

DN-MV.MEMORIA VINCULANTE

ESTUDIO DE DETALLE del Sector SUNC-22 del PGOU.

SALAMANCA.

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA Abril 2010

DN-MV.Memoria Vinculante

INDICE

Nº pagina

<u>TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....</u>	<u>4</u>
CAPITULO 1. OBJETO E INICIATIVA:	4
CAPITULO 2. FUNDAMENTOS LEGALES DEL ESTUDIO DE DETALLE:	4
a) Adecuación del instrumento de planeamiento.	4
b) Competencia para su presentación.	4
c) Documentación mínima y tramitación.	5
CAPITULO 3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:	6
<u>TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....</u>	<u>7</u>
CAPITULO 1. OBJETIVOS:	7
a) Objetivos generales:	7
b) Objetivos específicos:	7
CAPITULO 2. PROPUESTAS:	8
a) Propuestas generales:	8
b) Propuestas específicas:	8
<u>TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL.....</u>	<u>16</u>
<u>TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.....</u>	<u>20</u>
CAPITULO 1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (ART.94, 102 Y 103 RUCYL):	20
a) Asignación uso pormenorizado.....	20
b) Asignación de intensidad de uso o edificabilidad.....	20
c) Asignación de tipología edificatoria.	21
d) Regulación de los usos pormenorizados (ordenanzas_comprende los anteriores).	21
e) Ponderación entre los usos posibles.....	25
f) Criterios para la calificación urbanística.	26
CAPITULO 2. SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS, SERVICIOS URBANOS, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS (ART 42 DE LA LUCYL Y 95, 104, 105 Y 106 DEL RUCYL):	27
a) Reserva para los sistemas locales de vías públicas (aparcamientos) y servicios urbanos (art. 42 LUCyL y 104 RUCYL):.....	27
b) Reserva para los sistemas locales de espacios libres públicos (art. 42 y art. 105 RUCYL):	29
c) Reserva para los sistemas locales de equipamientos (art. 42 de la LUCyL):	31
CAPITULO 3. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (ART. 42 LUCYL Y ART.107 RUCYL):	32
CAPITULO 4. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (ART.108 RUCYL):	33
CAPITULO 5. USOS FUERA DE ORDENACIÓN (ART.98 RUCYL):	33
CAPITULO 6. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS (ART.99 RUCYL):	36
CAPITULO 7. AREAS DE TANTEO Y RETRACTO (ART.100 RUCYL):	36
<u>TITULO V. RESUMEN EJECUTIVO.....</u>	<u>37</u>

CAPITULO 1. DELIMITACION DE AMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE:	37
CAPITULO 2. AMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANISTICAS:	37
TITULO VI. CUADRO DE SÍNTESIS.....	39
CAPITULO 1. CUADRO RESUMEN DE LAS RESERVAS OBLIGATORIAS:	39
CAPITULO 2. TABLA RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS:	40
ANEXOS	41
ANEXO 1. SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	41
ANEXO 2. DOCUMENTACION PARA SOLICITUD DE INFORME A LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO	42
ANEXO 3. INFORME DEL AREA DE INGENIERIA CIVIL DEL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (26/09/08)	47

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

CAPITULO 1. OBJETO E INICIATIVA:

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto incoar el procedimiento para establecer las determinaciones de ordenación detallada del sector SUNC-22 del PGOU de Salamanca.

La iniciativa para su elaboración del presente documento es **privada** realizándose por parte la sociedad INMOBILIARIA JOSIMA S.L.. Esta sociedad es en la actualidad propietaria de las parcelas catastrales de urbana 3775301 y 214 pol. 3 de rústica incluidas en el sector. El redactor del presente Estudio de Detalle es D. Roberto Silguero Ayuso arquitecto colegiado nº 3391 del Colegio Oficial de Arquitectos de León en representación de la sociedad Silguero Ayuso S.L. NIF B-37427523.

CAPITULO 2. FUNDAMENTOS LEGALES DEL ESTUDIO DE DETALLE:

a) Adecuación del instrumento de planeamiento.

El instrumento adecuado para el establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada para sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC) sin ordenación detallada es el la figura de Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo tal y como se expone en el art.131.c del RUCyL. Queda justificado por lo tanto la adecuación del instrumento de planeamiento a los objetivos generales perseguidos.

b) Competencia para su presentación.

La competencia para la elaboración del planeamiento urbanístico queda establecida en el art. 149 del RUCyL indicando la posibilidad de que estos sean elaborados por los particulares sin mayor indicación. Por otra parte los autores del presente documento, en aplicación del art. 7.1 del RUCyL, no encuentran en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables limitación alguna que imposibilite a la entidad promotora del Estudio de Detalle la presentación del mismo al Ayuntamiento para su tramitación. Por otra parte dicha entidad como propietaria de parte de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado tiene el derecho y el deber de urbanizar dichos terrenos tal y como se recoge en los art. 42 y 43 del RUCyL. Para poder alcanzar este derecho es preciso que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario (art. 42.2 del RUCyL). Entendemos por lo tanto que dicha sociedad no solamente se encuentra capacitada para la presentación del ED sino que se encuentra obligada a ello en cumplimiento del deber de urbanización.

c) Documentación mínima y tramitación.

Se exponen a continuación otros aspectos legislativos a tener en cuenta en cuanto a los aspectos documentales mínimos y procedimientos de aprobación de los Estudios de Detalle en Castilla y León:

a)El contenido específico de los Estudios de Detalle se detalla en el art. 136 del RUCyL. En desarrollo de este artículo la JCyL publicó con carácter de directriz y de manera orientativa la ITU 2/2006 sobre normalización de instrumentos de planeamiento urbanístico ITPLAN (Orden FOM 1572/2006 de 27 de septiembre_BOCyL 10/10/06). En este documento se detallan con mayor precisión el contenido de los Estudios de Detalle y este es el que se sigue para la elaboración tal y como se nos indica desde los servicios técnicos municipales.

b)La competencia para la aprobación definitiva de Estudios de Detalle en el caso que nos encontramos corresponde al Ayuntamiento en aplicación del art. 163.a del RUCyL.

c)El procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle se describe en el artículo 149 y siguientes del RUCyL. De manera sucinta se expone el procedimiento a seguir:

- 1.-Iniciación del procedimiento con la **presentación** del documento completo en el Ayuntamiento.
- 2.-Solicitud por parte municipal de los **informes sectoriales** y en el caso de considerarse adecuado el documento **aprobación inicial** con un plazo máximo desde la presentación de 3 meses a partir del cual se podrá solicitar el trámite de exposición pública por iniciativa privada.
- 2.-**Información pública** de una duración entre uno y tres meses desde la publicación del último de los anuncios preceptivos.
- 3.-Resolución sobre la **aprobación definitiva** por parte municipal con un plazo máximo de doce meses desde **la publicación** acuerdo de aprobación inicial siguiendo las precisiones del art. 165 del RUCyL o en su caso del art. 166.
- 4.-**Publicación** acorde al art. 175 del RUCyL y entrada en vigor de las determinaciones que contenga al día siguiente de su publicación.

El presente documento no se incluye dentro de ninguna de las situaciones contempladas en el art. 157 del RUCyL por lo que no se contempla durante la tramitación el trámite ambiental ni se incluye el informe ambiental que, de estar incluido, debería realizarse.

CAPITULO 3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

Este apartado encuentra justificación al menos desde los siguientes extremos:

1º El presente Sector de suelo urbano no consolidado se encuentra recogido en el PGOU aprobado definitivamente el 22 de enero de 2007 (BOCyL 23/01/07 , BOP 30/01/07) con la denominación de SUNC-22 (Avda. La Salle 162-176). La delimitación del presente sector y sus determinaciones de Ordenación General obligatorias y potestativas encuentran su justificación en dicho PGOU. No se modifican en este documento ninguna de sus determinaciones limitándose a completar la ordenación detallada.

2º Los propietarios de las parcelas dentro del suelo urbano no consolidado tienen la obligación de urbanizar sus terrenos (art. 43 y 43 del RUCyL) para lo que es preciso que se presente previamente el instrumento de desarrollo que establezca las determinaciones de ordenación detallada. En la ficha del sector se establece un plazo menor de tres años desde la publicación del PGOU (enero 2010) para que el cumplimiento de este deber.

3º En términos generales el PGOU apartado 2.8.2 (Pág. 17) de la Memoria Vinculante se expone la necesidad de desarrollar de manera prioritaria los sectores de suelo urbano no consolidado de la siguiente manera:

"...Es necesario, por tanto, redactar con carácter prioritario los estudios de detalle en suelo urbano no consolidado para introducir rápidamente en el mercado de solares 5.820 viviendas que amplíen las opciones posibles...."

4º El estudio económico del PGOU prevé la ejecución del sistema general de vías públicas al interior del sector (prolongación de la conexión con el puente Marín I) en el primer cuatrimestre posterior a la aprobación del PGOU. La aprobación del Proyecto de Reparcelación en el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación implicaría la consecución de estos terrenos por parte municipal para emplearlos al uso establecido sin necesidad de otros procedimientos de gestión (expropiación, ocupación directa,...).

TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO 1. OBJETIVOS:

a) **Objetivos generales:**

Los objetivos generales del presente Estudio de Detalle son coincidentes con los objetivos generales de la actividad urbanística fijados en el RUCyL y aquellos otros objetivos fijados en el propio PGOU en la medida que la entidad del ámbito y del instrumento que se propone lo permita.

El PGOU establece en este sector no solamente las determinaciones de ordenación general obligatorias y propone de manera vinculante otras potestativas como es la situación precisa de las Dotaciones Urbanísticas (vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos) y de las zonas con aprovechamiento lucrativo que habitualmente es asignada en los instrumentos de planeamiento de desarrollo. En estas condiciones, al advertir que estas tienen la condición de ordenación general tal como figura en la ficha del sector, el Estudio de Detalle tiene la finalidad principal de ordenar el aprovechamiento en las zonas ya formadas. Estas condiciones singulares de este sector motivan que la propuesta se acerque en apariencia a lo que se denomina habitualmente una ordenación volúmenes en parcelas ya definidas.

b) **Objetivos específicos:**

Es preciso, para un mejor entendimiento de los objetivos particulares de la ordenación, señalar algunos de los condicionantes particulares de este sector que lo condicionan desde las determinaciones del PGOU y que son

.-Alta densidad edificatoria en función del nº máximo de viviendas (10.213 m² de edificabilidad privada para 71 viviendas con una media de 144 m² construidos por vivienda) y el tamaño de la zona con aprovechamiento lucrativo no dotacional (4.555 m²). Estos datos implican un coeficiente de edificabilidad de 2,24 m²/m².

.-Dificultad para dar cabida a las reservas mínimas de dotaciones urbanísticas en la ordenación definida y vinculante establecida en el PGOU (nº aparcamientos).

