

PROMOTOR:
AGUSTÍN TAMAMES, INMOBILIARIA CANVIVES SL,
RURALES REUNIDOS Y OTROS



TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL LAS YUGADAS.
SALAMANCA.
DOCUMENTO INFORMATIVO.
APROBACIÓN DEFINITIVA

SALAMANCA- **Municipio**

Arsenio Barbero Franco
Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitectos
HELCONS, S.A.
Ingeniería civil.

Equipo Redactor

Mayo 2014

		ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA
1.- MEMORIA INFORMATIVA	DI-MI	
	T.I	CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO
		Cap. 1 Características físicas y territoriales
		Datos Generales
		Situación
		Topografía.
		Cap.2 Usos del suelo existente
		2.1.- dotaciones urbanísticas existentes
		2.2 Estructura de la propiedad
		T.II DETERMINACIONES VIGENTES
	Cap.1.- Planeamiento urbanístico y territorial	
	Cap.2.-Determinaciones de Ordenación General	
	Cap.3.- Otras determinaciones	
	MAPA DE RIESGOS	
	ANEXOS	
	1.- Documentación y Tramitación	
	2.- Resumen de datos y aprovechamiento.	

PROMOTOR:

**AGUSTÍN TAMAMES, INMOBILIARIA CANVIVES SL,
RURALES REUNIDOS Y OTROS**



**DI-MI
1. MEMORIA INFORMATIVA.
PLAN PARCIAL LAS YUGADAS.
SALAMANCA**

SALAMANCA- **Municipio**

Arsenio Barbero Franco **Equipo Redactor**
Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitectos
HELCONS, S.A.
Ingeniería civil.

Mayo 2014

1.- DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

CAPÍTULO 1- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES.

DATOS GENERALES.-

Se redacta el presente documento por D^a. Arsenio Barbero Franco y D^a Ana Beatriz Hernández Alonso, arquitectos, y HELCONS, S.A ingeniería civil, por encargo de Agustín Tamames – Inmobiliaria Canvives S.L. y Rurales Reunidos como promotores y propietarios de la mayoría del suelo incluido en el sector de suelo urbanizable delimitado de las Yugadas en el término municipal de Salamanca.

El presente documento tiene por objeto presentar al Ayuntamiento de Salamanca la propuesta de Ordenación del sector de suelo Urbanizable Las Yugadas y las determinaciones de ordenación detallada según lo establecido en el artículo 42 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

El sector se ubica al sur de la ciudad de Salamanca, cuenta con una superficie bruta marcada en el PGOU de 14,90 Ha, en la que se engloban los sistemas generales exteriores SG-ZV-10 de 0,88 Ha y SG-E-4 de 0,72 Ha. En aplicación del artículo 3.6.5, apartado 7 del PGOU de Salamanca, que indica que la superficie de los sectores tiene carácter estimativo y que ésta puede alterarse incorporando superficie que no supere el 5% de la establecida. El sector ha modificado la superficie establecida en el PGOU debido al deslinde efectuado por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente, Delegación Territorial de Salamanca de la Cañada Real de la Plata. De esta forma la superficie neta del sector sin los sistemas generales es de 133.692,15 m², con lo que teniendo en cuenta los sistemas generales exteriores anteriormente descritos la superficie total es de 149.639,15 m². (En PGOU 149.000 m²). Dicha superficie no supera el 5% permitido.

SITUACIÓN.-

Los terrenos se sitúan al suroeste del término municipal de Salamanca y limitando con el término municipal de Aldeatejada.

La delimitación del ámbito del sector Las Yugadas presenta los siguientes linderos:

Al Norte: Cañada Real de la Plata Y Sector de El Tejar de Aulino

Al Sur: Carretera de Vistahermosa y Sector S.U.D-6 "Las Yugadas" en el Término municipal de Aldeatejada

Al Este: Calle Vilar Formoso

Al Oeste: Ronda de Autovía A-66.



Descripción Fotográfica del Plan Parcial Las Yugas.

Límite con la Carretera de Vistahermosa y Sector S.U.D-6 “Las Yugas” de Aldeatejada, que como se observa se encuentra en ejecución.



Sector “ Las Yugas” en P.G.O.U de Salamanca.



Límite con Casco Urbano del término municipal de Salamanca.



Límite con casco urbano y terrenos ubicados dentro del sector " Las Yugadas de Salamanca".



Obras de ejecución de urbanización y edificación en el Sector S.U.D-6 del término municipal de Aldeatejada.

Promotor: Agustín Tamames-Inmobiliaria Canvives SL-Rurales Reunidos y otros.



Sector "Las Yugadas"
y límite con casco
urbano de la ciudad.

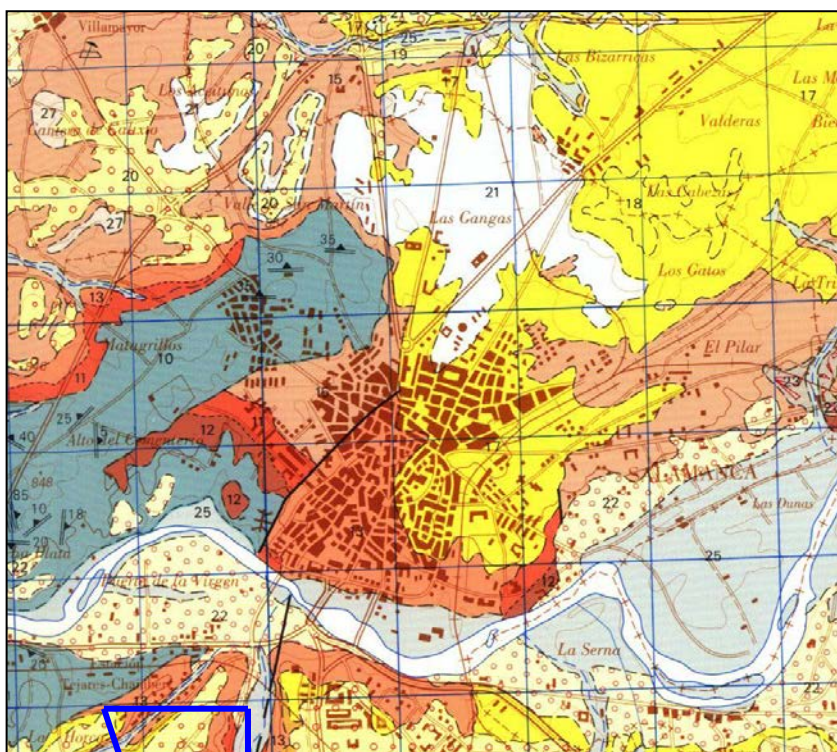


TOPOGRAFÍA.-

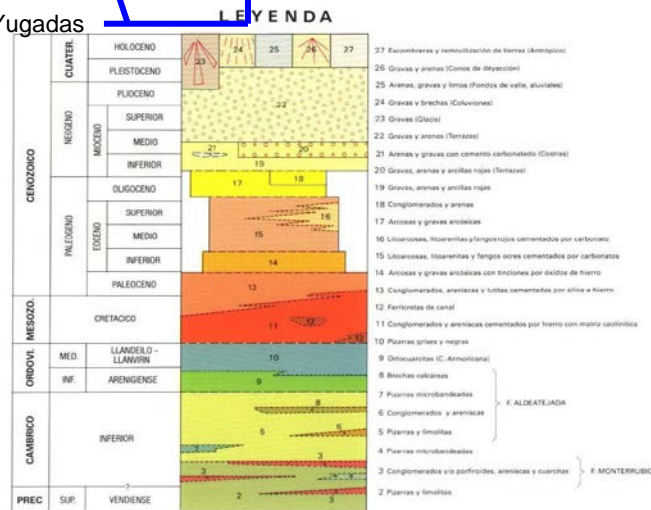
La topografía del terreno tiene un desnivel importante de sureste a noroeste, es decir en dirección a La Cañada Real de la Plata. Pudiendo observar el desnivel existente que va desde una altura de 820 m.s.n.m hasta los 804 en la parte más baja en el límite con la Cañada Real de la Plata.

Geología.-

El marco geológico general se encuadra dentro de la hoja N° 478 (Salamanca) del Mapa Topográfico Nacional 1/50.000. Corresponde en su mayor parte a al Sur-Oeste de la cuenca del Duero.

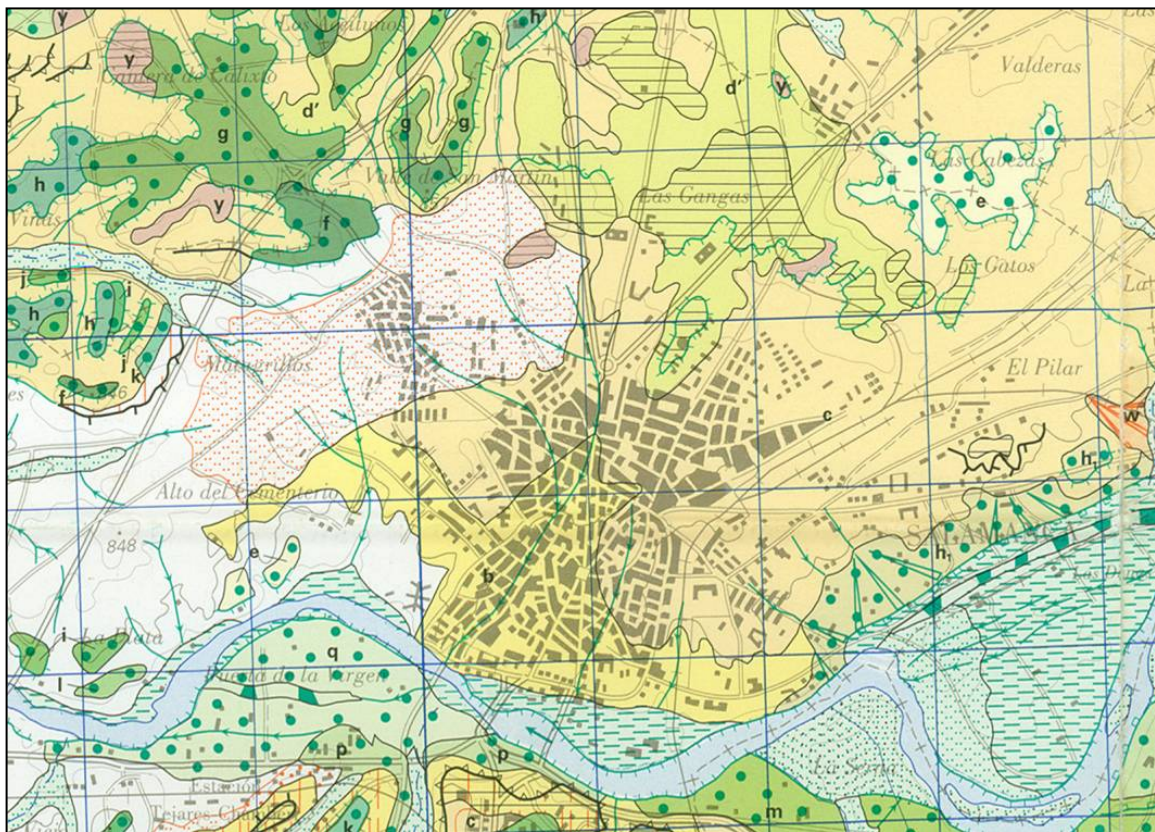


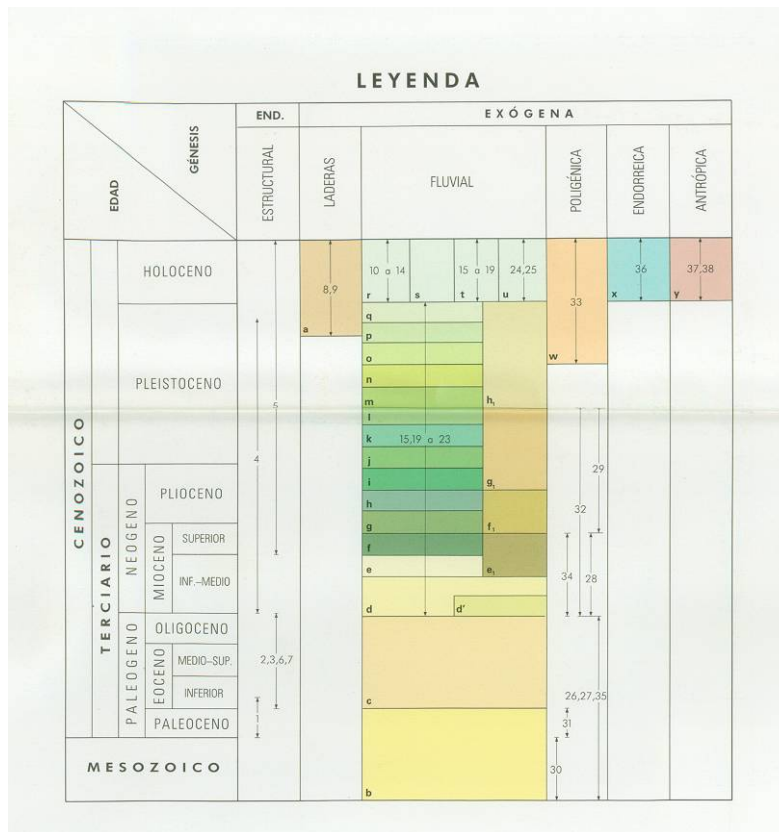
Sector Las Yugadas



Del análisis del mapa anterior se pueden concluir que el sector presenta composiciones geológicas diferentes.

- La zona central se encuentran formada por elementos propios del Mioceno medio-inferior compuestos por zonas de terrazas, tales como gravas, arenas y arcillas rojas.
- El resto de los terrenos pertenecen al Oligoceno, manteniendo en su composición gravas, arenas y arcillas rojas.





Hidrología.-

Según la clasificación agroclimática incluida en el PIAS, IGME (1980), predomina el clima mediterráneo continental semicálido. El rasgo característico de la zona es la intensidad y duración de los inviernos, con veranos cortos y relativamente secos y calurosos. Las temperaturas medias se encuentran comprendidas entre los valores de 10-12°C. Los

valores de evapotranspiración potencial en media anual están comprendidos entre 700 y 750 mm. Las precipitaciones se caracterizan por su irregularidad en cuanto a la distribución espacial, originándose en su mayoría en primavera y otoño.

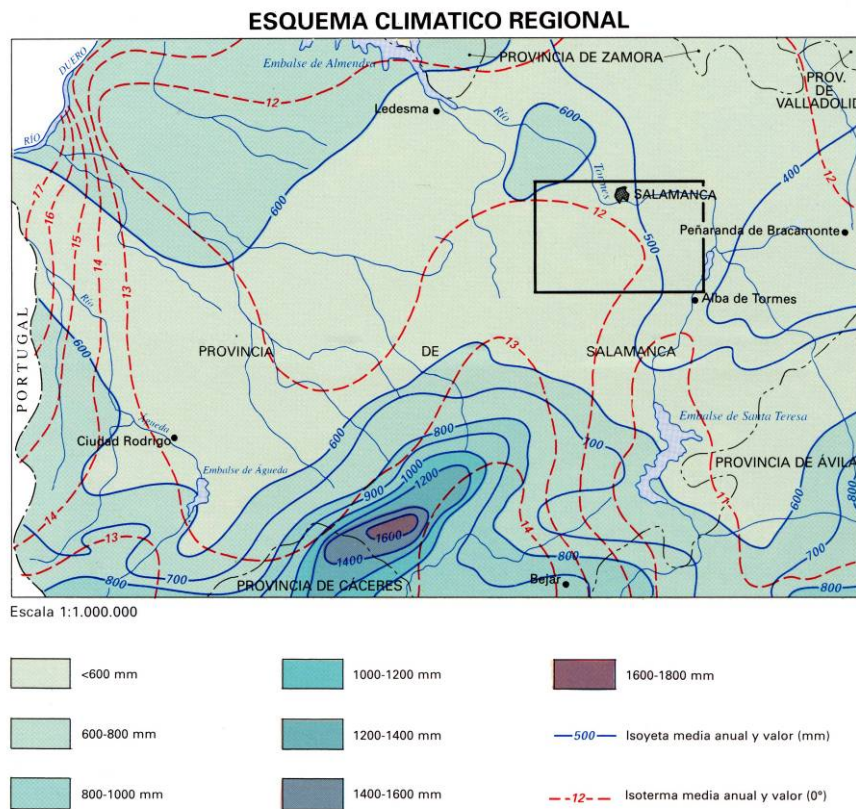
Climatología. Datos estadísticos												
Matacan; Periodo: 1971-2000 Altitud (m): 790 Latitud: 40 56 44 Longitud: 5 29 46												
MES	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
ENE	3.6	7.9	-0.7	31	84	6	2	0	8	19	5	116
FEB	5.6	10.8	0.3	27	76	6	2	0	3	14	4	150
MAR	7.7	14.0	1.4	22	66	5	2	0	2	11	7	204
ABR	9.6	15.7	3.5	39	65	7	1	1	1	4	5	216
MAY	13.4	19.7	7.0	48	63	8	0	3	0	1	4	258
JUN	17.9	25.2	10.5	34	57	5	0	4	0	0	7	304
JUL	21.0	29.3	12.8	16	51	3	0	3	0	0	15	349
AGO	20.5	28.7	12.4	11	54	2	0	2	0	0	13	330
SEP	17.2	24.5	9.9	32	62	4	0	2	1	0	8	245
OCT	12.2	18.2	6.1	39	73	7	0	0	3	1	4	185
NOV	7.3	12.4	2.2	42	81	7	1	0	6	11	5	134
DIC	4.8	8.8	0.7	42	85	7	1	0	8	15	3	96
ANO	11.7	17.9	5.5	382	68	66	9	16	32	77	80	2586

LEYENDA

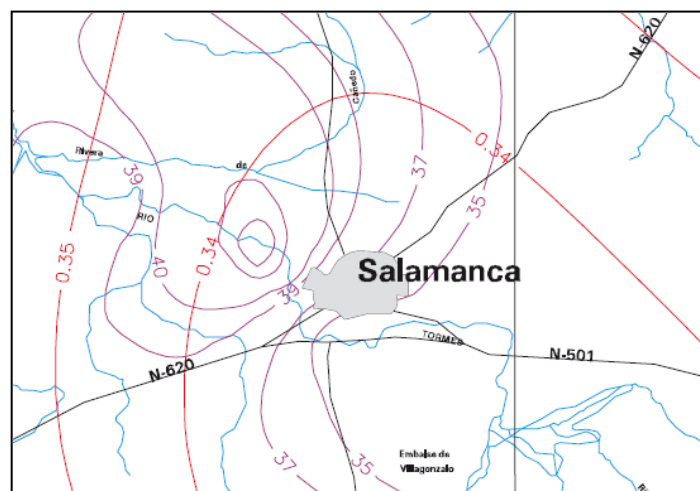
- T Temperatura media mensual/anual (°C)
- TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
- Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
- R Precipitación mensual/anual media (mm)
- H Humedad relativa media (%)
- DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- DN Número medio mensual/anual de días de nieve
- DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
- DF Número medio mensual/anual de días de niebla
- DH Número medio mensual/anual de días de helada
- DD Número medio mensual/anual de días despejados
- I Número medio mensual/anual de horas de sol

Promotor: Agustín Tamames-Inmobiliaria Canvives SL-Rurales Reunidos y otros.

A continuación se presenta una serie de datos estadísticos climatológicos recopilados de la estación de Matacán.



En cuanto a precipitaciones torrenciales se estima que la máxima precipitación media anual en 24 horas es de 37 mm con un coeficiente de variación moderado de 0,34.



En lo que se refiere a los cursos de agua, no existe ninguno dentro de los límites del sector "Las Yugadas". Existe un arroyo en la zona límite Norte del sector a continuación de La Cañada Real de la Plata, se trata del arroyo de Cagachinarros, afluente del arroyo del Zurguén, hacia él se dirige la escorrentía ya que las pendientes naturales del terreno van de Sur a Norte. Si bien volvemos a destacar que dicho arroyo se encuentra fuera de los límites del sector.

Los terrenos únicamente acogen las aguas pluviales de su propia cuenca, pues no existe ningún curso de cuenca de río o arroyo.

Se trata de un terreno de cultivo de secano por lo que no existen ni canales ni acequias ni elementos similares a tener en cuenta.

El límite del sector en su lado de mayor altitud es la carretera que nos lleva al poblado de Vistahermosa, la cual desagua hacia ambas laderas una al término de Salamanca en el sector que nos ocupa y la otra hacia el municipio de Aldeatejada.

Vegetación, Fauna y paisaje.-

Los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, carece de valores apreciables en este apartado. La vegetación existente es de cultivos de cereal secano.

No hay fauna destacable.

CAPÍTULO 2- USOS DE SUELO EXISTENTE.

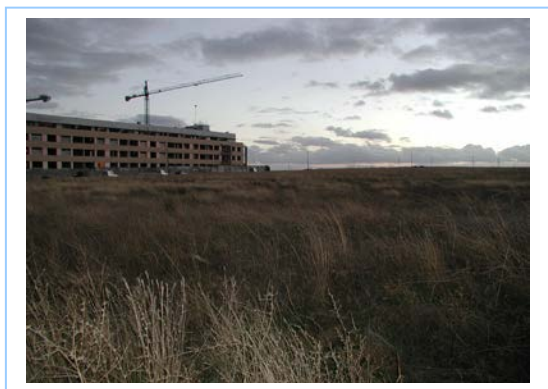
2.1.-DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.-

El uso actual de los terrenos es agrario, si bien en la actualidad se encuentra sin explotar y apenas existen especies arbóreas en la zona.

Dentro del sector no se encuentran edificaciones.

Línea eléctrica aérea.-

Existe una línea eléctrica en el perímetro del sector y no afecta al desarrollo del mismo.



En este sentido y con fecha 28 de septiembre de 2011 se realiza solicitud de apertura de expediente en Iberdrola y de condiciones de suministro eléctrico. El número de expediente emitido por Iberdrola a la solicitud es Exp de Iberdrola. 9026618560.

Línea de gas.-

Se presentó solicitud de información a la Compañía Suministradora de Gas con registro de entrada en sus oficinas de fecha de 17 de octubre de 2011, para que informasen sobre la existencia o no de redes en el Sector y por lo tanto diesen la ubicación precisa de la misma si existiese alguna canalización. La Compañía suministradora de Gas no contestó a la petición de información, En octubre de 2013 y para poder continuar con la tramitación del PP se realiza por parte de los redactores del PP nueva solicitud de información para trasladar la línea existe de transporte de gas de alta presión, recibiendo documentación que se aporta en documento gráfico, estudio económico y anejos.

Caminos.-

En el entorno y los límites del mismo se conforman una serie de condicionantes de gran importancia, como son la anchura de la Cañada Real de la Plata, la línea límite de edificación marcada en la Ley de Carreteras y que afecta al sector, y la continuidad exigida por el Ayuntamiento de Salamanca en cuanto a la continuidad de la trama existente.

En cuanto a la Cañada Real de la Plata que discurre por uno de los límites del sector , no afectando a la ordenación del mismo, se le aplicará lo dispuesto en el artículo 3.6.55 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 3.6.5.5. Los Planes Parciales por cuyo ámbito discurran

vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo de 1995 de Vías Pecuarias, y se procurará la incorporación de dichas vías a los espacios de esparcimiento de la población. En ningún caso su superficie dará lugar a aprovechamiento lucrativo alguno, así como el resto de caminos o vías públicas.

* Las trazas de la Cañada Real de la Plata, propiedad de la JCyL, que se toman para la realización del presente documento han sido proporcionadas por la Sección de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca , con deslinde aprobado por ORDEN FYM/589/2013, de 1 de julio, BOCyL 14/7/2013.

Servidumbres.

En cuanto a servidumbres el sector estaría afectado por las establecidas por la existencia de diferentes carreteras en el perímetro del sector.

.-Carretera comarcal; la línea de la edificación se situará a 25 m en una paralela al borde de la calzada de la misma.

.-Ronda de autovía; la línea de edificación se situará a 50 m medidos desde el borde de explanación de la misma.

2.2.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

La propiedad del suelo se define en el plano P.I -4 Estructura de la Propiedad.

La superficie de cada una de las parcelas ha sido determinada a partir del levantamiento topográfico del sector y teniendo en cuenta los datos que figuran en la nómina del Catastro o en el Registro de la Propiedad.

A continuación se incluye una relación de detallada de cada una de las propiedades.

En todo caso, la titularidad de todos los terrenos afectados deberá ser documentada en el correspondiente Proyecto de Actuación, pudiendo entonces variar la distribución efectuada en el Plan Parcial.

Referencia propiedad		Propietario	Superficie m ²	Coeficiente %
Polig	Parcela			
6	1,2 Y 3	AGUSTÍN TAMAMES DE LA IGLESIA	92.516,27	37,10%
		INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.L.		24,73%
6	4	RURALES REUNIDOS S.L.	35.722,09	23,87%
6	5	ASPIRANTADO BEATO MAESTRO JUAN AVILA	5.453,79	3,64%
	TOTAL SECTOR		133.692,15	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	S.G. ZV-10	ANDRÉS RODRIGUEZ BARRUECO Y HNOS	8.766	2,33%
		VIVEROS SEGUIN (ISABEL RODRIGUEZ BOYERO-CARLOS SEGUIN PUERTAS)		3,53%
	S.G. E-4	CAMPO DE TIRO Y DEPORTES S.A.	7.181	4,80%
	TOTAL SECTOR / TOPOGRÁFICO		149.639,15	100%

.-NOTAS REGISTRALES.-

En archivo adjunto.

TÍTULO II- DETERMINACIONES VIGENTES.

CAPÍTULO 1- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.

El municipio de Salamanca tiene como instrumento de Planeamiento General el Plan General de Ordenación Urbana (Revisión-Adaptación 2004), aprobado definitivamente mediante la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

El presente Plan Parcial se ajusta a las determinaciones establecidas en el mencionado documento en relación al sector que nos afecta.

Si bien no existe ninguna planificación sectorial vigente que afecte directamente a la realización del presente Plan. Existen otros organismos que pudieran ser afectados por la ejecución del mismo.

1. Al norte del sector se sitúa un tramo de la Crta de Salamanca a Matilla de los Caños, la cual tiene su origen en el cruce urbano, al Sur del T.M. con la C-512 en el Barrio de Chamberí y Vistahermosa, y termina en el pueblo de Matilla de los Caños.

En el Plan de Carreteras 2.006-2.015 aprobado por la Diputación de Salamanca el tramo que nos ocupa no ha sido incluido en las carreteras de su titularidad, por lo que sobreentendemos que dicho tramo es de titularidad municipal.

2. Igualmente en la zona Norte, y colindante al sector, se sitúa La Cañada Real de la Plata perteneciente a la JCyL. Esta vía pecuaria, se verá afectada por la ordenación del sector, por la creación de nuevos accesos viarios a la zona (alguno de ellos incluidos en el P.G.O.U. como Sistema General).

En este sentido en fecha 12 de abril de 2011 se realiza deslinde de la Cañada Real de la Plata por Acuerdo de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en su Delegación Territorial de Salamanca. Dicho deslinde define una línea de límite de Cañada que es la que se ha reflejado en los planos del Sector.

INFORME AMBIENTAL.

Según lo establecido en el R.D.Lgv 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental en su grupo II, Grupo 7.b “ Proyectos de urbanizaciones....

Por esta razón el trámite ambiental al que está sometido el Plan Parcial de Las Yugas es el establecido en el art.16 de dicho texto refundido de la citada ley, es decir CONSULTA DE SOMETIMIENTO O NO A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

En este sentido se realizó dicha consulta al Servicio Territorial de Medio Ambiente, Delegación Territorial de Salamanca, resolviendo dicho organismo la NO NECESIDAD DE SOMETIMIENTO al procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental en resolución del 23 de febrero de 2011. (Se adjunta como documentación complementaria en anejos).

CAPÍTULO 2- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Los terrenos del sector Las Yugadas, están clasificados por la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca como Suelo Urbanizable Delimitado. Sus condiciones vinculantes están señaladas en la ficha correspondiente, expuesta en las Normas Urbanísticas del mencionado Plan. Esta ficha establece las siguientes determinaciones de ordenación general.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SECTOR "LAS YUGADAS"**

DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	14,90 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	11,62 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Compatible: Todos los usos Terciarios excepto G.E.C. Prohibido: Industrial y Terciario G.E.C.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,45 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	67.050 m ² /0,58 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	671 viv/57,70 viv/ha
DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	40 viv/ha	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	40 %

	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	30 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ZV-10:0,88; SG-E-4:0,72; SG-V-23:0,70 y Zona verde interior:0,98 ha.
	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts. + B.C. con las condiciones del Art. 8.3.7
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<p>El 40 % de la edificabilidad se dispondrá en tipología de viviendas unifamiliares.</p> <p>Se destinará a uso Comercial un mínimo del 6 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de la edificabilidad total lucrativa (sin homogeneizar) La Cañada Real</p> <ul style="list-style-type: none"> Extremeña, discurre por el límite Suroeste del Sector. Se aplicarán las normas generales establecidas en el Art. 3.6.5.5 de las Normas Urbanísticas.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

Se señala que a día de la redacción de la presente memoria existe aprobada la Modificación Puntual nº 2.1 del PGOU de Salamanca en la cual el Índice de variedad de uso se modifica y pasa a ser el 10%.

DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL PGOU

PLAN PARCIAL LAS YUGADAS.

- Superficie sin sistemas generales exteriores.....	13,30 Ha
- Superficies de sistemas generales exteriores	
SG-ZV-10.....	0,88 Ha.
SG-E-4	0,72 Ha.
- Superficie total con sist. Gene exteriores	14,90 Ha.
- Superficies de sistemas generales interiores	
SG-V-23.....	0,70 Ha.
Zonas verdes.....	0,98 Ha.
- Índice de edificabilidad bruta, incl S.G Ext.....	0,45.
- Edificabilidad total del sector.....	67.050 m2.
- Densidad máxima bruta	45 viv/Ha.
- Nº máximo de viviendas.....	671 viv.
- Densidad máxima	57,7 vivi/Ha.

Por otro lado, el P.G.O.U. determina el trazado de un Sistema General Viario dentro del sector. Este viene definido en la información gráfica. Tiene una sección tipo de 30 m conformados de la siguiente forma.

Aceras para peatones de 2,20 metros de ancho.

Carril bici de 1,25 metros.

Acera con alcorques de 1,05 metros.

Bandas de aparcamiento de 2.00 m.

Calzadas separadas de dos carriles (3,5 metros por carril), por cada sentido de circulación Mediana central de 3,0 metros de ancho.

CAPÍTULO 3- OTRAS DETERMINACIONES.

MAPA DE RIESGOS NATURALES.

Según especificaciones realizadas por parte de los servicios Técnicos del Ayuntamiento de Salamanca, este punto pretende evaluar los riesgos naturales que puedan afectar a la ordenación detallada del sector Las Yugadas.

Tenemos que tener en cuenta lo estipulado en el artículo 15.2 del TRLS, que dice:

Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

.....2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

Y en el artículo 111.1.c) del RUCyL:

c) El informe de sostenibilidad ambiental, que a efectos de la evaluación ambiental debe:

1º. Identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del Plan General.

2º. Analizar varias alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del Plan General; a tal efecto se entenderá por alternativa cero el mantenimiento íntegro de las determinaciones del planeamiento previamente vigente.

3º. Incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

4º. Cumplir los requerimientos de amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que determine la Consejería de Medio Ambiente en el correspondiente documento de referencia, conforme a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental.

Los dos artículos anteriores hablan de incluir el MAPA DE RIESGOS en el informe de sostenibilidad ambiental. En nuestro caso el desarrollo de Las Yugadas no necesita el trámite ambiental. No obstante se hará un repaso de los diferentes riesgos naturales a tener en cuenta a petición municipal.

RIESGOS NATURALES.

- **INUNDACIONES: (INUNCYL)**

La ley de aguas RDL1/2001, art. 25.4

4. Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.

El informe se entenderá favorable si no se emite en el plazo indicado. Igual norma será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias. No será necesario el informe previsto en el párrafo anterior en el supuesto de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo por la Confederación Hidrográfica.

RD 849/1986. Reglamento de Dominio Público hidráulico. Art. 14

1. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que el Ministerio de Medio Ambiente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

2. Los organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo, y en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

De igual manera los organismos de cuenca trasladarán al Catastro inmobiliario así como a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo los deslindes aprobados definitivamente, o las delimitaciones de los mismos basadas en los estudios realizados, así como de las zonas de servidumbre y policía, al objeto de que sean incorporados en el catastro y tenidos en cuenta en el ejercicio de sus potestades sobre ordenación del territorio y planificación urbanística, o en la ejecución del planeamiento ya aprobado.

3. El conjunto de estudios de inundabilidad realizados por el Ministerio de Medio Ambiente y sus organismos de cuenca configuran el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, que deberá desarrollarse en colaboración con las correspondientes comunidades autónoma, y, en su caso, con las administraciones locales afectadas. En esta cartografía, además de la zona inundable, se incluirá de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.

La información contenida en el Sistema Nacional de Cartografía de las Zonas Inundables estará a disposición de los órganos de la Administración estatal, autonómica y local.

Se dará publicidad al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables de conformidad con lo dispuesto en la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

4. El Gobierno por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Las comunidades autónomas, y, en su caso, las administraciones locales, podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

Ambos artículos nos hablan sobre los informes sectoriales que pudieran realizarse.

En el Plan que nos ocupa no existen ningún arroyo, río ni ramal hidráulico que haga a priori detectar problemas de inundabilidad en la zona. Es más el sector se ubica en una zona alta con un desnivel importante hacia el elemento hidráulico más cercano, el arroyo de Cagachinarros.

Por lo tanto en un principio no existe riesgo de inundabilidad, sin perjuicio de lo que se pueda apuntar en algún informe sectorial.

- **INCENDIOS FORESTALES:**

A tener en cuenta la ORDEN MAN/851/2010, de 7 de junio por la que se declaran zonas de alto riesgo en Castilla y León.

Según esta orden se declaran zonas de alto riesgo todos aquellos terrenos que tengan la consideración de monte, y se encuentren incluidos en el anexo de la presente orden.

La zona del sector de las Yugadas no posee la calificación de monte, en la actualidad es agrícola y en colindancia con casco urbano de la ciudad.

Además y consultando página de Internet de la Junta de Castilla y León, Medio Ambiente, mapas donde se reflejan los riesgos potenciales de incendios, la ciudad de Salamanca posee la clasificación de RIESGO BAJO.



Se aprecia la configuración del sector y se comprueba su morfología.

- **SISMOS:**

RD 637/2007, de 18 de Mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes.

Este decreto en su artículo 2 ámbito de aplicación dice:

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la Norma de Construcción Sismorresistente: Puentes (NCSP-07), se extiende a todos los proyectos y obras de nueva construcción de puentes que formen parte de la red de carreteras del Estado o de la red ferroviaria de interés general.

Por lo tanto no es de aplicación en nuestro caso. Además el sector no se encuentra dentro de ninguna zona sísmica reconocida.

- **DESPRENDIMIENTOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS:**

El Instituto Geominero de España define diferentes peligros en la Comunidad de Castilla y León en la relación siguiente:

- Deslizamientos de tierras provocados por distintos motivos.
- Erosión de la morfología del terreno.
- Inundaciones.
- Expansividad de las arcillas
- Hundimientos debidos a la disolución de las calizas y los yesos.

En el caso que nos ocupa del desarrollo del Plan Parcial no se han detectado estratos de suelo con indicios de alguna anomalía, no obstante en el momento de realizar las obras de urbanización del mismo, deberá realizarse el correspondiente Estudio geotécnico, pues lo que tenemos en

el momento de la redacción del Plan Parcial, son los resultados obtenidos por la prospección arqueológica.

Por lo tanto en este punto hemos de decir que la capacidad del terreno y su configuración deberá obtenerse del Estudio geotécnico previo a cualquier trabajo de urbanización incluidos movimientos de tierras.

- **OTRAS CONDICIONES A DESTACAR:**

El sector de las Yugadas se encuentra dentro de un clima continental extremo y por lo tanto está sujeto a las variaciones propias de este clima.

Se producen importantes cambios de temperatura entre día y noche.

Existen en las estaciones frías riesgo de heladas, sí como de nieblas.

Por lo tanto deberán tenerse en cuenta las condiciones propias del clima continental en el que nos encontramos.

RIESGOS TECNOLÓGICOS.

- **NUCLEARES:**

Ley 25/1964, de 29 de abril sobre energía nuclear.

La ley en su artículo 1 dice:

Artículo 1.

La presente Ley tiene por objeto:

- a. Establecer el régimen jurídico para el desarrollo y puesta en práctica de las aplicaciones pacíficas de la energía nuclear y de las radiaciones ionizantes en España, de manera que se proteja adecuadamente a personas, cosas y medio ambiente.
- b. Regular la aplicación de los compromisos internacionales adquiridos por el Estado en materia de energía nuclear y radiaciones ionizantes.

En el caso que nos ocupa que es es desarrollo del Plan Parcial Las Yugadas no se prevé ninguna instalación nuclear ni otras que emitan radiaciones, ni tampoco se permiten almacenamientos de materiales ionizantes o similares. Por lo tanto se estima que **no existe riesgo nuclear**, y si en algún momento lo existiera deberá cumplirse lo establecido en la Ley 25/1964 de 29 de abril o la vigente en el momento del riesgo.

- **TRANSPORTE DE MERCANCIAS PELIGROSAS TANTO EN CARRETERA COMO POR FERROCARRIL.**

RD 551/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.

La ley en su artículo 1 dice:

Artículo 1. Disposiciones generales.

1. Las normas del Acuerdo europeo sobre transporte internacional de mercancías peligrosas por carretera (ADR) serán de aplicación a los transportes que se realicen íntegramente dentro del territorio español, con las especialidades recogidas en el anexo I de este Real Decreto.

Asimismo, se aplicarán al transporte interno las normas contenidas en los acuerdos internacionales bilaterales o multilaterales que, conforme a lo dispuesto en el ADR, sean suscritos por España.

No podrán exigirse condiciones o requisitos relativos a la fabricación y equipamientos de los vehículos más rigurosos que los establecidos en el ADR.

2. Las normas contenidas en los capítulos II, IV, V y VI de este Real Decreto serán de aplicación al transporte interno e internacional de mercancías peligrosas por carretera dentro del territorio español, en tanto no resulten contrarias al ADR.

3. Lo dispuesto en el capítulo III será de aplicación a las empresas establecidas en España o a las que deseen obtener certificaciones de conformidad de tipo u homologaciones de organismos de control españoles o de autoridades españolas.

4. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de este Real Decreto los transportes de mercancías peligrosas por carretera que obedezcan a actividades militares, los cuales se regirán por las normas especiales para dichos transportes, incluyendo los tratados internacionales de los que España sea parte, sin perjuicio de las particularidades que se establezcan por razón de sus fines y especiales características.

- **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.

CONCLUSION

No es necesario un mayor estudio ya que hay no hay riesgos aparentes en el ámbito del Plan Parcial “ LAS YUGADAS”

ANEXOS.

1.- DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN.

El documento que desarrolle la ordenación urbanística anteriormente descrita será el Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones del PGOU de Salamanca y dentro del él al sector completo de "Las Yugadas".

El contenido de los Planes Parciales se regula por la LUCyL y por el RUCyL modificado por el Decreto del 9 de julio de 2009. Así mismo se ajustará al contenido de los art. 42 y 46 de la LUCyL y a los art. 101 a 107 y 137 a 142 del RUCyL, modificado por el Decreto del 9 de julio de 2009.

Dentro del PGOU de salamanca la ficha correspondiente al sector de Las Yugadas se encuentra el art. 9.1.1 del Capítulo 1 del Título IX de las ordenanzas y corresponde a un sector de Suelo urbanizable como indica el art.13 de la LUCyL.

Gestión Urbanística.

Una vez efectuada la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, para ejecutar la urbanización de los terrenos y obtener la condición de solar que permita edificar, será necesario desarrollar las Actuaciones Integradas correspondientes en el Proyecto de Actuación y de urbanización referidas al Plan Parcial y a la única unidad de actuación que se plantea en el mismo.

Los Proyectos de Actuación y las características del sistema establecido, se ajustarán al contenido del Capítulo III del Título III de la LUCyL y del RUCyL.

Promotor: Agustín Tamames-Inmobiliaria Canvives SL-Rurales Reunidos y otros.

2.- RESUMEN DE DATOS Y APROVECHAMIENTOS.

RESUMEN APROVECHAMIENTOS							
	ZONIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MANZANA m2	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m2	Nº MIN VIVIENDAS.	Nº MAX VIVIENDAS.	
PRIVADO	RESIDENCIAL PROTEGIDO	M3	RC-P-A	875,83	2.421,32	24	34
		M5	RC-P-A	1.253,41	3.426,23	33	48
		M6	RC-P-A	1.321,48	3.548,55	36	51
		M8	RC-P-A	1.333,18	3.548,55	36	51
		M9	RC-PJ-M-C	3.356,43	5.360,66	50 (100)	71 (142)
	TOTAL PROTEGIDO			8.140,33	18.305,31	179	255
	RESIDENCIAL LIBRE	M10	RC-M-T-C	3.680,84	5.020,63	49	70
		M11	RC-M-T-C	4.051,72	5.233,19	51	73
		M12	RC-M-T-C	4.164,80	5.339,59	52	75
		M17	RU	6.368,87	5.217,11	28	40
		M18	RU	11.343,70	9.331,96	46	66
		M19	RU	6.592,63	5.477,96	29	42
		M20	RU	7.571,61	7.091,95	34	50
	TOTAL RESIDENCIAL LIBRE			43.774,17	42.712,39	289	416
	TOTAL RESIDENCIAL			51.914,50	61.017,70	468	671
	TERCIARIO	M9	COMERCIAL		1.010,06		
		M10	TERCIARIO COMERCIAL		213,16		
		M11	TERCIARIO COMERCIAL		1.010,06		
		M12	TERCIARIO COMERCIAL		213,16		
		M12	TERCIARIO COMERCIAL		1.010,07		
M12		TERCIARIO COMERCIAL		213,17			
TOTAL TERCIARIO				6.779,75			
PUBLICO	EQUIPAMIENTOS	M15	EQ-G-1	1.278,77			
		M21	EQ-G-2	8.891,23			
	TOTAL EQUIPAMIENTOS			10.170,00			
	ESP. LIBRES	M2	SG-ZV-1	2.777,50			
		M14	SG-ZV-2	7.022,50			
		TOTAL S. GENERALES ZONAS VERDES			9.800,00		
		M1	EL-Z-1	756,72			
		M4	EL-P-1	1.330,56			
		M7	EL-P-2	2.697,54			
		M13	EL-P-3	1.636,58			
		M22	EL-Z-2	8.594,56			
		TOTAL ESP. LIBRES			15.015,96		
	VIARIO	C-V2	SG-V-23	7.000,00			
		VI	VI	34.701,88			
		VI-P	VI-P-1	675,95			
VI-P-2			1.108,83				
VI-P-3			1.251,01				
TOTAL VIARIO			44.737,67				
TOTAL			133.692,15	67.797,45	468	671	

PLANOS DE LA MEMORIA INFORMATIVA

PI-0.-PLANEAMIENTO VIGENTE.

PI-1.1.-SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO GENERAL.

PI-1.2.-EMPLAZAMIENTO-SISTEMAS GENERALES EXTERIORES.

PI-2.1.-LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO-SECTOR LAS YUGADAS.

**PI-2.2.-LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO-SISTEMAS GENERALES
EXTERIORES.**

PI-3.1.-TRIANGULACIÓN-SECTOR LAS YUGADAS

**PI-3.2.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD-TRIANGULACIÓN-
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES.**

PI-4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

**PI-5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES-RED DE ABASTECIMIENTO-
SANEAMIENTO Y GAS.**

Esta colección de planos se incluye al final del documento