	6
División 7	Transporte y comunicaciones.	1
Grupo 72	Otros transportes terrestres.	0
Grupo 73	Transporte marítimo y por vías navegables interiores.	0
Grupo 75	Actividades anexas a los transportes.	6
Grupo 76	Telecomunicaciones.	2
División 8	Instituciones financieras, seguros. Servicios prestados a las empresas y alquileres.	0
Grupo 81	Instituciones financieras.	8
Grupo 82	Seguros.	0
Grupo 83	Auxiliares financieros y de seguros. Actividades inmobiliarias.	13
Grupo 84	Servicios prestados a las empresas.	12
Grupo 85	Alquiler de bienes muebles.	5
Grupo 86	Alquiler de bienes inmuebles.	7

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

01 de enero - 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Chinchibarra

Distribución de las actividades económicas por grupo

Sección 1	Actividades Empresariales	373
División 9	Otros servicios	1
Grupo 91	Servicios agrícolas, ganaderos, forestales y pesqueros.	0
Grupo 92	Servicio de saneamiento, limpieza y similares. Servicios	2
Grupo 93	Educación e investigación.	20
Grupo 94	Sanidad y servicios veterinarios.	7
Grupo 95	Asistencia y servicios sociales.	4
Grupo 96	Servicios recreativos y culturales.	3
Grupo 97	Servicios personales.	27
Grupo 98	Parques de recreo, ferias y otros servicios relacionados con el espectáculo. Organización de congresos. Parques o recintos feriales.	2
Grupo 99	Servicios no clasificados en otras rúbricas.	2
Sección 2	Actividades profesionales	53
División 0	Profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	3
Grupo 01	Doctores y Licenciados en Ciencias Biológicas, Ingenieros Agrónomos y de Montes.	3
Grupo 02	Ingenieros Técnicos Agrícolas y Forestales, Técnicos en Biología, Agronomía y Silvicultura y otros Técnicos similares.	0
Grupo 09	Otros profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, n.c.o.p.	0
División 1	Profesionales relacionados con actividades propias de energía, agua, minería e industria química.	1
Grupo 11	Doctores y Licenciados en Ciencias Físicas, en Ciencias Geofísicas y en Ciencias Geológicas. Ingenieros de Minas.	0
Grupo 13	Ingenieros Técnicos de Minas, Facultativos y Peñeros.	1
División 2	Profesionales relacionados con industrias de aeronáutica, telecomunicación y mecánica de precisión.	0
Grupo 22	Ingenieros Técnicos y Ayudantes de la aeronáutica y Ayudantes de Ingenieros de Armamento y de la mecánica de precisión, n.c.o.p.	0
División 3	Profesionales relacionados con otras Industrias Manufactureras.	1
Grupo 31	Ingenieros Industriales y Textiles.	0
Grupo 32	Ingenieros Técnicos Industriales y Textiles y Técnicos en Artes Gráficas.	0
Grupo 39	Otros profesionales relacionados con industrias manufactureras, n.c.o.p.	1
División 4	Profesionales relacionados con la construcción.	8
Grupo 41	Arquitectos e Ingenieros Superiores de Caminos, Canales y Puertos.	4
Grupo 42	Arquitectos Técnicos e Ingenieros Técnicos en la Construcción.	2
Grupo 43	Delineantes y Decoradores.	1
Grupo 49	Otros profesionales relacionados con la construcción, n.c.o.p.	1
División 5	Profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería.	1
Grupo 51	Agentes Comerciales.	0
Grupo 59	Otros profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería, n.c.o.p.	1
División 7	Profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres.	21
Grupo 71	Profesionales relacionados con los seguros.	1
Grupo 72	Gestores de asuntos públicos y privados.	5
Grupo 73	Profesionales del Derecho.	11
Grupo 74	Profesionales de Economía y Finanzas. Especialistas en Invers. y Mercados y otros Técnicos similares.	3
Grupo 75	Profesionales de la Publicidad.	0
Grupo 76	Profesionales de la Informática y de las Ciencias Exactas.	0
Grupo 77	Profesionales de actividades diversas.	1
Grupo 79	Otros profesionales relacionados con las actividades financ., jurídicas, de seguros y de alquil., n.c.o.p.	0
División 8	Profesionales relacionados con otros servicios.	16
Grupo 81	Profesionales que prestan servicios de limpieza.	0
Grupo 82	Profesionales de la enseñanza.	3
Grupo 83	Profesionales de la Sanidad.	9
Grupo 84	Profesionales relacionados con actividades parasitarias.	0
Grupo 85	Profesionales relacionados con el espectáculo.	0
Grupo 86	Profesiones liberales, artísticas y literarias.	2
Grupo 87	Profesionales relacionados con loterías, apuestas y demás juegos de suerte, envite y azar.	2
Grupo 88	Profesiones diversas.	1
Grupo 89	Otros profesionales relacionados con los servicios a que se refiere esta División.	1
Sección 3	Actividades artísticas	0
División 0	Actividades artísticas	0
Grupo 01	Actividades relacionadas con el cine, el teatro y el circo.	0

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE) 01 de enero 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

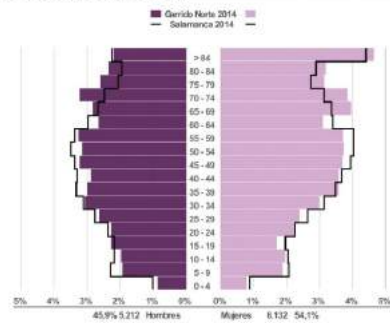
1. Localización



01 - Centro	16 - Carmelitas - Oeste	31 - Prosperidad
02 - San Juan	17 - Carmen	32 - Tormes
03 - Sancti-Spiritus	18 - Pizarrales	33 - San José
04 - San Cristobal - Cleras	19 - Blanco	34 - La Vega
05 - San Esteban	20 - Vidal	35 - Teso de la Feria
06 - Universidad	21 - Glorieta	36 - Arrabal
07 - San Vicente	/ Ciudad Jardín	37 - Alambres
08 - Ursulas - San Marcos	22 - Salesas	/ San Buenaventura
09 - Labradores	23 - Garrido sur	38 - Chamberí
10 - Alamedilla	24 - Chinchibarra	39 - Tejares
11 - Santo Tomás	25 - Garrido norte	40 - Buenos aires
12 - Fontana	26 - Estación	41 - Zarguén
13 - Tenrías	27 - Puente ladrillo	43 - Vistahermosa
14 - Hospital	28 - Rollo	44 - Capuchinos
15 - San Bernardo	29 - Delicias	45 - Platina
	30 - San Isidro	99 - Montalvo

2. Demografía

Estructura de la población



Grupo de edad	Hombres	Mujeres	Total
>84	246	529	775
80-84	265	360	625
75-79	292	356	648
70-74	363	435	798
65-69	318	448	766
60-64	299	351	650
55-59	367	421	788
50-54	354	423	777
45-49	363	420	783
40-44	325	404	729
35-39	338	404	742
30-34	345	339	684
25-29	297	271	568
20-24	254	254	508
15-19	255	192	447
10-14	221	223	444
5-9	216	213	429
0-4	94	89	183
Total	5.212	6.132	11.344

Indicadores demográficos

Indicadores demográficos	Barrio	Salamanca
Dependencia	69,9 %	60,9 %
Envejecimiento	31,8 %	27,6 %
Juventud	29,2 %	37,1 %
Maternidad	8,0 %	8,6 %
Tendencia	42,7 %	42,2 %
Reemplazo	74,8 %	72,2 %
% Población respecto al municipio		7,66 %

Dependencia	$(\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de } 15 \text{ a } 64) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. } 0 \text{ a } 4 / \text{Pob. Mujeres } 15 \text{ a } 49) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. } 0 \text{ a } 4 / \text{Pob. } 5 \text{ a } 9) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. } 20 \text{ a } 29 / \text{Pob. } 55 \text{ a } 64) * 100$

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 1 de enero 2014

Población por barrios



5.000 y más hab (11)
de 3.000 a 5.000 hab (9)
de 1.500 a 3.000 hab (11)
menos de 1.500 hab (13)
Sin dato (1)



Ayuntamiento de Salamanca

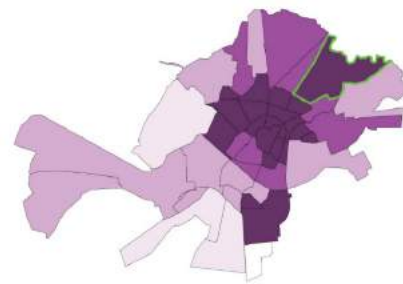


Ayuntamiento de Salamanca

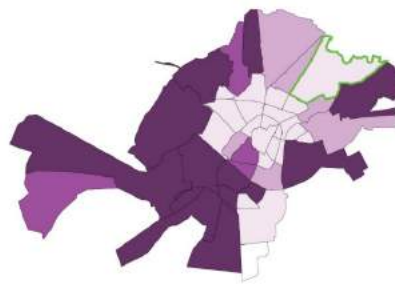
Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

Porcentaje de población mayor de 64 años



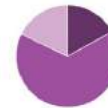
Porcentaje de población entre 15 y 64 años



Población extranjera



▶ Españoles	10.460	92,2%
▶ Extranjeros	689	6,1%



▶ Menos de 20 años	117	17,0%
▶ de 20 a 49 años	449	65,2%
▶ Mayor de 49 años	123	17,9%

Población española y extranjera por grupos de edad

Edad	Pob. española	Pob. extranjera
Menor de 4 años	183	9
de 5 a 9 años	429	22
de 10 a 14 años	444	43
de 15 a 19 años	447	43
de 20 a 24 años	508	57
de 25 a 29 años	568	59
de 30 a 34 años	684	95
de 35 a 39 años	742	92
de 40 a 44 años	729	81
de 45 a 49 años	783	65
de 50 a 54 años	777	46
de 55 a 59 años	788	34
de 60 a 64 años	650	17
de 65 a 69 años	766	10
de 70 a 74 años	798	5
de 75 a 79 años	648	6
de 80 a 84 años	625	4
mayor de 84 años	775	1

Porcentaje de la población extranjera sobre el total de la población del barrio



Fuente: Ayuntamiento de Salamanca, Padrón municipal de habitantes. Diciembre de 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

Población extranjera: principales nacionalidades*

2014

Nacionalidad	Población	% **	Nacionalidad	Población	% **
1 Marroquí	156	22,6	6 Peruana	42	6,1
2 Rumana	78	11,3	7 China	35	5,1
3 Boliviana	128	18,6	8 Rep. Dominicana	38	5,5
4 Colombiana	58	8,4	9 Brasileña	-	-
5 Portuguesa	29	4,2	10 Italiana	-	-

*Nota: Datos del barrio de las 10 principales nacionalidades en el municipio.

**Nota: El porcentaje está calculado sobre el total de extranjeros.

3. Composición familiar

	Valor	%		Valor	%
Familias de 1 miembros	2.076	36,4	Familias de 6 miembros	43	0,8
Familias de 2 miembros	1.697	29,7	Familias de 7 miembros	11	0,2
Familias de 3 miembros	1.097	19,2	Familias de 8 miembros	5	0,1
Familias de 4 miembros	624	10,9	Familias de 9 miembros	1	0,0
Familias de 5 miembros	157	2,8	Familias de 10 y más miembros	0	0,0

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 2014

4. Parque de vehículos

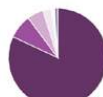
Turismos por 1.000 habitantes

Distribución de vehículos por tipo



Garrido Norte

- más de 400 (18)
- de 350 a 400 (18)
- de 300 a 350 (7)
- menos de 300 (1)
- Sin dato (1)



Vehículos	Total	%
Turismos	4.689	82,0
Camiones	445	7,8
Motocicletas	300	5,3
Ciclomotores	157	2,8
Tractores	69	1,2
Remolques	46	0,8
Autobuses	8	0,1
Total	5.694	

Distribución de vehículos por tipo y características técnicas

Turismos	4.689	Camiones	445	Autobús	0,1
Menos de 8 caballos fiscales	67	Menos de 1.000 kg de carga útil	14	Menos de 21 plazas	2
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	2.090	De 1.000 a 2.999 kg de carga útil	2	Entre 21 y 50 plazas	2
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	2.273	Más de 2.999 a 9.999 kg de carga útil	2	Más de 50 plazas	4
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	203	Más de 9.999 kg de carga útil	4		
Más de 20 caballos fiscales	36				
Tractores	69	Remolques	46	Motocicletas	300
Menos de 16 caballos fiscales	29	De menos de 750 kg de carga útil	20	Hasta 125 cc	94
De 16 a 25 caballos fiscales	20	De 750 a 999 kg de carga útil	1	De 125 a 250 cc	79
Más de 25 caballos fiscales	20	De 1.000 a 2.999 kg de carga útil	8	De 250 a 500 cc	25
		De más de 2.999 kg de carga útil	17	De 500 a 1.000 cc	93
Ciclomotores	157			Más de 1.000 cc	9

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca - Impuestos sobre Vehículos de Tracción Mecánica. 2012

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca

**Ayuntamiento de Salamanca**

Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

5. Usos y fiscalidad del suelo

Superficie catastral según tipo

	Hectáreas	%*
Superficie urbana	81,7	4,7

*Nota: Porcentaje con respecto al total municipal.

Distribución de las unidades urbanas

Superficie en m ²	Unidades
Menos de 100	7.192
De 100 a 500	1.960
De 500 a 1.000	23
De 1.000 a 10.000	25
Más de 10.000	1

Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.)

Número de recibos	9.142
Base imponible no exenta (miles de euros)	284.024
Cuota íntegra (euros)	224.947.327

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda. Dirección General del Catastro, 2012

6. Vivienda

Viviendas

Viviendas familiares	6.677
Principales	6.386
No principales	291

Edificios según tipo

Con una vivienda familiar	187
Con varias viviendas familiares	62
Con locales compartidos con alguna vivienda	133
Locales	110

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. Impuesto de Bienes Inmuebles 2012

7. Aparcamientos, garajes y vados

	Valor	%
Aparcamientos, garajes y cocheras	396	100
Aparcamientos públicos	0	0,0
Garajes colectivos sin lavado y engrase	40	10,1
Cocheras particulares	355	89,6
Garajes colectivos con lavado y engrase	1	0,3
Vados	637	100
Pasos particulares	510	80,1
Pasos a garajes públicos y colectivos	52	8,2
Pasos a locales comerciales e industriales	75	11,8

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca, 2012

Suelo urbano

	Valor	%
Número de titulares	7.132	
Unidades urbanas según uso	9.201	
Uso residencial	6.677	102,3
Otro uso	2.524	118,1
Valor catastral de las unidades según uso (miles de euros)	293.891	
Uso residencial	207.096	70,5
Otro uso	86.795	29,5
Parcelas urbanas (unidades)	493	
Parcelas edificadas	422	85,6
Solares	71	14,4
Valor catastral por unidad urbana (euros)	32	

Locales

Locales activos	473
Equipamientos de salud (ambulatorios, centros de salud, hospital...)	5
Equipamientos educativos (colegio, facultad, guardería, escuela...)	2
Equipamientos culturales o deportivos (teatro, cine, museo, polideportivo...)	2
Local comercial	318
Oficinas	15
Local industrial	4
Resto de locales	127
Locales inactivos	222
Total	695

8. IRPF

	Valor
Base imponible total (miles de euros)	124.730,8
Total de declaraciones	7.733

Fuente: Administración Estatal de la Agencia Tributaria, 2013

18/07/2017

4



Ayuntamiento de Salamanca

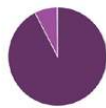
**Ayuntamiento de Salamanca**

Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

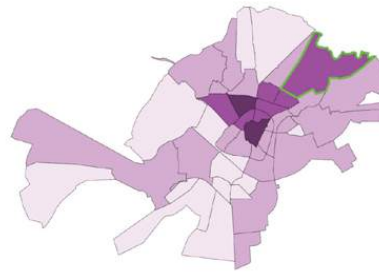
9. Actividad económica

Distribución del número de actividades por sección



Actividades	Valor	%
Empresariales	718	92,4
Profesionales	59	7,6
Artísticas	0	0,0
Total	777	

Distribución del número de actividades por barrio



— Garrido Norte

- más de 1000 (2)
- de 500 a 1000 (7)
- de 100 a 500 (22)
- menos de 100 (14)

Actividades empresariales y profesionales por sector

Sector	Emp.	Profes.	Total	%*
Agricultura	1	1	2	0,3
Industria	37	5	42	5,4
Construcción	16	2	18	2,3
Servicios	664	51	715	92,0
Comercio al por mayor	23	-	23	3,0
Comercio al por menor	294	-	294	37,8
Resto de servicios	347	-	398	51,2

% Actividades respecto del total municipal: **5,67**

*Nota: Porcentaje con respecto al total municipal de dicho sector.

Distribución de las actividades económicas por división

Sección	Actividades	Valor	%
Sección 1	Actividades Empresariales	718	100%
División 0	Ganadería independiente.	1	0,1%
División 1	Energía y agua.	0	0,0%
División 2	Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química.	0	0,0%
División 3	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.	4	0,6%
División 4	Otras Industrias manufactureras.	33	4,6%
División 5	Construcción.	16	2,2%
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje; reparaciones.	494	68,8%
División 7	Transporte y comunicaciones.	12	1,7%
División 8	Intituciones financieras, seguros. Servicios prestados a las empresas y alquileres.	52	7,2%
División 9	Otros servicios.	106	14,8%
Sección 2	Actividades Profesionales	59	100%
División 0	Profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	1	1,7%
División 1	Profesionales relacionados con actividades propias de energía, agua, minería e industria química.	0	0,0%
División 2	Profesionales relacionados con industrias de aeronáutica, telecomunicación y mecánica de precisión.	0	0,0%
División 3	Profesionales relacionados con otras Industrias Manufactureras.	1	1,7%
División 4	Profesionales relacionados con la construcción.	4	6,8%
División 5	Profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería.	2	3,4%
División 6	Profesionales relacionados con el Transporte y las Comunicaciones.	0	0,0%
División 7	Profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres.	28	47,5%
División 8	Profesionales relacionados con otros servicios.	23	39,0%
Sección 3	Actividades Artísticas	0	100%
División 0	Actividades artísticas	0	100%



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

Distribución de las actividades económicas por grupo

Sección 1	Actividades Empresariales	718
División 0	Ganadería independiente.	1
Grupo 03	Explotación de ganado porcino.	0
Grupo 04	Avicultura.	1
Grupo 05	Otras explotaciones ganaderas n.c.o.p.	0
División 1	Energía y agua.	0
Grupo 15	Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.	0
Grupo 16	Captación, tratamiento y distribución de agua y fabricación de hielo.	0
División 2	Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química.	0
Grupo 22	Producción y primera transformación de metales.	0
Grupo 24	Industria de productos minerales no metálicos.	0
Grupo 25	Industria química.	0
División 3	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.	4
Grupo 31	Fabricación de productos metálicos (excepto máquinas y material de transporte).	2
Grupo 32	Construcción de maquinaria y equipo mecánico.	0
Grupo 33	Construcción de máquinas de oficina y ordenadores (incluida su instalación).	0
Grupo 34	Construcción de maquinaria y material eléctrico.	0
Grupo 35	Fabricación de material electrónico (excepto ordenadores).	0
Grupo 37	Construcción de otro material de transporte.	0
Grupo 36	Construcción de vehículos automóviles y sus piezas de repuesto.	0
Grupo 39	Fabricación de instrumentos de precisión óptica y similares.	2
División 4	Otras industrias manufactureras.	33
Grupo 41	Industrias de productos alimenticios y bebidas.	4
Grupo 42	Industrias de otros productos alimenticios, bebidas y tabaco.	1
Grupo 43	Industria textil.	1
Grupo 44	Industria del cuero.	0
Grupo 45	Industria del calzado y vestido y otras confecciones textiles.	13
Grupo 46	Industrias de la madera, corcho y muebles de madera.	4
Grupo 47	Industria del papel y fabricación de artículos de papel; artes gráficas y edición.	6
Grupo 48	Industrias de transformación del caucho y materias plásticas.	0
Grupo 49	Otras industrias manufactureras.	4
División 5	Construcción.	106
Grupo 50	Construcción.	16
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje; reparaciones.	1
Grupo 61	Comercio al por mayor.	22
Grupo 62	Recuperación de productos	1
Grupo 63	Intermediarios del comercio.	3
Grupo 64	Comercio al por menor de prod. alimenticios, bebidas y tabaco realizado en establecim. Permanentes	108
Grupo 65	Comercio al por menor de prod. industriales no alimenticios realizado en establecim. Permanentes.	179
Grupo 66	Comercio mixto o integrado, comercio al por menor fuera de un establecimiento comercial permanente (ambulancia, mercadillos...); comercio en régimen de expositores en depósito y mediante aparatos automáticos; comercio al por menor correo y catálogo	7
Grupo 67	Servicio de alimentación.	142
Grupo 68	Servicio de hospedaje.	0
Grupo 69	Reparaciones.	32
División 7	Transporte y comunicaciones.	0
Grupo 72	Otros transportes terrestres.	2
Grupo 73	Transporte marítimo y por vías navegables interiores.	0
Grupo 75	Actividades anexas a los transportes.	8
Grupo 76	Telecomunicaciones.	2
División 8	Instituciones financieras, seguros. Servicios prestados a las empresas y alquileres.	0
Grupo 81	Instituciones financieras.	6
Grupo 82	Seguros.	1
Grupo 83	Auxiliares financieros y de seguros. Actividades inmobiliarias.	11
Grupo 84	Servicios prestados a las empresas.	22
Grupo 85	Alquiler de bienes muebles.	4
Grupo 86	Alquiler de bienes inmuebles.	8



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

Distribución de las actividades económicas por grupo

Sección 1	Actividades Empresariales	718
División 9	Otros servicios	1
Grupo 91	Servicios agrícolas, ganaderos, forestales y pesqueros.	0
Grupo 92	Servicio de saneamiento, limpieza y similares. Servicios	3
Grupo 93	Educación e investigación.	15
Grupo 94	Sanidad y servicios veterinarios.	6
Grupo 95	Asistencia y servicios sociales.	1
Grupo 96	Servicios recreativos y culturales.	16
Grupo 97	Servicios personales.	56
Grupo 98	Parques de recreo, ferias y otros servicios relacionados con el espectáculo. Organización de congresos. Parques o recintos feriales.	1
Grupo 99	Servicios no clasificados en otras rúbricas.	8
Sección 2	Actividades profesionales	59
División 0	Profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	1
Grupo 01	Doctores y Licenciados en Ciencias Biológicas, Ingenieros Agrónomos y de Montes.	1
Grupo 02	Ingenieros Técnicos Agrícolas y Forestales, Técnicos en Biología, Agronomía y Silvicultura y otros Técnicos similares.	0
Grupo 09	Otros profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, n.c.o.p.	0
División 1	Profesionales relacionados con actividades propias de energía, agua, minería e industria química.	0
Grupo 11	Doctores y Licenciados en Ciencias Físicas, en Ciencias Geofísicas y en Ciencias Geológicas. Ingenieros de Minas.	0
Grupo 13	Ingenieros Técnicos de Minas, Facultativos y Peritos.	0
División 2	Profesionales relacionados con industrias de aeronáutica, telecomunicación y mecánica de precisión.	0
Grupo 22	Ingenieros Técnicos y Ayudantes de la aeronáutica y Ayudantes de Ingenieros de Armamento y de la mecánica de precisión, n.c.o.p.	0
División 3	Profesionales relacionados con otras Industrias Manufactureras.	1
Grupo 31	Ingenieros Industriales y Textiles.	0
Grupo 32	Ingenieros Técnicos Industriales y Textiles y Técnicos en Artes Gráficas.	1
Grupo 39	Otros profesionales relacionados con industrias manufactureras, n.c.o.p.	0
División 4	Profesionales relacionados con la construcción.	4
Grupo 41	Arquitectos e Ingenieros Superiores de Caminos, Canales y Puertos.	1
Grupo 42	Arquitectos Técnicos e Ingenieros Técnicos en la Construcción.	1
Grupo 43	Delineantes y Decoradores.	2
Grupo 49	Otros profesionales relacionados con la construcción, n.c.o.p.	0
División 5	Profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería.	2
Grupo 51	Agentes Comerciales.	2
Grupo 59	Otros profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería, n.c.o.p.	0
División 7	Profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres.	28
Grupo 71	Profesionales relacionados con los seguros.	2
Grupo 72	Gestores de asuntos públicos y privados.	3
Grupo 73	Profesionales del Derecho.	12
Grupo 74	Profesionales de Economía y Finanzas. Especialistas en Invers. y Mercados y otros Técnicos similares.	6
Grupo 75	Profesionales de la Publicidad.	0
Grupo 76	Profesionales de la Informática y de las Ciencias Exactas.	1
Grupo 77	Profesionales de actividades diversas.	1
Grupo 79	Otros profesionales relacionados con las actividades financ., jurídicas, de seguros y de alquiler, n.c.o.p.	3
División 8	Profesionales relacionados con otros servicios.	23
Grupo 81	Profesionales que prestan servicios de limpieza.	0
Grupo 82	Profesionales de la enseñanza.	2
Grupo 83	Profesionales de la Sanidad.	14
Grupo 84	Profesionales relacionados con actividades parasitarias.	0
Grupo 85	Profesionales relacionados con el espectáculo.	0
Grupo 86	Profesiones liberales, artísticas y literarias.	1
Grupo 87	Profesionales relacionados con loterías, apuestas y demás juegos de suerte, envite y azar.	4
Grupo 88	Profesionales diversos.	1
Grupo 89	Otros profesionales relacionados con los servicios a que se refiere esta División.	1
Sección 3	Actividades artísticas	0
División 0	Actividades artísticas	0
Grupo 01	Actividades relacionadas con el cine, el teatro y el circo.	0

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE) 01 de enero 2014

18/07/2017

7



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Labradores

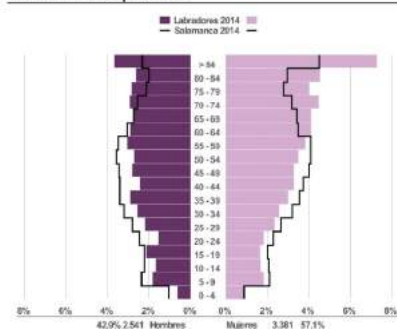
1. Localización



01 - Centro	16 - Camelitas - Oeste	31 - Prosperidad
02 - San Juan	17 - Carmen	32 - Tormes
03 - Sancti-Spiritus	18 - Pizarrales	33 - San José
04 - San Cristóbal - Claras	19 - Blanco	34 - La Vega
05 - San Esteban	20 - Vidal	35 - Teso de la Feria
06 - Universidad	21 - Glorieta	36 - Arrabal
07 - San Vicente	/ Ciudad Jardín	37 - Alambres
08 - Úrsulas - San Marcos	22 - Salesas	/ San Buenaventura
09 - Labradores	23 - Garrido sur	38 - Chamberí
10 - Alamedilla	24 - Chinchibarra	39 - Tejares
11 - Santo Tomás	25 - Garrido norte	40 - Buenos aires
12 - Fontana	26 - Estación	41 - Zaguén
13 - Terras	27 - Puente ladrillo	43 - Vistahermosa
14 - Hospital	28 - Rollo	44 - Capuchinos
15 - San Bernardo	29 - Delicias	45 - Platina
	30 - San Isidro	99 - Montalvo

2. Demografía

Estructura de la población



Grupo de edad	Hombres	Mujeres	Total
>84	212	424	636
80-84	150	263	413
75-79	164	233	397
70-74	169	250	428
65-69	159	239	398
60-64	167	238	405
55-59	176	223	399
50-54	156	203	359
45-49	163	191	354
40-44	140	191	331
35-39	166	173	339
30-34	148	149	297
25-29	126	138	264
20-24	87	107	194
15-19	122	96	218
10-14	95	97	192
5-9	106	107	213
0-4	35	50	85
Total	2.541	3.381	5.922

Indicadores demográficos

Indicadores demográficos	Barrio	Salamanca
Dependencia	87,4 %	60,9 %
Envejecimiento	38,4 %	27,6 %
Juventud	21,6 %	37,1 %
Maternidad	8,1 %	8,6 %
Tendencia	39,9 %	42,2 %
Reemplazo	57,0 %	72,2 %
% Población respecto al municipio		4,00 %

Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de } 15 \text{ a } 64) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. } 0 \text{ a } 4 / \text{Pob. Mujeres } 15 \text{ a } 49) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. } 0 \text{ a } 4 / \text{Pob. } 5 \text{ a } 9) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. } 20 \text{ a } 29 / \text{Pob. } 55 \text{ a } 64) * 100$

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 1 de enero 2014

Población por barrios



Color	Descripción
■	5.000 y más hab (11)
■	de 3.000 a 5.000 hab (9)
■	de 1.500 a 3.000 hab (11)
□	menos de 1.500 hab (13)
□	Sin dato (1)



Ayuntamiento de Salamanca

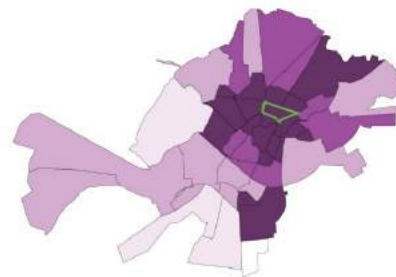


Ayuntamiento de Salamanca

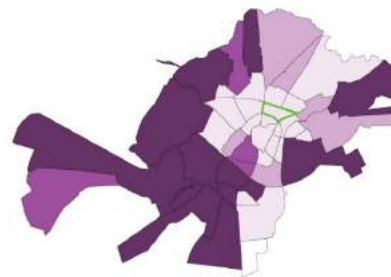
Información de barrios de Salamanca

Labradores

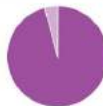
Porcentaje de población mayor de 64 años



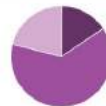
Porcentaje de población entre 15 y 64 años



Población extranjera



▶ Españoles	5.664	95,6%
▶ Extranjeros	243	4,1%

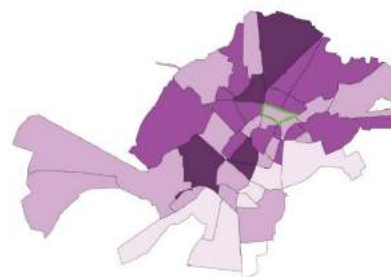


▶ Menos de 20 años	38	15,6%
▶ de 20 a 49 años	154	63,4%
▶ Mayor de 49 años	51	21,0%

Población española y extranjera por grupos de edad

Edad	Pob. española	Pob. extranjera
Menor de 4 años	85	5
de 5 a 9 años	213	10
de 10 a 14 años	192	12
de 15 a 19 años	218	11
de 20 a 24 años	194	16
de 25 a 29 años	264	22
de 30 a 34 años	297	43
de 35 a 39 años	339	34
de 40 a 44 años	331	20
de 45 a 49 años	354	19
de 50 a 54 años	359	13
de 55 a 59 años	399	12
de 60 a 64 años	405	14
de 65 a 69 años	398	3
de 70 a 74 años	428	6
de 75 a 79 años	397	1
de 80 a 84 años	413	1
mayor de 84 años	636	1

Porcentaje de la población extranjera sobre el total de la población del barrio



Fuente: Ayuntamiento de Salamanca, Padrón municipal de habitantes. Diciembre de 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Labradores

Población extranjera: principales nacionalidades*			2014		
Nacionalidad	Población	% **	Nacionalidad	Población	% **
1 Merroquí	20	8,2	6 Peruana	-	-
2 Rumana	-	-	7 China	27	11,1
3 Boliviana	24	9,9	8 Rep. Dominicana	11	4,5
4 Colombiana	11	4,5	9 Brasileña	15	6,2
5 Portuguesa	-	-	10 Italiana	-	-

*Nota: Datos del barrio de las 10 principales nacionalidades en el municipio.
 **Nota: El porcentaje está calculado sobre el total de extranjeros.

3. Composición familiar

	Valor	%		Valor	%
Familias de 1 miembros	1.144	41,5	Familias de 6 miembros	15	0,5
Familias de 2 miembros	782	28,3	Familias de 7 miembros	10	0,4
Familias de 3 miembros	449	16,3	Familias de 8 miembros	2	0,1
Familias de 4 miembros	279	10,1	Familias de 9 miembros	2	0,1
Familias de 5 miembros	74	2,7	Familias de 10 y más miembros	1	0,0

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 2014

4. Parque de vehículos

Turismos por 1.000 habitantes



Distribución de vehículos por tipo

Vehículos	Total	%
Turismos	2.891	82,8
Camiones	207	5,9
Motocicletas	226	6,5
Ciclomotores	59	1,7
Tractores	60	1,7
Remolques	32	0,9
Autobuses	15	0,4
Total	3.490	

Labradores

- más de 400 (18)
- de 350 a 400 (18)
- de 300 a 350 (7)
- menos de 300 (1)
- Sin dato (1)

Distribución de vehículos por tipo y características técnicas

Turismos	2.891	Camiones	207	Autobús	0,4
Menos de 8 caballos fiscales	48	Menos de 1.000 kg de carga útil	15	Menos de 21 plazas	1
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	1.008	De 1.000 a 2.999 kg de carga útil	1	Entre 21 y 50 plazas	6
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	1.401	Más de 2.999 a 9.999 kg de carga útil	6	Más de 50 plazas	8
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	337	Más de 9.999 kg de carga útil	8		
Más de 20 caballos fiscales	97				
Tractores	60	Remolques	32	Motocicletas	226
Menos de 16 caballos fiscales	18	De menos de 750 kg de carga útil	8	Hasta 125 cc	54
De 16 a 25 caballos fiscales	19	De 750 a 999 kg de carga útil	2	De 125 a 250 cc	57
Más de 25 caballos fiscales	23	De 1.000 a 2.999 kg de carga útil	1	De 250 a 500 cc	38
		De más de 2.999 kg de carga útil	21	De 500 a 1.000 cc	61
Ciclomotores	59			Más de 1.000 cc	16

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca - Impuestos sobre Vehículos de Tracción Mecánica. 2012

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca

**Ayuntamiento de Salamanca**

Información de barrios de Salamanca

Labradores

5. Usos y fiscalidad del suelo

Superficie catastral según tipo

	Hectáreas	%*
Superficie urbana	63,7	3,7

*Nota: Porcentaje con respecto al total municipal.

Distribución de las unidades urbanas

Superficie en m ²	Unidades
Menos de 100	3.956
De 100 a 500	2.782
De 500 a 1.000	45
De 1.000 a 10.000	12
Más de 10.000	1

Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.)

Número de recibos	6.808
Base imponible no exenta (miles de euros)	353.331
Cuota íntegra (euros)	279.838.503

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda. Dirección General del Catastro. 2012

6. Vivienda

Viviendas

Viviendas familiares	3.513
Principales	3.086
No principales	427

Edificios según tipo

Con una vivienda familiar	1
Con varias viviendas familiares	3
Con locales compartidos con alguna vivienda	181
Locales	19

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. Impuesto de Bienes Inmuebles 2012

7. Aparcamientos, garajes y vados

	Valor	%
Aparcamientos, garajes y cocheras	96	100
Aparcamientos públicos	1	1,0
Garajes colectivos sin lavado y engrase	70	72,9
Cocheras particulares	24	25,0
Garajes colectivos con lavado y engrase	1	1,0
Vados	110	100
Pasos particulares	22	20,0
Pasos a garajes públicos y colectivos	70	63,6
Pasos a locales comerciales e industriales	18	16,4

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca. 2012

Suelo urbano

	Valor	%
Número de titulares	3.792	
Unidades urbanas según uso	6.796	
Uso residencial	3.513	89,6
Otro uso	3.283	115,1
Valor catastral de las unidades según uso (miles de euros)	355.250	
Uso residencial	234.501	66,0
Otro uso	120.749	34,0
Parcelas urbanas (unidades)	205	
Parcelas edificadas	203	99,0
Solares	2	1,0
Valor catastral por unidad urbana (euros)	52	

Locales

Locales activos	598
Equipamientos de salud (ambulatorios, centros de salud, hospital...)	22
Equipamientos educativos (colegio, facultad, guardería, escuela...)	2
Equipamientos culturales o deportivos (teatro, cine, museo, polideportivo...)	2
Local comercial	264
Oficinas	144
Local industrial	0
Resto de locales	164
Locales inactivos	105
Total	703

8. IRPF

	Valor
Base imponible total (miles de euros)	111.407,1
Total de declaraciones	4.109

Fuente: Administración Estatal de la Agencia Tributaria. 2013

18/07/2017

4



Ayuntamiento de Salamanca



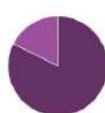
Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Labradores

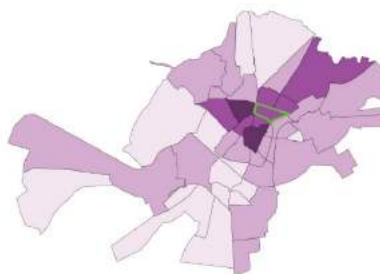
9. Actividad económica

Distribución del número de actividades por sección



Actividades	Valor	%
▶ Empresariales	678	82,4
▶ Profesionales	145	17,6
▶ Artísticas	0	0,0
Total	823	

Distribución del número de actividades por barrio



Actividades empresariales y profesionales por sector

Sector	Emp.	Profes.	Total	%*
Agricultura	0	0	0	0,0
Industria	20	19	39	4,7
Construcción	3	1	4	0,5
Servicios	655	125	780	94,8
Comercio al por mayor	24	-	24	2,9
Comercio al por menor	280	-	280	34,0
Resto de servicios	351	-	476	57,8

% Actividades respecto del total municipal 6,00

*Nota: Porcentaje con respecto al total municipal de dicho sector.