.-Dificultad en la gestión del sector al incluir un alto porcentaje de terrenos destinados a Sistemas Generales_Viales Públicos con el inconveniente de que estos también se configuran de hecho como sistemas locales de las parcelas a las que da frente debiendo discurrir por ellos los servicios urbanos locales. Se hace además necesaria su ejecución para que sean de utilidad para los futuros usuarios de las edificaciones del sector algunas dotaciones públicas de los sistemas locales (espacios libres públicos) que se encuentran separadas físicamente por este sistema general.

Con estas premisas que por si solas motivan soluciones específicas los objetivos particulares se definen en las líneas siguientes:

Se pretende dar cabida al mejor y máximo aprovechamiento urbanístico permitido de manera compatible con la realización de una ordenación de calidad que atienda a una optimización de la situación de los diferentes usos con el fin de encontrar la mejores orientaciones, vistas, y con atención a los espacios públicos y privados que se conforman. Se pretende a su vez una ordenación con un alto grado de definición formal y volumétrica que dirija en gran medida la propuesta final de la edificación de los proyectos edificatorios posteriores. La pequeña entidad del sector, la estructura de la propiedad y las características de la estructura viaria nos llevan a perseguir soluciones f conjuntas a nivel de manzana así como la planificación conjunta de algunos de los servicios comunes a las diferentes comunidades que se conformen (aparcamiento, espacios libres privados,...) independientemente del resultado de la parcelación final.

Se considera necesario apostar con claridad por una ordenación que huya de propuestas meramente instrumentales, neutras y sin reflexión o contenido que delegan a los proyectos de edificación la suerte de la creación de ciudad. Es importante señalar que esta actitud no ha de ser contraria a la defensa del máximo y mejor aprovechamiento al que tienen derecho los propietarios de los terrenos incluidos en el sector. Como tampoco queremos que sea contraria al beneficio de los ciudadanos en lo referente al disfrute de una vivienda digna.

CAPITULO 2. PROPUESTAS:

a) Propuestas generales:

No pueden ser otras que las contempladas en el PGOU y que se encuentran indicadas en la ficha y plano del sector.

b) Propuestas específicas:

Para alcanzar los objetivos específicos señalados anteriormente ha sido necesario aglutinar en la solución presentada las condiciones parciales de los diferentes aspectos a los que hemos atribuidos la capacidad de dirigir la propuesta como son:

- b0.-Resolución de los condicionantes obligados desde la ordenación general del PGOU.
- b1.-Los usos y la mayor y mejor disposición de los mismos.
- b2.-La manzana como comunidad de servicios.
- b3.-La agrupación de las unidades de vivienda como sistema abierto.

Se realizan por lo tanto las siguientes propuestas específicas agrupándolas alrededor de estos aspectos:

b0.-Resolución de los condicionantes obligados desde la ordenación general del PGOU.

Acorde a la legislación urbanística de aplicación a fecha Noviembre 2009 se propone utilizar parte de la parcela señalada como dotacional equipamiento en el PGOU con un uso privado que consuma parte del aprovechamiento posible del sector. Entendemos que esta medida permite proponer soluciones volumétricas menos forzadas en la parcela edificable aumentando la calidad de los espacios conformados, como se intentara demostrar en los párrafos siguientes, tanto al exterior como al interior de la manzana. La posible disminución de las reservas a adjudicar al Ayuntamiento (equipamientos) se ven compensadas con la existencia de una nueva parcela de equipamiento privado que contribuye desde la diversificación de la oferta a la mejora de las dotaciones en la ciudad de Salamanca. Por otra parte no se nos ha trasladado una necesidad específica por parte del Ayuntamiento de un equipamiento público.

La escasez de viales públicos del sistema local definidos por el PGOU en el ED impide disponer sobre los mismos de la obligatoria reserva de plazas de aparcamiento en terrenos de uso y dominio público (art. 104 RUCyL). La dimensión de 12 m. del vial establecido es claramente insuficiente a su vez para permitir una correcta convivencia entre las necesidades de circulación de peatones y vehículos así como una necesidad de aparcamiento de entre 46 y 91 plazas. La realidad de las dotaciones previstas en el sector y el tamaño de este no hacen viable, en una primera aproximación, la disposición de este nº de plazas de aparcamiento públicas sobre parcelas de equipamientos o parcelas privadas o bajo viales públicos, siendo razonable su disposición en superficie y en las vías públicas. La solución planteada plantea la posibilidad de dar cabida a estas plazas del sistema local en la superficie del sistema general de vías públicas que cuenta con un total aprox. de 67 plazas en línea a los lados del vial. Se advierte que esta reserva de plazas de aparcamiento en sistemas generales no viene determinada de una manera obligatoria en la normativa urbanística. La propuesta que se realiza en el estudio de detalle ante estas incertidumbres y su implicación es la siguiente. Se fuerza la disposición de las plazas de aparcamiento sobre terrenos de uso y dominio público dentro del sistema local de vías públicas (35 plazas) . El resto de plazas de uso público a situar en terrenos de titularidad pública o privada (67 plazas a una media de 2 *5 m. de dimensión de la plaza) se situarían sobre el sistema general de vías públicas existente en el sector. Otra alternativa igualmente complicada sería incluir esta reserva de manera obligatoria sobre las zonas de equipamiento y aquellas privadas. Esta carga condiciona la formalización, financiación y gestión de la zona de aparcamiento y deberá ser evaluada en detalle en el Proyecto de Actuación (112 plazas privadas obligatorias a añadir las 67 plazas públicas con un consumo aprox. de 25 m² de construcción totales incluyendo calles, zonas comunes y accesos implica una superficie importante de sótano en uso público). La estructura de la propiedad y el tamaño de las parcelas edificables son otra dificultad añadida ya que esta reserva tiene su sentido como conjunto para facilitar y explotar dicho uso público en terreno privado.

La inclusión de un sistema general como el señalado en este sector que ocupa el 32% del mismo así como su posición y formalización interfiere decisivamente en el planeamiento y gestión del sector. Entendemos necesaria por lo tanto la coordinación entre la administración pública y los propietarios, agente urbanizador,... de este ámbito para hacer viable su ejecución. En la medida de las reducidas posibilidades desde la ordenación se han valorado de manera positiva aquellas opciones que solventarían en caso de un posible retraso en la ejecución de los sistemas generales la funcionalidad del conjunto edificable en cuanto a los accesos peatonales y rodados.

b1.-Los usos y la mayor y mejor disposición de los mismos.

Dentro del uso predominante residencial señalado en la ordenación general se ha elegido la tipología de viviendas en bloque que acogerían tanto aquellas libres como las de promoción pública obligatorias, como mejor opción para la ordenación de la parcela edificable señalada en el sector. Esta elección se debe al menor consumo de suelo de estas tipologías frente a las ya alternativas que preveían la inclusión parcial de edificios de viviendas unifamiliares similares a las realizadas en el lado este del sector y que obligarían a soluciones conjuntas mas abigarradas. Se ha buscado con esta solución y con las que veremos más adelante la creación de espacios más amplios al servicio de toda la manzana frente al consumo individual de estos. Entendemos que de esta manera se mejora el conjunto frente a otras soluciones de mayor desequilibrio entre las partes.

La opción señalada en el párrafo anterior en conjunto con la de desviar parte del aprovechamiento lucrativo y edificabilidad a la parcela dotacional privada a permitido una cierta holgura a la hora de situar los diferentes usos y responder por lo tanto a otras inquietudes urbanísticas ajenas a conceptos matemáticos de ocupación por altura así como a situar de una manera beneficiosa para los propietarios la edificabilidad máxima permitida.

Dentro de los usos lucrativos y además del uso residencial se proponen los siguientes usos compatibles seleccionados de entre aquellos posibles en función de aquellas de su rentabilidad, de la situación y tamaños de la parcela y de la tipología edificatoria (a la hora de definir los usos se ha seguido la normativa del PGOU).

.-Terciario_Incluye los siguientes usos básicos:

- *Comercio_Pequeno comercio_Tipo I
- *Oficinas_Tipo I
- *Recreativo_Salas de reunión y locales para consumo de bebidas y comidas_Tipo I y II
- *Otros servicios terciarios_Tipo I y II.

.-Dotacional_Equipamiento_Equipamiento grande_Tipo III y dentro de estos aquellos del *ámbito* del Sistema Local dentro de la titularidad privada. Entre estos posibles se descartan aquellos no adecuados a las características de la parcela como aquellos Deportivos resultando los siguientes:

Asistenciales

- *Centro de día 3ª edad.
- *Hogar 3ª edad y club mayores
- *Centro servicios sociales
- *Centros de bienestar social especializados sin alojamiento.
- *Centros residenciales para mayores.
- *Alojamiento alternativo para mayores.

Sanitario

- *Centro de salud sin internamiento

Sociocultural

- *Centro cultural polifuncional, exposiciones, audiciones.
- *Centro de culto.
- *Biblioteca mediana >200puestos y local 1200 m2.
- *Biblioteca de barrio 100 puestos y local <600 m2.
- *Centro cultural monofuncional, casas de juventud, casas exposiciones.
- *Centro cívico asociativo. Sedes asociaciones vecinales.

Educacional

- *Centros bachillerato y FP grado inferior.
- *Centros de educación de personas adultas.
- *Centro de enseñanza secundaria obligatoria.
- *Escuelas infantiles.
- *Centros de educación primaria.

.-Garaje aparcamiento

El resto de usos se refieren a las dotaciones urbanísticas públicas ya situadas en el PGOU y que su regulación de usos nos remitiremos a las ordenanzas propias del PGOU según su categoría. En caso de introducir cambios a la misma será para limitar aquellos imposibles en función del tipo de parcela o bien se introduzcan nuevas condiciones en función de la consecución de otros objetivos justificados en la presente memoria.

Una vez establecidos aquellos usos más adecuados se pasa a justificar de manera detallada su posición en el conjunto.

Viviendas:

Las viviendas se disponen en las plantas primera, segunda y tercera (máximo b+3) a lo largo de las dos calles principales con orientación sur y oeste (Lasalle y nuevo Sist. General) conformando dicha fachada pública a la vez que cierra el resto de la manzana y el espacio libre interior de estos viales. Esto se realiza para atender a la estrategia comercial de situar el mayor nº de viviendas a las calles principales a la vez que se protege el resto de los impactos que implican estos viales (trafico). La fachada a la calle de menor tamaño al este de la zona se conforma en dos plantas por encima de la baja con orientación este y con una altura similar a las edificaciones al otro lado de la calle y

en consonancia al tamaño de esta. De esta manera mejoramos también el interior de la manzana eliminando un altura a uno de los lados. El nº de viviendas y el tamaño de la zona nos obligan a establecer viviendas hacia el interior de la manzana. Estas se sitúan en una segunda línea detrás de las situadas hacia el Vial de Sistema General de nuevo con orientación este y con visuales sobre el lado de la manzana de menor altura. Las viviendas ocupan en este caso también la planta baja en contacto con el patio de manzana común.

