

el domicilio señalado a tales efectos, procediendo a la notificación mediante edictos:

"La Comisión de Medio Ambiente en sesión celebrada el día 11 de junio de 2008, ha conocido del informe emitido por el Técnico de Grado Medio y del Jefe del Servicio de Medio Ambiente con fecha 8 de mayo de 2008, en virtud de la denuncia efectuada por la Policía Local de fecha 26 de abril de 2008, dejando constancia de la micción en la vía pública sobre las 00:48 horas del día de la fecha, -concretamente en la Calle Cañizal, n.º 22- por parte de Don/ña DAVID ASFAHA TEFAMILAL DE LAS HERAS, con domicilio en Salamanca, Calle Miguel de Unamuno, n.º 4, 1º, e imputable al mismo como autor de tales hechos, que pudiera suponer la comisión de una infracción de carácter leve a la Ordenanza Municipal de Gestión de Residuos Sólidos y Limpieza Viaria, consistente en satisfacer en contra de lo dispuesto en el artículo 36 de la presente Ordenanza, las necesidades fisiológicas en la vía pública y las zonas ajardinadas de la ciudad, infracción que podría ser sancionada con multa de hasta SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750 euros) según contemplan los artículos 36, 135.w) y 138.2.a) de la referida Ordenanza Municipal.

En su virtud, corresponde iniciar la tramitación de un expediente sancionador, encaminado a esclarecer y probar tales hechos y determinar el exacto alcance de las responsabilidades a que los mismos hubieran podido dar lugar. Encontrándola de conformidad, esta Comisión tiene el honor de proponer a V.I. ACUERDE:

PRIMERO.- Incoar expediente sancionador a Don/ña DAVID ASFAHA TEFAMILAL DE LAS HERAS, con domicilio a efecto de notificaciones en Salamanca, Calle Miguel de Unamuno, n.º 4, 1º, con el fin de determinar la infracción en que hubiera podido incurrir y la aplicación, en su caso, de la sanción que proceda.

SEGUNDO.- Designar Juez Instructor del expediente a la Técnico de la Administración General, DOÑA SUSANA REY PERILLE, pudiendo el inculpado promover recusación contra la persona designada, en la forma establecida por el artículo 29 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, modificada parcialmente por la ley 4/99, de 13 de enero.

TERCERO.- Significar al/la presunto/a responsable de la infracción que el órgano competente para la resolución del presente expediente es el Alcalde-Presidente de la Corporación, de conformidad con la competencia que se le atribuye por el art. 129 de la referida Ordenanza Municipal y el art. 5 del Decreto de 25 de agosto de 1994, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, ambos en relación con el art. 21 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, si bien dicha competencia se halla delegada en el Octavo Teniente de Alcalde, Don Emilio Arroita García, en virtud del Decreto de Alcaldía de fecha 18 de junio de 2007, correspondiéndole por tanto al mismo la competencia para resolver el presente expediente, de conformidad al artículo 21.3 de la citada Ley 7/85.

CUARTO.- Indicar al/la interesado/a que la presente Resolución de Alcaldía tiene el carácter de acuerdo de iniciación del expediente sancionador y formulación de pliego de cargos, disponiendo de un plazo de diez (10) días puede formular cuantas alegaciones estime convenientes, tomar vista del expediente y aportar documentos y justificaciones para la mejor defensa de su derecho, proponiendo en su caso prueba, debiendo concretar los medios de que pretenda valerse.

QUINTO.- Poner en conocimiento del/de la interesado/a que la sanción a imponer con carácter general en caso de que resulte acreditada su responsabilidad con relación al comportamiento imputado, será en forma de multa por importe de CIENTO CINCUENTA (150) EUROS, en ausencia de situaciones de reincidencia u otras agravantes de su responsabilidad que no se aprecian en principio a la hora de iniciar el presente expediente sancionador.

SEXTO.- Advertir finalmente que si no se efectúan las alegaciones previstas en el apartado cuarto, en los términos planteados por el artículo 12 de referido Decreto 189/1994, de 25 de agosto, al entenderse que contiene el pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada, produciéndose así los efectos previstos en los artículos 13.2, 18 y 19 del Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que aprueba el Reglamento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora, aplicable con carácter supletorio."

Salamanca a 11 de septiembre de 2008.-El Octavo Teniente de Alcalde, Emilio Arroita García.

* * *

SERVICIO DE POLICÍA Y ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Anuncio

Durante el plazo de veinte días hábiles, a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio, queda expuesto al público en la Secretaría Municipal (Servicio de Policía y Actividades Clasificadas), para oír reclamaciones, el expediente incoado a instancia de NOVOSOFA, S.L., solicitando licencia ambiental para establecimiento destinado a la exposición y venta de sofás, con emplazamiento en la finca sita en C/. Laguna Negra, parcela 110, de esta Ciudad.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Salamanca a 29 de agosto de 2008.-El Alcalde, P.D., el Noveno Tte Alcalde (Ilegible).

* * *

PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Anuncio

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de septiembre de 2008, en relación al Plan Parcial Sector "El Zurguén II" del PGOU de Salamanca, adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO: APROBAR DEFINITIVAMENTE EL MODIFICADO PRESENTADO POR LA CONSEJERÍA DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 65 "EL ZURGUÉN II" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA, EN LOS TÉRMINOS PROPUESTOS POR LOS TÉCNICOS MUNICIPALES, RECOGIDOS EN EL APARTADO 4, DEBIENDO PRESENTARSE UN TEXTO REFUNDIDO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES Y CORRECCIONES QUE SE RELACIONAN EN LA PARTE EXPOSITIVA.

SEGUNDO: NOTIFICAR EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA, ACOMPAÑADO DE UN EJEMPLAR COMPLETO Y DILIGENCIADO DEL TEXTO REFUNDIDO, JUNTO CON UN SOPORTE INFORMÁTICO A: LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO; LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO; LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL; EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD; LOS PERSONADOS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA, ASÍ COMO AL PROMOTOR.

TERCERO: PUBLICAR EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA EN LOS BOLETINES OFICIALES DE CASTILLA Y LEÓN Y DE LA PROVINCIA. DICHO ACUERDO DEBERÁ IR ACOMPAÑADO DE UN ANEXO CON LAS DETERMINACIONES RECOGIDAS EN EL ARTÍCULO 175.2 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

Lo que, de conformidad con los artículos 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se hace público, indicando que, contra este Acuerdo podrá formularse podrá formularse Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de esta publicación. (arts. 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

Salamanca a 16 de septiembre de 2008.-El Alcalde, P.D., el Tte. Alcalde, Salvador Cruz García.

PLAN PARCIAL SECTOR "EL ZURGUÉN II" DEL PGOU DE SALAMANCA

ANEXOS

- ANEXO I: MEMORIA VINCULANTE
- ANEXO II: NORMATIVA URBANÍSTICA
- ANEXO III: RELACIÓN DE DOCUMENTOS

ANEXO I: MEMORIA VINCULANTE

- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
- CONSEJERÍA DE FOMENTO
- DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y POLÍTICA DE SUELO
- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL ZURGUÉN

Ordenación Urbana del Sector Zurguén II del nuevo Plan General de Salamanca

DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA VINCULANTE

Salamanca, julio de 2008

Fermín Querol Prieto, arquitecto

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE O.U. DEL ZURGUÉN

DOCUMENTACIÓN PARA NUEVA APROBACIÓN INICIAL.
JULIO DE 2008

MEMORIA VINCULANTE

SUMARIO

- 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO
 - 1.1.- Finalidades de la actuación urbanizadora
 - 1.2.- Objetivos del Plan Parcial del Zurguén
 - 1.3.- Criterios de planeamiento
 - 1.4.- Legislación urbanística de Castilla y León
- 2.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
 - 2.1.- Solución adoptada
 - 2.2.- Modificaciones en cada Unidad de Actuación
 - 2.3.- Nuevos cuadros de Unidades Básicas Residenciales
 - 2.4.- Magnitudes globales resultantes
 - 2.5.- Ponderación de usos y Aprovechamiento
- 3.- RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS
 - 3.1.- Sistemas Generales
 - 3.2.- Aparcamientos
 - 3.3.- Sistema Local de Espacios Libres Públicos
 - 3.4.- Sistema Local de Equipamientos
 - 3.5.- Servicios Urbanos

ANEJO.- CUADROS DE CARACTERISTICAS

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE O.U. DEL ZURGUÉN

DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.
JULIO DE 2008

MEMORIA VINCULANTE

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

1.1.- FINALIDADES DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Los fines que debían orientar la actuación urbanizadora sobre el sector del Zurguén ya venían contenidos en los textos del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de 1984:

1ª.- Desarrollar las determinaciones de ordenación del sector completo, definiendo las características pormenorizadas del uso y edificabilidad residenciales, con previsión de las dotaciones y servicios necesarios para satisfacer las futuras necesidades de la población residente.

2ª. Completar el núcleo urbano actual de la ciudad, aprovechando la oportunidad y las dimensiones del desarrollo propuesto para resolver los problemas e insuficiencias de infraestructura de las áreas urbanas colindantes y del conjunto de la ciudad existente.

3ª. Posibilitar una integración coherente del desarrollo propuesto en el espacio urbano y comarcal donde se implanta, mitigando los impactos que puede producir en los valores históricos de la ciudad y en el espacio natural de su entorno.

4ª. Albergar ordenadamente parte del futuro crecimiento del Municipio y de su comarca, posibilitando la oferta pública de suelo urbano residencial, ordenado, urbanizado y equipado, que equilibre la demanda existente.

Estas directrices generales del planeamiento urbano de rango superior se completaron con objetivos y criterios específicos contenidos en el Plan Parcial del Zurguén de 1990 y en la Modificación del mismo de 1995. Estos objetivos y criterios, que se transcriben a continuación,

siguen siendo válidos y también han orientado la presente Modificación del Plan Parcial del Zurguén.

1.2.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DEL ZURGUÉN

1º. Diversificar y flexibilizar la oferta de las distintas formas edificatorias residenciales, para que pueda adaptarse a las múltiples y variables demandas sociales y a las diversas posibilidades de promoción inmobiliaria pública y privada, evitando la segregación social, introduciendo áreas completas con edificación de baja altura, propiciando parcelaciones que permitan la actuación de pequeños constructores y promotores y fomentando la variedad de usos y tipologías urbanas.

2º. Optimizar la rentabilidad social y económica de la inversión, concentrando la edificación en los terrenos más aptos, disminuyendo la extensión y costes de la urbanización y de las infraestructuras, adaptando al máximo la ordenación a la topografía natural de los terrenos y manteniendo amplios espacios libres en su ambiente natural.

3º.- En coherencia con el objetivo anterior, obtener densidad suficiente en las áreas edificables, para que los espacios cívicos adquieran relevancia, significación y dimensiones apropiadas para la relación y el contacto ciudadanos.

4º.- Los equipamientos de mayor actividad urbana deben contribuir a vitalizar las zonas residenciales, articulando la mezcla de usos que evite la concentración o segregación de funciones en puntos diferenciados y aislados.

5º.- Dividir el ámbito del Plan en pequeñas Unidades autónomas de Actuación, no muy superiores a las 1.000 viviendas cada una, que permitan un escalonamiento en las inversiones, en la gestión y en las etapas de ejecución, anticipando la realización de las obras y la oferta más inmediata de los primeros Unidades de Actuación o Polígonos, sin esperar a la ejecución completa de la urbanización prevista en todo el ámbito del Plan.

6º.- Articular la comunicación y relación de los nuevos desarrollos con las áreas urbanas circundantes, como los Barrios del Parador, Arrabal, Vistahermosa, La Vega y el Polígono Industrial del Montalvo.

7º.- Se establecerán las aportaciones del Plan Parcial a los Sistemas Generales de la ciudad y especialmente a las infraestructuras de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y comunicación viaria, garantizando en cualquier caso queden cubiertas las propias necesidades generadas por el desarrollo urbano previsto.

1.3.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

La ordenación urbana del Zurguén partió de un modelo de ensanche desagregado en cinco Unidades de Actuación, de forma que cada una de ellas pudiera adquirir su propia entidad y autonomía urbanas, a la vez que el resultado final pueda lograr la integración armoniosa y equilibrada de todas ellas entre sí y con las áreas colindantes, mediante la estructuración jerarquizada de la red viaria del conjunto y la prolongación en continuidad de las vías principales de acceso.

La estructura general de ordenación que determinaba el Plan Parcial del Zurguén de 1990 y la Modificación de 1995 debe mantenerse en sus aspectos esenciales en la presente Modificación. Esta sólo afecta a las Unidades C, D y E, puesto que las Unidades A y B están ya consolidadas y clasificadas como Suelo Urbano, debiendo por tanto regularse por el Plan Parcial de 1995. Hay que extraer del ámbito del Plan Parcial las superficies del cauce del Zurguén y de su zona inundable, que se clasifican en el nuevo Plan General de Salamanca como suelo rústico con protecciones natural y especial. Además hay que proteger la Calzada Romana que discurre entre el Arroyo y la Carretera de Vecinos. Como consecuencia de ello, la Unidad C queda muy reducida e incapaz para el uso residencial. Las Unidades D y E, además de adaptarse al nuevo trazado de la Ronda, deberán absorber en lo posible la edificabilidad residencial perdida en el Polígono C. El área ocupada por la Ronda Sur queda asignada por el Plan General al Sistema General viario.

En los planos adjuntos I.1.1 a I.1.4 y en la ficha adjunta se resumen las determinaciones del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca para el Sector Zurguén II, que constituye el ámbito de la presente Modificación

Los criterios técnicos concretos que han orientado cada una de las decisiones de esta Modificación del Plan se expresan y desarrollan a través del texto de esta Memoria vinculante, tratando de que sirvan de justificación a cada una de las correspondientes determinaciones adoptadas.

Ficha Nº 36	El Zurguén II	
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Planeamiento asumido
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Compatible: Todos los usos Terciarios excepto G.E.C. Prohibido: Industrial y Terciario G.E.C.
	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	5 plantas y 16,75 mts sin ático ni Bajo Cubierta / 7 plantas y 22,75m en la zona con fachada a la Ronda Sur
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	0,55 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	55 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Es necesario realizar una modificación del Plan Parcial del Zurguén
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20 %
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL <small>(Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)</small>	30 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	La ronda sur de la red arterial de Salamanca	
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN : <ul style="list-style-type: none"> Se destinará a uso Comercial un mínimo del 5 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. La zona del sector situada en colindancia con la Vía de la Plata se destinará al Sistema Local de espacios libres públicos y Sistema Local de equipamientos que pongan en valor dicho elemento histórico y cultural. La delimitación del sector hacia el arroyo del Zurguén, lindará con la línea de inundación propuesta por la Confederación Hidrográfica del Duero. La estructura viaria permitirá su prolongación en el Área de Los Claudios. 	
CONDICIONES INDICATIVAS	Se seguirán las pautas de la zonificación propuestas por el antiguo plan parcial	

1.4.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE CASTILLA Y LEÓN

El vigente Plan Parcial de Zurguén de 1995, se formó de acuerdo con la legislación urbanística estatal imperante en aquella fecha, esencialmente constituida por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26-06-92 y el Reglamento de Planeamiento, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio.

En 1998 entró en vigor la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de La Comunidad de Castilla y León. Del año siguiente es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. El día 02-03-04 entró en vigor el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que la desarrolla, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. Recientemente, dicho Reglamento ha sido modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre de la Consejería de Fomento. También recientemente se ha publicado la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, aprobada por Orden FOM/1572/2006 de 27 de septiembre.

La presente Modificación del Plan Parcial del Zurguén debe ajustarse al régimen de la nueva legislación urbanística autonómica, según se prescribe en el apartado 3 de la Disposición Transitoria 6ª de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El apartado 3 de la misma Disposición Transitoria 6ª del Reglamento añade que cualquier modificación de los instrumentos de planeamiento o de gestión urbanística deberá ajustarse a lo previsto en la Ley 5/1999 y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A continuación se relacionan a título no exhaustivo los principales preceptos de la legislación autonómica a los que debe adaptarse la presente Modificación del Plan Parcial del Zurguén:

- ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

Art. 9 de la LUCyL

Art.5, 3, b, 4º y 17 del RUCyL

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. Las construcciones e instalaciones de nueva planta deberán ser coheren-

tes con dichas características de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

- SOSTENIBILIDAD

Art. 36,1 de la LUCyL

Art.5, 3, b del RUCyL

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria. A tal efecto, en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 70 viviendas ó 10.000 metros cuadrados por hectárea, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.

- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 36,2 de la LUCyL

Art.5, 3, b, 4º del RUCyL

El planeamiento asumirá como objetivo la protección del medio ambiente y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para la conservación y en su caso recuperación de condiciones ambientales adecuadas:

En suelo urbano y urbanizable la red de vías públicas se diseñará de acuerdo con las necesidades del transporte público y los recorridos peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado. Igualmente se establecerán las medidas precisas para la depuración de aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos.

En suelo urbanizable se integrarán en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 37 de la LUCyL

Art.5, 3, b, 5º del RUCyL

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para que:

Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

- CALIDAD URBANA

Art. 38, 1 y 3 de la LUCyL

Art.5, 3, b, 6º y 103, b, 3º del RUCyL

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, respetando los módulos y criterios que se señalan reglamentariamente:

Vías públicas:

Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

Servicios urbanos:

Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios

Espacios libres públicos:

Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales.

Equipamientos:

Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

- COHESIÓN SOCIA

Art. 38, 2 de la LUCyL

Art.5, 3, b, 2º del RUCyL

A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.

- DISEÑO URBANO

Art. 38, 3 de la LUCyL

Art. 103, b, 3º del RUCyL

Se respetarán las siguientes normas de diseño urbano:

- Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

- En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones.

- En suelo urbanizable, la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

- EQUIDISTRIBUCIÓN

Art. 39 de la LUCyL

Art.5, 3, e del RUCyL

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística, utilizando para ello el aprovechamiento medio, coeficiente que se establecerá en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable

El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

El aprovechamiento lucrativo total del sector se obtendrá sumando todos los aprovechamientos lucrativos que el planeamiento permita, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.

Los aprovechamientos se expresarán siempre en metros cuadrados construibles en el uso predominante, y para ello el planeamiento fijará los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los demás que se permitan, en función de las circunstancias del Municipio y del sector.

De la superficie total del sector se deducirá la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local, salvo las que hayan sido adquiridas por las Administraciones públicas por expropiación u otras formas onerosas.

- RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Art. 87,1 del RUCyL

El artículo 87, 1 del Reglamento de Urbanismo, según la modificación introducida por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, expresa la proporción de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas de protección pública. En suelo urbanizable delimitado dicha proporción debe ser al menos del 20 por ciento y no superior al 80 %. El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Ficha nº 36) eleva al 30 % dicha proporción mínima o índice de Integración social para el Sector del Zurguén II

2.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**2.1.- SOLUCIÓN ADOPTADA****2.1.1.- ADAPTACIÓN AL NUEVO TRAZADO DE LA RONDA SUR**

El nuevo trazado de la Ronda Sur de la Red Arterial de Salamanca, cuya ejecución ha sido recientemente finalizada, ha sido incorporado a la cartografía manejada en esta Modificación del Plan Parcial del Zurguén, con señalamiento de la nueva zona de dominio público y de las nuevas líneas límite de edificaciones, diferenciando entre las separadas 50 metros de la arista exterior de la calzada del tronco de la Ronda y las separadas a 25 metros de los ramales laterales de acceso.

Estas nuevas áreas de uso y defensa de la carretera afectan en mayor o menor medida a la ordenación detallada prevista en el Plan Parcial vigente para las Unidades de Actuación "D" y "E", colindantes con la Ronda.

En la Unidad de Actuación "D" se remodelan las manzanas compactas RmD-01 y RmD-07 de igual forma a sus simétricas de la Unidad de Actuación B ya urbanizada y edificada.. Se ajustan las configuraciones de los espacios libres públicos colindantes con la Ronda en dicha Unidad de Actuación para que no sobrepasen la zona de dominio público de la carretera.

En la Unidad de Actuación "E", el nuevo trazado de la Ronda afecta notablemente a las dos Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar anteriormente señaladas con los símbolos RuE-01 y RuE-09, que hay que suprimir, por quedar en su totalidad incluidas dentro de la línea límite de edificación del nuevo trazado de la carretera. Se sustituyen por espacios libres públicos que no rebasan la zona de dominio público de la nueva Ronda.

2.1.2.- PROTECCIÓN DE LA CALZADA ROMANA

Los hallazgos arqueológicos de la calzada romana Vía de la Plata, que discurre a través de las Unidades "C" y "D" del Zurguén obligan a modificar la ordenación prevista en dichas Unidades de Actuación, con el fin de preservar y proteger dicho elemento histórico.

