

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



**TEXTO REFUNDIDO**  
**DN-NU**  
**3.NORMATIVA URBANÍSTICA.**  
**PLAN PARCIAL LAS YUGADAS.**  
**SALAMANCA**  
APROBACION DEFINITIVA

SALAMANCA- **Municipio**

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

**Equipo Redactor**

Mayo 2014

## ÍNDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

### 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

#### DN-NU

##### T.1 DISPOSICIONES GENERALES

Ámbito de aplicación

Vigencia

Desarrollo del Plan Parcial

##### T.II ORDENCIÓN DETALLADA-ORDENANZAS.

Cap.1 Condiciones específicas de usos y edificación.

RU- Edificación vivienda UNIFAMILIAR

RC-Edificación vivienda COLECTIVA LIBRE.

RCP- Edificación vivienda PROTEGIDA

TC- Terciario comercial

SI-EQ- Sistemas Locales de Equipamientos.

SG y SL-EL- Sist generales y locales de espacios libres

SI-VI- Sistemas locales de Vías Públicas.

SU- Servicios Urbanos e infraestructuras

Cap.2 Tabla de Síntesis.

Cap.3 Aprovechamiento medio.

##### T.III CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Cap.1 Red viaria

Cap.2 Espacios libres

Cap.3 Servicios Urbanos

Ca.4 Actos previos a la ejecución

##### T. IV DESARROLLO Y GESTIÓN

Proyecto de Urbanización

Plazos de ejecución

#### DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

**DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA.****TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.****Ámbito de Aplicación**

El ámbito de aplicación de las ordenanzas será el definido en el presente Plan Parcial, del sector Las Yugadas del P.G.O.U. de Salamanca.

Este Plan Parcial establece en todo su ámbito la totalidad de las determinaciones necesarias para la aprobación del planeamiento de desarrollo de los sectores.

**Vigencia**

El Plan Parcial entrará en vigor con la publicación en el BOCYL del acuerdo de aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión si es que en algún momento resultan procedentes.

**Desarrollo del Plan Parcial.**

- La ejecución del presente Plan Parcial se realizará mediante una única Unidad de Actuación.
- El desarrollo y gestión de éste Plan Parcial corresponde a la iniciativa particular y el Sistema de Actuación será precisado en el correspondiente Proyecto de Actuación.
- La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en éste Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.
  - Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a la obtención de la correspondiente licencia municipal y conforme al régimen previsto en los artículos 97 y siguientes de la Ley de Bases de Régimen Local y en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales.
  - Podrán formularse Estudios de Detalle a efectos de modificar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial siempre de

---

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

acuerdo con el art. 45 de la Ley 5/1.999 y el art. 131 y siguientes  
del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **TÍTULO II. ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS.**

### **CAP.1 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN**

#### **RU-Edificación en vivienda UNIFAMILIAR**

Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza 5ª del PGOU de Salamanca y en las condiciones adicionales propuestas por el PP relativas a los artículos que se enumeran a continuación.

Esta ordenación, se define y regula para albergar viviendas unifamiliares, en Grados 1º, 2º y 3º, con una flexibilidad suficiente para desarrollar distintas tipologías, pero siempre dentro de la categoría de vivienda unifamiliar.(Adosadas, pareadas o aisladas).

#### Artículo 8.6.5 Separación y linderos

El espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

La separación entre el plano de fachada y los linderos laterales y testeros serán como mínimo en todos los grados de 3,00 m.

La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de Edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

#### Artículo 8.6.6 Ocupación

La edificación no ocupará más del 60% de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 100% bajo rasante, en una única planta.

Artículo 8.6.11 Edificabilidad y densidad máxima de población

Las edificabilidades correspondientes a cada manzana serán las marcadas en el PP.

Artículo 8.6.14 Condiciones especiales

1.- El garaje será preferentemente comunitario, permitiéndose los garajes individuales por vivienda unifamiliar.

Si se opta por el garaje aparcamiento común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no se permitirá el acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.

2.- La superficie del elemento común de la parcelación correspondiente a las manzanas nº 18 y 20 tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en el interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 15 m. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.

## RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.

RESUMEN APROVECHAMIENTOS						
ZONIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MANZANA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m <sup>2</sup>	Nº MIN VIVIENDAS.	Nº MAX VIVIENDAS.	
RESIDENCIAL UNIF	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 UNIF			31.876,81	27.118,98	137	198

**RC -Edificación en vivienda COLECTIVA – MANZANA CON PATIO**

Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza 6ª del PGOU de Salamanca, Edificación en Manzana con Patio y en las condiciones adicionales propuestas por el PP relativas a los artículos que se enumeran a continuación.