La disposición finalmente adoptada evita la orientación norte y en menor medida la oeste (vientos dominantes) y dispone un nº elevado de las viviendas hacia los viales principales como estrategia comercial además de conformar un espacio interior adecuado para actividades comunes. Porcentualmente y en función de estos parámetros resultan los siguientes datos que son aproximados y sujetos a pequeñas variaciones de la formalización final de las mismas:

Por situación en relación a los viales:

Viviendas a las calles Lasalle y sist. Gral.	38 (54%)
Viviendas interiores (mín. 20 m.)	23 (32%)
Viviendas a calle secundaria (12 m.).	10 (14%)

Por situación en relación a la orientación de la fachada principal:

Viviendas a este.	33 (47%)
Viviendas a sur.	20 (28%)
Viviendas a oeste.	18 (25%)

A efectos de los cálculos para asignar y distribuir el aprovechamiento se propone asignar una superficie media para viviendas libres de 100 m² construidos totales (3 dormitorios) y 105 m² (84 m² útiles de media < 90 m² máximos) para aquellas de protección pública correspondientes al régimen general actual. Estas superficies incluyen la parte proporcional de zonas comunes a este uso.

Terciario:

Como uso compatible con el residencial se asigna una edificabilidad de 940 m² en uso terciario en la planta baja de la edificación con uso predominante residencial. La situación de este uso se propone por una parte hacia las calles La Salle y Sistema General que son aquellas de mayor atractivo y tránsito y por otra bajo las edificación situada hacia la calle secundaria al este donde de manera orientativa se situarían las viviendas de protección pública facilitando la equidistribución entre las partes. Este última zona se proponía libre de edificación en la planta baja para mejorar la zona de

espacio privado interior así como su continuidad con la calle secundaria. No ha sido posible finalmente al realizar un tanteo a la capacidad edificatoria de la propuesta y que concluyo con la necesidad de ocupar este espacio. A pesar de esta inconveniencia se ha pretendido hacer permeable dicha planta baja al exterior y configurarse como espacio común de la manzana. Este uso definido como uso terciario permitiría también otros usos de menor rentabilidad e incluiría aquellos dotacionales de equipamientos que fueran posibles en esta situación. Los usos básicos se eligen de entre los más adecuados de este uso general en función del tamaño y la posición.

Equipamiento Privado:

Como ya hemos explicado anteriormente la edificabilidad anterior no alcanza aún el máximo permitido al que se aspira. Si bien la zona asignada inicialmente con aprovechamiento lucrativo podría acoger este límite teniendo como único objetivo dar cabida a este edificabilidad. Sin embargo esta ordenación no se ha considerado adecuada (implicaría una ocupación total de la planta baja en usos compatibles al residencial que implica la imposibilidad de realizar un patio de manzana en las condiciones actuales y la disposición de todas las viviendas constreñidas ocupando las 3 alturas en todas los viales exteriores y espacios libres públicos). La edificabilidad de dicha parcela se conformaría aplicando la máxima altura posible y la máxima ocupación hasta consumir la edificabilidad resultante y que haga rentable el establecimiento de determinadas actividades como la de residencias de ancianos,.... Se incluyen en esta propuesta los retranqueos legales obligatorios respecto del resto de la zona equipamiento público. El uso básico queda definido entre los posibles para el uso genérico Dotacional Equipamiento de sistema local aquellos compatibles con la tipología, tamaño y situación. La elección de la parte de la parcela que se destina a uno u otra titularidad se realiza con criterios de mejor composición del conjunto edificado.

Las recientes modificaciones introducidas en la normativa urbanística referidas a las reservas obligatorias y las indicaciones del PGOU son compatibles, en el momento de realizar el documento, con la propuesta. Se respeta la reserva del 30m²/100m² de superficie construible y se respeta el carácter de Dotación Equipamiento de Sistema Local de la parcela reflejada en el PGOU, que entendemos puede ser de tipo privado hasta la entrada en vigor de la modificación del RUCyL (17 de agosto de 2010).

Equipamiento Público:

La parcela restante se ordena con el pensamiento de abrir el patio de manzana para lo que se propone permitir la mayor ocupación pero una menor altura b+1 o bien destinarse a usos dotacionales no constructivos.

b2.-La manzana como comunidad de servicios.

Se propone como una cualidad de la propuesta por encima de los inconvenientes de su gestión el plantear en superficie una zona espacio libre privada mancomunada que mejora sin duda y para el conjunto de los propietarios cualquier otro estado de propiedad que se pudiera proponer. además se entiende positivo para la convivencia y la cohesión de este conjunto edificatorio disponer de este espacio de actividades, ocio y reunión. Esta comunidad de propietarios afectara y vinculará de manera obligatoria al conjunto de las diferentes parcelas que resulten del proyecto de actuación y los futuros propietarios privados incluyendo, si el Ayuntamiento encontrara positivo para interés público (acceso aparcamiento), a la parcela dotacional pública. No obstante, el Ayuntamiento como adjudicatario del 10% del aprovechamiento del sector, valorará en el Proyecto de Actuación la conveniencia de integrarse en la comunidad del aparcamiento y de los espacios libres privados sobre rasante pudiendo excluirse si así lo considera necesario. En cualquier caso será obligatorio establecer en el Proyecto de Actuación las servidumbres estrictamente necesarias para permitir una adecuado funcionamiento de las parcelas municipales

Este uso mancomunado implica una apuesta por la comunidad frente a otros regímenes individualistas presenta un segundo beneficio al proponerse bajo esta zona común un acceso común al conjunto de los garajes de las parcelas. Este hecho presenta las siguientes bondades frente al acceso individual:

- a) Permite el acceso a los garajes de manera independiente a los plazos de ejecución del sistema general.
- b) Unifica el nº de entradas previsible al garaje en posición sótano (1 por parcela) con el consiguiente beneficio público al reducirse la superficie de vial destinado a estos accesos, reducción de plazas de aparcamientos, vados,... sobre un vial público del sistema general
- c) Implica un ahorro para los propietarios al no ocasionar una pérdida de espacio al interior de sus parcelas en planta baja y sótano que en algunos casos, según el tipo y dimensiones de la parcela, significa la inutilización de una parte importante de la misma por el consumo habitual de las mesetas de desembarco y rampas de garaje. A pesar de tener que contribuir proporcionalmente al gasto común, este es sin duda menor al que correspondiera para un uso individual incluso sin contar con el ahorro de superficie ya señalado.

Será preciso señalar la obligación de gestionar estos espacios desde el proyecto de actuación vinculando las parcelas a estos fines.

b3.-La agrupación de las unidades de vivienda como sistema abierto.

Siguiendo la intención de una mayor definición y control arquitectónicos a la vez que se comprueba la viabilidad de las dimensiones propuestas para las parcelas edificables se establece de manera obligatoria una serie de condiciones de disposición de los módulos de vivienda a la vez que se acompaña de una definición precisa de las mismas donde se observa con claridad lo pretendido. La opción elegida es la de un sistema que establece una modulación en la fachada principal de construcción obligatoria, un segunda zona de construcción opcional y una situación orientativa en esta segunda zona de las comunicaciones verticales que condicionan el aprovechamiento de los sótanos. Estas situaciones propuestas además de aquellas otras como el uso o condiciones volumétricas menores (pero importantes) permiten un control volumétrico preciso dejando libertad a los proyectistas futuros para adaptarse a otro tipo de condiciones no recogidas en el ED. Se propone y se acompañan en el ED una serie de soluciones que permiten diferentes posibilidades en cuanto a la agrupación de los bloques y de las viviendas según su nº de habitaciones sin perder la unidad deseada..

La ordenación se enfrenta al conjunto de propuestas aquí expuestas para alambicar una solución unitaria con la que se pretende alcanzar lo objetivos señalados. Estas propuestas y el cumplimiento de los objetivos justifican la ordenación que se expone en los siguientes apartados.

TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL

Se justificación en este apartado el cumplimiento de las condiciones de ordenación general expuestas en el PGOU al no proponerse ni poderse proponer mediante este instrumento la modificación de las mismas.

La ordenación general que afecta a este ámbito se establece en la ordenanza 10ª de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU y en aplicación de esta en la ficha nº 22 del SU-NC.22 y en la documentación gráfica señalada en el anejo sectores de suelo Urbano No consolidado plano sector SU-NC.22/23. pasamos a justificar su cumplimiento haciendo antes una puntualización respecto de las dimensiones y parámetros a aplicar.

De la delimitación del sector que se detalla y justifica en el apartado d del titulo I, Capítulo 1 de la DI-MI Memoria Informativa resultan unas dimensiones ligeramente diferentes a la establecida en la ficha del sector. Esta diferencia es menor del 1% de la superficie total y seguramente podría sufrir nuevos cambios durante la redacción de Proyecto de Actuación. Ante esta situación, que afecta por lo tanto a los parámetros de densidad edificatoria y densidad de población es preciso realizar las matizaciones oportunas:

Es opinión de los técnicos redactores que de la doble indicación recogida en la ficha del sector al señalarse unos coeficientes de densidades edificatorias y de población máximas para el sector (art. 86 RUCyL) así como la cifra resultante de aplicar estos coeficientes a la superficie del mismo, debemos considerar más adecuada a la voluntad municipal plasmada en el PGOU, el respetar el coeficiente por encima de una aplicación realizada sobre una superficie aún no definitiva.. Este extremo se encuentra expuesto de manera expresa para otros sectores de SU-NC con grandes reservas de sistemas generales (apartado 3.2.1.4 de la memoria vinculante) y en la propia ficha del sector. De ser así se podría aumentar proporcionalmente los parámetros de nº máximo de viviendas y de densidad edificatoria en función de la superficie real del sector. A pesar de esto se propone el mantener los parámetros absolutos en m2 y nº de viviendas que fija la ficha del sector y que en cualquier caso cumple con los parámetros máximos y mínimos de la legislación.

Se justifica el cumplimiento de los parámetros reflejados en la ficha del sector reproduciéndola y señalando a continuación en ***negrita y cursiva*** los parámetros contemplados en el presente documento.

La aprobación de la LMUS en septiembre de 2008 y su entrada en vigor pleno en septiembre de 2009 modifican de manera directa alguna de las determinaciones reflejadas en la ficha del sector.