La reconstrucción del trazado de dicha Calzada a partir de las diversas catas arqueológicas realizadas hasta la fecha pone de manifiesto, que la misma discurre bajo terrenos a ocupar no sólo por los viales de la urbanización prevista en la ordenación del Polígono "C" prevista en el Plan parcial de 1995, sino también bajo al menos cuatro de sus manzanas compactas de vivienda multifamiliar y atraviesa por su mitad una parcela de equipamiento escolar.

2.1.3.- PROTECCIÓN DEL CAUCE Y RIBERAS DEL ARROYO

Pero la modificación más radical, surgida durante la Revisión/Adaptación del Plan General, consiste en la inviabilidad total de la Unidad de Actuación "C, a causa de la clasificación como suelo no urbanizable protegido del cauce del Zurguén y de sus riberas inundables, conforme al dictamen emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero. La estrecha franja que queda entre la Carretera de Vecinos y la Ribera inundable, por la que también discurre la Calzada Romana, sólo resulta apta para espacio libre público.

Esta disminución de la capacidad residencial en la Unidad "C" sólo se puede compensar parcialmente con un aumento de la edificabilidad y densidad residenciales de las Unidades de Actuación "D" y "E".

2.2.- MODIFICACIONES EN CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN

El presente Plan Parcial del Sector Zurguén II propone la división del ámbito de planeamiento en dos Unidades de Actuación D y E, continuando con la nomenclatura que se ha venido manteniendo en las sucesivas revisiones de los planes del Zurguén. Ello resulta coherente con el objetivo inicial de dividir el ámbito del Plan en Unidades no muy superiores a las 1.000 viviendas cada una, que permitan un escalonamiento en las inversiones, en la gestión y en las etapas de ejecución, anticipando la realización de las obras y la oferta más inmediata de los primeros Polígonos, sin esperar a la ejecución completa en todo el ámbito del Plan. No obstante si la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Salamanca lo estiman oportuno, cabe la posibilidad de agrupar ambas Unidades en una sola a efectos de una Actuación Urbanística conjunta

A continuación se detallan para cada una de las tres Unidades de Actuación que se modifican del Plan Parcial del Zurguén de 1995 los cambios que se proponen respecto a configuración, superficie, tipología, o aprovechamiento de sus Unidades Básicas Residenciales o manzanas anteriormente determinadas.:

Unidad de Ejecución "C"

Se suprime totalmente dicha Unidad de Actuación que queda reducida a una estrecha franja de terreno entre la Carretera de Vecinos y el Arroyo asignada al sistema local de espacios libres públicos de la Unidad D. Dentro de ella, se determina una Protección Integral de los restos y trazas de la Calzada Romana. Siguiendo una de las directrices del Plan General también se establece una reserva de suelo EqD-9, de 4.890 M2 de superficie, para equipamiento de titularidad pública destinado a poner en valor dicho elemento histórico y cultural.

Unidad de Ejecución "D"

- Se recortan las superficies de suelo de las dos Unidades RmD-01 y RmD-07, igualándolas con sus simétricas de la Unidad de Actuación B, con objeto de mantenerlas dentro de las líneas límite de edificación marcadas en el nuevo trazado de la Ronda Sur de la Red Arterial de Salamanca.
- Las catorce unidades básicas señaladas con el acrónimo Rm, con una capacidad total de 1.074 viviendas, responden a la tipología de Manzana compacta intensiva definida en la Ordenanza 1ª de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca. Un 6 % de la edificabilidad de las mismas se destina a usos comerciales. El 94 % restante se destina a Viviendas de Protección Pública: 880 adscritas al régimen general y las 194 restantes al régimen de "Vivenda Joven".
- Se establecen cuatro Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar RuD con capacidad para 108 viviendas libres. Se reduce de 1,00 a 0,70 m2/M2 el coeficiente de edificabilidad de las mismas.
- Se establecen ocho reservas de suelo para el Sistema de Espacios Libres Públicos, cinco destinadas a áreas de juego, un área central peatonal y otros dos espacios ajardinados, el mayor de los cuales se sitúa junto a la Calzada Romana.
- Se reservan siete parcelas señaladas con los símbolos EqD-1 a EqD-7, de distintas superficies y edificabilidades, asignadas al Sistema Local de Equipamientos, todas ellas de titularidad pública, sin especificación de usos concretos detallados.
- Se aumenta a 11,00 metros el ancho de las calles que antes era de 10 metros.
- En el artículo 69 de las Ordenanzas Reguladoras se regulan las alturas de las manzanas residenciales con el siguiente texto:

La altura máxima de edificación en las Manzanas Compactas Intensivas de vivienda multifamiliar será de 16,75 metros, que se podrá elevar a 22,75 metros sólo en las dos manzanas RmD-01 y RmD-08. Sobre dicha altura sólo se permitirá los elementos aislados de las instalaciones generales del edificio que tengan que situarse por encima de la última planta, tales como Cuartos de maquinaria de aparatos elevadores, Depósitos, Escaleras de acceso a los mismos, o a la cubierta, etc. No obstante, las fachadas de los edificios que den frente a calles peatonales de anchura inferior a 11 metros de ancho deberán retranquearse en su planta más alta, a fin de dar cumplimiento a lo preceptuado en el Artículo 103, b, 3º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de forma que en cada fachada no se supere la altura de edificación en más de tres medios de su distancia a la fachada más próxima.

- En el artículo 70 de las Ordenanzas Reguladoras, también se regulan las plantas de edificación:

El número máximo de plantas de edificación en las Manzanas Compactas Intensivas de vivienda multifamiliar será de cinco, que se podrá elevar a siete en las dos manzanas RmD-01 y RmD-08, quedando prohibidas todas las plantas adicionales de ático retranqueado o de aprovechamiento bajo la cubierta, sobre el número de plantas establecido. Sin embargo, no computarán como planta los elementos aislados de las instalaciones señalados en el artículo anterior.

- La altura y número de plantas de las edificaciones se computarán según los criterios establecidos en las Ordenanzas del planeamiento anterior del Zurguén, transcritos en el artículo 57 de las Ordenanzas anejas, que prevalecerán sobre los criterios de medición establecidos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, con el fin de preservar la homogeneidad con las Unidades de Actuación ya ejecutadas.

Unidad de Ejecución "E"

- Se suprimen las Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar anteriormente designadas como RuE-01 y RuE-09, por invadir la zona de servidumbre del nuevo trazado de la Ronda Sur de la Red Arterial, sobre las que se implanta un nuevo espacio libre público no edificable LrE-2.
- Se establecen once Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar, señalados con los símbolos RbE-01 a RbE-11, con un índice de edificabilidad de 2,70 m2/M2 y una capacidad total de 1.220 viviendas. Esta tipología coincide con la que regula la Ordenanza 4ª de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca de enero de 2007. Un 6 % de la edificabilidad de las mismas se destina a usos comerciales. El 94 % restante se destinará a Viviendas de Protección Pública: 880

adscritas al régimen general y las 340 restantes al régimen de "Vivenda Joven".

- Se aumenta a 11,00 metros el ancho de las calles que antes era de 10 metros.
- Se introduce un nuevo capítulo en las Ordenanzas Reguladoras que regula específicamente la edificación de los Bloques Abiertos, de conformidad con la Ordenanza 4ª de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca, con algunas particularidades. La altura máxima de edificación en todas las Agrupaciones de Bloques abiertos de vivienda multifamiliar será de 16,75 metros, medida según los criterios establecidos en el artículo 57 de las Ordenanzas anejas. Sobre dicha altura sólo se permitirá los elementos aislados de las instalaciones generales del edificio que tengan que situarse por encima de la última planta, tales como Cuartos de maquinaria de aparatos elevadores, Depósitos, Escaleras de acceso a los mismos, o a la cubierta, etc. El número máximo de plantas de edificación en las Agrupaciones de Bloques abiertos de vivienda multifamiliar será de cinco, quedando prohibidas todas las plantas adicionales de ático retranqueado o de aprovechamiento bajo la cubierta, sobre el número de plantas establecido. Sin embargo, no computarán como planta los elementos aislados de las instalaciones señalados en el artículo anterior
- La separación entre los bloques será superior a los dos tercios de su altura, de acuerdo con lo preceptuado en el Artículo 103, b, 3º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El número máximo de plantas de edificación en los Bloques abiertos de vivienda multifamiliar será de cinco, quedando prohibidas todas las plantas adicionales de ático retranqueado o de aprovechamiento bajo la cubierta, sobre el número de plantas establecido. Sin embargo, no computarán como planta los elementos aislados de las instalaciones señalados en el artículo anterior.
- Se establecen cuatro Agrupaciones de Vivienda unifamiliar designadas con los símbolos RuE-01 a RuE-04, con un índice de edificabilidad de 0,70 m2/M2 y una capacidad total de 90 viviendas.
- Dentro del Sistema Local de Espacios Libres Públicos, con una superficie total de 46.800 M2, se establecen 3 Áreas de Juego LrE, un Área Peatonal LpE y 3 Áreas ajardinadas LjE.
- Dentro del Sistema Local de Equipamientos, se establecen 7 parcelas para equipamientos de titularidad pública, sin especificación de usos concretos detallados. Resultan así las parcelas EqE-1 a EqE-7, de distintas superficies y edificabilidades

2.3.- NUEVOS CUADROS DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

En los cuadros que se transcriben a continuación de las dos Unidades de Actuación que se establecen en el nuevo Sector Zurguén II se expresan, para cada Manzana o Agrupación, su nueva edificabilidad total, la edificabilidad que corresponde al uso específico de vivienda, el número máximo de viviendas que se propone dentro de dicha edificabilidad, y la superficie media resultante de las viviendas de cada Unidad Básica.

UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"								
TIPOLOGÍA URBANA	SÍMBOLO UNIDAD BÁSICA	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC. m2/M2.	SUPERFICIE MÁXIMA TOTAL EDIFICABLE m2	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE DE VIVIENDAS		NÚMERO MÁXIMO DE VIVIEND.	SUPERF. MEDIA DE LAS VIVEND. M2
					Prop. %	Superficie m2		
Manzanas Compactas Intensivas de vivienda multifamiliar	RmD-01	1.788,89	4,50	8.050,00	94	7.567,00	85	89,02
	RmD-02	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-03	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-04	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	51	127,17
	RmD-05	1.650,00	4,00	6.600,00	94	6.204,00	70	88,62
	RmD-06	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08
	RmD-07	2.418,00	4,00	9.672,00	94	9.091,68	72	126,27
	RmD-08	2.100,00	4,50	9.450,00	94	8.883,00	99	89,73
	RmD-09	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-10	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-11	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08
	RmD-12	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08
	RmD-13	1.200,00	4,00	4.800,00	94	4.512,00	50	90,24
	RmD-15	2.400,00	4,00	9.600,00	94	9.024,00	71	127,10
SUMAS O MEDIAS		27.056,89		110.172,00		103.561,68	1.074	
			4,07		94			96,43
Agrupaciones de vivienda unifamiliar	RuD-01	4.400,00	0,70	3.080,00	100	3.080,00	24	128,33
	RuD-02	4.000,00	0,70	2.800,00	100	2.800,00	22	127,27
	RuD-03	3.100,00	0,70	2.170,00	100	2.170,00	16	135,63
	RuD-04	8.300,00	0,70	5.810,00	100	5.810,00	46	126,30
SUMAS O MEDIAS		19.800,00		13.860,00		13.860,00	108	
			0,70		100			128,33
Total o media de la Unidad de Actuación D		46.856,89		124.032,00		117.421,68	1.182	
			2,65		95			99,34

UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"								
TIPOLOGÍA URBANA	SÍMBOLO UNIDAD BÁSICA	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC. m2/M2.	SUPERFICIE MÁXIMA TOTAL EDIFICABLE m2	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE DE VIVIENDAS		NÚMERO MÁXIMO DE VIVIEND. M2	SUPERF. MEDIA DE LAS VIVIEND. M2
					Prop. %	Superficie m2		
Agrupaciones de bloques abiertos de vivienda multifamiliar	RbE-01	4.300,00	2,70	11.610,00	94	10.913,40	88	124,02
	RbE-02	4.340,00	2,70	11.718,00	94	11.014,92	123	89,55
	RbE-03	4.590,00	2,70	12.393,00	94	11.649,42	130	89,61
	RbE-04	4.000,00	2,70	10.800,00	94	10.152,00	82	123,80
	RbE-05	4.900,00	2,70	13.230,00	94	12.436,20	138	90,12
	RbE-06	4.590,00	2,70	12.393,00	94	11.649,42	130	89,61
	RbE-07	4.340,00	2,70	11.718,00	94	11.014,92	123	89,55
	RbE-08	4.300,00	2,70	11.610,00	94	10.913,40	122	89,45
	RbE-09	4.300,00	2,70	11.610,00	94	10.913,40	88	124,02
	RbE-10	4.000,00	2,70	10.800,00	94	10.152,00	114	89,05
	RbE-11	4.000,00	2,70	10.800,00	94	10.152,00	82	123,80
SUMAS O MEDIAS		47.660,00		128.682,00		120.961,08	1.220	
			2,70		94			99,15
Agrupaciones de vivienda unifamiliar	RuE-01	5.900,00	0,70	4.130,00	100	4.130,00	32	129,06
	RuE-02	2.400,00	0,70	1.680,00	100	1.680,00	14	120,00
	RuE-03	3.000,00	0,70	2.100,00	100	2.100,00	16	131,25
	RuE-04	5.300,00	0,70	3.710,00	100	3.710,00	28	132,50
SUMAS O MEDIAS		16.600,00		11.620,00		11.620,00	90	
			0,70		100			129,11
Total o media de la Unidad de Actuación E.		64.260,00		140.302,00		132.581,08	1.310	
			2,18		94			101,21

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SÍMBOLO	UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC. m2/M2	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE m2	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE DE VIVIENDAS		NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	SUPERF. MEDIA VIVIEND. m2
						Prop. %	Superficie m2		
Manzanas compac. intensivas de vivienda multifamiliar	RmD	D	27.056,89	4,07	110.172,00	94	103.561,68	1.074	96,43
Agrupaciones de Bloques abiertos de vivienda multifamiliar	RbE	E	47.660,00	2,70	128.682,00	94	120.961,08	1.220	99,15
Subtotales o medias			74.716,89	3,19	238.854,00	94	224.522,76	2.294	97,87
Agrupaciones de viviendas unifamiliares	RuD	D	19.800,00	0,70	13.860,00	100	13.860,00	108	128,33
	RuE	E	16.600,00	0,70	11.620,00	100	11.620,00	90	129,11
Subtotal o medias			36.400,00	0,70	25.480,00	100	25.480,00	198	128,69
TOTALES O MEDIAS DEL SECTOR			111.116,89		264.334,00		250.002,76	2.492	
				2,38		95			100,32

2.4.- MAGNITUDES GLOBALES RESULTANTES

En el siguiente cuadro se expresa el aumento del número de viviendas propuesto en cada Unidad de Ejecución y la proporción que este aumento significa en relación con el número de viviendas previsto anteriormente para cada Unidad de Actuación en el Plan Parcial vigente de 1995.

VARIACIÓN DEL Nº DE VIVIENDAS EN CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Nº DE VIVIENDAS QUE RESULTA	Nº DE VIVIENDAS DEL PLAN DE 1995	VARIACIÓN EN EL Nº DE VIVIENDAS
C	0	810	- 810
D	1.182	1.151	+ 31
E	1.310	639	+671
TOTALES	2.492	2.600	-108

Esta Modificación aumenta en 138 el número de viviendas multifamiliares y disminuye en 246 el de viviendas unifamiliares, que arroja una minoración total de 108 viviendas en la capacidad del Plan Parcial del Zurguén de 1995. No obstante si, como veremos posteriormente, pueden duplicarse las 534 viviendas asignadas a Protección Pública en el régimen de "Vivienda Joven", resultaría un aumento de 672 viviendas multifamiliares (138+534) y un saldo global positivo de 426 viviendas (672-246).

Si calculamos la densidad de población del Sector Zurguén II deduciendo de su superficie total (551.438,89 M2) el área ocupada por el Sistema General de la Ronda Sur (70.716 M2) se obtiene la siguiente cifra:

2.492 viviendas

$$\frac{2.492 \text{ viviendas}}{48,072289 \text{ hectáreas}} = 51,84 \text{ viviendas / hectárea}$$

Esta densidad de población se encuentra comprendida entre los límites máximo (55 viv./ Ha) y mínimo (40 viv./ Ha) fijados en el nuevo Plan General de Salamanca, de conformidad con el artículo 86, 3, a, 1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

VARIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA QUE RESULTA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA DEL PLAN DE 1995	VARIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
C	0,00 m2	77.525 m2	- 77.525,00 m2
D	124.032,00 m2	116.320 m2	+ 7.712,00 m2
E	140.302,00 m2	72.900 m2	+ 67.402,00 m2
TOTALES	264.334,00 m2	266.745 m2	- 2.411,00 m2

La Modificación produce una disminución de 2.411,00 m2 en la edificabilidad lucrativa del Sector (desde la cifra anterior de 266.745 m2 hasta una nueva cifra de 264.334,00 m2) que representa una minoración del 0,9 %.

La edificabilidad lucrativa resultante de 264.334,00 m2 dividida entre la superficie neta de 480.722,89 M2 antes calculada arroja una densidad de edificación de 0,5499 m2/M2 poco inferior a la cifra máxima de 0,55 m2/M2 que establece el Plan General de Salamanca y muy por debajo de la de 10.000 m2/Ha fijada en el artículo 86, 2, c, 1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

264.334,00 m2

$$\frac{264.334,00 \text{ m2}}{480.722,89 \text{ M2}} = 0,5499 \text{ m2/M2}$$

480.722,89 M2

También disminuye la edificabilidad destinada a viviendas que desde 256.438,00 m2 hasta 250.002,76 m2 disminuye en 6.435,24 m2, equivalente al 2,51 %.

2.5.- PONDERACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTO

Según la definición establecida en la Disposición Adicional Única, apartado c), número 1º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, "Uso predominante" es el característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo. La forma de determinar el aprovechamiento de los sectores del suelo urbanizable se regula en el artículo 107 del texto reglamentario, aplicando a cada uno de los usos lucrativos permitidos los coeficientes de ponderación entre los mismos definidos en el artículo 102.

Dentro de la Zona Residencial del Sector Zurguén II, se contemplan tres tipologías urbanas: Vivienda multifamiliar en manzana compacta, Vivienda multifamiliar en bloque abierto y Agrupaciones de Vivienda unifamiliar. Dentro de de las Manzanas compactas intensivas y de los Bloques abiertos de Vivienda Multifamiliar, una edificabilidad mínima del 6 % se asigna a uso comercial

El índice de integración social indica la proporción de la superficie edificable de las viviendas que debe destinarse a Viviendas con Protección Pública. Dicho índice, que según el artículo 87 del R.U.C.y L debe alcanzar un mínimo del 20 % en los suelos urbanizables delimitados, se eleva al 30 % por el Plan General de Salamanca en el caso del Zurguén. La Junta de Castilla y León, como administración titular de la mayor parte de los terrenos, y el Ayuntamiento de Salamanca, como administración receptora de aprovechamiento, han manifestado su intención de asignar al régimen de protección pública la totalidad de las viviendas que les puedan corresponder en la actuación sobre el Sector del Zurguén. Por ello se asignan al régimen de Protección Pública las 2.294 viviendas multifamiliares previstas en este Plan, quedando sólo como viviendas libres las 198 viviendas unifamiliares.

Dentro de las viviendas de protección pública deben distinguirse también, según la Disposición Final Primera del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, la Vivienda Joven contemplada y definida en el mismo. El número de estas no debe ser superior al 25 % del total de viviendas protegidas, ni al 40 % del número de viviendas totales del Sector, según las Disposiciones Finales Primera y Segunda del mismo Decreto. El artículo 102 del R.U.C.y L obliga a asignar coeficientes de ponderación para cada régimen de protección pública previsto.

En los siguientes cuadros se proponen para cada Unidad de Actuación las unidades básicas en que se ubican las Viviendas de Protección Pública, en el régimen General y en el régimen de Vivienda Joven.

ADIGNACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LA UNIDAD "D"	SÍMBOLO UNIDAD BÁSICA	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC. m2/M2.	SUPERFICIE MÁXIMA TOTAL EDIFICABLE m2	SUPERF. MÁXIMA EDIFICABLE DE VIVIENDAS		NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	SUPERF. MEDIA DE LAS VIVIEN. M2	
					Prop. %	Superficie m2			
Viviendas de Protección Pública Régimen general	RmD-01	1.788,89	4,50	8.050,00	94	7.567,00	85	89,02	
	RmD-02	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82	
	RmD-03	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82	
	RmD-05	1.650,00	4,00	6.600,00	94	6.204,00	70	88,62	
	RmD-06	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08	
	RmD-08	2.100,00	4,50	9.450,00	94	8.883,00	99	89,73	
	RmD-09	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82	
	RmD-10	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82	
	RmD-11	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08	
	RmD-12	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08	
	RmD-13	1.200,00	4,00	4.800,00	94	4.512,00	50	90,24	
	Subtotal		20.513,89	4,09	84.000,00	94	78.960,00	880	89,73
	Viviendas de Protección Pública Vivienda Joven	RmD-04	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	51	127,17
RmD-07		2.418,00	4,00	9.672,00	94	9.091,68	72	126,27	
RmD-14		2.400,00	4,00	9.600,00	94	9.024,00	71	127,10	
Subtotal		6.543,00	4,00	26.172,00	94	24.601,68	194	126,81	
TOTALES EN UNIDAD "D"		27.056,89	4,07	110.172,00	94	103.561,68	1.074	96,43	

El número de 534 VPP "vivienda joven" no supera el 25 % de todas las viviendas VPP:

$$\frac{534}{2.294} = 0,2328 = 23,28 \% < 25 \%$$

ni el 40 % del número total de viviendas del Sector

$$\frac{534}{2.492} = 0,2143 = 21,43 \% < 40 \%$$

Se obtienen así cuatro tipos de usos rentables dentro de la edificabilidad total lucrativa del Plan Parcial del Zurguén para los que se proponen de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 del Reglamento de Urbanismo los siguientes coeficientes de ponderación facilitados por los Servicios Técnicos del Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

USOS RENTABLES

Vivien. multif. de Protección Pública rég. general (PREDOMINANTE):	1,00
Vivienda multifamiliar de Protección Pública régimen Vivienda Joven:	1,14
Vivienda unifamiliar Libre:	1,69
Uso comercial:	1,38

Si aplicamos a la superficie edificable de cada uso los anteriores coeficientes de ponderación, se obtienen en la siguiente tabla los aprovechamientos de cada uso y las proporciones de los mismos en relación con el total del Plan Parcial:

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR ZURGUÉN II

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE EDIFICABLE m2	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS	
			ABSOLUTOS m2	PROPORCIÓN
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	78.960,00	1,00	78.960,00	53,1811 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN BLOQUE ABIERTO	78.830,28	1,00	78.830,28	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	24.601,68	1,14	28.045,92	25,6401 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN BLOQUE ABIERTO	42.130,80	1,14	48.029,11	
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	25.480,00	1,69	43.061,20	14,5132 %
USO COMERCIAL EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA O EN BLOQUE ABIERTO	14.331,24	1,38	19.777,11	6,6656 %
TOTALES DEL SECTOR	264.334,00		296.703,62	100,0000 %

El aprovechamiento medio del Sector es el resultado de dividir la edificabilidad total lucrativa ponderada prevista en el mismo (296.703,62 m2) entre la superficie de suelo de todas las fincas comprendidas dentro de su ámbito (544.085,21 M2).

$$296.703,62 \text{ m}^2$$

Aprovechamiento medio: $\frac{296.703,62}{544.085,21} = 0,5453 \text{ m}^2/\text{M}^2$

$$544.085,21 \text{ M}^2$$

Resulta un índice de variedad de uso del Sector del Zurguén II del 60,21 %, superior al mínimo del 20 por ciento preceptuado para el suelo urbanizable en los artículos 86, 2, d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Plan General de Salamanca.

$$178.641,59 \text{ m}^2$$

Índice de Variedad de Uso: $\frac{178.641,59}{296.703,62} = 0,6021 = 60,21 \% > 20 \%$

$$296.703,62 \text{ m}^2$$

ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL SECTOR DEL ZURGUÉN II	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC. m2/M2.	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE TOTAL m2	SUPERF. MÁXIMA EDIFICABLE DE VIVIENDAS		NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	SUPERF. MEDIA DE LAS VIVIEN. M2
				Prop. %	Superficie m2		
Viviendas VPP de Régimen general en manzana compacta	20.513,89	4,09	84.000,00	94	78.960,00	880	89,73
Viviendas VPP de Régimen general en bloque abierto	31.060,00	2,70	83.862,00	94	78.830,28	880	89,58
subtotales	51.573,89	3,25	167.862,00	94	157.790,28	1.760	89,65
Viviendas VPP de régimen Vivienda Joven en manzana compacta	6.543,00	4,00	26.172,00	94	24.601,68	194	126,81
Viviendas VPP de régimen Vivienda Joven en bloque abierto	16.600,00	2,70	44.820,00	94	42.130,80	340	123,91
subtotales	23.143,00	3,02	70.992,00	94	66.732,48	534	125,06
TOTALES DEL SECTOR ZURGUÉN II	74.716,89	3,20	238.854,00	94	224.522,76	2.294	97,87

El índice de integración social definido en el apartado "e" añadido por el Decreto 68/2006 de 5 de octubre al mismo artículo 86, 2, d) del Reglamento de Urbanismo es superior al 30 % establecido para el Sector Zurguén II en el Plan General de Salamanca:

$$\frac{\text{Edificabilidad de viviendas de protección pública } 224.522,76 \text{ m}^2}{\text{Edificabilidad total de viviendas } 250.002,76 \text{ m}^2} = \frac{224.522,76}{250.002,76} = 89,81 \% > 30 \%$$

También se supera el mínimo del 20 % de variedad tipológica que determina el artículo 86, 3, b) del Reglamento y el Plan General de Salamanca:

$$\frac{\text{Aprovechamiento en tipologías no predominantes } 159.189,36 \text{ m}^2}{\text{Aprovechamiento total del Sector } 296.703,62 \text{ m}^2} = \frac{159.189,36}{296.703,62} = 53,65 \% > 20 \%$$

El Plan General prescribe que se destinará a Uso Comercial un mínimo del 5 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. La ordenación propuesta asigna a ese uso una edificabilidad total de 14.331,24 m², que en relación con la edificabilidad total lucrativa de 264.334,00 m² representa una proporción del 5,4216 %.

Desagregando el anterior cálculo del aprovechamiento para cada una de las dos Unidades de Actuación del Sector Zurguén II, resultan los siguientes cuadros:

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS	
			ABSOLUTOS m ²	PROPORCIÓN
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	78.960,00	1,00	78.960,00	56,5812 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN BLOQUE ABIERTO	0	1,00	0	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	24.601,68	1,14	28.045,92	20,0972 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN BLOQUE ABIERTO	0	1,14	0	
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	13.860,00	1,69	23.423,40	16,7848 %
USO COMERCIAL EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	6.610,32	1,38	9.122,24	6,5368 %
TOTALES UNIDAD "D"	124.032,00		139.551,56	100,0000 %

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS	
			ABSOLUTOS m ²	PROPORCIÓN
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	0	1,00	0	50,1618 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN BLOQUE ABIERTO	78.830,28	1,00	78.830,28	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	0	1,14	0	30,5622 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN BLOQUE ABIERTO	42.130,80	1,14	48.029,11	
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	11.620,00	1,69	19.637,80	12,4960 %
USO COMERCIAL EN BLOQUE ABIERTO	7.720,92	1,38	10.654,87	6,7800 %
TOTALES DE LA UNIDAD "E"	140.302,00		157.152,06	100,0000 %

3.- RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS

Analizaremos a continuación las necesidades de reservas de suelo para los sistemas de espacios libres públicos y equipamientos, según las proporciones que establece la legislación urbanística y el Plan General, a efectos de corregir los posibles defectos que se puedan producir con la Modificación propuesta. Para ello comenzaremos con las necesidades de reserva de suelo para los Sistemas Generales, siguiendo con los Sistemas Locales.

3.1.- SISTEMAS GENERALES

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de 2007 asigna como Sistema General al Sector del Zurguén II la Ronda Sur de la red arterial, quedando eximido el sector de otras exigencias del sistema general de espacios libres o de equipamientos.

La Ronda sur asignada al Sistema General Viario arroja una superficie de 70.716,61 M², que representa una proporción del 12,82 % de la superficie del Sector y, estimando 3,50 habitantes por vivienda, una razón de 8,12 M² por habitante.

Según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 45 de su Reglamento, los Sistemas Generales se deben ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento. Al encontrarse la Ronda Sur ya ejecutada por el Ministerio de Fomento, según los convenios de cesión y ocupación celebrados con los titulares de los terrenos, resultará más adecuado que en el Proyecto de Reparcelación que se formule se asigne la titularidad de los mismos al Ministerio de Fomento y no a la Junta de Castilla y León.

3.2.- APARCAMIENTOS

Según el artículo 104, al que se vincula el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público, respetando las siguientes reglas:

- Al menos el 25 % deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio públicos.
- Al menos el 50 % deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

El número de plazas de aparcamiento resultante cumple dichos requisitos reglamentarios. En la red viaria pública se establecen 1.997 plazas de aparcamiento:

NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA RED VIARIA PÚBLICA LOCAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"			
CALLE	PLAZAS ORDINARIAS		PLAZAS DE MINUSVÁLIDOS
	PARCIALES	TOTALES	
D-01	0 40+10+20+10	80	4
D-02	20+20 0	40	4
D-03	13 13	26	0
D-04	11+19+5+30+5 25+19+5+20+5	144	2
D-05	11+11+16 11+11+10+11	81	0
D-06	13 13+13+11	50	0
D-07	4+14+9+13+27 32	99	0
D-08	3+11+7 2+17+7	47	0
D-09	28+22 28+28	106	8
D-10	0 0	0	0
D-11	0 0	0	0
D-12	28+28 28+28	112	8
D-13	15+14+7+10 13+12+7+10	88	0
D-14	0 9	9	0
D-15	0 6	6	0
TOTALES		888	26

NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA RED VIARIA PÚBLICA LOCAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"			
CALLE	PLAZAS ORDINARIAS		PLAZAS DE MINUSVÁLIDOS
	PARCIALES	TOTALES	
E-01	15+15+15+15+14+15+15+15+8 0	127	2
E-02	6+6+6+6+18+18+6+6+7 20+20+8+8+20+6+6	179	4
E-03	20+20+8+7+8+20 42+28	153	0
E-04	6 0	6	0
E-05	0 0	0	0
E-06	22+6+17 0	45	0
E-07	22 22	44	2
E-08	22+6+9 22+6+8	73	6
E-09	22+22 0	44	4
E-10	24+6 50+6	86	8
E-11	50+6+12 24+6+28	126	8
E-12	22 22	44	4
E-13	22+6+18 22	68	4
E-14	22 22+25	69	1
E-15	7+13+25 0	45	0
TOTALES		1109	43

Los artículos 65 y 77 de las Ordenanzas de este Plan Parcial obliga a 1 plaza de garaje por cada vivienda en las Manzanas compactas y Bloques aislados de vivienda multifamiliar, que arrojaría un número de 2.294 plazas. A ellas hay que añadir otras 534 plazas por duplicarse el número de viviendas para jóvenes. El artículo 90 también determina 2 plazas de garaje por cada vivienda unifamiliar (198). El total de plazas resultantes en terrenos privados ascendería a 3.224. Las plazas públicas resultarían de sumar las incluidas en la red viaria local (1.997) y las que habría que ubicar en las parcelas destinadas a equipamientos públicos (1 plaza cada 100 m2):

privadas: $(1 \text{ pl/v} \times 2.294 \text{ v}) + 534 \text{ pl} + (2 \text{ pl/v} \times 198 \text{ v}) = 2.294 + 534 + 396 = 3.224 \text{ pl}$
 públicas: $1.997 \text{ pl} + 1 \text{ pl} / 100 \text{ m}^2 \times 97.760,00 \text{ m}^2 = 1.997 + 978 = 2.975 \text{ pl}$
 6.199 pl

Previstas Exigibles reglamentariamente

Nº total de plazas de aparcamiento $6.199 > 2 \text{ pl} \times 296.703,62 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 5.934 \text{ pl}$

Nº de plazas de uso público $2.975 > 1 \text{ pl} \times 296.703,62 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 2.967 \text{ pl}$

Nº de plazas en terrenos públicos: $1.997 > 25 \% \text{ de } 5.934 \text{ pl} = 1.484 \text{ pl}$

Nº de plazas en terrenos privados: $3.224 > 50 \% \text{ de } 5.934 \text{ pl} = 2.967 \text{ pl}$

También se cumplen las condiciones mínimas exigidas en cada una de las dos Unidades de Actuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN D

privadas: $(1 \text{ pl/v} \times 1.074 \text{ v}) + 194 \text{ pl} + (2 \text{ pl/v} \times 108 \text{ v}) = 1.074 + 194 + 216 = 1.484 \text{ pl}$

públicas: $888 \text{ pl} + 1 \text{ pl} / 100 \text{ m}^2 \times 50.835,00 \text{ m}^2 = 888 + 508 = 1.396 \text{ pl}$

totales = 2.880 pl

Previstas Exigibles reglamentariamente

Nº total de plazas de aparcamiento: $2.880 > 2 \text{ pl} \times 139.551,56 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 2.791 \text{ pl}$

Nº de plazas de uso público $1.396 > 1 \text{ pl} \times 139.551,56 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 1.395 \text{ pl}$

Nº de plazas en terrenos públicos: $888 > 25 \% \text{ de } 2.791 \text{ pl} = 698 \text{ pl}$

Nº de plazas en terrenos privados: $1.484 > 50 \% \text{ de } 2.791 \text{ pl} = 1.396 \text{ pl}$

UNIDAD DE ACTUACIÓN E

privadas: $(1 \text{ pl/v} \times 1.220 \text{ v}) + 340 \text{ pl} + (2 \text{ pl/v} \times 90 \text{ v}) = 1.220 + 340 + 180 = 1.740 \text{ pl}$

públicas: $1.109 \text{ pl} + 1 \text{ pl} / 100 \text{ m}^2 \times 46.925,00 \text{ m}^2 = 1.109 + 469 = 1.578 \text{ pl}$

totales = 3.318 pl

Previstas Exigibles reglamentariamente
 Nº total de plazas de aparcamiento: $3.318 > 2 \text{ pl} \times 157.152,06 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 3.143 \text{ pl}$
 Nº de plazas de uso público $1.578 > 1 \text{ pl} \times 157.152,06 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 1.572 \text{ pl}$
 Nº de plazas en terrenos públicos: $1.109 > 25 \% \text{ de } 3.143 \text{ pl} = 786 \text{ pl}$
 Nº de plazas en terrenos privados: $1.740 > 50 \% \text{ de } 3.143 \text{ pl} = 1.572 \text{ pl}$

3.3.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El artículo 105, 1, b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece para los suelo urbanizables delimitados unas reservas de suelo para el sistema local de espacios libres públicos que alcancen al menos la proporción de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del mismo. En nuestro caso, sólo la zona de la Vía de la Plata que ha de asignarse a dicho Sistema según el Plan General con una superficie total de suelo de 81.464,00 M2 superaría holgadamente ambas proporciones mínimas. La suma total de las resevas de suelo para el Sistema de Espacios Libres Públicos alcanza la cifra de 142.464,00 M2.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EL SECTOR

$142.464,00 \text{ M}^2 > 20 \text{ M}^2/100 \text{ m}^2 \times 296.703,62 \text{ m}^2 = 59.340,72 \text{ M}^2$

$142.464,00 \text{ M}^2 > 10 \% \text{ de } 551.438,89 \text{ m}^2 = 55.143,89 \text{ M}^2$

También se cumplen dichas condiciones en cada una de las dos Unidades de Actuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN D

	Previstos	Exigibles reglamentariamente
	LrD-1 = 1.300	
	LrD-2 = 1.400	>
SISTEMA LOCAL	LrD-3 = 700	20 M2/100 m2 x 139.551,56 m2 = = 27.910,31 M2
DE ESPACIOS LIBRES	LrD-4 = 1.700	95.664 M2
	LrD-5 = 1.400	
PÚBLICOS	LpD = 2.000	>
	LjD-1 = 5.700	10 % de 274.812,00 m2 = 27.481,20 M2
	LjD-2 = 81.464	

UNIDAD DE ACTUACIÓN E

	Previstos	Exigibles reglamentariamente
	LrE-1 = 2.800	
	LrE-2 = 3.400	>
SISTEMA LOCAL DE	LrE-3 = 7.800	20 M2/100 m2 x 157.152,06 m2 = = 31.430,41 M2
ESPACIOS LIBRES	LpE = 4.300	46.800 M2
PÚBLICOS	LjE-1 = 3.300	>
	LjE-2 = 11.200	10 % de 276.627,00 m2 = = 27.662,70 M2
	LjE-3 = 14.000	

Cada una de las reservas de suelo para el Sistema Local de Espacios Libres cumple las condiciones de soleamiento, permeabilidad y configuración reguladas en el apartado 2 del mismo artículo 105 del Reglamento de Urbanismo.

3.4.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

Igualmente, el artículo 106, 1, b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece para los suelo urbanizables delimitados unas reservas mínimas de suelo para el sistema local de equipamientos que alcancen la proporción de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del mismo:

UNIDAD DE ACTUACIÓN D

	Previstos	Exigibles reglamentariamente
	EqD-1 = 1.100,00	
	EqD-2 = 2.800,00	>
SISTEMA LOCAL DE	EqD-3 = 4.300,00	20 M2/100 m2 x 139.551,56 m2 = = 27.910,31 M2
EQUIPAMIENTOS	EqD-4 = 5.100,00	31.290,00 M2 >
	EqD-5 = 5.400,00	>
	EqD-6 = 7.700,00	5 % de 274.812,00 M2 = = 13.740,60 M2
	EqD-7 = 4.890,00	

UNIDAD DE ACTUACIÓN E

	Previstos	Exigibles reglamentariamente
	EqE-1 = 6.000,00	
SISTEMA	EqE-2 = 1.000,00	> 20 M2/100 m2 x 157.152,06 m2 =
LOCAL	EqE-3 = 2.200,00	= 31.430,41 M2
DE	EqE-4 = 7.000,00	35.750,00 M2 >
EQUIPAMIENTOS	EqE-5 = 3.200,00	
	EqE-6 = 6.450,00	> 5 % de 276.627,00 M2 =
	EqE-7 = 9.900,00	= 13.831,35 M2

A los equipamientos EqD-1, EqD-2, EqE-2 y EqE-3 se les asigna la tipología Grado 2º según las definiciones establecidas en el Artículo 8.14.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca, con una edificabilidad de 2,50 m2/M2.

A los equipamientos EqD-3, EqD-4, EqD-5, EqD-6, EqD-7, EqE-1, EqE-4, EqE-5 y EqE-6 se les asigna la tipología Grado 1º según lo establecido en la misma disposición, con una edificabilidad de 1,50 m2/M2

En el equipamiento EqE-7, próximo al trazado de la Autovía A-66, se le asigna el grado 4º con una edificabilidad de 0,50 m2/M2.

Todos estos equipamientos previstos en el Sistema Local del Sector del Zurguén II serán de titularidad pública.