Artículo 8.7.6 Alineaciones y Rasantes

Los retranqueos y alineaciones serán los marcados en los planos P.O.3.1 y P.O.3.2.

Se permitirá el retranqueo a partir de planta 1ª hasta 5,00 metros respecto de alineación interior de proyecto.

Si no se realiza un proyecto de edificación unitario de la manzana se deberá realizar una continuidad de fachada en alineación interior con longitud mínima de 3,00 m.

Artículo 8.7.9 Edificabilidad y densidad máxima de población.

Las edificabilidades correspondientes a cada manzana serán las marcadas en el PP.

Se permite el bajo cubierta según las condiciones del artículo 8.3.7 del P.G.O.U. de Salamanca , prohibiendo la construcción de áticos.

En caso de que una manzana sea segregada se deberá cumplir en cada nueva parcelación el índice de variedad de uso establecido en el Plan Parcial en cada Manzana, asumiéndose proporcionalmente en función de la cuota de propiedad, y cumpliendo las condiciones de patio de manzana establecidas en el artículo 6.4.10 del P.G.O.U. de Salamanca.

No se fijan alineaciones interiores de división de parcela, pero éstas serán siempre perpendiculares a la alineación exterior y continuas.

El garaje podrá ocupar el fondo máximo edificable estando prohibidas las entradas al mismo a través de los ELP y VIP.

## RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.

RESUMEN APROVECHAMIENTOS						
ZONIFICACIÓN		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MANZANA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD. LUCRATIVA m <sup>2</sup>	Nº MIN VIVIENDAS.	Nº MAX VIVIENDAS.
RESIDENCIAL	M9	RC-PJ-M-C	3.356,43	5.360,66	50 (100)	71 (142)
	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
TOTAL			15.253,79	20.954,07	202	289

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		
		TERCIARIO COMERCIAL		213,16		
	M10	COMERCIAL		1.010,06		
		TERCIARIO COMERCIAL		213,16		
	M11	COMERCIAL		1.010,07		
		TERCIARIO COMERCIAL		213,17		
M12	COMERCIAL		1.010,07			
	TERCIARIO COMERCIAL					
TOTAL TERCIARIO				4.679,75		

**RC -Edificación en vivienda COLECTIVA – BLOQUE ABIERTO**

Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza 4ª del PGOU de Salamanca, Edificación en Bloque Abierto y en las condiciones adicionales propuestas por el PP relativas a los artículos que se enumeran a continuación.

Artículo 8.5.11 Edificabilidad y densidad máxima de población.

Las edificabilidades correspondientes a cada manzana serán las marcadas en el PP.

**RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.**

RESUMEN APROVECHAMIENTOS						
ZONIFICACIÓN		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MANZANA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD. LUCRATIVA m <sup>2</sup>	Nº MIN VIVIENDAS.	Nº MAX VIVIENDAS.
RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO	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
TOTAL			4.783,90	12.944,65	129	184

Se permite el bajo cubierta según las condiciones del artículo 8.3.7 del P.G.O.U. de Salamanca, prohibiendo la construcción de áticos.

No se fijan alineaciones interiores de división de parcela, pero éstas serán siempre perpendiculares a la alineación exterior y continuas.

El garaje podrá ocupar el fondo máximo edificable estando prohibidas las entradas al mismo a través de los ELP y VIP.

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

RESUMEN DE EDIFICABILIDAD EN MANZANAS RESIDENCIALES					
<b>MANZANA 3- RC-P-A</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
875,83 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	2.421,32 m <sup>2</sup>	2.421,32 m <sup>2</sup>	24	34
<b>MANZANA 5- RC-P-A</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
1.253,41 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	3.426,23 m <sup>2</sup>	3.426,23 m <sup>2</sup>	33	48
<b>MANZANA 6- RC-P-A</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
1.321,48 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	3.548,55 m <sup>2</sup>	3.548,55 m <sup>2</sup>	36	51
<b>MANZANA 8- RC-P-A</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
1.333,18 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	3.548,55 m <sup>2</sup>	3.548,55 m <sup>2</sup>	36	51
<b>MANZANA 9-RC-PJ-M-C</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
3.356,43 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	5.360,66 m <sup>2</sup>	6.370,72 m <sup>2</sup>	50(100)	71(142)
	COMERCIAL	1.010,06 m <sup>2</sup>			
<b>MANZANA 10- RC-M-T-C</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
3.356,43 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	5.020,63 m <sup>2</sup>	6.243,85 m <sup>2</sup>	49	70
	COMERCIAL	1.010,06 m <sup>2</sup>			
	TERCIARIO	213,16 m <sup>2</sup>			
<b>MANZANA 11- RC-M-T-C</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
4.051,72 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	5.233,19 m <sup>2</sup>	6.456,42 m <sup>2</sup>	51	73
	COMERCIAL	1.010,07 m <sup>2</sup>			
	TERCIARIO	213,16 m <sup>2</sup>			
<b>MANZANA 12- RC-M-T-C</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
4.164,80 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	5.339,59 m <sup>2</sup>	6.562,83 m <sup>2</sup>	52	75
	COMERCIAL	1.010,07 m <sup>2</sup>			
	TERCIARIO	213,17 m <sup>2</sup>			
<b>MANZANA 17- RU</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
6.368,87 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	5.217,11 m <sup>2</sup>	5.217,11 m <sup>2</sup>	28	40
<b>MANZANA 18- RU</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
11.343,70 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	9.331,96 m <sup>2</sup>	9.331,96 m <sup>2</sup>	46	66
<b>MANZANA 19- RU</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
6.592,63 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	5.477,96 m <sup>2</sup>	5.477,96 m <sup>2</sup>	29	42
<b>MANZANA 20- RU</b>					
SUPERFICIE MANZANA	USOS	EDIF ICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIV MIN	Nº MAX VIV
7.571,61 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	7.091,95 m <sup>2</sup>	7.091,95 m <sup>2</sup>	34	50