Las modificaciones detectadas son el cambio del concepto de índice de variedad de uso y la imposibilidad de comprobar en estos momentos su aplicación hasta la entrada en vigor de la

modificación del RUCyL de julio 09 y el aumento del parámetro de Índice de Integración Social hasta el 30%. A pesar de entender que no existen criterios en vigor para calcular el Índice de Variedad de Uso se calcula este en base al contenido del RUCyL no adaptado.

Ficha del sector SU-NC.22 Avda Lasalle 162, 176.DATOS INFORMATIVOS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Suelo urbano no consolidado
 SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR En ficha del PGOU 15.128 m²

Nueva medición del sector justificada en el apartado d) del título I, Capítulo 1 de la DI-MI Memoria Informativa: 15.198 m² (aumento del 0,47%)

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR En ficha del PGOU 10.213 m²

Nueva medición del sector justificada en el apartado d del título I, Capítulo 1 de la DI-MI Memoria Informativa: 10.292 m² (aumento del 0,79%)

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Estudio de detalle
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN Proyecto de Actuación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

USO PREDOMINANTE Residencial

Del total del aprovechamiento propuesto 8.834,60 m² se destinan a usos residenciales un total del 6.906,70 m² (78,17%).

USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS Los correspondientes a la tipología escogida en zona 5
 DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN 10.213 m² (0,67 m²/m²)

Siguiendo lo expuesto en los párrafos iniciales de este título para la nueva sup. del sector se propone una edificabilidad 10.213 m² que no alcanza la máxima 10.292 m².

DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN 10.213 m² (En ficha del PGOU 1 m²/m² , descontando la superficie de los Sistemas Generales)

Siguiendo lo expuesto en los párrafos iniciales de este título para la nueva sup. del sector se propone una edificabilidad (10.213/10.292) 0,99 m²/m² que no alcanza la máxima de 1 m²/m². al haber aumentado la medición de la superficie del sector a 10.292 m².

DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN 71 viviendas (En ficha del PGOU 70 viv/ha, descontando la superficie de los Sistemas Generales)

Siguiendo lo expuesto en los párrafos iniciales de este título para la nueva sup. del sector se propone un número de viviendas que no alcanza la máxima de 70 viv./ha.. Se propone esta situación para respetar el contenido de la ficha del PGOU en función de una superficie del sector que en cualquier caso puede aún oscilar en el momento de realizar el Proyecto de Actuación.

DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN 41 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO 10 %

Esta forma de calcular el índice de variedad de uso ha sido modificado desde el 18 de septiembre de 2009 y su aplicabilidad no es posible sin las indicaciones recogidas en la modificación del RUCyL que entrará en vigor el 17 de agosto de 2010. En cualquier caso este segundo cálculo resulta de las condiciones establecidas en las ordenanzas un Índice que oscila entre el 20,25% y el 29,45% superior al mínimo previsto del 10%.

ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA - ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)

30 % con la entrada en vigor de la Ley de Suelo estatal y su adaptación regional en la LMUS

La edificabilidad destinada a la construcción de VPP del total de la edificabilidad residencial (7.135 m²) es mayor del 30% de esta. Se atribuye un nº de viviendas a dicha edificabilidad que

TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Las determinaciones que comprenden la Ordenación Detallada para el Suelo Urbano No Consolidado se enumeran en el art. 101 del RUCyL. Siguiendo dicho orden relacionamos y justificamos las determinaciones del estudio de Detalle que completan la ordenación detallada.

CAPITULO 1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (ART.94, 102 Y 103 RUCYL):

La Calificación urbanística dentro de un sector de suelo urbano no consolidado de un PGOU de manera acorde a los artículos art. 94, 102 y 103 del RUCyL debe comprender la asignación, con las condiciones allí impuestas y para toda la superficie del sector, de los usos pormenorizados, la intensidad de uso o edificabilidad, la tipología edificatoria, una regulación de dichos usos pormenorizados así como el establecimiento de unos coeficientes de ponderación para cada uso.

Se propone establecer un total de 7 usos pormenorizados que dan forma a 7 ordenanzas donde se condensa gran parte de la calificación urbanística.

a) Asignación uso pormenorizado.

Ya se ha avanzado en el apartado anterior y se detalla de manera específica en el apartado d). Los usos pormenorizados propuestos parten de aquellos definidos en el PGOU con la lógica adaptación a las propuestas específicas del presente ED. La ordenación propuesta se ha realizado comprobando el cumplimiento de los art. 94.1.a 1ª y 2ª que reproducimos:

1ª.-Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

2ª.-Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales que no ocupen más de un 10 de la superficie.

b) Asignación de intensidad de uso o edificabilidad.

La asignación de la edificabilidad hasta consumir el máximo permitido se ha realizado con los criterios expuestos en el apartado b) del Capítulo 2 Título II en función del uso. Siguiendo estas propuestas se ha repartido de la siguiente manera la edificabilidad total entre aquellos usos lucrativos:

Residencial vivienda libre:	<u>5.000 m2</u>
Residencial vivienda protegida:	<u>2.205 m2</u>

Usos compatibles del residencial en planta baja y sótano:	<u>940 m2</u>
Usos Dotacionales privados:	<u>2.068 m2</u>
TOTAL:	<u>10.213 m2</u>

Por otra parte en los terrenos con uso dotacional público de vías públicas y espacios libres se le han asignado la edificabilidad que se permite en terrenos similares en las ordenanzas del PGOU. Para la parcela dotacional equipamiento se ha asignado una intensidad de uso que permite la ocupación total de la parcela en dos alturas. No se ha considerado dotar de mayor edificabilidad a esta parcela en el conjunto de la manzana ya que esta cuenta con una importante edificabilidad en usos equipamiento y se pretende conseguir no cerrar a nivel perceptual el espacio interior de la manzana.

c) Asignación de tipología edificatoria.

La tipología del conjunto edificatorio que se propone es la de edificación en manzana cerrada con patio de manzana. Si bien la tipología presenta algunas características que son necesarias para responder a las propuestas planteadas anteriormente.

Se propone una configuración de las edificaciones vinculadas a los viales pero no alineadas al mismo. Se hace de esta manera por facilidad geométrica manteniendo encuentros ortogonales en la edificación así como permite ampliar la percepción del encuentro entre los dos viales principales. La última razón reside en que permite una cierta libertad al interior de la parcela para resolver el posible desnivel entre la planta de acceso y la rasante de la calle.

En cualquier caso la nueva alineación a la Avda. Lasalle es una continuidad de la existente en esta misma avenida.

Por otro lado los proyectos de urbanización y edificatorios deben diferenciar entre los espacios libres privados no edificados junto a los límites de las parcelas y los públicos para no dar lugar a confusiones en el mantenimiento o gestión de dichos espacios.

d) Regulación de los usos pormenorizados (ordenanzas_comprende los anteriores).

Las ordenanzas propuestas son las siguientes:

- Ordenanza 1ª de Edificación específica.
- Ordenanza 2ª de Zonas libres de uso y dominio privados.
- Ordenanza 3ª de Sistemas locales de equipamiento_Privado.
- Ordenanza 4ª de Sistemas locales de equipamiento_Público.
- Ordenanza 5ª de Sistemas locales de Espacios libres públicos.
- Ordenanza 6ª de Sistemas locales de vías públicas.
- Ordenanza 7ª de Sistemas generales de vías públicas.

Pasamos a detallar el contenido de estas ordenanzas:

1) Ordenanza 1ª de Edificación específica.

En esta ordenanza se han incluido los terrenos donde situar el aprovechamiento residencial y aquellos usos compatibles de este en planta baja y sótano. Se sitúa alrededor del terreno indicado en el PGOU como edificable y en contacto con las vías públicas y espacios libres públicos. Esta disposición implica la existencia de una parcela a modo de patio de manzana al interior y una disposición de la edificación en tipología de bloque alrededor de este patio con una altura variable (entre 3 y 4 plantas) hasta la máxima permitida. En esta ordenanza y siguiendo las propuestas antes referidas se detalla específicamente zonas de movimiento de la edificación por cada altura y con indicación de los usos posibles. también se incluyen unas condiciones específicas que responden como hemos dicho a las propuestas realizadas en el Capítulo II del Título II de esta memoria.

Se ha optado en este caso por la realización de una ordenanza específica no contemplada en el PGOU siguiendo las pautas del art. 8.11.2 2) de las Normas Urbanísticas. Se justifican los condicionantes urbanísticos propuestos de la siguiente manera:

La referencia más cercana a la ordenanza propuesta en el PGOU es aquella nº 6 de "Edificación en Manzana con Patio" si bien para permitir los objetivos y la gestión de la futura manzana se ha optado por dividir en dos ordenanzas diferentes la zona edificada y el espacio libre privado (patio de manzana).

*En referencia a esta ordenanza se establece un régimen de usos (art. 8.7.1 PGOU) más restrictiva de la propuesta en el PGOU con el fin de excluir aquellos usos que no permiten alcanzar los objetivos señalados tal y como se justifica en el apartado T.II-C.2 b1.-"Los usos y la mayor y mejor disposición de los mismos".

*En relación a la Tipología (art. 8.7.2 PGOU) se incluye en la ordenación una ordenación precisa de volúmenes si bien la alineación exterior de la edificación no responde de manera exacta con la alineación exterior de las parcelas. La edificación conforma en cualquier caso de una manera clara los viales públicos facilitando una zona de adaptación entre la edificación sobre rasante y la rasante incierta del vial público además de proponer una ordenación limpia en base a ejes ortogonales.

*En relación a la parcelación (art. 8.7.3 PGOU) se ha realizado un esfuerzo importante para regular que la parcelación resultante del proyecto de actuación no imposibilite o desvirtúe la ordenación propuesta que implica una correcta disposición de la edificación y distribución del aprovechamiento.

*La propuesta es compatible con la ordenanza de referencia en lo referente a ocupación (art. 8.7.4 PGOU) , patios de parcela, altura de la edificación o alturas de piso. Se han introducido

en el estudio de detalle un mayor grado de definición de alguno de estos aspectos con el objetivo de alcanzar los objetivos de calidad propuestos.

*El espacio de patio de manzana (art. 8.7.10 PGOU) regulado en una ordenanza propia cumple sobradamente las condiciones dimensionales planteadas en la ordenanza del PGOU teniendo una dimensión mínima de 21 m. frente a los 15 m. del PGOU para una altura máxima de la edificación en cualquier caso < de 15m.

*La profundidad de la edificación máxima (art. 8.7.11 PGOU) planteada en el ED es de 27 m. frente a los 25 m. previstos en el PGOU. Se acompaña a la ordenación las tipologías de vivienda y su agrupación que justifican esta propuesta que en ningún caso empeoran el aprovechamiento de la parcela o las condiciones higiénicas de las viviendas. La mayor dimensión permite además una mayor posibilidad de adaptación a las diferentes opciones además de permitir un más holgado aprovechamiento del uso garaje en posición semisótano.