Distribución de las actividades económicas por división

Sección	Actividades	Valor	%
Sección 1	Actividades Empresariales	678	100%
División 0	Ganadería independiente.	0	0,0%
División 1	Energía y agua.	0	0,0%
División 2	Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química.	0	0,0%
División 3	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.	4	0,6%
División 4	Otras industrias manufactureras.	16	2,4%
División 5	Construcción.	3	0,4%
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje; reparaciones.	420	61,9%
División 7	Transporte y comunicaciones.	13	1,9%
División 8	Instituciones financieras, seguros. Servicios prestados a las empresas y alquileres.	110	16,2%
División 9	Otros servicios.	112	16,5%
Sección 2	Actividades Profesionales	145	100%
División 0	Profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	0	0,0%
División 1	Profesionales relacionados con actividades propias de energía, agua, minería e industria química.	0	0,0%
División 2	Profesionales relacionados con industrias de aeronáutica, telecomunicación y mecánica de precisión.	0	0,0%
División 3	Profesionales relacionados con otras Industrias Manufactureras.	0	0,0%
División 4	Profesionales relacionados con la construcción.	19	13,1%
División 5	Profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería.	1	0,7%
División 6	Profesionales relacionados con el Transporte y las Comunicaciones.	0	0,0%
División 7	Profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres.	74	51,0%
División 8	Profesionales relacionados con otros servicios.	51	35,2%
Sección 3	Actividades Artísticas	0	100%
División 0	Actividades artísticas	0	100%

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

01 de enero 2014

18/07/2017



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Labradores

Distribución de las actividades económicas por grupo

Sección 1	Actividades Empresariales	678
División 0	Ganadería independiente.	0
Grupo 03	Explotación de ganado porcino.	0
Grupo 04	Avicultura.	0
Grupo 05	Otras explotaciones ganaderas n.c.o.p.	0
División 1	Energía y agua.	0
Grupo 15	Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.	0
Grupo 16	Captación, tratamiento y distribución de agua y fabricación de hielo.	0
División 2	Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química.	0
Grupo 22	Producción y primera transformación de metales.	0
Grupo 24	Industria de productos minerales no metálicos.	0
Grupo 25	Industria química.	0
División 3	Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.	4
Grupo 31	Fabricación de productos metálicos (excepto máquinas y material de transporte).	2
Grupo 32	Construcción de maquinaria y equipo mecánico.	0
Grupo 33	Construcción de máquinas de oficina y ordenadores (incluida su instalación).	0
Grupo 34	Construcción de maquinaria y material eléctrico.	1
Grupo 35	Fabricación de material electrónico (excepto ordenadores).	0
Grupo 37	Construcción de otro material de transporte.	0
Grupo 36	Construcción de vehículos automóviles y sus piezas de repuesto.	0
Grupo 39	Fabricación de instrumentos de precisión óptica y similares.	1
División 4	Otras industrias manufactureras.	16
Grupo 41	Industrias de productos alimenticios y bebidas.	1
Grupo 42	Industrias de otros productos alimenticios, bebidas y tabaco.	0
Grupo 43	Industria textil.	0
Grupo 44	Industria del cuero.	0
Grupo 45	Industria del calzado y vestido y otras confecciones textiles.	6
Grupo 46	Industrias de la madera, corcho y muebles de madera.	3
Grupo 47	Industria del papel y fabricación de artículos de papel; artes gráficas y edición.	6
Grupo 48	Industrias de transformación del caucho y materias plásticas.	0
Grupo 49	Otras industrias manufactureras.	0
División 5	Construcción.	112
Grupo 50	Construcción.	3
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje; reparaciones.	0
Grupo 61	Comercio al por mayor.	24
Grupo 62	Recuperación de productos.	0
Grupo 63	Intermediarios del comercio.	3
Grupo 64	Comercio al por menor de prod. alimenticios, bebidas y tabaco realizado en establecim. Permanentes.	78
Grupo 65	Comercio al por menor de prod. industriales no alimenticios realizado en establecim. Permanentes.	187
Grupo 66	Comercio mixto o integrado, comercio al por menor fuera de un establecimiento comercial permanente (ambulancia, mercadillos...); comercio en régimen de expositores en depósito y mediante aparatos automáticos; comercio al por menor correo y catálogo.	15
Grupo 67	Servicio de alimentación.	96
Grupo 68	Servicio de hospedaje.	9
Grupo 69	Reparaciones.	8
División 7	Transporte y comunicaciones.	0
Grupo 72	Otros transportes terrestres.	0
Grupo 73	Transporte marítimo y por vías navegables interiores.	0
Grupo 75	Actividades anexas a los transportes.	12
Grupo 76	Telecomunicaciones.	1
División 8	Instituciones financieras, seguros. Servicios prestados a las empresas y alquileres.	0
Grupo 81	Instituciones financieras.	6
Grupo 82	Seguros.	7
Grupo 83	Auxiliares financieros y de seguros. Actividades inmobiliarias.	40
Grupo 84	Servicios prestados a las empresas.	44
Grupo 85	Alquiler de bienes muebles.	2
Grupo 86	Alquiler de bienes inmuebles.	11

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

01 de enero 2014

18/07/2017

6



Ayuntamiento de Salamanca



Ayuntamiento de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Labradores

Distribución de las actividades económicas por grupo

Sección 1	Actividades Empresariales	678
División 9	Otros servicios	0
Grupo 91	Servicios agrícolas, ganaderos, forestales y pesqueros.	0
Grupo 92	Servicio de saneamiento, limpieza y similares. Servicios	0
Grupo 93	Educación e investigación.	20
Grupo 94	Sanidad y servicios veterinarios.	17
Grupo 95	Asistencia y servicios sociales.	2
Grupo 96	Servicios recreativos y culturales.	14
Grupo 97	Servicios personales.	50
Grupo 98	Parques de recreo, ferias y otros servicios relacionados con el espectáculo. Organización de congresos. Parques o recintos feriales.	3
Grupo 99	Servicios no clasificados en otras rúbricas.	6
Sección 2	Actividades profesionales	145
División 0	Profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	0
Grupo 01	Doctores y Licenciados en Ciencias Biológicas, Ingenieros Agrónomos y de Montes.	0
Grupo 02	Ingenieros Técnicos Agrícolas y Forestales, Técnicos en Biología, Agronomía y Silvicultura y otros Técnicos similares.	0
Grupo 09	Otros profesionales relacionados con la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, n.c.o.p.	0
División 1	Profesionales relacionados con actividades propias de energía, agua, minería e industria química.	0
Grupo 11	Doctores y Licenciados en Ciencias Físicas, en Ciencias Geofísicas y en Ciencias Geológicas. Ingenieros de Minas.	0
Grupo 13	Ingenieros Técnicos de Minas, Facultativos y Peritos.	0
División 2	Profesionales relacionados con industrias de aeronáutica, telecomunicación y mecánica de precisión.	0
Grupo 22	Ingenieros Técnicos y Ayudantes de la aeronáutica y Ayudantes de Ingenieros de Armamento y de la mecánica de precisión, n.c.o.p.	0
División 3	Profesionales relacionados con otras Industrias Manufactureras.	0
Grupo 31	Ingenieros Industriales y Textiles.	0
Grupo 32	Ingenieros Técnicos Industriales y Textiles y Técnicos en Artes Gráficas.	0
Grupo 39	Otros profesionales relacionados con industrias manufactureras, n.c.o.p.	0
División 4	Profesionales relacionados con la construcción.	19
Grupo 41	Arquitectos e Ingenieros Superiores de Caminos, Canales y Puertos.	9
Grupo 42	Arquitectos Técnicos e Ingenieros Técnicos en la Construcción.	8
Grupo 43	Delineantes y Decoradores.	2
Grupo 49	Otros profesionales relacionados con la construcción, n.c.o.p.	0
División 5	Profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería.	1
Grupo 51	Agentes Comerciales.	1
Grupo 59	Otros profesionales relacionados con el Comercio y la Hostelería, n.c.o.p.	0
División 7	Profesionales relacionados con las actividades financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres.	74
Grupo 71	Profesionales relacionados con los seguros.	4
Grupo 72	Gestores de asuntos públicos y privados.	9
Grupo 73	Profesionales del Derecho.	44
Grupo 74	Profesionales de Economía y Finanzas. Especialistas en Invers. y Mercados y otros Técnicos similares.	6
Grupo 75	Profesionales de la Publicidad.	0
Grupo 76	Profesionales de la Informática y de las Ciencias Exactas.	3
Grupo 77	Profesionales de actividades diversas.	5
Grupo 79	Otros profesionales relacionados con las actividades financ., jurídicas, de seguros y de alquil., n.c.o.p.	3
División 8	Profesionales relacionados con otros servicios.	51
Grupo 81	Profesionales que prestan servicios de limpieza.	1
Grupo 82	Profesionales de la enseñanza.	1
Grupo 83	Profesionales de la Sanidad.	39
Grupo 84	Profesionales relacionados con actividades parasitarias.	0
Grupo 85	Profesionales relacionados con el espectáculo.	1
Grupo 86	Profesiones liberales, artísticas y literarias.	0
Grupo 87	Profesionales relacionados con loterías, apuestas y demás juegos de suerte, envite y azar.	2
Grupo 88	Profesionales diversos.	1
Grupo 89	Otros profesionales relacionados con los servicios a que se refiere esta División.	6
Sección 3	Actividades artísticas	0
División 0	Actividades artísticas	0
Grupo 01	Actividades relacionadas con el cine, el teatro y el circo.	0

Fuente: Ayuntamiento de Salamanca Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

01 de enero 2014

18/07/2017

7



**Ayuntamiento
de Salamanca**

ANEJO Nº 4 – ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO – AVDA. MARÍA
AUXILIADORA.



**Ayuntamiento
de Salamanca**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

“AVDA. MARIA AUXILIADORA”

P.G.O.U. de Salamanca

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	4
1. Introducción	4
1.1. Formulación	4
1.2. Legislación de aplicación	4
1.3. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada	4
2. Objetivos de la planificación y encuadre territorial	6
2.1. Antecedentes y contexto de la Modificación.....	6
2.1.1. Antecedentes de planeamiento.....	6
2.1.2. Antecedentes de gestión	6
2.1.3. Antecedentes de edificación	7
2.1.4. Sentencias anulatorias producidas	8
2.1.5. ORDEN FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/1999, suspensión ordenación urbanística y establecimiento de normativa urbanística transitoria.....	9
2.2. Objetivo de la planificación	9
2.3. Encuadre territorial.....	9
3. Definición y selección de alternativas	13
3.1. Condicionantes ambientales.....	13
3.1.1. Topografía.....	13
3.1.2. Espacios protegidos.....	14
3.2. Objetivos ambientales estratégicos.....	16
3.3. Formulación de alternativas	18
3.3.1. Alternativa 0. Situación actual.....	18
3.3.2. Alternativa 1.....	20
3.3.3. Alternativa 2.....	21
3.4. Valoración de las alternativas y selección de la alternativa más favorable	22
3.5. Alcance de la Modificación propuesta	24
4. Desarrollo previsible de la planificación	28
5. Caracterización de la situación actual del Medio Ambiente	29
5.1. Calidad del aire	29
5.2. Paisaje urbano	31
5.3. Calidad acústica	33
5.4. Geología y Geomorfología.....	37
5.5. Suelos.....	38
5.6. Hidrología	42
5.7. Fauna.....	42
5.8. Vegetación	42
5.9. Espacios protegidos.....	44
5.10. Movilidad y accesibilidad	45
5.11. Riesgos.....	46
5.12. Infraestructuras existentes	48
5.12.1. Abastecimiento de agua.....	48
5.12.2. Saneamiento	50
5.12.3. Energía eléctrica.....	52
5.12.4. Alumbrado.....	54
5.12.5. Gas	56
5.12.6. Telefonía y telecomunicaciones.....	58
6. Efectos ambientales previsibles	61
6.1. Consideraciones metodológicas	61
6.2. Atmósfera.....	67
6.2.1. Calidad del aire.....	67
6.2.2. Contaminación acústica.....	67
6.3. Calidad del suelo	73
6.4. Hidrología y calidad de las aguas	73
6.4.1. Hidrología	73
6.4.2. Saneamiento y depuración.....	73
6.4.3. Abastecimiento.....	73
6.5. Vegetación y fauna.....	73
6.6. Paisaje	74
6.7. Aspectos socioeconómicos.....	76
6.8. Patrimonio cultural y arqueológico	78
6.9. Movilidad.....	79
6.10. Residuos.....	82

**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”

P.G.O.U. Salamanca

6.11. Valoración.....	82
7. Efectos previsibles sobre otros planes y programas.....	85
7.1. Bloque I. Programas concurrentes con similares objetivos de actuación.....	85
7.1.1. PGOU de Salamanca.....	85
7.1.2. ORDEN FYM/288/2016, de 12 de abril.....	86
La Modificación de cumplimiento a esta Orden, estableciendo una ordenación urbanística para este ámbito.....	86
7.2. Bloque II. Planes concurrentes de orden superior que condicionan el desarrollo del Plan.....	87
7.2.1. Normas Subsidiarias de ámbito provincial.....	87
7.2.2. Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.....	87
7.2.3. Plan Regional de Ámbito Territorial del Valle del Duero.....	87
7.2.4. Plan Forestal de Castilla y León.....	88
7.2.5. Plan Regional de Ámbito Sectorial de la Bioenergía de Castilla y León.....	88
7.2.6. Plan Integral de Residuos de Castilla y León.....	88
7.2.7. Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) 2012-2024.....	89
7.2.8. Plan Estratégico de Infraestructuras y Transportes, 2005-2020.....	89
7.2.9. Plan Hidrológico Nacional.....	90
7.2.10. Revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero.....	91
7.3. Valoración.....	91
8. Medidas preventivas, reductoras y correctoras.....	93
8.1. Atmósfera.....	93
8.2. Medio hídrico.....	96
8.3. Vegetación.....	97
8.4. Fauna.....	98
8.5. Paisaje.....	98
8.6. Medio socioeconómico.....	99
8.7. Criterios para la redacción del Proyecto de Renaturalización del ámbito.....	101
9. Medidas para el seguimiento ambiental.....	102



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1. Introducción

1.1. Formulación

El presente Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación nº14 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Salamanca se propone y formula por el Ayuntamiento de Salamanca, al igual que la propia Modificación, en el marco del ejercicio de su potestad administrativa de planeamiento.

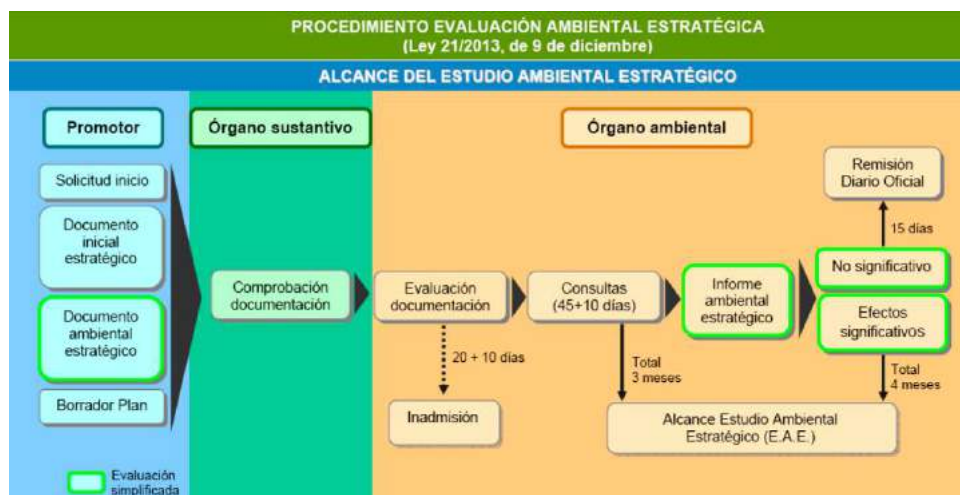
1.2. Legislación de aplicación

El presente documento se redacta en base a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de ámbito estatal, y el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1.3. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, regulaba la aplicación de la Directiva 2001/42/CE, conocida como la "Directiva de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)". Posteriormente, se promulgó la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la cual, entre otras determinaciones, vino a clarificar y consolidar la implantación de dos tipos de procedimiento ambiental: el procedimiento simplificado y el ordinario.

La tramitación de la primera parte de ambos procedimientos se recoge el siguiente esquema:



De acuerdo al artículo 6.2 de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el procedimiento ambiental simplificado es de aplicación a:

- Las **modificaciones menores de los planes** y programas.
- Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que **establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión**.

La presente Modificación cumple todos los requisitos anteriores, dado que se trata de una Modificación del vigente PGOU de Salamanca que afecta a una pequeña extensión en el ámbito urbano.



Ayuntamiento de Salamanca

Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

Por otro lado, cabe indicarse que la propia Ley 21/2013, de 9 de diciembre, prevé en su Disposición Final Undécima que las Comunidades Autónomas que dispongan de legislación propia en materia de evaluación ambiental (como es el caso de Castilla y León), deberán adaptarla a lo dispuesto en esa Ley en el plazo de un año.

De este modo, el 14 de noviembre de 2015 entró en vigor el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, que prevé en su Disposición Adicional Segunda, al respecto de la evaluación ambiental estratégica, que **en el ámbito de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de planes** y programas a los que se refiera la Ley 21/2013, que deban ser adoptados o aprobados por la Comunidad Autónoma o una Administración Local, **se registrarán por lo establecido en la propia Ley 21/2013**, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.

En base a lo anteriormente expuesto, es obligatorio que la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca “Avda. María Auxiliadora” se someta al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Para solicitar el preceptivo pronunciamiento del órgano ambiental, el promotor, en este caso el Ayuntamiento de Salamanca, presenta, junto con el documento de la Modificación el presente Estudio Ambiental Estratégico.

En este mismo sentido, se estima metodológicamente apropiado que el contenido de los trabajos medioambientales responda a lo establecido en el artículo 29.1 de la citada Ley 21/2013:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El objeto de este Documento es dar cumplimiento a la legislación vigente y, por tanto, formará parte de la documentación urbanística tramitada. Asimismo, tiene como finalidad servir de soporte para dar a conocer a las Administraciones públicas afectadas tanto la pertinencia de la Modificación para la integración de las consideraciones medioambientales, con el objeto de promover el desarrollo sostenible, como la de proporcionar al órgano ambiental las informaciones necesarias para facilitar su pronunciamiento sobre la posibilidad de que la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca “Avda. María Auxiliadora” tenga o no tenga efectos significativos sobre el medio ambiente.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

2. Objetivos de la planificación y encuadre territorial

2.1. Antecedentes y contexto de la Modificación

2.1.1. Antecedentes de planeamiento

PGOU de Salamanca de 1984

Los terrenos objeto de la Modificación se encontraban edificados y con uso militar, por el llamado "Cuartel Militar Julián Sánchez El Charro".

Su clasificación era Suelo Urbano Consolidado con uso global terciario extensivo para grandes instituciones.

Modificación Puntual nº15 del PGOU de Salamanca de 1984

Esta Modificación Puntual, aprobada mediante Orden FOM 149/2004 (BOCYL 6/7/04), devenía del cumplimiento de un Convenio Urbanístico de fecha 8 de julio de 2003, entre el Ministerio de Defensa, el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca y la entidad "El Corte Inglés, S.A.", sobre los terrenos del Cuartel Militar Julián Sánchez "El Charro", sobre el "Polvorín de Tejares", así como sobre terrenos situados en la zona del ISPE.

Su objeto era la implantación de un centro comercial, la construcción de viviendas y de un equipamiento multifuncional, todo ello sobre los terrenos del Cuartel Militar Julián Sánchez "El Charro", una vez que el Ministerio de Defensa preveía la declaración del no interés militar y la posterior desafectación de esas instalaciones.

Con posterioridad, el Convenio fue modificado parcialmente mediante un acuerdo adicional de fecha 22 de marzo de 2004.

El ámbito de esta Modificación Puntual nº15 incluía tanto los terrenos del antiguo Cuartel Militar Julián Sánchez "El Charro" como los terrenos del actualmente denominado campo de fútbol Nemesio Martín "Neme".

Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca 2007 vigente

Cuenta con aprobación definitiva mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero (BOCYL 23/01/07).

Sobre el ámbito objeto de la Modificación era de aplicación lo señalado para el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-37 (Avda. de Federico Anaya/Antiguo Cuartel "Julián Sánchez El Charro").

La propia Revisión establecía la ordenación detallada del Sector.

El ámbito del citado Sector incluía los terrenos objeto de la anterior Modificación Puntual nº15, mencionados en el apartado anterior.

2.1.2. Antecedentes de gestión

Proyecto de Actuación

Como desarrollo del planeamiento vigente en su momento, se redactó el correspondiente Proyecto de Actuación, aprobándose definitivamente el 12/11/2004, tras el correspondiente trámite administrativo establecido reglamentariamente.

La inscripción del citado Proyecto, así como de las fincas resultantes se produjo el 12/4/2005.

Proyecto de Urbanización

Del mismo modo, se aprobó el correspondiente Proyecto de Urbanización con fecha 12/11/2004, tras el correspondiente trámite administrativo establecido reglamentariamente.

Ejecución de las obras

Finalmente, se concluyó la gestión urbanística de la actuación, con la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización proyectadas y que contemplaba la ampliación de las calles existentes en el perímetro del cuartel, así como la apertura de la nueva calle Víctimas del Terrorismo y demás espacios libres públicos, quedando los terrenos completamente urbanizados.



Ayuntamiento de Salamanca

Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

Dichas obras fueron recibidas por el Ayuntamiento de Salamanca con fecha 9/3/2010, por lo que, una vez verificado el cumplimiento de todas las obligaciones legales de la propiedad, todo el ámbito de la actuación alcanzó la condición de consolidación urbana.

2.1.3. Antecedentes de edificación

De acuerdo a la ordenación detallada establecida, en el ámbito objeto de la Modificación existían tres solares edificables, para uso dotacional público, uso de centro comercial y uso residencial.

Edificio en el solar de uso dotacional público

El Ayuntamiento de Salamanca concedió la licencia de obras del denominado actualmente Centro Municipal Integrado “El Charro”, con fecha 28/6/2006.

La finalización de obras se produjo en 2010, obteniendo la licencia de primera utilización mediante Resolución de Alcaldía de fecha 17/3/2010.

Con esa misma fecha se produjo la firma del acta de recepción municipal de la nueva edificación, tomando el Ayuntamiento de Salamanca posesión de la misma.



Figura. Edificio del Centro Municipal Integrado “El Charro”.

Edificio en el solar de uso de centro comercial

El Ayto. de Salamanca concedió licencia de construcción al Centro Comercial de El Corte Inglés, S.A. por acuerdo de 9 de agosto de 2007 y su correspondiente licencia de actividad de funcionamiento con fecha 2 de agosto de 2007 (licencia ambiental).

La licencia de primera utilización del centro comercial se concedió con fecha 17 de marzo 2010 y la de apertura con fecha 10 de septiembre de 2009.

Mediante Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número 1 de Salamanca, recaída en Procedimiento Ordinario Número 387/2007, se declaró la nulidad de la Licencia Medioambiental ordenando la retroacción de las actuaciones hasta el momento del inicio de los trámites medioambientales, procediendo el Ayuntamiento de Salamanca a realizar un nuevo trámite de concesión de licencias en cumplimiento de la citada Sentencia.



Figura. Edificio del Centro Comercial “El Corte Inglés”.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Solar de uso residencial (según el PGOU de 2007)

El Ministerio de Defensa, en su calidad de titular del citado solar, con un uso residencial previsto por la ordenación detallada anulada del PGOU 2007, no ha realizado iniciativa alguna, estando por lo tanto el solar sin edificar.



Figura. En sombreado marrón, solar sin edificar.

2.1.4. Sentencias anulatorias producidas

Si bien todo el desarrollo de los diferentes planeamientos, así como de los proyectos redactados y ejecutados de gestión urbanística, y los posteriores proyectos y obras de edificación, se han ido tramitando y ejecutando de acuerdo a los procedimientos legalmente establecidos, se enumeran a continuación las diferentes sentencias anulatorias producidas:

- Sentencia nº 1.711, de fecha 27/09/2007 y notificada al Ayto. el 16/10/2007, por la que se anula la Modificación Puntual nº 15 del Plan PGOU de 1982.
- Sentencia nº 807, de fecha 31/03/2011, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala Contencioso Administrativa sección segunda, por la que declara la nulidad de pleno derecho de la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la JCYL que, aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Salamanca, en la parte relativa a la delimitación del sector SUNC-37, así como a la ordenación del mismo, desestimándose por el contrario se declare que los terrenos incluidos en el ámbito conserven la ordenación que tenían en el PGOU de 1984.
- Sentencia de fecha 17 de enero de 2014, sobre el Recurso de Casación Nº 2750/2011 contra la de la Sección 2ª de la Sala Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de 31/3/2011 (señalada en el apartado anterior), dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 843/2007.
- Sentencia nº95/2015, de 20/4/2015, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº2 de Salamanca que anula la Resolución de Alcaldía de fecha 9 de agosto de 2007 por la que se otorga al Corte Inglés licencia urbanística para construcción de un centro comercial.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca**2.1.5. ORDEN FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la Ley 5/1999, suspensión ordenación urbanística y establecimiento de normativa urbanística transitoria.**

Ante la situación existente en el ámbito, según resulta de lo expuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento de Salamanca, mediante escrito de fecha de 16/2/2016, formuló a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente la aplicación del art. 56.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) al ámbito del anterior Sector SUNC-37.

Mediante Orden de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la LUCyL al ámbito anulado SUNC-37 "Avenida de Federico Anaya / Antiguo Cuartel Julián Sánchez El Charro" del PGOU de Salamanca, acordó:

- Suspender la vigencia de la ordenación urbanística en el mencionado ámbito.
- Otorgar un plazo de dos años al Ayuntamiento de Salamanca para que elabore y tramite una nueva ordenación urbanística en dicho ámbito.
- Establecer una normativa urbanística transitoria.

Y todo ello, en base a los siguientes fundamentos de derecho:

- No resulta pacífico, a la vista de la redacción literal de la Sentencia nº 807, de 31 de marzo de 2011, cuál es el planeamiento urbanístico aplicable, situación de inseguridad jurídica que no resulta en principio deseable.
- Sea cual sea la ordenación urbanística aplicable como resultado de las resoluciones judiciales citadas, resulta claro que no permitiría el mantenimiento de las edificaciones, instalaciones y obras de urbanización ejecutadas al amparo en el planeamiento anulado, lo que provocaría, un notable perjuicio social y económico para el Ayuntamiento en cuanto a las dotaciones municipales, y pérdida de un gran número de puestos de trabajo vinculados al centro comercial, así como perjuicios económicos para la empresa en particular, y para la actividad social y económica de la ciudad.
- Todo ello sin que haya quedado indudablemente acreditado que dichas edificaciones, instalaciones y obras de urbanización no puedan contar con un adecuado encaje en el marco de la normativa urbanística.

2.2. Objetivo de la planificación

De acuerdo a lo definido en el texto de la propia Modificación nº14 del PGOU de Salamanca "Avda. María Auxiliadora", ésta tiene como objetivo dotar de planeamiento urbanístico a la porción de terreno en forma rectangular situada en el centro de Salamanca con una superficie de 37.941 m²s, coincidente con el ámbito del antiguo Cuartel Militar "Julián Sánchez El Charro", cuya delimitación se corresponde con la siguiente descripción:

- Al Norte, con la Calle Alfonso de Castro.
- Al Sur, con la Avda. de María Auxiliadora.
- Al Este, con la medianera de las antiguas edificaciones residenciales militares con frente a la Avda. de Alfonso IX de León con solar propiedad del Ministerio de Defensa con frente a la calle Víctimas del Terrorismo.
- Al Oeste, con la Calle Alonso de Ojeda.

2.3. Encuadre territorial

El área en el que se encuentran los terrenos objeto de la Modificación del PGOU de Salamanca "Avda. María Auxiliadora" se localiza en la zona norte de la ciudad, en el barrio de Salesas situada entre las calles Víctimas del Terrorismo, Alonso Ojeda, Avda. M^a Auxiliadora y Alfonso de Castro.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca



Figura. Ubicación del ámbito en la ciudad de Salamanca.

Los terrenos se enclavan en una de las zonas más densas de la ciudad, fruto del desarrollismo operado en Salamanca en las décadas de los años 50 y 60 del pasado siglo.

Se caracteriza por una densa trama residencial con calles no muy amplias, edificaciones de cierta altura y carencia de espacios libres y dotaciones, tal y como se puede observar en la foto aérea que se acompaña a continuación obtenida de un vuelo fotogramétrico realizado en marzo del año 2000.

En la foto aérea se puede ver aún las construcciones e instalaciones del antiguo Cuartel Militar "Julián Sánchez El Charro".



Figura. Ubicación del ámbito de la Modificación sobre ortofoto de Salamanca del 2000.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

Como se observa, el citado Cuartel Militar constituía una excepción tipológica en el entorno, no ya tanto por la altura de las edificaciones colindantes (de mayor altura las situadas con frente a la Avda. de Alfonso IX de León), sino especialmente por la gran superficie ineditada (frente a la densidad residencial de la malla urbana de los alrededores) necesaria por el uso militar existente en ese momento. De la misma forma también constituía una excepción en cuanto al uso urbanístico por su utilización dotacional para usos militares, frente al residencial casi exclusivo del entorno.

Tras el abandono militar de los terrenos y la desafectación de los mismos al uso de defensa, el desarrollo urbanístico realizado ha dado paso a la situación existente que se refleja en la siguiente foto aérea actual:



Figura. Ubicación del ámbito de la Modificación sobre ortofoto de Salamanca del 2017.

Por lo tanto, con la transformación urbanística realizada se mantiene, como no podía ser de otra forma la menor ocupación del suelo y diversidad de usos frente al residencial dominante y casi exclusivo del entorno, frente a las características de densidad y exceso de uso residencial existentes en el resto del barrio, pero con una total apertura de los espacios anteriormente encerrados en el Cuartel Militar (por obvias razones los terrenos del cuartel se encontraban cercados y vigilados para un uso protegido), dotándose de un mayor uso público con la implantación de zonas verdes y espacios libres públicos (incluso una buena parte de la parcela privada posee en superficie un uso público completando la denominada Plaza de la Concordia), de una gran dotación pública ampliamente utilizada (Centro Municipal Integrado “El Charro”), así como la ampliación de las vías públicas (dotándolas de mayor superficie peatonal y para aparcamientos), incluso con la apertura de una nueva calle denominada “Víctimas del Terrorismo” y la ampliación de las existentes.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Para una mejor comprensión se incorporan las fotos anteriores, pero en un ámbito menor:



Figuras. Ortofotos de detalle del ámbito de la Modificación de los años 2000 (izq.) y 2017 (dcha.).



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

3. Definición y selección de alternativas

A partir de las directrices básicas y de los objetivos generales que definen la planificación diseñada, de los condicionantes ambientales y del análisis de escenarios de futuro, será posible establecer un análisis comparativo entre la alternativa de mantener los aprovechamientos actuales del suelo y otras que definan, cuando y donde sea posible, el desarrollo urbanístico que facilite la implantación de otras actividades.



3.1. Condicionantes ambientales

3.1.1. Topografía

En base a la restitución fotogramétrica del año 2015, la cota más alta en el ámbito se encuentra en su parte Noroeste, en la esquina de las calles Alfonso de Castro y la calle Víctimas del Terrorismo, con 823,32 msnm.

Por el contrario, la cota más baja se encuentra en la esquina Sureste del ámbito, en el cruce de la calle Alonso de Ojeda y la Avda. María Auxiliadora, con una cota de 809,50 msnm.

Por tanto, existe una ligera pendiente descendente de Noroeste a Sureste.



Figura. Restitución fotogramétrica del año 2015.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

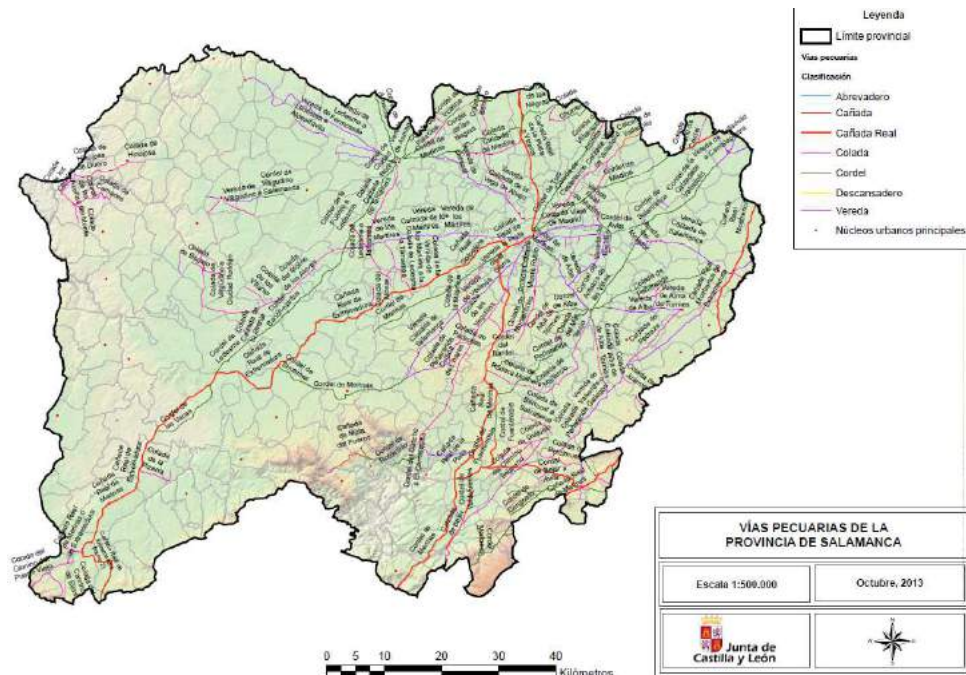
Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

3.1.2. Espacios protegidos

La Modificación no afecta a ningún espacio protegido ambientalmente, al situarse los terrenos en el suelo urbano de Salamanca.

Vías pecuarias.

La ciudad de Salamanca se encuentra atravesada por diversas vías pecuarias, tal y como puede observarse en la siguiente imagen.



Existen tanto Cañadas, como Cordels, Coladas o Veredas, destacando por su importancia la Cañada Real de la Plata o La Vizana, el Cordel de Toro o el de Medina.





**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Con mayor detalle, la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca en su plano 1-PI "Análisis del territorio", señala con mayor detalle el trazado de estas vías pecuarias por el término municipal, tal y como puede observarse en la imagen siguiente del entorno del ámbito de la ordenación del presente documento.

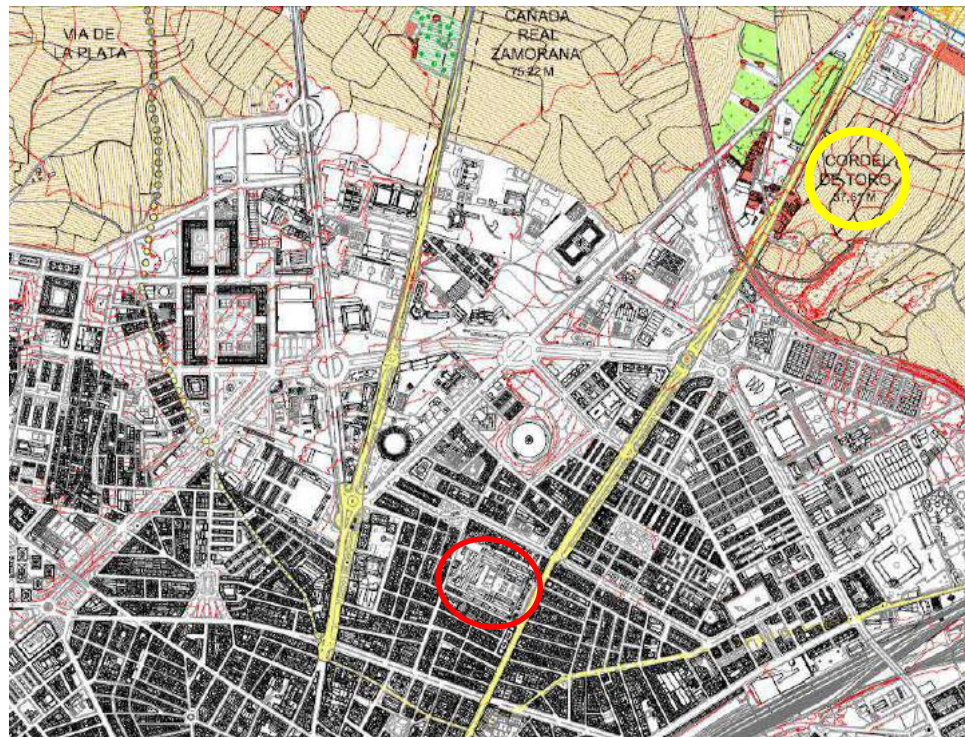


Figura. Extracto del plano 1-PI "Análisis del territorio" de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca

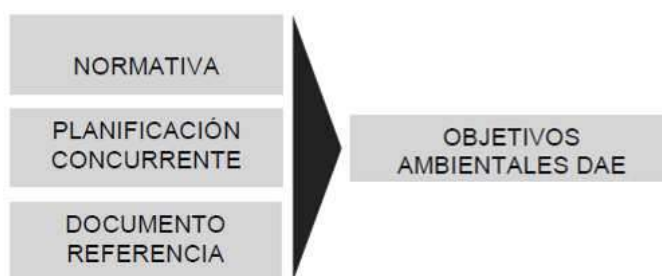
Tal y como puede observarse en la imagen anterior, la actual Avenida de María Auxiliadora y su prolongación en de la Avenida de Federico Anaya coincide con el Cordel de Toro. Por lo tanto, el ámbito objeto de la Modificación limita al Sureste con el citado Cordel de Toro, no existiendo ninguna otra vía pecuaria en el interior del ámbito.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

3.2. Objetivos ambientales estratégicos

El impulso y fortalecimiento del desarrollo económico, el desarrollo social y la protección ambiental, son pilares interdependientes y sinérgicos del desarrollo sostenible. Así, el modelo del desarrollo sostenible supone además de un reto, una oportunidad para compatibilizar armónicamente, prosperidad económica, bienestar social y mejora del medio ambiente.

En este contexto de sostenibilidad, se han identificado los objetivos ambientales y territoriales y los principios de sostenibilidad que constituirá un marco de referencia para la evaluación ambiental de la Modificación del PGOU de Salamanca “Avda. María Auxiliadora”. Los objetivos ambientales y los principios de sostenibilidad emanan de tres ámbitos diferentes:



En el ámbito comunitario, el Sexto programa de acción de la Comunidad Europea en materia de medio ambiente, denominado “*Medio ambiente 2010: el futuro está en nuestras manos*” (COM (2001) 31), establece las prioridades y objetivos de la política de medio ambiente europea hasta 2010 y con posterioridad a dicha fecha. En este programa se prevé la adopción de siete estrategias temáticas que se concentran en cuatro ámbitos principales, los cuales poseen los siguientes objetivos:

- Estabilizar las concentraciones atmosféricas de gases de efecto invernadero.
- Proteger y restaurar el funcionamiento de los sistemas naturales.
- Conseguir un nivel de calidad ambiental de forma tal que las concentraciones de contaminantes de origen humano resulten inocuas para la salud.
- Utilización sostenible de los recursos naturales y gestión de residuos.

La Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento Europeo sobre Estrategia temática para el medio ambiente urbano (2006), promueve el planteamiento integral de la gestión medioambiental a nivel local, y del transporte en particular.

La “*CARTA DE LEIPZIG sobre Ciudades Europeas Sostenibles*” (2007) es un documento de los Estados miembros en el que se recomienda:

- Creación y consolidación de espacios públicos de alta calidad
- Modernización de las redes de infraestructuras y mejora de la eficiencia Energética.
- Innovación proactiva y políticas educativas.
- Búsqueda de estrategias para la mejora del medio ambiente físico.
- Fortalecimiento a nivel local de la economía y la política del mercado laboral
- Educación proactiva y políticas de formación para niños y jóvenes.
- Fomento de un transporte urbano eficiente y asequible.

**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Por su parte, la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS) hace suyos los principios básicos de consenso mundial contemplados en la Declaración de Río de Naciones Unidas, entre los que destaca el de garantizar la calidad de vida de las generaciones actuales y futuras, urbanas y rurales o el de comprometerse a un desarrollo territorial coherente y equilibrado.

El Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas (Agencia de Ecología Urbana de Barcelona), expone un conjunto de indicadores, clasificados en los 7 ámbitos, que entiende son de aplicación tanto para la planificación de nuevos desarrollos como para analizar el grado de acomodación que los tejidos consolidados tienen en relación al modelo de ciudad compacta y compleja más sostenible.

Tras el análisis comparado de diversos sistemas urbanos, entiende que el modelo urbano que mejor se ajusta al principio de eficiencia urbana y habitabilidad urbana es la ciudad compacta en su morfología, compleja en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente.

El equipo que elaboró el *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español* (Ministerio de Vivienda, 2010) identificó una serie de temas importantes que fueron planteados en forma de decálogo para su debate y discusión de manera que permitan iniciar un proceso tendente a conseguir un planeamiento urbanístico más sostenible.

En las páginas que siguen, se expone la relación de objetivos y criterios ambientales y territoriales considerados, en la presente evaluación ambiental estratégica, ordenados por aspectos ambientales con implicaciones en la planificación territorial y ordenación urbana.

Se ha intentado que la redacción de los objetivos ambientales sea lo más operativa posible al tiempo que incorpore de manera integrada las consideraciones recogidas en sus distintos objetivos de sostenibilidad.

Variable: Ordenación territorial estructurante.

Objetivo ambiental 1: Contribuir al desarrollo territorial coherente y equilibrado asegurando la disponibilidad y calidad de los recursos naturales mediante su uso racional.

Variable: Laboral.

Objetivo ambiental 2: Satisfacer las necesidades colectivas de trabajo mediante la organización territorial y la configuración y organización espacial en condiciones de desarrollo sostenible.

Variable: Recursos naturales y biodiversidad.

Objetivo ambiental 3: Asegurar la protección y conservación tanto de la flora y fauna facilitando espacios para su adecuado desarrollo.

Objetivo ambiental 4: Conservación de los espacios y paisajes con mayor valor natural fomentando la conectividad entre ellos.

Variable: Recursos hídricos.