**T-Terciario Comercial PARCELA EXCLUSIVA**

Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza 21ª del PGOU de Salamanca, Zona Terciaria y en las condiciones adicionales propuestas por el PP relativas a los artículos que se enumeran a continuación.

Artículo 8.22.4 Parcela Mínima.

La parcela mínima se establece en 500 m².

Artículo 8.22.9 Edificabilidad y densidad máxima de población.

La edificabilidad correspondiente será la marcada en el PP.

**RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD.**

RESUMEN APROVECHAMIENTOS						
ZONIFICACIÓN		TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MANZANA m2	EDIFICABILIDAD. LUCRATIVA m2	Nº MIN VIVIENDAS.	Nº MAX VIVIENDAS.
TERCIARIO	M16	TERCIARIO	2.054,02	2.100,00		
TOTAL TERCIARIO			2.054,02	2.100,00		

**SL.EQ-Sistemas Locales de Equipamientos**

Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza 13ª del PGOU de Salamanca, Sistemas Locales de Equipamientos, Grado 1º y en las condiciones adicionales propuestas por el PP relativas a los artículos que se enumeran a continuación.

Será de aplicación el artículo 7.6.1.bis de las Normas Urbanísticas “Dotación de aparcamientos” del P.G.O.U. de Salamanca.

**SG V23 Sistemas Generales de viario**

Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza 15ª del PGOU de Salamanca, Sistemas Generales de Vías Públicas.

**SG. EL y SL.EL Sistemas Generales y Locales de Espacio Libres Públicos**

Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza 19ª del PGOU de Salamanca, Espacios Libres Públicos.

**SI VI\_ Sistemas Locales de Vías Públicas**

Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza 16ª del PGOU de Salamanca, Sistemas Locales de Vías Públicas.

**CAP.2 TABLA SÍNTESIS DE USOS.**

Se incluye la tabla síntesis de usos pormenorizado incluidos en el Plan Parcial.

<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:</b> Zonas destinadas a uso de peatones y restringida al tráfico de vehículos.	

### TÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

En el presente apartado se hace un repaso de las características básicas de los diferentes servicios urbanísticos que serán ejecutados en el desarrollo del presente Plan Parcial.

En el proyecto de urbanización será así mismo de aplicación cualquier otra disposición legal o técnica que esté vigente durante la obra, y, particularmente, las relativas a control de calidad, seguridad y señalización.

Todas las acciones de urbanización y posterior edificación del Sector deberán atender a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León, y supletoriamente la legislación estatal sobre la materia.

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

En el proyecto de urbanización se cumplirán todas las normativas vigentes correspondientes a cada uno de los capítulos. Y además el *artículo 1.2.10*, del Plan General, referente a proyectos de urbanización.

Igualmente deberán seguirse las indicaciones propuestas por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### CAPITULO 1. RED VIARIA

Se ha diseñado la red viaria con el objetivo principal de dar cobijo a los aparcamientos y permitir el fácil acceso (tanto de rodado como peatonal) a las zonas públicas y privadas establecidas en el Plan.

##### Descripción de la red viaria

Las calles diseñadas tienen las siguientes secciones tipo (plano PO.4.2):

**Tipo 1.(V-2)** Se corresponde con el SG-V, 30 metros de sección, conformados:

Aceras para peatones de 2,20 metros.

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 3,00 metros de ancho.

**Tipo 2.(H-1, H-2 y V-3)** Viales de 17,00 metros de sección conformados:

Aceras de 2,5 metros.

Franjas de aparcamiento en batería de 5,00 metros

Calzada de 3,50 metros con un carril por sentido.

**Tipo 3.(H-3, H-4, H-6, V-4 y V-5)** Viales de 14,20 metros de sección conformados:

Aceras de 2,5 metros.

Franja de aparcamiento en línea a uno de los lados de 2,20 metros de ancho.

Calzada de 3,50 metros con un carril por sentido.

**Tipo 4.(V-1, H-2)** Viales de 22,00 metros de sección conformados:

Aceras de 2,50 m

Franjas de aparcamiento en batería de 5,00 metros

Calzada de 3,50 metros con un carril por sentido.

**Tipo5.(H-5)** Viales de 24,20 metros de sección conformados:

Aceras de 2,50.m y 7,50 m

Aparcamiento de 2,20 m y 5,00

Calzada de 3,50 metros con un carril por sentido.

**Tipo 6.(H-4)** Viales de 19,20 metros de sección conformados:

Aceras de 2,50.m

Aparcamiento de 2,20 m y 5,00 m

Calzada de 3,50 metros con un carril por sentido.

### Movimiento de tierras

Se han realizado los perfiles longitudinales de los viales del Plan Parcial. Estos perfiles pretenden ajustarse lo máximo al terreno natural minimizando y compensando de esta forma los volúmenes de desmonte y terraplén.

En algunos casos, y debido a las condiciones topográficas ha sido necesario superar pendientes del 6%, existiendo siempre recorridos alternativos a dichos viales, en cumplimiento de la Orden VIV/561/2010

**Viales de tráfico restringido:** Se completa el viario mediante viales de coexistencia, en los que si bien prima el uso peatonal, se permite con restricciones el uso de vehículos siempre y cuando sean utilizados para acceder a zonas privadas. La sección de los mismos tiene un ancho mínimo de 12,50 m.

Estos viales deberán contar con una pavimentación que los diferencie claramente del resto.

### Firmes y pavimentación

Para determinar el paquete de firme del sistema viario más adecuado técnica y económicamente se deberán seguir las “Recomendaciones de Proyecto y construcción de Firmes y Pavimentos”, del Ministerio de Fomento, o la bibliografía que a este respecto tiene publicada la Junta de Castilla León.

### Arbolado de alineación

Se realizarán alcorques para la plantación de arbolado a los largo de todas las aceras del Plan Parcial. Se elegirán árboles de porte medio situados entorno a 5 metros de distancia unos de otros.

**CAPITULO 2. ESPACIOS LIBRES.**

Cuadro resumen de espacios libres.

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

Se sitúan al sur del sector en colindancia con la zona de la Autovía A-66 y en la zona noroeste del sector en colindancia con la Cañada Real, Vía de la Plata, de esta manera se pretende preservar dicha vía pecuaria de cualquier edificación. La tercera zona se dispone a lo largo de la vía central.

Se deberá destinar al menos el 50% de la superficie de Espacios Libres para la plantación de especies vegetales, de tal manera que se garantice el adecuado soleamiento y su índice de permeabilidad sea correcto.

Se procederá en todos los espacios libres públicos, a la plantación de arbolado con un porte no inferior a 2m. de altura y 15 cm. de diámetro del tronco en el momento de su plantación.

Igualmente se deberá construir dentro de estos espacios un área destinada a juegos infantiles de al menos 200 m<sup>2</sup>. (Marcados en planos)

El diseño de las zonas verdes se realizará en el proyecto de urbanización, conforme a las indicaciones de los técnicos del Ayuntamiento de Salamanca.

### **CAPITULO 3. SERVICIOS URBANOS.**

Se describen a continuación de manera sucinta los servicios urbanos que se implantarán para dar servicio al sector. Entre ellos:

- Redes de saneamiento y drenaje
- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios
- Alumbrado publico
- Red eléctrica
- Red de canalización telefónica
- Red de gas

Por último, se ha tenido en cuenta las precisiones en cuanto a la construcción de nuevas infraestructuras que el Ayuntamiento de Salamanca ha incluido en el P.G.O.U.

#### **Redes de saneamiento y drenaje**

Dentro del Plan Parcial se diseñará una red de alcantarillado separativa.

##### Red de saneamiento

El objetivo fundamental en el diseño de una red de saneamiento es evacuar el agua fecales desde los pozos de recogida hasta el punto de vertido a través de las alcantarillas y colectores.

Las tuberías discurrirán prioritariamente bajo la zona de aparcamiento y se realizarán en PVC con diámetro mínimo de 315 mm, a la profundidad adecuada y con la pendiente necesaria para que la red funcione por gravedad.

Esta red dispondrá de pozos de registro situados en los cambios de dirección y rasante, y nunca a una distancia superior a 50 metros.

En las cabeceras de los ramales se colocarán cámaras de descarga que permitan una mejor conservación de la red.

### Red de drenaje (pluviales)

Por otro lado se establecerá una red de drenaje para las aguas pluviales que discurrirá bajo los viales.

Toda la red se realizará en PVC, con diámetros mínimos de 315 mm. Se situarán imbornales en la separación entre aparcamientos y calzada aprovechando los cambios de pendientes transversales. Los pozos irán colocados en los cambios de dirección tanto del trazado y nunca a distancias superiores a los 50 metros.

### **Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios**

La red de distribución deberá garantizar el consumo y la calidad del servicio, y discurrirá bajo las aceras de la urbanización, al menos a 1,20 metros bajo la rasante de la acera.

Se ha realizado un primer cálculo de las dotaciones de agua necesarias para abastecer al sector, con el fin de que sean útiles al municipio y les permita conocer el incremento de demanda en este servicio. Se han considerado los siguientes consumos en función de los usos pormenorizados en los que se ha zonificado el sector:

#### **CUADRO DE DOTACIONES**

---

##### **Viviendas**

Dotación = 250 l hab/día

##### **Hidrantes**

1 hidrante= 8,8 l/sg

##### **Zonas verdes**

Dotación= 2,5 l/m<sup>2</sup> (en época estival)

Teniendo en cuenta el número máximo de viviendas que se pueden realizar en el Plan. Las superficies de espacios libres públicos y privados y el consumo de los hidrantes.

**CÁLCULO DE CAUDALES DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO**

**VIVIENDAS**

600

Dotación =	250 l hab/día	}	0,010 l.sg/vivienda
Media habitantes=	3,6 hab por vivienda		
Nº de viviendas	<b>671</b>		

*Este consumo es el establecido para una ciudad por número de habitantes incluyendo equipamientos, industrias, etc*

**Hidrantes**

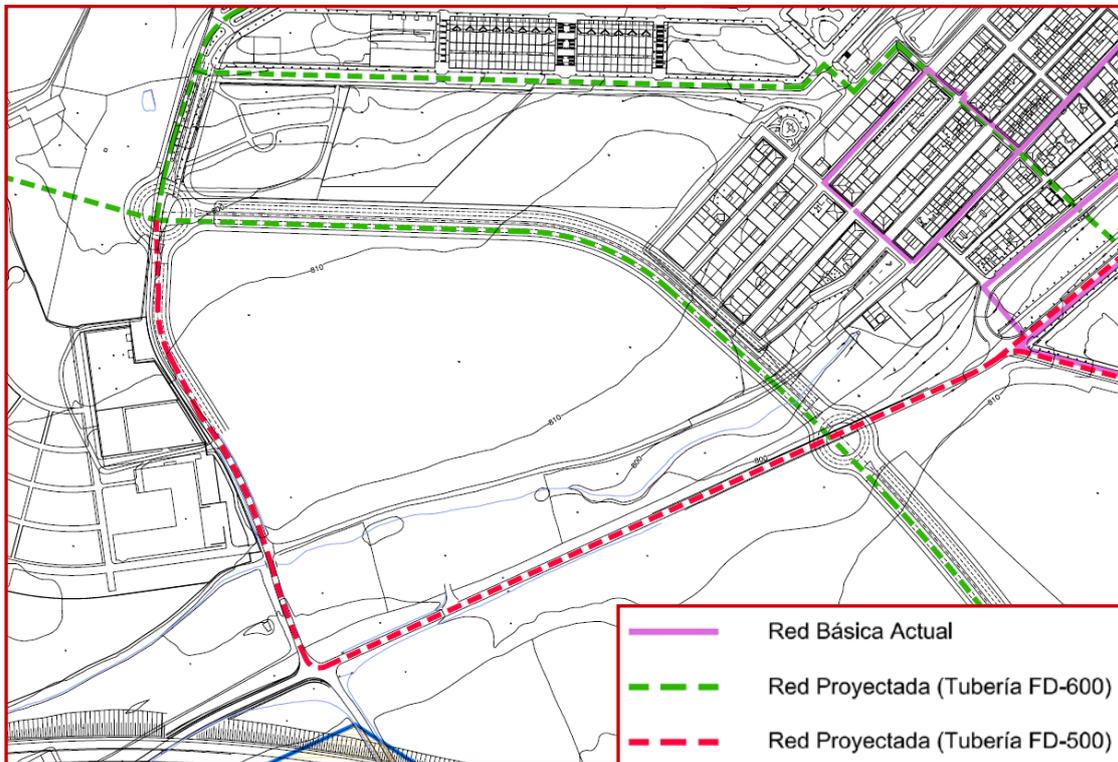
1 hidrante=	8,8 l/sg	<b>8,80 l/sg</b>
<i>Se considera un incendio de 3 horas al día</i>		
		<b>95.040,00 l/día</b>

**Zonas verdes**

Dotación=	2,5 l/m <sup>2</sup> (en época estival)	
Zonas verdes privadas =	5.729,11	<b>2,80 l/sg</b>
Zonas verdes públicas =	15.069,28	
<i>Se considera que el 100% del riego se realiza durante 4 horas al día</i>		
		<b>51.995,97 l</b>

Para establecer los puntos de entronque más adecuados se han tenido en cuenta:

- 1 Redes de abastecimiento existentes en la zona.
2. Redes que tienen prevista su construcción en el Plan General.



Siempre y cuando, la infraestructura existente en la zona lo permita, las redes de abastecimiento deben ser malladas. En nuestro caso, se ha realizado el diseño apoyándonos en la redes previstas en el PGOU, que se mostraron anteriormente.

Consecuentemente, siendo el abastecimiento procedente de la propia red general municipal, no se requerirá la incorporación de análisis específicos que garanticen su potabilidad.

Para conseguir el buen funcionamiento de la red, se situarán los elementos necesarios, tales como válvulas, desagües y ventosas.

Igualmente se colocaran hidrantes contra incendios a menos de 200 metros uno de otro (siempre por vía pública).

Las bocas de riego se ubicarán en los cruces principales y separadas entorno a 50 metros.

### **Alumbrado público**

Se proyecta iluminar el ámbito, con el fin de que en horas nocturnas aumente la seguridad, permitiendo la circulación sin peligro de peatones y vehículos.

En el proyecto de urbanización se realizará el alumbrado conforme a la Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal para regular el alumbrado exterior en orden a la protección del medio ambiente.

### **Red eléctrica**

La red de Baja Tensión, será diseñada con precisión en el proyecto de urbanización. *En caso de considerarse necesario por parte de la compañía distribuidora la realización de un Centro de Transformación en la zona pública, estos deberán ser enterrados.*

### **Redes de canalizaciones de telecomunicaciones**

Entre los servicios contemplados se incluye a su vez una red de canalizaciones enterradas y arquetas para alojar el sistema de Telecomunicaciones, de forma integrada, ya sea Telefonía de voz o datos y o TV por cable.

Esta infraestructura atenderá a las normas establecidas por las compañías distribuidoras. El cálculo de la sección de la canalización será objeto de desarrollo en el Proyecto de Urbanización, en el presente Estudio se incluye únicamente un esquema de los que serán las futuras redes de Telecomunicaciones.

### Red de telefonía

Se ha realizado la red de telefonía del sector partiendo de la arqueta de distribución tipo D, situada en el actual camino del cementerio, tal y como se observa en el plano correspondiente. A partir de esta arqueta se ha diseñado la red interna del sector, situando las principales canalizaciones, y arquetas.

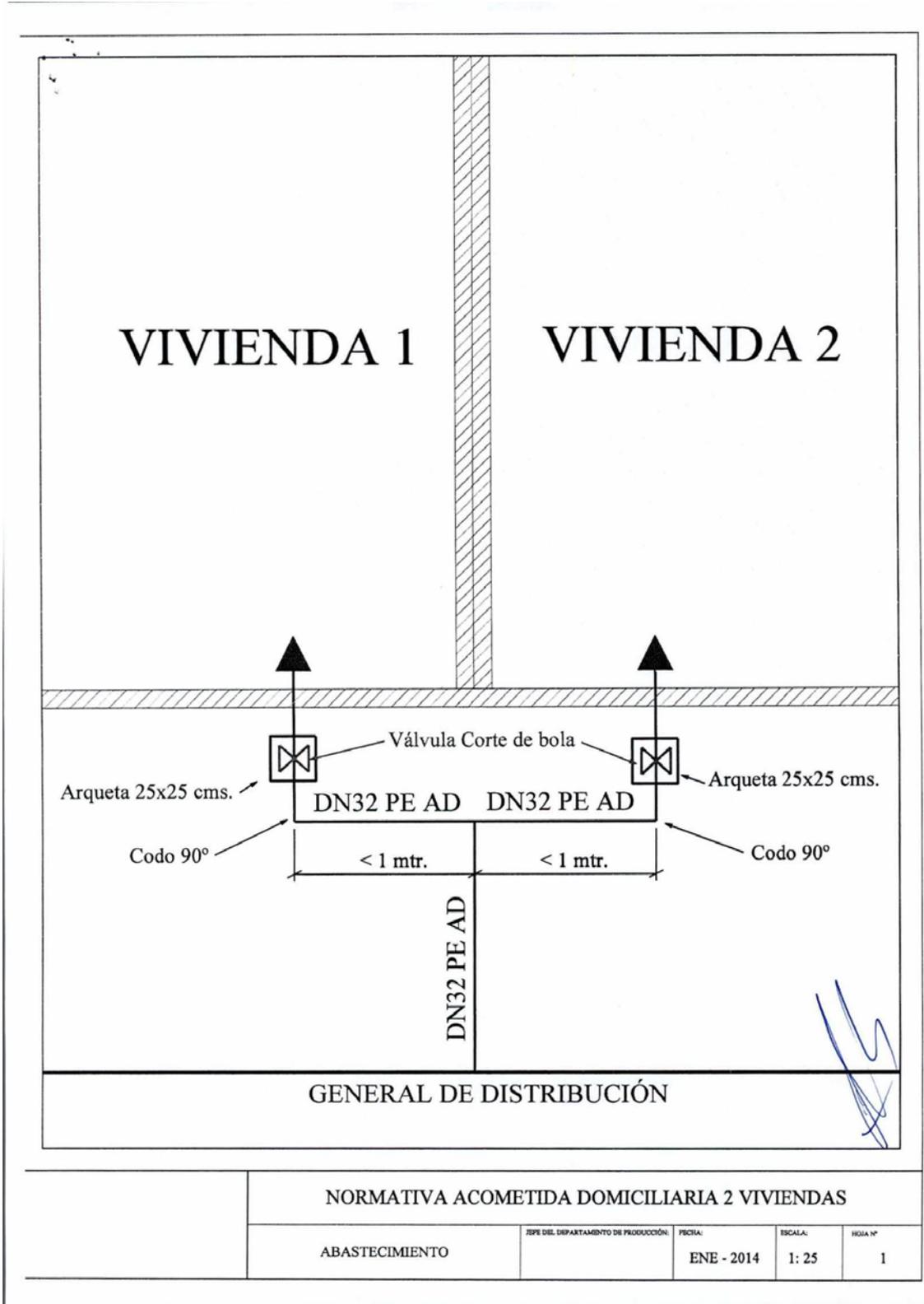
**Red de gas**

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.

**Esquemas de Acometidas de obligado cumplimiento en base al Informe del Servicio Municipal de Medio Ambiente en viviendas unifamiliares.**



NORMATIVA ACOMETIDA DOMICILIARIA 2 VIVIENDAS

ABASTECIMIENTO

ZEPe DEL DEPARTAMENTO DE PRODUCCIÓN

FECHA:

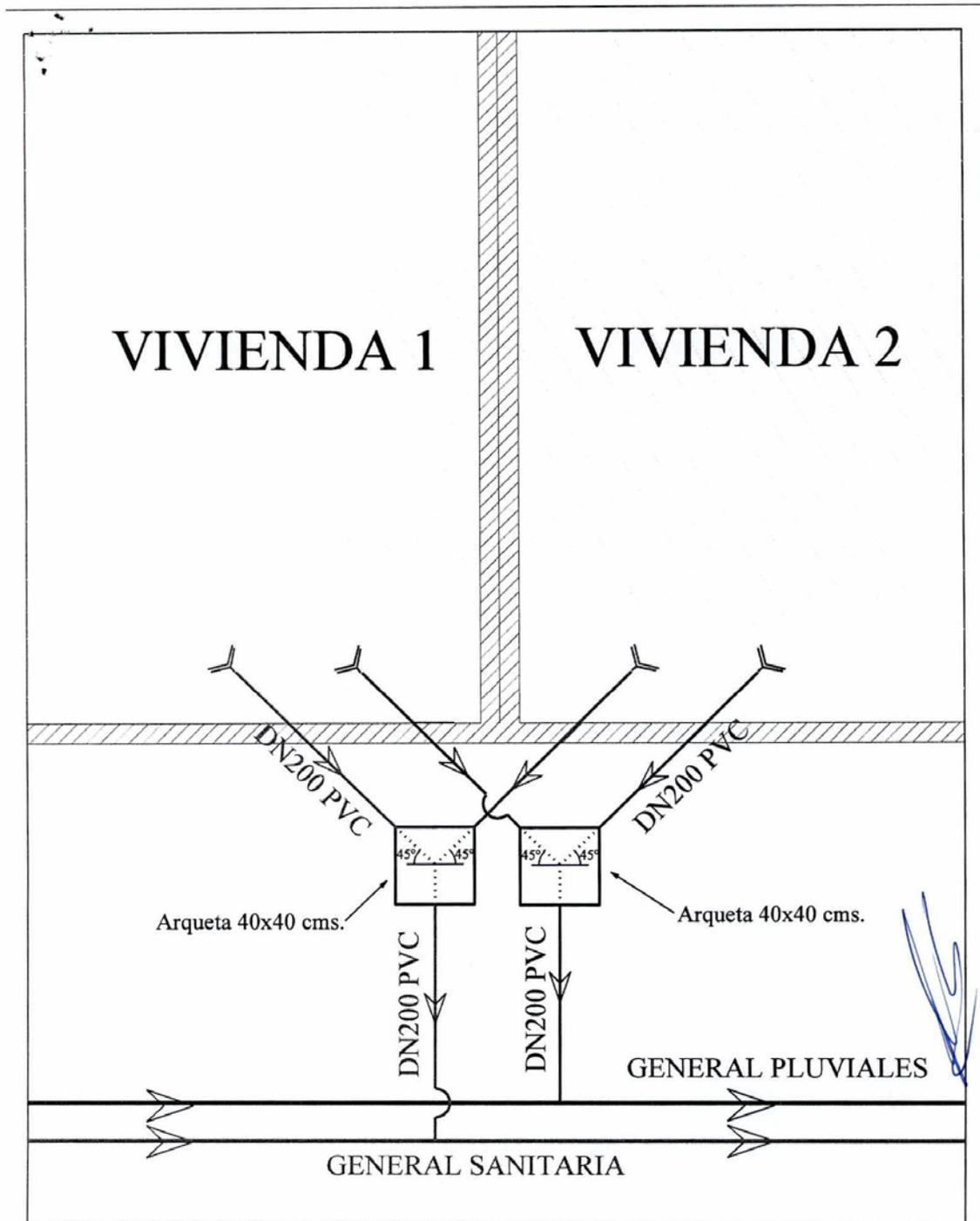
ENE - 2014

ESCALA:

1: 25

FOLIA Nº

1



NORMATIVA ACOMETIDA DOMICILIARIA 2 VIVIENDAS				
ALCANTARILLADO	Jefe del Departamento de Producción:	Fecha: ENE - 2014	Escala: 1: 25	Hoja N° 1

#### **CAPITULO 4. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN.**

Deberán realizarse con carácter previo o simultaneo a la ejecución de la edificación privada.

- a) La parcelación de los terrenos que conforman el Plan Parcial, en los que parte pertenecen al mismo y otras no.
- b) cesión de todos los terrenos destinados a Sistemas Generales y Locales.

#### **TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.**

La ejecución del presente Plan Parcial se realizará mediante una única Unidad de Actuación.

El desarrollo y gestión de éste Plan Parcial corresponde a la iniciativa particular y el Sistema de Actuación será precisado en el correspondiente Proyecto de Actuación.

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en éste Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Podrán formularse Estudios de Detalle a efectos de completar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial siempre de acuerdo con el art. 45 de la Ley 5/1.999 y el art. 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Solicitud de Autorización a la Confederación Hidrográfica del Duero**

- Será obligatoria la petición de autorización administrativa previa para la realización de cualquier obra que se encuentre afectada por la zona de policía del Arroyo de Cagachinarros.
- Obligación en el Proyecto de Urbanización del trámite de autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales al Arroyo de Caganicharros.

#### **Proyecto de Urbanización**

El proyecto de urbanización contendrá todas las especificaciones referentes a la urbanización de los Espacios Libres de Uso Público, está consistirá en pavimentación de camino peatonales, jardinería, implantación de juego de niños, etc.

#### **Plazos de ejecución**

Como se ha señalado, la urbanización del ámbito se realizará de manera conjunta y unitaria. Por lo tanto, no se prevé la delimitación de unidades de ejecución, constituyendo todo el ámbito del sector una única unidad a los efectos de su desarrollo.

Los plazos serán los establecidos en el artículo 99 del RUCyL.

**PLANOS DE LA ORDENACIÓN**

- PO-1.1.- CLASIFICACIÓN Y USOS.
- PO-1.2.- CLASIFICACIÓN Y USOS. ZONIFICACIÓN.
- PO-2.- RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES.  
RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS.  
RESERVAS DE APARCAMIENTOS
- PO-3.1.- ALINEACIONES Y RASANTES.FONDOS EDIFICABLES
- PO-3.2.- ALINEACIONES Y MEDICIONES.
- PO-4.1.- RED VIARIA.
- PO-4.2.- RED VIARIA. SECCIONES.
- PO-4.3.- RED VIARIA.PERFILES LONGITUDINALES.  
EJES 1-2-3
- PO-4.4.- RED VIARIA.PERFILES LONGITUDINALES.  
EJES 4-5-6-7-8
- PO-5.- ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO Y RED DE  
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.
- PO-10.- IMAGEN FINAL NO VINCULANTE.

Esta colección de planos se incluye al final del documento