*La profundidad del vuelo (1,30 m.) a la fachada sur (art. 8.7.12 PGOU) se justifica por la necesidad de evitar un soleamiento excesivo, el disponer de una dimensión de terraza que permita un cierto uso superando las reducidas dimensiones habituales. Se indica su situación al interior de la parcela y que la aplicación de la edificabilidad a estos espacios será la que le corresponda en el PGOU (art. 6.2.16.).

2) Ordenanza 2ª de Zonas libres de uso y dominio privados.

En esta ordenanza se han incluido los terrenos sin aprovechamiento urbanístico al interior de la manzana y con acceso directo desde el vial este que podrán servir de zona mancomunada de todas las parcelas edificables del sector. Se ha definido específicamente las condiciones de uso, las condiciones ligadas al régimen de propiedad que han de seguirse para el buen funcionamiento del patio de manzana mancomunado .

Para el establecimiento de esta ordenanza se parte de la ordenanza 20 del PGOU si bien y debido a las condiciones específicas de esta parcela se ha optado por la realización de una ordenanza específica no contemplada en el PGOU siguiendo las pautas del art. 8.11.2 2) de las Normas Urbanísticas. Se justifican los condicionantes urbanísticos propuestos de la siguiente manera:

*La ordenación propuesta se entiende compatible con la ordenanza 20 grado 2 y las condiciones de patio de manzana de la ordenanza 6ª si bien se han añadido nuevas determinaciones que completan estas vinculadas a la resolución de posibles conflictos en la gestión de estos espacios.

3) Ordenanza 3ª de Sistemas locales de equipamiento Privado.

En esta ordenanza se han incluido los terrenos que se han señalado como privados entre los señalados en el PGOU como dotacionales equipamientos tal y como se ha justificado en apartados anteriores. Los parámetros señalados en esta ordenanza pretenden hacer posible la consecución de las propuestas y objetivos señalados en el Capítulo II del Título II de esta memoria con las condiciones de la parcela y su situación en la manzana.

Para el establecimiento de esta ordenanza se parte de la ordenanza 13 del PGOU si bien y debido a las condiciones específicas de esta parcela se ha optado por la realización de una ordenanza específica no contemplada en el PGOU siguiendo las pautas del art. 8.11.2 2) de las Normas Urbanísticas. Se justifican los condicionantes urbanísticos propuestos de la siguiente manera:

*La ordenación propuesta se puede entender una variante compatible con los objetivos de la ordenanza 13 en el grado 1 adaptando a las condiciones particulares del ED (usos posibles, edificabilidad, tipología,) y considerando que las condiciones mínimas de los patios interiores se regulan adecuadamente en el apartado 6.4.9. de las Normas urbanísticas del PGOU.

4) Ordenanza 4ª de Sistemas locales de equipamiento Público.

En esta ordenanza se han incluido los terrenos que se han señalado como públicos entre los señalados en el PGOU como dotacionales equipamientos tal y como se ha justificado en apartados anteriores.

Para el establecimiento de esta ordenanza se parte de la ordenanza 13 del PGOU si bien y debido a las condiciones específicas de esta parcela se ha optado por la realización de una ordenanza específica no contemplada en el PGOU siguiendo las pautas del art. 8.11.2 2) de las Normas Urbanísticas. Se justifican los condicionantes urbanísticos propuestos de la siguiente manera:

*La ordenación propuesta se puede entender una variante compatible con los objetivos de la ordenanza 13 en el grado 1 adaptando a las condiciones particulares del ED (usos posibles, edificabilidad, tipología,) y considerando que las condiciones mínimas de los patios interiores se regulan adecuadamente en el apartado 6.4.9. de las Normas urbanísticas del PGOU.

5) Ordenanza 5ª de Sistemas locales de Espacios libres públicos.

En esta ordenanza se han incluido los terrenos que se han señalado de manera vinculante en el PGOU como espacios libres públicos.

Para el establecimiento de esta ordenanza se parte de la ordenanza 19 del PGOU si bien y debido a las condiciones específicas de las parcelas en relación con la ordenanza del PGOU se ha resumido y adaptado esta en una ordenanza específica no contemplada en el PGOU

siguiendo las pautas del art. 8.11.2 2) de las Normas Urbanísticas. Se justifican los condicionantes urbanísticos propuestos de la siguiente manera:

*La ordenación propuesta se puede entender una variante compatible con los objetivos de la ordenanza 19 para los sistemas locales adaptada a las condiciones particulares y objetivos del ED.

6) Ordenanza 6ª de Sistemas locales de vías públicas.

En esta ordenanza se han incluido los terrenos que se han señalado de manera vinculante en el PGOU como vías públicas del sistema local.

Para el establecimiento de esta ordenanza se parte de la ordenanza 16 del PGOU si bien y debido a las condiciones específicas de las parcelas en relación con la ordenanza del PGOU se ha resumido y adaptado esta en una ordenanza específica no contemplada en el PGOU siguiendo las pautas del art. 8.11.2 2) de las Normas Urbanísticas. Se justifican los condicionantes urbanísticos propuestos de la siguiente manera:

*La ordenación propuesta se puede entender una variante compatible con los objetivos de la ordenanza 16 adaptada a las condiciones particulares y objetivos del ED.

7) Ordenanza 7ª de Sistemas generales de vías públicas.

En esta ordenanza se han incluido los terrenos que se han señalado de manera vinculante en el PGOU como vías públicas del sistema general.

Para el establecimiento de esta ordenanza se parte de la ordenanza 15 del PGOU si bien y debido a las condiciones específicas de las parcelas en relación con la ordenanza del PGOU se ha resumido y adaptado esta en una ordenanza específica no contemplada en el PGOU siguiendo las pautas del art. 8.11.2 2) de las Normas Urbanísticas. Se justifican los condicionantes urbanísticos propuestos de la siguiente manera:

*La ordenación propuesta se puede entender una variante compatible con los objetivos de la ordenanza 15 adaptada a las condiciones particulares y objetivos del ED.

e) Ponderación entre los usos posibles.

El Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación inicial de fecha 25/06/09, reafirmando en el Resolución de Alcaldía de fecha 24/06/09, estimo que los coeficientes de ponderación a adoptar serían los siguientes. Transcribimos el texto del acuerdo:

.-El coeficiente de ponderación para uso VPP, con la previsión de 2.000€/m² para la venta de vivienda libre no parece adaptado a la realidad- Se propone para la Vivienda de Protección Pública (Régimen General) 0,5861 (en consonancia con otras actuaciones).

.-El uso comercial con el 0,80, solamente estudiado para este uso, pero parece haber más usos posibles, diferentes al comercial (por ejemplo oficinas), sin estudiar el alcance. Para usos diferentes del comercial el coeficiente será la unidad (1,00) incluso en oficinas.

.-Aunque puede ser válido el coeficiente 0,55 para cierto usos de equipamiento privado, pero para el uso de centro residencial de mayores será de 0,80, por lo que será este el aparecido en el Estudio de Detalle.

Quedan por lo tanto definidos justificadamente acorde al art. 102 del RUCyL los coeficientes de ponderación entre los diferentes usos permitidos en el sector en relación a la rentabilidad de cada uno de ellos.

Con la adaptación obligatoria del instrumento a la LMUS de septiembre de 2009, se reduce la trascendencia de los coeficientes de ponderación en la fase de planeamiento. Durante el Proyecto de actuación se podrá comprobar nuevamente la validez de estos coeficientes de manera más precisa.

f) Criterios para la calificación urbanística.

Se han seguido aquellas reglas marcados en el art. 103 del RUCyL que se reproducen a continuación:

1º.El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

.....

3º.En los sectores de suelo urbanizable delimitado, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

CAPITULO 2. SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS, SERVICIOS URBANOS, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS (ART 42 DE LA LUCYL Y 95, 104, 105 Y 106 DEL RUCYL):

a) Reserva para los sistemas locales de vías públicas (aparcamientos) y servicios urbanos (art. 42 LUCyL y 104 RUCYL):

Reserva de suelo para los servicios urbanos

Debido a que la zonificación ya se encontraba establecida como ordenación general en el PGOU y la pequeña entidad del sector no se han previsto suelos con calificación expresa de servicios urbanos. A la espera de la resolución definitiva del Proyecto de Actuación con las determinaciones completas de urbanización se han señalado en los planos de ordenación PO-2 las previsiones para estos espacios que se consideran necesarias para la correcta dotación del sector. Las instalaciones discurren por zonas dotacionales de titularidad, uso y dominio público figurando este tipo de usos como compatibles. Se prevé la posibilidad de situar un espacio para Centro de Transformación dentro de la parcela privada de Espacios Libres Privados.

Se justifica de la siguiente manera el cumplimiento del art. 104.4. y 104.5. del RUCyL:

El sistema local de vías públicas viene ya definido en el PGOU y su dimensión y trazado considera suficiente en función de los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria.

En referencia al ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración, se aportan en el en el anexo II de esta memoria vinculante los datos según los cuales el municipio cuenta en la actualidad con suficientes infraestructuras y autorizaciones de captación y vertido como para hacer frente a las demandas del sector.

El propio PGOU como se refleja en e mencionado anexo 2 justifica el caudal de agua disponible y su origen así como el tratamiento y vertidos actuales, entendiendo que estas actividades cuentan con informe favorable del Organismo de Cuenca.

En el T.III de las Normas Urbanísticas del estudio de detalle se determinan las previsiones y condiciones para el suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Reserva de suelo para aparcamientos

De acuerdo con la modificación introducida en la LMUS que entra en vigor el 18 de septiembre de 2009 para instrumentos en tramitación, según el artículo 42 de la LUCyL se debe prever dos plazas de aparcamiento de por cada 100 m2 construibles, al menos una de ellas de uso público, en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3.a) y 3.c) del art. 104 del RUCyL que se reproducen.

Art. 42 LUCyL...b) Se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles...

...

Art. 104 RUCyL...2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

3. *Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:*

- a) Al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.*
- b) Al menos el 50 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.*
- c)*

Cumplimiento de reserva de aparcamientos:

- .-La superficie del sector (excluidos los terrenos destinados a Sistemas Generales exteriores - dotaciones urbanísticas públicas) es de 10.292 m2
- .-La superficie construible del sector = 10.213 m2
- .-Plazas de aparcamiento obligatorias (2 plaza/100 m2 edificables) = 204 plazas
- .-Plazas de uso público mínimas (25%) = 51 plazas

Se han previsto los siguientes espacios para la disposición de la reservas obligatorias:

Plazas de uso público previstas:

Vía pública_Sistema local	35 plazas (484 m2)
Vía pública_oeste_Sistema general	39 plazas (503 m2)
Vía pública_este_Sistema general	28 plazas (353 m2)
TOTAL	102 plazas (1340 m2)

Las reservas así planteadas cumplen aquellos estándares mínimos establecidos en el RUCyL. Se trata de una propuesta que ha sido justificada en el apartado b0 del Título II del Capítulo II de esta memoria vinculante.