Objetivo ambiental 5: Conservar los recursos hídricos en cantidad y calidad, así como fomentar la gestión eficiente del agua.

Variable: Recursos edafológicos.

Objetivo ambiental 6: Proteger y conservar los recursos del suelo con mayor valor edafológico.

Variable: Calidad atmosférica.

Objetivo ambiental 7: Favorecer las estrategias que fomenten la protección de la atmósfera y contribuyan a la lucha contra el cambio climático.

Variable: Patrimonio cultural.

Objetivo ambiental 8: Conservar y proteger los elementos del patrimonio cultural de mayor valor.

Variable: Gestión de residuos.

Objetivo ambiental 9: Gestionar eficazmente la generación y eliminación de residuos.

Variable: Accesibilidad y movilidad sostenible.

Objetivo ambiental 10: Garantizar la libertad de movimiento de personas y bienes en unas condiciones adecuadas de seguridad asegurando una movilidad ambiental y económicamente sostenible.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

3.3. Formulación de alternativas

3.3.1. Alternativa 0. Situación actual

Este escenario procede directamente de la aplicación del actual marco urbanístico definido en el Plan General de 2007, por lo que se considera como Alternativa 0, es decir, la situación hacia la que evolucionaría el urbanismo como consecuencia del desarrollo del marco vigente, en ausencia de nuevos instrumentos de planificación. Por tanto, la Alternativa 0 asume completamente el vigente PGOU sin introducir modificaciones.

La definición de esta Alternativa 0 es preceptiva de cara a la evaluación de alternativas tal y como se recoge en el marco legislativo vigente.

La Alternativa 0 refleja la situación actual, que no es otra que la existencia de un ámbito totalmente urbanizado en el centro de Salamanca con una edificación de uso dotacional público ejecutada, una edificación de uso centro comercial ejecutada, un espacio libre público y un solar por edificar, donde existe una ausencia total de regulación urbanística.

La urbanización fue recibida por el Ayuntamiento de Salamanca conforme a la normativa de aplicación cumpliendo todos los requisitos, así como, los estándares urbanísticos. Por lo tanto, desde esa fecha, el Ayuntamiento de Salamanca posee el dominio y uso de los terrenos destinados a espacios libres públicos, equipamientos y viarios públicos, adquiriendo todos estos terrenos la condición de suelo urbano consolidado, por haber cumplido los propietarios de los suelos las obligaciones que establece la legislación vigente, tras los trámites reglamentarios oportunos. Por esta misma causa, el Ayuntamiento de Salamanca se encarga de su mantenimiento y conservación desde hace ya siete años.

La ejecución de la urbanización se realizó de acuerdo al Proyecto de Urbanización aprobado municipalmente y con los criterios y calidades que el Ayuntamiento de Salamanca exige a los actuales desarrollos urbanísticos, por lo que destaca en cuanto a las calidades de materiales e infraestructuras aplicadas con la urbanización del resto del entorno.



Figura. Vista en planta del ámbito de la Modificación (Google Maps).



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca



Figura. Vista 3D del ámbito de la Modificación (Google Maps).



Figura. Vista del ámbito desde la esquina de la calle Alfonso de Castro con la calle Alonso de Ojeda.



Figura. Vista del ámbito desde la esquina de la Avda. María Auxiliadora y la calle Víctimas del Terrorismo.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

Se debe resaltar el excelente resultado de la ejecución de la urbanización realizada, ya que, durante los siete años transcurridos, su uso público ha sido intenso tanto por el uso intensivo y la gran afluencia de gente a las actividades públicas del centro municipal integrado y de otras realizadas en la denominada actualmente Plaza de la Concordia, como la atracción peatonal y rodada que ha conseguido la edificación comercial.

No obstante, el mantenimiento de la situación urbanística de esta Alternativa 0 es inviable, dado que, ante la situación urbanística existente en el ámbito anulado SUNC-37 “Avenida de Federico Anaya / Antiguo Cuartel Julián Sánchez El Charro” del PGOU de Salamanca, mediante Orden de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la LUCyL, se otorga un plazo de dos años al Ayuntamiento de Salamanca para que elabore y tramite una nueva ordenación urbanística en dicho ámbito.

Por tanto, es inviable el mantenimiento de la situación urbanística actual, o lo que es lo mismo, de la Alternativa 0, y se debe proceder a establecer una regulación urbanística.

3.3.2. Alternativa 1

La Alternativa 1 consiste en clasificar todo el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, dado que, como se justifica en el documento de la Modificación, cumple los parámetros reglados de la LUCyL para ser clasificado como tal, y la siguiente ordenación detallada, en base a la consolidación y usos ya existentes:

- Calificación de todos los viarios del ámbito como Viario Público (la mayor parte como Sistema Local y la calle María Auxiliadora como Sistema General), con un total de 11.538,75 m²s.
- Calificación de la Plaza de la Concordia y los espacios libres de las calles Alonso de Ojeda y Víctimas del Terrorismo como Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos, con un total de 8.126,77 m²s.
- Calificación del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro” como Sistema General de Equipamiento, con 3.494,75 m²s.
- Calificación del solar de la calle Víctimas del Terrorismo como Residencial de Manzana Compacta Intensiva, dentro de la Unidad Urbana 22b, con un total de 4.169,99 m²s.
- Calificación del Centro Comercial como Terciario, con un total de 10.610,74 m²s

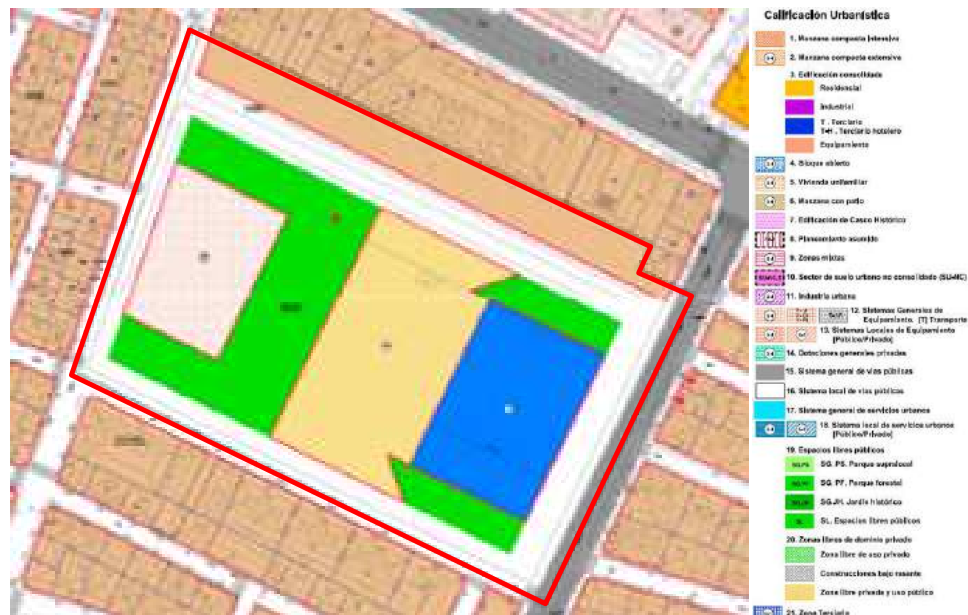


Figura. Ordenación Detallada del ámbito según la Alternativa 1.



Ayuntamiento de Salamanca

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

De acuerdo a esta propuesta de ordenación detallada de la Alternativa 1, sus superficies serían las siguientes:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ² s)		% SOBRE EL TOTAL	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ² c)
		parcial	total		
Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro"	Sistema General Equipamiento	3.494,75			
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO			3.494,75	9,21%	-
ELP Plaza de la Concordia	Sistema Local Espacio Libre Público	6.187,27			
ELP C/ Alonso de Ojeda	Sistema Local Espacio Libre Público	907,60			
ELP C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema Local Espacio Libre Público	1.031,90			
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.126,77	21,42%	-
C/ Alfonso de Castro	Sistema Local Viario Público				
C/ Alonso de Ojeda	Sistema Local Viario Público		8.427,75		
C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema Local Viario Público				
Avda. María Auxiliadora	Sistema General Viario Público	3.111,00			
TOTAL VIARIO PÚBLICO			11.538,75	30,41%	-
Centro Comercial	Uso público sobre rasante	4.399,99			
	Resto privado	6.210,75			
TOTAL TERCIARIO COMERCIAL			10.610,74	27,97%	34.523,00
Solar C/ Víctimas del Terrorismo	Uso residencial	4.169,99			
TOTAL RESIDENCIAL			4.169,99	10,99%	14.000,00 (aprox.)
TOTAL ÁMBITO			37.941,00	100,00%	48.523,00

3.3.3. Alternativa 2

La Alternativa 2 consiste en clasificar todo el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, dado que, como se justifica en el documento de la Modificación, cumple los parámetros reglados de la LUCyL para ser clasificado como tal, y la siguiente ordenación detallada, en base a la consolidación y usos ya existentes:

- Calificación de todos los viarios del ámbito como Viario Público (la mayor parte como Sistema Local y la calle María Auxiliadora como Sistema General), con un total de 11.538,75 m²s.
- Calificación de la Plaza de la Concordia y los espacios libres de las calles Alonso de Ojeda y Víctimas del Terrorismo como Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos, con un total de 8.126,77 m²s.
- Calificación del Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro" como Sistema General de Equipamiento, con 3.494,75 m²s.
- Calificación del solar de la calle Víctimas del Terrorismo como Sistema General de Equipamiento, con un total de 4.169,99 m²s.
- Calificación del Centro Comercial como Terciario, con un total de 10.610,74 m²s.



Figura. Ordenación Detallada del ámbito según la Alternativa 2.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

De acuerdo a esta propuesta de ordenación detallada de la Alternativa 2, sus superficies serían las siguientes:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ² s)		% SOBRE EL TOTAL	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ² c)
		parcial	total		
Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro"	Sistema General Equipamiento	3.494,75			
Solar C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema General Equipamiento	4.169,99			
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO			7.664,74	20,20%	-
ELP Plaza de la Concordia	Sistema Local Espacio Libre Público	6.187,27			
ELP C/ Alonso de Ojeda	Sistema Local Espacio Libre Público	907,60			
ELP C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema Local Espacio Libre Público	1.031,90			
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.126,77	21,42%	-
C/ Alfonso de Castro	Sistema Local Vial Público				
C/ Alonso de Ojeda	Sistema Local Vial Público		8.427,75		
C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema Local Vial Público				
Avda. María Auxiliadora	Sistema General Vial Público		3.111,00		
TOTAL VIARIO PÚBLICO			11.538,75	30,41%	-
Centro Comercial	Uso público sobre rasante	4.399,99			
	Resto privado	6.210,75			
TOTAL TERCIARIO COMERCIAL			10.610,74	27,97%	34.523,00
TOTAL ÁMBITO			37.941,00	100,00%	34.523,00

3.4. Valoración de las alternativas y selección de la alternativa más favorable

Una vez descritos los escenarios derivados de cada una de las alternativas se pasará a su valoración y comparación sobre la base de la aptitud previsible de cara a la consecución de los objetivos de sostenibilidad y criterios ambientales. De esta evaluación se seleccionará el escenario de futuro más coherente y que mejor integre dichos objetivos ambientales y principios de sostenibilidad.



El análisis se realiza mediante una matriz en la que se muestran los escenarios frente a los criterios ambientales de referencia, y se evalúa de manera cualitativa el grado de cumplimiento de los mismos en cada alternativa.

**Ayuntamiento de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

El escenario más idóneo desde el punto de vista ambiental y de desarrollo sostenible será el que contenga un mayor número de objetivos y principios en su planificación. La evaluación de los escenarios para la selección de aquel que resulta más favorable se expone a continuación:

Nº	Variable ambiental	Objetivo ambiental estratégico	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
1	Estructura territorial	Contribuir al desarrollo territorial coherente y equilibrado a largo plazo.	-1	1	2
2	Laboral	Satisfacer las necesidades colectivas de trabajo	-1	1	2
3	Recursos naturales y biodiversidad	Asegurar la protección y conservación tanto de la flora y fauna. Conservación de los espacios y paisajes con mayor valor natural.	0	0	0
4	Recursos hídricos	Conservar los recursos hídricos en cantidad y calidad y fomentar la gestión eficiente del agua	0	1	2
5	Recursos edafológicos	Proteger y conservar los recursos del suelo con mayor valor edafológico.	0	0	0
6	Calidad atmosférica	Favorecer la protección de la atmósfera y la lucha contra el cambio climático.	0	1	2
7	Patrimonio cultural	Conservar y proteger los elementos del patrimonio cultural	0	2	2
8	Residuos	Gestionar eficazmente la generación y eliminación de residuos.	0	1	2
9	Accesibilidad y movilidad	Garantizar el movimiento de personas y bienes en condiciones de seguridad	0	1	2
			-2	8	14

Respecto al cumplimiento de los objetivos ambientales			
Desfavorable	Incertidumbre	Favorable	Muy favorable
-1	0	1	2

Analizando la aptitud que muestra cada una de las alternativas, respecto al cumplimiento de los objetivos de referencia, se puso de manifiesto que la Alternativa 0 es legalmente inviable, dado que existe una Orden que obliga a establecer un planeamiento en el ámbito.

Por otro lado, la Alternativa 2, plantea la creación de un Sistema General de Equipamiento en el solar vacante, frente a la Alternativa 1, cuya solución para este solar es la residencial.

Por tanto, entre las alternativas 1 y 2 la Alternativa 1 presenta una mayor incidencia ambiental. La Alternativa 2, al plantear un Sistema General de Equipamiento, se acomoda al interés público, obteniendo unas superficies y dotaciones muy superiores a las exigidas por cualquier normativa urbanística, y si acabe más beneficiosa al encontrarse en un entorno residencial con exceso de densidad edificatoria y defecto de dotaciones y servicios al público en un entorno cercano, por lo que supondrá una mayor reserva para suelo dotacional público y un menor impacto ambiental.

Por consiguiente, se concluye que **la Alternativa 2 es el escenario más idóneo** porque contiene un mayor número de objetivos de sostenibilidad y criterios ambientales en su planificación.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

3.5. Alcance de la Modificación propuesta

La Alternativa 2 seleccionada se corresponde con la Modificación propuesta.

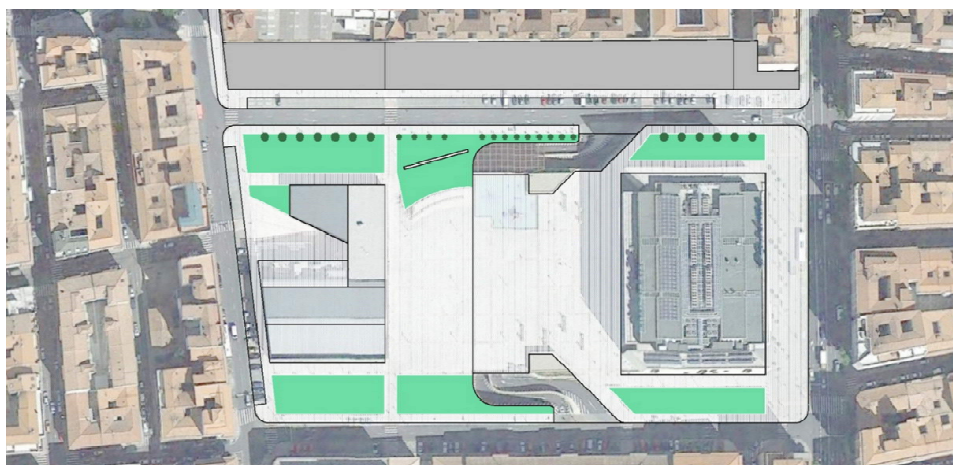
La realidad física del ámbito, en cuanto a su superficie más bien de menor tamaño, la necesidad de mantener la apertura del nuevo vial (actualmente denominado Calle Víctimas del Terrorismo), y el encaje de las dotaciones públicas existentes, tanto del centro Municipal Integrado como del gran espacio libre público al que da frente, así como la conveniencia y buena funcionalidad comprobada durante estos años que ha estado en uso, o el coste económico que supondría otra variación sin mayores ventajas públicas, nos hacen llegar a la conclusión de que el margen de maniobra para otras zonificaciones es bastante limitado, pudiendo tener únicamente repercusión en la zona comprendida por la calle Víctimas del Terrorismo y el solar existente de titularidad del Ministerio de Defensa.

Estas variaciones, manteniendo los criterios anteriores, únicamente podrían consistir en el carácter peatonal o rodado de la vía, y en los usos que acoga el solar existente.

Por todo ello, y, al objeto de conseguir el menor perjuicio económico y social (máxime con una zonificación que durante estos años ha verificado su conveniencia e integración en el entorno, consiguiendo una gran dinamización y utilidad pública), así como procurar dar cobertura a las directrices municipales de ampliación de las dotaciones urbanísticas públicas con una mayor superficie dotacional que permita una mayor variedad de usos, es por lo que se propone una nueva zonificación que cumpla, respecto a la realidad física existente y al planeamiento anterior anulado:

- Mantenimiento de las superficies y características tanto los viarios como los espacios públicos.
- Mantenimiento de las intensidades edificatorias, usos y condiciones volumétricas de las edificaciones existentes, tanto de uso dotacional como terciario comercial.
- Cambio del uso residencial previsto en el planeamiento anulado, por otro uso dotacional de Sistema General de Equipamiento, en el sentido más amplio posible. Este cambio de uso se considera no sólo adecuado sino conveniente dado que nos encontramos en una de las zonas de mayor densidad poblacional de la ciudad, que dobla el límite máximo de densidad permitido por la legislación vigente, por lo que esta actuación urbanística no sólo no aumenta la densidad edificatoria al no existir ninguna superficie de uso residencial, sino que, con el centro comercial y las dotaciones públicas, abastece de unos servicios con claro déficit en el entorno.
- Esta propuesta de uso dotacional no debe ir en contra de los demás criterios de diseño de volumetría de este solar (absolutamente correctos y en la línea de los criterios generales de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca), que ya se definían en los planeamientos anteriores, y que perseguían el mayor ocultamiento posible de medianeras colindantes de gran altura, y que permita, en su caso, respetar las posibles servidumbres de vistas existentes.

A continuación se muestran unas imágenes de la propuesta a concretar en la modificación del planeamiento (base Google Earth).





**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

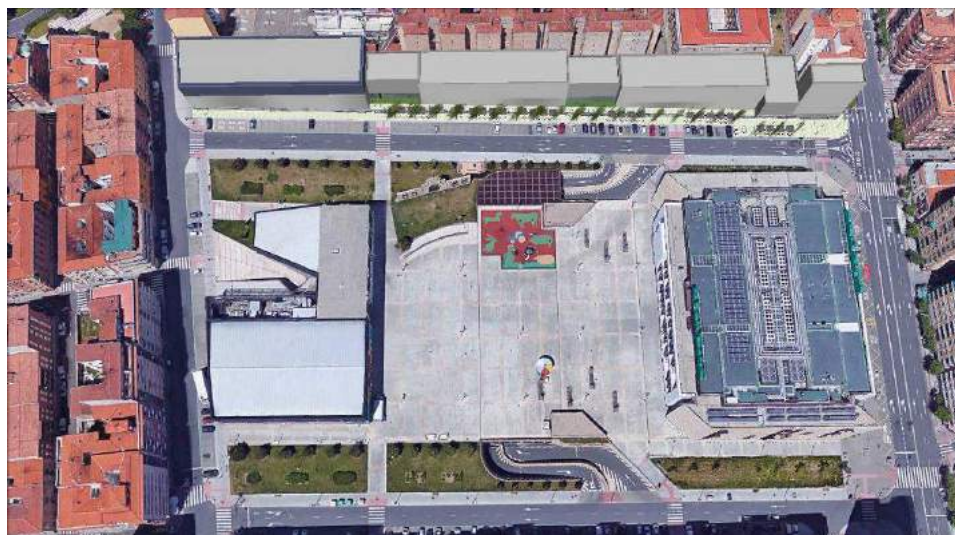


Figura. Vista 3D de la propuesta de ordenación detallada de la Modificación (Google Maps).



Figura. Vista 3D de la propuesta de ordenación detallada de la Modificación (Google Maps).



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca



Figura. Vista 3D de la propuesta de ordenación detallada de la Modificación (Google Maps).



Figura. Vista 3D de la propuesta de ordenación detallada de la Modificación (Google Maps).



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca



Figura. Vista 3D de la propuesta de ordenación detallada de la Modificación (Google Maps).

Por lo tanto, podemos resumir los datos de la nueva zonificación propuesta en la siguiente tabla (mediciones realizadas sobre nueva cartografía municipal año 2016):

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ² s)		% SOBRE EL TOTAL	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ² c)
		parcial	total		
Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro"	Sistema General Equipamiento	3.494,75			
Solar C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema General Equipamiento	4.169,99			
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO			7.664,74	20,20%	-
ELP Plaza de la Concordia	Sistema Local Espacio Libre Público	6.187,27			
ELP C/ Alonso de Ojeda	Sistema Local Espacio Libre Público	907,60			
ELP C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema Local Espacio Libre Público	1.031,90			
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.126,77	21,42%	-
C/ Alfonso de Castro	Sistema Local Viario Público				
C/ Alonso de Ojeda	Sistema Local Viario Público	8.427,75			
C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema Local Viario Público				
Avda. María Auxiliadora	Sistema General Viario Público	3.111,00			
TOTAL VIARIO PÚBLICO			11.538,75	30,41%	-
Centro Comercial	Uso público sobre rasante	4.399,99			
	Resto privado	6.210,75			
TOTAL TERCIARIO COMERCIAL			10.610,74	27,97%	34.523,00
TOTAL ÁMBITO			37.941,00	100,00%	34.523,00

En conclusión, en el ámbito de la actuación de 37.941,00 m² existen:

- 10.610,74 m²s de titularidad privada, que representan un 27,97% del total.
- De estos terrenos, 4.399,99 m²s poseen un uso público sobre rasante.
- Los terrenos públicos alcanzan una superficie de 27.330,26 m², que suponen el 72,03% del total.
- Si a estos terrenos les añadimos los 4.399,99 m² de uso y dominio público, se alcanza un total de 31.730,25 m², equivalentes al 83,63 % del total, sobre los que existe uso público, en una situación que no tiene ningún otro ámbito de la ciudad.

Datos que por sí solos justifican el claro interés público de la actuación al conseguir una superficie de titularidad y/o uso público muy superior a cualquier estándar establecido legalmente, obteniendo unas amplias dotaciones para la ciudadanía, así como otros usos complementarios, ajenos al dominante y casi exclusivo uso residencial del entorno. De esta forma se consiguen para la ciudad unos equipamientos y espacios públicos que comporten una dotación significativa y que conviertan este espacio en una nueva centralidad del ensanche de la ciudad con un uso característico de equipamiento y la dotación privada del centro comercial.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

Es también evidente, que la solución que se propone no se desvía de la estructura urbana planteada por el vigente planeamiento general y por ello, sin que produzca ninguna alteración del modelo territorial del municipio, tratando de dar cumplimiento al análisis de viabilidad de las edificaciones existentes, construidas al amparo del planeamiento anulado, que exigía la Orden FYM/288/2016, y finalmente, a los nuevos planteamientos que realiza la Corporación municipal.

De esta manera, en cuanto al modelo territorial:

- No afecta a los aspectos fundamentales del modelo territorial del municipio, como a la red viaria de los sistemas generales, o a la estructura de espacios libres y equipamientos (mejorándolos y aumentando su superficie con la calificación propuesta de sistema general de equipamiento del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro” y del solar de titularidad del Ministerio de Defensa). Tan es así que este modelo de zonificación de viarios y espacios libres fue recogida en el plano del SU-NC 37 del vigente planeamiento general, por lo que se confirma que no va en contra de su modelo territorial.
- Los usos permitidos y las tipologías de la ordenación mejoran la calidad urbanística del ámbito y del entorno, aumentando la diversidad urbana y la mezcla equilibrada de usos, sin incrementar un uso dominante residencial cuya densidad en el entorno es excesiva.
- Las alturas de la edificación se ajustan a su armonización en las edificaciones del entorno, siguiendo los criterios del vigente planeamiento general.
- La ordenación detallada soluciona la edificación adosada a la medianería existente que, tendrá un resultado de mejora estética del entorno.
- Por último, las determinaciones de ordenación mantienen y aseguran la continuidad de la trama urbana y la capacidad de conexión con el resto de la ciudad.
- Por todo ello, la propuesta de ordenación que se pretende responde fielmente a todas y cada una de las características expuestas y por tanto, se debe concluir que la Modificación aumenta la racionalidad, la sostenibilidad y la calidad urbanística, y proporciona a su vez mejoras sobre el cumplimiento de los objetivos de ordenación del Plan General vigente.
- Del mismo modo, en los Fundamentos de Derecho de la Orden FYM/288/2016 de establecimiento de la normativa urbanística transitoria para el ámbito, menciona que “En todo caso, la ordenación transitoria que mediante esta orden se establece excepcionalmente para el ámbito, no supone una alteración sustancial (ni siquiera una alteración menor) del modelo territorial vigente para el término municipal de Salamanca, habida cuenta de la escasa entidad superficial afectada, y de que de su aplicación no se derivará cambio alguno respecto de la situación presente de los usos y actividades a los que están destinados los inmuebles”. Por lo tanto, y dado que la propuesta de ordenación que se establece en el presente documento coincide con la de la Orden FYM/288/2016, mejorándola en cuanto a la nueva propuesta de dotación pública del solar existente, es una nueva argumentación para concluir la ausencia de influencia sobre el modelo territorial propuesto por el planeamiento general de la ciudad.

4. Desarrollo previsible de la planificación

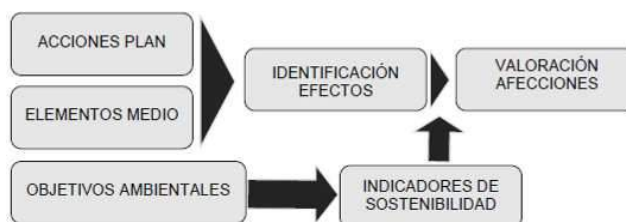
La Modificación se tramitará mediante el procedimiento establecido en el artículo 58 de la LUCyL y el Capítulo V del RUCyL.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5. Caracterización de la situación actual del Medio Ambiente

El desarrollo de la metodología para llevar a cabo la valoración de la posibilidad de afecciones significativas en el medio ambiente responderá a la siguiente formulación:

- Identificación de las acciones potencialmente impactantes sobre el medio ambiente. (ocupación física de las edificaciones y sistemas de acceso, flujos contaminantes, consumo agua, generación residuos, emisiones GEI, consumo energía, actividad económica, accesibilidad, etc.).
- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir alguna afección, basándose en el diagnóstico actual y en los elementos más relevantes (recursos naturales, suelo, medio hídrico, atmósfera, infraestructuras urbanas, movilidad, confort de los residentes, etc.).



- Descripción y valoración de las afecciones mediante un sistema de indicadores: Una vez tipificadas las actuaciones propuestas por la Modificación de planeamiento y los elementos del medio que pueden verse afectados, su interrelación o cruce permite la identificación de las incidencias ambientales más relevantes.

Para la descripción de la situación actual del medio ambiente, se ha partido de un análisis de los parámetros del medio físico que caracterizan la zona. Como resultado de los trabajos de tratamiento, análisis y sintetización de las informaciones reflejadas en dichos estudios se han identificado y dotado de contenido descriptivo las variables ambientales estratégicas que caracterizan el ámbito territorial de la Modificación y que se exponen las páginas sucesivas.

5.1. Calidad del aire

En el término municipal de Salamanca existen diferentes fuentes emisoras de contaminantes atmosféricos, que pueden ser agrupadas en fuentes móviles (vehículos) o fijas (calefacciones, plantas industriales, etc.). Para su control, la Comunidad de Castilla y León y el Ayuntamiento de Salamanca cuenta con una Red de Control de la Calidad del Aire que cuenta con dos estaciones de media en el municipio de Salamanca, y una de ellas, en la calle de La Bañeza, a escasa distancia de los suelos de la Modificación.

Esta estación de la calle de La Bañeza (Salamanca 5) se ubica a una altitud de 797 msnm y en las coordenadas 5° 39' 55" W; 40° 58' 45" N. Esta estación caracteriza la calidad del aire del ámbito de estudio ya que la distancia entre éste y la estación es mínima.

Esta estación urbana toma datos con el objetivo de caracterizar el tráfico de la zona donde está ubicada, por lo que los parámetros que analiza son: monóxido de nitrógeno, dióxido de nitrógeno y partículas en suspensión. Los informes de datos mensuales de esta estación desde enero del año 2016 a julio de 2017 se representan a continuación:

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

FECHA		NO - $\mu\text{g}/\text{m}^3$	NO ₂ - $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM ₁₀ - $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2016	Enero	18	20	19
	Febrero	16	16	13
	Marzo	10	17	18
	Abril	5	14	16
	Mayo	4	14	16
	Junio	3	15	19
	Julio	3	18	19
	Agosto	4	19	18
	Septiembre	7	19	15
	Octubre	12	24	12
	Noviembre	13	26	18
	Diciembre	30	33	24
2017	Enero	39	36	11
	Febrero	20	23	16
	Marzo	12	20	16
	Abril	5	14	9
	Mayo	4	17	9
	Junio	3	17	11
	Julio	3	16	16

Datos de valores medios mensuales validados y obtenidos de la web de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL.

Se ha estudiado además cómo se han comportado los contaminantes en relación a los valores límite establecidos por la legislación competente (Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire).

NO y NO ₂			
Volumen referido a una temperatura de 293K y una presión de 101,3 kPa			
Valor límite horario	Valor límite anual	Nivel crítico	Nivel umbral de alerta
Periodo promedio de 1 h	1 año civil	1 año civil	
200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, valor que no podrá superarse en más de 18 ocasiones por año civil	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ de NO _x (expresado como NO ₂)	400 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ se supera cuando se exceda durante 3 h consecutivas

PM _{2.5}	
Valor límite diario	Valor límite anual
Periodo promedio 24 h	1 año civil
500 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, valor que no podrá superarse en más de 35 ocasiones por año civil	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$



Ayuntamiento de Salamanca

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

De estos datos se realizan informes de evaluación de la calidad del aire con respecto a la normativa de aplicación para cada contaminante, realizándose estos informes con una periodicidad diaria, mensual, trimestral y anual. En estos informes de la estación de Salamanca 5 no ha superado ninguno de los valores máximos.

Por lo tanto, de los datos obtenidos por la Red de Control de la Calidad del Aire de la Junta de Castilla y León podemos concluir que la calidad atmosférica de la zona de estudio es buena.

5.2. Paisaje urbano



Morfología.

La morfología existente en el ámbito responde simultáneamente a una solución mixta, pues respeta la malla básica del ensanche urbano definida por los trazados de calles que coinciden con la trama urbana ortogonal tradicional de esta parte de la ciudad, y es respetuosa con la morfología urbana del entorno, pero al mismo tiempo las edificaciones construidas en la actualidad corresponden a una tipología edificatoria de volúmenes exentos en contraposición con la tipología de edificación cerrada de este ensanche (y en la línea de las anteriores edificaciones cuartelarias). La tipología exenta tiene dos valores comparativos propios:

- No constituyen una ruptura escénica al quedar perfectamente integrados en sus perspectivas de calle y su percepción resulta armonizada al contrastarlo con los frentes de fachada del resto de manzanas colindantes, como se describirá más adelante.
- Al mismo tiempo acompañan de forma adecuada a los espacios libres públicos que se configuran en sus bordes y perímetro, sobre todo en la plaza pública central, que pasa a constituir el elemento singular de la manzana como acompañamiento deseable al equipamiento y al centro comercial que se sitúa en los bordes.

El espacio público y la accesibilidad peatonal.

El espacio público central, presenta un valor muy positivo que favorece su utilización para una multitud de eventos públicos así como su variada utilización diaria, lo que unido a la ejecución de los ensanchamientos de calles con espacios ajardinados y el espacio de acerado en el frente de la Avda. María Auxiliadora, permiten una utilización peatonal muy agradable que realza la centralidad de la manzana, y favorece el acceso a las zonas de uso público con unas dimensiones adecuadas a la intensidad peatonal ahora generada por los numerosos ciudadanos que resultan atraídos por el conjunto de la actuación.

Este espacio público está constituido como plaza dura, conformando en su conjunto un espacio de grandes dimensiones de extraordinaria utilidad como zona pública de estancia y encuentro para los habitantes del entorno.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca**La compacidad urbana.**

La tipología y altura de las edificaciones recientemente construidas en el interior del ámbito, y su baja ocupación de suelo determinan que el espacio urbano global posea una intensidad de edificación muy inferior a las manzanas del entorno que la bordean.

Sin perjuicio de ello en la calle principal, la Avenida M^a Auxiliadora, se ha tenido muy en cuenta el perfil urbano y la volumetría en altura pues se ha adecuado a las alturas de los edificios que se sitúan en el frente de la calle tal, y como se puede apreciar en el perfil de dicha calle, y que llegan en la mayoría de los casos a nueve plantas.

La accesibilidad rodada.

La ampliación de la red viaria, la realización de un aparcamiento subterráneo de uso público con unas dimensiones muy importantes y la reserva de plazas de aparcamiento en superficie, le dan al ámbito una significación esencial como pieza urbana de gran accesibilidad, favoreciendo con ellos la intensidad de uso de los edificios construidos, máxime si se tiene en cuenta la deficiencia tan enorme de aparcamiento privado que existe en esta zona de la ciudad, por carecer de este servicio la mayoría de los edificios del entorno, dada su antigüedad.

Los usos urbanos

El destino actual de las superficies y las construcciones de este ámbito urbano constituyen básicamente equipamientos urbanos y se les asigna un carácter dotacional que permite referenciar la manzana dentro de la estructura urbana de la ciudad como un área singular de utilización y servicio para todos los ciudadanos por su destino, y es razonable que el nuevo planeamiento mantenga ese carácter de equipamiento.

Funcionalidad

Las características descritas dan una respuesta funcional en la ciudad que resulta positiva y que ha permitido revivir una zona urbana y su barrio colindante sin perjudicar en nada los aspectos funcionales relativos al tráfico o a la modificación de usos tradicionales del ensanche, en el que permanecen los comercios de calle, y se ha intensificado la vida urbana contribuyendo que tengan mayor actividad para constituir un elemento dinamizador para esta parte de la ciudad.

El paisaje urbano

En este análisis de las nuevas edificaciones actuales (tanto dotacional como comercial), además de su adecuación volumétrica, se les ha tratado con una composición de colores en base al uso a que se destinan y la búsqueda de un componente de modernidad que realza su visualización y mejora el espacio logrado en la composición urbana de este ámbito, quedando dentro del ensanche como un espacio que ha revalorizado el entorno de los edificios preexistentes.

Solo queda completar el ocultamiento de las medianerías vistas de los edificios que limitan la manzana por el Norte, y se contempla en esta ordenación la ejecución de la edificación que realizará el ocultamiento y la terminación compositiva de la manzana.

Estructura global

De las consideraciones anteriores sobre componentes de la estructura urbana, se deduce que la estructura global existente es correcta.

El 72,03% de su superficie se destina a espacios de dominio y uso público, llegando al 83,63% si se incluyen aquellas otras superficies de uso público y dominio privado, lo que supone un esponjamiento poco frecuentes en áreas urbanas de ensanches consolidados, que justifican el carácter de pulmón que se le asigna y que conforma una dotación muy significativa de espacio público de actividad, de tamaño similar a la plaza mayor de la ciudad, y por lo tanto con una posibilidad y flexibilidad de uso que permita acoger numerosas actividades y eventos públicos, tal y como ha venido sucediendo en estos siete años que han transcurrido desde su recepción municipal y puesta al servicio público.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.3. Calidad acústica

Para el presente análisis se parte del Mapa Estratégico de Ruidos y Planes de Acción en materia de contaminación acústica de la aglomeración del municipio de Salamanca publicado el 6 de Octubre de 2014. En la realización de dicho trabajo también se han seguido la metodología básica descrita en la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan, en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, así como en el documento "Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated on Noise Exposure", elaborado por el grupo de trabajo de la Comisión Europea sobre evaluación de la exposición al ruido (WG-AEN).

Niveles sonoros. Periodo día (Ld)

A continuación, se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo día (Ld), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA		
NIVELES SONOROS (dBA)		TIPOS DE EDIFICIOS
< 55	65-70	Uso sanitario o docente
55-60	70-75	Uso residencial
60-65	> 75	Uso terciario
		Uso industrial
		Uso infraestructuras
		ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS
		Barrio
		Curva de nivel
		Curso fluvial
		Carretera
		Ferrocarril
		Zona verde

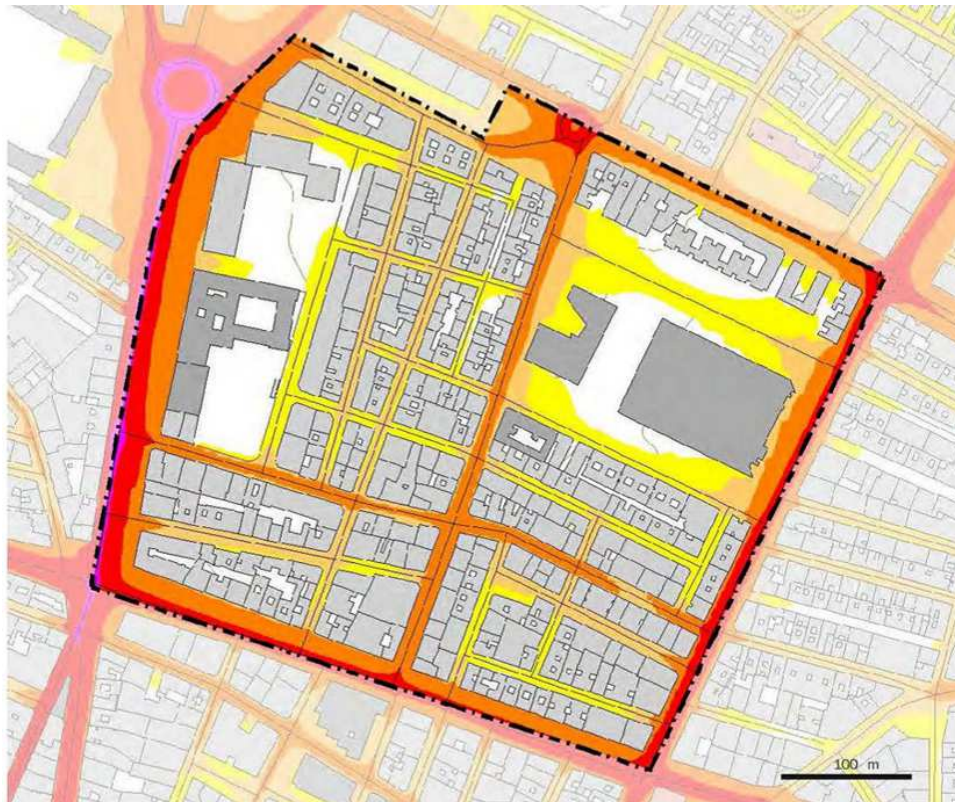


**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Niveles sonoros. Periodo tarde (le)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo tarde (Le), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

Barrio
Curva de nivel
Curso fluvial
Carretera
Ferrocarril
Zona verde



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Niveles sonoros. Periodo noche (Ln).

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo noche (Ln), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 50 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



NIVELES SONOROS (dBA)		TIPOS DE EDIFICIOS	ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS
< 50	60-65	Uso sanitario o docente	Barrio
50-55	65-70	Uso residencial	Curva de nivel
55-60	> 70	Uso terciario	Curso fluvial
		Uso industrial	Carretera
		Uso infraestructuras	Ferrocarril
			Zona verde

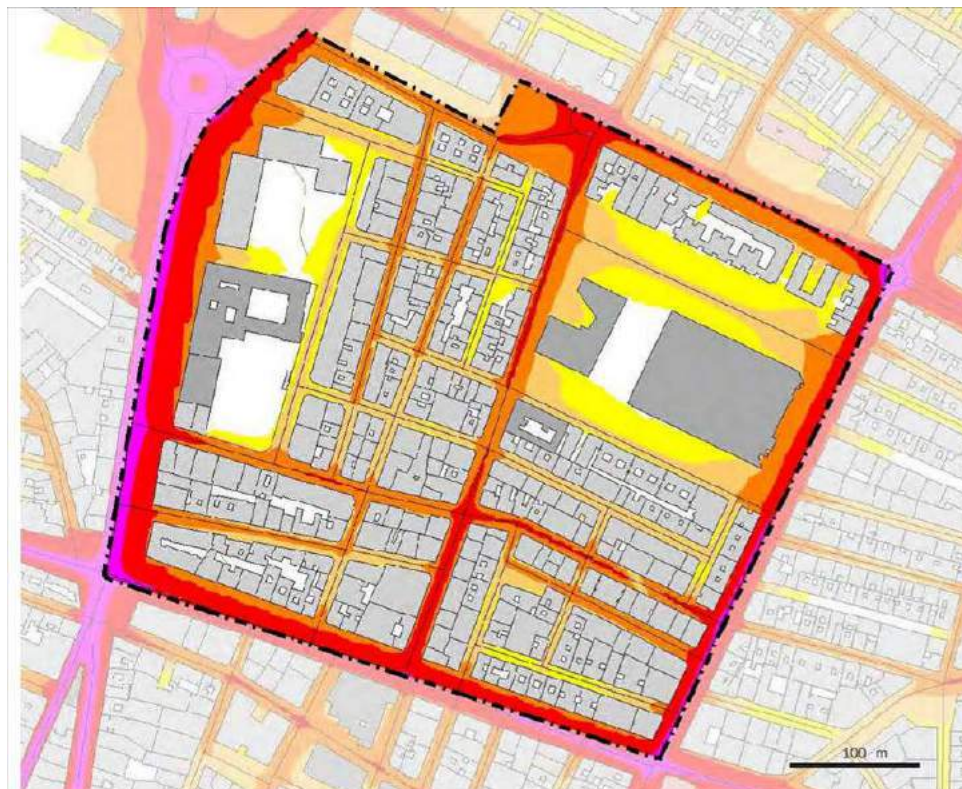


**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Niveles sonoros. Periodo 24 horas (Lden).

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

Barrio
Curva de nivel
Curso fluvial
Carretera
Ferrocarril
Zona verde



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.4. Geología y Geomorfología

Morfológicamente, el área donde se proyecta la actuación se localiza en la Cuenca Hidrográfica del río Duero, más concretamente en la Subcuenca Hidrográfica del río Tormes.

El ámbito de la Modificación se inscribe en el seno de los materiales correspondientes a las unidades terciarias del Paleógeno. Se ha localizado la zona de estudio, en el mapa geológico y en la leyenda del Mapa Geológico de España, hoja 478 "Salamanca" (IGME) que se representa en la siguiente figura:

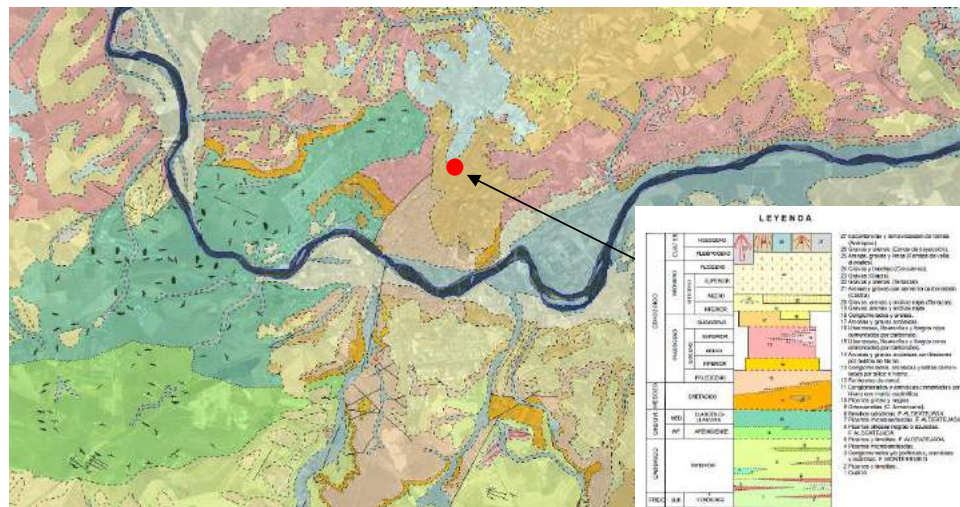


Figura. Situación del ámbito sobre cartografía geológica IGME. Fuente: visor cartográfico geológico del IGME.

Se identifican cinco niveles principales. El más superficial está constituido por rellenos artificiales, de escasa potencia e importancia. El sustrato está formado por areniscas (arcosas) y conglomerados (de grava fina) con mayor o menor grado de cementación silícea.

Estos materiales del Paleógeno, pueden clasificarse en dos grupos de unidades geológicas según su edad (Paleoceno y Eoceno-Oligoceno). Estos materiales presentan algunas diferencias, si bien, la más significativa, es la diferente tectónica sufrida. De hecho, la última actividad tectónica, aunque fue leve, se produjo entre la sedimentación de estas dos unidades, por lo que esta segunda fase (Eoceno-Oligoceno), no estaría afectada.

Topográficamente, en el ámbito existe una ligera pendiente de Noroeste a Sureste. La cota más alta en el ámbito se encuentra en su parte Noroeste, en la esquina de las calles Alfonso de Casto y la calle Víctimas del Terrorismo, con 823,32 msnm. Y la cota más baja se encuentra en la esquina Sureste del ámbito, en el cruce de la calle Alonso de Ojeda y la Avda. María Auxiliadora, con una cota de 809,50 msnm.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

5.5. Suelos

El sistema de clasificación de la FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations) permite clasificar las Unidades Edafológicas analizando su interrelación con las variables litológicas.

De acuerdo con el mapa de asociaciones de suelos de la Comunidad de Castilla y León, las principales asociaciones de suelos dominantes en el ámbito de la Modificación se corresponden con los Leptosoles y Regosoles.

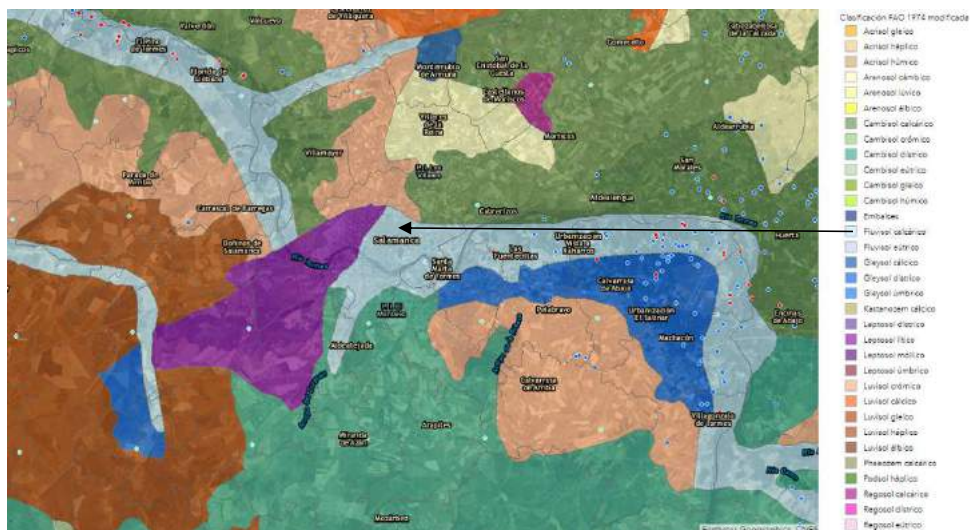


Figura. Situación del ámbito sobre visor de suelos ITACyL

A continuación, se muestran varias fotografías aéreas desde el año 1956 hasta la actualidad, en donde se puede comprobar la evolución del área de estudio y la evolución del entorno:

Año 1956



Figura. Delimitación del ámbito de la Modificación sobre ortofoto del año 1956. Fuente: Vuelo del ejército americano.

En la fotografía ya se apreciaban las construcciones e instalaciones del antiguo Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

Año 2000



Figura. Delimitación del ámbito de la Modificación sobre ortofoto del año 2000. Fuente: visor de información geográfica IDECyL.

En la fotografía se aprecian claramente las construcciones e instalaciones del antiguo Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”.

Año 2004



Figura. Delimitación del ámbito de la Modificación sobre ortofoto del año 2004. Fuente: visor de información geográfica IDECyL.

No existen grandes cambios respecto a la fotografía del año 2000.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Año 2007



Figura. Delimitación del ámbito de la Modificación sobre ortofoto del año 2007. Fuente: visor de información geográfica IDECyL.

En esta fotografía se aprecian bastantes cambios. Tras la desafectación del antiguo Cuartel Militar "Julián Sánchez El Charro" del uso de defensa y la firma del Convenio Urbanístico, se procedió a la urbanización del entorno y a la construcción del equipamiento y el centro comercial.

Año 2009



Figura. Delimitación del ámbito de la Modificación sobre ortofoto del año 2009. Fuente: visor de información geográfica IDECyL.

En esta fotografía se comprueba que las obras del equipamiento y el centro comercial ya han finalizado, así como las de urbanización de la plaza y el entorno.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Año 2011



Figura. Delimitación del ámbito de la Modificación sobre ortofoto del año 2011. Fuente: visor de información geográfica IDECyL.

No existen grandes cambios respecto a la fotografía del año 2009, salvo una consolidación de la vegetación de los espacios libres públicos.

Año 2014



Figura. Delimitación del ámbito de la Modificación sobre ortofoto del año 2014. Fuente: visor de información geográfica IDECyL.

En esta fotografía, la más reciente en la base de datos del IDECyL no existen grandes cambios respecto a la fotografía del año 2011.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.6. Hidrología

El ámbito de actuación se localiza en la Cuenca Hidrográfica del río Duero, más concretamente en la Subcuenca Hidrográfica del río Tormes.

En lo que se refiere a la hidrología superficial la zona no presenta dentro de su ámbito ningún cauce fluvial, ni permanente ni estacional. El más cercano, el río Tormes, se encuentra a 1.800 metros, aproximadamente.

En lo que respecta a la hidrología subterránea, la ciudad de Salamanca se asienta sobre la Unidad Hidrogeológica 02.19: Ciudad Rodrigo-Salamanca.

5.7. Fauna

Dado el entorno meramente urbano en el centro de una gran ciudad, la fauna existente se reduce exclusivamente a aves adaptadas al medio urbano como la urraca (*Pica pica*), la paloma bravía (*Columba livia*), la paloma doméstica (*Palumba columbus*), el vencejo común (*Apus apus*), la golondrina común (*Hirundo rustica*), el avión común (*Delichon urbica*), etc.

5.8. Vegetación

Dado el entorno meramente urbano en el centro de una gran ciudad, la única vegetación que existe es la derivada de la urbanización de los espacios públicos.

En base a lo definido en el proyecto de urbanización, la vegetación que existe en el ámbito es la siguiente:

- 7 *Prunus Pisardii*, plantados en huecos de 1,50 m. protegidos con alcorques de acero corten en la Avda. María Auxiliadora.
- En las bandas laterales de la calle Víctimas del Terrorismo y la calle Alonso de Ojeda se proyectaron alineaciones de Perales de Flor.
- En los accesos al aparcamiento subterráneo del centro comercial se plantaron Tejos, de hoja perenne.
- En cuanto a los espacios libres de uso público, existen rosales, arbustos y césped.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.9. Espacios protegidos

La Modificación no afecta a ningún espacio protegido ambientalmente, al situarse los terrenos en el suelo urbano de Salamanca.

Vías pecuarias.

La vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca en su plano *I-PI "Análisis del territorio"*, señala con mayor detalle el trazado de las vías pecuarias por el término municipal, tal y como puede observarse en la imagen siguiente del entorno del ámbito de la ordenación del presente documento.

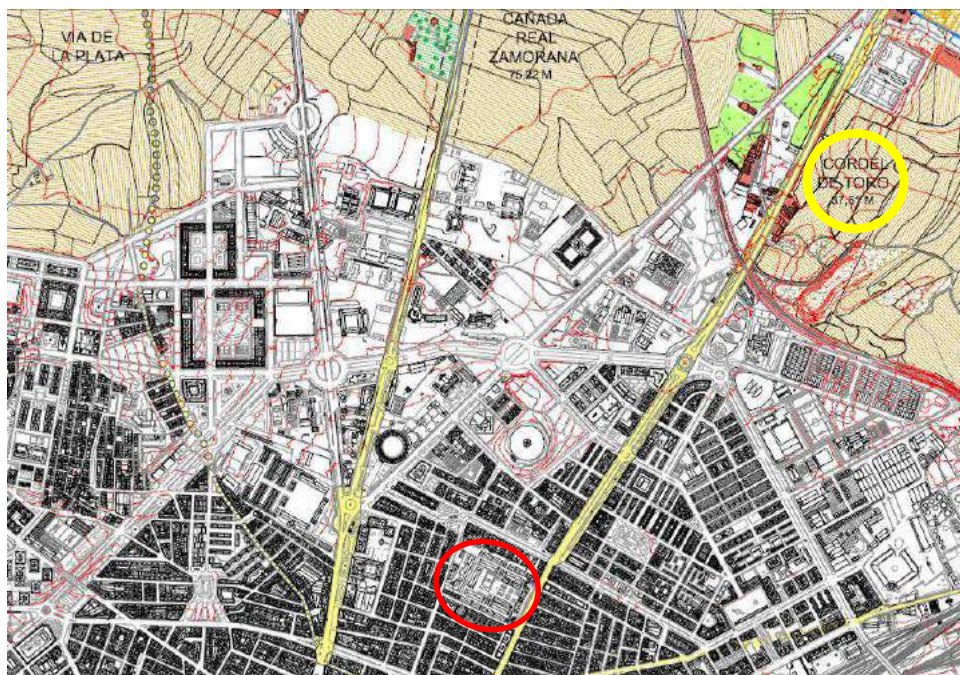


Figura. Extracto del plano I-PI "Análisis del territorio" de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca

Tal y como puede observarse en la imagen anterior, la actual Avenida de María Auxiliadora y su prolongación en de la Avenida de Federico Anaya coincide con el Cordel de Toro. Por lo tanto, el ámbito objeto de la Modificación limita al Sureste con el citado Cordel de Toro, no existiendo ninguna otra vía pecuaria en el interior del ámbito.

Debido a la zonificación propuesta, y encontrarse en el casco urbano, no existe influencia alguna sobre la mencionada vía pecuaria.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.10. Movilidad y accesibilidad

Estudio de tráfico y demanda de aparcamiento del ámbito de 2009.

En enero de 2009 se redactó un "Estudio de tráfico y demanda de aparcamiento" por la creación del Centro Comercial, que analizaba la influencia y el impacto que sobre el tráfico existente tendría la implantación del Centro Comercial y su aparcamiento, realizando un análisis territorial, un análisis del ámbito de estudio y de su red viaria, una descripción de las características principales de la actuación y de la movilidad generada, un estudio de atracción de desplazamientos, una evaluación de la capacidad de los viales, una evaluación de demanda del aparcamiento proyectado en la actuación y un estudio de aparcamientos en el entorno. El estudio concluía principalmente en que el funcionamiento del viario más próximo al entorno de la actuación no se vería afectado por la incorporación del nuevo tráfico generado por la nueva actuación, así como que el aparcamiento construido finalmente en el Centro Comercial podría albergar el volumen de vehículos máximo generado por la actuación estimando no ser necesario utilizar los dos últimos sótanos que bien podrían utilizarse para plazas de aparcamiento en alquiler.

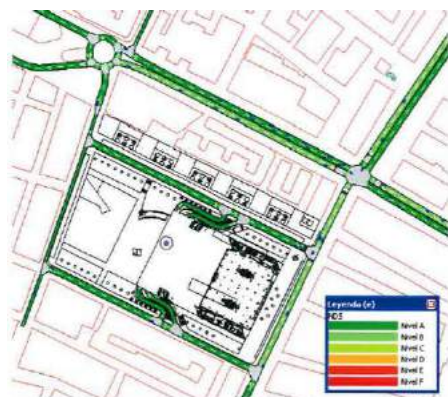


Figura nº 17: Situación Futura. Tercer escenario. Nueva matriz. Niveles de Servicio

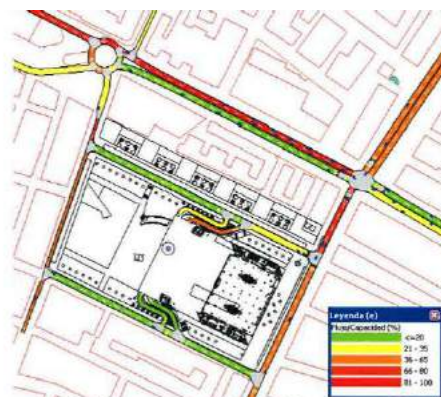


Figura nº 18: Situación Futura. Tercer escenario. Nueva matriz. % Flujo / Capacidad

Figura. Extracto del Estudio de Tráfico para la implantación del Centro Comercial. Año 2009.

Las conclusiones de este estudio fueron:

- El funcionamiento del viario más próximo al entorno de la actuación no se verá afectado por la incorporación del nuevo tráfico generado por la actuación y seguirá teniendo un comportamiento más que aceptable, al igual que en la situación previa.
- Si se llegara a poner en funcionamiento la nueva línea de tranvía que se encontraba en estudio, el funcionamiento del viario más próximo a la actuación seguiría siendo más que aceptable.
- El aparcamiento proyectado en el centro comercial podrá albergar el volumen de vehículos máximos generado por la actuación sin necesidad de utilizar los dos últimos sótanos.
- Se estima que, con un alquiler mensual de 60 €/mes, se podrán captar 184 plazas para residentes que actualmente aparcan en calzada.
- De los vehículos que con motivo de trabajo aparcan en calzada, se estima una captación de 139 plazas con un alquiler mensual de 60 €/mes.
- De los residentes que actualmente aparcan en calzada, se estima una demanda potencial de 680 plazas para adquirir una plaza en propiedad.
- Teniendo en cuenta los datos anteriores, se podría estimar una posible ocupación de los dos sótanos inferiores completa.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca**Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de la Ciudad de Salamanca de 2011.**

Durante los años 2011 a 2013 se redactó el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de la Ciudad de Salamanca, donde se realizaba un análisis y un diagnóstico global de la ciudad y una serie de propuestas concretas para la mejora de la movilidad en la ciudad.

Entre las propuestas planteadas en el PMUS, la única que afecta al ámbito es la propuesta de creación de un carril bici por las calles Víctimas del Terrorismo y Alfonso de Castro, en el medio plazo.

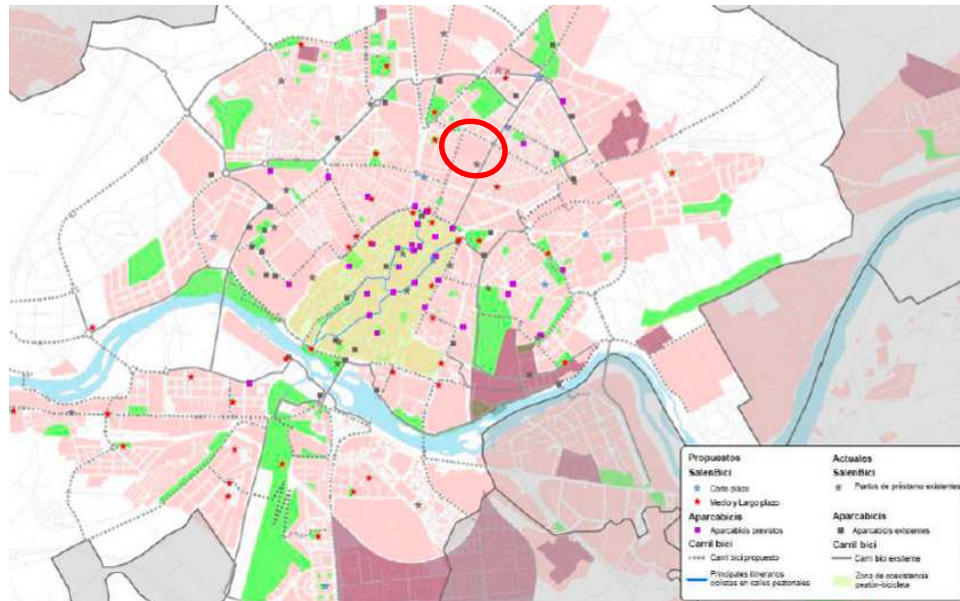


Figura. Plan ciclista propuesto por el PMUS, extraído del documento de Propuestas Finales.

5.11. Riesgos

En relación con las afecciones en materia de protección civil, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL nº246, de 23 de diciembre de 2010).

La Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León ha indicado que, consultada la base de datos cartográfica disponible a nivel de municipio, Salamanca se encuentra afectada por los siguientes riesgos/peligrosidades:

- Riesgo de Inundaciones: Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010:
 - o Riesgo: Medio.
- Riesgo de Incendios Forestales: Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) (Fuente DG del Medio Natural fecha de actualización cartográfica 20 de febrero de 2011):
 - o Riesgo Local: Moderado.
 - o Índice de Peligrosidad: Bajo.
- Riesgo por carretera y ferrocarril: Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL):
 - o Riesgo por carretera: Alto/Medio.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

- o Riesgo por ferrocarril: Medio/Bajo

Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección, al tratarse de una propuesta de Modificación de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

NATURALES:	
► Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 949/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
► Incendios forestales.	► ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
► Sismos.	► REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
► Desprendimientos y movimientos de tierras.	► INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA — (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental. Madrid. — (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía. Madrid.
► Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	►
TECNOLÓGICOS:	
► Nucleares.	► Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 551/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
► Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	► Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).

No obstante, cabe señalar que el ámbito está fuera de la zona de inundaciones contempladas, así como alejada de zonas de carreteras y ferrocarriles.

Sobre otros riesgos naturales como de incendios forestales carece de repercusión al encontrarse en una zona urbana consolidada, y en cuanto a deslizamientos de terrenos, tampoco tiene influencia al no existir este riesgo en el subsuelo como se ha podido comprobar en la construcción de las edificaciones construidas en el propio ámbito.

En cuanto al proyecto de la Norma Sismorresistente que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, analiza que en el territorio municipal de Salamanca los valores de aceleración sísmica son inferiores a 0,04 g. por lo que, no es necesario establecer medidas preventivas.

En cuanto a los riesgos tecnológicos, el ámbito se localiza alejado de centrales nucleares y al riesgo de accidentes derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera, el ámbito se encuentra alejado de vías importantes de transporte. Asimismo, no existe almacenamiento de sustancias peligrosas por lo que, es claro que no se aumenta ni varían las condiciones existentes sobre los riesgos mencionados.

En conclusión, la Modificación no produce incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.12. Infraestructuras existentes

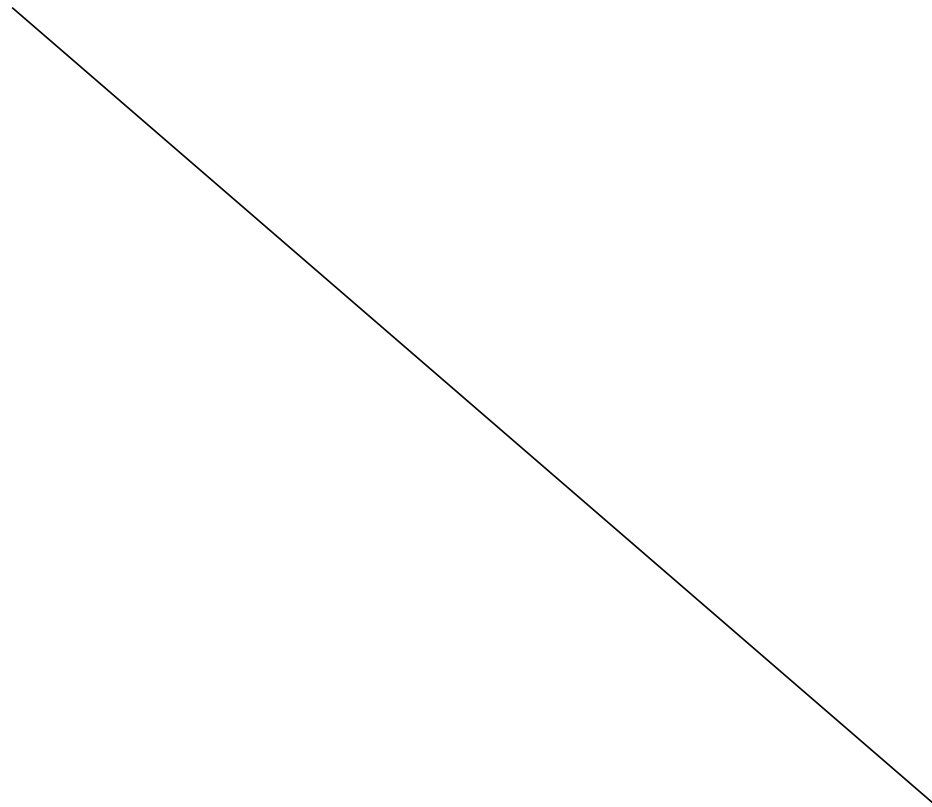
5.12.1. Abastecimiento de agua

Se dispone de una red en buen estado de conservación en el entorno cercano, con una tubería de la red arterial de Ø600 mm de fundición en la calle Alfonso de Castro, una tubería de distribución de fundición de Ø300 mm también en la calle Alfonso de Castro, una tubería de distribución de fundición de Ø150 mm en la calle Alonso de Ojeda y en la Avda. María Auxiliadora 2 tuberías de la red arterial de Ø600 y Ø1000 mm de fundición y una tubería de distribución de fundición de Ø400 mm.

La única actuación que se realizó cuando se implantó el centro comercial fue la instalación de un nuevo ramal en la calle Víctimas del Terrorismo, conectado a la red existente en la Avda. de Federico Anaya y en la Calle Alfonso de Castro, que daría servicio a las nuevas viviendas previstas en el planeamiento. Esa tubería es de fundición con Ø150 mm.

Debido a la reducida diferencia de cota existente entre la lámina de agua del depósito de la Chinchibarra (835 msnm) y la calle Víctimas del Terrorismo (823 msnm), la tubería no dispondrá de la presión mínima necesaria a pesar de la cercanía al depósito (para un edificio de hasta 7 plantas se estima una presión mínima de 39 m.c.a.). Por ello, será necesario que las edificaciones de mayor altura incluyan un grupo de presión que proporcione la presión mínima.

A la red de distribución se conectaron los ramales necesarios para el riego de los parterres y jardines dentro del ámbito. Estos ramales constan de una tubería de distribución general de PE de Ø63 mm, a la que se conectan una serie de tuberías de riego por goteo en los parterres de menor tamaño, y de difusores en las zonas de césped. El accionamiento del riego en las diferentes zonas se realiza manualmente, mediante la apertura de las válvulas de bola instaladas en arquetas de PE, dentro de las zonas ajardinadas.



Estudio Ambiental Estratégico "Avenida María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

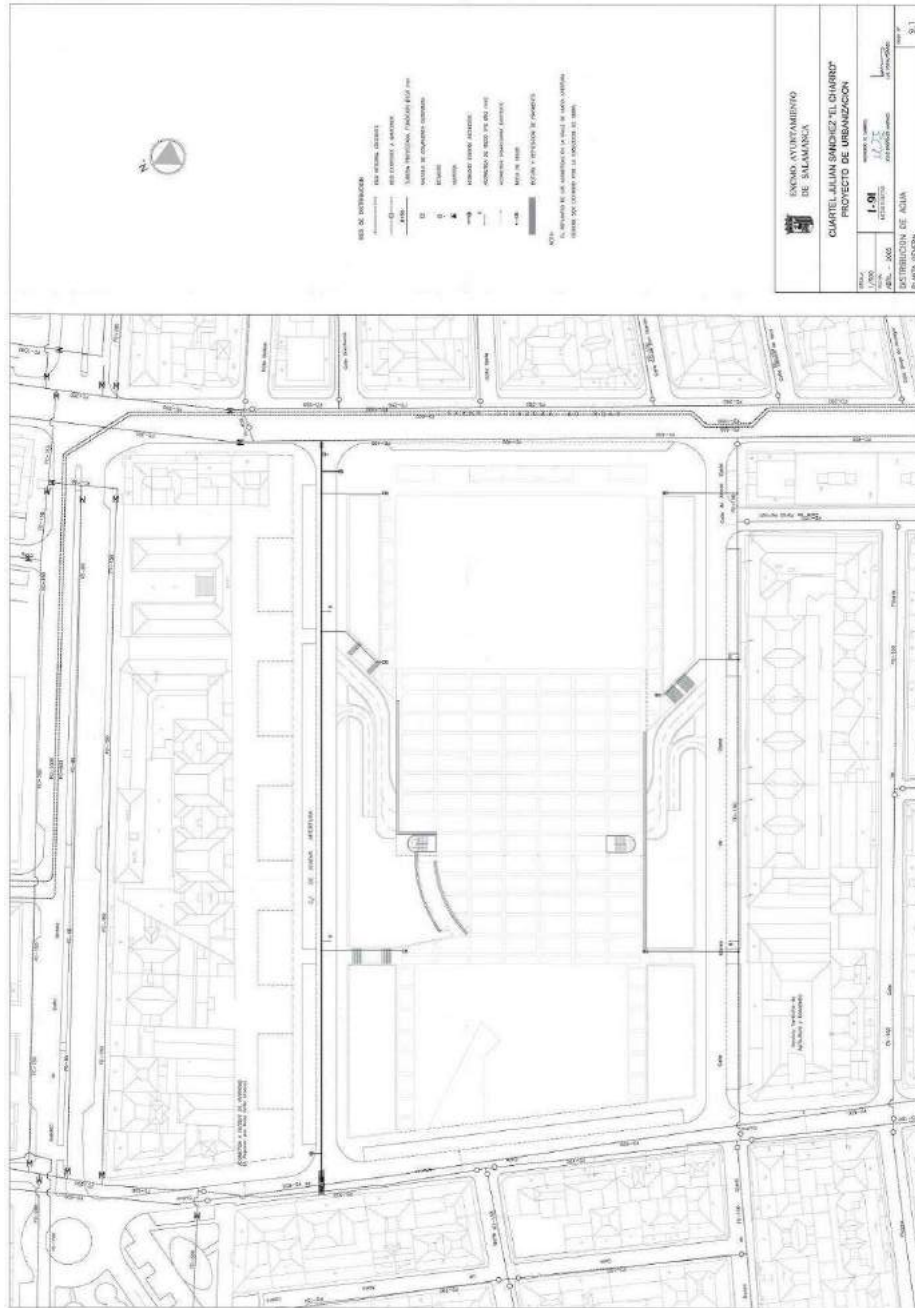


Figura. Red de distribución de agua existente. Fuente: Proyecto de Urbanización del ámbito del año 2005.



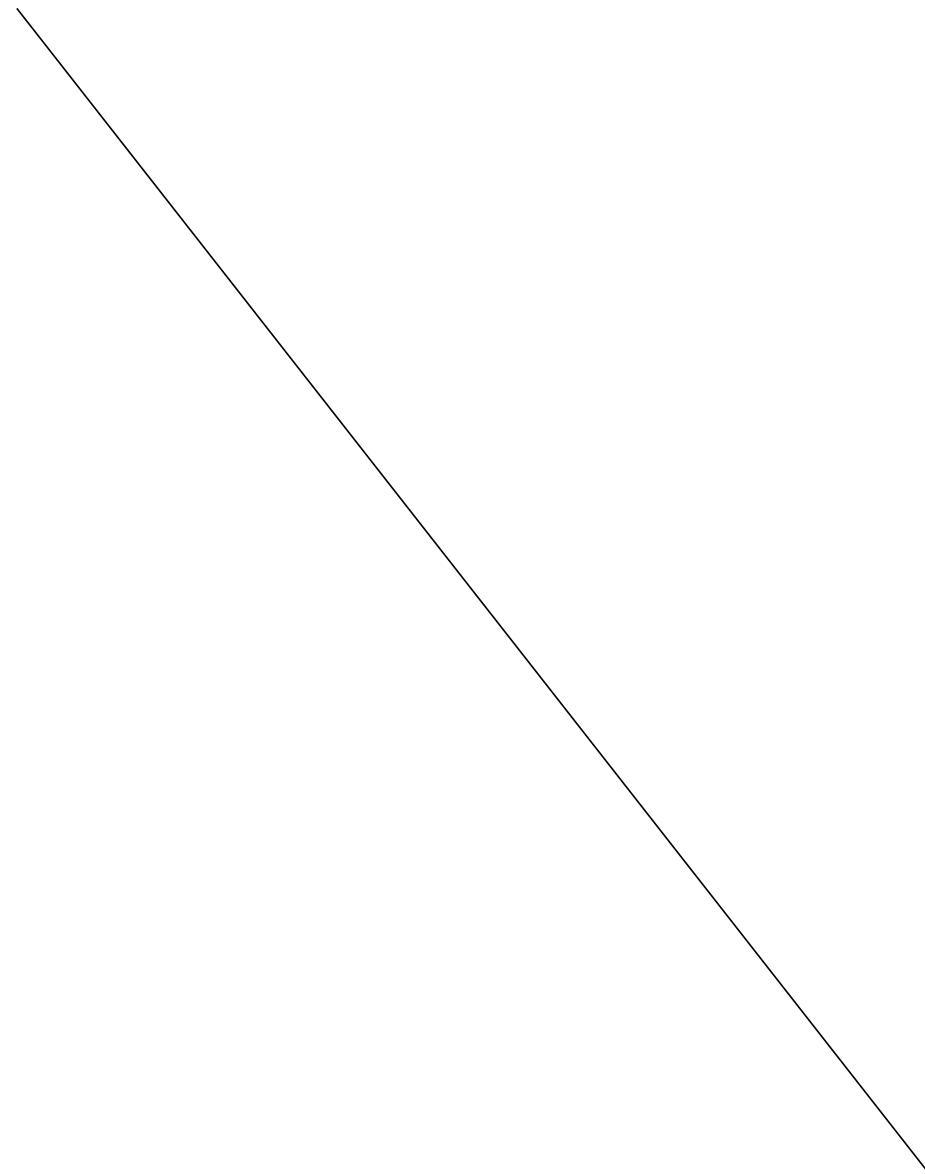
**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.12.2. Saneamiento

Se dispone de una red en buen estado de conservación en el entorno cercano, con colectores en las calles Alfonso de Castro y Alonso de Ojeda, que desembocan en el colector Ø800 mm de la Avda. María Auxiliadora.

La única actuación que se realizó cuando se implantó el centro comercial fueron dos nuevos ramales, uno en la calle Víctimas del Terrorismo y la calle Alonso de Ojeda, ambos de Ø300 mm, que recogen los caudales de aguas negras y de lluvia procedentes de la nueva urbanización, y se conectaron al colector existente en la Avda. María Auxiliadora.



Estudio Ambiental Estratégico "Avenida María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

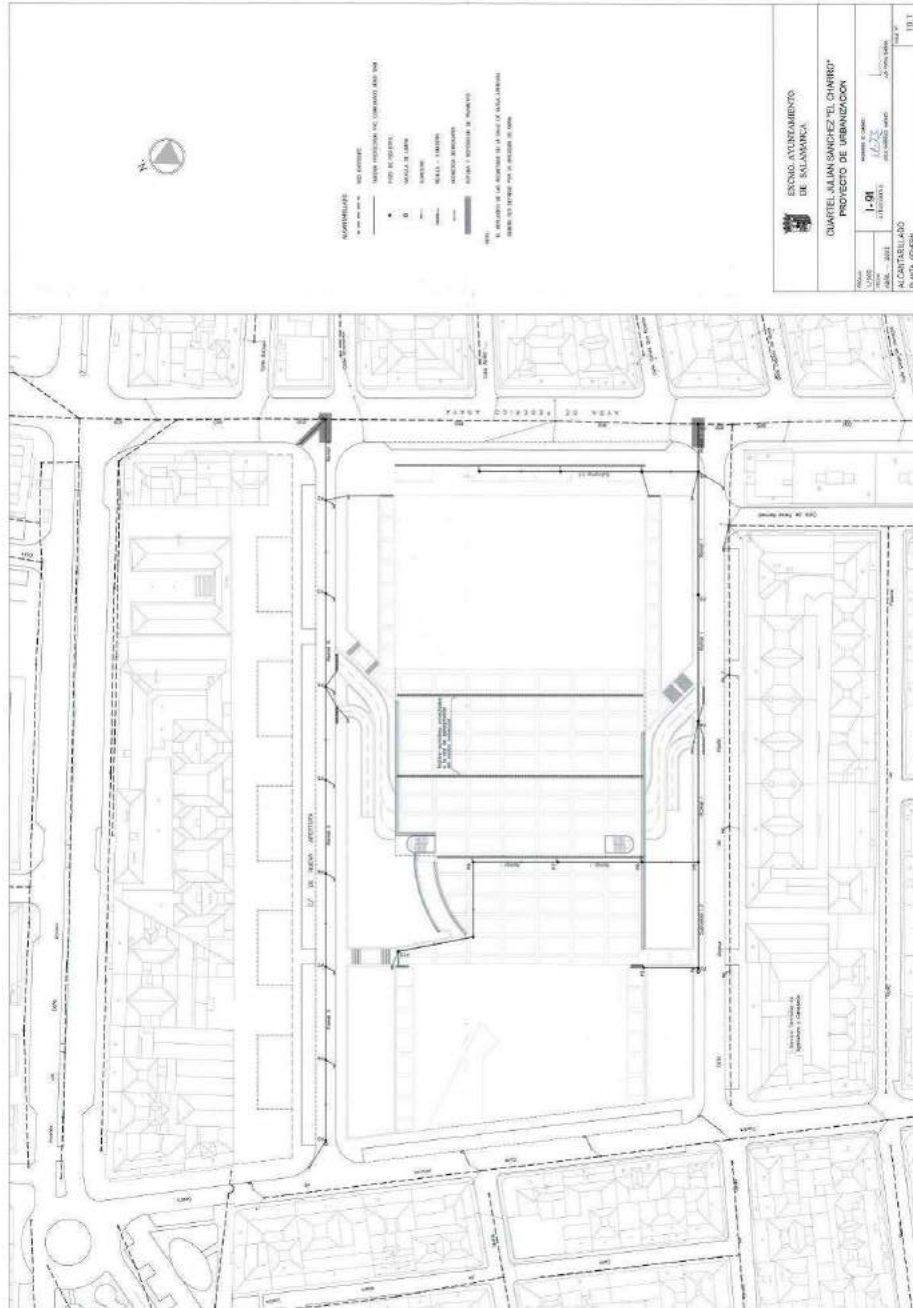


Figura. Red de saneamiento existente. Fuente: Proyecto de Urbanización del ámbito del año 2005.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.12.3. Energía eléctrica

Debido a la elevada necesidad de potencia que demandaba el centro comercial, la compañía suministradora manifestó la imposibilidad de suministro a partir de la red de media tensión que existía en el entorno, por lo que se hizo necesaria la instalación de dos nuevas líneas que conectasen el centro comercial con la subestación eléctrica de Garrido, situada a una distancia cercana a los 2 km. Para la instalación de estas nuevas líneas de media tensión fue necesario ejecutar una canalización subterránea en gran parte del trazado, ya que no existían tubos libres disponibles entre la subestación y el ámbito. El trazado de esta nueva canalización discurre a lo largo de la Avda María Auxiliadora-Avda. de Federico Anaya, la Avda. de Alfonso IX, la Calle de Gargabete, cruza la Avda. de los Cedros, continúa por la Calle del Mirto, cruza la Avda. de los Cipreses, y llega finalmente a la subestación a través de la Calle de Julita Ramos, tal y como se comprueba en la figura.

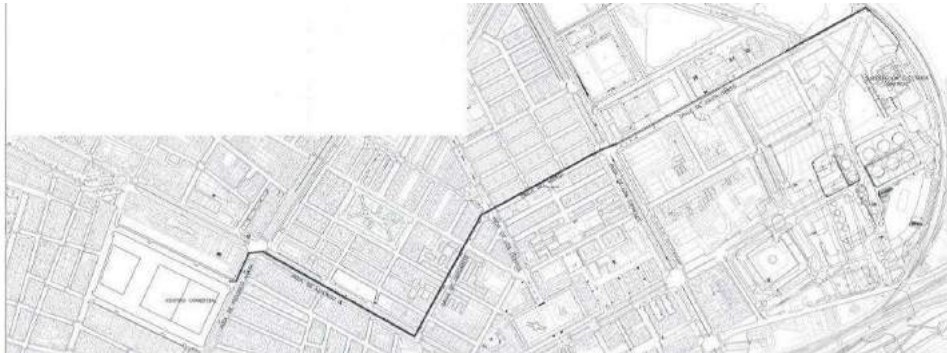


Figura. Trazado de la conexión de MT a la subestación de Garrido. Fuente: Proyecto de Urbanización del ámbito del año 2005.

En el entorno de la urbanización también se contempló la conexión de la nueva red con el Centro de Transformación existente en la Plaza de Madrid, para la que se previó una canalización de dos tubos de PE de Ø160 mm.

En la esquina de la Avda. María Auxiliadora con la calle Víctimas del terrorismo existe un Centro de Transformación.



Figura. Ubicación del CT existente sobre GoogleMaps.

Estudio Ambiental Estratégico “Avd. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

**Ayuntamiento
de Salamanca**

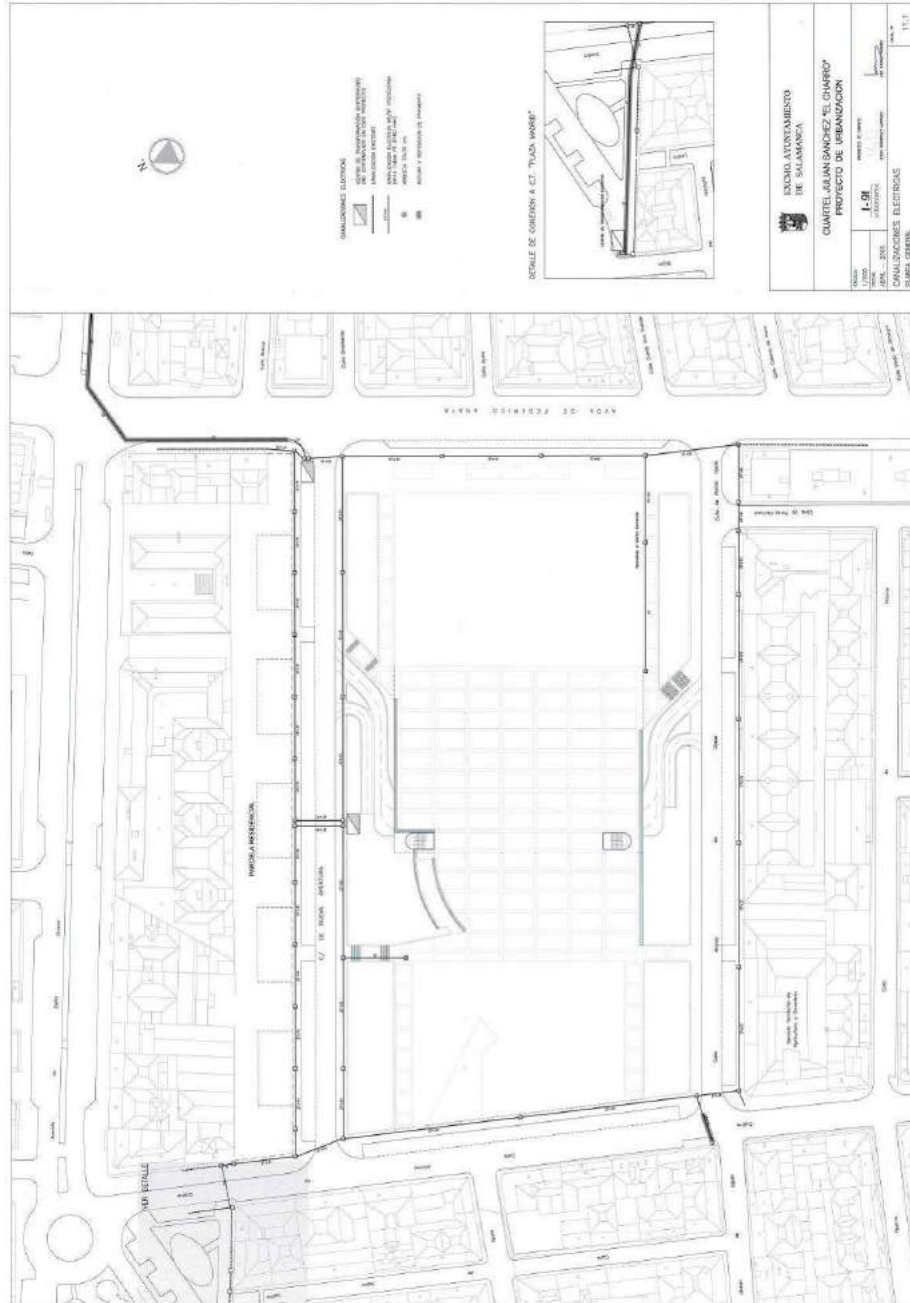


Figura. Red eléctrica existente. Fuente: Proyecto de Urbanización del ámbito del año 2005.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

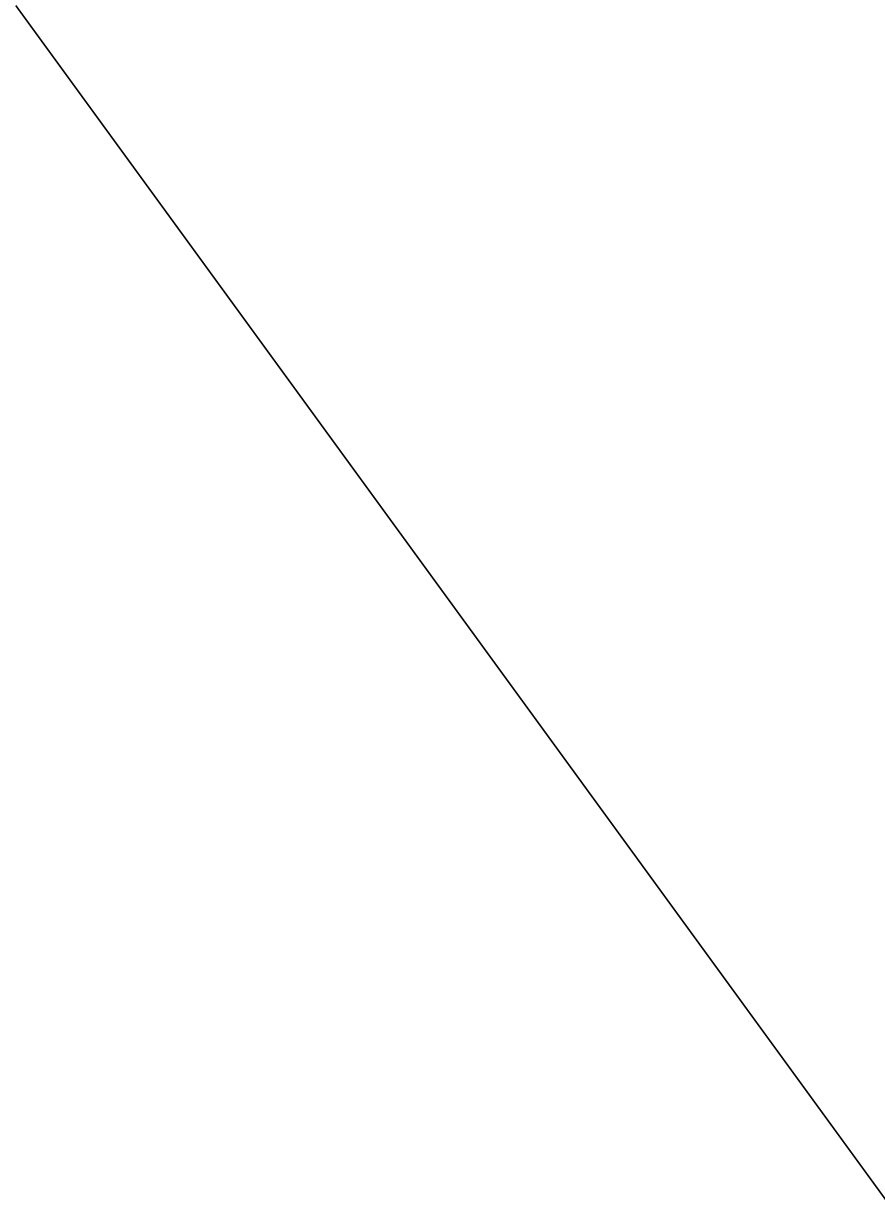
Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.12.4. Alumbrado

La instalación eléctrica se realizó con conductores instalados de forma subterránea, salvo la instalación de los proyectores obre la fachada del centro comercial, en la que un tramo de cableado está posado sobre la misma.

Los conductores son aislados, de tensión nominal de 1.000 V y la sección es de 6 mm². Los empalmes y conexiones se realizaron en cajas estancas, colocadas en el interior de las columnas.

La alimentación a las luminarias se realiza con cable de 0,6/1 KV., de 2,5 mm² de sección.



Estudio Ambiental Estratégico "Avenida María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

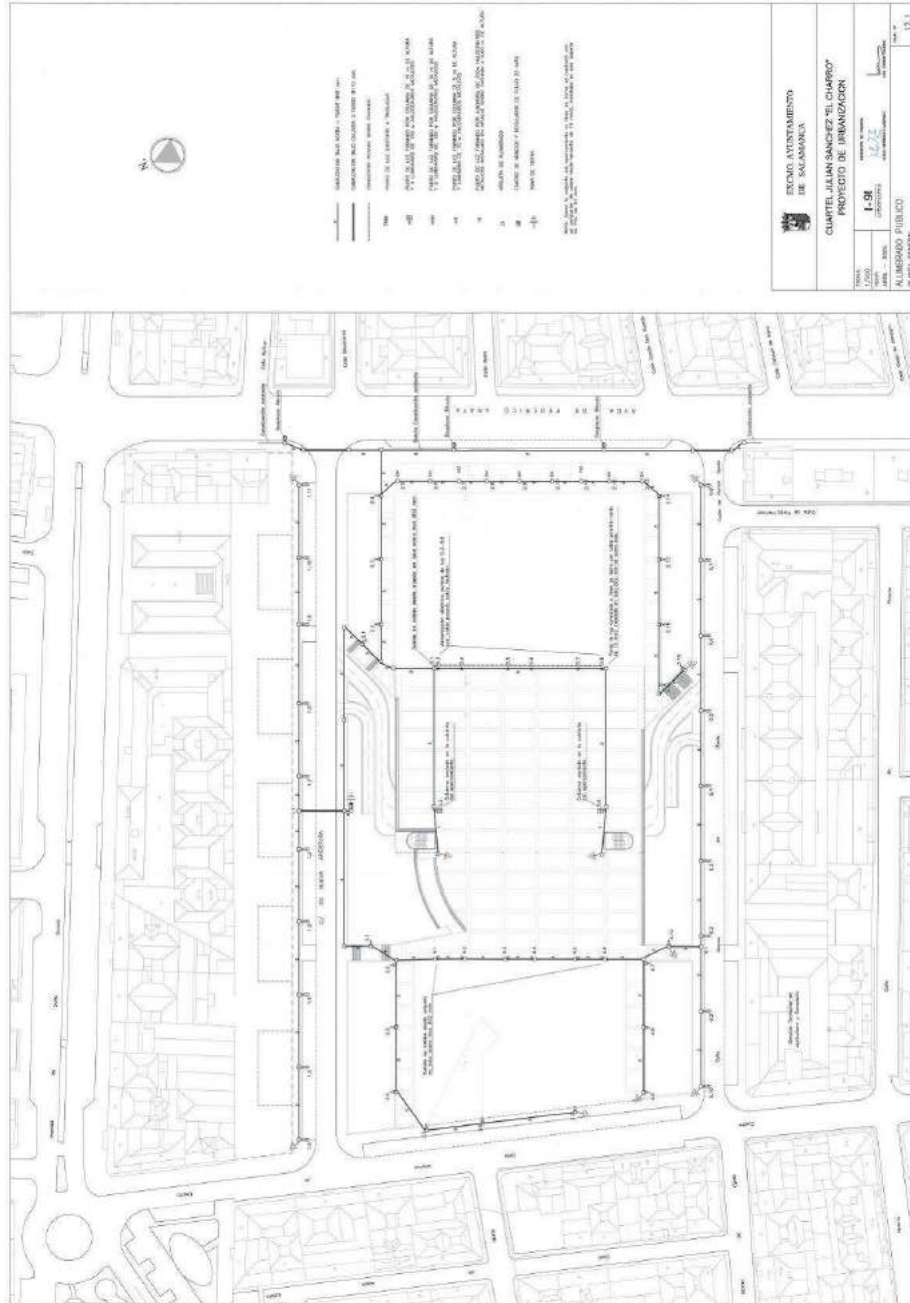


Figura. Red de alumbrado público existente. Fuente: Proyecto de Urbanización del ámbito del año 2005.

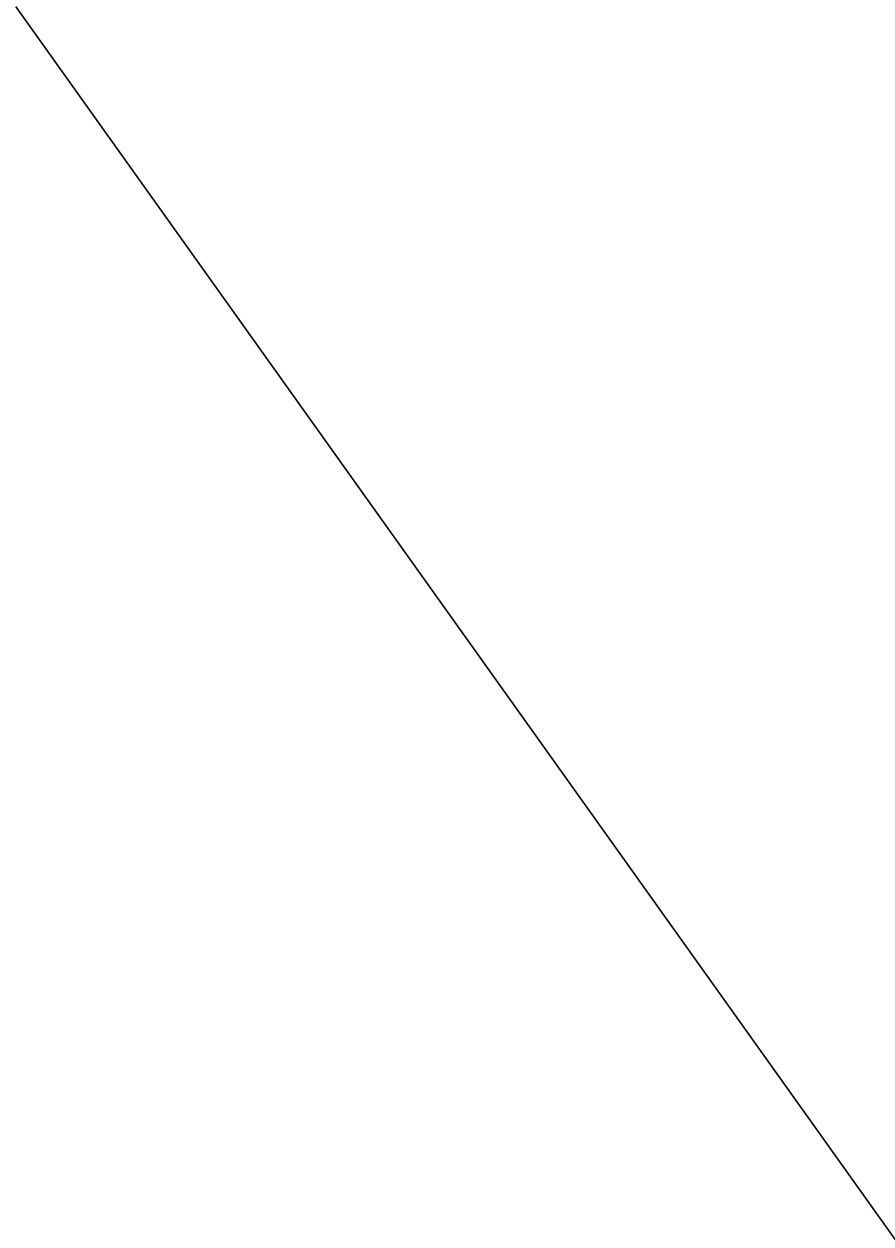


**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.12.5. Gas

De acuerdo con los servicios técnicos de la empresa Gas Castilla y León S.A., compañía concesionaria del suministro de gas en el municipio de Salamanca, a partir de la red existente en la Avda. María Auxiliadora se instalaron nuevos ramales de PE de Ø63 mm a lo largo de la calle Víctimas del Terrorismo, además del ramal ya existente en la calle Alfonso de Castro.



Estudio Ambiental Estratégico "Avenida María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca



Figura. Red de gas existente. Fuente: Proyecto de Urbanización del ámbito del año 2005.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

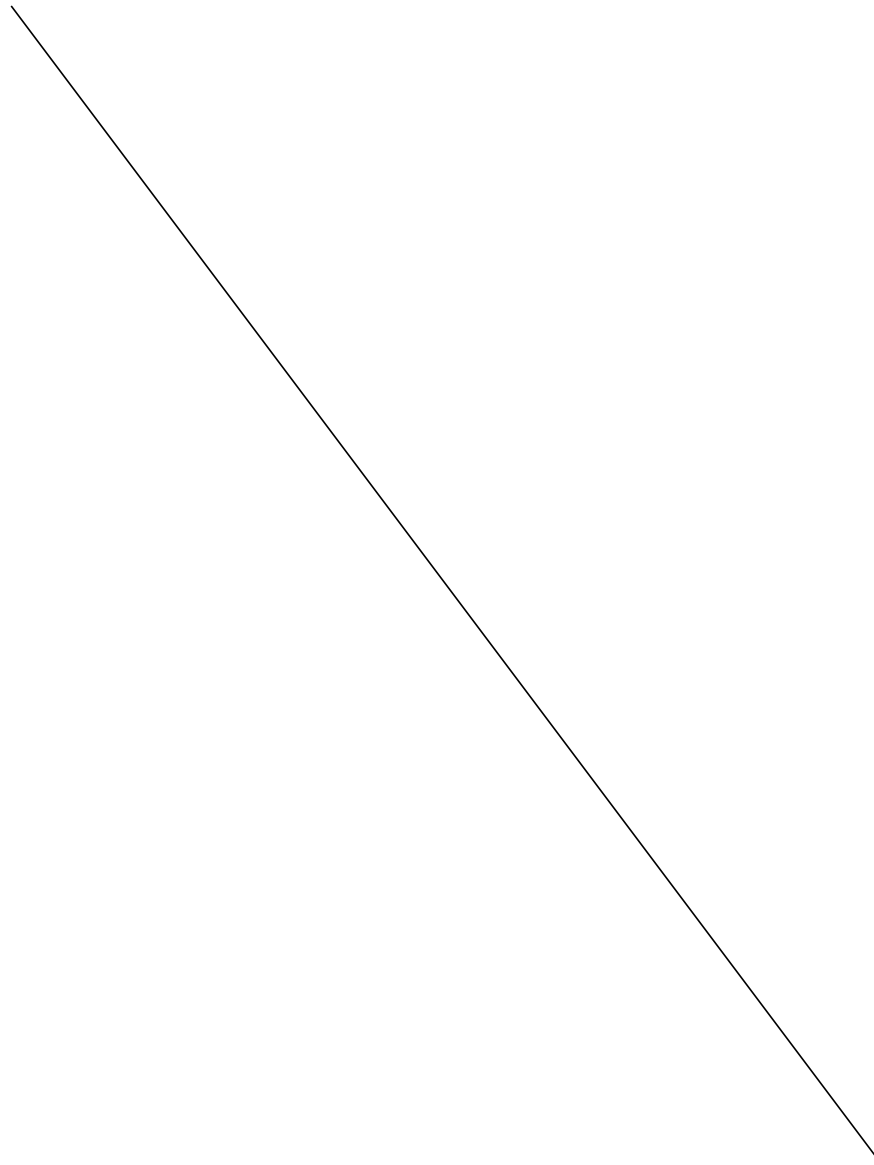
Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

5.12.6. Telefonía y telecomunicaciones

Las canalizaciones para la red de telefonía siguieron las previsiones realizadas por la compañía concesionaria Telefónica, realizando todas las conducciones necesarias para dar servicio a las nuevas parcelas del ámbito.

La obra civil para las redes de telecomunicaciones se adaptó a las instrucciones dadas por la compañía Retecal, habitual operador de la ciudad.

Las características de las redes proyectadas y los distintos elementos que éstas contienen, así como las conducciones existentes en la actualidad, quedan reflejados en los siguientes esquemas.



Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

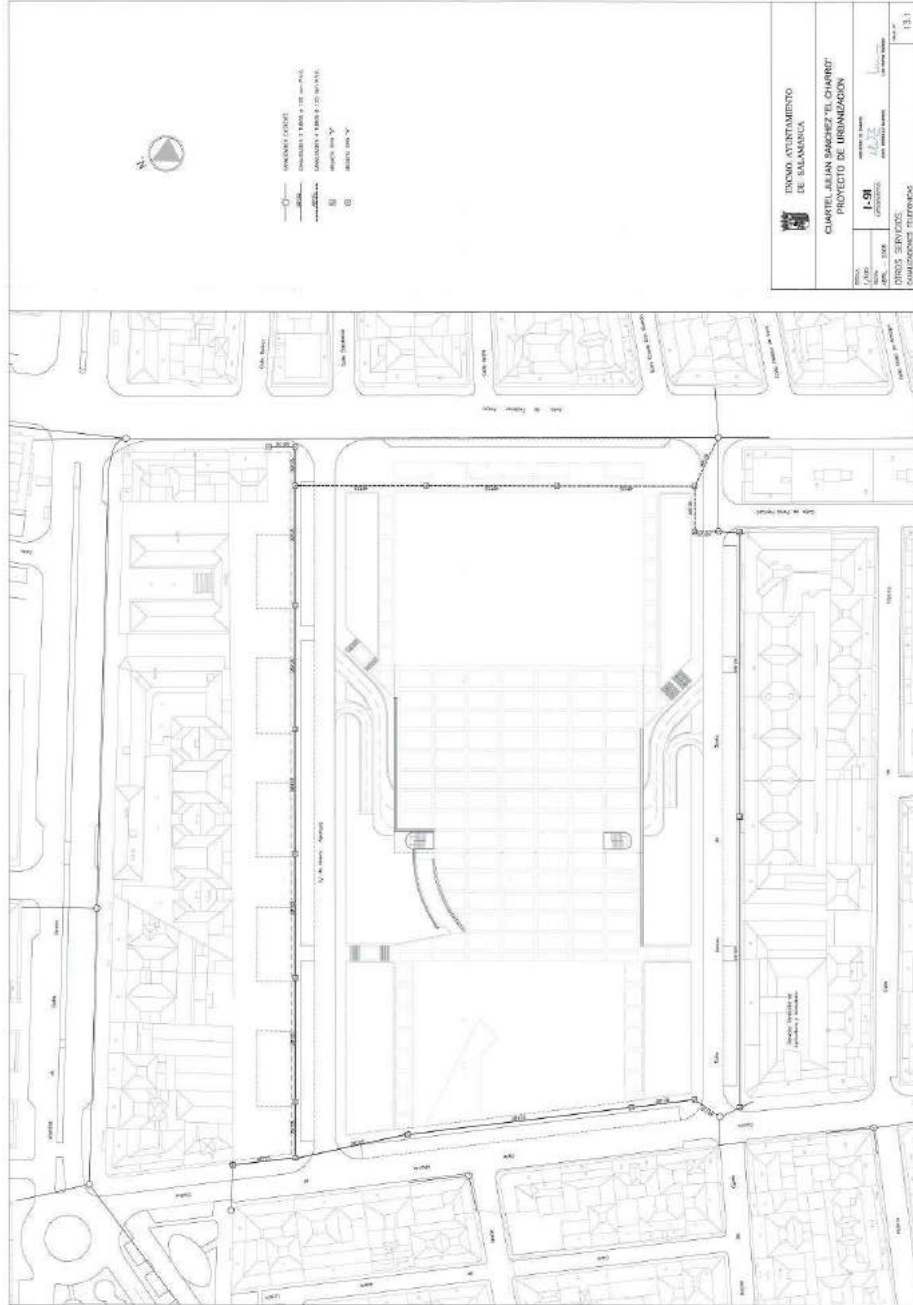


Figura. Red de telefonía existente. Fuente: Proyecto de Urbanización del ámbito del año 2005.

Estudio Ambiental Estratégico "Avenida María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

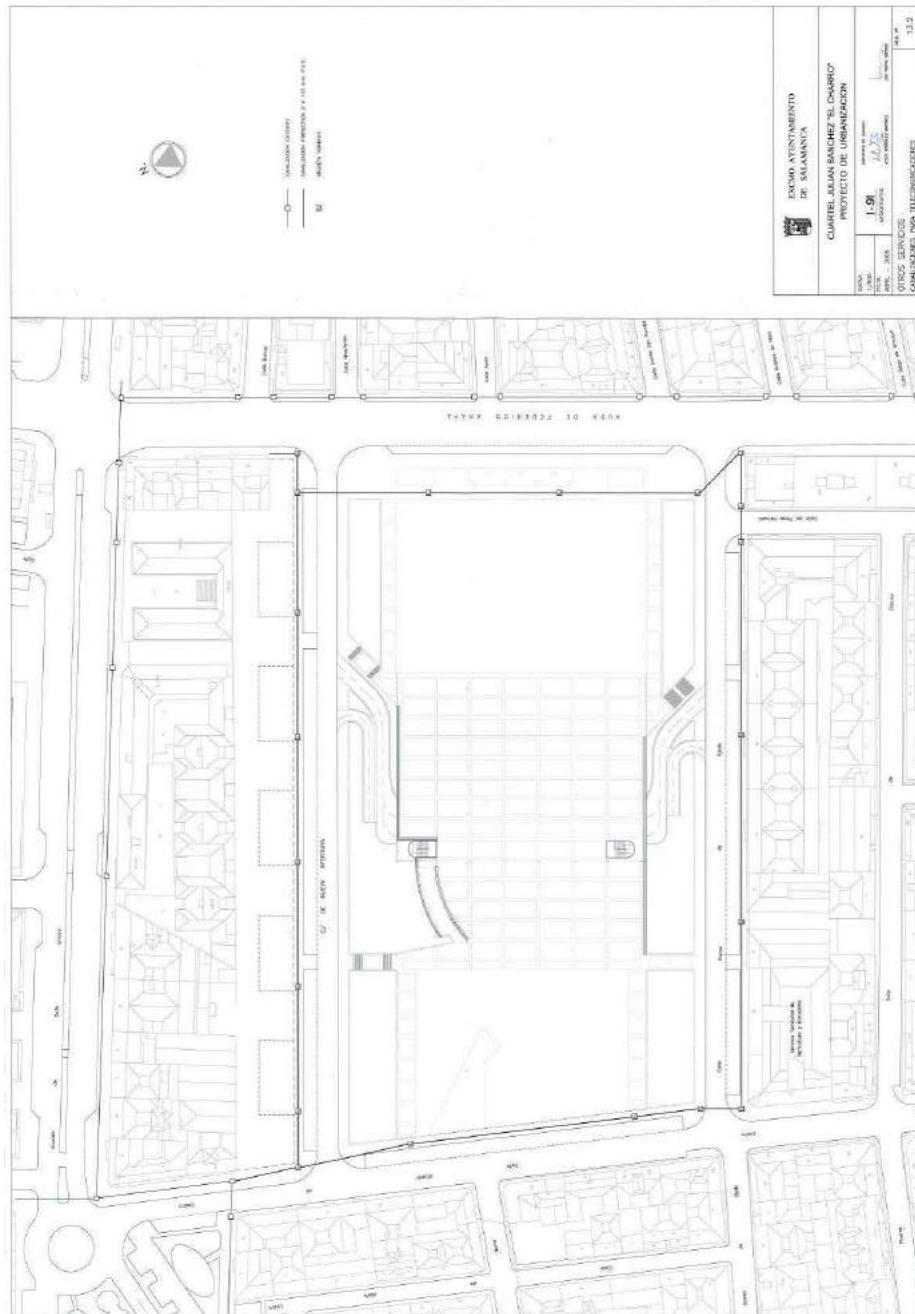


Figura. Red de telecomunicaciones existente. Fuente: Proyecto de Urbanización del ámbito del año 2005.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

6. Efectos ambientales previsibles

6.1. Consideraciones metodológicas

Dentro de este apartado se evalúan las posibles afecciones sobre las diferentes variables ambientales del medio de la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca "Avda. María Auxiliadora", incidiendo especialmente en su carácter estratégico.

Para la valoración de los posibles efectos ambientales derivados de la ejecución de la Modificación, se realiza un análisis comparativo entre la probable evolución de los elementos del medio en el caso de mantenerse las determinaciones actuales y la evolución de los mismos en el caso de que se ejecute finalmente la planificación en cuestión.

En la medida de lo posible se han identificado indicadores que recojan parámetros del sistema de indicadores ambientales de Castilla y León, y se ha dado un valor (o rango) de referencia tomado bien de la normativa cuando existe alguna regulación, bien de estudios de evaluación ambiental equivalentes. Se presentan a continuación, de manera sintética los indicadores operativos considerados en la evaluación estratégica como indicadores de evaluación.

Atmósfera y energía.

- i. Calidad del aire. Incremento de la emisión de contaminantes en el municipio por el desarrollo de la Modificación. Valor de referencia: Por contaminantes PM₁₀, SO₂, NO₂, O₃ y CO.

La Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Castilla y León ofrece datos de inmisión relativos a distintos contaminantes atmosféricos. Su finalidad principal es registrar los niveles de concentración de los principales contaminantes atmosféricos, de forma que se puedan definir los niveles de calidad del aire y recomendar, en su caso, actuaciones y políticas acordes con las situaciones de contaminación planteadas.

- ii. Emisiones de gases de efecto invernadero per cápita en el nuevo desarrollo. Valor máximo: 8.1 t GEI/habitante. (Fuente: valor de referencia de emisiones de CO₂eq per cápita permitidas por el protocolo de Kioto para España (AT-01 Emisiones de Gases de Efecto Invernadero).

La lucha contra el cambio climático debe pasar inexorablemente por la reducción en las emisiones de gases de efecto invernadero. Para ello, se plantea evaluar, el incremento de las emisiones municipales asociados al nuevo desarrollo urbano respecto de las emisiones básicas antes de la actuación, referidas al número de habitantes. El objetivo es adecuar la planificación de manera que se minimicen las emisiones ajustando por ejemplo la densidad edificatoria o la disponibilidad de puntos de transporte colectivo.

- iii. Incremento de los niveles acústicos con respecto a los existentes antes del desarrollo de la planificación. Recomendación: no deben superarse los niveles establecidos por la legislación para el tipo de usos previsto.

El importante incremento del nivel económico experimentado por los países desarrollados en las últimas décadas, con un creciente aumento de la implantación generalizada del sector servicios, ha contribuido, por un lado, a elevar el grado de bienestar social, y por otro, a disminuir la calidad ambiental, y en particular, al aumento de la contaminación acústica. Para ello, se plantea evaluar, el incremento de los niveles acústicos asociados al nuevo desarrollo urbano respecto de los niveles admisibles por la legislación vigente. El objetivo es adecuar la planificación de manera que se minimicen estos niveles sonoros de tal forma que las molestias y efectos nocivos sobre la salud sean mínimos.

- iv. Compatibilidad de los usos propuestos con el confort sonoro exigible.

Como se ha comentado en el indicador anterior el incremento de los niveles acústicos con los usos que se proponen en la modificación propuesta estos deben adecuarse y ser compatibles con la zonificación acústica marcada por la legislación vigente.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Recursos edáficos.

- v. Superficie de suelo urbanizable por tipo de calidad agrológica. (Fuente: elaboración propia, en línea de los principios establecidos en el libro verde de medio ambiente urbano). Recomendación conservar el 100% del desarrollo en los suelos de calidad del municipio.

El suelo, considerado desde la perspectiva de las actividades humanas dirigidas al aprovechamiento de su potencial productivo (agricultura, ganadería, explotación forestal), se ha definido tradicionalmente como el conjunto de unidades naturales que ocupan las partes de la superficie terrestre que soportan las plantas, y cuyas propiedades se deben a los efectos combinados del clima y de la materia viva sobre la roca madre, en un periodo de tiempo y en un relieve determinado. La importancia del suelo radica en las numerosas funciones que desempeña, tanto ambientales como económicas, sociales y culturales.

Los principales problemas ambientales que generan la urbanización y la actual dinámica de crecimiento son el consumo de suelo y la destrucción de la matriz biofísica existente. El suelo es un recurso limitado, no renovable y de difícil reciclado cuando se edifica sobre él. Dificilmente se recupera suelo para cualquier otro uso una vez se ha dedicado a edificar. A tenor de la importancia del mantenimiento funcional del recurso edáfico es preciso orientar el desarrollo del planeamiento urbanístico salvaguardando aquellas zonas de mayor calidad. Por este motivo se considera fundamental proteger y conservar los suelos de mayor valor agrícola y forestal impidiendo sobre ellos los nuevos desarrollos contemplados en la modificación.

- vi. Presencia de suelos contaminados. Los valores de referencia serán los índices estandarizados por la normativa sectorial.

Los diferentes usos del suelo que se hayan producido históricamente pueden haber producido la contaminación de los suelos, y por este fin se ha establecido una serie de legislación de ámbito nacional (Real Decreto 9/2005) con el objeto de establecer una relación de las actividades susceptibles de causar contaminación en el suelo.

Recurso hídrico.

- vii. Superficie de dominio público hidráulico afectado. Exigencia 0 ha. Respeto del Dominio Público Hidráulico, de no planificar usos consuntivos (que ocupen el espacio de forma permanente) en el área de servidumbre (5 metros). (Fuente: elaboración propia a partir del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

De acuerdo con la Ley de Aguas y su Reglamento, hay que minimizar la afección al dominio público hidráulico no incurriendo en la planificación de usos ilegales. Con objeto de garantizar la protección del recurso hídrico y de la estructura y función de los ecosistemas acuáticos y de ribera, es recomendable proteger de todo su ámbito de influencia de potenciales fuentes de impacto.

- viii. Índice de permeabilidad. Recomendación: superior al 70% (% de la cuenca impermeabilizada por el desarrollo de la modificación inferior al 30%). (Fuente: adaptado de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona).

El Índice de Permeabilidad indica la relación entre las superficies funcionalmente significativas en el ciclo natural (zonas permeables) y la superficie total % de la cuenca en la que se desarrolla la Modificación. La producción de ciudad lleva consigo el sellado y la impermeabilización de buena parte del territorio que se urbaniza. Esto supone restringir de manera drástica la posibilidad de vida vegetada y, sin ella, la de multitud de organismos dependientes, aparte de consecuencias que tienen que ver con el microclima y el confort urbano, la isla de calor, el ciclo hídrico, la contaminación atmosférica, etc. El índice de permeabilidad pretende evaluar el nivel de afectación de la urbanización y el impacto de este sobre el territorio ocupado. Por todo ello, parece razonable desarrollar patrones de urbanización de bajo impacto tanto en los nuevos desarrollos como en operaciones de reurbanización, evitando el sellado masivo y la impermeabilización de suelos.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca**Recursos naturales y biodiversidad.**

- ix. Superficie de vegetación natural afectada por el proceso urbanizador. Porcentaje de comunidades vegetales naturales con respecto a la superficie total afectada por la planificación.

Una sencilla medida que permite el grado de afección de la flora presente en el ámbito de estudio. Este sencillo parámetro indica el porcentaje de formaciones vegetales que potencialmente pueden ser transformados como consecuencia directa del proceso urbanizador.

- x. Presencia de especies protegidas según la legislación sectorial vigente en el ámbito de estudio.

La presencia de especies faunísticas o vegetales que se encuentran dentro de los catálogos de protección de las diferentes administraciones competentes representan, en última instancia, el grado de naturalidad en que se encuentra el ecosistema. Con este sencillo indicador de presencia o ausencia nos permite cuantificar la biodiversidad existente en la zona de estudio.

- xi. Superficie de áreas naturales protegidas afectadas respecto de la superficie total protegida por figura de protección. Recomendable 0%. En función del tipo de espacio y de la existencia o no de normas de gestión, pueden existir exigencias o impedimentos legales. (Fuente: elaboración propia a partir del Libro Verde de Medio Ambiente Urbano).

Se trata de una medida sencilla que permite detectar el grado de intrusión del desarrollo del planeamiento en espacios naturales protegidos de distinta índole. Este parámetro se elaborará individualmente para cada figura de protección presente en el municipio o zona afectada y también de manera integrada para todos los espacios tengan o no declarados instrumentos de planificación o gestión. La mejor garantía para la protección y conservación del patrimonio natural y la biodiversidad es la no afección de estos espacios.

Recurso habitacional. Morfología urbana e intensidad de uso del suelo.

- xii. Superficie áreas verdes/habitante. Mínimo 10 m² por habitante. Recomendables 20. (Fuentes: Organización Mundial de la Salud y Agencia de Ecología Urbana de Barcelona).

La existencia de un espacio verde urbano en cantidad y calidad suficiente para el desarrollo de actividades de recreo y esparcimiento al aire libre forma parte del vector calidad de vida, que aumenta la salud física y mental y el bienestar ciudadano. Además, estos espacios minimizan la contaminación atmosférica, electromagnética y lumínica, así como el ruido y las vibraciones.

- xiii. Densidad edificatoria: nº viviendas por hectárea. Mínimo 45. Recomendables 60. Máximo 70. (Fuente: Agencia de Ecología Urbana de Barcelona y Libro Verde del Medio Ambiente Urbano, y legislación autonómica en materia de urbanismo).

Con objeto de definir unos criterios relativos a la expansión y remodelación urbana, acordes con los objetivos ambientales definidos relativos a una ocupación sostenible del territorio, es necesario asegurar una densidad edificatoria y compacidad suficiente que garantice las condiciones adecuadas para conectar y dinamizar el tejido urbano creado. A través de una planificación ordenada, se trata de encontrar un punto de equilibrio que evite tanto una excesiva dispersión de la ciudad como la creación de concentraciones masivas del territorio. Las ciudades difusas son más consumidoras de recursos: requieren más suelo, y más desplazamientos públicos y privados. En ciudades más compactas, se disminuye la relación distancia-tiempo de desplazamiento, potenciando los desplazamientos a pie y en transporte público frente al uso del automóvil. Además, se crean espacios para el encuentro, intercambio y comunicación entre personas, actividades e instituciones diferentes, constituyentes de la esencia e identidad propia de la ciudad. Una densidad adecuada tiende a incrementar la multifuncionalidad de usos en menos espacios.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca**Patrimonio.**

- xiv. % Superficie de vías pecuarias ocupadas/ Superficie de vías pecuarias total. Exigible por ley 0%. (Fuente: elaboración propia a partir de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León).

Se trata de una medida sencilla que permite detectar el grado de intrusión del desarrollo del Plan en vías pecuarias (cañadas, cordeles, descansaderos, etc.). La mejor garantía para la protección y conservación del patrimonio cultural es la no afectación de estos espacios.

- xv. Superficie de suelo urbanizable por nivel de protección arqueológica. (Fuente: elaboración propia, en línea de los principios establecidos en la Ley 10/1998, de 9 julio 1998, del Patrimonio Histórico). Recomendación 0% del desarrollo en terrenos con algún tipo de protección.

La salvaguarda y conservación del Patrimonio Histórico se formula como el mejor medio para su conocimiento y su disfrute. Integran dicho patrimonio, los bienes muebles e inmuebles de interés cultural, social, artístico, paisajístico, arquitectónico, geológico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico y técnico, así como natural, urbanístico, social e industrial, relacionados con la historia y la cultura de la Comunidad. También forman parte del mismo, los conjuntos urbanos y rurales, los lugares etnográficos, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques de valor artístico, histórico o antropológico. Con el fin de evitar actividades que puedan suponer peligro o deterioro de las Zonas Arqueológicas, se considera preceptivo evitar desarrollos urbanísticos en estas zonas.

Movilidad.

- xvi. Incremento del tráfico en el municipio como consecuencia del nuevo desarrollo.

Residuos.

- xvii. Volumen de residuos generados por la modificación en relación al volumen generado por el municipio. Recomendación: Proporción asumible por los sistemas de gestión existentes.

El volumen de residuos generado por los nuevos desarrollos no debe suponer una proporción importante en relación a los volúmenes generados actualmente en el municipio, de modo que la gestión de los mismos pueda ser asumida por los sistemas de gestión existentes en la actualidad.

La ejecución de los nuevos desarrollos puede suponer un incremento del tráfico en el ámbito, lo que puede repercutir negativamente en la movilidad y esto afectar a la calidad de vida de las personas en el municipio.

Por último, cada uno de los principales efectos ambientales se valorarán de acuerdo a los criterios para determinar la posible significación de las repercusiones sobre el medio ambiente recogidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCYL de 13 de noviembre de 2015). Estos criterios han sido los siguientes:

SIGNO (SI)	MAGNITUD (M)
TEMPORALIDAD (T)	ACUMULACIÓN (A)
SINERGIA (S)	EXTENSIÓN (EX)
PONDERACIÓN (P)	REVERSIBILIDAD (R)
RECUPERABILIDAD – MEDIDAS CORRECTORAS (MC)	TIPO DE IMPACTO (TI)

- SIGNO (SI). Este criterio se refiere al carácter, beneficioso o perjudicial, de la acción generadora de impacto.
 - o SI = 0 (sin impacto).
 - o SI = +1,0 (impacto positivo o beneficioso).
 - o SI = -1,0 (impacto negativo o perjudicial).

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

- **MAGNITUD (M)**. Este valor se refiere al alcance o intensidad que una acción puede tener sobre un factor del medio. Su escala de valoración es la siguiente:
 - o M = 1,0 (afección baja).
 - o M = 3,0 (afección media).
 - o M = 5,0 (afección alta).
- **TEMPORALIDAD (T)**. Hace referencia a la manifestación temporal del impacto. De esta manera, se distinguen:
 - o T = 0,5 (impacto ocasional, no periódico).
 - o T = 1,0 (impacto frecuente, periódico o no).
 - o T = 2,0 (impacto permanente).
- **ACUMULACIÓN (A)**. Este valor se refiere al incremento progresivo de la gravedad de un impacto.
 - o A = 1,0 (no acumulativo).
 - o A = 2,0 (sí acumulativo).
- **SINERGIA (SN)**. Se refiere a la afección producida por la presencia simultánea de varios impactos, cuyo efecto sinérgico es mayor que la suma de cada impacto individual. Se entiende también como aquel impacto individual cuya presencia implica el incremento no lineal de otros impactos.
 - o SN = 1,0 (no sinérgico).
 - o SN = 2,0 (sí sinérgico).
- **EXTENSIÓN (E)**. Este valor es dependiente del alcance o área de influencia teórica del impacto sobre los factores del medio considerados.
 - o E = 1,0 (puntual).
 - o E = 3,0 (medio o moderado).
 - o E = 5,0 (extenso).
- **PONDERACIÓN (P)**. Este es un criterio de valoración de la importancia relativa del factor ambiental considerado, en su entorno territorial. Se refiere a la afección que se produce sobre los sistemas ecológicos, cuando el elemento del medio considerado recibe un impacto dado.

Este criterio o parámetro pretende efectuar una ponderación sobre la intensidad del impacto que se produce sobre un factor ambiental. La calificación se incorpora tras la fase de descripción y valoración del medio, que genera un valor fijo para cada elemento del medio.

 - o P = 1,0 (para factores prescindibles, o de importancia no especialmente destacable, sin implicaciones relevantes en la dinámica local o regional).
 - o P = 2,0 (para factores del medio calificados de alto valor, raros, singulares, con elementos individuales o conjuntos amenazados, protegidos, etc.).

En el caso particular de este proyecto, se han considerado como factores del medio ponderables: la calidad del aire, la calidad de las aguas, la superficie de Espacios Naturales Protegidos (el Parque Regional y LIC), y todos los factores del medio socioeconómico y cultural.
- **REVERSIBILIDAD (R)**. Este valor se refiere a la posibilidad de retorno a la situación inicial del factor afectado, una vez desaparezca la acción generadora del impacto.
 - o R = 1,0 (sí reversible).
 - o R = 2,0 (no reversible).

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

- RECUPERABILIDAD-APLICABILIDAD DE MEDIDAS CORRECTORAS (MC). Este criterio hace referencia a la posibilidad de regenerar, aminorar o corregir los efectos de un impacto, mediante la aplicación de medidas correctoras. También considera la intensidad o esfuerzo de dichas medidas correctoras.
 - o MC = 0,25 (no necesita medidas correctoras o aplicación de medidas muy ligera).
 - o MC = 0,5 (necesita medidas correctoras no intensivas).
 - o MC = 0,75 (necesita medidas correctoras intensivas).
 - o MC = 1,0 (no es recuperable).

La escala de valoración utilizada pretende aplicar un método basado en conceptos complejos mediante un sistema sencillo de selección, facilitando la asignación de valores a cada acción generadora de impacto. De esta manera se combinan criterios basados en la potencia de un impacto (magnitud, temporalidad, acumulación) con aquellos que hacen referencia a las relaciones entre factores ambientales (sinergia, ponderación) y con la potencialidad de regeneración, natural o inducida de las condiciones originales. La fórmula utilizada para la aplicación de estos criterios es la siguiente:

$$- TI = SI [(M \times T \times A \times SN) + (E \times P)] \times R \times MC$$

Esta expresión varía entre 0 y ± 100 , y se han establecido las siguientes categorías o tipos de impacto, utilizando parcialmente las denominaciones descritas en el Real Decreto de Evaluación de Impacto Ambiental.

IMPACTOS POSITIVOS	RANGO	IMPACTOS NEGATIVOS
Reducido	< 25	Compatible
Moderado	25 - 50	Moderado
Notable	50 - 75	Severo
Alto	> 75	Crítico

La expresión de tal valoración se ha concretado en la siguiente escala:

- **IMPACTO COMPATIBLE:** Aquél cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas protectoras o correctoras.
- **IMPACTO MODERADO:** Aquél cuya recuperación precisa prácticas protectoras o correctoras y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere algo de tiempo.
- **IMPACTO SEVERO:** Aquél en el que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras o correctoras, y en el que, tras el establecimiento de estas medidas, la recuperación precisa un cierto período de tiempo.
- **IMPACTO CRÍTICO:** Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

6.2. Atmósfera

6.2.1. Calidad del aire

La Modificación no supondrá un incremento sustancial de estos gases contaminantes tanto en términos absolutos como a nivel de estrategia municipal, dado que, por un lado, sólo resta por edificarse el solar de la calle Víctimas del Terrorismo, y, por otro, este suelo se destina a Sistema General de Equipamiento, por lo que el efecto de este incremento en la calidad del aire de la zona será mínimo.

La valoración de este efecto se realiza en base a los indicadores descritos en el apartado anterior:

- i. Calidad del aire. Incremento de la emisión de contaminantes en el municipio por el desarrollo de la Modificación. Valor de referencia: Por contaminantes PM₁₀, SO₂, NO₂, O₃ y CO.

El incremento de sustancias contaminantes se puede considerar de signo negativo, de magnitud baja (1,0), permanente (2,0), acumulativo (2,0), sinérgico (2,0), de extensión moderada (3,0), de alta ponderación (2,0), no reversible (2,0) y con la posibilidad de aplicar medidas correctoras intensivas (0,75). La valoración es considerada COMPATIBLE (-21,0).

- ii. Emisiones de gases de efecto invernadero per cápita en los nuevos desarrollos. Valor máximo: 8,1 t GEI/habitante. (Fuente: valor de referencia de emisiones de CO_{2eq} per cápita permitidas por el protocolo de Kioto para España (AT-01 Emisiones de Gases de Efecto Invernadero)).

Por otro lado, el incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero per cápita previstas directamente por la Modificación pues se sitúan por debajo del valor máximo considerando los valores de referencia definidos por el protocolo de Kioto para España (8,1 t GEI/habitante). Por lo que la valoración se considera negativa, de magnitud baja (1,0), permanente (2,0), acumulativo (2,0), sinérgico (2,0), de extensión moderada (3,0), de alta ponderación (2,0), no reversible (2,0) y con la posibilidad de aplicar medidas correctoras intensivas (0,75). La valoración es considerada COMPATIBLE (-21,0).

En consecuencia, no tendrá ningún efecto significativo sobre la planificación concurrente, en particular, sobre la Estrategia Española de Calidad del Aire, el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.

6.2.2. Contaminación acústica

Como ya se ha detallado, el único solar que resta por edificar se destina a un Sistema General de Equipamiento, por lo que la emisión de ruido en el ámbito no se incrementará sustancialmente, por lo que los mapas de ruido existentes, realizados en el año 2014 se consideran válidos para la situación postoperacional, una vez se edifique el edificio de equipamiento público.

Para la realización del Mapa Estratégico de Ruidos y Planes de Acción en materia de contaminación acústica de la aglomeración del municipio de Salamanca publicado el 6 de octubre de 2014 se ha seguido la metodología básica descrita en la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan, en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, así como en el documento "Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated on Noise Exposure", elaborado por el grupo de trabajo de la Comisión Europea sobre evaluación de la exposición al ruido (WG-AEN).

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Castilla y León, establece los valores límites relacionados con los usos del suelo, y la Orden FYM/885/2014 de 6 de octubre que publica el Mapa Estratégico de Ruidos de Salamanca con el detalle las características que deben tener estos terrenos.

Los objetivos generales son: prevenir la contaminación acústica y su efecto sobre las personas y el medio ambiente y establecer los niveles, límites, sistemas, procedimientos e instrumentos de actuación necesarios para el control eficiente por parte de las administraciones públicas del cumplimiento de los objetivos de calidad en materia acústica.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

El artículo 8 de esta Ley define las áreas de sensibilidad acústica:

- TIPO I: Área de silencio.
- TIPO II: Área levemente ruidosa.
- TIPO III: Área tolerablemente ruidosa.
- TIPO IV: Área ruidosa.
- TIPO V: Área especialmente ruidosa.

En las áreas urbanizadas, situación existente, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

Tipo de área acústica	Índice de ruido dB(A)			
	L _d 7h – 19h	L _e 19h – 23h	L _n 23h – 7h	L _{den}
TIPO I Área de Silencio	60	60	50	61
TIPO II Área levemente ruidosa	65	65	55	66
TIPO III Área tolerablemente ruidosa - Uso de oficinas o servicios y comercial. - Uso recreativo y espectáculos	70	70	65	73
	73	73	63	74
TIPO IV Área ruidosa	75	75	65	76
TIPO V Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Valores límite de niveles sonoros ambientales (Ley 5/2009).

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos (Real Decreto 1367/2007).

Así pues, en nuestro caso concreto nos encontramos en áreas de silencio de Tipo III y V al ser las parcelas de uso terciario y dotacional.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca**Niveles sonoros. Periodo día (Ld)**

Mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo día (Ld), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA		
NIVELES SONOROS (dBA)		TIPOS DE EDIFICIOS
< 55	65-70	Uso sanitario o docente
55-60	70-75	Uso residencial
60-65	> 75	Uso terciario
		Uso industrial
		Uso infraestructuras
		ELEMENTOS CARTOGRAFICOS
		Barrio
		Curva de nivel
		Curso fluvial
		Carretera
		Ferrocarril
		Zona verde

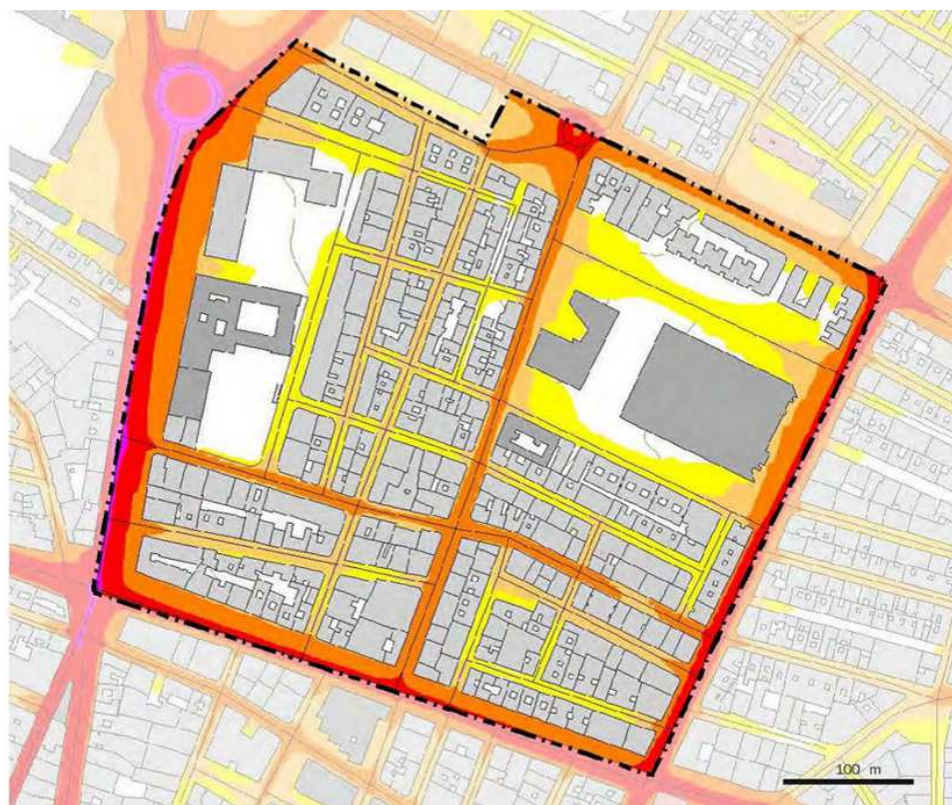


**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Niveles sonoros. Periodo tarde (le)

Mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo tarde (Le), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

	Uso sanitario o docente
	Uso residencial
	Uso terciario
	Uso industrial
	Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

	Barrio
	Curva de nivel
	Curso fluvial
	Carretera
	Ferrocarril
	Zona verde



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Niveles sonoros. Periodo noche (Ln).

Mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo noche (Ln), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 50 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

	< 50		60-65
	50-55		65-70
	55-60		> 70

TIPOS DE EDIFICIOS

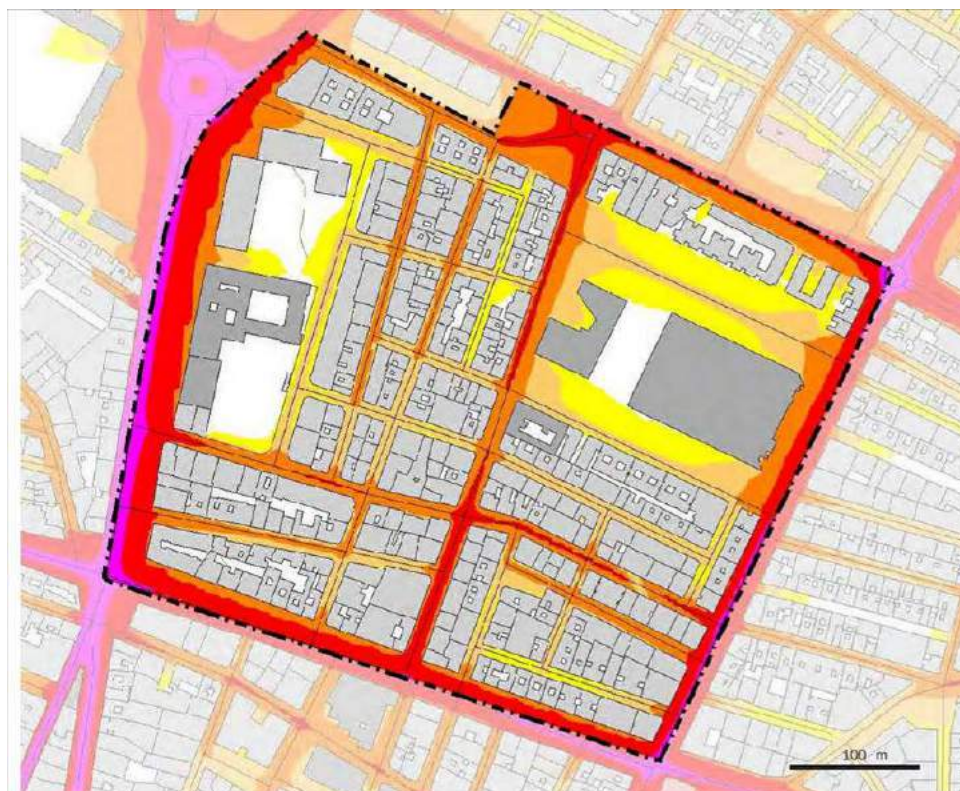
	Uso sanitario o docente
	Uso residencial
	Uso terciario
	Uso industrial
	Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

	Barrio
	Curva de nivel
	Curso fluvial
	Carretera
	Ferrocarril
	Zona verde

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca**Niveles sonoros. Periodo 24 horas (Lden).**

Mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA		
NIVELES SONOROS (dBA)	TIPOS DE EDIFICIOS	ELEMENTOS CARTOGRAFICOS
< 55	Uso sanitario o docente	Barrio
55-60	Uso residencial	Curva de nivel
60-65	Uso terciario	Curso fluvial
65-70	Uso industrial	Carretera
70-75	Uso infraestructuras	Ferrocarril
> 75		Zona verde

Por consiguiente, se considera que la presente Modificación cumple los objetivos de calidad acústica y es compatible con la protección del medio ambiente sonoro.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

6.3. Calidad del suelo

Para valorar el efecto de la implantación de los usos que se proponen sobre la calidad de los suelos resulta imprescindible considerar su estado actual en el ámbito de las áreas sometidas a la transformación de usos.

La calidad agrológica del ámbito es nula, dado que los terrenos se encuentran totalmente urbanizados, por lo que se considera que la afección es reducida.

6.4. Hidrología y calidad de las aguas

6.4.1. Hidrología

La incidencia de la transformación sobre la hidrología superficial de la zona será poco significativa, ya que en el ámbito no se desarrolla ningún cauce fluvial ni temporal ni permanente, por lo que no hay afección ni a zonas de policía, ni de servidumbre, a zonas de flujo preferente y ni a zonas inundables en ninguno de los periodos de retorno.

6.4.2. Saneamiento y depuración

Como ya se ha indicado, los terrenos se encuentran totalmente urbanizados.

En este sentido, el ámbito mantendrá los caudales de aguas de saneamiento y de pluviales para los que fue diseñado, por lo que no se prevé una afección significativa.

6.4.3. Abastecimiento

Al igual que ocurre para el saneamiento y la depuración, el ámbito mantendrá los caudales de abastecimiento de agua para los que fue diseñado, por lo que no se prevé una afección significativa.

En consecuencia, se puede establecer que las posibles afecciones sobre los objetivos de sostenibilidad definidos en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Duero serán inexistentes o carecerán de significación.

6.5. Vegetación y fauna

Como se comentó, la vegetación existente en la zona es la correspondiente a la jardinería del propio desarrollo del proyecto de urbanización ejecutado para el ámbito.

Con respecto a las comunidades faunísticas existentes en el ámbito de estudio se encuentran claramente adaptadas a la actividad humana y con un fuerte carácter ubiquista, en la que las diferentes especies presentes carecen de cualquier valor desde el punto de vista de la conservación, no existiendo ninguna especie singular que presente algún tipo de protección especial.

Por tanto, las afecciones que se esperan sobre la vegetación o la fauna como consecuencia de la ejecución de la Modificación serán de una magnitud poco significativa.

La valoración de estas afecciones a la vegetación y fauna se ha realizado en base a los siguientes indicadores:

- Superficie de vegetación natural afectada por el proceso urbanizador. Porcentaje de comunidades vegetales naturales con respecto a la superficie total afectada por la planificación.

Como se ha comentado con anterioridad, el ámbito de la Modificación se localiza sobre un área que se encuentra urbanizada. El resto de los suelos no sufren transformación. En este sentido, la afección a las comunidades vegetales naturales se puede considerar nula.

- Presencia de especies protegidas tanto de flora y fauna según la legislación sectorial vigente en el ámbito de estudio.

Al situarse parte del ámbito objeto de la modificación del planeamiento en un área ya urbanizada, la existencia de especies vegetales o faunísticas con algún grado de amenaza se considera improbable o nula.



Ayuntamiento de Salamanca

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Es por esto que no se esperan afecciones significativas sobre la vegetación o la fauna como consecuencia de la ejecución de la Modificación del PGOU que se propone. La valoración de los posibles efectos sobre espacios naturales protegidos se ha realizado en base al siguiente indicador:

- Superficie de áreas naturales protegidas afectadas respecto de la superficie total protegida por figura de protección. Recomendable 0%. En función del tipo de espacio y de la existencia o no de normas de gestión, pueden existir exigencias o impedimentos legales. (Fuente: elaboración propia a partir del Libro Verde de Medio Ambiente Urbano).

Como se ha comentado en el capítulo anterior el ámbito no se localiza dentro de ningún tipo de espacio natural protegido, situándose alejado de los mismos.

Por consiguiente, la potencial afección a estos espacios naturales protegidos tanto por la urbanización como por los usos previstos es considerada poco significativa con las condiciones naturales de estos espacios protegidos.

6.6. Paisaje

Cabe destacar que el ámbito a desarrollar ya se encuentra urbanizado y al situarse como una unidad continua del suelo urbano de Salamanca ya está antropizado. Por otro lado, La calidad paisajística de los suelos urbanos suele ser, en general, baja, por lo que el impacto se suele considerar negativo, siempre teniendo en cuenta el punto de partida o valoración del paisaje actual, previo a la actuación.

Otro aspecto a tener en cuenta es el paisaje urbano. En este sentido, la Modificación ha tenido muy en cuenta el entorno en el que se encuentra, con la existencia de medianerías vistas de edificaciones con 7 plantas de altura.



Figura. Vista 3D de la situación actual en el ámbito de la Modificación (Google Maps).



Figura. Vista de la situación actual en el ámbito desde la esquina c/Víctimas del Terrorismo con c/Alfonso de Castro.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Para eliminar este efecto negativo en el paisaje urbano de la zona, la ordenación detallada de la Modificación propone una edificación adosada a la medianería existente que, tendrá un resultado de mejora paisajística del entorno urbano.



Figura. Vista 3D de la propuesta de ordenación detallada de la Modificación (Google Maps).



Figura. Vista 3D de la propuesta de ordenación detallada de la Modificación (Google Maps).

Con estos conceptos básicos de la ordenación detallada propuesta en la Modificación, la magnitud de la afectación sobre la estructura paisajística del municipio se considera positiva, permanente y una valoración notable.

En lo que se refiere a los efectos asociados al proceso de edificación del solar, se refieren fundamentalmente a la presencia de algunos elementos de obra especialmente conspicuos como las instalaciones y la maquinaria de obra, grúas, etc. Se trata de un efecto reversible y temporal que desaparece una vez concluidas las labores de construcción, tratándose, por tanto, de un efecto compatible.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

6.7. Aspectos socioeconómicos

Actividad económica en el ámbito.

De forma directa, la actividad económica que se genera actualmente en el Centro Comercial existente en el año 2016:

- Empleos directos: más de 400.
- Empleos indirectos más de 400.
- Afluencia de clientes: Una media de 11.400 personas diarias, que suponen un total de 3.648.000 personas al año.

Como puede observarse, se trata de una de las principales empresas de la ciudad por número de empleados directos, más los indirectos que le atienden en labores de transportes, reposición, abastecimiento de productos de empresas locales y del entorno inmediato, etc. lo que hace que la sinergia de generación de empleo y actividad económica sea especialmente importante.

Del mismo modo, también hay que considerar el aumento de actividad comercial y hostelero que se produce en el entorno inmediato, debido a la afluencia de clientes atraídos por el centro comercial.

De todo ello, se concluye que el citado centro es uno de los focos de generación de actividad económica más importante para la ciudad, favoreciendo otro aspecto crucial como es la desfocalización del centro de la ciudad, generando un foco de atracción hacia un barrio periférico y de gran densidad de población, y por ello con escasa actividad económica o social.

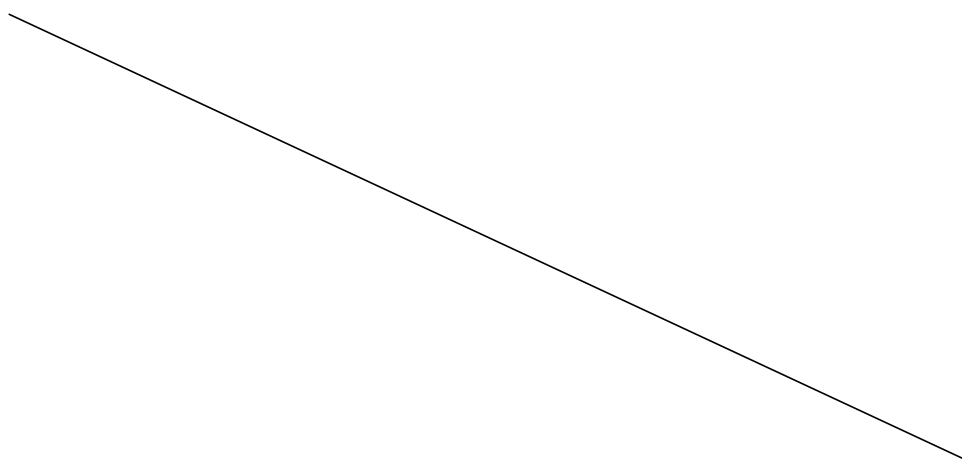
Por otra parte, existe una influencia positiva para la actividad económica del entorno, puesto que el Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro" favorece tanto la génesis y emprendimiento en sus instalaciones como foco cultural y deportivo, y en definitiva de atracción, para los comerciantes del entorno.

Actividad social y cultural en el ámbito.

En el interior del ámbito se encuentra edificado el Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro" que, con una intensa agenda de actividades sociales, culturales y deportivas, se ha convertido en un generador social y cultural de primer orden de la ciudad, existiendo en su interior dependencias municipales administrativas de servicios sociales y participación ciudadana, así como otras relacionadas con el registro general municipal, organismo autónomo de recaudación e información municipal.

Está incluido en la Red de Centros de Participación Ciudadana dependiente de la Concejalía de Participación Ciudadana y Bienestar Social del Ayuntamiento de Salamanca.

De las memorias de los Centros Municipales Integrados correspondiente al año 2016, facilitadas por la Sección de Participación Ciudadana municipal, podemos extraer los siguientes datos comparados de la actividad de los mismos:





Ayuntamiento de Salamanca

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Utilización de los Centros Municipales Integrados en función de la iniciativa de la actividad:

Se observa como el Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro", es claramente el que concierne una mayor demanda de actividades tanto por Entidades asociativas, como por los diferentes Servicios Municipales, incluso llegando a ser el único que han demandado otras Instituciones Públicas (excepción hecha de Miraltormes por su especial vinculación con el colectivo dominicano).

TIPO DE ENTIDAD	JULIAN SANCHEZ "EL CHARRO"		MIRALTORMES		IGLESIA VIEJA PIZARRALES		VISTAHERMOSA	
	Nº		Nº		Nº		Nº	
Vecinos	20.143		4		18		5	
Deportivas	33.257		5		0		5	
Culturales	12.397		15		96		4	
Autoayuda	5.099		0		0		0	
Juveniles	13.024		4		10		0	
Ayuntamiento de Salamanca	0		7		0		0	
Mayores	2.661		0		0		0	
Mujeres	1.970		0		0		0	
Consumidores	0		0		0		0	
Fundaciones	1.298		0		0		0	
Discapacitados	0		2		0		0	
ONG	0		1		0		0	
Educativas	0		5		0		0	
Sociales	0		5		0		0	
Otros	10.741		0		14		3	
SERVICIO MUNICIPAL	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Participación ciudadana	3.048	3,2	16	0,99	0	0	2	6,67
Servicios Sociales (CEAS)	50.678	54,31	150	9,28	3	75	11	36,67
Deportes	20.094	21,53	869	53,77	0	0	8	26,67
OAGER	9.526	10,2	0	0	0	0	0	0
Biblioteca	0	0	48	2,97	0	0	1	3,33
Atención al ciudadano	12.960	13,88	341	21,1	0	0	0	0
Mayores	0	0	192	11,88	0	0	0	0
Juventud	0	0	0	0	0	0	1	3,33
Salud Pública	0	0	0	0	0	0	1	3,33
Bienestar social	0	0	0	0	0	0	2	6,67
PMVU	0	0	0	0	0	0	1	3,33
EM Musica	0	0	0	0	0	0	3	10
Otros	0	0	0	0	1	25	0	0
OTRAS INSTITUCIONES PÚBLICAS	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Junta Castilla y Leon	5.062	100	0	0	0	0	0	0
Gerencia SS. Sociales	0	0	0	0	0	0	0	0
Diputación de Salamanca	0	0	0	0	0	0	0	0
Consulado República Dominicana	0	0	12	100	0	0	0	0

Número de actividades realizadas:

De igual manera que en el apartado anterior, se concluye que el Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro", es el que acoge un mayor número de actividades de forma destacada, acogiendo un total de 3.537, frente a las 234 del Centro de Vistahermosa, o los 170 del Centro de Miraltormes, o los 58 del centro de la Iglesia Vieja de Pizarrales, destacando de forma especial las actividades lúdica, deportivas, talleres formativos, reuniones u otras de carácter asociativo, tal y como se refleja en la siguiente tabla:

TIPO DE ACTIVIDAD	JULIAN SANCHEZ "EL CHARRO"		MIRALTORMES		IGLESIA VIEJA PIZARRALES		VISTAHERMOSA	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Teatrales y Musicales	71	2,01	24	14,12	45	77,59	29	12,39
Conferencias	98	2,77	4	2,35	1	1,72	1	0,43
Reuniones	396	11,20	21	12,35	1	1,72	6	2,56
Talleres Formativos	469	13,26	9	5,29	0	0,00	78	33,33
Cursos-Jornadas	37	1,05	9	5,29	0	0,00	2	0,85
Congresos	1	0,03	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Lúdicas	1.057	29,88	39	22,94	0	0,00	22	9,40
Deportivas	899	25,42	30	17,65	0	0,00	62	26,50
Exposiciones	8	0,23	0	0,00	4	6,90	12	5,13
Educativas	0	0,00	24	14,12	0	0,00	0	0,00
Otros	501	14,16	10	5,88	7	12,07	22	9,40
TOTAL	3.537	100	170	100	58	100	234	100

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. SalamancaNúmero de usuarios de los Centros Municipales Integrados:

Nuevamente destaca el Centro Municipal Integrado "Julían Sánchez El Charro", favorecido por su situación y la alta densidad de población de los barrios del entorno, teniendo un 32% más de usuarios que el Centro de Vistahermosa, tres veces más que el Centro de Miraltormes, y casi 20 veces más que el Centro de la Iglesia Vieja de Pizarrales, tal y como puede comprobarse en la tabla resumen siguiente que enumera el número de usuarios en relación con el promotor de las actividades realizadas:

TIPO DE ACTIVIDAD	JULIAN SANCHEZ "EL CHARRO"		MIRALTORMES		IGLESIA VIEJA PIZARRALES		VISTAHERMOSA	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Organizadas por Entidades Ciudadanas	100.590	50,56	11.150	22,2421704	9.975	97,1180995	56.625	37,5821331
Organizadas por Servicios Municipales	93.306	46,90	36.620	73,0500698	296	2,8819005	90.281	59,919692
Organizadas por otras Instituciones públicas	5.062	2,54	360	0,71813285	0	0	3.764	2,49817482
Representaciones y Festivales	0	0,00	2000	3,98962697	0	0	0	0
TOTAL	198.958	100	50.130	100	10.271	100	150.670	100

De todo ello no cabe sino concluir que se trata del Centro Municipal Integrado, más demandado, con mayor número de actividades, y con más usuarios de toda la ciudad, lo que relaja el acierto y la relevancia de su construcción.

La intensa actividad cultural, social y deportiva de este centro, lo han convertido de hecho en los siete años de funcionamiento, en un foco no ya sólo del ámbito del documento, sino también de los barrios del entorno, en las que otras instalaciones culturales como la Biblioteca Torrente Ballester, deportivas como piscinas cubiertas, pabellón multiusos o campos deportivos, se encuentran más allá del cinturón de borde que forma la Avda. de los Cipreses o la de Vicente del Bosque, es decir de forma periférica a los barrios que sirve, por contra de la situación de absoluta centralidad que posee el Centro Municipal Integrado. Lo mismo sucede con otros centros de actividad social y cultural del entorno como la escuela municipal de música, el centro de mayores Tierra Charra, Casa de Juventud de Garrido y otras dependencias municipales con situación más dispersa y de uso más específico.

Además de lo anterior, en relación a los efectos positivos derivados de la ejecución e implantación del nuevo equipamiento, cabe señalar que durante la fase de edificación se crearán puestos de trabajo, asociados al tiempo de ejecución de las obras.

La demanda de servicios durante la construcción repercutirá de forma positiva sobre la economía de las empresas suministradoras y, por consiguiente, sobre la socioeconomía del área donde se encuentren asentadas.

6.8. Patrimonio cultural y arqueológico

En materia arqueológica, ni el objeto ni el contenido de la Modificación tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 "Áreas y Yacimientos Arqueológicos", del título IV "Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo", de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

No obstante, si la Sentencia nº807 produce la anulación de la delimitación del antiguo Sector SUNC-37 de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, así como su ordenación, no podemos olvidar que en el Catálogo de Edificios de Interés de la citada Revisión se encuentra, en su ficha nº 725 Ac-027, la protección que se otorgaba a elementos del antiguo Cuartel de Infantería "Julían Sánchez El Charro".

En cumplimiento de diversos acuerdos municipales, durante la ejecución de la urbanización del ámbito, se produjo el traslado de la antigua Puerta del Cuartel, construida en piedra con sus escudos, enmarcando de esta manera la gran plaza, denominada de la Concordia, reforzando así su relevancia.

Por lo tanto, en el documento de Modificación, la mencionada ficha del Catálogo de Edificios de Interés de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, se ajusta a la realidad finalmente ejecutada.

Por todo lo dicho se considera que la Propuesta de Modificación del PGOU de Salamanca que se propone tendrá un efecto global beneficioso sobre el medio social.

Las afecciones sobre el medio social derivadas de esta modificación se consideran asumibles en el marco de sostenibilidad definido por la legislación competente.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

6.9. Movilidad

La realidad de estos años de utilización y puesta en servicio del centro comercial ha venido a confirmar las conclusiones estimadas en el estudio de tráfico del año 2009 antes mencionado, señalando por otra parte diversas actuaciones realizadas por el Ayuntamiento o incluso, la construcción del aparcamiento para residentes realizado en la Plaza de Garrido (y no contemplado en el estudio de tráfico del año 2009), que tiene una influencia directa en el entorno cercano.

Por otra parte la influencia prevista en el tráfico de la nueva dotación de Sistema General se estima mínima en cuanto a la atracción de tráfico o la demanda de nuevos aparcamientos, aspecto éste que se solventará con las plazas en el interior de la parcela dotacional tal y como exige la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, así como con el claro exceso de aparcamiento que posee el Centro Comercial, y todo ello sin considerar la dotación de aparcamiento ya existente en la calle Víctimas del Terrorismo a la que da frente. De igual manera en cuanto a la necesidad de incrementar o potenciar el transporte público existente, si bien esta cuestión se deberá analizar en el momento de concretar el uso con el que se dote el solar.

De esta forma podemos señalar:

- **Tráfico rodado privado:** Solicitados a la Policía Local datos de aforo en el entorno, nos facilitan los siguientes de intensidad media diaria:

- o En el tramo de la Avenida de María Auxiliadora, entre la calle Van Dyck y Alonso de Ojeda:

Sentido salida de la ciudad:

año 2015	año 2016	ene-17	feb-17	mar-17
5.060	5.175	5.362	5.399	5.185

Sentido hacia Plaza de España:

año 2015	año 2016	ene-17	feb-17	mar-17
4.203	4.381	4.505	4.684	4.747

Carril BUS:

año 2015	año 2016	ene-17	feb-17	mar-17
618	626	614	659	671

- o **En la calle Víctimas del Terrorismo:**

Carril Derecho:

AUTOMÓVILES	CAMIONES	OTROS	TOTAL
2.043	31	5	2.079

Carril Izquierdo:

AUTOMÓVILES	CAMIONES	OTROS	TOTAL
2.242	28	0	2.270

Señalar que actualmente no se detecta problema alguno de tráfico rodado atraído por las dotaciones y centro comercial existente, ni incluso los fines de semana y otras fechas festivas de mayor afluencia, considerando que tanto las vías como las regulaciones de tráfico cumplen perfectamente su función, no detectando déficit dimensional o acumulaciones de tráfico. Del mismo modo, en cuanto a las cargas y descargas en estos centros, debido a las horas en que se producen no ocasionan alteraciones.

Por lo tanto, podemos concluir que, tras las ampliaciones de viario realizadas en el momento de la puesta al servicio público, los viales existentes tienen una capacidad suficiente y un correcto

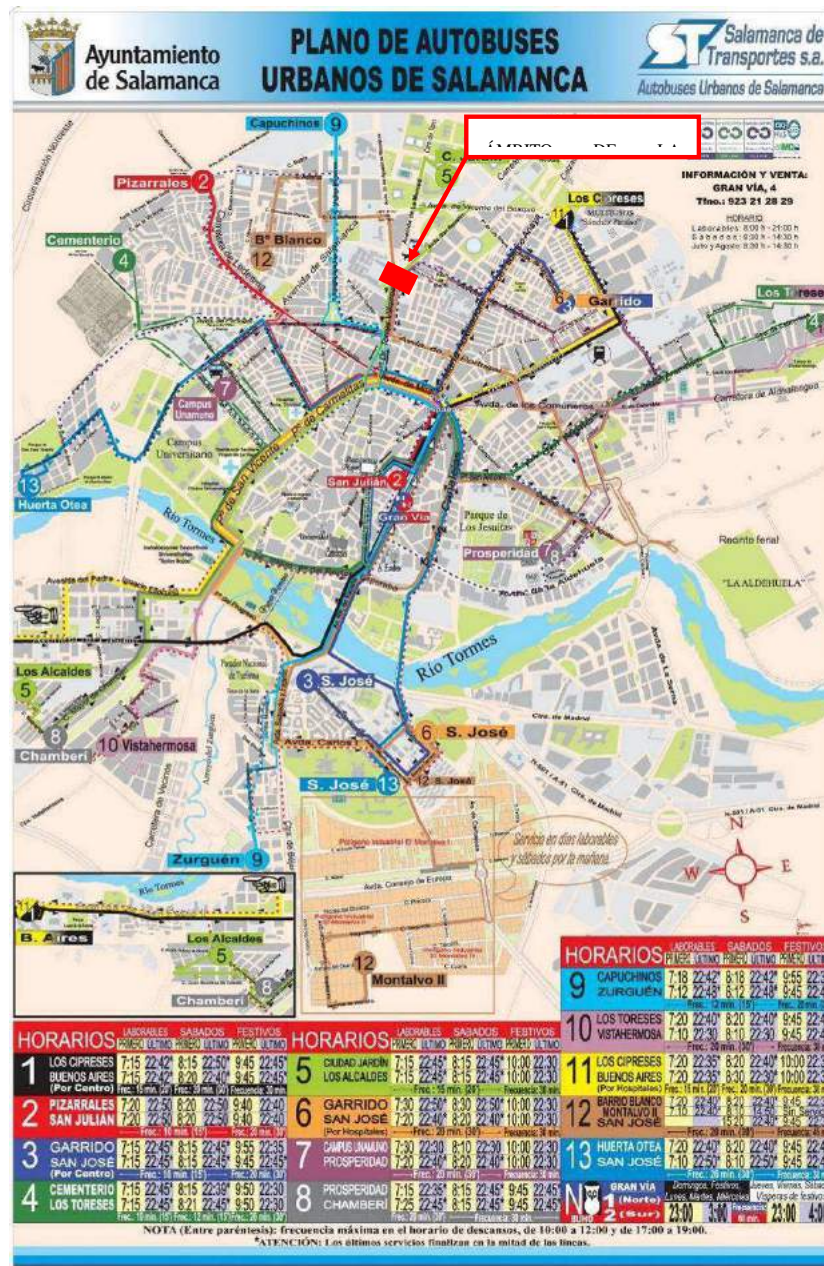


Ayuntamiento de Salamanca

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

funcionamiento, que cumplirá con mayor eficacia aún su función con la calificación de Sistema General de equipamiento del solar existente.

- **Tráfico peatonal:** Al igual que sucede con el apartado anterior, las dimensiones de los espacios para uso peatonal han demostrado su suficiencia, incluso con la intensa utilización de la Plaza de la Concordia para actividades públicas.
- **Transporte público:** Las líneas de autobuses que circulan por el entorno del ámbito son la 3, la 6, la 7 y la nocturna N1.





Ayuntamiento de Salamanca

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Los datos de recorrido y frecuencia de cada línea son:

03 GARRIDO - SAN JOSÉ (Por Centro)

LÍNEA 3: GARRIDO - SAN JOSÉ (Por Centro)

(6) LOS CEDROS, 43
 (6) LOS CEDROS, 25
 (6) LOS CEDROS, 3
 (6) FEDERICO ANAYA, 19
 (6) MARÍA AUXILIADORA, 71-85
 (6) MARÍA AUXILIADORA, 61
 (6) MARÍA AUXILIADORA, 1-11
 (1,2,4,8,9) PLAZA DEL CIPRESADO
 (1,4,8,9) Pta. MERCADO, 2
 (1,9,12) REYES DE ESPAÑA, 32
 (13) JOAQUÍN RODRIGO, 39
 (6,12) JOAQUÍN RODRIGO, SIN
 (6,12) MAESTRO SERRANO, SIN
 (6,13) HILARIO GOYENECHEA, 29
 (6,12) JUAN DE AUSTRIA, frente 108
 JUAN DE AUSTRIA, frente 52
 JUAN DE AUSTRIA, frente 8

LOS CEDROS, 43 (6)
 LOS CEDROS, 19 (8)
 LOS CEDROS, 6 (6)
 FEDERICO ANAYA, 24 (6)
 MARÍA AUXILIADORA, 70 (5)
 MARÍA AUXILIADORA, 48 (5)
 MARÍA AUXILIADORA, 19 (5)
 GRAN VÍA, 25 (2,4,8,9)
 GRAN VÍA, 50 (1,2,4,8,9)
 GRAN VÍA, 95 (1,4,8,9)
 REYES DE ESPAÑA, 29 (1,9,12)
 JOAQUÍN RODRIGO, frente 36 (13)
 JOAQUÍN RODRIGO, 40 (6,12)
 MAESTRO SERRANO, SIN (6,12)
 HILARIO GOYENECHEA, 29 (6)
 Avda. JUAN DE AUSTRIA, 108 (6,12)
 Avda. JUAN DE AUSTRIA, 50
 Avda. JUAN DE AUSTRIA, frente 8

	Laborables	Sábados	Festivos
GARRIDO	7:15 a 22:45*	8:15 a 22:45*	9:55 a 22:35
SAN JOSÉ	7:15 a 22:45**	8:15 a 22:45**	9:45 a 22:45**
(Por Centro)	Frec: 10 min (15)	Frec: 10 min (15)	Frec: 20 min (30)

06 GARRIDO - SAN JOSE (Por Hospitales)

LÍNEA 6: GARRIDO - SAN JOSE (por Hospitales)

(3) Avda. LOS CEDROS, 43
 (3) Avda. LOS CEDROS, 25
 (3) Avda. LOS CEDROS, 3
 (3) FEDERICO ANAYA, 19
 (3) MARÍA AUXILIADORA, 71-85
 (3) MARÍA AUXILIADORA, 61
 (3) MARÍA AUXILIADORA, 1-11
 (2,3,10,11,12) Av. MIRAT (Carreñi y Galán)
 (2,3,10,11,12) Pº CARBELLITAS, 34
 (4,5,10,11) Pº SAN VICENTE, 169
 (6,11,11) Pº PROGRESO, SIN
 (1) Pº PROGRESO, SIN (Anexo)
 (6,12) Avda. SAN PEDRO Y FALGADO, 19
 (12) CARLOS III, frente 29
 (13) CARLOS III, frente 145
 (3) HILARIO GOYENECHEA, 29
 (3, 12) MAESTRO SERRANO, SIN
 (12) JOAQUÍN RODRIGO, 40 (12)

Avda. LOS CEDROS, 43 (3)
 Avda. LOS CEDROS, 19 (3)
 Avda. LOS CEDROS, 6 (3)
 FEDERICO ANAYA, 24 (3)
 MARÍA AUXILIADORA, 70 (3)
 MARÍA AUXILIADORA, 48 (3)
 MARÍA AUXILIADORA, 10 (3)
 MIRAT (Carreñi y Galán) (2,3,10,11,12)
 Pº CARBELLITAS, 35 (2,3,10,11,12)
 Pº SAN VICENTE, 101 (4,5,10,11)
 Pº PROGRESO, SIN (14,15,16,17)
 Pº PROGRESO (Puente Romano) (1)
 Avda. SAN PEDRO Y FALGADO, 27 (12)
 CARLOS III, 29 (Paseo de La Yegua) (12)
 CARLOS III, 105 (1,12)
 HILARIO GOYENECHEA, 29 (3,12)
 MAESTRO SERRANO, SIN (3,12)
 JOAQUÍN RODRIGO, SIN (3,12)
 JOAQUÍN RODRIGO, 40 (12)

	Laborables	Sábados	Festivos
GARRIDO	7:30 a 22:50*	8:30 a 22:50*	10:00 a 22:30
SAN JOSÉ	7:20 a 22:40*	8:20 a 22:40*	10:00 a 22:30
(Por Hospitales)	Frec: 20 min (30)	Frec: 20 min (30)	Frec: 30 min

07 CAMPUS UNAMUNO - PROSPERIDAD

LÍNEA 7: CAMPUS UNAMUNO - PROSPERIDAD

DORANTE DE SANJURE (Fac. Medicina)
 FCO. TOMÁS Y VALENTE (F. Comercio)
 FCO. TOMÁS Y VALENTE (F. Comercio)
 HILARIO VILLALBA, 79 (Estad. 88) (M)
 (3) Pta. DE FRANCIA, SIN
 Avda. PORTUGAL, 151
 (6) Avda. PORTUGAL, 151
 (6,12) Dr. TORRES DE VILLARDEL, 42
 (6,12) Dr. TORRES DE VILLARDEL, 72
 Pta. MADRID, 5
 Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, 4
 Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, 20-41
 (1,11) PLAZA ESTACIÓN (Estad. 178) (M)
 JAMAICA, SIN
 (4) JESUS ARAMBARRI, frente 4
 (4) ROLLO, 151
 (4) ROLLO, 75
 LUGO, SIN
 ANTONIO MONTENEGRO, SIN
 (8) ALONSO DEL CASTILLO, SIN
 (8) ABRAMHACZUT (estad. 178) (M)

DORANTE DE SANJURE (Fac. Medicina)
 FCO. TOMÁS Y VALENTE (F. Comercio)
 FCO. TOMÁS Y VALENTE (F. Comercio)
 Pta. FRANCIA (E.O. Miras) (Est. 88) (M)
 Pta. FRANCIA (est. Pta. Vía Verde) (1,11)
 Avda. PORTUGAL, 152
 Avda. PORTUGAL, 152 (6)
 Dr. TORRES DE VILLARDEL, 37 (6,12)
 Dr. TORRES DE VILLARDEL, 63 (6,12)
 Pta. MADRID, 19
 Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, frente 8
 Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, frente 34
 Pº LOS INCORRIBLES, SIN
 Pº ESTACIÓN, 117 (Estad. 178) (1,11)
 JAMAICA, SIN
 JESUS ARAMBARRI, 4 (4)
 Pta. ALTO DEL ROLLO, 7 (4)
 POFERRADA, SIN
 LUIS DE GONGORA, SIN
 ARIAS PRINEL, frente 2 (8)
 ARIAS PRINEL, 31 (8)
 ABRAMHACZUT (estad. 178) (M)

	Laborables	Sábados	Festivos
CAMPUS UNAMUNO	7:30 a 22:30	8:30 a 22:30	10:30 a 22:30
PROSPERIDAD	7:20 a 22:40*	8:20 a 22:40*	10:30 a 22:30
	Frec: 20 min (30)	Frec: 20 min (30)	Frec: 30 min

N1 SERVICIO NOCTURNO (Ruta NORTE)

LÍNEA N-1: SERVICIO NOCTURNO (Ruta NORTE)

IN-2) GRAN VÍA, 38
 ARIAS PRINEL, 31
 ARIAS PRINEL, frente 2
 Ctra. LAS AGUAS, SIN (Bulevar)
 Ctra. LAS AGUAS, 31
 Ctra. LAS AGUAS, frente 12
 Pº ROLLO, 4
 Pº ROLLO, 74
 Pº ROLLO, 100
 JESUS ARAMBARRI, 4
 JAMAICA, SIN
 Avda. LOS CIPRESSES, 13
 Avda. LOS CIPRESSES, SIN (MIRAT) (M)
 Avda. FEDERICO ANAYA, frente 56
 Avda. FEDERICO ANAYA, 19
 Avda. ALFONSO IX DE LEÓN, frente 8
 Pta. MADRID, 10
 Pº Dr. TORRES DE VILLARDEL, 63
 Pº Dr. TORRES DE VILLARDEL, 37
 Avda. PORTUGAL, 128

GRAN VÍA, 38 (M-2)
 PLAZA DEL EMPRESARIO
 Avda. MIRAT (frente Plaza Gabriel y Galán)
 Pº CARBELLITAS, 85
 Av. DE LOS MARISTAS, 1
 Av. DE LOS MARISTAS, frente 48
 Av. DE LOS MARISTAS (frente Instituto)
 MANUEL RAMOS ANDRADE, SIN
 GEORGE BONROUV, SIN
 C/ VALDEDON, SIN
 Ctra. LEDESMA, frente 52
 Ctra. LEDESMA, 63
 Ctra. LEDESMA, 161
 Ctra. LEDESMA, frente 172
 ASTORGA, SIN
 LOS VALLES MINEROS, 12
 LOS VALLES MINEROS, 2
 EDIFICIO DE LA RIVA, 6 (frente 29)
 EDIFICIO DE LA RIVA, 6
 Avda. PORTUGAL, 152

	L, M, X, D y Fest.	J, V, S y vísperas de Festivos
GRAN VÍA (Ruta NORTE)	23:00 a 3:00	23:00 a 4:00
Servicio Nocturno	Frec: 60 min	Frec: 60 min

Por parte de la empresa concesionaria de transportes se han facilitado los siguientes datos de usuarios de las mencionadas líneas:

VIAJEROS ANUALES	Línea 3	Línea 6	Línea 7	Línea N-1 (*)
2009	2.104.229	961.108	749.245	-----
2010	1.941.538	931.357	736.406	-----
2011	1.866.636	899.118	717.337	-----
2012	1.764.789	858.617	681.451	-----
2013	1.576.637	817.103	660.323	19.426
2014	1.555.978	853.822	649.806	26.113
2015	1.544.045	893.916	589.547	29.129
2016	1.603.571	916.861	633.476	34.422

(*) NOTA: La línea N-1 se implantó en Marzo de 2013.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

A la vista de lo anterior se considera que el ámbito de la actuación se considera suficientemente conectado tanto en sentido Norte-Sur (hacia el centro de la ciudad), como en sentido transversal, incluso en horario nocturno, y con buena frecuencia de paso, con conexiones con otras líneas urbanas de transporte público, fundamentalmente en el primer cinturón de la ciudad.

6.10. Residuos

La implantación de la edificación del nuevo equipamiento en el solar de la calle Víctimas del Terrorismo supondrá un aumento de la producción de residuos.

No obstante, al encontrarse el ámbito en el casco urbano de Salamanca, el sistema de recogida de residuos municipal podrá, fácilmente, hacerse cargo de los nuevos residuos sin un gran impacto.

Por tanto, el sistema de recogida municipal no se verá afectado por el desarrollo de la Modificación.

Para valorar el efecto de la modificación que se propone en relación a los residuos generados se ha empleado el siguiente indicador de evaluación:

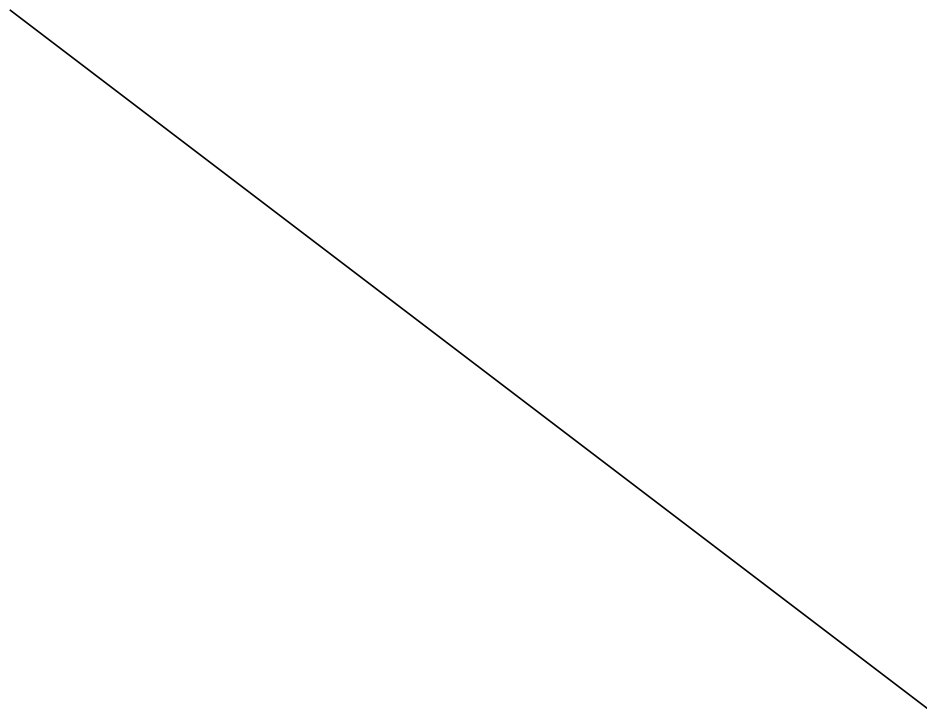
- Volumen de residuos generados por los nuevos desarrollos en relación al volumen generado por el municipio. Recomendación: Proporción asumible por los sistemas e infraestructuras de gestión existentes.

Teniendo en cuenta lo dicho anteriormente, no habrá afección en el sistema de recogida municipal.

Del mismo modo, como se verá más adelante, la Modificación no tendrá influencia alguna en el desarrollo del Plan Integral de Residuos de Castilla y León, aprobado por Decreto 11/2014, de 20 de marzo.

6.11. Valoración

Una vez descritos individualmente los efectos ambientales por cada elemento del medio considerado podemos determinar el grado de afección que pudiera producirse al medio ambiente tanto en las acciones que alterarán la calidad del medio como de los recursos a consumir para llevar a cabo el planeamiento previsto. En este sentido, la siguiente tabla refleja el global de consumo de recursos:



**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

RECURSO	INDICADOR	VALOR DE REFERENCIA	INTENSIDAD DE LA AFECCIÓN
ATMÓSFERA	Incremento de gases contaminantes	Según legislación vigente	COMPATIBLE
	Emisiones de gases invernadero per cápita	8,1 t Gel/habitante	NO SIGNIFICATIVO
MEDIO AMBIENTE SONORO	Incremento de niveles sonoros	Según legislación vigente	COMPATIBLE
	Confort sonoro	-	COMPATIBLE
SUELOS	Presencia de contaminación	Ausencia / presencia según decreto 9/2005	COMPATIBLE
HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	Afección de Dominio Público Hidráulico	Ausencia / presencia de afección a DPH	COMPATIBLE
	Índice de permeabilidad	Más del 70% de la cuenca impermeabilizada	COMPATIBLE
	Calidad de las aguas superficiales	Según legislación vigente de cada parámetro considerado	COMPATIBLE
HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA	Calidad de las aguas subterráneas	Según legislación vigente de cada parámetro considerado	COMPATIBLE
VEGETACIÓN Y FAUNA	Creación de nuevas superficies con vegetación	-	LIGERO
	Especies protegidas	Presencia / ausencia de especies protegidas	NO SIGNIFICATIVO
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	Superficie de áreas naturales protegidas afectadas	% de superficie con espacios naturales afectadas frente a superficie total	NO SIGNIFICATIVO
PAISAJE	Calidad y antropización del paisaje	-	NOTABLE
SOCIOECONOMÍA	Volumen de residuos	% asumible por los sistemas de gestión	NO SIGNIFICATIVO
	Incremento de tráfico	-	COMPATIBLE
	Demanda de empleos	Nº de trabajos directos / indirectos por el desarrollo	REDUCIDO
	Densidad de áreas verdes	Superficie áreas verdes / habitante < 10 m ² /hab	COMPATIBLE



Ayuntamiento de Salamanca

Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

En consecuencia, del análisis de las variables ambientales llevado a cabo en las páginas precedentes, las cuales caracterizan el ámbito de la Modificación, se desprende que ninguna de ellas sufriría afecciones significativas de carácter estratégico, en su función estructurante de la ordenación urbana, y, en cualquier caso, estas serían compatibles con el cumplimiento de los objetivos ambientales derivados del marco legislativo vigente y de la planificación concurrente.

De este modo **hemos de concluir que, en los términos establecidos en este Estudio Ambiental Estratégico, la Modificación “Avda. María Auxiliadora” no tiene efectos significativos en el Medio Ambiente.**

Finalmente, teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, a modo de síntesis de la valoración global, se deben de resaltar las siguientes conclusiones:

- El ámbito es un área urbanísticamente consolidada, en cuanto que posee todos los suministros básicos y se trata de una zona urbanizada en el centro de la ciudad.
- La regularización urbanística de los terrenos no supone cambios en el Medio Ambiente, ni reducción de la superficie natural del suelo, al tratarse un ámbito insertado en la trama urbana de Salamanca.
- Se considera que la Modificación se orienta a una mera formalización de una realidad física y urbanística, perfectamente compatible con la protección del medio ambiente en el entorno y el cumplimiento de los principales objetivos ambientales establecidos por la legislación sectorial vigente.
- Abundando en lo arriba referido, cabría señalar que la Modificación de planeamiento no tiene efectos significativos ni sobre la calidad medioambiental de su entorno ni sobre los recursos naturales y, sin embargo, sí supone una significativa contribución a la satisfacción de las necesidades sociales dentro de una organización espacial en condiciones de desarrollo sostenible.
- Por la vocación de consolidación de usos en un ámbito estrictamente local, como la que entraña esta propuesta de Modificación del planeamiento, cabría pensar que emprender un procedimiento de evaluación ambiental estratégica, probablemente, no aportaría directrices relevantes para su aplicación en futuros proyectos a desarrollar en este espacio urbano.
- Finalmente, se podría significar de nuevo que, en actuaciones sobre un ámbito muy antropizado, con suelos urbanísticamente consolidados, y, al mismo tiempo, sin programar actuaciones específicas con repercusiones ambientales relevantes, como la que nos ocupa, no se producirían afecciones estratégicas significativas en el proceso de la planificación de la ordenación y gestión territorial del espacio urbano desarrollado en un marco de sostenibilidad.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

7. Efectos previsibles sobre otros planes y programas

La Modificación nº14 del PGOU de Salamanca “Avda. María Auxiliadora” concurre con un conjunto de instrumentos de planificación desarrollados por las distintas administraciones públicas en el ámbito de sus competencias. En las siguientes páginas, se comentan aquellos aspectos de los principales planes, programas y estrategias regionales que puedan afectar o resultar afectados por el desarrollo.

El análisis de la planificación concurrente se ha organizado en dos bloques en función del tipo de interacción que se establece entre cada uno de los planes o estrategias y la propia modificación del planeamiento. Así, el primer bloque recoge aquellos elementos de planificación cuyo objetivo último es el mismo que el del planeamiento urbanístico propuesto. El segundo conjunto, agrupa a aquellos planes de orden superior al planeamiento que condicionan el desarrollo de este: planes territoriales, planes hidrológicos, planes estratégicos, planes de gestión de espacios naturales, planes de residuos, de calidad del aire, de energía, etc.

7.1. Bloque I. Programas concurrentes con similares objetivos de actuación

7.1.1. PGOU de Salamanca

La Modificación nº14 del PGOU de Salamanca “Avda. María Auxiliadora” tiene como objetivo dotar de planeamiento urbanístico a la porción de terreno en forma rectangular situada en el centro de Salamanca (antes denominada Sector SUNC-37), con una superficie de 37.941 m²s, coincidente con el ámbito del antiguo Cuartel Militar “Julián Sánchez El Charro”, dado que como consecuencia de las sentencias anulatorias producidas sobre el ámbito, y tal y como se indica expresamente en la última sentencia nº 807, no sólo se anula el planeamiento para el ámbito del SUNC-37 de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca de 2007, sino que no se considera válida la ordenación que establecía para ese suelo el PGOU de 1984.

Por ello, se ejerce el “ius variandi”, completando el PGOU de Salamanca vigente de 2007 con una nueva propuesta de ordenación adecuada a la realidad, teniendo en cuenta el nuevo modelo territorial de este Plan con una estructura con la que las determinaciones deben ser coherentes, sin olvidarse de los defectos que fundamentaron la anulación de la ordenación anterior en este ámbito.

La ejecución de las sentencias debe realizarse en la forma menos lesiva para el interés público; por tanto, desde esa perspectiva, no tendría ningún interés público volver a una ordenación que reflejara un equipamiento para una instalación militar sin uso alguno, frente a las actuales dotaciones realmente existentes: edificio de equipamiento, espacio libre y equipamiento deportivo, todos de uso público ya ejecutados, y con elevada intensidad de ocupación. Además de irracional, tampoco es posible, puesto que la Sentencia expresamente denegó tal petición a los demandantes.

Por ello, se clasifica todo el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, dado que, como se justifica en el documento de la Modificación, cumple los parámetros reglados de la LUCyL para ser clasificado como tal, y se establece la siguiente ordenación detallada, en base a la consolidación y usos ya existentes:

- Calificación de todos los viarios del ámbito como Viario Público (la mayor parte como Sistema Local y la calle María Auxiliadora como Sistema General), con un total de 11.538,75 m²s.
- Calificación de la Plaza de la Concordia y los espacios libres de las calles Alonso de Ojeda y Víctimas del Terrorismo como Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos, con un total de 8.126,77 m²s.
- Calificación del Centro Municipal Integrado “Julián Sánchez El Charro” como Sistema General de Equipamiento, con 3.494,75 m²s.
- Calificación del solar de la calle Víctimas del Terrorismo como Sistema General de Equipamiento, con un total de 4.169,99 m²s.
- Calificación del Centro Comercial como Terciario, con un total de 10.610,74 m²s.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca



Figura. Ordenación Detallada del ámbito establecida por la Modificación.

De acuerdo a la ordenación detallada de la Modificación, sus superficies serían las siguientes:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ² s)		% SOBRE EL TOTAL	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ² c)
		parcial	total		
Centro Municipal Integrado "Julián Sánchez El Charro"	Sistema General Equipamiento	3.494,75			
Solar C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema General Equipamiento	4.169,99			
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO			7.664,74	20,20%	-
ELP Plaza de la Concordia	Sistema Local Espacio Libre Público	6.187,27			
ELP C/ Alonso de Ojeda	Sistema Local Espacio Libre Público	907,60			
ELP C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema Local Espacio Libre Público	1.031,90			
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.126,77	21,42%	-
C/ Alfonso de Castro	Sistema Local Viario Público				
C/ Alonso de Ojeda	Sistema Local Viario Público	8.427,75			
C/ Víctimas del Terrorismo	Sistema Local Viario Público				
Avda. María Auxiliadora	Sistema General Viario Público	3.111,00			
TOTAL VIARIO PÚBLICO			11.538,75	30,41%	-
Centro Comercial	Uso público sobre rasante	4.399,99			
	Resto privado	6.210,75			
TOTAL TERCIARIO COMERCIAL			10.610,74	27,97%	34.523,00
TOTAL ÁMBITO			37.941,00	100,00%	34.523,00

7.1.2. ORDEN FYM/288/2016, de 12 de abril

Mediante Orden de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente FYM/288/2016, de 12 de abril, por la que se aplica el artículo 56.2 de la LUCyL al ámbito anulado SUNC-37 "Avenida de Federico Anaya / Antiguo Cuartel Julián Sánchez El Charro" del PGOU de Salamanca, acordó:

- Suspender la vigencia de la ordenación urbanística en el mencionado ámbito.
- Otorgar un plazo de dos años al Ayuntamiento de Salamanca para que elabore y tramite una nueva ordenación urbanística en dicho ámbito.
- Establecer una normativa urbanística transitoria.

La Modificación da cumplimiento a esta Orden, estableciendo una ordenación urbanística para este ámbito.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

7.2. Bloque II. Planes concurrentes de orden superior que condicionan el desarrollo del Plan

7.2.1. Normas Subsidiarias de ámbito provincial

Esta normativa provincial fue aprobada el 4 de julio de 1989 (BOCyL 13-07-89), sustituyendo a las anteriores Normas Subsidiarias del año 1976.

Actualmente, no son de aplicación en el municipio de Salamanca, al existir un PGOU en vigor.

7.2.2. Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León

Las grandes dimensiones de nuestra comunidad constituyen el primero de los rasgos a considerar en una política territorial precisa, máxime si se considera, además, su débil grado de ocupación.

Por ello nacen las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCyL), aprobadas por Ley 3/2008, de 17 de junio, cuyo objetivo es la ordenación conjunta de la Comunidad mediante la definición de un modelo territorial que pueda utilizarse tanto como marco de referencia para los demás instrumentos de ordenación del territorio, como de orientación general para la política territorial de la Junta de Castilla y León.

Las DOTCyL establecen los fundamentos del modelo territorial, su organización administrativa (provincias, red de centros urbanos de referencia, áreas funcionales, corredores territoriales y polos estratégicos), los criterios fundamentales para la protección de la riqueza natural y del medio ambiente, las estrategias socioeconómicas prioritarias en infraestructuras de transporte, comunicación y energía, equipamientos públicos, vivienda y estructuras al servicio de la actividad económica, fomento del desarrollo sostenible y las bases de las políticas educativas, de investigación o de igualdad.

Entre los criterios del modelo territorial establecidos en el Capítulo I, destaca entre los objetivos específicos: desarrollar un sistema urbano y territorial más estructurado y equilibrado; fomentar políticas integradas de transporte y comunicación; proteger el patrimonio natural y cultural, señas de identidad de Castilla y León, como factores de atracción espacial y fundamentos de la calidad de vida, incentivando su puesta en valor mediante una perspectiva territorial organizadora; favorecer la cohesión económica y social, apoyando especialmente las zonas rurales, periféricas y más desfavorecidas; impulsar un modelo territorial responsable, que garantice el desarrollo sostenible y contemple medidas frente al cambio climático; potenciar un modelo territorial que favorezca la igualdad efectiva entre hombres y mujeres; fomentar un modelo basado en la equidad territorial y en la cohesión social, estrategias para el desarrollo del modelo territorial.

Así pues, los objetivos de la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca "Avda. María Auxiliadora" son coincidentes con los marcados por las DOTCyL y, por tanto, no existen efectos previsibles.

7.2.3. Plan Regional de Ámbito Territorial del Valle del Duero

Este Plan Regional, aprobado por Decreto 21/2010, de 27 de mayo, recoge con sus determinaciones los fundamentos del modelo territorial planteado por las Directrices Regionales: define la estructura de un ámbito amplio y complejo, activa acciones para la puesta en valor de toda nuestra riqueza y diversidad, pretende la garantía del bienestar mediante iniciativas públicas en los territorios más frágiles, trabaja bajo la óptica permanente de la sostenibilidad del modelo y, por supuesto, impone la innovación como garante de la mejora de la competitividad del Territorio Duero.

Sin embargo, el Plan Regional Valle del Duero no tiene la vista sólo en el territorio castellano y leonés, sino que también es heredero de propuestas llevadas a cabo entre nuestra Región y Portugal, algunas de las cuales siguen actualmente en marcha.

El Plan Regional Valle del Duero es una ambiciosa iniciativa, concebida desde la búsqueda de un modelo paradigmático de desarrollo sostenible, para la Ordenación Territorial de Castilla y León, a la vez que una oportunidad para la consolidación de las estrategias de cooperación transnacional entre Portugal y España.

Incluye plano de ámbitos zonales para la movilidad sostenible y corredores verdes donde se aprecia que, el límite de este Plan podría conectarse al término de Salamanca, a través de los municipios: Mata de Ledesma, Garcirrey, Villarmayor...continuando con el Corredor Urbano Funcional (CUF).

**Ayuntamiento
de Salamanca**

Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

Conforme al art. 69 “Corredores urbanos funcionales (CUF)” del Plan Regional del Valle del Duero, los corredores urbanos funcionales son aquellos conjuntos urbanos que se sitúan sobre corredores estratégicos de desarrollo del Duero y cuyo funcionamiento coordinado puede favorecer sinergias y desarrollo de actividades de interés mutuo en base al refuerzo de distintos sistemas territoriales del Duero.

En conclusión, los objetivos del Plan Regional del Valle del Duero y la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca “Avda. María Auxiliadora”, son en gran número coincidentes, estos son:

- Buscar un modelo de desarrollo sostenible para la ordenación del territorio, crear una trama de espacios de interés ambiental y natural mediante la consolidación de una red de corredores ecológicos y el reforzamiento de los espacios naturales y lugares de interés comunitario,
- Proteger los elementos más valiosos del medio físico: vías pecuarias, dominios públicos, elementos singulares de valor natural o ecológico, zonas húmedas, riberas...
- Fortalecimiento de las estructuras ecológicas y los recursos culturales como valor añadido para el desarrollo.

Así pues, los objetivos de la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca “Avda. María Auxiliadora” son coincidentes con los marcados por el Plan Regional del Valle del Duero y, por tanto, no existen efectos previsibles.

7.2.4. Plan Forestal de Castilla y León

El objeto de este Plan, aprobado por Decreto 55/2002, de 11 de abril, conforme a su artículo 1 es establecer las normas que han de regir los procedimientos de comunicación, autorización y control de los aprovechamientos maderables y leñosos en montes no gestionados por la Junta de Castilla y León y en otras zonas arboladas en Castilla y León, de acuerdo con lo establecido en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

En el ámbito de la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca “Avda. María Auxiliadora” no es de afección.

7.2.5. Plan Regional de Ámbito Sectorial de la Bioenergía de Castilla y León

El Plan de la Bioenergía de Castilla y León, aprobado por Decreto 2/2011, de 20 de enero, es el instrumento con el que la Junta de Castilla y León pretende integrar todas las medidas de apoyo a la bioenergía de la región, actualizando las medidas existentes antes de su aprobación, así como incorporando objetivos y medidas nuevas.

En el ámbito de la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca “Avda. María Auxiliadora” no es de afección.

7.2.6. Plan Integral de Residuos de Castilla y León

El Plan Integral de Residuos de Castilla y León, aprobado por Decreto 11/2014, de 20 de marzo, se caracteriza, esencialmente, en primer lugar, por su carácter integrador, ya que aborda un único documento la totalidad de los flujos de residuos generados en la Comunidad Autónoma, incluyendo, dada la importancia que tiene la prevención en la generación de residuos, el programa de prevención de residuos.

El Plan Integral de Residuos de Castilla y León es de aplicación a todos los residuos contemplados en la Ley 22/2011, de 28 de julio, que se generan en la Comunidad de Castilla y León.

Para el ámbito de la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca “Avda. María Auxiliadora” deberán tenerse en cuenta los centros de tratamiento de residuos urbanos en el término de Salamanca, que son:

CENTRO DE TRATAMIENTO	DESCRIPCIÓN
CTR Salamanca. Ctra. Gomecello-Aldearrubia km 2,5. 37420 Gomecello (Salamanca)	Triaje, compostaje y biometanización.
CTE Salamanca. Ctra. De Ledesma km 4,900. 37185 Villamayor (Salamanca)	Clasificación de Envases.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

VERTEDERO
Vertedero del CTR Salamanca Ctra. Gomecello-Aldearrubia km 2,5. 37420 Gomecello (Salamanca)

7.2.7. Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) 2012-2024

Es un Plan Nacional de ámbito sectorial, aprobado por Resolución de 5 de mayo de 2015 de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, que establece una planificación estratégica de las infraestructuras de transporte y la vivienda.

Debido a la situación económica de los últimos años, se hace necesario establecer políticas de planificación y de nuevos objetivos en materia de transporte y vivienda, las iniciativas deberán contribuir, como prioridad básica, a superar el adverso contexto económico actual.

En primer lugar, la planificación se centra en dar respuesta a las necesidades efectivas de movilidad y de acceso a la vivienda de la sociedad española. Así, usuario y cliente se sitúan en el centro de las iniciativas, las cuales deberán proporcionar calidad y seguridad desde la eficiencia. Otro atributo del PITVI es la articulación de objetivos y actuaciones a medio y a largo plazo. Así, se complementan iniciativas que en el corto y medio plazo han de contribuir a la reactivación económica, como es la liberalización de mercados, con estrategias conducentes al refuerzo de la competitividad y sostenibilidad económica, social y ambiental en el largo plazo.

El PITVI proporciona la visión estratégica en el horizonte 2024, en sintonía con la línea europea trazada en la nueva definición de la Red Transeuropea de Transporte.

En su capítulo 6, recoge las actuaciones que se plantean dentro del programa de inversiones incluyendo la carretera N-630, accesos a Salamanca, la plataforma e instalación logística y la reposición de la red convencional ferroviaria Medina-Salamanca e incluye nuevas inversiones en alta velocidad, Medina-Salamanca-Frontera, actuaciones contempladas en el PGOU de Salamanca.

En materia de vivienda, recoge una evolución, diagnóstico del mercado inmobiliario, las demandas de vivienda y suelo desde el año 2004.

Las líneas estratégicas en esta materia son: la rehabilitación; el acceso a la vivienda en alquiler; la calidad y la sostenibilidad de la edificación y del suelo en general; la rehabilitación del patrimonio arquitectónico; la puesta en valor del stock de viviendas usadas vacías y la movilización del stock de vivienda nueva; y la reconversión y reactivación del sector de la construcción. Los instrumentos esenciales de intervención disponibles para actuar en estos ámbitos son: la elaboración y modificación de diversas normas a las que se alude en este plan operativo.

Por ello, desde el Ayuntamiento se ha elaborado un Plan Integral de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y se ha creado la Oficina de Rehabilitación con el objeto de mejorar la accesibilidad, la eficiencia energética, la conservación de los edificios y las infraestructuras de los barrios.

Así pues, la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca "Avda. María Auxiliadora" está en consonancia con el PIVTI.

7.2.8. Plan Estratégico de Infraestructuras y Transportes, 2005-2020

El Plan Estratégico de Infraestructuras y Transportes, 2005-2020 (PEIT), aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros del 15 de julio de 2005, define las directrices básicas de la actuación en infraestructuras y transporte de competencia estatal con un horizonte a medio y largo plazo (2005-2020).

Dentro del presupuesto del Plan, el programa e inversión en Salamanca es:

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

Programa de Modernización		
Subprograma	Longitud (Km)	Inversión (M€)
Acondicionamientos	107,5	34,25
Mejoras	264,2	61,28
Nuevas Carreteras	6,0	12,00
Variantes	38,0	81,00
Autovías y Accesos a Ciudades	32,0	74,00
Total Programa Modernización	447,7	262,53

Programa de Conservación		
Subprograma	Longitud (Km)	Inversión (M€)
Refuerzos	865,8	103,78
Conservación Contratada	-	36,00
Seguridad Vial	-	30,00
Conservación Directa	-	14,00
Señalización	-	10,00
Balizamiento	-	6,50
Total Programa Conservación	865,8	200,28

Total Inversión Salamanca: 462,81 Millones de €

Por lo que la Modificación nº14 del PGOU de Salamanca "Avda. María Auxiliadora" no interfiere en las actuaciones del PEIT.

7.2.9. Plan Hidrológico Nacional

El Plan Hidrológico Nacional, aprobado por la Ley 10/2001, de 5 de julio, fija los elementos básicos de coordinación de los Planes Hidrológicos de cuenca y remite a un posterior desarrollo normativo el establecimiento de los criterios técnicos y metodológicos que deberán tenerse en cuenta en la futura revisión de los mismo.

Para el desarrollo de las previsiones establecidas en los Planes Hidrológicos de cuenca, la Ley recoge en su anexo II un conjunto de actuaciones destinadas a mejorar el uso y conservación del recurso, entre las mismas son: la conducción para abastecimiento a Salamanca, el colector Sur y la EDAR de Salamanca.

Se concluye que, todos ellos se han ejecutado.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca**7.2.10. Revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero,**

En relación con la revisión del Plan Hidrológico, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, se establece en el municipio de Salamanca, el código de la UE en relación a las masas de agua de río natural:

- ES020MSPF000000680 Río Tormes a su paso por Salamanca (capital) Río lótico R-T15-HM 10,9 km
- ES020MSPF000000566 Arroyo del Zurguén desde cabecera hasta confluencia con el río Tormes. R-T03 28,3 Km.

La masa de agua subterránea:

- ES020MSBT000400052 Salamanca Inferior o General 2.425

Los umbrales de determinados contaminantes (apéndice 4.2). El régimen de caudales ecológicos mínimos en puntos de control relevante, en m³/s por meses del año (apéndice 5.2):

Salamanca E.A. 2087. Tormes. 680	Minimo	3,84	4,59	4,77	5,25	5,21	5,01	5,94	5,59	4,36	3,84	3,84	3,84
-------------------------------------	--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

La asignación en el sistema de explotación Tormes (apéndice 6.12)

NOMBRE DE LA DEMANDA	CÓDIGO	UNIDADES	ASIGNADO NUEVO PH	
		Hab/ha	Hm3/año	Hm3/mes
Abastecimiento				
Salamanca y Manc Azud de Villagonzalo	3000098	192.728	25,683	2,328
Bombeo Salamanca	3000117	31.384	3,558	0,391
Bombeo Salamanca	2000215	10.821	53,167	19,359

Las reservas para el sistema de explotación del Tormes son (apéndice 8.12):

NOMBRE DE LA DEMANDA	CÓDIGO	RESERVADO
		Hm3/año
Abastecimientos		
Salamanca y Manc Azud de Villagonzalo	3000098	0,801
Bombeo Salamanca	2000215	1,000

En el apéndice 9.3 se determina las zonas de protección especial del río Tormes. En ningún caso se encuentra en el término municipal.

7.3. Valoración

En los epígrafes anteriores se ha analizado la concurrencia con un conjunto de instrumentos de la planificación territorial desarrollados por las distintas administraciones públicas en el ámbito de sus competencias nacionales, regionales y locales. A continuación, se presenta un resumen de los objetivos y aspectos comunes y conflictivos:

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

PLANIFICACIÓN CONCURRENTE	OBJETIVOS Y ASPECTOS COMUNES	OBJETIVOS Y ASPECTOS CONFLICTIVOS
Planeamiento Municipal de Salamanca	Ordenar la distribución espacial del municipio	Los objetivos de este plan no entran en conflicto con la Modificación
Orden FYM/288/2016, de 12 de abril	Establecer normativa transitoria Otorgar plazo de 2 años para elaborar nueva ordenación	Los objetivos de este plan son coincidentes con los de la Modificación
Normas Subsidiarias de ámbito provincial	No existen objetivos comunes con los de la Modificación	Los objetivos de este plan no entran en conflicto con la Modificación
DOTCyL	Desarrollar un sistema urbano y territorial más estructurado y equilibrado, fomentar políticas integradas de transporte y comunicación, proteger el patrimonio natural y cultural	Los objetivos de este plan son coincidentes con los de la Modificación
Plan Regional de Ámbito Territorial del Valle del Duero	Buscar modelo de desarrollo sostenible, crear una trama de espacios de interés ambiental y natural Proteger los elementos más valiosos del medio físico Fortalecimiento de las estructuras ecológicas.	Los objetivos de este plan son coincidentes con los de la Modificación
Plan Forestal de Castilla y León	No existen objetivos comunes con los de la Modificación	Los objetivos de este plan no entran en conflicto con la Modificación
Plan Regional de Ámbito Sectorial de la Bioenergía de Castilla y León	No existen objetivos comunes con los de la Modificación	Los objetivos de este plan no entran en conflicto con la Modificación
Plan Integral de Residuos de Castilla y León	No existen objetivos comunes con los de la Modificación	Mantener el carácter y la calidad del patrimonio ambiental
Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) 2012-2024	Calidad y la sostenibilidad de la edificación y del suelo en general; la rehabilitación del patrimonio arquitectónico...	Los objetivos de este plan son coincidentes con los de la Modificación
Plan Estratégico de Infraestructuras y Transportes, 2005-2020	No existen objetivos comunes con los de la Modificación	Los objetivos de este plan no entran en conflicto con la Modificación
Plan Hidrológico Nacional	No existen objetivos comunes con los de la Modificación	Mantener el carácter y la calidad del patrimonio ambiental
Plan Hidrológico de la Cuenca del Duero	No existen objetivos comunes con los de la Modificación	Mantener el carácter y la calidad del patrimonio ambiental

Por tanto, podemos determinar que **la Modificación, como instrumento para la ordenación del territorio, se ha redactado teniendo en cuenta la planificación concurrente que le pudiera afectar.**

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

8. Medidas preventivas, reductoras y correctoras

En este apartado se presentan las medidas preventivas, correctoras y minimizadoras a considerar para el desarrollo sostenible de la Modificación.

Se ha considerado apropiado establecer toda una serie de reflexiones, recomendaciones y buenas prácticas ambientales con objeto de reducir, eliminar o compensar los efectos negativos que se pueden producir sobre el medio receptor como consecuencia del desarrollo de la planificación urbanística. De este modo, en esta descripción recoge, a modo de síntesis, una convergencia con los criterios de sostenibilidad en los que se deben basar tanto el planeamiento urbanístico como el proceso urbanizador y edificatorio.

8.1. Atmósfera

Calidad del aire

El cambio de uso de residencial a equipamiento es la medida más destacada de las que se han tomado para disminuir la producción de emisiones a la atmósfera.

No obstante, se complementan con otras medidas como las que a continuación se exponen:

- Se deben desarrollar medidas de planificación dirigidas a la disminución del tráfico rodado mediante actuaciones que inciten al desplazamiento peatonal o ciclista y disuadan del empleo del vehículo privado, todo ello sin perjudicar otras exigencias de la legislación vigente en cuanto a reservas de aparcamientos o dimensiones y condiciones de viarios.
- Se deben tener en cuenta la conveniencia de introducir diseños que permitan optimizar el aprovechamiento lumínico y energético natural, fomenten el empleo de energías renovables y potencien la disminución del consumo energético.
- En los diferentes proyectos de ejecución edificatorios que se redacten se debe recoger la obligación del empleo de purificadores en las salidas de chimeneas de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes y cafeterías, según el tipo de calefacción y/o combustible que se proyecten.
- En el proyecto edificatorio del nuevo edificio de equipamiento se analizará la posibilidad de introducir vegetación, bien en patios interiores o exteriores, fachadas, o cubierta, sin que ello suponga un coste económico que supere al posible beneficio ecológico y estético de la actuación. Se reduce el efecto "isla de calor", reduce los volúmenes de escorrentía mediante retención por la vegetación y evapotranspiración, filtra, retiene y elimina contaminantes, alarga la vida útil del tejado en su caso, amortigua el ruido, crea microhábitats para pequeños mamíferos y aves, y ofrece atractivo visual y una zona extra recreativa.

Beneficios de la vegetación:

- o Regula la temperatura. Las plantas pierden agua hacia el medio mediante la evapotranspiración. En ese cambio de fase se utiliza el calor del aire del entorno, de modo que además de aumentar la humedad ambiental se disminuye la temperatura del aire. En entornos cálidos, la presencia de vegetación puede llegar a refrescar la temperatura de 1 a 5°C. Se calcula que una reducción de 5°C de la temperatura exterior adyacente podría suponer ahorros en refrigeración de cerca de un 50%.
- o Mejora el aislamiento acústico. Las formaciones o barreras vegetales pueden tener un cierto efecto de amortiguación del ruido, actuando como pantallas acústicas.
- o Mejora de la calidad del aire. Al realizar la fotosíntesis, las plantas proporcionan O₂ y absorben CO₂, renovando el aire del entorno. La vegetación también actúa sobre la contaminación, tanto porque en el sustrato o suelo que las mantiene se depositan partículas que son aprovechadas o metabolizadas por la microflora del suelo (hongos y bacterias) como porque sobre las mismas superficies foliares se precipitan esas partículas que la planta absorberá y fijará en sus tejidos, captando así contaminantes como el plomo, el cadmio u otros metales pesados, que de otro modo permanecerían en suspensión en el aire.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

- o Ventilación natural y protección del viento. La presencia de vegetación genera brisas que refrescan el ambiente alrededor de los edificios: al refrescar la temperatura se genera un flujo de aire, ya que el desequilibrio entre pequeñas masas de aire a diferente temperatura, y por tanto diferente densidad, genera esta circulación natural. Además, la vegetación actúa como barrera contra el viento en el caso de orientaciones muy expuestas a fuertes vientos. Se trata de una barrera porosa que reduce la velocidad del viento creando pocas turbulencias. Incluso las enredaderas o vegetación cercana a las paredes reducen la velocidad del viento en la proximidad del muro.
 - o Protección solar y aislamiento térmico. Los elementos vegetales pueden actuar como protecciones contra las ganancias excesivas de calor provocadas por los rayos solares, ya que la vegetación obstruye, filtra y refleja la radiación solar. En algunos casos se puede llegar a evitar del 50 al 90% de la radiación incidente.
 - o Mejora estética.
 - o Los elementos vegetales únicamente requieren de agua, luz y nutrientes necesarios; pero significan un gran beneficio tanto para la salud como para la economía de los usuarios.
- Se propone analizar la posibilidad de añadir más arbolado de cierto porte en la calle Víctimas del Terrorismo, calle Alonso de Castro y Alonso de Ojeda, y en especial en las zonas con instalación de juegos infantiles procurando mantener y compatibilizar con la ocupación y actividades que habitualmente se realizan en la Plaza de la Concordia, y construir pequeños muretes verticales exentos vegetales en los espacios libres para conseguir una integración de espacios de juego y biodiversidad y mejorando las condiciones bioclimáticas del ámbito.
 - Reforestar los parterres de los espacios libres públicos, proponiendo especies autóctonas y con bajo mantenimiento hídrico.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**VARIABLE MEDIOAMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE**

La planificación urbanística debe tener en cuenta la aplicación de medidas para la disminución del tráfico de automóviles (sin perjudicar otras exigencias de la legislación vigente), la optimización del aprovechamiento lumínico y energético natural, el fomento del empleo de energías renovables y la disminución del consumo energético.

Por otra parte, los proyectos de ejecución edificatoria que se redacten recogerán el empleo preceptivo de filtros purificadores de aire en las salidas de las chimeneas comerciales o colectivas de calefacción, que permitan reducir las emisiones de contaminantes, según el tipo de calefacción y/o combustible que se proyecten.

Se deberá redactar un Proyecto de Renaturalización del ámbito, donde se incluyan las medidas propuestas, en base a los criterios establecidos en el punto 8.7.

Medio ambiente sonoro

Con objeto de proporcionar el nivel de confort necesario para el desarrollo de las actividades propuestas en la modificación del planeamiento, se ha previsto la aplicación de las medidas preventivas tales como:

- El documento de planeamiento incluye un apartado específico de Estudio Acústico, que incorpora las determinaciones necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la legislación que regula la contaminación acústica.
- Se deben adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico en el viario interior para asegurar que mantienen las velocidades de diseño y permiten una circulación fluida y continua.
- Además de las medidas expuestas anteriormente para actuar en el medio emisor, los materiales empleados en la construcción reunirán las características necesarias para aislar adecuadamente el medio receptor.
- Se propone analizar la posibilidad de añadir más arbolado de cierto porte en la calle Víctimas del Terrorismo, calle Alonso de Castro y Alonso de Ojeda, y en especial en las zonas con instalación de

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

juegos infantiles procurando mantener y compatibilizar con la ocupación y actividades que habitualmente se realizan en la Plaza de la Concordia, para mejorar las condiciones acústicas del ámbito.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
VARIABLE MEDIOAMBIENTAL: MEDIO AMBIENTE SONORO
La planificación urbanística asumirá los parámetros de calidad acústica que permitan una adecuada compatibilidad de usos.
Se deberá redactar un Proyecto de Renaturalización del ámbito, donde se incluyan las medidas propuestas, en base a los criterios establecidos en el punto 8.7.

Contaminación lumínica

Con el objetivo de reducir los efectos de la luminosidad sobre la calidad de la bóveda celeste, y contribuir al ahorro energético, los elementos de alumbrado utilizados deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente, en este sentido, serán observadas las recomendaciones establecidas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética" y en la "Guía para la Redacción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación. Asimismo, se deberá tener en cuenta las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM -2011- 889 final), sobre la llamada ("Iluminación en estado sólido" (SSL), que se basa en materiales semiconductores fotoemisores (LED y OLED) que convierten en luz la electricidad.

Será de aplicación lo dispuesto en la siguiente Normativa:

- Real Decreto 1890_2008 Reglamento Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.
- Publicación CIE 126: 1997 Guía para minimizar la luminosidad del cielo. (Comisión Internacional de la Iluminación).
- Informe técnico CEI (Comité Español de Iluminación). "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno"(Marzo 1999).
- Guía para la Eficiencia Energética en Alumbrado Público (IDAE-CEI), de marzo de 2001.

En el alumbrado de los viales, las luminarias serán preferentemente de vidrio plano sin inclinación, con fuentes de luz LED tanto en las vías principales como en las secundarias. Deberán cumplir las normas citadas en el documento publicado por el Comité Español de Iluminación (CEI) y el Instituto de Diversificación de la Energía (IDAE) "Requerimientos Técnicos Exigibles para Luminarias con Tecnología Led para Alumbrado Exterior Rev.3-120815".

En cuanto a la Regulación del Alumbrado es de obligado cumplimiento según el REEAE la regulación de flujo de las luminarias en horas de menor afluencia de usuarios de la vía pública, así como el control de apagados y encendidos en función de la presencia o ausencia de luz solar. Del mismo modo ha de contemplarse un sistema de telegestión del alumbrado como mínimo a nivel de cuadro eléctrico, al que se le pueda añadir posteriormente el telecontrol a nivel de punto de luz, o contemplar ambos desde el principio.

Para la iluminación de edificios, los proyectores se instalarán preferentemente de arriba abajo. Si fuera preciso se instalarán viseras, paralúmenes, deflectores o aletas externas que garanticen el control de luz fuera de la zona de actuación.

Cuando se ilumine de abajo hacia arriba, el apuntamiento no deberá superar los 2/3 de la altura del paramento vertical.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
VARIABLE MEDIOAMBIENTAL: CONTAMINACIÓN LUMÍNICA
La planificación urbanística asumirá líneas de diseño e instalación de equipamiento que disminuyan la contaminación lumínica para reducir los efectos sobre la calidad de la bóveda celeste.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico “Avda. María Auxiliadora”
P.G.O.U. Salamanca

8.2. Medio hídrico

Con el objeto de disminuir el consumo de agua a utilizar, se deberán de tener en cuenta consideraciones del tipo de las siguientes:

- Establecer un rendimiento global del 85 por ciento como mínimo a alcanzar en todas las redes de abastecimiento, tanto en el momento inicial, como en su funcionamiento a medio y largo plazo.
- Respecto al sistema de control del consumo, se mantiene la obligatoriedad de implantar contadores individuales en todos los puntos de consumo para la red de aguas potables.
- Fomentar la instalación de mecanismos adecuados y eficientes en griferías, inodoros, duchas y electrodomésticos para disminuir el consumo de agua.
- Posibilidad de recogida de aguas pluviales procedentes de las cubiertas o tejados para riego de espacios libres de parcela o espacios libres públicos.
- En todo caso, en las actividades se fomentará la implantación de ciertas prácticas de ahorro de agua como las que se mencionan a continuación:
 - o Uso de grifos monomando con temporizador en las zonas higiénico – sanitarias.
 - o Potenciar la instalación de circuitos de proceso cerrados.
 - o Automatizar la limpieza de equipos.
 - o Emplear agua a presión o barredoras mecánicas para las operaciones de limpieza de las instalaciones.
 - o Utilizar productos absorbentes en lugar de agua para la recogida de aceites y otros lubricantes.
 - o Instalar en baños dispositivos limitadores de presión y difusores.
 - o Reducción del césped de los espacios libres y sustitución por diseños de espacios verdes basados en composiciones florales de carácter estacional, autóctonas arbustivas, aromáticas de bajo o nulo mantenimiento hídrico.
- En relación con el elevado consumo de agua que se suele producir en las zonas verdes, se proponen las siguientes medidas para disminuir el consumo de agua:
 - o Se tenderá a la implantación de especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.
 - o En todas las zonas verdes, incluidas las privadas, se reducirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos. Se tendrá en cuenta la eliminación de éste y su sustitución por elementos de los “jardines xerófilos”, que permiten ahorros de agua cercanos al 60 por ciento, o su sustitución por una selección de los céspedes más rústicos, siempre y cuando se mantenga su condición verde durante todo el año.
 - o El aumento de la capacidad del suelo para retener agua se puede conseguir mediante los aportes de materia orgánica, preferentemente en forma de compost o de humus. Aplicar un grueso acolchado (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo es la técnica más usada para limitar las pérdidas de agua.
 - o En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, e instalación de detectores de humedad en el suelo.
 - o Se propondrá una banda en el punto más bajo de los espacios libres de jardín de lluvia, que actúan de filtro de las aguas de escorrentía reduciendo los contaminantes que entran a los sistemas de saneamiento.
 - o Incorporación del agua como elemento cultural e identitario en los espacios públicos, incluso con posible colocación de bebederos para aves.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
VARIABLE MEDIOAMBIENTAL: MEDIO HÍDRICO
<p>La escasez de agua es un factor limitante de primer orden. En este sentido, se pondrán en práctica medidas dirigidas tanto a la conservación de los recursos existentes como a la minimización de su consumo:</p> <ul style="list-style-type: none">- Asegurar el funcionamiento de las líneas de drenaje preexistentes.- Diseñar espacios verdes con especies de bajos requerimientos hídricos.- Diseñar redes de riego con aguas procedentes del proceso de depuración.- Implantación de sistemas de fontanería y riego que permitan un uso racional del agua.- Recoger la necesidad de que los proyectos básicos de construcción contengan medidas para disminuir el consumo de agua con mecanismos adecuados en griferías, inodoros, duchas y, en su caso, con la instalación de electrodomésticos eficientes en cuanto al ahorro de agua. <p>Se deberá redactar un Proyecto de Renaturalización del ámbito, donde se incluyan las medidas propuestas, en base a los criterios establecidos en el punto 8.7.</p>

8.3. Vegetación

En las ocasiones en las que existe vegetación en las áreas en las que se van efectuar actuaciones, así como en las zonas de movimiento de la maquinaria, además de extremar los cuidados en los movimientos de la misma y en la realización de excavaciones en sus proximidades, se hace necesario dotar a las especies arbóreas de protecciones de forma que los ejemplares no sufran deterioro alguno.

La vegetación implantada deberá estar formada por diferentes variedades y especies de árboles, arbustos, setos, y plantas (aromáticas, tapizantes, trepadoras y ornamentales).

Se reducirá el césped de los espacios libres y se sustituirá por diseños de espacios verdes basados en composiciones florales de carácter estacional, autóctonas arbustivas, aromáticas de bajo o nulo mantenimiento hídrico.

También se favorecerán las prácticas de recuperación del espacio afectado potenciando la implantación de tejados verdes. Esta técnica proporciona las siguientes ventajas:

- Reducen la carga sobre la red de alcantarillado, ya que una gran parte del agua de lluvia es asimilada por las plantas, o se evapora.
- Proporcionan un mejor clima cercano y contrarresta el aumento de la temperatura en las ciudades, causado por la proporción creciente de superficies asfaltadas.
- Protege el material de tejado subyacente.
- Una capa vegetal viva en los tejados reemplaza en parte el terreno verde ocupado por el cuerpo del edificio, contribuyendo así a la reinstauración de la vegetación.
- Presenta un aspecto más natural que uno revestido de material cerámico o chapa.
- Amortigua el ruido.
- Posee propiedades bioclimáticas protegiendo contra el calor estival y aislando en el invierno contra el frío.

A los espacios libres ajardinados que tengan el carácter de visitables, se les tratará de incorporar el valor añadido educacional mediante la plantación de diferentes ejemplares de árboles y arbustos agrupados en función de su ciclo vegetativo, tipo o época de floración, etc., estando cada una de estas especies acompañada de su correspondiente panel identificativo en el que se recojan sus principales características definitorias.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
VARIABLE MEDIOAMBIENTAL: VEGETACIÓN
<p>Se deberá redactar un Proyecto de Renaturalización del ámbito, donde se incluyan las medidas propuestas, en base a los criterios establecidos en el punto 8.7.</p>

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

El proyecto de edificación tendrá en cuenta la protección de las superficies arboladas y ajardinadas existentes en el ámbito.

8.4. Fauna

Gran parte de las medidas anteriormente mencionadas guardan relación con la preservación del hábitat de las especies animales. La reducción de los impactos sobre la fauna está implícita por lo tanto en la fase de planificación a través de los siguientes procesos:

- Criterios de minimización de la contaminación acústica, de los suelos y de las aguas.
- Criterios de diversidad en el diseño de zonas verdes que favorezcan la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna que pueda utilizar estos territorios.
- Criterios de gestión sostenible de estas zonas verdes, que reduzcan el impacto de los fitosanitarios, y minimicen la desaparición de fauna.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
VARIABLE MEDIOAMBIENTAL: FAUNA
Se deberá redactar un Proyecto de Renaturalización del ámbito, donde se incluyan las medidas propuestas, en base a los criterios establecidos en el punto 8.7, de tal forma que se apliquen criterios de conservación a través de los siguientes procesos: <ul style="list-style-type: none">- Minimización de la contaminación acústica, de los suelos y de las aguas.- Diversidad en el diseño de las zonas verdes.- Minimización del empleo de fitosanitarios.

8.5. Paisaje

Zonas verdes

En la actualidad, el concepto clásico de espacio verde urbano como fenómeno principalmente estético, ha sido ampliado sustancialmente. A la innegable belleza de un espacio verde adecuadamente diseñado, se le suman otras funciones no menos importantes: elimina o reduce la contaminación acústica y atmosférica, suaviza las condiciones climáticas extremas, contribuye al bienestar y la salud de la población urbana, mejora el paisaje y cumple un significativo papel como espacio de relación, juego y contacto con la naturaleza de la ciudadanía. Los espacios verdes urbanos son en la actualidad un elemento indispensable para el equilibrio ambiental de la ciudad.

A continuación, se exponen una serie de criterios genéricos o recomendaciones a tener en cuenta a la hora de reconfigurar el espacio verde existente, que deberán ser tenidos en cuenta en la redacción del Proyecto de Renaturalización del ámbito:

- En relación al tipo de vegetación se ha considerado que el que mejor responde a las necesidades, es el tipo de vegetación en el que predomina de forma significativa el arbolado.
- Los arbustos, setos, matas rastreras, trepadoras, plantas aromáticas, vivaces y flores de temporada, también formarán parte de la vegetación de los espacios verdes, aunque en proporciones considerablemente menores que el arbolado. Sus funciones son principalmente estéticas, aunque también cumplen funciones biológicas de interés.
- El césped, gran consumidor de agua y de otros recursos no debe ser utilizado como elemento vegetal predominante. Únicamente se debe utilizar de forma restringida y como necesidad estética no reemplazable por otro tipo de vegetación. En cualquier caso, se utilizarán variedades de bajas necesidades de agua y alta resistencia a la aridez extrema, siempre y cuando se mantenga su condición verde durante todo el año.
- El agua para riego es uno de los principales recursos utilizado en el desarrollo de espacios verdes. Su manejo tiene gran importancia para asegurar un uso eficaz y sostenible del mismo. Los principales criterios que se proponen para conseguir una buena eficiencia en el manejo del agua de riego en los espacios verdes son los siguientes:

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

- Utilización prioritaria de especies autóctonas o cultivadas desde antiguo.
- Elegir el sistema de riego adecuado. Teniendo en cuenta el tipo de vegetación propuesto para los espacios verdes se deberán utilizar diferentes sistemas de riego.
- Regar únicamente cuando sea necesario. Procurar regar en los momentos de menor evapotranspiración de las plantas, al amanecer o al atardecer. En áreas con riego automatizado se aconseja regar por la noche.
- Mantener cubierto el suelo con "acolchados". Un milímetro de agua tarda ocho veces más de tiempo en evaporarse en una tierra acolchada que de una desnuda.
- Agrupar la vegetación según necesidades de riego.
- Realizar un adecuado mantenimiento del sistema de riego.

Protección del medio urbano

En la relación a la adopción de medidas correctoras, éstas serán de carácter genérico ya que hay que tener en cuenta que la evaluación ambiental ha sido realizada a nivel de planeamiento y que, por tanto, su concreción depende del desarrollo de éste y de los proyectos técnicos particulares de obra. A modo indicativo, se propone:

- Estudio detallado de los acabados arquitectónicos. Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.
- Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje.
- Ajardinamiento de los espacios libres de edificación.

La integración cromática se realizará mediante la utilización de tonalidades naturales similares a las del entorno. Se deberá coordinarse con la normativa que se establezca para la señalización y rotulación, como se indica con posterioridad.

Se reservarán los ámbitos más expuestos visualmente de las parcelas como espacios representativos y se restringirá el almacenamiento al aire libre en los terrenos libres de su interior. Para ello se diseñarán espacios privados o mancomunados que se sitúen en espacios posteriores, pero no por ello de baja calidad ambiental.

Redes de telefonía

En relación a la instalación de antenas de telefonía móvil, los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
VARIABLE MEDIOAMBIENTAL: PAISAJE
El Proyecto de Renaturalización del ámbito deberá tener en cuenta toda una serie de parámetros de diseño que permitan la mayor integración paisajística posible, tales como: <ul style="list-style-type: none">- Protección de las visualizaciones.- Diseño de tratamientos paisajísticamente integradores en estructuras, acabados arquitectónicos, colores, vegetación, etc.

8.6. Medio socioeconómico**Accesibilidad y movilidad sostenible**

La planificación de la accesibilidad y del fomento de una movilidad sostenible se ha basado en la aplicación de los siguientes criterios:

- El sistema viario estará jerarquizado en función de la movilidad generada, jerarquizándose claramente las partes del viario destinada a la circulación fluida de vehículos y el resto, dedicando a la circulación de orden menor más próximo al peatón.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

- Las redes peatonales. La red peatonal estará compuesta por diversas tipologías de canales, en unas ocasiones compartirán el espacio con los automóviles, con el transporte público, en otras se segregarán del resto del tráfico.
- No se prevé reservas de transporte público ya que la zona urbana donde en la actualidad se localiza el ámbito de la modificación presenta una buena red de transporte pública.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**VARIABLE MEDIOAMBIENTAL: SOCIOECONÓMICO**

La jerarquización viaria, la zonificación urbana y las reservas adecuadas de suelo facilitarán que el ámbito sea concebido como un espacio diseñado a la medida del peatón, para que sus desplazamientos se puedan realizar andando en su totalidad o bien como una etapa para el acceso al transporte colectivo.

Gestión energética

Aprovechamiento de la iluminación natural en edificios públicos. Se recomienda la iluminación natural de los edificios públicos porque permite un gran aprovechamiento de la energía solar en forma pasiva, ya que primero utilizamos la parte visible del espectro solar y posteriormente es posible beneficiarse de su conversión en calor. Sin embargo, ninguna fuente de luz debe originar incomodidad, evitando la visión directa de áreas excesivamente brillantes y dotando a las aberturas de elementos tamizadores de luz que puedan utilizarse en caso de necesidad.

Aprovechamiento energético natural. La forma óptima de un edificio será aquella en la que se pierda un mínimo de calor en invierno y gane un mínimo de calor en verano. Para obtener una forma ideal es importante una buena exposición al sur, al mismo tiempo que debe minimizarse la exposición a este y oeste.

Consumo de energía. El control y la regulación, junto con una correcta elección de la fuente de luz y de la luminaria, permiten conseguir un importante ahorro de energía en la instalación de alumbrado. El diseño de las instalaciones de calefacción con criterios de zonificación, incorporando equipos de alta eficiencia energética y disponiendo de mecanismos de control y regulación integrados permite reducir el consumo de energía y las emisiones contaminantes. Además, su funcionamiento responderá a pautas de gestión energética incorporando un programa de mantenimiento adecuado.

Ahorro del consumo de agua caliente sanitaria. La minimización del consumo se consigue principalmente con mecanismos de ahorro en los puntos de consumo y mentalización de ahorro del usuario. En la utilización de agua caliente sanitaria se debe emplear sistemas de regulación, aparatos de alta eficiencia energética, así como controlar las pérdidas de temperatura en la instalación mediante un aislamiento adecuado.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**VARIABLE MEDIOAMBIENTAL: GESTIÓN ENERGÉTICA**

Como ya hemos recogido en epígrafes anteriores, una gestión energética sostenible se basará en dos pilares fundamentales: el aprovechamiento energético natural y el ahorro en el consumo de energía.

En el primero de los casos, se optimizará tanto la iluminación natural como el aprovechamiento energético de las edificaciones, de tal forma que puedan captar el mayor asoleo en invierno y permitan evitar sobrecalentamientos no deseados en verano.

En el segundo caso, se establecerá una correcta elección de la fuente de luz y de los sistemas de iluminación basados en tecnologías avanzadas; se diseñarán las instalaciones de calefacción incorporando equipos de alta eficiencia energética y disponiendo de sistemas de control y regulación integrados; y finalmente, para el agua caliente sanitaria se aplicarán tecnologías y sistemas de control similares a los señalados anteriormente, si bien, en este caso habrá que tener en cuenta el control de las pérdidas de temperatura mediante un aislamiento adecuado, y la instalación de mecanismos de ahorro en los puntos de consumo.

Asimismo, otro factor que nos permitirá disminuir la emisión de elementos contaminantes contribuyendo a la disminución del efecto invernadero, contempla el fomento del empleo de las energías renovables, fundamentalmente mediante la utilización de la energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca**Sistema de gestión ambiental**

En el caso de ejecución de obras, u otras actuaciones resultantes del Proyecto de Renaturalización, se deberá contar con un Sistema de Gestión Medioambiental (S.G.M.A.) que, además de garantizar el cumplimiento de los requisitos normativos aplicables, lleve a cabo la mejora continua de actuaciones con vistas a reducir el impacto medioambiental a niveles que no sobrepasen los correspondientes a una aplicación económicamente viable de la mejor tecnología disponible.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**VARIABLE MEDIOAMBIENTAL: SISTEMA DE GESTIÓN AMBIENTAL**

La planificación urbanística deberá considerar la necesidad de que las actividades que se realizan dentro de un marco de construcción sostenible deben de estar integradas dentro del Sistema de Gestión Medioambiental, que se recoge en la norma UNE-EN-ISO14001.

8.7. Criterios para la redacción del Proyecto de Renaturalización del ámbito

Para recoger todas las medidas enumeradas en los puntos anteriores y al objeto de dotar al ámbito de una nueva imagen urbana, que proporcione criterios de sostenibilidad ambiental y mejore la calidad del entorno urbano donde se ubica la Modificación, **se deberá redactar un Proyecto de Renaturalización del ámbito** que analice la conveniencia y viabilidad de la inclusión de las medidas propuestas.

Este Proyecto deberá redactarse con, al menos, los siguientes criterios ambientales:

- Mejora de la calidad atmosférica del aire y acústica del ámbito. Para ello se analizará la posibilidad de incluir las siguientes actuaciones en el Proyecto:
 - o Posibilidad de introducir vegetación en el nuevo edificio de equipamiento o en los ya existentes.
 - o Añadir más arbolado de cierto porte en la calle Víctimas del Terrorismo, calle Alonso de Castro y Alonso de Ojeda y zonas de juegos infantiles y construir pequeños muretes verticales exentos vegetales en los espacios libres.
 - o Reforestar los parterres de los espacios libres públicos, proponiendo especies autóctonas y con bajo mantenimiento hídrico.
- Mejora del medio hídrico. Para ello se analizará la posibilidad de incluir las siguientes actuaciones en el Proyecto:
 - o Recogida de aguas pluviales procedentes de las cubiertas o tejados para riego de espacios libres de parcela o espacios libres públicos.
 - o Reducción del césped de los espacios libres y sustitución por diseños de espacios verdes basados en composiciones florales de carácter estacional, autóctonas arbustivas, aromáticas de bajo o nulo mantenimiento hídrico.
 - o Ejecución de una banda en el punto más bajo de los espacios libres de jardín de lluvia, que actúan de filtro de las aguas de escorrentía reduciendo los contaminantes que entran a los sistemas de saneamiento.
 - o Incorporación del agua como elemento cultural e identitario en los espacios públicos, incluso con bebederos para aves.
- Mejora de la vegetación del ámbito. Para ello se analizará la posibilidad de incluir las siguientes actuaciones en el Proyecto:
 - o Implantación de más pies arbóreos, con porte suficiente, en la Plaza de la Concordia que proporcionen sombra y una imagen urbana menos "dura".
 - o Añadir más arbolado en el viario público y zonas de uso público que convivan con las diferentes posibilidades de uso que existen.

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

- o Reducción del césped de los espacios libres y sustitución por diseños de espacios verdes basados en composiciones florales de carácter estacional, autóctonas arbustivas, aromáticas de bajo o nulo mantenimiento hídrico.
- Mejora de la calidad del paisaje urbano. Para ello se analizará la posibilidad de incluir las siguientes actuaciones en el Proyecto:
 - o Utilización prioritaria de especies autóctonas.
 - o Protección de visualizaciones.
 - o Diseño de tratamientos paisajísticamente integradores en estructuras, acabados arquitectónicos, colores, vegetación, etc.

9. Medidas para el seguimiento ambiental

El carácter de las actuaciones que integran la planificación, recomienda el establecimiento de un sistema de seguimiento que permita controlar los efectos sobre las variables de sostenibilidad, así como, comprobar la incidencia real que cada actuación de la Modificación puede tener sobre el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos en los diferentes ámbitos institucionales.

En este sentido, el Programa de Seguimiento pretende establecer un mecanismo que asegure no solo el adecuado cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales, sino también la aplicación y efectividad de las medidas preventivas y/o correctoras propuestas de acuerdo con las siguientes finalidades específicas:

- Comprobar que las medidas correctoras propuestas en la documentación ambiental generada han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el Estudio Ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas fueran insuficientes.

A este fin, el presente documento, como parte de la Modificación, establece un sistema de indicadores ambientales de seguimiento, medibles siempre que sea posible, los cuales proporcionarán información de cada objetivo ambiental de vigilancia, sintetizando y permitiendo controlar, en diferentes periodos de tiempo, el grado de intensidad del impacto y la eficacia de las medidas preventivas o correctoras adoptadas.

El listado de indicadores que se recoge a continuación, debe tomarse como base de consulta, dado que su funcionalidad operativa dependerá de las particularidades "in situ" del parámetro que pretendemos medir, de las circunstancias más o menos complejas que permitan su medición de los propios medios con los que cuenta el promotor para poder desarrollar los métodos analíticos que alguno de ellos exigiría.

Este sistema de indicadores ha sido aplicado en tres fases atendiendo al espacio temporal de aplicación y al contenido y caracterización de las actividades que generan los efectos ambientales: urbanización y operación.

La vigilancia ambiental que acompaña al proceso de planificación, materializada fundamentalmente en su normativa urbanística, pretende favorecer la sostenibilidad de la misma aportando una serie de propuestas de carácter medioambiental, para cuyo seguimiento del grado de cumplimiento se sugiere el empleo de indicadores de sostenibilidad como los que a continuación se exponen:

VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR DE REFERENCIA
Microclima	Configuración espacial para asumir los parámetros climáticos	Diseño adecuado de plantación y/o trasplante arbóreo	-
Calidad del aire	Configuración espacial para asumir los parámetros	Aprovechamiento lumínico	-

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR DE REFERENCIA
	climáticos		
	Peatonalidad y ciclabilidad del área urbanizada	- Km carril bici - m ² superficie libre de coches	- -
	Fomento energías renovables	Presencia / Ausencia	-
Medio ambiente sonoro	Configuración espacial que favorezca el confort sonoro	Localización	Niveles sonoros no adecuados
	Fomento del confort sonoro	Presencia / Ausencia	Normativa legal
Contaminación lumínica	Fomento de la calidad de la bóveda celeste	Presencia / Ausencia	-
Geomorfología y relieve	Compensación de movimientos de tierras	Volumen de tierras	40% del parámetro de equilibrio
Medio hídrico	Tratamiento de aguas residuales	Presencia / Ausencia	-
	Tratamiento de pluviales	Presencia / Ausencia	-
	Conservación de la permeabilidad	Índice de permeabilidad	30% superficie total
	Fomento del ahorro del consumo	Presencia / Ausencia	-
Vegetación	Cubierta vegetal (CV): espacios verdes en superficie	CV = superficie cubiertas verdes (m ²) / superficie total (m ²) x 100	30%
	Conservación de especies singulares	Presencia / Ausencia	-
Fauna	Biodiversidad urbana: Densidad de arbolado urbano	Nº de árboles por hectárea	-
Paisaje	Utilización de las zonas verdes como elemento de planificación	- Grado de dispersión (alto/medio/bajo) - Situación en zonas marginales o residuales (alto/medio/bajo)	- -
	Integración paisajística de edificaciones e infraestructuras	Presencia / Ausencia	-
Medio socioeconómico	Reservas de suelo adecuada para la instalación de	Presencia / Ausencia	-

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR DE REFERENCIA
	equipamientos y servicios		
	Conservación de las vías pecuarias	Normativa urbanística	Presencia / Ausencia
	Conservación del patrimonio	Normativa urbanística	Presencia / Ausencia
Gestión energética	Configuración espacial que favorezca la eficacia energética	Aprovechamiento lumínico y calorífico	-
	Accesibilidad peatonal o ciclista	Km carril bici	-
	Fomento del empleo de equipos de eficiencia energética	Presencia / Ausencia	-
	Fomento de energías renovables	Presencia / Ausencia	-
	Acceso al transporte público	Facilidad de acceso	-
Sistema gestión ambiental	Necesidad del Programa de Seguimiento y control medioambiental	Presencia / Ausencia	-

La vigilancia ambiental para el cumplimiento, control y seguimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas para aminorar los efectos ambientales, se llevará a cabo mediante el empleo de indicadores como los que a continuación se proponen:

VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR DE REFERENCIA
Microclimática	Mantenimiento adecuado de la vegetación	Poda y riegos	25% plantaciones arbóreas
Calidad del aire	Emisiones de GEI	t GEI/habitante	8,1
	Potencia instalada de energías renovables	Índice con base 100 al inicio del desarrollo	Incremento del índice
	Transporte interurbano de pasajeros: distribución modal	% de viajes mediante medios no motorizados en el municipio	50% ó más
	Inversiones en infraestructuras para garantizar una movilidad sostenible	Índice con base 100 al inicio del desarrollo	Incremento del índice

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR DE REFERENCIA
Medio ambiente sonoro	Emisiones debidas al tráfico	Nº vehículos/día/100 m ² c	Ligeros: 0,2222 Pesados: 0,1556
	Confort sonoro acorde a los usos programados	Emisión sonora dB (A)	Normativa legal
	Quejas de los usuarios	Nº de reclamaciones	Presencia / Ausencia
Contaminación lumínica	Luminarias no apropiadas	Nº de luminarias	Presencia / Ausencia
Medio hídrico	Consumo de agua de abastecimiento	m ³ /habitante y año	75
	Consumo de agua potable y reutilizada para riego de espacios verdes municipales	Consumo total (Hm ³ /año) y % distribución por tipo de agua	Reducción o mantenimiento del consumo por Ha regada. Aumento del % de agua reutilizada
	Calidad del efluente a EDAR	Parámetros de calidad	Normativa legal
Vegetación	Prácticas de mantenimiento y conservación de la vegetación	Escardas, podas, tratamientos sanitarios, etc.	5% del nº total de Ha o árboles
Paisaje	Presencia de infraestructuras que distorsionan la calidad paisajística	Nº antenas, carteles, etc.	-
	Superficie de zonas verdes y espacios libres	m ² de zonas verdes	Normativa legal
Medio socioeconómico	Reclamaciones formuladas durante el periodo de garantía de las edificaciones	Nº de incidencias registradas anualmente	-
	Adecuación de las zonas verdes a las necesidades sociales	Semicuantitativo en base a encuestas de usuarios (alto/medio/bajo)	-
	Incremento del tráfico en vías de acceso	Nº de vehículos	Niveles de sobresaturación
Gestión energética	Calidad del aire: superaciones en los niveles de emisión de partículas PM ₁₀ , SO ₂ , O ₃ , CO y C ₆ H ₆	Nº de días en que se supera la concentración base	Según lo establecido en la normativa
	Cambio climático: Emisiones de gases de efecto	t GEI/habitante	8,1

**Ayuntamiento
de Salamanca**Estudio Ambiental Estratégico "Avda. María Auxiliadora"
P.G.O.U. Salamanca

VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR DE REFERENCIA
	invernadero per cápita		
	Energía: Consumo energía eléctrica per cápita	KWh/año habitante	4.600
	Producción local de energías renovables: Potencia de energía solar fotovoltaica instalada	kW instalados	Aumento de los kW instalados
Sistema gestión ambiental	Implantación de la Norma ISO 14001 o del EMAS	Nº sistemas implantados	-

Tipo de informes y periodicidad

El Plan de Seguimiento incluye la elaboración de una serie de informes periódicos que deberán remitirse a la administración ambiental correspondiente. Del examen de esta documentación podrán derivarse modificaciones de las actuaciones previstas, en función de una mejor consecución de los objetivos que marque la Memoria Ambiental.

En principio, el Plan de Seguimiento Ambiental plantea los siguientes informes en los que se indicarán un breve resumen de las operaciones desarrolladas para la vigilancia de cada apartado contemplado anteriormente, así como la periodicidad de su emisión:

- Informes ordinarios

En los que se reflejará el desarrollo de las labores de vigilancia y seguimiento ambiental. Su periodicidad será trimestral durante las diferentes fases de desarrollo de las obras de urbanización o edificación, y anual durante los tres primeros años de implantación de las distintas fases de la actividad productiva.

- Informes extraordinarios

Estos documentos se emitirán cuando exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise una actuación inmediata y que, por su importancia, merezca la emisión de un informe especial. Estarán referidos a un único tema, no sustituyendo a ningún otro informe.

- Informes específicos

Serán aquellos informes exigidos de forma expresa por la Memoria Ambiental, referidos a alguna variable concreta y con una especificidad definida. Según los casos, podrán coincidir con alguno de los anteriores tipos.

En Salamanca, julio de 2017.

Los arquitectos municipales.