3.5.- SERVICIOS URBANOS

Los criterios sobre servicios urbanos contenidos en este Plan Parcial serán supletorios de la normativa vigente en la materia, así como de las ordenanzas y criterios que determine el Ayuntamiento de Salamanca en el momento de redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización

Será obligatorio lo dispuesto en el R.D. 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y de las edificaciones

En Salamanca, a 15 de julio de 2008

EL ARQUITECTO REDACTOR, Fermín Querol Prieto

ANEJO A LA MEMORIA VINCULANTE

NUEVOS CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR ZURGUÉN II

DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA (julio de 2008)

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"

CALIFICACIÓN	USO PORMENORIZADO	USO DETALLADO	SIMBOLO	SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		Nº DE VIV.	Coeficiente ponderación	APROVECHAMIENTO m2					
				parcial M2	total M2	índice superficie edificable m2/M2	parcial m2				total m2				
UNIDADES BÁSICAS RESIDENCIALES	MANZANAS COMPACTAS INTENSIVAS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Viviendas VPP en régimen general	RmD-01	1.788,89	20.513,89	4,50	8.050,00	84.000,00	85	1,00 y 1,38	880 viviendas y uso comercial: 6.955,2				
			RmD-02	2.150,00	4,00	8.600,00	90								
			RmD-03	2.150,00	4,00	8.600,00	90								
			RmD-05	1.650,00	4,00	6.600,00	70								
			RmD-06	1.725,00	4,00	6.900,00	72								
			RmD-08	2.100,00	4,50	9.450,00	99								
			RmD-09	2.150,00	4,00	8.600,00	90								
			RmD-10	2.150,00	4,00	8.600,00	90								
			RmD-11	1.725,00	4,00	6.900,00	72								
			RmD-12	1.725,00	4,00	6.900,00	72								
			RmD-13	1.200,00	4,00	4.800,00	50								
			RmD-04	1.725,00	4,00	6.900,00	72								
			RmD-07	2.418,00	4,00	9.672,00	71								
	RmD-14	2.400,00	4,00	9.600,00	71										
UNIDADES BÁSICAS RESIDENCIALES	AGrupaciones de vivienda unifamiliar libres	viviendas unifamil. libres	RuD-01	4.400,00	19.800,00	0,70	3.080,00	13.860,00	24	1,69	110 viviendas y uso comercial: 23.423,4				
			RuD-02	4.000,00	0,70	2.800,00	22								
			RuD-03	3.100,00	0,70	2.170,00	16								
			RuD-04	8.300,00	0,70	5.810,00	46								
DOTACIONES URBANAS LOCALES	DE TITULARIDAD PÚBLICA	indeterminado	EqD-1	1.100,00	31.290,00	2,50	2.750,00	50.835,00	0	0,00	0,00				
			EqD-2	2.800,00	2,50	7.000,00	0								
			EqD-3	4.300,00	1,50	6.450,00	0								
			EqD-4	5.100,00	1,50	7.650,00	0								
			EqD-5	5.400,00	1,50	8.100,00	0								
			EqD-6	7.700,00	1,50	11.550,00	0								
			EqD-7	4.890,00	1,50	7.335,00	0								
	DOTACIONES URBANAS LOCALES	RED VIARIA LOCAL	Calzadas Aparcamientos Aceras			74.383,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
				ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Jardines	LjD-1	5.700,00	95.664,00						0,00	0,00
						LjD-2	81.464,00	0,00	0,00			0,00			
		LrD-1	1.300,00												
		LrD-2	1.400,00												
		LrD-3	700,00												
LrD-4	1.700,00														
LrD-5	1.400,00														
SISTEMAS GENERALES	RED VIARIA GENERAL	Ronda Sur	SGV-D	26.969,00	26.618,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
T O T A L E S D E L A U N I D A D "D"				274.812,00	0,64	174.867,00	0,184	139.551,9							

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR ZURGUÉN II

DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA (julio de 2008)

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"

CALIFICACIÓN	USO PORMENORIZADO	USO DETALLADO	SIMBOLO	SUPERFICIE DE SUELO		EDIFICABILIDAD		Nº DE VIV.	Coeficiente ponderación	APROVECHAMIENTO m2	
				parcial M2	total M2	índice superficie edificable m2/M2	parcial m2				total m2
UNIDADES BÁSICAS RESIDENC.	AGrupaciones de bloques abiertos de vivienda multifamiliar	Viviendas VPP en régimen general	RbE-02	4.340,00	2,70	11.718,00	123	1,00 y 1,38	880 viviendas y uso comercial: 6.943,7		
			RbE-03	4.590,00	2,70	12.393,00	130				
			RbE-05	4.900,00	2,70	13.230,00	136				
			RbE-06	4.590,00	2,70	12.393,00	130				
			RbE-07	4.340,00	2,70	11.718,00	123				
			RbE-08	4.300,00	2,70	11.610,00	122				
			RbE-10	4.000,00	2,70	10.800,00	114				
			RbE-01	4.300,00	2,70	11.610,00	88				
			RbE-04	4.000,00	2,70	10.800,00	82				
			RbE-09	4.300,00	2,70	11.610,00	88				
	RbE-11	4.000,00	2,70	10.800,00	82						
UNIDADES BÁSICAS RESIDENC.	AGrupaciones de vivienda unifamiliar libres	viviendas unifamil. libres	RuE-01	5.900,00	0,70	4.130,00	32	1,69	90 viviendas y uso comercial: 19.637,8		
			RuE-02	2.400,00	0,70	1.680,00	14				
			RuE-03	3.000,00	0,70	2.100,00	16				
			RuE-04	5.300,00	0,70	3.710,00	28				
DOTACIONES URBANAS LOCALES	EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PÚBLICA		EqE-1	6.000,00	1,50	9.000,00	0	0,00	0,00		
			EqE-2	1.000,00	2,50	2.500,00	0				
			EqE-3	2.200,00	2,50	5.500,00	0				
			EqE-4	7.000,00	1,50	10.500,00	0				
			EqE-5	3.200,00	1,50	4.800,00	0				
			EqE-6	6.450,00	1,50	9.675,00	0				
			EqE-7	9.900,00	0,50	4.950,00	0				
DOTACIONES URBANAS LOCALES	RED VIARIA LOCAL	Aparcamientos Aceras			86.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Jardines	LjE-1	3.300,00				0,00	0,00
LjE-2	11.200,00										
LjE-3	14.000,00										
DOTACIONES URBANAS LOCALES	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Áreas de juego y recreo y Area peatonal	LrE-1	2.800,00	46.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			LrE-2	3.400,00							
			LrE-3	7.800,00							
			LpE	4.300,00							
			SISTEMAS GENERALES	RED VIARIA GENERAL	Ronda Sur	SGV-E1	32.644,00	43.747,00	0,00	0,00	0,00
SGV-E2	11.103,00										
T O T A L E S D E L A U N I D A D "E"				276.627,00	0,00	187.227,00	1,314	157.152,0			

ANEXO II: NORMATIVA URBANÍSTICA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
 CONSEJERÍA DE FOMENTO
 DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y POLÍTICA DE SUELO
 MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL ZURGUÉN
 Ordenación Urbana del Sector Zurguén II del nuevo Plan General de Salamanca

DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS

Salamanca, julio de 2008

Fermín Querol Prieto, arquitecto

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE O.U. DEL ZURGUÉN

DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN. JULIO DE 2008

ORDENANZAS

SUMARIO

páginas

1.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

1.1.- GENERALIDADES

a.- Naturaleza del Plan Parcial

b.- Desarrollo y adaptaciones del Plan

c.- Régimen del suelo

1.2.- DIVISIÓN DEL SUELO

a.- Definiciones básicas

b.- Unidades de Actuación

c.- Parcelaciones

- 1.3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO
a.- Zonificación
b.- Reglamentación de usos
c.- Aprovechamientos
- 2.- NORMAS DE GESTIÓN
2.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN
a.- Competencias
b.- Sistema de Actuación
c.- Cesiones obligatorias
- 2.2.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
a.- Proyectos
b.- Ejecución de las obras
c.- Costeamiento de las obras
- 3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
3.1.- ORDENANZAS COMUNES
a.- Condiciones de uso
b.- Condiciones de volumen
c.- Condiciones de diseño y calidad
- 3.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS MANZANAS COMPACTAS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR
a.- Condiciones de aplicación
b.- Condiciones particulares de uso
c.- Condiciones particulares de volumen
- 3.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AGRUPACIONES DE BLOQUES ABIERTOS
a.- Condiciones de aplicación
b.- Condiciones particulares de uso
c.- Condiciones particulares de volumen
- 3.4.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AGRUPACIONES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
a.- Condiciones de aplicación
b.- Condiciones particulares de uso
c.- Condiciones particulares de volumen
- 3.5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS
a.- Condiciones de aplicación
b.- Condiciones particulares de uso
c.- Condiciones de volumen
- ANEJO Nº 1.- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE LA CALZADA ROMANA
ANEJO Nº 2.- NORMATIVA TÉCNICA

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE O.U. DEL ZURGUÉN

DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA. JULIO DE 2008

ORDENANZAS

1.-NORMAS DE PLANEAMIENTO

1.1.- GENERALIDADES

a.- Naturaleza del Plan Parcial

Art. 1.-Objeto

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector Zurguén II tiene por objeto desarrollar detalladamente, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de Enero de 2007, las previsiones de ordenación, urbanización y edificación de los terrenos comprendidos dentro de su ámbito, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y en los arts. 137 a 142 del Reglamento de Urbanismo aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Art. 2.- Legislación aplicable

La legislación urbanística aplicable, además de la citada Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León (en adelante Ley 5/99), está integrada por los siguientes textos legales:

- Ley 10/2002, de 10 de Julio, que modifica los Art. 38, 52, 55 y 58 de la Ley 5/99,
- Ley 13/2005, de 27 de Diciembre de medidas financieras que modifica los Art. 33,38, y 128 de la Ley 5/99,
- Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León que modifica los artículos 14, 39, 41, 42, 123 y 124 de dicha Ley.
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL),
- Decreto 99/2005, de 22 de Diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, que modifica el apartado 4 del Art.86 del RUCyL, según establece su Disposición Final Segunda
- Decreto 68/2006, de 5 de Octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.(BOCyL 11-10-2006)
- Preceptos aplicables de la legislación estatal del suelo (Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo).

Art. 2.-Ámbito y delimitación

Su ámbito territorial se extiende a los terrenos comprendidos dentro del Sector del Zurguén II señalado en el Plan General de Salamanca de enero de 2007.

El ámbito del presente Plan Parcial del Zurguén se delimita gráficamente en los Planos de Ordenación adjuntos.

Art. 3.-Vigencia

Según determinan el Art. 56 de la Ley 5/1999 y el Art. 167 del RUCyL, este Plan Parcial tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de su revisión o modificación. No obstante, el Ayuntamiento de Salamanca puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos 168 al 173 del RUCyL.

Art. 4.-Contenido

A efectos de su desarrollo y aplicación, cada uno de los Documentos de este Plan Parcial tiene el contenido y alcance que a continuación se señalan.

La Memoria Informativa reúne los datos referentes a la redacción y tramitación del Plan Parcial, a las características del área de planeamiento y directrices de los instrumentos de ordenación de superior rango jerárquico. Su alcance se reduce a la descripción de la realidad previa del Plan

La Memoria Vinculante describe y justifica las determinaciones de la ordenación concreta que el Plan Parcial establece y los criterios técnicos manejados en su redacción. En caso de contradicción, prevalecen los términos de estas Ordenanzas.

En el Estudio Económico-Financiero se evalúan aproximadamente las cargas de urbanización y se justifica la viabilidad económica del desarrollo urbano que se propone. El Plan de Etapas indica el orden de prioridades y las etapas y plazos para la organización de la gestión urbanizadora y ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Estas Ordenanzas regulan regladamente las condiciones a que han de ajustarse todas las actuaciones públicas y privadas de uso y edificación del suelo. Prevalecen, junto a los planos de Ordenación que las completan, sobre el resto de los documentos del Plan Parcial.

Los planos agrupados bajo el título de "Planeamiento de rango superior" (I.1) informan sobre las determinaciones gráficas del Plan General de O.U. de Salamanca de 2007, que el presente Plan Parcial desarrolla.

Los planos "Área de Planeamiento" (I.2) reflejan la realidad física del área de planeamiento.

Los planos de Ordenación (O.3) determinan gráficamente las características de la ordenación detallada que el Plan Parcial establece.

Los planos agrupados bajo los epígrafes de "Red Viaria" (O.4) y "Esquemas de los Servicios Urbanísticos" (O.5) indican orientativamente las características de las obras de urbanización, y deben ser objeto de desarrollo a través de los Proyectos de Urbanización, pudiendo ser objeto de modificación justificada a través de los mismos.

En caso de discrepancias entre documentos gráficos, prevalecerá el de mayor sobre el de menor escala, salvo que de las Ordenanzas se desprendiera una interpretación contraria. Las Ordenanzas y los planos de Ordenación prevalecerán sobre los demás documentos. En caso de discrepancia entre las determinaciones de las Ordenanzas y los Planos de Ordenación, prevalecerán las establecidas en las Normas, sobre las de los planos.

Art. 5.-Terminología

La terminología o código de expresiones empleadas se corresponde con los significados y conceptos relacionados y definidos en la Disposición Adicional Única del RUCyL, en el Plan General de Salamanca, y en estas Ordenanzas. La significación exacta de los símbolos y grafismos de los planos es la que se expresa en las leyendas y cuadros de cada una de ellos.

b.- Desarrollo y adaptaciones del Plan Parcial

Art. 6.-Determinaciones vinculantes

Constituyen determinaciones sustantivas vinculantes del presente Plan Parcial aquellas que no pueden ser objeto de variación sustancial, sin previa aprobación de una Revisión o Modificación del mismo, según lo dispuesto en el artículo 169,2 del RUCyL, como son las calificaciones del suelo, los usos pormenorizados y las edificabilidades, señalados en los planos de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.

Art. 7.-Determinaciones indicativas

Existen otras determinaciones de este Plan Parcial que sólo tienen carácter indicativo y orientador, siendo susceptibles de reajuste o adaptación justificadas, a través de los Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, sin necesidad de revisar o modificar el Plan Parcial aprobado.

Art. 8.-Estudios de Detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle para completar, adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes y/o la ordenación de volúmenes, según lo preceptuado en los artículos 131 a 136 del mismo Reglamento.

c.- Régimen urbanístico del suelo

Art. 9.-Legitimación

La entrada en vigor del presente Plan Parcial surtirá los efectos contemplados en la legislación urbanística de desarrollo pormenorizado del vigente Plan General Municipal y de establecimiento del régimen de suelo y ordenación urbana detallada aplicables concretamente dentro de su ámbito.

El régimen urbanístico del suelo queda definido mediante los conceptos de división y calificación contenidos en estas Ordenanzas, en relación con los señalamientos gráficos de los planos de ordenación, las prescripciones de usos y edificabilidades de las distintas zonas y la reglamentación de las condiciones de urbanización y edificación.

1.2.-DIVISIÓN DEL SUELO

a.-Definiciones básicas

Art. 10.- Delimitaciones propias del Plan General

SECTOR ZURGUÉN II

Los sectores son los ámbitos adecuados para el desarrollo de los planes parciales. Según el apartado 3.3.1.b de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Salamanca los Sectores son los ámbitos en que se divide el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable delimitado, para establecer su ordenación detallada mediante la elaboración de un Estudio de detalle o un Plan Parcial.

El Sector Zurguén II queda clasificado y definido gráficamente como Suelo Urbanizable Delimitado en el plano 1-OG del Plan General vigente.

Art. 11. Delimitaciones propias de este Plan Parcial

ÁMBITO DE ESTE PLAN PARCIAL

La delimitación o ámbito de actuación de este Plan, señalada gráficamente en los Planos de Ordenación, detalla la delimitación del Sector Zurguén II contenida en el plano 1-OG del Plan General de Salamanca.

UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las Unidades de Actuación se definen en los artículos 108, 234,1 y 236 del RUCyL y en el apartado 3.3.1.f de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Salamanca. Este Plan Parcial delimita dos Unidades de Actuación que se designan con las letras "D" y "E" y se delimitan en el Plano nº O.3.4, constituyendo los ámbitos adecuados para la organización de la gestión, en forma de actuación integrada, con la equidistribución de cargas y beneficios resultantes de la ordenación, así como para la redacción de los Proyectos de Actuación. No obstante, si la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Salamanca lo estiman oportuno, se pueden agrupar ambas Unidades, a efectos de una sola actuación urbanística conjunta en el ámbito completo de este Plan Parcial.

ZONAS

Son los ámbitos de asignación de un mismo uso genérico o funcional del suelo, según los señalamientos gráficos de los planos O.3.2, O.3.5 y O.3.6 y en los Cuadros de Características. Se establecen dentro del Plan Parcial del Zurguén tres zonas: la Zona Residencial (R), las Dotaciones Urbanas Locales y los Sistemas Generales. Estas dos últimas zonas tendrán uso funcional terciario o destinados a infraestructuras viarias y de servicios urbanos.

UNIDADES BÁSICAS o MANZANAS

Son los ámbitos definidos en el art. 3.3.1.c de las Normas Urbanísticas del Plan General, establecidos para la ejecución y control de la edificación formados por manzanas completas de vivienda multifamiliar, agrupaciones completas de vivienda unifamiliar o parcelas singulares completas de dotaciones y equipamientos. Las manzanas sólo incluyen suelo edificable así como los espacios libres vinculados a una edificación individual o colectiva con exclusión de cualquier espacio de carácter público, a excepción de las zonas calificadas de bloque abierto que pueden ser de carácter mixto. Se delimitan en el plano O.3.5 y O.3.6 y se relacionan en los Cuadros de Características de cada Unidad de Actuación o Polígono, anexos a la Memoria Vinculante de este Plan Parcial.

b.- Unidades de Actuación

Art. 12.- Delimitación de Unidades de Actuación

A los efectos contemplados en el art. 233 y siguientes del RUCyL, el presente Plan Parcial establece la división de su ámbito en dos Unidades de Actuación, delimitadas gráficamente en los planos

Art. 13.- Modificación de la delimitación de las Unidades de Actuación

La delimitación de las Unidades de Actuación establecida en este Plan Parcial no constituye una determinación vinculante del mismo, siendo susceptible de modificación justificada, según lo previsto en el art. 237 del RUCyL, sin necesidad de revisión o modificación del Plan Parcial, siempre que se cumplan todos los requisitos reglamentariamente exigidos.

c.- Parcelaciones

Art. 14.- Parcelas

Los conceptos de parcela y parcelación se definen en el apartado b de la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo y en el apartado 3.3.1.d. de las Normas Urbanísticas del Plan General. Constituyen las subdivisiones de las manzanas, necesarias para la ejecución de la edificación. Permiten establecer las condiciones de asignación de usos en sus niveles predominantes, compatibles y prohibidos. También define la parcela el artículo 17 de la Ley estatal del Suelo 8/2007, de 28 de mayo, como la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente

Art. 15.- Condiciones generales de parcelación

Las manzanas compactas intensiva Rm, las agrupaciones de bloques aislados residenciales Rb y las parcelas para los equipamientos locales de titularidad pública Eq resultan susceptibles de división, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, en el artículo 6.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca y en las presentes Ordenanzas.

Art. 16.- Parcelas mínimas

A efectos de lo previsto en el RUCyL, se determina como parcela mínima en la zona residencial, a efectos de segregaciones, parcelacio-

nes y reparcelaciones, aquella parcela que cumpla simultáneamente los siguientes requisitos de superficie y de configuración:

EN LAS MANZANAS COMPACTAS INTENSIVAS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR:

Superficie mínima: 125,00 M²

Frente mínimo de fachada (lindero frontal): 10,00 M

Lindes laterales: perpendiculares a las alineaciones

Configuración: que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 10,00 M

EN LOS BLOQUES ABIERTOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR:

Superficie mínima: 250,00 M²

Dimensiones mínimas de frente y lindes: que permitan que la edificación cumpla las condiciones de retranqueos y separación entre bloques.

Configuración: que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 15,00 M

EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS:

Superficie mínima de parcela por cada vivienda: 150,00 M²

Frente mínimo de fachada por vivienda (linde frontal): 5,00 M

Lindes laterales: perpendiculares a las alineaciones

EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS:

Superficie mínima: 250,00 M²

Frente mínimo de fachada (linde frontal): 8,00 M

Lindes laterales: perpendiculares a las alineaciones

EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS:

Superficie mínima: 500,00 M²

Frente mínimo de fachada (linde frontal): 10,00 M

Lindes laterales: perpendiculares a las alineaciones

EN LOS EQUIPAMIENTOS:

Superficie mínima: 500,00 M²

Frente mínimo de fachada (linde frontal): 10,00 M

Art. 17.- Solares

A medida que se vayan ejecutando completamente las obras de urbanización primaria contempladas en los Proyectos de Urbanización que desarrollen las determinaciones de este Plan Parcial, las parcelas de las Unidades Básicas irán adquiriendo la condición de solares aptos para edificar, según lo establecido en el artículo 68 del Reglamento de Urbanismo.

1.3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

a.- Zonificación

Art. 18.- Zona residencial

La zona residencial (R) prevista en el presente Plan Parcial está constituida por 34 Unidades Básicas Residenciales, con una capacidad total máxima de 2.492 viviendas y una superficie máxima total edificable de 264.334,00 m², sobre una superficie total neta de suelo de las parcelas de 111.116,89 M², según los señalamientos contenidos en los planos O.3.2, O.3.3 y O.3.4, en la Memoria Vinculante y en los Cuadros de Características de cada Unidad de Actuación.

La zona residencial es susceptible de parcelación, según las condiciones establecidas en los arts. 15 y 16, y de edificación, conforme a la reglamentación de usos, volumen, diseño y calidad que se establecen en las Ordenanzas comunes y particulares de cada una de las tipologías edificatorias y usos detallados.

Art. 19.- Dotaciones urbanas locales

La zona de Dotaciones Urbanas locales estará constituida por todos los elementos urbanos y reservas de suelo necesarios para el eficaz funcionamiento y servicio específico del desarrollo urbano de la zona residencial prevista en el presente Plan Parcial. Dentro de las mismas, se distinguen los Equipamientos de titularidad pública, la red viaria con los servicios urbanos, y los Espacios Libres Públicos, según los señalamientos gráficos de los planos O.3.2, O.3.3 y O.3.4 y la relación detallada contenida en los Cuadros de Características de cada Unidad de Actuación.

La Red Viaria y los Espacios Libres no son susceptibles de parcelación, ni edificación, albergarán las instalaciones y redes de los servicios y el mobiliario urbano y serán de dominio y uso públicos.

Art. 20.- Sistemas Generales

Los Sistemas Generales (G) son los elementos urbanos y reservas de suelo necesarias para la integración del nuevo desarrollo contemplado en este Plan Parcial con el resto de la ciudad, satisfaciendo necesidades y demandas del conjunto urbano municipal y comarcal. Según la ficha nº 36 del vigente Plan General de Salamanca en el Sector del Zurguén II sólo constituye Sistema General la Ronda Sur ya ejecutada de la red arterial de Salamanca.

b.- Reglamentación de usos

Art. 21. Usos Pormenorizados

Dentro de la calificación de Zona Residencial se establece como uso pormenorizado principal el de vivienda, en tres usos detallados o tipos o categorías edificatorias distintos: 15 Manzanas compactas de vivienda multifamiliar (Rm), 11 Agrupaciones de bloques abiertos (Rb) y 8 Agrupaciones básicas de vivienda unifamiliar (Ru).

Dentro de la calificación de Dotaciones Urbanas Locales, se distinguen los Equipamientos de titularidad pública (Eq), el Sistema Viario interior (V) con los Servicios Urbanos y el Sistema de Espacios Libres públicos (L).

La parte de la Ronda Sur integrada dentro del Sector constituye el único Sistema General del mismo, ya ejecutado y adscrito a la Red General Viaria (SGv).

Los referidos usos pormenorizados se asignan a las distintas áreas, según los señalamientos gráficos contenidos en los planos de ordenación y en los Cuadros de Características de cada Unidad de Actuación, constituyendo determinaciones vinculantes del presente Plan Parcial del Sector Zurguén II.

En las Manzanas compactas intensivas y en las Agrupaciones de Bloques abiertos el uso característico o categoría de Vivienda multifamiliar, no rebasará el 94 % de la misma, debiendo destinarse el 6 % mínimo restante de la edificabilidad a usos comerciales compatibles.

En las Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar no se establece esta limitación, pudiendo destinarse el 100 % de la edificabilidad a uso residencial. Será obligatorio el uso de garaje en las proporciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares.

Art. 22. Usos Detallados

Los Usos Detallados cumplirán en todo caso las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca.

Se asignan al régimen general de las Viviendas de Protección Pública las once Manzanas compactas intensivas señaladas en los planos de ordenación con los símbolos RmD-01, RmD-02, RmD-03, RmD-05, RmD-06, RmD-08, RmD-09, RmD-10 RmD-11, RmD-12 y RmD-13 y las siete Agrupaciones de Bloques aislados RbE-02, RbE-03, RbE-05, RbE-06, RbE-07, RbE-08 y RbE-10.

Se asignan al régimen de Protección Pública denominado "Vivienda Joven" las cuatro Manzanas compactas intensivas señaladas en los planos de ordenación con los símbolos RmD-04, RmD-07 y RmD-14 y las cuatro Agrupaciones de Bloques aislados RbE-01, RbE-04, RbE-09 y RbE-11.

Art. 23.- Transformación de usos

Los Usos pormenorizados tendrán carácter obligatorio y vinculante, no siendo susceptibles de transformación, sin la previa revisión o modificación del Plan Parcial.

c.- Aprovechamientos

Art. 24.- Límites de edificabilidad en la Zona Residencial

La edificabilidad de las Manzanas Compactas Intensivas de Vivienda Multifamiliar no superará los siguientes límites, conforme a los criterios de cómputo establecidos en la Normativa Urbanística del Plan General de Salamanca:

En RmD-01 y RmD-08: 4,50 m²/M²

En las restantes RmD: 4,00 m²/M²

La edificabilidad de las Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar no superará el límite de 2,70 m²/M²

La edificabilidad de las Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar no superará el límite de 0,70 m²/M².

Art. 25.- Límites de edificabilidad de los Equipamientos

Según lo dispuesto en el artículo 104 de estas Ordenanzas

Art. 26.- Coeficientes de ponderación y Aprovechamiento

En el apartado 2.5 de la Memoria vinculante, se determinan los coeficientes de ponderación entre cada uno de los usos establecidos en el Plan Parcial, a efectos de obtener el cálculo del aprovechamiento:

USOS RENTABLES	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda multifamiliar de Protección Pública en régimen general (PREDOMINANTE):	1,00
Vivienda multifamiliar de Protección Pública en régimen de "Vivienda Joven":	1,14
Vivienda unifamiliar Libre:	1,69
Uso comercial:	1,38

Se considera Uso Predominante el de Vivienda multifamiliar de Protección Pública en régimen general, bien en Manzana Compacta Intensiva (78.866,00 m²) o en Bloque abierto (78.830,28 m²), con un aprovechamiento total de 157.696,28 m² que representa el uso mayoritario (53,2859 %) del aprovechamiento del Sector.

Art. 27.- Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio es el resultado de dividir la edificabilidad total lucrativa ponderada prevista en el mismo entre la superficie de suelo de todas las fincas comprendidas dentro de su ámbito. Según los cálculos efectuados en la Memoria Vinculante, el aprovechamiento medio resultante en el Sector del Zurguén es de 0,5439 m²/M²

Art. 28. Densidades

La densidad de población del Sector Zurguén II debe estar comprendida según el Plan General entre un índice máximo de 55 viviendas por hectárea y un índice mínimo de 40 viviendas por hectárea, descontando las superficies de suelo asignadas a los Sistemas generales. En la Memoria vinculante de este Plan Parcial se deduce que la densidad resultante no alcanza las 52 viviendas por hectárea.

La densidad de edificación tampoco deberá superar el índice de 0,55 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

2.- NORMAS DE GESTIÓN

2.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

a.- Competencias

Art. 29.- Actuación Pública

El presente Plan Parcial regula y reglamenta una actuación urbanizadora de carácter integral e iniciativa pública, de conformidad con los principios y criterios básicos contenidos en la Ley 5/99, coordinada entre la Administración Regional y la Administración Municipal.

Tal Actuación Pública tiene una primera fase de Planeamiento y otra de posterior Gestión y Ejecución del Plan.

Art. 30.- Administración Municipal

El Ayuntamiento de Salamanca constituye la Administración Actuante, a efectos de la tramitación y gestión del presente Plan Parcial.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento suscitará la coordinación y colaboración de otras Administraciones Públicas y de los particulares, en el ejercicio de sus propias potestades y competencias como Administración Actuante.

Art. 31 .- Administración Regional

La Junta de Castilla y León, a través de la Consejería Fomento, desempeña en el presente Plan Parcial del Zurguén una actuación relevante, como impulsora de su redacción y titular de la mayor parte de la superficie de los terrenos. A tal efecto, ha colaborado con el Ayuntamiento de Salamanca en las fases de redacción y modificación del Plan Parcial y está colaborando, bien por sí misma o a través de Gesturcal S.A., en las posteriores fases de ejecución del mismo, como son la organización de la gestión y la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

b.- Sistema de Actuación

Art. 32.- Determinación del Sistema

Se propone como preferente el Sistema de Compensación para la ejecución de este Plan Parcial. Dicho Sistema se regula en los artículos 80 a 82 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 259 a 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de

Art. 33.- Modificación del Sistema

El sistema de actuación adoptado podrá ser sustituido por otro de los previstos en la legislación urbanística, conforme a las motivaciones y procedimientos establecidos en los artículos 284 a 286 del Reglamento de Urbanismo.

Art. 34.- Plazos

Los plazos en la ejecución de las obras de urbanización y edificación se señalan a título indicativo en el Plan de Etapas contenido en el apartado 4.3 del Estudio Económico de este Plan Parcial.

Art. 35.- Proyectos de Actuación

Con los criterios establecidos en las Bases de Actuación la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Actuación, con las determinaciones exigidas en los artículos 240 a 252 del Reglamento de Urbanismo, que se aprobará según el procedimiento establecido en el artículo 251 del mismo.

Art. 36.- Gastos de urbanización

La determinación de los gastos de urbanización y su asignación se establecen en los artículos 198 y 199 del Reglamento de Urbanismo.

Art. 37.- Ejecución de las obras de Urbanización

Se cumplirá lo dispuesto en los arts. 200 a 205 del mismo Reglamento.

c.- Cesiones obligatorias

Art. 38.- Cesión de Viales

Según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 45 de su Reglamento, los propietarios de suelo, además del deber de urbanización tienen el deber de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración Actuante (Ayuntamiento de Salamanca) la superficie total de los terrenos destinados en este Plan Parcial a viales públicos y servicios urbanos tanto del Sistema General viario, como de los elementos comunes a la Unidades de Actuación y de la red viaria interior.

Art. 39.- Cesión de espacios libres

También será objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento todos los terrenos destinados en este Plan al sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

Art. 40. Cesión de reservas de suelo para dotaciones urbanas

De conformidad con lo preceptuado en el mismo art. 45,1,b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León también será objeto de cesión obligatoria y gratuita los terrenos reservados para la ubicación de las dotaciones urbanísticas públicas y a la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 41.- Cesión de aprovechamiento

Las mismas disposiciones legales y reglamentarias obligan a ceder al Ayuntamiento una proporción del aprovechamiento medio del Sector. Los Proyectos de Actuación que incluyan las determinaciones completas de reparcelación deberán concretar las parcelas o unidades básicas donde se localicen tales cesiones de aprovechamiento de carácter rentable, en la proporción que exceda del 90 % del aprovechamiento medio que corresponde a los propietarios, según el artículo 19 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.2.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

a.- Proyectos

Art. 42.- Actuaciones aisladas

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 210, b) 3º, del Reglamento de Urbanismo, podrán ejecutarse actuaciones aisladas, mediante la re-

dación y aprobación, conforme a la normativa del ente interesado, de proyectos de obras públicas ordinarias que contemplen alguna de las necesidades concretas previstas en este Plan Parcial, o necesarias para el desarrollo complementario del mismo.

También podrán formularse otros proyectos específicos de obras sectoriales, que abarquen necesidades de infraestructuras y servicios comunes de este Plan Parcial, como son las instalaciones eléctricas de alta y media tensión, y almacenamiento y distribución de gas.

Art. 43.- Proyectos de urbanización

El resto de las obras de urbanización primaria previstas en el presente plan parcial no incluidas en los proyectos de obras ordinarias mencionados en el artículo anterior deberán ser objeto de definición completa en los Proyectos de Actuación o de Urbanización. El ámbito mínimo de los proyectos de urbanización, se extenderá a la Unidad de Actuación completa.

Todos los Proyectos de Urbanización seguirán los criterios y cumplirán las determinaciones sobre servicios urbanos contenidos en la normativa vigente en la materia, así como en las disposiciones que dicte el Ayuntamiento de Salamanca en el momento de redacción de los mismos. Será obligatorio lo dispuesto en el R.D. 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y de las edificaciones.

Los Proyectos de Urbanización contemplarán la instalación de contenedores de basuras, tanto de recogida selectiva como de fracción resto, de conformidad con los modelos, capacidad y dimensiones, criterios de ubicación y distancias a recorrer por los usuarios que dicte la normativa sectorial municipal del Área de Medio Ambiente. Igualmente se instalarán Papeleras, que cumplirán la normativa local y autonómica de accesibilidad.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir como parte de la urbanización interior el amojonamiento del límite del Sector con los suelos cuya titularidad no sea municipal (carreteras, suelo rústico o urbanizable de otro sector). Según lo dispuesto en el apartado 9.1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de O.U. de Salamanca, también se contemplará como gasto de urbanización interior y ejecutarán las pantallas vegetales u otros medios de protección acústica que atenúen los niveles de ruido de las colindantes autovías o carreteras de gran capacidad.

El Proyecto de Urbanización deberá ser autorizado por la Comisión Territorial de Patrimonio de Salamanca. En el transcurso de las obras se realizarán un control arqueológico y sondeos de comprobación.

Art. 44.- Proyectos de edificación

Todas las obras de edificación se ajustarán a proyectos suscritos por técnicos competentes, que cumplan la normativa de aplicación y las presentes ordenanzas, necesarios para obtener la preceptiva licencia de edificación.

El Proyecto de Edificación del Centro de Interpretación de la Calzada sobre la parcela de dotación pública EqD-7 deberá ser autorizado por la Comisión Territorial de Patrimonio de Salamanca.

b.- Ejecución de las obras

Art. 45.- Obras de urbanización

Constituyen obras de urbanización primaria aquellas contempladas en una fase completa de un Proyecto de Urbanización, que otorgan la consideración de solar apto para edificar a todas las parcelas de una manzana o Unidad básica, por el cumplimiento efectivo de los requisitos establecidos en el artículo 24 del Reglamento de Urbanismo.

Las obras de urbanización de carácter secundario, como los acabados de pavimentos de aceras, jardines, áreas de juego, plantaciones y mobiliario urbano, podrán ejecutarse por unidades básicas o manzanas completas, una vez terminadas las obras de edificación.

Durante el transcurso de las obras se realizarán control arqueológico y sondeos de comprobación sobre las áreas de protección arqueológica.

Art. 46.- Obras de edificación

No podrán edificarse en ninguna parcela que no haya alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. No obstante, al amparo de lo permitido en el apartado 2 del artículo 45 del reglamento de Urbanismo, la licencia ur-

banística podrá autorizar con las correspondientes garantías la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación. En los mismos términos podrá autorizarse la urbanización por fases.

Durante el transcurso de las obras de Edificación del Centro de Interpretación de la Calzada sobre la parcela de dotación pública EqD-7 se realizarán control arqueológico y sondeos de comprobación.

Art. 47.- Obras de Urbanización complementaria

Constituyen obras de urbanización complementaria aquellas de carácter secundario, de acabado y mejora de la urbanización primaria, que conviene ejecutar una vez acabada la obra más gruesa de edificación, para evitar su deterioro durante la ejecución de la misma. Tales son los acabados de pavimentos, la instalación de luminarias del alumbrado, las plantaciones de arbolado y jardinería, el mobiliario urbano, la señalización viaria, etc.

No se otorgaría licencia de primera ocupación de las edificaciones, sin que estén completas y adecuadamente ejecutadas todas las obras de urbanización, incluso estas obras de urbanización complementaria.

c.- Costeamiento de las obras

Art. 48. Costes que corresponden a los propietarios

Los costes de las obras de urbanización, que corresponde sufragar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el presente Plan Parcial, son los señalados en los artículos 198 y 199 del Reglamento de Urbanismo, referidos al ámbito de cada Unidad de Actuación.

Art. 49.- Costes que corresponden a la Administración

El resto de los costes de las obras de urbanización, que no correspondan a los propietarios del suelo o a las Empresas concesionarias de los servicios públicos, serán sufragados por la Administración Pública, en cualquiera de sus esferas, con cargo a sus presupuestos, y con los criterios de asignación señalados indicativamente en el Estudio Económico del presente Plan Parcial.

3.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

3.1.- ORDENANZAS COMUNES

a.- Condiciones de Uso

Art. 50.- Jerarquización de usos

Se cumplirá la reglamentación de usos del suelo establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y en el apartado 1.3.b de estas Ordenanzas. Se mantendrá el Uso Global Residencial señalado en el Plan General para el Sector.

Se respetaran los usos pormenorizados del suelo que el presente Plan Parcial determina.

Art. 51.- Usos característicos

En cumplimiento de lo establecido en el apartado 3, b) de la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Urbanismo y en el Plan General de Salamanca, se asigna el uso detallado de Viviendas de Protección Pública en el régimen general y en el de "Vivienda Joven" a determinadas manzanas compactas y bloques abiertos de vivienda multifamiliar, conforme a los señalamientos contenidos en los planos de ordenación y en los Cuadros Resumen de Características.

Art. 52.- Afinidades e incompatibilidades

Se cumplirán los cuadros de afinidad e incompatibilidad entre usos que se establece en las Normas Urbanísticas del Plan General.

b.- Condiciones de volumen

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

Art. 53.- Límites

El volumen edificable de cada parcela estará limitado por las alineaciones y rasantes, el coeficiente de edificabilidad, la altura edificable, en número de plantas, la superficie máxima de ocupación, los vuelos y los retranqueos.

Art. 54.- Alineaciones

Las alineaciones exteriores son los planos verticales que delimitan las Unidades Básicas Residenciales o las Parcelas singulares de equipamientos, estableciendo la separación entre los viales y espacios libres

de dominio y uso públicos y las parcelas o solares de titularidad privada o institucional. Estas alineaciones exteriores se determinan gráficamente en los planos de ordenación de este Plan Parcial y resultan obligatorias y vinculantes.

Las edificaciones no podrán sobresalir fuera de las alineaciones exteriores hacia el espacio público más que en los vuelos permitidos, pudiendo sin embargo retranquearse hacia el interior de la parcela, debiendo quedar materializada la alineación exterior en la planta baja, mediante volumen edificado o cerca de cerramiento.

Art. 55.- Rasantes

Son las cotas altimétricas de los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria, tomadas en las alineaciones.

Art. 56.- Edificabilidad

Es la relación entre la superficie total construida en cada parcela y la superficie de suelo de la misma. La superficie construida se medirá con los criterios establecidos en la Normativa del Plan General de Salamanca, descontando la superficie construida de los usos que no consumen edificabilidad. El índice o coeficiente de edificabilidad de cada parcela coincidirá con el de la Unidad Básica en que se ubique, y estos se señalan en los Cuadros Resumen de Características y en las Ordenanzas Particulares.

Art. 57.- Altura y número de plantas de las edificaciones

La altura de la edificación es la dimensión vertical en el punto medio de la fachada, medida desde la rasante hasta el plano inferior del forjado más alto o cornisa de la cubierta. En las parcelas de gran longitud de fachada, se dispondrán banquetes o escalonamientos de la misma, para que no se supere en ningún punto de la rasante la altura de la edificación en más de 1,50 metros. En las parcelas de esquina, o con dos fachadas a alineaciones opuestas, se podrá tomar como origen para medir la altura de la edificación la cota altimétrica media de las rasantes en los puntos medios de todas las fachadas o alineaciones, sin sobrepasar en ningún punto la altura permitida en más de 1,50 m. Las alturas máximas de edificación se señalan en las Ordenanzas Particulares.

Se contabiliza como número de plantas de piso las superpuestas dentro de la altura de edificación sobre la rasante, contabilizando todos los niveles, incluso la planta baja, las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan con una altura mayor de 1,50 metros sobre la rasante. En las Viviendas Unifamiliares y en las Dotaciones y Equipamientos, no computarán como planta los aprovechamientos bajo los faldones inclinados de las cubiertas que queden englobados de forma natural bajo los faldones de los tejados. No computarán como planta los elementos aislados de las instalaciones generales del edificio que tengan que estar situados por encima de la última planta, tales como Cuartos de maquinaria de ascensores, Depósitos, Escaleras de acceso a los mismos o a la cubierta, etc. En las parcelas de gran longitud de fachada, no se incrementará en más de una planta el número de plantas establecido, por efecto de la pendiente o inclinación de la calle. En las parcelas con varios frentes de fachada, por su situación de esquina o con alineaciones opuestas, nunca se incrementará en más de una planta el número máximo de plantas establecido por efecto de las diferencias de rasante. El número máximo de plantas de edificación dentro de cada Unidad Básica también se establece en las Ordenanzas Particulares.

c.- Condiciones de diseño y calidad

Art. 58.- Condiciones higiénico-sanitarias

Será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca y aquellas que resulten de aplicación de las vigentes Normas, Reglamentos e Instrucciones sobre la edificación. En el Anejo a estas Ordenanzas se incluye un listado no exhaustivo de la Normativa Técnica aplicable.

Art. 59.- Condiciones estéticas

Será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de O.U. de Salamanca.

La responsabilidad del conjunto estético y acabado urbano del sector Zurguén II, ámbito de este Plan Parcial, corresponde al Ayuntamiento de Salamanca, sin perjuicio de las competencias concurrentes de otros organismos. En consecuencia, cualquier actuación que afecte a dicho conjunto estético, se someterá al criterio municipal.

Los proyectos de edificación justificarán la estructura espacial adoptada, su percepción visual desde la vía pública y la coherencia, funcionalidad y armonía de los materiales de acabado y de la composición de las fachadas. Todos los paramentos exteriores ofrecerán calidad de obra terminada e integrada armónicamente en el conjunto, aún cuando se prevea que puedan quedar ocultos. Los espacios libres de edificación de las parcelas se urbanizarán y conservarán adecuadamente. Las cercas de cerramiento formarán parte armoniosamente integrada con el conjunto de la edificación.

Art. 60.- Condiciones acústicas

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 9.1.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca, será preceptivo para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes para la determinación de los niveles sonoros exigibles. En el caso de superarse los umbrales recomendados, se establecerán limitaciones a la edificabilidad o se dispondrán los medios adecuados de protección acústica, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, de Ruido, BOE 18-11.2003 y en su caso en la normativa autonómica), siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios.

3.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS MANZANAS COMPACTAS INTENSIVAS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (Rm)

a.- Condiciones de Aplicación

Art. 61.- Definición

Se definen como Manzanas compactas de vivienda multifamiliar aquellas unidades básicas residenciales compuestas por edificaciones destinadas mayoritariamente a viviendas en régimen de Propiedad Horizontal, con accesos y elementos comunes, en las que no existe alineación interior o fondo máximo edificable, pudiendo extenderse la edificación a la totalidad de la parcela, con las limitaciones que más adelante se establecen.

Para todo lo no previsto en estas Ordenanzas particulares, regirá la Ordenanza 1ª de Edificación en manzana compacta intensiva establecida en el capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca de 2007

Art. 62.- Ámbito

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas Particulares se extiende a las unidades básicas residenciales señaladas con el símbolo "Rm", correspondiente a manzanas compactas, en los planos de ordenación y en los Cuadros de Características de este Plan Parcial.

Art. 63.- Ordenación uniforme aplicable

Con carácter general, será aplicable a dichas unidades básicas la ordenación uniforme prevista en la Ordenanza 1ª de Edificación en manzana compacta intensiva establecida en el capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca de 2007, con las excepciones o particularidades que a continuación se señalan.

b.- Condiciones particulares de uso

Art. 64.- Clasificación de usos

Los usos se clasifican en cuatro categorías: característicos, exigibles, compatibles y prohibidos, que se definen y especifican en los siguientes artículos.

Art. 65.- Uso característico

El uso característico, preferente o dominante de las parcelas y de los edificios será el residencial, en forma de viviendas en régimen de propiedad horizontal.

Art. 66.- Usos exigibles

Dentro de cada parcela y manzana se dispondrán los siguientes usos complementarios exigibles:

- Viviendas de Protección Pública en régimen general en las manzanas RmD-01, RmD-02, RmD-03, RmD-05, RmD-06, RmD-08, RmD-09, RmD-10, RmD-11, RmD-12 y RmD-13, en una proporción mínima del 94 % de su edificabilidad máxima.

- Viviendas de Protección Pública en régimen de "Vivienda Joven" en las manzanas RmD-04, RmD-07 y RmD-14, en una proporción mínima del 94 % de su edificabilidad máxima.
- Uso comercial en una proporción mínima del 6,00 % de la edificabilidad total.
- Garajes, con capacidad mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda. El Ayuntamiento, conforme a lo permitido en el artículo 7.2.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca, podrá eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigible.

Art. 67.- Usos compatibles

Serán usos compatibles o permitidos, con las limitaciones que a continuación se indican, los siguientes:

- RESIDENCIAS COLECTIVAS:
 - Comunitarias, hasta 50 dormitorios y 1.500 m²
 - En régimen de aislamiento o vigilancia, hasta 25 dormitorios y 500 m²
 - Eventuales, hasta 50 dormitorios y 1.500 m²
- TALLERES:
 - Domésticos, hasta 50 m² y 2 C.V.
 - De artesanía, hasta 150 m² y 6 C.V., sólo en plantas baja y semisótanos
- COMERCIOS:
 - En planta primera, hasta 250 m²
 - En plantas baja y sótano, hasta 500 m²
- OFICINAS:
 - En planta primera, hasta 250 m²
 - En plantas baja y sótano, hasta 500 m²
- ESPECTÁCULOS:
 - En planta baja y sótano, hasta 250 espectadores
- CENTROS DE REUNIÓN, RECREO O TURISMO:
 - En planta baja y sótano, hasta 500 m²
- CENTROS CULTURALES Y DOCENTES:
 - En planta primera, hasta 250 m²
 - En planta baja y sótano, hasta 500 m²

Art. 68.- Usos prohibidos

En las Manzanas Compactas de vivienda multifamiliar se prohíben los siguientes usos de la edificación:

- Vivienda unifamiliar.
- Residencias colectivas que superen los límites permitidos
- Talleres que superen los límites permitidos
- Estación de servicio

c.- Condiciones particulares de Volumen

Art. 69.- Límites de edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será de 4,50 m²/M² en las Manzanas RmD-01 y RmD-08 y de 4,00 m²/M² en las restantes manzanas RmD.

Art. 70.- Altura de edificación

La altura máxima de edificación en las Manzanas Compactas Intensivas de vivienda multifamiliar será de 16,75 metros, que se podrá elevar a 22,75 metros sólo en las dos manzanas RmD-01 y RmD-08.

Sobre dicha altura sólo se permitirá los elementos aislados de las instalaciones generales del edificio que tengan que situarse por encima de la última planta, tales como Cuartos de maquinaria de aparatos elevadores, Depósitos, Escaleras de acceso a los mismos, o a la cubierta, etc.

No obstante, las fachadas de los edificios que den frente a calles peatonales de anchura inferior a 11 metros de ancho deberán retranquearse en su planta más alta, a fin de dar cumplimiento a lo preceptuado en el Artículo 103, b, 3º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de forma que en cada fachada no se supere la altura de edificación en más de tres medios de su distancia a la fachada más próxima.

Art. 71.- Número de plantas

El número máximo de plantas de edificación en las Manzanas Compactas Intensivas de vivienda multifamiliar será de cinco, que se podrá elevar a siete en las dos manzanas RmD-01 y RmD-08, quedando prohibidas todas las plantas adicionales de ático retranqueado o de aprovechamiento bajo la cubierta, sobre el número de plantas establecido. Sin embargo, no computarán como planta los elementos aislados de las instalaciones señalados en el artículo anterior.

Art. 72.- Superficie de ocupación

En las Manzanas Compactas de vivienda multifamiliar no se limita la superficie de ocupación de suelo por la edificación, que se puede entender al 100 % de la superficie del solar en todas las plantas.

Art. 73.- Retranqueos

En las Manzanas Compactas de vivienda multifamiliar no se establecen retranqueos obligatorios respecto a las alineaciones, salvo el indicado en el último párrafo del artículo 69, autorizándose los retranqueos voluntarios respecto a dichas alineaciones si no producen medianerías descubiertas y siempre que quede materializada la alineación en la planta baja, bien mediante volumen edificado o mediante cerca de cerramiento. Respecto a las demás lindes interiores de la parcela, sólo se autorizarán los retranqueos, a través de la aprobación de Estudios de Detalle, que garanticen las mismas condiciones anteriormente señaladas; y, si producen patios abiertos a fachada, estos puedan cumplir mancomunadamente las condiciones generales aplicables a los patios abiertos.

3.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AGRUPACIONES DE BLOQUES ABIERTOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (Rb)

a.- Condiciones de Aplicación

Art. 74.- Definición

Se define como Agrupación de Bloques Abiertos la ordenación volumétrica de una Unidad Básica o Manzana que está compuesta por bloques de edificación separados entre sí por espacios libres privados o públicos. Cada bloque puede disponer o no de patios interiores cerrados o abiertos.

Para todo lo no previsto en estas Ordenanzas particulares, regirá la Ordenanza 4ª de Edificación en Bloque Abierto establecida en el capítulo 8.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca de 2007

Art. 75.- Ámbito

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas Particulares se extiende a las unidades básicas residenciales señaladas con el símbolo "Rb", en los planos de Ordenación y en los Cuadros de Características.

b.- Condiciones particulares de uso

Art. 76.- Clasificación de usos

Los usos se clasifican en cuatro categorías: característicos, exigibles, compatibles y prohibidos, que se definen y especifican en los siguientes artículos.

Art. 77.- Uso característico

El uso característico, preferente o dominante de las parcelas y de los edificios será el residencial, en forma de Viviendas en régimen de propiedad horizontal.

Art. 78 Usos exigibles

Dentro de cada parcela y bloque abierto o agrupación de los mismos se dispondrán los siguientes usos complementarios exigibles:

- Viviendas de Protección Pública en régimen general en las Agrupaciones de Bloques abiertos RbE-02, RbE-03, RbE-05, RbE-06, RbE-07, RbE-08 y RbE-10, en una proporción mínima del 94 % de su edificabilidad máxima.
- Viviendas de Protección Pública en régimen de "Vivienda Joven" en las Agrupaciones de Bloques abiertos RbE-01, RbE-04, RbE-09 y RbE-11, en una proporción mínima del 94 % de su edificabilidad máxima.
- Uso comercial en una proporción mínima del 6,00 % de la edificabilidad total.
- Garajes, con capacidad mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Art. 79.- Usos compatibles

Serán usos compatibles o permitidos, con las limitaciones que a continuación se indican, los siguientes:

- RESIDENCIAS COLECTIVAS:
 - Comunitarias, hasta 50 dormitorios y 1.500 m²
 - En régimen de aislamiento o vigilancia, hasta 25 dormitorios y 500 m²
- TALLERES:
 - Domésticos, hasta 50 m² y 2 C.V.
 - De artesanía, hasta 150 m² y 6 C.V., sólo en plantas baja y semisótanos
- COMERCIOS:
 - En plantas baja y sótano, hasta 500 m²
 - Mezclado (más del 60 %) con otros usos hasta 2.000 m²
- OFICINAS:
 - En plantas baja y sótano, hasta 500 m²
- ESPECTÁCULOS:
 - En planta baja y sótano, hasta 250 espectadores
- CENTROS DE REUNIÓN, RECREO O TURISMO:
 - En planta baja y sótano, hasta 500 m²
- CENTROS CULTURALES Y DOCENTES:
 - En planta primera, hasta 250 m²
 - En planta baja y sótano, hasta 500 m²
 - En edificio exclusivo o mezclado, hasta 2.000 m²

Art. 80.- Usos prohibidos

En las Agrupaciones de Bloques Abiertos de vivienda multifamiliar se prohíben los siguientes usos de la edificación:

- Vivienda unifamiliar.
- Residencias colectivas que superen los límites permitidos
- Talleres que superen los límites permitidos
- Garaje anejo a vivienda
- Estación de servicio

c.- Condiciones particulares de Volumen**Art. 81.- Límites de edificabilidad**

La edificabilidad de cada parcela será de 2,70 m²/M² en todas las Agrupaciones de Bloques abiertos.

Art. 82.- Altura de edificación y número de plantas

La altura máxima de edificación en todas las Agrupaciones de Bloques abiertos de vivienda multifamiliar será de 16,75 metros.

Sobre dicha altura sólo se permitirá los elementos aislados de las instalaciones generales del edificio que tengan que situarse por encima de la última planta, tales como Cuartos de maquinaria de aparatos elevadores, Depósitos, Escaleras de acceso a los mismos, o a la cubierta, etc.

El número máximo de plantas de edificación en las Agrupaciones de Bloques abiertos de vivienda multifamiliar será de cinco, quedando prohibidas todas las plantas adicionales de ático retranqueado o de aprovechamiento bajo la cubierta, sobre el número de plantas establecido. Sin embargo, no computarán como planta los elementos aislados de las instalaciones señalados en el artículo anterior.

Art. 83.- Superficie de ocupación

En las Agrupaciones de Bloques abiertos de vivienda multifamiliar no se limita la superficie de ocupación de suelo bajo rasante, que se puede extender al 100 % de la superficie del solar en todas las plantas. Sobre la rasante no superará el 60 % de la superficie de cada Agrupación

Art. 84.- Retranqueos

En las Agrupaciones de Bloques abiertos de vivienda multifamiliar no se establecen retranqueos obligatorios respecto a las alineaciones, autorizándose los retranqueos voluntarios respecto a las mismas, si no producen medianerías descubiertas.

Respecto a las lindes interiores de la parcela, se establecen retranqueos mínimos de 5 metros, salvo que la edificación vaya adosada en su testero a otra de la parcela contigua.

Art. 85.- Separación entre bloques

La separación entre bloques será igual o superior a los dos tercios de la altura del bloque más elevado, con un mínimo de diez metros. La distancia menor entre dos bloques, cuando no exista solape entre las construcciones, no será inferior al tercio de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro metros.

3.4. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AGRUPACIONES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (Ru)**a.- Condiciones de aplicación****Art. 86.- Definición**

Se definen como Agrupaciones de vivienda unifamiliar aquellas unidades básicas residenciales, compuestas por viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, sin elementos verticales comunes, con jardines o espacios libres privados en el interior de cada parcela y unos fondos máximos edificables que definen unas alineaciones variables interiores.

Art. 87.- Ámbito

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas particulares se extiende a las Agrupaciones de vivienda unifamiliar señaladas con el símbolo "Ru en los planos de ordenación y en los Cuadros Resumen de Características.

Art. 88.- Ordenación uniforme

Con carácter general, será aplicable a dichas unidades básicas la ordenación uniforme prevista en la Ordenanza 5ª de Edificación en Vivienda unifamiliar establecida en el capítulo 8.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca de 2007, con las excepciones o particularidades que a continuación se señalan.

b.- Condiciones particulares de uso**Art. 89.- Clasificación de usos**

Los usos detallados se clasifican en cuatro categorías: característicos, exigibles, compatibles y prohibidos, que se definen y especifican en los siguientes artículos.

Art. 90.- Uso característico o dominante

El uso característico, preferente o dominante a que hay que destinar cada agrupación y cada parcela es el residencial, en forma de viviendas unifamiliares que pueden ser:

- Viviendas unifamiliares independientes, sin elementos comunes, adosadas, pareadas o aisladas.
- Viviendas unifamiliares adosadas o pareadas con algunos elementos horizontales comunes, tales como accesos y jardines, pero con comunicaciones verticales independientes dentro de cada vivienda.
- Jardines o espacios libres deportivos y recreativos, privados o comunitarios, en el resto de la parcela no ocupado por las edificaciones.

Art. 91.- Usos exigibles

Se considera de carácter obligatorio el uso de garaje en la proporción mínima de dos plazas por cada vivienda o por cada 100 m² de superficie construida destinada a otros usos.

Art. 92.- Usos compatibles

Se consideran usos de la edificación compatibles y permitidos con ciertas limitaciones, los siguientes:

- Residencias colectivas:
 - Comunitarias, hasta 50 dormitorios y 1.500 m²
 - En régimen de aislamiento o vigilancia, hasta 25 dormitorios y 500 m²
 - Eventuales, hasta 50 dormitorios y 1.500 m²
- Talleres:
 - Domésticos, hasta 50 m² y 2 C.V.

- De artesanía, hasta 150 m² y 6 C.V., sólo en planta baja y semisótano de cada agrupación comunitaria de viviendas unifamiliares y sin superar el 20% de la edificabilidad de la agrupación.
- Comercios:
 - En planta baja y sótano, hasta 250 m² en cada agrupación
- Oficinas:
 - En planta baja y sótano, hasta 250 m² en cada agrupación.
 - En edificio exclusivo, o mezclado con otros usos no residenciales, hasta 500 m².
- Espectáculos:
 - En edificio exclusivo, hasta 250 espectadores.
- Centros de reunión, recreo, o turismo:
 - En edificio exclusivo, o mezclado con otros usos no residenciales, hasta 500 m².
- Centros culturales y docentes:
 - En edificio exclusivo, o mezclado con otros usos no residenciales, hasta 500 m².
- Garajes:
 - En edificio exclusivo, o mezclado con otros usos no residenciales, hasta 500 m² en la planta baja; y hasta la totalidad de la superficie de una sólo planta sótano.

Art. 93.- Usos prohibidos

Se prohíben los siguientes usos de edificación en las Agrupaciones de vivienda unifamiliar:

- Viviendas multifamiliares en régimen de propiedad horizontal con elementos verticales comunes.
- Residencias colectivas que superen los límites tolerados en el artículo anterior.
- Talleres que sobrepasen los límites permitidos.
- Comercio en edificio exclusivo.
- Oficinas, espectáculos, centros de reunión, culturales y docentes, y garajes que superen los límites admitidos.
- Estación de servicio del automóvil.

c.- Condiciones particulares de volumen

Art. 94.- Límites de edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela y de cada Agrupación de vivienda unifamiliar no será superior a 0,70 m²/M², con los criterios de cómputo establecidos en las Normas urbanísticas del Plan General de Salamanca.

Los garajes colectivos de cada agrupación no consumirán edificabilidad, si su superficie no supera 30 m² por cada plaza ni el 60 % de la superficie construida restante.

Los garajes individuales de las viviendas unifamiliares independientes, no consumirán edificabilidad si su superficie construida no sobrepasa 30 m² por cada plaza.

Art. 95.- Altura de edificación

La altura máxima de edificación será de 7,50 metros, medida con los criterios establecidos en el artículo 65 de estas Ordenanzas. En parcelas de gran pendiente, nunca se producirán alturas de fachadas interiores superiores a 10,00 metros, por efecto de la diferencia de cota altimétrica entre la rasante de la calle y la rasante de los espacios libres interiores.

Art. 96.- Número de plantas

El número máximo de plantas será dos, medidas con los criterios establecidos en el art. 57 de estas Ordenanzas. En las parcelas de gran pendiente, las fachadas posteriores no incrementarán en más de una planta el número máximo establecido de dos plantas de edificación, por efecto de las diferencias de nivel entre la calle y los espacios libres interiores de cada parcela o agrupación. Sobre las dos plantas completas de edificación se podrá autorizar, sin que computen como planta, los sobrados o desvanes que se aprovechen bajo los faldones inclinados de las cubiertas, siempre que no se fuerce para ello ni la forma, ni la inclinación de las mismas. A tal efecto no se superará una pendiente máxima del 58%, correspondiente al ángulo de 30 grados sexagesimales.

Art. 97.- Superficie de ocupación

La superficie máxima de ocupación de la parcela por la edificación no será superior al 70% en las plantas baja y alta, ni al 35 % en la planta de aprovechamiento bajo la cubierta.

La superficie de la parcela no ocupada por la edificación en la planta baja, se destinará a jardines o espacios libres recreativos o deportivos, de titularidad privada o comunitaria.

Art. 98.- Retranqueos

Respecto a la alineación se establece un retranqueo mínimo de 4,00 metros con carácter obligatorio.

Respecto a la linde posterior opuesta a la alineación, se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3,50 metros, tanto en las viviendas unifamiliares aisladas, como en las agrupaciones de viviendas adosadas.

- Respecto a las lindes laterales, sólo se establece retranqueo obligatorio de 2,50 metros, en cada vivienda aislada, en cada agrupación de 2 viviendas pareadas y en los extremos de cada promoción independiente o agrupación comunitaria de viviendas adosadas.

Art. 99.- Fondo máximo edificable

El fondo máximo de la edificación en todas sus plantas, medido a partir de su fachada retranqueada respecto a la vía pública, no sobrepasará en ningún caso los 18,00 metros.

Art. 100.- Patios interiores

Sólo se admitirán patios interiores cerrados dentro de cada vivienda si no producen luces enfrentadas con las viviendas colindantes. Sus dimensiones mínimas se expresan en el siguiente cuadro, según el uso de las habitaciones que habrán luces al patio y el grado de enfrentamiento de las mismas, con independencia de la altura de los paramentos del patio:

PATIOS INTERIORES

	DISTANCIA DEL HUECO AL PARAMENTO FRONTAL		DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS LATERALES CIEGOS	
	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego
Dormitorio o Cocina-comedor	4,00 m.	3,25 m.	3,25 m.	2,75 m.
Cocina independiente	3,00 m.	2,75 m.	2,75 m.	2,50 m.
Escalera y otros usos	2,75 m.	2,50 m.	2,50 m.	2,25 m.

Los patios abiertos a fachada exterior o interior tampoco deben producir luces enfrentadas entre viviendas. Los que tengan una profundidad superior a 1,50 metros cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

Longitud mínima del frente abierto:	3,00 m
Profundidad máxima:	4,50 m

Art. 101.- Exterioridad

Todas las viviendas tendrán un acceso identificable desde la vía pública o desde las vías interiores comunitarias; y dispondrán al menos dos habitaciones vivideras, estancia, cocina-comedor o dormitorio, que abran sus luces y vistas bien a la vía pública o a espacios libre públicos, o a otros espacios libres interiores, privados o comunitarios, que cumplan las siguientes dimensiones mínimas, para que se puedan considerar "exteriores" las viviendas que den a ellos:

Luces rectas mínimas enfrentadas:	7,00 m
Luces rectas mín. con paramentos frontales ciegos:	3,50 m
Diámetro mínimo:	3,50 m
Superficie mínima:	25,00 m ²

Si la cocina está incorporada a la estancia, deberán garantizarse un sistema de ventilación eficaz e independiente.

3.5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS

a.- Condiciones de aplicación

Art. 102.- Definición

Se definen como dotaciones y equipamientos aquellas edificaciones singulares destinadas a cubrir necesidades urbanas de servicios de interés público y social.

Art. 103.- Ámbito

Las presentes Ordenanzas particulares regirán sobre las edificaciones que se construyan en las parcelas destinadas en este Plan Parcial a Equipamientos (Eq). Con carácter general, será aplicable a dichas unidades básicas la ordenación uniforme prevista en la Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamientos establecida en el capítulo 8.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca de 2007, con las excepciones o particularidades que a continuación se señalan.

b.- Condiciones de uso**Art. 104.- Uso genérico**

Todas las parcelas y edificios contemplados en estas Ordenanzas particulares tendrán un uso genérico dotacional, estando destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad. El Proyecto de Edificación de un Centro de Interpretación de la Calzada sobre la parcela EqD-7 deberá ser autorizado por la Comisión Territorial de Patrimonio de Salamanca. Resultan de aplicación obligatoria todas las prescripciones de protección arqueológica de la Calzada Romana contenidas en el Anejo nº 1 a estas Ordenanzas.

b.- Condiciones de volumen**Art. 105.- Edificabilidad**

A los equipamientos EqD-1, EqD-2, EqD-3, EqE-2 y EqE-3 se les asigna la tipología Grado 2º según las definiciones establecidas en el Artículo 8.14.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca, con una edificabilidad de 2,50 m2/M2. A los equipamientos EqD-4, EqD-5, EqD-6, EqD-7, EqD-08, EqE-1, EqE-4, EqE-5 y EqE-6 se les asigna la tipología Grado 1º según lo establecido en la misma disposición, con una edificabilidad de 1,50 m2/M2.

En el equipamiento EqE-7, próximo al trazado de la Autovía A-66, la edificabilidad se reduce a 0,25 m2/M2.

Art. 106.- Altura y número de plantas de edificación

En todas las parcelas destinadas a equipamientos locales de titularidad pública la altura máxima de edificación será de 15,00 metros y cuatro plantas de piso

Art. 107.- Soportales

Se establecen soportales orientados hacia la plaza LpD en la edificación del equipamiento público EqD-2. Quedan definidos por una alineación interior en planta baja paralela a la alineación exterior a una distancia de 5 metros, conforme a los señalamientos del plano O.3.6 y por una altura libre mínima de 3,50 metros. La edificación podrá extenderse sobre el soportal, excepto en la planta baja y en las plantas bajo rasante. El pavimento de los soportales coincidirá con las rasantes de la Plaza. La edificación solo ocupará el espacio de soportal mediante los pilares necesarios para el soporte de las plantas superiores, que estarán uniformemente separados en cada fachada a una distancia mínima de 3,00 metros.

En Salamanca, a 30 de julio de 2008

EL ARQUITECTO REDACTOR, Fermín Querol Prieto

ANEJO Nº 1 A LAS ORDENANZAS DE USO DEL SUELO**PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE LA CALZADA ROMANA****1.- DISPOSICIONES GENERALES****1.1.- OBJETO**

Las presentes Normas tienen por objeto regular la conservación, protección, restauración, investigación y defensa de los restos o elementos arqueológicos de la Calzada de la Plata en el ámbito del Sector Zurguén II del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Salamanca de enero de 2007.

1.2.- MARCO LEGAL

Como establece la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en su artículo 40, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte asimismo

de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes o antecedentes.

El artículo 32.1.12 del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad de Castilla y León competencia exclusiva en materia de patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico, arquitectónico y científico, correspondiéndole la potestad legislativa y reglamentaria, así como la función ejecutiva, incluida la inspección, en todo lo referente a dichas materias, que sea de interés para la Comunidad y no se encuentre reservado al Estado.

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, tiene por finalidad la de proteger, acrecentar y difundir el Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como su investigación y transmisión a las generaciones futuras. El artículo 59 de la misma dice textualmente:

“Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar. Cuando se trate de hallazgos casuales, en ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el artículo 351 del Código Civil”.

Y el artículo 60 de la misma Ley prescribe textualmente:

1. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

2. En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54.

3. Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.

4. Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el Inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.

5. En ningún caso se podrá proceder a la extracción de los hallazgos arqueológicos efectuados a menos que ésta fuera indispensable para evitar su pérdida o destrucción.

6. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados a la Administración competente, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un museo público.

La Ley no agota por sí sola la regulación en materia de patrimonio cultural, exigiendo para alguno de sus contenidos el correspondiente desarrollo reglamentario. Así en virtud de la habilitación normativa contenida en la Disposición Final Tercera de la Ley 12/2002, de 11 de julio, se dicta el 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

1.3.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS

El patrimonio objeto de protección, la Calzada de la Plata, en su tramo comprendido en el Sector del Zurguén II de Salamanca se clasifica como “restos arqueológicos”, y está integrado por todos los bienes inmuebles, muebles, o depósitos que los contengan, de cualquier tipo, correspondientes a periodos históricos pasados, que pueden ser estudiados con metodología arqueológica para el enriquecimiento de la historia de Salamanca y de su provincia, de acuerdo con los principios del título V de la Ley 16/1985, dedicado al Patrimonio Arqueológico, la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Cualquier resto de dicha Calzada no conocido hoy día, que pudiera aparecer como consecuencia de excavaciones, remociones de tierras de cualquier índole o por azar, tendrán la consideración de Bien de Interés Cultural.

2.- DEFINICIÓN DE ÁREAS Y NIVELES DE PROTECCIÓN

A la vista de las investigaciones arqueológicas realizadas hasta la fecha en el Sector del Zurguén, se establecen dos áreas de protección y ordenación del tratamiento de los restos arqueológicos, atendiendo a su importancia histórica, relevancia científica y grado de conservación. A continuación se definen dichas áreas y se regulan las normas de actuación y protección en cada una de ellas.

2.1.- ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

Contiene restos arqueológicos de objetiva y probada relevancia, ya constatados, con un grado de conservación y entidad histórica tales que requieren su protección integral, con objeto de procurar su mayor difusión social, conocimiento científico, e investigaciones históricas.

Esta área, que se delimita en el plano adjunto O.3.4 de este Plan Parcial con trama rayada y una superficie de 8.113 metros cuadrados, integra el tramo de la Calzada que ha sido objeto de investigación y su entorno inmediato, donde se han efectuado las campañas de excavación y prospección por encargo de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León

2.2.- ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA CAUTELAR

Es un área más amplia en torno a la anterior, en la que se prevé la posible existencia de otros restos arqueológicos aislados o marginales y de prolongación del tramo de la Calzada que ha sido investigado. Se delimita en el plano adjunto O.3.4 de este Plan Parcial, con los símbolos LjD-2, y EqD-7 y una extensión total de 78.241,00 metros cuadrados.

Este área de protección cautelar está asignada por este Plan Parcial al Sistema Local de Espacios Libres Públicos con una extensión de 73.351,00 M2 (LjD-2) y al Sistema Local de Equipamientos de titularidad pública en una parcela de 4.890,00 M2 (EqD-7) para equipamiento de titularidad pública destinado a poner en valor dicho elemento histórico y cultural", contribuyendo de este modo a una mayor protección y divulgación social del Patrimonio.

3.- NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN

3.1.- NORMAS PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Los restos arqueológicos incluidos en este ámbito quedarán íntegramente protegidos y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga cualquier alteración de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, cubrimiento e integración y musealización.

Cualquier cambio del uso actual de los terrenos, los movimientos de tierras, las obras de urbanización, instalación de servicios urbanos, edificación y los demás actos que impliquen remociones del subsuelo quedarán condicionados a la previa realización de excavaciones arqueológicas dirigidas por técnico competente, de acuerdo con lo dispuesto en el Título IV del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El informe técnico especializado sobre el desarrollo de dichas excavaciones indicará en cualquier caso la necesidad o no de conservar los restos arqueológicos que puedan aparecer, correspondiendo a la Comisión de Patrimonio la autorización, condicionamiento, o desautorización de las obras solicitadas. Esta previa resolución de la Comisión resultará vinculante para la concesión de la licencia urbanística municipal

Aún cuando se integra dentro del Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso públicos el área de protección integral queda sujeta a la más estricta protección, conservación, permanencia, cubrimiento y exposición pública de los hallazgos arqueológicos de la Calzada de la Plata y demás restos arqueológicos que puedan existir en el subsuelo.

El Proyecto de Urbanización y el de Edificación del Centro de Interpretación de la Calzada sobre la parcela de dotación pública EqD-7 deberán ser autorizados por la Comisión Territorial de Patrimonio de Salamanca. En el transcurso de las obras se realizarán un control arqueológico y sondeos de comprobación.

3.2.- NORMAS PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN CAUTELAR

En el área de protección cautelar cualquier tipo de obra que suponga remociones del subsuelo quedará sujeta a la previa realización de sondeos mecánicos dirigidos por técnico competente. Dicho técnico emitirá informe dirigido al Servicio Territorial de Cultura y al Ayuntamiento, manifestando la existencia o no de restos o niveles arqueológicos, e in-

dicando la necesidad o no de realizar excavaciones con metodología arqueológica.

Ante cualquier solicitud previa a la licencia o de licencia urbanística para actos que impliquen movimientos de tierras del subsuelo, el Ayuntamiento deberá comunicar al solicitante la presente normativa de protección arqueológica, otorgándole un plazo máximo de 15 días naturales para la realización de los sondeos e informe arqueológico previos, mencionados anteriormente. En caso de que el Informe Arqueológico preliminar señale la necesidad de proceder a excavaciones arqueológicas, las obras quedarán paralizadas, hasta el total desarrollo de las mismas y análisis completo de los restos arqueológicos exhumados. El informe técnico especializado sobre el desarrollo de dichas excavaciones indicará en cualquier caso la necesidad o no de conservar los restos arqueológicos que puedan aparecer, correspondiendo a la Comisión Territorial del Patrimonio la autorización, condicionamiento, o desautorización de las obras solicitadas.

Si la obligatoria conservación "in situ" de restos arqueológicos que pudieran descubrirse en el futuro implicase pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará en su equivalente mediante los mecanismos previstos en la legislación urbanística.

En Salamanca, a 30 de julio de 2008.

EL ARQUITECTO REDACTOR, Fermín Querol Prieto.

ANEJO Nº 2 A LAS ORDENANZAS DE USO DEL SUELO NORMATIVA TÉCNICA

ANEJO Nº 2 A LAS ORDENANZAS DE USO DEL SUELO NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN EN PROYECTOS Y OBRAS DE EDIFICACIÓN

0.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN L.O.E.

- LEY 38/1999, de 5-NOV del Ministerio de Fomento
- B.O.E. : 6-NOV-1999

MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DE LA L.O.E.

- LEY 53/2002, de 30-DIC(Art. 105), de la Jefatura del Estado
- B.O.E.: 31-DIC-2002

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR, del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006

MODIFICACIÓN DEL REAL DECRETO 314/2006, DE 17 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

- REAL DECRETO 1371/2007, de 19-OCT, del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 23-OCT-2007

NORMAS SOBRE REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

- DECRETO 462/1971 de 11-MAR, del Ministerio de la Vivienda
- B.O.E. : 24-MAR-1971.
- MODIFICADO por RD 129/1985, de 23-ENE. B.O.E.: 7-FEB-1985

1.- ESTRUCTURAS

1.1.- ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

CTE. DB-SE. SEGURIDAD ESTRUCTURAL

- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006

CTE. DB-SE-AE. SEGURIDAD ESTRUCTURAL: ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006

CTE. DB-SE-C. SEGURIDAD ESTRUCTURAL: CIMIENTOS

- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006

NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN (NCSR-02).

- REAL DECRETO 997/2002, de 27-SEP, del Ministerio de Fomento

- B.O.E.: 11-OCT-2002
- 1.2.- ACERO
CTE. DB-SE-A. SEGURIDAD ESTRUCTURAL: ACERO
- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006
- 1.3.- FÁBRICA
CTE. DB-SE-F. SEGURIDAD ESTRUCTURAL: FÁBRICA
- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006
- 1.4.- MADERA
CTE. DB-SE-M. SEGURIDAD ESTRUCTURAL: MADERA
- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006
- 1.5.- HORMIGÓN
INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL (EHE).
- REAL DECRETO 2661/1998, de 11-DIC, del Ministerio de Fomento.
- B.O.E.:13-ENE-1999
- MODIFICADO por RD 996/1999, de 11-JUN. B.O.E.: 24-JUN-1999
- 1.6.- FORJADOS
INSTRUCCIÓN PARA EL PROYECTO Y LA EJECUCIÓN DE FORJADOS UNIDIRECCIONALES DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL REALIZADOS CON ELEMENTOS PREFABRICADOS "EFHE".
- REAL DECRETO 642/2002, de 5-JUL, del Ministerio de Fomento
- B.O.E.: 6-AGO-2002
- Corrección de errores: 30-NOV-2002
- FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES PARA PISOS Y CUBIERTAS.
- REAL DECRETO 1630/1980, de 18-JUL, de la Presidencia del Gobierno
- B.O.E.: 8-AGO-1980
- MODIFICACIÓN DE FICHAS TÉCNICAS A QUE SE REFIERE EL REAL DECRETO 1630/1980, SOBRE AUTORIZACIÓN DE USO PARA LA FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES DE PISOS Y CUBIERTAS.
- ORDEN de 29-NOV-1989. del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
- B.O.E.: 16-DIC-1989
- ACTUALIZACIÓN DEL CONTENIDO DE LAS FICHAS TÉCNICAS SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE USO PARA LA FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES PARA PISOS Y CUBIERTAS (a la EFHE).
- RESOLUCIÓN de 6-NOV-2002, de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo
- B.O.E.: 2-DIC-2002

2.- INSTALACIONES

- 2.1.- AGUA
CTE. DB-HS4. SALUBRIDAD: SUMINISTRO DE AGUA
- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006
- CTE. DB-HS5. SALUBRIDAD: EVACUACIÓN DE AGUAS
- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006
- CONTADORES DE AGUA FRÍA.
- ORDEN de 28-DIC-1988, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
- B.O.E.: 6-MAR-1989
- CONTADORES DE AGUA CALIENTE.
- ORDEN de 30-DIC-1988, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
- B.O.E.: 30-ENE-1989
- 2.2.- ASCENSORES
REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y SU MANUTENCIÓN (SÓLO ESTÁN VIGENTES LOS ARTÍCULOS 10 A 15, 19 Y 23)
- REAL DECRETO 2291/1985, de 8-NOV, del Ministerio de Industria y Energía

- B.O.E.: 11-DIC-1985. DEROGADO el 30-JUN-1999, con excepción de los art. 10-15, 19 Y 23.
- INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ITC-MIE-AEM 1, REFERENTE A ASCENSORES ELECTRO-MECÁNICOS.
- ORDEN de 23-SEP-1987, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 6-OCT-1987.
- Corrección errores: 12-MAY-1988.
- MODIFICACIÓN DE LA ITC-MIE-AEM 1, REFERENTE A ASCENSORES ELECTROMECAÑICOS
- ORDEN de 12-SEP-1991, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
- B.O.E.: 17-SEP-1991.
- Corrección errores: 12-OCT-1991.
- DEROGADAS ESTAS ORDENES EL 30-JUN-99, CON EXCEPCIÓN DE LOS PRECEPTOS DE LA ITC MIE-AEM 1 A LOS QUE SE REMITEN LOS ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO QUE SIGUEN VIGENTES (ART. 10-15, 19 Y 23).
- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS NO PREVISTAS EN LA ITC MIE-AEM 1, DEL REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y SU MANUTENCIÓN.
- RESOLUCIÓN de 27-ABR-1992, de la Dirección General de Política Tecnológica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
- B.O.E.: 15-MAY-1992.
- DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 95/16/CE SOBRE ASCENSORES.
- REAL DECRETO 1314/1997 de 01-AGO-97, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 30-SEP-1997
- Corrección de errores: B.O.E.- 28-JUL-1998
- OBLIGATORIEDAD DE INSTALAR PUERTAS EN CABINAS, SISTEMAS DE ALUMBRADO DE EMERGENCIA Y DISPOSITIVOS DE PETICIÓN DE SOCORRO, PARA LOS ASCENSORES QUE CARECEN DE ESTOS ELEMENTOS.
- ORDEN de 21-DIC-98, de la Comunidad de Castilla y León
- B.O.C. y L.: 20-ENE-99
- Corrección de errores: 26-ABR-99
- MODIFICADA por
- ORDEN de 16-NOV-2001
- B.O.C.y L.: 11-DIC-2001
- PRESCRIPCIONES PARA EL INCREMENTO DE LA SEGURIDAD DEL PARQUE DE ASCENSORES EXISTENTE
- REAL DECRETO 57/2005, de 21-ENE, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio
- B.O.E.: 4-FEB-2005
- Entrada en vigor: A los seis meses de su publicación en el BOE
- APARATOS ELEVADORES HIDRÁULICOS.
- ORDEN de 30-JUL-74. del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 9-AGO-74
- ASCENSORES SIN CUARTOS DE MÁQUINAS.
- RESOLUCIÓN de 3-ABR-97. de la Dirección General de Tecnología y Seguridad Industrial del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 23-ABR-97
- Corrección de errores: 23-MAY-97
- ASCENSORES CON MÁQUINA EN FOSO
- RESOLUCIÓN de 10-SEP-98, de la Dirección General de Tecnología y Seguridad Industrial
- B.O.E.: 25-SEP-98
- 2.3.- AUDIOVISUALES, ANTENAS Y TELECOMUNICACIONES
INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES.
- REAL DECRETO-LEY 1/1998, de 27-FEB, de la Jefatura del Estado
- B.O.E. 28-FEB-1998
- REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS Y DE LA ACTIVIDAD DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES.

- REAL DECRETO 401/2003, de 4-ABR, del Ministerio de Ciencia y Tecnología
- B.O.E.: 14-MAY-2003
- DESARROLLO DEL REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS Y DE LA ACTIVIDAD DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES.
- ORDEN CTE/1296/2003, de 14-MAY, del Ministerio de Ciencia y Tecnología
- B.O.E.: 27-MAY-2003
- LEY GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
- Ley 32/2003, de 3-NOV, de la Jefatura del Estado
- B.O.E.: 4-NOV-2003
- 2.4.- CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN, AGUA CALIENTE SANITARIA Y GAS
- REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS (RITE)
- REAL DECRETO 1027/2007, de 20-JUL, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 29-AGO-2007
- Entrada en vigor: A los seis meses de su publicación en el BOE
- REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS. (RITE). Y SUS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS (ITE).
- REAL DECRETO 1751/1998, de 31-JUL, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 5-AGO-1998
- Corrección de errores: 29-OCT-1998
- MODIFICACIÓN DEL R.D. 1751/1998, POR EL QUE SE APRUEBA EL RITE Y SUS ITE Y SE CREA LA COMISIÓN ASESORA DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DE LOS EDIFICIOS.
- REAL DECRETO 1218/2002, de 22-NOV, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 3-DIC-2002
- Derogados por el R.D. 1027/2007 a partir de su entrada en vigor (29-FEB-2008)
- CRITERIOS HIGIÉNICO-SANITARIOS PARA LA PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA LEGIONELOSIS.
- REAL DECRETO 865/2003, de 4-JUL, del Ministerio de Sanidad y Consumo con rango de norma básica
- B.O.E.: 18-JUL-2003
- REGLAMENTO DE INSTALACIONES PETROLÍFERAS
- REAL DECRETO 2085/1994, de 20-OCT, del Ministerio de Industria y Energía
- INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS MI-IP 03 "INSTALACIONES PETROLÍFERAS PARA USO PROPIO"
- REAL DECRETO 1427/1997, de 15-SEP, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 23-OCT-1997
- Corrección de errores: 24-ENE-1998
- MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE INSTALACIONES PETROLÍFERAS Y DE LAS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS MI-IP-03 Y MI-IP-04.
- REAL DECRETO 1523/1999, de 1-OCT, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 22-OCT-1999
- REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE GAS EN LOCALES DESTINADOS A USOS DOMÉSTICOS, COLECTIVOS O COMERCIALES.
- REAL DECRETO 1853/1993, de 27-OCT. del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 24-NOV-1993
- Corrección errores: 8-MAR-1994
- INSTRUCCIÓN SOBRE DOCUMENTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO DE LAS INSTALACIONES RECEPTORAS DE GASES COMBUSTIBLES.
- ORDEN de 17-DIC-1985, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 9-ENE-1986
- Corrección errores: 26-ABR-1986
- REGLAMENTO SOBRE INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE GASES LICUADOS DEL PETRÓLEO (GLP) EN DEPÓSITOS FIJOS.
- ORDEN de 29-ENE-1986, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 22-FEB-1986
- Corrección errores: 10-JUN-1986
- REGLAMENTO DE REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS E INSTRUCCIONES "MIG"
- ORDEN de 18-NOV-1974, del Ministerio de Industria
- B.O.E.: 6-DIC-1974
- MODIFICACIÓN DE LOS PUNTOS 5.1 y 6.1 DEL REGLAMENTO ANTES CITADO.
- ORDEN de 26-OCT-1983, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 8-NOV-1983
- Corrección errores: 23-JUL-1984
- MODIFICACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ITC-MIG-5.1, 5.2, 5.5 y 6.2.
- ORDEN de 6-JUL-1984, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 23-JUL-1984
- MODIFICACION DEL APARTADO 3.2.1.
- B.O.E.: 21-MAR-1994
- MODIFICACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ITC-MIG-R.7.1, ITC-MIG-R.7.2.
- ORDEN de 29-MAY-1998, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 11-JUN-1998.
- SEGURIDAD EN LAS INSTALACIONES DE GAS
- ORDEN ICT/61/2003, de 23 de enero, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León
- B.O.C. y L.: 5-FEB-2003
- CTE. DB-HE4. AHORRO DE ENERGÍA: CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA DE AGUA CALIENTE SANITARIA
- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006
- CTE. DB-HS3. SALUBRIDAD: CALIDAD DEL AIRE INTERIOR
- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006
- PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN
- REAL DECRETO 47/2007, de 19-ENE, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 31-ENE-2007
- 2.5.- ELECTRICIDAD
- REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN. "REBT"
- REAL DECRETO 842/2002, de 2-AGO, del Ministerio de Ciencia y Tecnología
- B.O.E.: 18-SEP-2002
- AUTORIZACIÓN PARA EL EMPLEO DE SISTEMAS DE INSTALACIONES CON CONDUCTORES AISLADOS BAJO CANALES PROTECTORES DE MATERIAL PLÁSTICO.
- RESOLUCIÓN de 18-ENE-88, de la Dirección General de Innovación Industrial
- B.O.E.: 19-FEB-88
- CTE. DB-HE3. AHORRO DE ENERGÍA: EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN
- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006
- CTE. DB-HE5. AHORRO DE ENERGÍA: CONTRIBUCIÓN FOTOVOLTAICA MÍNIMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006
- 2.6.- INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.
- REAL DECRETO 1942/1993, de 5-NOV, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 19-FEB-88

- B.O.E.: 14-DIC-1993
- Corrección de errores: 7-MAY-1994

NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y DESARROLLO DEL REAL DECRETO 1942/1993, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y SE REVISAN EL ANEXO I Y LOS APÉNDICES DEL MISMO

- ORDEN 16-ABR-1998, del Ministerio de Industria y Energía
- B.O.E.: 28-ABR-1998

2.7.- RESIDUOS

CTE. DB-HS2. SALUBRIDAD: RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006

3.- PROTECCIÓN

3.1.- AISLAMIENTO ACÚSTICO

DOCUMENTO BÁSICO "DB-HR PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO" DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

- REAL DECRETO 1371/2007, de 19-OCT, del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 23-OCT-2007
- Entrada en vigor: Al día siguiente de su publicación en el BOE
- Periodo transitorio de 12 meses posteriores a su entrada en vigor durante los cuales se podrá continuar aplicando la NBE CA-88

NORMA BÁSICA NBE-CA-88 SOBRE CONDICIONES ACÚSTICAS DE LOS EDIFICIOS ACLARACIONES Y CORRECCIONES DE LOS ANEXOS DE LA NBE-CA-82.

- ORDEN de 29-SEP-1988, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- B.O.E.: 8-OCT-1988.

MODIFICA LA NORMA BÁSICA NBE-CA-82 SOBRE CONDICIONES ACÚSTICAS DE LOS EDIFICIOS

- REAL DECRETO 2115/1982, de 12-AGO, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
- B.O.E.: 3-SEP-1982
- Corrección errores: 7-OCT-1982

MODIFICA LA NORMA BÁSICA NBE-CA-81 SOBRE CONDICIONES ACÚSTICAS DE LOS EDIFICIOS

- REAL DECRETO 1909/1981, de 24-JUL, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
- B.O.E.: 7-SEP-1981
- Derogados por el R.D. 1371/2007, de 19-OCT. Periodo transitorio de 12 meses posteriores a su entrada en vigor durante los cuales se podrá continuar aplicando la NBE CA-88

LEY DEL RUIDO

- LEY 37/2003, de 17-NOV, de la Jefatura del Estado
- B.O.E.: 18-NOV-2003

DESARROLLO DE LA LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO, EN LO REFERENTE A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, OBJETIVOS DE CALIDAD Y EMISIONES ACÚSTICAS

- REAL DECRETO 1367/2007, de 19-OCT, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 23-OCT-2007

EVALUACIÓN Y GESTIÓN AMBIENTAL

- REAL DECRETO 1513/2005, de 16-DIC, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 17-DIC-2005

3.2.- AISLAMIENTO TÉRMICO

CTE. DB-HE1. AHORRO DE ENERGÍA: LIMITACIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA

- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006

3.3.- PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD

CTE. DB-HS1. SALUBRIDAD: PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD

- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006

3.4.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

CTE. DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda
- B.O.E.: 28-MAR-2006

CLASIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS DE CONSTRUCCIÓN Y DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN FUNCIÓN DE SUS PROPIEDADES DE REACCIÓN Y DE RESISTENCIA AL FUEGO

- REAL DECRETO 312/2005, de 18-MAR, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 2-ABR-2005

3.5.- SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

- REAL DECRETO 1627/1997, de 24-OCT, del Ministerio de la Presidencia.
- B.O.E.: 25-OCT-1997

MODIFICACIÓN DEL APARTADO C.5 DEL ANEXO IV

- REAL DECRETO 2177/2004, de 12-NOV, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 13-NOV-2004

MODIFICACIÓN DEL REAL DECRETO 1627/1997, DE 24-OCT

- REAL DECRETO 604/2006, de 19-MAY, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 29-MAY-2006

PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

- LEY 31/1995, de 8-NOV, de la Jefatura del Estado
- B.O.E.: 10-NOV-1995

DESARROLLO DEL ARTÍCULO 24 DE LA LEY 31/1995, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES, EN MATERIA DE COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES

- REAL DECRETO 171/2004, de 30-ENE, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
- B.O.E.: 31-ENE-2004

REGLAMENTO DE LOS SERVICIOS DE PREVENCIÓN

- REAL DECRETO 39/1997, de 17-ENE, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
- B.O.E.: 31-ENE-1997

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LOS SERVICIOS DE PREVENCIÓN.

- REAL DECRETO 780/1998, de 30-ABR, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
- B.O.E.: 1-MAY-1998

SEÑALIZACIÓN DE SEGURIDAD EN EL TRABAJO.

- REAL DECRETO 485/1997, de 14-ABR, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
- B.O.E.: 23-ABR-1997

MANIPULACIÓN DE CARGAS

- REAL DECRETO 487/1997, de 14-ABR, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
- B.O.E.: 23-ABR-1997

UTILIZACIÓN DE EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL

- REAL DECRETO 773/1997, de 30-MAY
- B.O.E.: 12-JUN-1997

DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA UTILIZACIÓN POR LOS TRABAJADORES DE LOS EQUIPOS DE TRABAJO

- REAL DECRETO 1215/1997, de 18-JUL
- B.O.E.: 7-AGO-1997

MODIFICACIÓN EN MATERIA DE TRABAJOS TEMPORALES EN ALTURA

- REAL DECRETO 2177/2004, de 12-NOV, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 13-NOV-2004

PROTECCIÓN DE LA SALUD Y SEGURIDAD DE LOS TRABAJADORES CONTRA RIESGOS RELACIONADOS CON AGENTES QUÍMICOS DURANTE EL TRABAJO

- REAL DECRETO 374/2001, de 6-ABR, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 1-MAY-2001

DISPOSICIONES MÍNIMAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA SALUD Y SEGURIDAD DE LOS TRABAJADORES FRENTE AL RIESGO ELÉCTRICO

- REAL DECRETO 614/2001, de 8-JUN, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 21-JUN-2001

PROTECCIÓN DE LA SALUD Y LA SEGURIDAD DE LOS TRABAJADORES FRENTE A LOS RIESGOS DERIVADOS O QUE PUEDAN DERIVARSE DE LA EXPOSICIÓN A VIBRACIONES MECÁNICAS

- REAL DECRETO 1311/2005, de 4-NOV, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
- B.O.E.: 5-NOV-2005

DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD APLICABLES A LOS TRABAJOS CON RIESGO DE EXPOSICIÓN AL AMIANTO

- REAL DECRETO 396/2006, de 31-MAR, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 11-ABR-2006

REGULACIÓN DE LA SUBCONTRATACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

- LEY 32/2006, de 18-OCT
- B.O.E.: 19-OCT-2006

DESARROLLO DE LA LEY 32/2006, DE 18 DE OCTUBRE, REGULADORA DE LA SUBCONTRATACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

- REAL DECRETO 1109/2007, de 24-AGO, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
- B.O.E.: 25-AGO-2007
- Corrección de errores B.O.E.: 12-SEP-2007

3.6.- SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

- CTE. DB-SU. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN.- REAL DECRETO 314/2006, de 17-MAR del Ministerio de Vivienda.- B.O.E.: 28-MAR-2006

4.- BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

- LEY 3/1998, de 24-JUN, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León
- B.O.C.y L. nº 123: 1-JUL-1998
- MODIFICADA por Ley de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas. LEY 11/2000, de 28-DIC. B.O.C.y L.: 30-DIC-2000

REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

- DECRETO 217/2001, de 30-AGO, de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social. Comunidad de Castilla y León
- B.O.C.y L. nº 172: 4-SEP-2001

ESTABLECIMIENTO DEL MÓDULO DE REFERENCIA PARA DETERMINAR LA CONDICIÓN DE "BAJO COSTE" EN LA CONVERTIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

- ORDEN FAM/1876/2004, de 18-NOV, de la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades de la Comunidad de Castilla y León
- B.O.C.yL.: 20-DIC-2004

INTEGRACIÓN SOCIAL DE MINUSVÁLIDOS (Titulo IX, Artículos 54 a 61)

- LEY 13/1982, de 7-ABR
- B.O.E.: 30-ABR-1982

IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, NO DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

- LEY 51/2003, de 2-DIC
- B.O.E.: 3-DIC-2003

CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS Y EDIFICACIONES

- REAL DECRETO 505/2007, de 20-ABR, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 11-MAY-2007
- Las condiciones básicas serán obligatorias a partir del día 1 de enero de 2010

5.- VARIOS

- 5.1.- INSTRUCCIONES Y PLIEGOS DE RECEPCIÓN

INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CEMENTOS "RC-03".

- REAL DECRETO 1797/2003, de 26-DIC, del Ministerio de la Presidencia
- B.O.E.: 16-ENE-2004
- Corrección de errores: 13-MAR-2004

INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CALES EN OBRAS DE ESTABILIZACIÓN DE SUELOS "RCA-92".

- Orden de 18-DIC-92 del Mº de Obras Publicas y T.
- B.O.E. 26-DIC-1992
- Obligatoria observancia en todas las obras de estabilización de suelos de la Administración del Estado

5.2.- OTROS

CASILLEROS POSTALES

REGLAMENTO POR EL QUE SE REGULA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS POSTALES.

- REAL DECRETO 1829/1999, de 3-DIC-1999, del Ministerio de Fomento
- B.O.E.: 31-DIC-1999

ANEXO III: RELACIÓN DE DOCUMENTOS

SUMARIO

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN
 - 2.- ÁREA DE PLANEAMIENTO
 - 3.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
 - 4.- PLAN PARCIAL DEL ZURGUÉN DE 1995
 - 5.- PRESENTE PLAN PARCIAL DEL ZURGUÉN II
- ANEJO.- EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EN LA CALZADA DE LA PLATA

DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA VINCULANTE

- 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO
 - 2.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
 - 3.- RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS
- ANEJO.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

DOCUMENTO Nº 3.- ESTUDIO ECONÓMICO

- 1.- CARGAS DE URBANIZACIÓN
 - 2.- VIABILIDAD ECONÓMICA
 - 3.- PLAN DE ETAPAS
- ANEJO.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS

- 1.- NORMAS DE PLANEAMIENTO
 - 2.- NORMAS DE GESTIÓN
 - 3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
- ANEJO Nº 1.- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE LA CALZADA DE LA PLATA
- ANEJO Nº 2.- NORMATIVA TÉCNICA

PLANOS I.1.- INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

- I.1.1.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- I.1.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. SISTEMAS GENERALES
- I.1.3.- PLAN GENERAL DE O. U. ORDENACIÓN DETALLADA Y CALIFICACIÓN
- I.1.4.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. SECTOR ZURGUÉN II

PLANOS I.2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE PLANEAMIENTO

- I.2.1.- BASE CARTOGRÁFICA
- I.2.2.- PLAN PARCIAL DE 1995
- I.2.3.- RONDA SUR, CALZADA ROMANA Y ZONA INUNDABLE
- I.2.4.- USO Y EDIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO
- I.2.5.- CONFIGURACIÓN CATASTRAL

PLANOS O.3.- ORDENACIÓN

- O.3.1.- SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO
- O.3.2.- ZONIFICACIÓN DE USOS Y ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR
- O.3.3.- ZONIFICACIÓN DE USOS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D" PARTE 1
- O.3.4.- ZONIFICACIÓN DE USOS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D" PARTE 2
- O.3.5.- ZONIFICACIÓN DE USOS EN UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"

O.3.6.- DELIMITACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"
PARTE 1

O.3.7.- DELIMITACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"
PARTE 2

O.3.8.- DELIMITACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"

PLANOS O.4.- RED VIARIA

O.4.1.- PLANIMETRÍA Y APARCAMIENTOS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"
PARTE 1

O.4.2.- PLANIMETRÍA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D" PARTE 2

O.4.3.- PLANIMETRÍA Y APARCAMIENTOS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"

O.4.4.- SECCIONES TRANSVERSALES TIPO

O.4.5.- PERFILES LONGITUDINALES. UNIDAD "D". CALLES D01 a D06

O.4.6.- PERFILES LONGITUDINALES. UNIDAD "D". CALLES D07 a D13

O.4.7.- PERFILES LONGITUDINALES. UNIDAD "E". CALLES E01 a E06

O.4.8.- PERFILES LONGITUDINALES. UNIDAD "E". CALLES E07 a E14

PLANOS O.5.- ESQUEMAS DE LOS SERVICIOS URBANOS

O.5.1.- REDES DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RIEGO EN LA UNIDAD "D"

O.5.2.- REDES DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RIEGO EN LA UNIDAD "E"

O.5.3.- REDES DE ALCANTARILLADO EN LA UNIDAD "D". AGUAS RESIDUALES

O.5.4.- REDES DE ALCANTARILLADO EN LA UNIDAD "E". AGUAS RESIDUALES

O.5.5.- REDES DE ALCANTARILLADO EN LA UNIDAD "D". AGUAS PLUVIALES

O.5.6.- REDES DE ALCANTARILLADO EN LA UNIDAD "E". AGUAS PLUVIALES

PLANOS O.6.- ESQUEMAS DE LOS SERVICIOS URBANOS

O.6.1.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"

O.6.2.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"

O.6.3.- ALUMBRADO PÚBLICO EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D" PARTE 1

O.6.4.- ALUMBRADO PÚBLICO EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D" PARTE 2

O.6.5.- ALUMBRADO PÚBLICO EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"

O.6.6.- CANALIZACIONES DE TELECOMUNICACIÓN EN LA UNIDAD "D"

O.6.7.- CANALIZACIONES DE TELECOMUNICACIÓN EN LA UNIDAD "E"

O.6.8.- CANALIZACIONES DE GAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"

O.6.9.- CANALIZACIONES DE GAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"

* * *

Fuenterroble de Salvatierra

Edicto

Por esta Alcaldía, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 43.5.a) y 44.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales vigente y así como en virtud de lo dispuesto en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local por Decreto del día 12 de julio de 2.007 he resuelto delegar todas las funciones delegables de esta Alcaldía, incluida la de emitir actos que afecten a terceros, para la tramitación del expediente de licencia municipal para ejecución de caseta taller artesanal industrial en la Calle La Iglesia, nº 16, promovido por Doña Mercedes Acevedo Aparicio, en el primer teniente de Alcalde de este Ayuntamiento Don Manuel Hernández Lorenzo, delegación de facultades que se extenderá durante la tramitación del expediente -Y hasta la resolución del mismo. Todo ello por ser la promotora del expediente de licencia la esposa de este Alcalde Presidente.

Decreto que surte efectos desde el día siguiente a su firma y que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento arriba invocado.

Fuenterroble de Salvatierra, 15 de septiembre de 2008.-El Alcalde-Presidente, Antonio Lozano de Castro.

* * *

Por esta Alcaldía se ha dictado decreto con fecha 8 de septiembre de 2.008 por el que se acuerda delegar en el Pleno de la Corporación la competencia de la Alcaldía para la incoación, tramitación y resolución de expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas. Decreto cuya parte dispositiva, y que se publica a los efectos del artículo 44 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, señala textualmente:

"DISPONGO.-

PRIMERO.- Delegar en el Pleno de la Corporación la facultad de esta Alcaldía, en materia de incoación, tramitación y resolución de todos los expedientes sancionadores que se tengan que iniciar a partir de esta

fecha en materia de infracciones urbanísticas, comprendiendo la delegación la tramitación completa de todos los expedientes sancionadores incluida su resolución, al ser dicha facultad una competencia de la Alcaldía conforme a la legislación urbanística de Castilla y León, y la legislación general sobre régimen local, a que aquella se remite a efectos de competencia, y ser una materia delegable conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 24 del Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local, y en virtud igualmente en cuanto a la forma de la delegación del artículo 43 y siguientes del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

De la presente delegación se dará cuenta al Pleno de la Corporación en la próxima sesión que celebre, a efectos de que se pronuncie sobre la aceptación de la misma, y en caso de ser aceptada, será el Pleno, desde entonces, el que ostentará la competencia para incoar, tramitar y resolver todos los expedientes sancionadores que sea necesario tramitar en este Municipio por infracciones urbanísticas, incluyendo la tramitación completa de cada expediente.

SEGUNDO.- El presente decreto de delegación, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, surtirá efectos al día siguiente a su firma, sin perjuicio de su publicación en el B.O.P y de su sometimiento al Pleno de la Corporación para que se pronuncie sobre la aceptación de la misma."

Fuenterroble de Salvatierra, 9 de septiembre de 2008.-El Alcalde-Presidente, Antonio Lozano de Castro.

* * *

Edicto de Delegación.

De acuerdo con las facultades conferidas por la Ley 7/85 reguladora de las Bases de Régimen Local y Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y por motivos vacacionales del día 19 al 29 de agosto de 2008, vengo a delegar todas mis facultades en el Teniente de Alcalde Don Manuel Hernández Lorenzo.

Fuenterroble de Salvatierra, 18 de agosto de 2008.-El Alcalde-Presidente, Antonio Lozano de Castro.

* * *

San Esteban de la Sierra

Anuncio de aprobación inicial.

El Pleno del Ayuntamiento de San Esteban de la Sierra en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de agosto de dos mil ocho, acordó la modificación de la Ordenanza municipal reguladora de la TASA DE TRÁNSITO DE GANADO, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 56 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, artículos 15 y 17 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente a la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que pueda ser examinado y se presenten las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho Acuerdo.

En San Esteban de la Sierra a 12 de septiembre de 2008.-El Alcalde, Miguel Ovejero Rodríguez.

* * *

Villamayor

Edicto

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 4 de septiembre del 2.008, cumpliendo lo dispuesto al efecto en el Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de Las Haciendas Locales, ha acordado con carácter provisional la modificación del siguiente tributo, así como la modificación de su correspondiente Ordenanza Fiscal:

Tasa por recogida domiciliaria de basuras