.- Plazas de uso privado mínimas (50%) = 102 plazas

El cumplimiento de este nº de plazas privadas se condiciona desde la reserva mínima a realizar en cada parcela y que se establecen como uso complementario o exigible.

Plazas de uso privado previstas:

Vivienda colectiva (1 plaza *viv o 100m2 construibles) 71 viv. 7205 m2	72 plazas
Usos compatibles (1 plaza * 100m2 construibles) 940m2	9 plazas
Equipamiento privado (1 plaza * 100m2 construibles) 2068 m2	21 plazas
TOTAL	102 plazas

El nº de plazas parciales y totales cumplen aquellos estándares mínimos establecidos en el RUCyL.

Del total de plazas de uso público (102 plazas) 3 habrán de ser reservadas para persona en situación de discapacidad y movilidad reducida acorde al art. 35 y 5 del Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras. Su situación precisa se señalará en la documentación que defina la urbanización de la unidad. Se señala de manera orientativa su posición en los extremos de la vía del sistema local en los planos de ordenación, no existiendo ningún tipo de dificultad para su disposición en cualquiera de los espacios reservados para este fin.

b) Reserva para los sistemas locales de espacios libres públicos (art. 42 y art. 105 RUCYL):

Se deben cumplir las condiciones señaladas en los artículo 42 de la LUCyL y 105 del RUCyL que reproducimos parcialmente:

Art. 42 LUCyL... a) Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado,....

Art. 105 RUCyL... 2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

c).....

3.*En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos, cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 metros cuadrados, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.*

En aplicación de estas reservas el PGOU ya dejó definidas los espacios destinados a estas reservas y que cuantifico en 3228 m2 dividido en 3 zonas. Al establecer la ordenación detallada se mantienen estas áreas pero de una nueva medición al adaptar las

determinaciones del PGOU a la situación real de los terrenos resulta 3260 m². Esta superficie cumple numéricamente los estándares mínimos establecidos en la LUCyL y el RUCyL en virtud de lo siguiente.

Cumplimiento de reserva de espacios libres:

.-La superficie del sector (excluidos los terrenos destinados a Sistemas Generales exteriores - dotaciones urbanísticas públicas) es de 10.292 m²

.-La superficie construible del sector es = 10.213 m²

.-Reserva conjunta de Espacios libres públicos y Equipamientos públicos obligatorios (25 m²/100 m²) = 2.553,25 m²

Reservas:

EL - (A)	1.479 m ²
EL - (B)	1.009 m ²
EL - (C)	772 m ²
TOTAL RESERVAS Espacios Libres	3.260 m ²

Se comprueba por lo tanto el cumplimiento de los estándares solamente con el conjunto de Espacios Libres Públicos (3.260>2.553,25) debiendo estos espacios cumplir además los siguientes aspectos a justificar en el Proyecto de urbanización.

Se garantizará un adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no puede ser inferior al 50%.

Se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie mínima de 500 m² y de forma que pueda inscribirse un círculo de 20 m de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m² y equipadas adecuadamente para su función, las cuales aparecerán reflejadas en el proyecto de urbanización que se realice. A este respecto se ha de indicar que la zona denominada (C) ya establecida en el PGOU no cumple la condición de poder inscribir un círculo de 20 m. de diámetro a pesar de que ejerce una clara labor de configuración de vial y protección de la edificación desde una zona de gran tráfico no encontrándose imposibilitada por estos motivos para ejercer su función como espacio libre público al servicio de la población. Esta circunstancia no impediría si no se pudiera considerar esta zona por este motivo espacio libre público el cumplimiento de las reservas mínimas como se puede observar al comprobar que la suma de las parcelas (A) y (B) también cumplen con el mínimo necesario (2.458>1325).

Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre usos de espacio libre público y cualquier otro uso, a excepción de uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos

vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales que no ocupen más de un 10 % de superficie.

c) Reserva para los sistemas locales de equipamientos (art. 42 de la LUCyL):

Se deben cumplir las condiciones señaladas **en los artículos 42 de la LUCyL y 106 del RUCyL** que reproducimos parcialmente:

Art. 42 LUCyL... a) Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado,....

En aplicación de estas reservas el PGOU ya dejó definidos los espacios destinados a estas reservas y que cuantifico en 1315 m². Al establecer la ordenación detallada se mantienen estas áreas pero de una nueva medición al adaptar las determinaciones del PGOU a la situación real de los terrenos resulta 1328 m². Esta superficie cumple numéricamente por lo tanto los estándares mínimos establecidos en el RUCyL en virtud de lo siguiente.

Cumplimiento de reserva de equipamientos:

.-La superficie del sector (excluidos los terrenos destinados a Sistemas Generales exteriores - dotaciones urbanísticas públicas) es de 10.292 m²

.-La superficie construible del sector es = 10.213 m²

.-Reserva conjunta de Espacios libres públicos y Equipamientos públicos obligatorios (25 m²/100 m²) = 2.553,25 m²

Reservas:

Equipamiento público 666 m²

TOTAL RESERVAS Equipamiento Público + ELP (666+3.260) 3.926 m²

Se comprueba el cumplimiento de los estándares (3.926>2.553,25). En la situación actual, toda vez que se realiza el presente documento para un momento en el que sea de aplicación plena las modificaciones de la LUCyL contempladas en la LMUS, pero no así las contempladas en las modificaciones del RUCyL de julio de 2009, no encontramos impedimento para continuar previendo que el 49,82% de los equipamientos sea de titularidad privada al cumplir con las reservas obligatorias señaladas en la LMUS y cumplir igualmente con las determinaciones obligatorias del PGOU de Salamanca.

CAPITULO 3. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (ART. 42 LUCYL Y ART.107 RUCYL):

En el Art. 107 del RUCyL, con la interpretación de la ITU 1/2008, se expone lo siguiente:

1.-Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable delimitado, debe determinarse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector, conforme a las siguientes reglas:

- a) El aprovechamiento lucrativo total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.*
- b) Los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles con los coeficientes establecidos conforme al artículo 102. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento lucrativo total del sector.*

....

En base a estos cálculos el aprovechamiento del sector será el siguiente:

Aprovechamiento lucrativo total en uso predominante propuesto	8.886,75 m2
Superficie total del sector	15.198 m2
Superficie dotaciones urbanísticas públicas existentes	0 m2

Aprovechamiento medio $8.886,75 \text{ m}^2 : 15.198 \text{ m}^2 = \dots\dots\dots 0,584732\text{m}^2/\text{m}^2$

Se acompaña la tabla resumen de las superficies, edificabilidades y aprovechamientos del Sector. Los datos expuestos se determinan en base a los conocimientos actuales del sector de los que disponen el equipo redactor del estudio de detalle. De modificarse alguno de estas cifras deberían modificarse de igual manera los parámetros aquí definidos.

Ordenanza	Uso	Sup. parc. m2	Coef. edific. m2/m2	Nº de viv. (ud) Dens.	Edific. m2	Edific. %	Plazas de aparc. priv.	Coef. de pond.	Aprov. lucra. pond. m2	Aprov. lucra. pond. %	Edific. no lucra. m2
1ª Edificación específica.	Vivienda colectiva libre	3.348	1,4934	50	5.000,00	48,96%	50	1,0000	5.000,00	56,26%	
	Vivienda de protección pública		0,6586	21	2.205,00	21,59%	22	0,5861	1.292,35	14,54%	
	Uso compatible residencial		0,2808		940,00	9,20%	9	1,0000	940,00	10,58%	
2ª Zonas libres de uso y dominio privado.	Uso espacio libre privado	1.207	0,0000		0,00						
3ª Sistemas locales de equipamiento privado.	Dotacional equipamiento privado	661	3,1286		2.068,00	20,25%	21	0,8000	1.654,40	18,62%	
4ª Sistemas locales de equipamiento público	Dotacional equipamiento público	666	2,0000								1.332,00
5ª Sistemas locales de espacios libres públicos.	Dotacional espacio libre	1.009	0,0200								20,18
	Dotacional espacio libre	1.479	0,0200								29,58
	Dotacional espacio libre	772	0,0200								15,44
6ª Sistemas locales de vías públicas	Dotacional vías públicas S.Local	1.150	0,0100								11,50
7ª Sistemas generales de vías públicas.	Dotacional vías públicas S.Gral.	4.906	0,0100								49,06
TOTAL SU_NC22		15.198		71	10.213,00	100,00%	102		8.886,75	100,00%	1.457,76
									Sup. sector con ap. lucrativo art.107=(m2)		15.198,00
									Aprov. medio del sector		0,584732
									Aprov. medio del sector		90%

CAPITULO 4. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (ART.108 RUCYL):

De la pequeña entidad del sector, la estructura de la propiedad existente y la ordenación contenida en el PGOU (sistemas generales y zonificación definida con las reservas de las dotaciones de los sistemas locales) no puede proponerse otra alternativa que no sea la de una única unidad de ejecución para el conjunto del sector.

Ninguna de las parcelas que componen el sector respecto de la ordenación propuesta en el PGOU constituyen por si mismas una unidad que permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios que posibilitara la división del sector en más de una unidad de actuación. Es obvio además que esta división, de ser posible, complicaría aún más la gestión del sector.

CAPITULO 5. USOS FUERA DE ORDENACIÓN (ART.98 RUCYL):

En el art. 98 del RUCyL se expone lo siguiente "El Plan General de Ordenación Urbana debe incluir la relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que,

en su caso, se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con sus propias determinaciones. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.”

La estructura actual de la propiedad y los usos y construcciones existentes no se adaptan a las determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle. En particular y como pasamos a detallar se declaran fuera de ordenación en el ámbito de este estudio de detalle las construcciones con uso vivienda y resto de construcciones y plantaciones con otro uso abandonadas o con actividad.

Se enumeran de manera sucinta a continuación justificando las razones que las hacen incompatibles con las determinaciones del estudio de detalle. Se enumeran siguiendo su numeración catastral. De manera complementaria se realiza un plano de ordenación específico (DN-PO 1.5) donde se ubican las construcciones e instalaciones mencionadas:

1) Parcela catastral de urbana 3579806. Registral 5805.

Las construcciones y obras de urbanización no son compatibles con la ordenación de los terrenos donde se sitúan “Ordenanza 1ª_Edificación específica” por lo que será precisa su demolición y por lo tanto su declaración de fuera de ordenación.

Las plantaciones situadas parcelas donde se prevé su edificación y en el sistema general de vías públicas se encuentran en las mismas condiciones que la edificación anterior y por lo tanto se justifica su declaración de fuera de ordenación.

Aquel otras plantaciones situadas en zonas de espacios libres públicos que se consideren compatibles con las plantaciones a situar en estos espacios se deberán respetar.

Las instalaciones de los servicios urbanos que discurren por parcelas calificadas de uso y dominio público son compatibles con esta calificación si bien pueden ser modificadas durante la fase de gestión del sector.

2) Parcela catastral de urbana 3579804. Registral 1103 de Tejares.

Las construcciones y obras de urbanización y ajardinamiento de esta parcela se sitúan según la calificación sobre espacios de todas las ordenanzas. Los únicos usos existentes que se consideran compatibles con estos y por lo tanto no se declaran fuera de ordenación de forma expresa son las plantaciones situadas en zonas de espacios libres públicos y privados y vías públicas del sistema local que se consideren compatibles con las plantaciones a situar en estos espacios y no interfieren en el funcionamiento previsto y por lo tanto se deberán respetar. Las instalaciones y obras de urbanización que se sitúan sobre el espacio libre privado (ordenanza

2ª) y que son compatibles con esta (esta ordenanza no tiene asignada edificabilidad) con acuerdo de todos los propietarios adjudicatarios de esta parcela mancomunada se consideran de igual manera compatibles y no será precisa su demolición.

3) Espacio de acceso a la parcela 3775401 y aparentemente al exterior de la misma sin nº catastral.

Este terreno se encuentra dentro de la calificación de espacios libres públicos del sistema local y vía pública del sistema general por lo que cualquier uso allí contemplado no compatible con estas dotaciones ha de considerarse fuera de ordenación en aplicación del art. 98 del RUCyL.

4) Parcela catastral de urbana 3775401.

Se trata de una edificación con uso vivienda y espacios auxiliares de la misma. Al igual que el anterior este terreno se encuentra dentro de la calificación de espacios libres públicos del sistema local y vía pública del sistema general por lo que cualquier uso allí contemplado no compatible con estas dotaciones ha de considerarse fuera de ordenación en aplicación del art. 98 del RUCyL.

5) Parcela catastral de urbana 3775301 o bien 214 pol. 3 de rústica y registral 29067.

Este terreno sustenta una serie de construcciones abandonadas vinculadas al uso vivienda y espacios auxiliares agrícolas y ganaderos así como se detectan la presencia de instalaciones de servicios urbanos de alcantarillado y distribución de energía eléctrica.

Este terreno se encuentra dentro de la calificación de espacios libres públicos del sistema local y vía pública del sistema local y del sistema general por lo que cualquier uso allí contemplado no compatible con los mismos ha de considerarse fuera de ordenación en aplicación del art. 98 del RUCyL. De entre los usos existentes que se pueden considerar compatibles están las plantaciones situadas en zonas de espacios libres públicos que se consideren compatibles con las plantaciones a situar en estos espacios y que se deberán respetar. También las instalaciones de los servicios urbanos que discurren por parcelas calificadas de uso y dominio público y sean compatibles con esta calificación si bien pueden ser modificadas durante la fase de gestión del sector.

6) Parcelas catastrales de rústica 217 y 218 del pol. 3.

Este terreno en la zona que queda afectada por el sector sustenta usos agrícola no constructivos.

Este terreno se encuentra dentro de la calificación de vía pública del sistema local por lo que cualquier uso allí contemplado no compatible con el mismos ha de considerarse fuera de ordenación en aplicación del art. 98 del RUCyL.

CAPITULO 6. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS (ART.99 RUCYL):

Los plazos a contar desde el momento de la entrada en vigor de las determinaciones del ED. Serán los siguientes:

- .- 8 años para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos.
- .- 6 años para la solicitud de las licencias urbanísticas de los proyectos que ejecuten el contenido del ED.
- .- 6 años para el cumplimiento del deber de urbanizar
- .- 4 Años para la presentación del Proyecto de Actuación con las determinaciones completas sobre la Urbanización y Reparcelación.

Los plazos aquí señalados posibilitan la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación. De optar por esta posibilidad habrán de respetarse en cualquier caso las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en el PGOU.

Las incidencias y retrasos en la ejecución de los sistemas generales de los que depende este sector que no puedan ser atribuidos a los propietarios se consideraran "causa justificada no imputable a los propietarios" a los efectos del art. 21.2 de la LUCyL.

CAPITULO 7. AREAS DE TANTEO Y RETRACTO (ART.100 RUCYL):

No se establecen áreas de tanteo y retracto en el sector al no encontrarse dicha determinación recogida en el PGOU según el art. 386 del RUCyL.

TITULO V. RESUMEN EJECUTIVO

CAPITULO 1. DELIMITACION DE AMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE:

El ámbito del presente estudio de detalle viene señalado desde el PGOU de Salamanca como SU-NC.22.. El objetivo del presente instrumento es completar la ordenación detallada de este sector siguiendo las pautas marcadas desde el PGOU. La delimitación precisa de este ámbito se encuentra definida en el apartado d) del T.I C.1 de la Memoria Informativa y de manera gráfica en los planos de información PI-1 y PI-2.

CAPITULO 2. AMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANISTICAS:

En el ámbito del presente estudio de detalle será de aplicación el art. 156 del RUCyL. que se reproduce.

Artículo 156

SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

1.El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

2.Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

3.En el acuerdo de aprobación inicial debe señalarse de forma expresa si no hay áreas afectadas por la suspensión. En caso contrario, debe concretarse cuáles son dichas áreas. No obstante, la suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a)Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b)Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4.El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5.La suspensión se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

TITULO VI. CUADRO DE SÍNTESIS

CAPITULO 1. CUADRO RESUMEN DE LAS RESERVAS OBLIGATORIAS:

DATOS GENERALES EN ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	15.198,00
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN SG (m2)	10.292,00
SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m2)	10.213,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2)	7.205,00

RESERVAS DE SUELO SEGÚN ART.42 LUCyL (incluye modificaciones LMUS) y RUCyL			
	ESTANDARES MINIMOS RUCyL	EN PGOU	EN ESTUDIO DE DETALLE
Reservas para sistema local de vías públicas y servicios urbanos			
Nº de plazas por cada 100 m2 construibles (art.42.2.b.)	2		>2
Total (plazas)	204,26		204,00
Min.públicas (50%) (art.42.2.b.)	102,13		102,00
Sup. min. Aparcamiento 10m2*plaza (m2) (art.104.2_RUCyL)	1.021,30		1.438,00
Min.en suelo de uso y dom.público (25%) (art.104.3.a_RUCyL)	51,07		102,00
Min.en suelo de titularidad privada (50%) (art.104.3.b_RUCyL)	102,13		102,00
Min.de plazas para personas con discapacidad (Ley 3/98) 1 plaza cada 40.	2,55		3
Reservas Dotaciones espacios libre públicos			
Nº de m2 por cada 100 m2 construibles(art.42.2.a.) en conjunto con la de Dot. Equipamientos	25		38
Total Espacio Libre Publico (m2)		3.228,00	3.260,00
Total conjunto ELP y Dotaciones Equipamientos(m2)	2.553,25		3.926,00
50% destinado a plantaciones de especies vegetales (m2) (art.105.2.a)	1.630,00		>1.630,00
Areas >500 m2 y >20 m diam. Juego infantil 200 m2 (art.105.2.b)			A just en P.U.
Reservas Dotaciones equipamientos			
Nº de m2 por cada 100 m2 construibles art.42.2.a.) en conjunto con la de ELP	25		38
Total Dotaciones equipamiento públicas(m2)			666,00
Total Dotaciones equipamiento privadas(m2)			661,00
Total Dotaciones equipamiento (m2)		1.315,00	1.327,00
Total conjunto ELP y Dotaciones Equipamientos(m2)	2.553,25		3.926,00
Indice de integración social			
% de la edificabilidad residencial del sector destinada a la construcción de VPP	30		30,60
Total(m2)	2.161,50		2.205,00
Indice de variedad de uso (Según RUCyL adaptado a la LMUS)			
% de la edificabilidad de usos compatibles sin incl. VPP	10		Máx. 29(*)
Total(m2)	1.021,30		3.008,00

(*)La forma de calcular el índice de variedad de uso ha sido modificado desde el 18 de septiembre de 2009 y su aplicabilidad no es posible sin las indicaciones recogidas en la modificación del RUCyL que entrará en vigor el 17 de agosto de 2010. En cualquier caso este segundo cálculo resulta de las condiciones establecidas en las ordenanzas un Índice que oscila entre el 20,25% y el 29,45% superior al mínimo previsto del 10%.

CAPITULO 2. TABLA RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS:

Ordenanza	Uso	Sup. parc. m2	Coef. edific. m2/m2	Nº de viv. (ud) Dens.	Edific. m2	Edific. %	Plazas de aparc. priv.	Coef. de pond.	Aprov. lucra. pond. m2	Aprov. lucra. pond. %	Edific. no lucra. m2
1ª Edificación específica.	Vivienda colectiva libre	3.348	1,49	50	5.000,00	48,96%	50	1,0000	5.000,00	56,26%	
	Vivienda de protección pública		0,66	21	2.205,00	21,59%	22	0,5861	1.292,35	14,54%	
	Uso compatible residencial		0,28		940,00	9,20%	9	1,0000	940,00	10,58%	
2ª Zonas libres de uso y dominio privado.	Uso espacio libre privado	1.207	0,00		0,00						
3ª Sistemas locales de equipamiento privado.	Dotacional equipamiento privado	661	3,13		2.068,00	20,25%	21	0,8000	1.654,40	18,62%	
4ª Sistemas locales de equipamiento público	Dotacional equipamiento público	666	2,00								1.332,00
5ª Sistemas locales de espacios libres públicos.	Dotacional espacio libre	1.009	0,02								20,18
	Dotacional espacio libre	1.479	0,02								29,58
	Dotacional espacio libre	772	0,02								15,44
6ª Sistemas locales de vías públicas	Dotacional vías públicas S.Local	1.150	0,01								11,50
7ª Sistemas generales de vías públicas.	Dotacional vías públicas S.Gral.	4.906	0,01								49,06
TOTAL SU_NC22		15.198		71	10.213,00	100,00%	102		8.886,75	100,00%	1.457,76

Sup. sector con ap. lucrativo art.107=(m2)

15.198,00**0,584732****0,526258**

Aprov. medio del sector

90% aprov. medio del sector

En Salamanca, abril de 2010.

Roberto Silguero Ayuso.

ARQUITECTO

ANEXOS

ANEXO 1. SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: PGOU de Salamanca

TIPO DE PLANEAMIENTO: Plan General de Ordenación Urbana

NOMBRE DEL MUNICIPIO: SALAMANCA

FECHA DE APROBACION DEFINITIVA: 22 de enero de 2007

MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO: NO

PROVINCIA: SALAMANCA CODIGO INE: 372745

POBLACION MUNICIPAL (Habitantes): 160331

CARTOGRAFIA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFIA

OTRAS CARTOGRAFIAS

FECHA DE CARTOGRAFIA

24/02/08

REDACTORES

ROBERTO SILGUERO AYUSO

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Definidos por el Planeamiento General)

SUPERFICIE TOTAL (m²): 15.198

CATEGORÍA SUELO: SU-NC

USO GLOBAL: Residencial

SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²): 4.906

DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACION (m²/m²): 1,00

INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): Entre 20 y 29

EN USO RESIDENCIAL

DENSIDAD (viv/Ha.): 70

INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):

INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): 30,60

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,584732

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²): 8.886,75

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²): 4.906

SERVICIOS URBANOS (m²):

ESPACIOS LIBRES (m²):

EQUIPAMIENTOS (m²):

SISTEMAS LOCALES

VIAS PUBLICAS (m²): 1.150

SERVICIOS URBANOS (m²):

ESPACIOS LIBRES (m²): 3.260

EQUIPAMIENTOS (m²): 1.328

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: 1

USOS FUERA DE ORDENACION: 6

AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:

VIVIENDAS

LIBRES: 50

PROTEGIDAS: 21

TOTALES: 71

PLAZOS PARA DEBERES URBANISTICOS

URBANIZACION: 6 años

CESION: 4 años

EDIFICACION: 8 años

OBSERVACIONES

ANEXO 2. DOCUMENTACION PARA SOLICITUD DE INFORME A LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO

En referencia al nuevo informe preceptivo de Confederación Hidrográfica del Duero en aplicación del art. 104.5.a. del RUCyL Decreto 22/2004 de 29 de enero recientemente modificado por el Decreto 68/2006 de 5 de octubre y siguiendo las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Duero_Ministerio de Medio Ambiente del informe "Documentación requerida para las solicitudes de informe de actos y planes de las comunidades autónomas y entidades locales que debe informar la confederación Hidrográfica del Duero" que se apoyan en Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, (en adelante, TRLA), especialmente su artículo 25.4, en su redacción dada por Ley 11/2005, de 22 de junio. Y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (en adelante, RDPH) se recopilan en este anexo los siguientes datos:

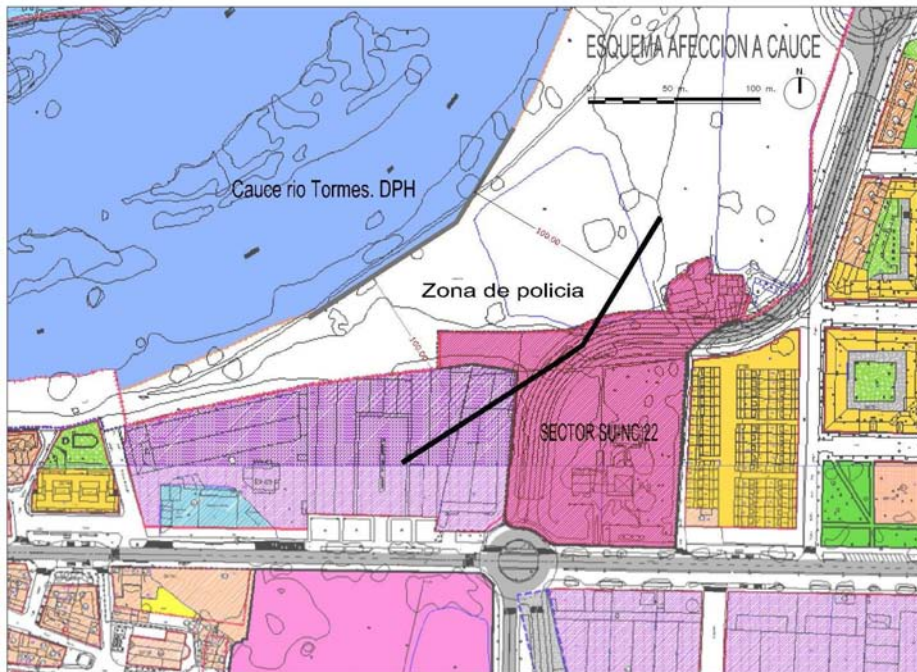
Debemos advertir sin embargo que el sector que motiva el informe ha sido definido en el PGOU de Salamanca recientemente aprobado y que ha debido de ser objeto del correspondiente informe por parte de la CHD. En este instrumento de planeamiento ya se recogen la delimitación, zonificación del sector y los parámetros de ordenación general obligatorios y otros potestativos. En este sentido recordar el párrafo último del art.25.4 del TRLA citado y que indica que no se debería emitir informe sobre los aspectos ya sometidos a informe previo en el PGOU.

No será necesario el informe previsto en el párrafo anterior en el supuesto de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo por la Confederación Hidrográfica.

Se realiza en cualquier caso por si fuera necesario durante la tramitación este anexo donde figura la documentación necesaria para emitir dicho informe.

a).-Afección:

.-En el entorno del sector a ordenar se encuentra el cauce del río Tormes. La esquina Noroeste del sector, según la delimitación del DPH realizado en el PGOU (art. 4 Ley de aguas), se encuentra dentro de la zona de policía de 100 m. desde el límite del cauce (ver gráfico)



El sector se encuentra definido en el PGOU de Salamanca aprobado definitivamente el 22 de enero de 2007 (BOCyL 23/01/07 , BOP 30/01/07) con la denominación de SUNC-22 (Avda. La Salle 162-176). En este documento se clasifica este sector de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante estudio de detalle y se establece ya parcialmente la calificación urbanística calificando la zona afectada como dotación pública espacios libres públicos del sistema local y dotación vía públicas del sistema general (anejo de sectores de suelo urbano no consolidado. Plano sector SUNC. 22 y 23).

.-No se tiene constancia de la existencia de zonas húmedas en el sector.

.-Respecto de las infraestructuras hidráulicas existentes figuran en el plano PI-4.2 figura una reproducción del plano 10-PO (sur) del PGOU donde se observan sendos colectores de la red básica de alcantarillado de 2000 y 1200 mm. así como un aliviadero de crecidas.

.-En las escrituras de las parcelas existentes a la avda. de Lasalle se menciona la existencia de una noria para la saca de agua pero no se ha podido constatar su existencia.

.-Las actuaciones a realizar en la zona de policía son las propias de los espacios libres públicos y las vías públicas.

.- En los planos de información PI que integran el presente estudio de detalle se refleja la situación y emplazamiento del sector.

b).-Disponibilidad de recurso hídricos:

.-El sector plantea inicialmente su conexión a la infraestructura existente en función del reducido tamaño del mismo así como del hecho de que la mayor parte del sector haya sido considerado suelo urbano ya en el PGOU de 1984 y de las infraestructuras existentes que describiremos a continuación. No parece viable ni razonable realizar un suministro independiente del conjunto de la ciudad. En caso de precisar esta conexión un refuerzo de la infraestructura municipal no se nos ha indicado por parte municipal en la actualidad.

.-Los datos disponibles son los que figuran en el apartado 1.6.2.2.A) de la memoria informativa del PGOU del que se deduce que no parece existir problemas de suministro en ambas márgenes del río Tormes independientes pero actualmente unidas en red mallada. Ambas se abastecen desde la estación de "La Aldehuela" *...mediante el agua captada y potabilizada en la Estación de Tratamiento de 1.200 l/sg de capacidad; es decir, teóricamente permite abastecer a una población de 276.480 habitantes, con una dotación bruta de 375 litros por habitante y día.*

La regulación de la margen izquierda se realiza desde el año 2000 del depósito de "La Pinilla" desde este depósito, con 65.000 m³ de capacidad, formado por dos vasos rectangulares y otro elevado de 1.000 m³ de capacidad, se suministra toda la zona, siguiendo mallada la red con la margen derecha, a través de las conexiones en puentes.

De estos datos parece extraerse la innecesidad de nueva infraestructura de captación y tratamiento y regulación y parece justificarse la suficiencia de estos para el sector.

.-La previsión del incremento se justifica inicialmente y del lado de la seguridad en el art. 3.3.1 de las normas urbanísticas del estudio de detalle y es la siguiente:

La demanda máxima prevista para el conjunto del sector se extrae de los siguientes cálculos:

<i>*Consumo de l. de agua en función del Nº de habitantes (71 viviendas por nº medio de personas por familia 3 por vivienda a una media de 190 L/hab/día por persona)</i>	40,4 m3
<i>*Consumo persona en residencia (uso dotacional privado 280 l/hab/día por residente) para una capacidad aproximada de 60 (35 m2 por residente).</i>	16,8 m3
<i>*Consumo por m2 de uso terciario (equivalente a 30 viv. cada 1000 m2)</i>	16,0 m3
<i>*Consumo por m2 de espacios libres privados (4 l/m2 en época estival) 1209 m2</i>	4,8 m3
<i>*Consumo por m2 riego calles (1,2 l/m2 día) 1150 m2</i>	1,4 m3
<i>*Consumo por m2 espacio libre público (2 l/m2 día) 3260 m2</i>	6,5 m3
<i>*Consumo por m2 dotación pública (similar terciario) 1332 m2</i>	22,7 m3

TOTAL 108,6 m³

*De esta previsión resulta una media por persona incluyendo a los usuarios previsibles de la residencia (71*3 + 60= 273 personas) de 397 l/hab. día algo superior a los 330 l/hab. día máximos que figura en las tablas de consulta usuales. Estas cifras se deberán recalcular de manera ajustada durante la redacción del proyecto de urbanización siendo esta una aproximación del lado de un consumo máximo.*

c).-Incidencia de la actuación sobre el estado de las masas de agua:

.-Se ha previsto la conexión de las redes de fecales y pluviales en el punto del aliviadero de crecidas existente en el sector en el punto de enlace entre los colectores existentes de 2000 y 1200 mm. Desde aquí se conectaría al emisario de la margen izquierda y tras un pretratamiento se bombearía hasta el EDAR de "Huerta Otea". La capacidad del colector, emisario y EDAR parecen suficientes para los nuevos vertidos en función de la pormenorizada información reflejada en el apartado 1.6.2.2. B) de la memoria informativa del PGOU desde la que se reproduce el siguiente párrafo:

El horizonte de población que es capaz de atender se encuentra alrededor de 200.000 habitantes, con un volumen medio diario de agua tratada de 42.000 m³, un caudal medio diario de 486 l/s, un caudal máximo diario de 730 l/s y un caudal mínimo diario de 250 l/s, con un caudal máximo de proyecto de 1.100 l/s. Las características del agua, una vez tratada, son las siguientes: MeS influente: 200 mg/l, MeS efluente: 75 mg/; DBO5 influente: 300 mg/l, DBO5 efluente: 200 mg/l. