

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



**TEXTO REFUNDIDO**  
**PLAN PARCIAL LAS YUGADAS.**  
**SALAMANCA.**  
**DOCUMENTO NORMATIVO.**  
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 VINCULANTE**

<b>2.</b>	<b>MEMORIA VINCULANTE</b>	<b>DN-MV</b>
		<b>T.I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</b>
		<b>T.II OBJETIVOS Y CITERIOS DE LA ORDENACIÓN</b> Ordenación propuesta
		<b>T.III ORDENACIÓN GENERAL</b> DETERMINACIONES DEL SECTOR Propiedades y Superficies
		<b>T.IV ORDENACIÓN DETALLADA</b> 1. Calificación Urbanística 2. Aprovechamiento medio 3. Reserva de Sist. Locales de vías Públicas 4. Reservas de Sist. Local de espacios Libres 5. Reserva de Sist. Local de Equipamientos 6. Índices. 7. Servicios urbanos 8. Cumplimiento de RD 505/2007 de 20 de abril. 9. Otras condiciones vinculantes 10. Estudio de Movilidad. 11. Cumplimiento de Ley de Ruido. 12. Reservas destinadas a infraestructuras/ servicios urbanos. 13. Cuadros Resumen
		<b>T.V RESUMEN EJECUTIVO</b>

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



**DN-MV**  
**2.MEMORIA VINCULANTE.**  
**PLAN PARCIAL LAS YUGADAS.**  
**SALAMANCA**

SALAMANCA- **Municipio**

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

**Equipo Redactor**

Mayo 2014

**DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE**

## **TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

Se deriva directamente de las previsiones planteadas por el Ayuntamiento de Salamanca en el Planeamiento General, ya que se trata de desarrollar uno de los suelos urbanizables planteados en el municipio.

La localización del sector ofrece buenas condiciones para ello. Se propone la continuidad de la trama urbana y el crecimiento de la ciudad.

Así mismo las conexiones con las redes municipales existentes son posibles.

De este modo el presente documento se redacta a instancias de un 85,68% del total de la propiedad. A saber: Agustín Tamames-Inmobiliaria Canvives SL con un 61,82% y Rurales Reunidos con un porcentaje de 23,86%.

El PGOU de Salamanca clasifica el sector de "Las Yugadas" como suelo urbanizable, señalando para el mismo determinaciones propias de ordenación general, pero sin alcanzar la definición a nivel detallado. Es por ello que el primer paso es la redacción y tramitación del Plan Parcial.

## **TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.-**

Es objeto de este instrumento de planeamiento la ordenación detallada mediante el establecimiento de las especificaciones de detalle suficientes para obtener directamente los derechos definidos en los artículos 19 de la LUCYL, en el sector LAS YUGADAS, en base a lo dispuesto en el PGOU de Salamanca, en el cual se clasifica el sector citado como suelo urbanizable de uso residencial con las siguientes condiciones:

## 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. Gen. 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.   |           |
| - Índice de variedad de uso: 10%( Establecido en Modificación Puntual 2.1 del PGOU de Salamanca) |           |
| - Índice de variedad tipológica: 40%   |           |
| - Índice de integración social: 30%  |           |
| - Altura máxima: 3 plantas, 10,50 m + BC con condiciones del art 8.3.7.                          |           |
| - Uso comercial: Mínimo del 6% de la edificabilidad del sector.                                  |           |
| - Edificabilidad residencial mínima: 70% de la edificabilidad del sector.                        |           |

Los objetivos de la ordenación urbanística introducida son los siguientes:

- Cumplir las exigencias legales contenidas en la Ley LUCYL L5/99 y en el RUCyL Decreto 22/2004 y sus correspondientes modificaciones.
- Desarrollo de planeamiento urbanístico general establecido en la vigente normativa municipal, PGOU de Salamanca.
- Adaptar la ordenación propuesta a las condiciones del terreno y conseguir una integración equilibrada con el entorno.
- Definir la normativa y condiciones técnicas necesarias que proporcionen la base para la redacción del correspondiente Proyecto de actuación.

Los criterios más relevantes adoptados para la ordenación detallada del sector han sido los siguientes:

- Buscar una ordenación de las parcelas edificables apoyada en una definición clara del viario y de la propuesta de ronda desde el Ayuntamiento de Salamanca, así como de su adaptación a la topografía existente, claramente complicada.
- Ordenación del suelo lucrativo orientada al uso predominante residencial, que permita tanto el establecimiento de viviendas unifamiliares como el de viviendas en bloque con una armoniosa distribución, sin precisar de posteriores reordenaciones o reparcelaciones del sector.
- Configuración del acceso al sector desde los caminos vecinales que se urbanizarán compatible con las exigencias de la seguridad vial y con los requisitos de la circulación de vehículos que habrá que soportar.
- Diseño de una red viaria interior que permita el fácil acceso a las parcelas así como la circulación fluida y el estacionamiento de los vehículos, cumpliendo así mismo los requisitos de la normativa urbanística.
- Definir las calidades mínimas que permitan la ejecución de una urbanización y unas infraestructuras enlazadas con las existentes, y adecuadas a las exigencias actuales.
- Establecer un sistema de gestión y plan de etapas que facilite y garantice la viabilidad económica del plan.

## 1.- ORDENACION PROPUESTA.-

### Descripción, análisis y alternativas.

El plano PO-1.1 zonificación urbanística, define la ubicación y superficie de las diferentes zonas con sus usos correspondientes.

Quedan determinados tanto los terrenos previstos para ser edificables públicos o privados como los destinados a espacios libres, viales, aparcamientos y demás elementos que se detallan en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para las dotaciones en el sector, de uso residencial, se abordan tres tipos:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.
- Sistema local de equipamientos.
- Aparcamientos.

La propuesta responde a varios condicionantes muy fuertes dentro del sector que nos ocupa.

Por un lado la gran diferencia de cotas existentes en el terreno y la colindancia de la Cañada Real de la Plata, cuyas trazas han sido proporcionadas por la sección de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, según deslinde aprobado por Orden FYM/589/2013, de 1 de julio, BOCyL 17/07/2013.

Por otro la existencia de una arteria como vial que recorre diferentes sectores del municipio de Salamanca, así como en municipios colindantes, la cual está prevista dentro del planeamiento general del ayuntamiento de salamanca.

Así mismo y como consecuencia del planteamiento de esta vía y de su conexión con otros sectores, el Plan parcial de Las Yugadas se ve condicionado en sus cotas de conexión con ellos, lo que lleva al planteamiento de determinada forma en el viario y en su trazado.

Se proponen a ambos lados de la arteria que recorre el sector de Sur a Norte bandas de espacios libres y de equipamiento que de alguna manera conformen y centro que nos permita distribuir el sistema viario, así como las manzanas para ser edificables.

Por otro lado se plantea en la zona más sur del sector un gran espacio verde con una parte de equipamiento que separe la zona residencial de la ronda que delimita en ese extremo el sector, además de tener el condicionante de la existencia de una línea límite de edificación de 50 m medidos desde el borde de explanación de la autovía. Por tanto la nueva red viaria propuesta se ajusta a las establecidas en el sector.

Así mismo se plantea una continuación del Bulevar existente en la zona más alta al Sur.

El sistema circulatorio aparece definido por las alineaciones o líneas que sirven de límite exterior a la propiedad privada, de forma que los terrenos exteriores a dicha línea deberán ser cedidos gratuitamente a la administración actuante para su entrega en su caso al municipio que habrá de conservar la red circulatoria.

La situación de la red circulatoria no aparece solo definida por el trazado resultante de las alineaciones, sino también por la altitud en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

Como un obligado complemento a la red de comunicaciones se establecerá la reserva para aparcamientos públicos.

En el Plano PO-4.1 y PO-4.2 Red Viaria, se especifican con detalle los diferentes viales, secciones transversales, circulaciones rodadas y peatonales y transporte. Además se determina la superficie y distribución de aparcamientos públicos.

El Planeamiento General exige en suelo urbanizable, que conste en su documentación, el trazado de redes fundamentales como mínimo de

abastecimiento de agua y riego, alcantarillado, depuración de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico y suministro de gas, así como los demás servicios que en su caso prevea el Plan.

La red de distribución, mallada, habrá de proveer las acometidas necesarias para suministrar agua a todas las parcelas así como los hidrantes contra incendios que en atención a las construcciones previstas se estimen necesarias. Se alimentará de la red de abastecimiento municipal.

La red específica de riego acometerá igualmente a todas las parcelas, equipamientos y zonas verdes, estando provistas de las bocas de riego necesarias, así como de un depósito regulador en cabecera.

La red de alcantarillado exclusiva para las aguas residuales del sector se conecta a la red general municipal existente.

La red de alcantarillado no solo ha de referirse a las aguas residuales sino también a las pluviales, contemplando una red específica separativa para estas últimas, que las conductas hasta la zona norte siendo esta la de cota más baja.

Con respecto a la distribución de energía eléctrica, centros de transformación y líneas de alimentación de los mismos se exige tener en cuenta la procedencia de la energía, la capacidad y situación de los transformadores en baja así como sus características constructivas para que las instalaciones sean inocuas y estéticamente aceptables.

Los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes contempladas están determinados en el Plano PO-1 Zonificación y usos, indicando si el dominio habrá de ser público o privado.

Estos servicios vienen determinados en los planos, además de sus correspondientes explicaciones en la memoria y su Sistema de Implantación.

La distribución de las manzanas con uso lucrativo se organiza en dos zonas claras:

.- Una situada más cerca del núcleo urbano ya desarrollado, entre el final del núcleo urbano y la calle V-2 propuesta en el planeamiento general, en ella se plantea la vivienda en bloque. En ellas se crean grandes espacios verdes lo que hace que la continuación de la trama existente con grandes manzanas y espacios abiertos se garantice.

.- La segunda zona diferenciada se sitúa desde la calle V-2 que atraviesa el sector de Sur a Norte, hasta el vértice más sur del sector que tiene como límite las zonas verdes y los equipamientos y esta zona es de vivienda unifamiliar, para llegar al 40% de la edificabilidad que marca el planeamiento general para el sector de las Yugadas.

Por otro lado debemos destacar que en la zona del límite norte con la Cañada Real de la Plata, se plantea una gran zona verde que mantiene alejada la ocupación de la edificación de dicha zona como se describe en el artículo 3.6.5.5 del PGOU.

No obstante y para el caso presente, solo cabe la urbanización de una sola vez (Una única Unidad de Actuación).

En cuanto a las obras y servicios a elaborar es presumible que el Plan debería diferenciar entre obras propias del área que deben ser sufragados por los propietarios, (modificaciones de redes de servicios), y aquellos servicios (transportes, recogidas de basuras) que han de ser satisfechas por la administración a través de tasas por las prestaciones de servicios.

**TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL.-****DETERMINACIONES DEL SECTOR.-****Propiedades y superficies.**

La asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas dentro de la calificación residencial se define en el Plano PO-1.- zonificación y usos de la siguiente forma:

La división del suelo o parcelario presenta una cierta estructura geométrica poligonal de dimensiones y formas no muy irregulares, al haberse realizado la concentración parcelaria de la zona. Conforme al valor del área afectada contenida en el PGOU de Salamanca con un total de 14,90 Ha.

Referencia propiedad		Propietario	Superficie m <sup>2</sup>	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%

**Superficie del sector.**

SUPERFICIE DEL SECTOR: 133.692,15+SGEXT = 149.639,15 m<sup>2</sup>

- Superficies de sistemas generales exteriores
  - SG-ZV-10..... 0,88 Ha.
  - SG-E-4 ..... 0,72 Ha.

**Aprovechamiento total.**

El índice de edificabilidad bruta del sector marcado en la ficha del Plan general de Ordenación Urbana es de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la densidad máxima de edificación 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por tanto aplicando este índice a la superficie con derecho a aprovechamiento tenemos la edificabilidad lucrativa total del sector de:

Superficie neta: Superficie del Sector- SSGINT-SSGEXT

$$S=116.892,15 \text{ m}^2$$

**Aprovechamiento: 116.892,15x0,58 = 67.797,45 m<sup>2</sup>**

**Aprovechamiento no residencial.**

De conformidad con lo que el PGOU de Salamanca establece para este sector el 6% de la edificabilidad lucrativa total del sector se destinará a uso Comercial, por ello tenemos:

$$67.797,45 \text{ m}^2 \times 0,06 = \mathbf{4.067,85 \text{ m}^2 \text{ para uso comercial.}}$$

El **10% de Índice de variedad de uso** sería

$$0,10 \times 67.797,45 \text{ m}^2 = 6.779,75 \text{ m}^2$$

Se plantea uso TERCARIO y/o COMERCIAL en manzanas M9, M10, M11 y M12 en bajos comerciales y una manzana de uso terciario aislado M16. El total de la superficie planteada como terciario es de 6.779,75 m<sup>2</sup> por lo tanto se cumple con el mínimo del 6% destinado a comercial y con el 10% de índice de variedad de uso.

**Aprovechamiento residencial.**

El aprovechamiento total de uso residencial del presente Plan Parcial es de 61.017,70 m<sup>2</sup>, lo que supone un 90% del sector, lo que supera el mínimo establecido por el PGOU del 70%.

Se establece un 30% de índice de integración social sobre el aprovechamiento residencial.

---

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

Por tanto teniendo en cuenta que:

El aprovechamiento residencial = 61.017,70 m<sup>2</sup>.

0.30 x 61.017,70 = 18.305,31 m<sup>2</sup>.

En el Plan Parcial se propone:

M-3.... vivienda protegida....2.421,32 m<sup>2</sup> (34 viv)

M-5.... vivienda protegida....3.426,23 m<sup>2</sup> (48viv)

M-6.... vivienda protegida....3.548,55 m<sup>2</sup> (51 viv)

M-8.... vivienda protegida....3.548,55 m<sup>2</sup> (51 viv)

M-9.... vivienda protegida....5.360,66 m<sup>2</sup> (71 viv)

**TOTAL ..... 18.305,31 m<sup>2</sup>.... ( 255 VIV).**

La edificabilidad para vivienda libre es de 42.712,39 m<sup>2</sup>.

### Densidad.

La densidad máxima marcada en el PGOU de salamanca es de 57,70 viv/ha. Teniendo esto en cuenta resulta un número máximo de viviendas de 671 viviendas, y un número mínimo de viviendas de 468 viviendas.

El número de viviendas contemplado en el presente plan Parcial es:

→ Vivienda libre bloque. ( 15.593,41 m <sup>2</sup> )	= 218 viviendas
→ Vivienda libre unifamiliar. ( 27.118,98 m <sup>2</sup> )	= 198 viviendas
→ Vivienda con Protección. ( 18.305,31 m <sup>2</sup> )	= 255 viviendas

El total son 671 viviendas cifra que coincide con lo establecido como densidad máxima en el PGOU de Salamanca en el sector de "Las Yugadas".

**TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.-****1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Según establece la Sección 4ª del Capítulo II del Título II del RUCyL modificado por el decreto de 9 de Julio de 2009, la Ordenación Detallada de un Suelo Urbanizable comienza en el art.101.2.a) con la Calificación Urbanística que según indica el art.94 del RUCyL comprende: La asignación de usos pormenorizados, la intensidad de uso o edificabilidad, la tipología y la regulación de cada uno de los usos pormenorizados.

<b>RU</b>	<b>Residencial Unifamiliar</b>
<i>Parcelas en las cuales se permite una edificación unifamiliar (en todas las tipologías permitidas)</i>	
<b>RC</b>	<b>Residencial Colectiva</b>
<i>Parcelas en las cuales se permite una edificación colectiva ( en todas las tipologías permitidas), para vivienda libre. Se incluye en este uso global los siguientes usos pormenorizados:</i> <b>RC-M: Residencial Colectiva en manzana con patio.</b> <b>RC-M-T-C: Residencial Colectiva en manzana con patio, con uso comercial y terciario.</b>	
<b>RC-P</b>	<b>Residencial Colectiva Protección Pública</b>
<i>Parcelas en las cuales se permite una edificación colectiva ( en todas las tipologías permitidas), para vivienda de protección pública. Se incluye en este uso global los siguientes usos pormenorizados:</i> <b>RC-P-A: Residencial Colectiva protección pública bloque abierto.</b> <b>RC-P-J: Residencial Colectiva protección pública vivienda joven.</b> <b>RC-P-J-M-C: Residencial Colectiva protección pública vivienda joven en manzana con patio, con uso comercial.</b>	
<b>TC</b>	<b>Zonas Destinadas a uso Terciario General</b>
<i>Parcelas con uso pormenorizado destinado a Terciario general al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada. En este uso debemos distinguir:</i> <b>C: Comercial.</b> <b>T: Terciario .</b> <b>TC-A: Terciario comercial aislado.</b>	
<b>SG-V23</b>	<b>Sistema General Viario.</b>
<i>Sistema General Viario según PGOU. Se corresponde con calle V-2.</i>	
<b>SG-ZV</b>	<b>Sistema General Zonas Verdes.</b>
<i>Sistema General de Zonas Verdes según PGOU.</i>	
<b>EQ-G</b>	<b>Equipamiento General ( Sistema Local de reversa de equipamiento)</b>
<i>Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones públicas de equipamientos de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.</i>	
<b>EL</b>	<b>Espacios Libres ( Sistema Local de reversa de espacios libres)</b>
<i>Parcelas con uso pormenorizado destinado a espacios libres públicos y zonas verdes de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada. En este uso debemos distinguir:</i> <b>EL-ZV: Espacios Libres Zonas Verdes.</b> <b>EL-P: Espacios Libres Parques y jardines urbanos.</b> <b>EL-J: Espacios Libres Juegos infantiles.</b>	
<b>VI</b>	<b>Red Viaria</b>
<i>Zonas destinadas a permitir el acceso y movilidad tanto para vehículos como para peatones. Se incluye en este uso global los siguientes usos pormenorizados:</i> <b>VI-P: Viario Interior Peatonal: Zonas destinadas a uso de peatones y restringida al tráfico de vehículos.</b>	

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

### RESUMEN DE USOS 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			
		M11	TERCIARIO COMERCIAL		213,16			
		M12	TERCIARIO COMERCIAL		1.010,07			
M12		TERCIARIO COMERCIAL		213,17				
M16	TERCIARIO	2.054,02	2.100,00					
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		

## 2. APROVECHAMIENTO MEDIO.

### Coeficientes de Ponderación:

A efectos del cálculo del aprovechamiento lucrativo, según lo dispuesto en el artículo 107 del RUCYL, se establecen los coeficientes de ponderación entre el uso predominante y los demás.

Todos valores para cada uno de los usos que se exponen a continuación han sido determinados por los técnicos municipales, en función de los ya conocidos en otras zonas que se pueden asimilar a las del sector.

Vivienda Unifamiliar libre.....	1,00.
Vivienda Colectiva libre.....	0,91.
Vivienda Protegida general.....	0,59.
Vivienda Protegida Joven.....	0,67.
Uso Comercial, bajos comerciales, 90% Vcl.....	0,82.
Uso Comercial edificio exclusivo 1,10% Vcl .....	1,00

### Número de viviendas.

El planeamiento general establece una densidad máxima de 671 viviendas.

USO	Coef. Pond	m <sup>2</sup> edific	m <sup>2</sup> en uso pond.
Vivienda Colectiva Libre	0,91	15.593,41 m <sup>2</sup>	14.190,00 m <sup>2</sup>
Viv. Unifamiliar Libre	1,00	27.118,98 m <sup>2</sup>	27.118,98 m <sup>2</sup>
Vivienda Colectiva Protegida	0,59	12.944,65 m <sup>2</sup>	7.637,34 m <sup>2</sup>
Vivienda Colectiva Protegida Joven	0,67	5.360,66 m <sup>2</sup>	3.591,64 m <sup>2</sup>
Terciario Edificio Exclusivo	1,00	2.100,00 m <sup>2</sup>	2.100,00 m <sup>2</sup>
Terciario Bajo Comercial	0,82	4.679,75 m <sup>2</sup>	3.837,39 m <sup>2</sup>
TOTAL		67.797,45 m <sup>2</sup>	58.475,35 m <sup>2</sup>

---

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

**Cálculo del aprovechamiento medio.**

M<sup>2</sup> de superficie de sector con SG.....149.639,15 m<sup>2</sup>.

M<sup>2</sup> de aprovechamiento del sector en uso predominante.....58.475,35 m<sup>2</sup>.

$$58.475,35 / 149.639,15 = 0,39078 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

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

**Aprovechamientos urbanísticos.**

Se presenta cuadro resumen de los aprovechamientos globales y medios.

RESUMEN APROVECHAMIENTOS								
	ZONIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MANZANA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m <sup>2</sup>	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			
		M16	TERCIARIO	2.054,02	2.100,00			
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		

**Cesión al ayuntamiento.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 44 del RUCyL, les corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.

Superficie bruta sector: 149.639,15 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio: 0.39078

Cesión Ayuntamiento: 5.847,55 m<sup>2</sup>.

**3. RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS****ART. 104 DEL RUCyL Y ART.42 DE LUCyL.****APARCAMIENTOS.**

Según el artículo 104 Del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables (67.797,45 m<sup>2</sup>), al menos una de ellas de uso público.

Reserva obligatoria de nº de aparcamientos = 678 .De los cuales 17 serían plazas reservadas para minusválidos.

Propuesta del plan parcial:

La superficie reservada para aparcamientos es de 7.666,26 m<sup>2</sup> por lo tanto y teniendo en cuenta el punto 2 del artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el que determina como referencia 10 m<sup>2</sup> por cada plaza de aparcamiento tendríamos una reserva en el plan parcial de  $7.666,26/10 = 767$  aparcamientos.

En el plan se proponen 732 plazas de aparcamiento y 20 plazas de minusválidos. Por lo tanto estamos por encima de las 678 plazas que marcaría la normativa.  $732 \text{ plazas} \geq 678 \text{ plazas}$  ( Normativa).

A continuación se presenta tabla resumen de plazas de aparcamiento distribuidas por calles con las plazas de minusválidos y las superficies por calle.

**Tabla resumen de distribución de aparcamientos.**

PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE H-1	64 plazas - 3 minusválidos	678,23 m2
	CALLE H-2	135 plazas - 7 minusválidos	1.434,77 m2
	CALLE H-3	34 plazas - 0 minusválidos	345,03 m2
	CALLE H-4	65 plazas - 1 minusválidos	677,38 m2
	CALLE H-5	132 plazas - 4 minusválidos	1.364,10 m2
	CALLE H-6	53 plazas - 0 minusválidos	538,94 m2
	CALLE VILAR FORMOSO	25 plazas - 0 minusválidos	261,28 m2
	CALLE V-1	78 plazas - 2 minusválidos	814,09 m2
	CALLE V-2	45 plazas - 0 minusválidos	480,17 m2
	CALLE V-3	52 plazas - 3 minusválidos	563,85 m2
	CALLE V-4	22 plazas - 0 minusválidos	222,01 m2
	CALLE V-5	27 plazas - 0 minusválidos	286,41 m2
	<b>TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO</b>	<b>732 plazas - 20 minusválidos</b>	<b>7.666,26 m2</b>

En terrenos de titularidad privada, en el interior de las parcelas residenciales es obligatoria la reserva de al menos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y , en todo caso una por vivienda.

**Reserva de aparcamientos:**

**Nº de plazas totales: 2 plazas/100 m2 edificables = 1.356 plazas.**

**Reserva de plazas de aparcamiento según P.P.**

**Nº de plazas de uso público: 732 plazas**

**Nº de plazas de uso privado: 671 plazas**

**Total plazas de aparcamiento: 1.403 plazas de aparcamiento.**

#### 4.RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES

##### ART. 105 DEL RUCyL.

##### ESPACIOS LIBRES.

Según el artículo 105. De la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, la reserva para espacios libres es de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del sector con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

$$20\% \text{ de aprovecham..... } 0.20 \times 67.797,45 = 13.559,49 \text{ m}^2$$

$$10\% \text{ de sup de sector..... } 0.10 \times 133.692,15 = 13.369,22 \text{ m}^2.$$

**Por tanto la reserva obligatoria sería de 13.559,49 m<sup>2</sup>.**

**Propuesta del plan parcial de reserva de espacios libres es de 15.015,96 m<sup>2</sup>.**

Además de esta reserva el planeamiento obliga a una reserva para sistemas generales de espacios libres de 9.800 m<sup>2</sup> por tanto el **total de espacios libres sería: 15.015,96 + 9.800 = 24.815,96 m<sup>2</sup>.**

Dentro de la reserva de espacios libres se destinará el 50% de los metros reservados para plantación.

Al mismo tiempo observamos en el plano correspondiente que se han dejado espacios para juegos con los condicionantes que marca el artículo 105 2.b del RUCYL.

Se presenta tabla de distribución de espacios libres tanto los correspondientes a Sistema General como a Sistema Local.

**Tabla resumen de distribución de espacios libres.( Sist. General y Sist. Local).**

RESUMEN RESERVAS			
ESPACIOS LIBRES (EL)	M2	SG-ZV-1	2.777,50 m2
	M14	SG-ZV-2	7.022,50 m2
	TOTAL S. GENERAL ESPACIOS VERDES		9.800,00 m2
	M1	EL-Z-1	756,72 m2
	M4	EL-P-1	1.330,56 m2
	M7	EL-P-2	2.697,54 m2
	M13	EL-P-3	1.636,58 m2
	M22	EL-Z-2	8.594,56 m2
	TOTAL ESPACIOS LIBRES		15.015,96 m2

**5.RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS****ART. 106 DEL RUCyL.****EQUIPAMIENTOS.**

Según el artículo 106 De la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, la reserva para equipamientos es de 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante del sector con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

$$15\% \text{ de aprovecham..... } 0.15 \times 67.797,45 = 10.169,61 \text{ m}^2$$

$$5\% \text{ de sup de sector..... } 0.05 \times 133.692,15 = 6.684,61 \text{ m}^2.$$

**Por tanto la reserva obligatoria sería de 10.169,61 m<sup>2</sup>.**

**Propuesta del plan parcial de reserva de equipamientos es de 10.170,00 m<sup>2</sup>.** Todos los equipamientos son públicos.

**Tabla resumen de distribución de equipamientos.**

RESUMEN RESERVAS			
ZONIFICACION		TIPOLOGIA	SUPERFICIES m2
EQUIPAMIENTOS (EQ)	M15	EQ-G-1	1.278,77 m2
	M21	EQ-G-2	8.891,23 m2
	TOTAL EQUIPAMIENTOS		10.170,00 m2

**6.- INDICES.****-INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL.**

Se establece un 30% sobre el aprovechamiento residencial.

Por tanto teniendo en cuenta que:

el aprovechamiento residencial = 61.017,70 m<sup>2</sup>.

$0.30 \times 61.017,70 = 18.305,31 \text{ m}^2$ .

En el Plan Parcial se propone:

M-3.... vivienda protegida....2.421,32 m<sup>2</sup> (34 viv)

M-5.... vivienda protegida....3.426,23 m<sup>2</sup> (48 viv)

M-6.... vivienda protegida....3.548,55 m<sup>2</sup> (51 viv)

M-8.... vivienda protegida....3.548,55 m<sup>2</sup> (51 viv)

M-9.... vivienda protegida....5.360,66 m<sup>2</sup> (71 viv)

**TOTAL ..... 18.305,31 m<sup>2</sup>.... ( 255 VIV).**

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

**-INDICE DE VARIEDAD DE USO. 10%.**

Se establece en el planeamiento un 10% sobre aprovechamiento....6.779,75 m<sup>2</sup>.

$67.797,45 \text{ m}^2 \times 0.06 = 4.067,85 \text{ m}^2$  para uso comercial.

El **10% de Índice de variedad de uso** sería  $0,10 \times 67.797,45 \text{ m}^2$

Se plantea uso Terciario y Comercial en manzanas M9, M10, M11 y M12 en bajos comerciales y una manzana de uso terciario aislado M16. El total de la superficie planteada como terciario es de 6.779,75 m<sup>2</sup> por lo tanto se cumple con el mínimo del 6% destinado a comercial y con el 10% de índice de variedad de uso.

ZONIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MANZANA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD. LUCRATIVA m <sup>2</sup>	Nº MIN VIVIENDAS.	Nº MAX VIVIENDAS.
TERCIARIO	M9	COMERCIAL	1.010,06		
	M10	TERCIARIO	213,16		
		COMERCIAL	1.010,06		
	M11	TERCIARIO	213,16		
		COMERCIAL	1.010,07		
	M12	TERCIARIO	213,17		
COMERCIAL		1.010,07			
	M16	TERCIARIO	2.054,02	2.100,00	
TOTAL Terciario			6.779,75		

---

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

**-INDICE DE VARIEDAD DE TIPOLOGICA. 40%.**

% de tipologías diferentes a la establecida como uso predominante. En este plan se establece como uso predominante el Residencial y como mayor edificabilidad en ese uso la vivienda unifamiliar.

Edificabilidad total...67.797,45 m<sup>2</sup>.

Tipologías diferentes:

USO	m <sup>2</sup> edific	%
Vivienda Colectiva Libre	15.593,41 m <sup>2</sup>	23%
Vivienda Colectiva protegida	18.305,31 m <sup>2</sup>	27%
Terciario Edificio Exclusivo	2.100,00 m <sup>2</sup>	3,097%

**Se establece en el Plan Parcial un % de variedad tipológica de 53,097% mayor que 40%.**

## **7.- SERVICIOS URBANOS.**

### **SERVICIOS URBANOS**

Las características y esquemas de los servicios urbanos previstos en la presente Ordenación Detallada, están representados en los planos:

#### **PO-5.- ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO Y**

##### **DISTRIBUCIÓN.**

**PO-6.1.- ESQUEMA RED DE DRENAJE.**

**PO-6.2.- ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO.**

**PO-7.1.- ESQUEMA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

**PO-7.2.- ESQUEMA RED DE BAJA TENSIÓN.**

**PO-8.- ESQUEMA RED DE TELEFONIA Y  
TELECOMUNICACIONES.**

**PO-9.1.- ESQUEMA RED DE GAS.**

**PO-9.2.- PROPUESTA VARIANTE/DESPLAZAMIENTO  
RED DE GAS ALTA PRESION A  
GAS NATURAL.**

Dentro de este apartado se describirán de forma genérica las obras de urbanización completa del sector "Las Yugadas" del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, con los siguientes apartados:

- 1.- Red viaria
- 2.- Red de abastecimiento de agua
- 3.- Red de saneamiento
- 4.- Red de pluviales
- 5.- Alumbrado público y Semaforización
- 6.- Red eléctrica
- 7.- Telefonía y Telecomunicaciones
- 8.- Red de Gas
- 9.- Señalización, jardinería y mobiliario urbano
- 10.- Seguridad y Salud

### 1.- RED VIARIA

El sector es atravesado de noroeste a sureste por un sistema general, que se ha considerado como calle principal, compuesta por dos calzadas de dos carriles de 3,50 m cada uno para cada sentido, con bandas de aparcamiento a ambos lados de 2,00 m, separados por una mediana de 3,00 m, y aceras de 4,50 m (con carril bici), perpendicular al sistema general, que confluye con una calle existente en la urbanización de Vistahermosa.

La carretera de Vistahermosa se desdoblará de manera que queden dos calzadas de 7,00m, con una amplia mediana de aproximadamente 7,30 m, que da continuidad a otra de las calles existentes en la urbanización de Vistahermosa.

El resto de la red viaria se compondrá de una sola calzada con dos carriles de 3,50 m, uno para cada sentido, con bandas de aparcamiento en algunas ocasiones a ambos lados de la calzada y en otras ocasiones a un lado de la misma, y aceras de 2,50 m.

El acceso al sector vendrá dado por el sistema general, mediante dos rotondas situadas al inicio y fin del sector, y por las tres calles que confluyen con la urbanización de Vistahermosa.

Los viales y aparcamiento se rematarán con rodadura de aglomerado asfáltico. Las aceras se terminarán mediante un tratamiento superficial, con bordillo de granito de sección transversal 30 x 15 cm y canto achaflanado a 45º en una altura de 2 cm.

El presente Plan Parcial hace cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad de Castilla y León en cuanto abarcan los límites de definición que le son propios. El proyecto de Urbanización completará dicho cumplimiento.

Se cumple con la orden VIV/561/2010, al existir siempre recorridos alternativos en los viarios que superan el 6% de pendiente.

### 2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento del sector se llevará a cabo mediante la conexión en tres puntos de la red existente de la urbanización de Vistahermosa, de manera que forma una red mallada junto con la red del sector contiguo.

El material de las tuberías será la fundición dúctil de la serie K-9, con junta automática flexible o junta de brida, y con diámetro mínimo de 150 mm. Se

contará con válvulas de compuerta en todos los nudos de la malla, con el fin de poder aislar tramos de no mucha longitud, para que en caso de averías se perjudique al menor número posible de usuarios. También dispondrán de desagües para poder vaciar la red en los puntos bajos de la misma, así como ventosas tridimensionales para permitir la entrada y salida de aire en los puntos altos de la red.

Las acometidas se harán mediante collarín de toma desde la tubería principal, sirviendo cada una de ellas para dar servicio a una parcela como norma general. Estas acometidas se harán mediante tubería de Polietileno de Baja Densidad, PN-10atm, con certificado de uso alimentario. Su diámetro será de 32, 50 ó 63 mm, en función del número máximo de viviendas servidas para las viviendas en bloque, y de 32 mm para el caso de viviendas unifamiliares. Llevarán una válvula de registro en ángulo recto a la salida del collarín e irán rematadas en su tramo final con una arqueta en la que se instalará una válvula de bola y un contador.

A lo largo de toda la red viaria se colocarán hidrantes contra incendios a una distancia no superior a 200 m. Cada hidrante deberá tener una acometida independiente a la red de abastecimiento, realizada con una tubería de fundición de 100mm de diámetro.

Asimismo, se distribuirán bocas de riego para limpieza de calles y riego de plantaciones en aceras y jardines que no dispongan de red específica para riego.

Se tomará como parámetro para el diseño de la red una dotación correspondiente a 250 litros por habitante y día.

### 3.- RED DE SANEAMIENTO

Los caudales de aguas negras serán similares a los consumos de agua, dado que se ha optado por redes separativas con las pluviales.

La red de aguas negras se materializará con tubos de PVC, por ser éste un material ligero y resistente tanto a las cargas mecánicas como a los posibles ataques químicos y biológicos.

La red estará formada por tubos de 315mm., de diámetro de PVC y con una resistencia al aplastamiento de  $7/8 \text{ Kn/m}^2$

Los pozos de registro irán situados en todos los cambios de alineación tanto en planta como en alzado y pendiente con una separación no mayor de 50 metros. En todas las cabeceras de los colectores se situarán pozos

de limpia.

Las acometidas domiciliarias se harán a los pozos de registro. Cuando esto no sea posible, se emplearán piezas prefabricadas para la conexión a la red general, por ejemplo, mediante clip elastomérico.

#### **4.- RED DE PLUVIALES**

El drenaje del sector se conduce al punto bajo del sector, cruzando el arroyo de Cagachinarros hasta conectar con la cabeza del colector de la calle Mayor de Chamberí.

Las cuencas de agua que le llegan al sector serán recogidas y conducidas mediante tubos de diámetro adecuado siguiendo la disposición de las calles de nuestro sector hasta el punto de desagüe.

En ningún caso se conectarán aguas negras a la red de pluviales, pues las redes proyectadas son del tipo separativo.

El material de las tuberías será PVC. Los pozos de registro irán situados en todos los cambios de alineación tanto en planta como en alzado y pendiente con una separación no mayor de 50 metros. Se colocarán sumideros de recogida de aguas pluviales conectados a la red de drenaje en todos aquellos puntos en los que las rasantes generen puntos bajos y, en los tramos de rasante continua, a distancias no superiores a 35 m.

#### **ANALISIS DEL IMPACTO DE LOS VERTIDOS DE AGUAS PLUVIALES DE LOS SECTORES “TEJAR DE AULINO” Y “LAS YUGADAS” SOBRE LA RED MUNICIPAL DE SANEAMIENTO Y DRENAJE EXISTENTE.**

Actualmente las aguas captadas por el arroyo de Cagachinarros en su cuenca natural son interceptadas al final de la calle Mayor de Chamberí y canalizadas a través de la tubería de 900mm que baja por dicha calle. Son aliviadas antes de llegar al parque sito al inicio de la calle Mayor y conducidas por tubería de 1100mm por el perímetro suroeste del parque. A continuación reciben las aguas aliviadas del sector 35-C “Vistahermosa” y después, a través de una conducción de 1200mm se llevan hasta el Arroyo del Zurguén.

Este dispositivo de aliviaderos y conductos fue proyectado y ejecutado por el Técnico que suscribe en 1.995.

A lo largo de estos casi 20 años todo ha funcionado correctamente y no hemos tenido noticia de que las tuberías y aliviaderos hayan entrado en carga.

---

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

Sobre la cuenca natural del Cagachinarros se promueven dos sectores que verterán sus aguas pluviales a dicho arroyo. El "Tejar de Aulino" prevé descargar en el arroyo un caudal de 0,682 m<sup>3</sup>/seg, mientras que el sector de "Las Yugadas" verterá un caudal estimado en 1,54m<sup>3</sup>/seg.

El incremento de caudal sobre las conducciones existente provocará que se supere su capacidad, entrando en carga coincidiendo con puntas de tormenta con una frecuencia difícil de predecir.

Se hace necesario adoptar medidas que refuercen la capacidad de evacuación de la red municipal.

Tal y como puede observarse en el croquis adjunto la conducción de 900mm de la calle Mayor vería superada su capacidad de evacuación en todo su recorrido. Está tubería transcurre bajo la calle y sobre ella acometen distintos edificios de la propia calle, por lo no es posible suponer que trabaje en carga durante las puntas de tormenta. Se hace inevitable por tanto reforzar su capacidad.

El déficit de capacidad de esta tubería va desde los 0,83m<sup>3</sup>/seg hasta los 2,66m<sup>3</sup>/seg, lo que exigiría introducir una nueva tubería que, caso de ser de PVC, tendría diámetro de 600 a 800 mm. La longitud a reforzar sería de 752 metros.

A partir del primer aliviadero tenemos un primer tramo de 1.100mm de diámetro que presentaría un déficit de capacidad de 1,91m<sup>3</sup>/seg y el tramo de 1.200mm de 1,93m<sup>3</sup>/seg.

Ambos tramos disponen de una cuneta revestida con sumideros realizados sobre la misma, además en su recorrido no hay acometida alguna de saneamiento. Por ese motivo todo este recorrido podría funcionar puntualmente en carga absorbiendo las puntas de tormenta sin generar problema alguno a su entorno.

Consideramos que no es necesario realizar actuación alguna sobre este tramo. Por último, el costo previsto para el refuerzo de sección en la calle Mayor de Chamberí lo evaluamos en:

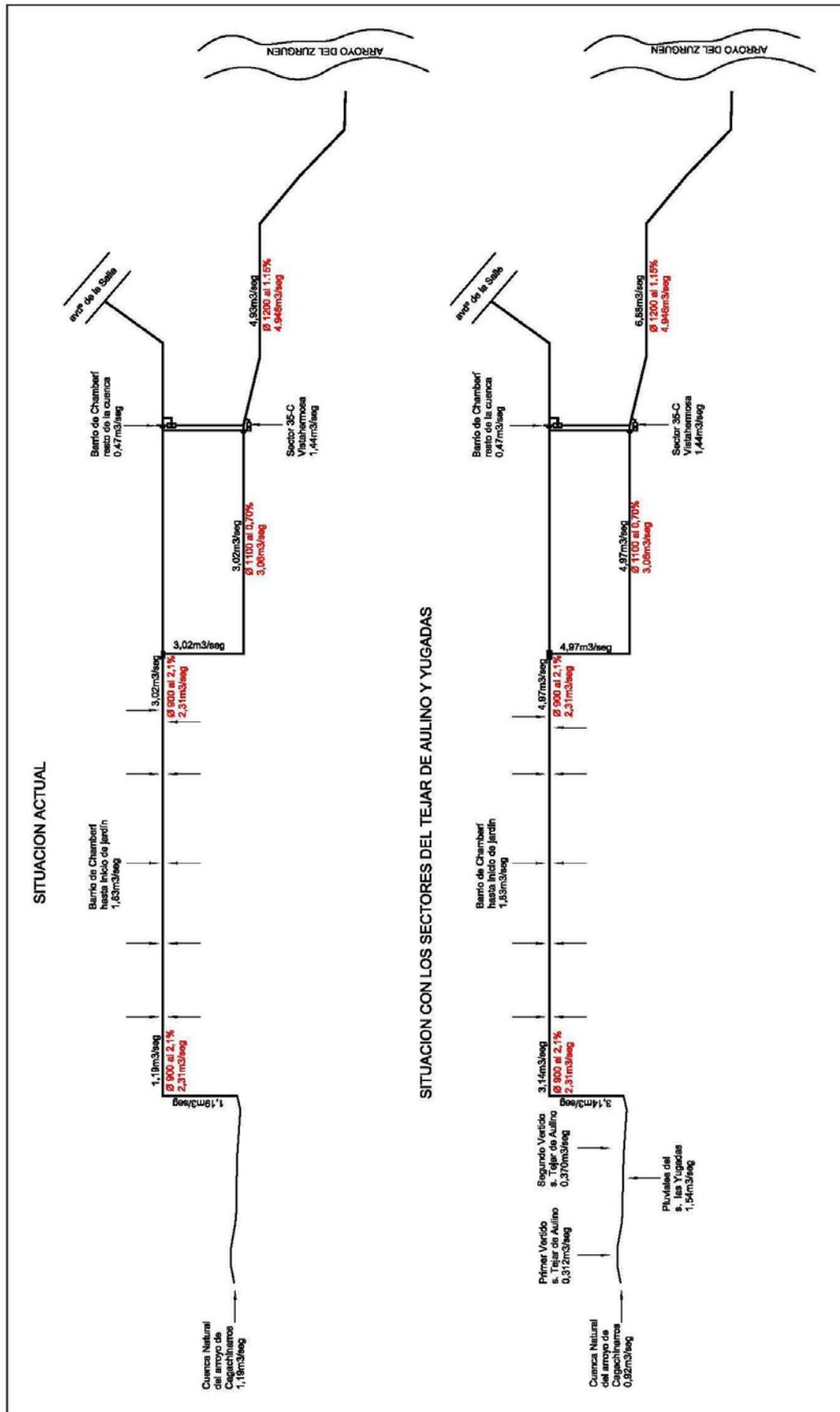
376 ml de tubería de PVC de 600mm de diámetro a 120€/ml.....	45.120 €
376 ml de tubería de PVC de 800mm de diámetro a 170€/ml.....	63.920 €
18 pozos de registro a 450€/ud .....	8.100 €
Obra de embocadura y by-pass de aliviadero .....	6.000 €

---

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

Suma .....	123.140 €
G.G y B.I. ....	27.091 €
Base imponible .....	150.231 €
I.V.A. ....	31.548 €
TOTAL .....	181.779 €

Dados los caudales de pluviales que cada uno de los sectores verterán en la red, el reparto de costo del refuerzo de los sistemas generales sería del 30,73% (55.860,69€) al sector del tejear de Aulino y del 69,37% (125.918,31€) al sector de la Yugadas.



## 5.- ALUMBRADO PÚBLICO

Dentro de este apartado se describirán las características generales de la instalación de Alumbrado Público, indicando también la altura, tipo de luminaria e interdistancia entre ellas.

Se instalarán varios cuadros de mando de los que partirán las diferentes líneas del alumbrado público

Teniendo en cuenta la tipología de los viales y las características mínimas de iluminación se considera que para los viales con mediana se colocarán báculos dobles en la misma, separados 30m. Los báculos serán de 8m de altura. Para el resto de los viales se colocarán báculos de 8m de altura con disposición unilateral y una interdistancia de 25m. En la vía de acceso restringido se montarán columnas de 5m. Todas las lámparas serán de VSAP, de 150W en todos los viales, excepto en la vía de acceso restringido que será de 125W.

La canalización del alumbrado público irá bajo las aceras y consistirá en tubos de PE corrugado de 90mm de diámetro (2 en el caso de cruces bajo calzada) a una profundidad mínima de 0,7 m. El número de tubos variará en función de los cables que deban pasar por ellos, dejando en todo caso un tubo de reserva. Se dispondrán arquetas en todos los puntos de luz y en todos los cambios de dirección.

Los cables serán de cobre del tipo RV 0,6/1KV y sección mínima de 6mm<sup>2</sup> y el cable de tierra de 35mm<sup>2</sup> desnudo. Todas las luminarias se conectarán al cable desnudo y al final de cada línea de alumbrado público se colocará una placa de toma de tierra.

## 6.- RED ELÉCTRICA

La red de suministro eléctrico se ha diseñado siguiendo las directrices propuestas por la compañía suministradora IBERDROLA S.A.

La red de distribución de media tensión se realizará con cables subterráneos de tensión 12/20 Kv y secciones 3x150mm<sup>2</sup> ó 3x240mm<sup>2</sup>.

Se instalará un centro de transformación de tipo interior, con alimentación en media tensión por medio de cables subterráneos y como mínimo con dos, con una potencia máxima de 1.260 KVA (2 transformadores de 630 KVA).

La red de baja tensión se construirá con conductores aislados

subterráneos, en canalizaciones entubadas de diámetro 110mm.

#### *7.- TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES*

La red de telecomunicaciones y telefonía se ajustará a lo demandado por las empresas suministradoras.

Dentro del sector se ha previsto una canalización de telecomunicaciones y telefonía formada por tubos de PE corrugado de Ø110mm., así como arquetas tipo H, M y D homologadas por Telefónica SA.

#### *8.- RED DE GAS*

La red de Gas, será diseñada con precisión en el proyecto de urbanización. Esta infraestructura atenderá a las normas establecidas por las compañías distribuidoras.

Se presentó solicitud de información a la Compañía Suministradora de Gas 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 no obteniendo respuesta hasta el mes de octubre de 2013 tras una nueva solicitud de información vía e-mail por parte de los redactores del PP.

Gas natural envió propuesta de variante/desplazamiento de la línea de transporte de Alta Presión A, que queda reflejada en el estudio económico y en la documentación gráfica.

#### *9.- SEÑALIZACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO*

Se colocará la señalización horizontal y vertical necesaria en los accesos previstos al sector. Toda la señalización será conforme a la normativa vigente.

Dentro del sector, la señalización será la imprescindible para un correcto funcionamiento interno del tráfico y una accesibilidad sencilla a todas y cada una de las parcelas, así como para los aparcamientos.

Todos los Espacios Libres Públicos serán tratados en armonía con el entorno colocando especies autóctonas que requieran un bajo mantenimiento.

Los Espacios Libres Públicos contarán con un mobiliario urbano adecuado para la finalidad de esos espacios.

En el Proyecto de Urbanización se deberá contemplar la colocación de Señal Informativa de la Cañada Real de la Plata según especificaciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

#### *10.- SEGURIDAD Y SALUD*

Conforme a la normativa vigente se incluirá en el proyecto de urbanización el estudio de seguridad y salud para la fase de ejecución, teniendo en cuenta en el presupuesto de las obras el importe de esta partida.

#### *11.- FUNCIONAMIENTO EN FASE DE OBRA.*

##### **Medidas correctoras en fase de funcionamiento.**

##### **CALIDAD AMBIENTAL**

➤ Se llevará a cabo una vigilancia del calendario de riego para evitar la formación de polvo durante la fase de obras.

➤ Control de las emisiones a la atmósfera por parte de la maquinaria utilizada durante la obra y posteriormente en la fase de explotación por el funcionamiento de la planta. La Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación obligará a informar al Registro Estatal de Emisiones y Fuentes Contaminantes de las emisiones producidas por la planta.

➤ Gestión de los residuos y sobrantes de obra. Prevención de la contaminación de aguas, suelo y atmósfera.

➤ Gestión de las aguas residuales resultantes del proceso productivo del polígono.

➤ Manual de Buenas prácticas Ambientales

##### **GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA**

➤ Previo al inicio de las obras se delimitarán las zonas de préstamos a utilizar y las zonas de vertederos y plantas de elementos auxiliares.

➤ Se realizarán controles periódicos durante la fase de construcción que aseguren que la ubicación de canteras, vertederos, plantas de hormigonado, plantas de tratamiento y áreas semejantes se ajusten a un

plan previo en el que se contempla su localización en lugares de escaso valor natural y económico.

### EDAFOLOGÍA

➤ Se verificará el cumplimiento de las medidas propuestas en lo referente a la restauración fisiográfica de las zonas sometidas a movimiento de tierras (limpieza, descompactación...).

➤ Se vigilará que no aparezcan vertidos incontrolados durante la fase de obra en la zona e inmediaciones. Durante la fase de funcionamiento, el ayuntamiento dispondrá de un sistema de recogida de residuos sólidos oportunos, mediante la instalación de contenedores de basura.

➤ Se controlará especialmente el buen estado de la maquinaria para evitar posibles fugas de aceites y lubricantes

### HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

➤ Se vigilará la correcta ejecución de las obras de drenaje y de las arquetas asociadas, asegurando su correcta limpieza una vez finalizadas las obras.

➤ Se vigilará que, durante el movimiento de tierras y construcción de los elementos de la planta no se produzcan modificaciones substanciales de las redes y sistemas de drenaje natural

➤ Cumplimiento estricto de los parámetros de vertido señalados en el Reglamento Municipal de Vertidos.

### RUIDO

➤ Se llevará a cabo una vigilancia del estricto cumplimiento del Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros o de vibraciones, los niveles recogidos en el Decreto 833/75, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

➤ Se restringirá la velocidad del tráfico del polígono a 40 km/h.

### VEGETACIÓN

➤ Las inspecciones serán visuales y se llevarán a cabo durante los tres años siguientes a la finalización de las obras. Durante estos tres años se

controlará el cumplimiento de las acciones de mantenimiento de la vegetación: riegos si fuera necesario a las especies plantadas, reposición de fallos, control de enfermedades, etc.

➤ Asimismo, para evitar la degradación de la vegetación circundante, se vigilará que se cubren con mallas las cajas de los camiones de los transportes de tierras, con el fin de que no se produzcan emisiones de partículas en sus movimientos por el área de actuación o en su circulación por las carreteras de la zona.

#### FAUNA

➤ Comprobación de que las obras no son realizadas durante la época reproductiva de la fauna.

➤ Comprobación de que en la fase de obras se está realizando una correcta gestión de los residuos y los escombros de la forma como ya se ha indicado.

#### PAISAJE

➤ Vigilancia para evitar la aparición de vertederos incontrolados durante la fase de obras.

#### MEDIO SOCIOECONÓMICO

➤ Controlar que las obras se lleven a cabo con la mayor brevedad posible de acuerdo con el calendario del proyecto.

➤ Controlar la correcta señalización de la franja de obras con el fin de evitar el riesgo de accidentes.

➤ Control de vibraciones.

➤ Control de humo de los vehículos.

➤ Aplicación de la normativa vigente.

➤ Asegurar la correcta accesibilidad de los agricultores a sus parcelas.

➤ Vigilar que las obras no interfieran en las labores de los agricultores.

➤ Contacto con las empresas suministradoras de abastecimiento

## OCUPACION DE LA CAÑADA REAL DE LA PLATA

➤ Será necesaria la autorización de ocupación por infraestructuras en la tramitación del Proyecto de Urbanización.

### **8.- CUMPLIMIENTO DE REAL DECRETO 505/2007, DE 20 DE ABRIL DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN.**

Con objeto de manifestar la conformidad de la Ordenación Urbanística Detallada que ahora se presenta con los preceptos de la legislación de supresión de barreras de Castilla y León, se señala que lo especificado en el Decreto 505/2007 de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de personas con discapacidad para acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, se cumplirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización o en las determinaciones de urbanización del Plan Parcial que se presentarán con posterioridad a la aprobación del presente plan.

Según lo establecido en el Capítulo II, en los artículos 9 al 19 del mismo, en determinaciones específicas en cuanto a obras de urbanización.

Se cumple con la orden VIV/561/2010, al existir siempre recorridos alternativos en los viarios que superan el 6% de pendiente.

#### Art.16.1. ACERAS.

Se dejará un paso libre para peatones en todas las zonas previstas con una anchura mínima de 1,20 m y una altura de paso libre de 2,20 m dejando al menos cada 50 m una zona en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

#### Art.17. MOBILIARIO URBANO.

La ordenación de mobiliario urbano se definirá en el proyecto de urbanización respetando el espacio libre exigido.

#### Art. 23. VADOS PEATONALES.

Para resolver desniveles menores o iguales en los itinerarios peatonales se utilizarán vados cumpliendo las características previstas en el anejo.

#### Art.25. VADOS DE ENTRADA Y SALIDA DE VEHÍCULOS.

Cumplirán lo establecido en este artículo.

#### Art.28. PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

El área destinada a la reserva de espacio de uso público está integrada dentro de los itinerarios peatonales de suelo urbano.

Las instalaciones que se puedan situar en esta zona serán accesibles con itinerarios peatonales.

En caso de utilizar la propia tierra como pavimento deberá tener una compacidad mayor o igual 90% proctor.

#### Art.33. ILUMINACIÓN EXTERIOR DEL ESPACIO.

Las luminarias se colocarán según lo previsto en este artículo, no interfiriendo en los pasos libres para peatones y con un nivel adecuado de iluminación.

#### Art.35. APARCAMIENTO.

Las plazas de aparcamiento reservadas para vehículos de personas con movilidad reducida se ajustarán a las especificaciones establecidas en el artículo 5 de este reglamento.

## **9.- OTRAS CONDICIONES VINCULANTES.**

### **Planeamiento sectorial.**

El desarrollo del presente plan parcial no ha considerado ningún otro planeamiento sectorial.

### **Unidades de Actuación.**

En el Plan Parcial del sector de Las Yugadas se establece una ÚNICA UNIDAD DE ACTUACIÓN. Por ello la gestión y desarrollo del mismo será único.

Los plazos para el desarrollo de la gestión urbanística serán los establecidos en el art. 99 del RUCyL.

## **10.- ESTUDIO DE LA MOVILIDAD.**

Debido a la continuidad de la ordenación propuesta con la trama existente en el entorno, el sector de Las Yugadas no presenta alteraciones importantes en relación con la capacidad y funcionalidad de la red viaria ni respecto del servicio de transporte público actual.

El entorno urbano del sector de Las Yugadas se resuelve mediante línea municipal de transporte por lo que bastaría prolongarla.

En cuanto al transporte privado no supone una carga de tráfico importante.

## **11.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE RUIDO.**

En cumplimiento de lo establecido en la Ley de Ruido de Castilla y León se realiza Estudio de Impacto acústico por la empresa AUDIOTEC, que contiene informe de Estudio de ruido en estado preoperacional y en estado operacional, y que se aporta como anejo a este documento.

## 12.- RESERVAS DESTINADAS A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

### Zonas destinadas a contenedores de basuras

El ayuntamiento de Salamanca tiene prevista la recogida de basuras mediante el sistema de CARGA LATERAL. En este sistema los contenedores son recogidos por el vehículo por el lado derecho en el sentido de la marcha.

Estos contenedores tienen las siguientes capacidades y medidas.

	<u>CAPACIDAD</u>	<u>SERVICIO</u>
<b>CONTENEDOR (FRACCIÓN RESTO)</b>	3200 LITROS	120 VIVIENDAS
<b>CONTENEDOR (ENVASES LIGEROS)</b>	3200 LITROS	20 LITROS/SEM FAMILIA
<b>CONTENEDOR (PAPEL-CARTÓN)</b>	3200 LITROS	
<b>CONTENEDOR (VIDRIO)</b>	3200 LITROS	
<b><u>MEDIDAS DEL CONTENEDOR</u></b>		
Largo:1,88 m		
Ancho: 1,5 m		
Alto: 1,735		

En el Plan Parcial se han seguido los criterios de ubicación indicados por el área de Medio Ambiente del Ayuntamiento.

La distancia a recorrer por los usuarios para acceder a los contenedores no será superior a los 80 metros y 1 punto cada 120 viviendas.

### Zonas destinadas a Centros de Transformación

Atendiendo a lo indicado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, los centros de transformación deberán ser enterrados. Por esta razón, no se han dejado previstas zonas en la ordenación detallada para la colocación de estos elementos, considerando que se situarán bajo los viales diseñados.

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

**13.- CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.****RESUMEN GENERAL DE PARÁMETROS.**

RESUMEN GENERAL	P.G.O.U - SECTOR LAS YUGADAS	P.P. LAS YUGADAS
SUPERFICIE SECTOR	133.000 m2 + SG EXT = 149.000,00 m2	133.692,15 m2 + SG EXT = 149.639,15 m2
RESERVA E. LIBRES ( art 105 RUCYL 20m2 por 100const...13.467,41 m2 minimo 10% sup sect...13.369,21 m2	S=13.472,29 m2	S=15.015,96 m2
RESERVA EQUIP. ( art 106 RUCYL 15m2 por 100const...10.100,65 m2 minimo 5% sup sect...6.684,60 m2	S=10.100,65 m2	S=10.170,00 m2
RESERVA APARC ( art 104 RUCYL 2 plazas por 100 m2 const, 1 pública tomando como refer 10 m2 por plaza)	678 PLAZAS PUBLICAS (17 PLAZAS DE MINUSVALIDOS)	732 PLAZAS PUBLICAS (20 PLAZAS DE MINUSVALIDOS) Superf plazas...7.666,26 m2
SG-ZV-INTERIORES	9.800,00 m2	9.800,00 m2
SSGG-V-23	7.000,00 m2	7.000,00 m2
VIARIO (VI + VI-P)		37.737,67 m2
APROVECHAMIENTO TOTAL	67.050,00 m2	67.797,45 m2
RESERVA PARA Terciario+COMERC ( 10% ap)	6.705,00 m2	6.779,75 m2
RESERVA PARA USO RESIDENCIAL	60.345,00 m2	61.017,70 m2
USO RESIDENCIAL UNIF (según PGOU 40% de ap)	26.820,00 m2	27.118,98 m2
USO RESIDENCIAL COLECTIVA	33.525,00 m2	33.898,72 m2
i. integración social. ( 30% sobre edif residencial)	18.103,50 m2	18.305,31 m2
i. variedad v de uso. ( 10% sobre ap)	6.705,00 m2.	6.779,75 m2.

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

**RESUMEN USOS Y APROVECHAMIENTO.**

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			
M16		TERCIARIO	2.054,02	2.100,00				
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	VI-P-1	675,95				
		VI-P-2	VI-P-2	1.108,83				
		VI-P-3	VI-P-3	1.251,01				
TOTAL VIARIO			44.737,67					
TOTAL			133.692,15	67.797,45	468	671		

**RESUMEN DE CUMPLIMIENTO DE RESERVAS.**

RESUMEN RESERVAS			
ZONIFICACION		TIPOLOGIA	SUPERFICIES m2
EQUIPAMIENTOS (EQ)	M15	EQ-G-1	1.278,77 m2
	M21	EQ-G-2	8.891,23 m2
	TOTAL EQUIPAMIENTOS		10.170,00 m2
ESPACIOS LIBRES (EL)	M2	SG-ZV-1	2.777,50 m2
	M14	SG-ZV-2	7.022,50 m2
	TOTAL S. GENERAL ESPACIOS VERDES		9.800,00 m2
	M1	EL-Z-1	756,72 m2
	M4	EL-P-1	1.330,56 m2
	M7	EL-P-2	2.697,54 m2
	M13	EL-P-3	1.636,58 m2
	M22	EL-Z-2	8.594,56 m2
	TOTAL ESPACIOS LIBRES		15.015,96 m2
VIARIO	CALLE V2	SG-V-23	7.000,00 m2
	VI	VI	34.701,88 m2
	VI-P	VI-P-1	675,95 m2
		VI-P-2	1.108,83 m2
		VI-P-3	1.251,01 m2
	TOTAL VIARIO		44.737,67 m2

PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE H-1	64 plazas - 3 minusválidos	678,23 m2
	CALLE H-2	135 plazas - 7 minusválidos	1.434,77 m2
	CALLE H-3	34 plazas - 0 minusválidos	345,03 m2
	CALLE H-4	65 plazas - 1 minusválidos	677,38 m2
	CALLE H-5	132 plazas - 4 minusválidos	1.364,10 m2
	CALLE H-6	53 plazas - 0 minusválidos	538,94 m2
	CALLE VILAR FORMOSO	25 plazas - 0 minusválidos	261,28 m2
	CALLE V-1	78 plazas - 2 minusválidos	814,09 m2
	CALLE V-2	45 plazas - 0 minusválidos	480,17 m2
	CALLE V-3	52 plazas - 3 minusválidos	563,85 m2
	CALLE V-4	22 plazas - 0 minusválidos	222,01 m2
	CALLE V-5	27 plazas - 0 minusválidos	286,41 m2
	TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO		732 plazas - 20 minusválidos

## **TÍTULO V.- RESUMEN EJECUTIVO.**

La ley 8/2007, en su artículo 11 apartado 2, el art. 136.1 del RUCYL y la ITPLAN 1/2007 de Castilla y León, indican que en los procedimientos de aprobación de los instrumentos urbanísticos debe ser incluido un resumen ejecutivo donde se indique con precisión:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En estas zonas se suspenderá el otorgamiento de licencias, hasta la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

En el presente Plan se ha desarrollado ampliamente la memoria vinculante, por lo que se considera reiterativo realizar un extenso resumen de la misma.

No obstante se tratará de hacer una síntesis en los párrafo siguientes:

### **OBJETIVO y ORDENACIÓN:**

La ordenación se resume en:

- Crear una malla viaria, que utilice como vial principal el Sistema General Viario, y permita la continuidad de las calles existentes.
- Implantar una amplia zona verde.
- Crear viales de tráfico restringido, donde el tránsito peatonal tendrá preferencia frente al tráfico rodado.
- Definir un espectro amplio de tipologías residenciales.
- Situación de una zona de carácter terciario.
- Creación de tramos nuevos tramos de carril bici, que darán continuidad a los propuestos en el P.G.O.U.

---

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

Esta ordenación se adapta a los siguientes parámetros establecidos por el PGOU y que han sido comprobados en puntos anteriores de la Memoria Vinculante.

Se establecerán las suspensiones de licencias (1 año) según el art. 136.1 del RUCYL.

En Salamanca, Mayo de 2014.



Arquitecto:  
Arsenio Barbero Franco

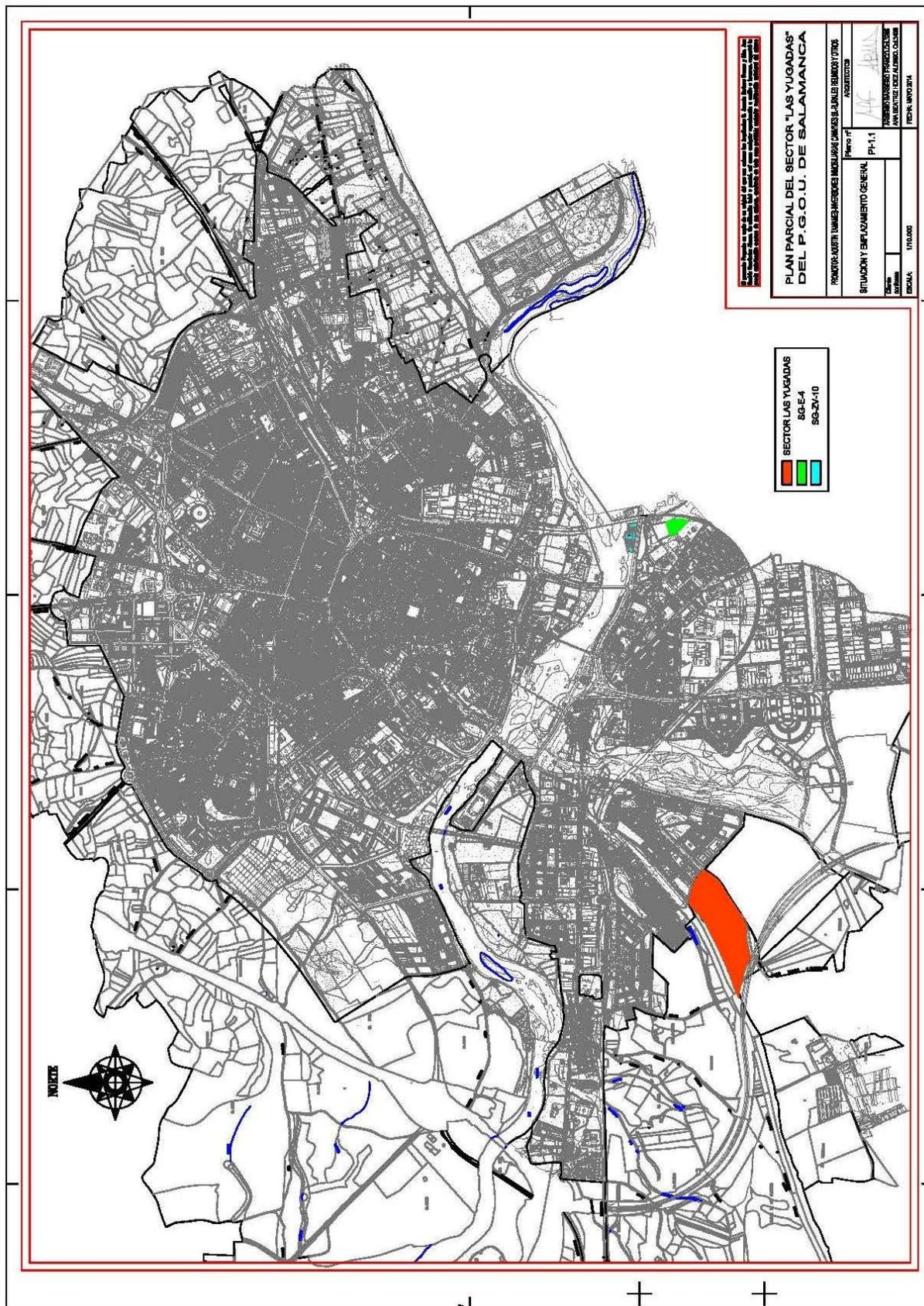


Arquitecto:  
Ana Beatriz Hernández Alonso

Colaboración de Equipo de Ingeniería Civil HELCONS.S.A.

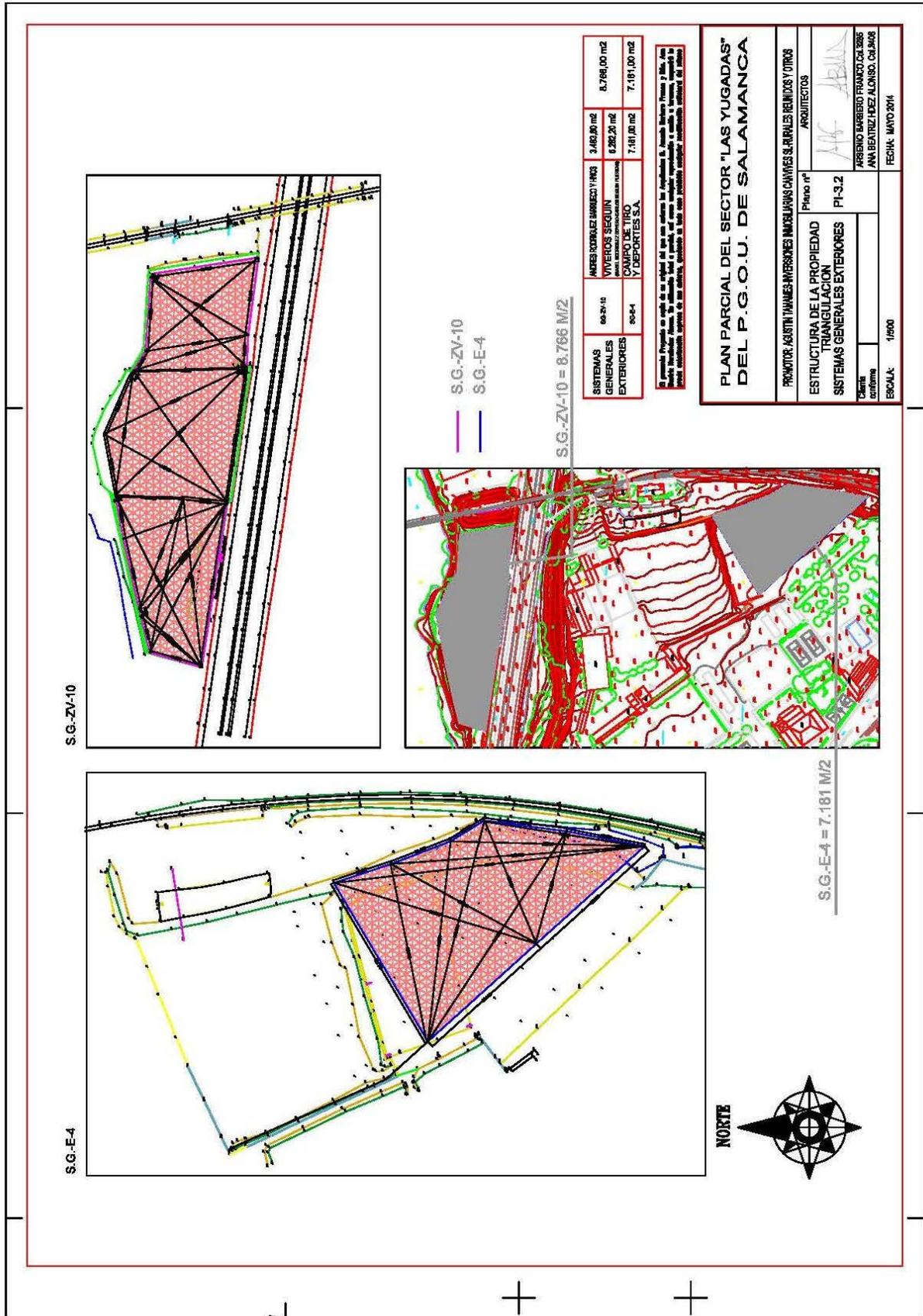
Promotor: Agustín Tamames-Inmobiliaria Canvives SL-Rurales Reunidos y otros.

SITUACIÓN SECTOR.



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

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.





ORDENACIÓN DEL SECTOR LAS YUGADAS.

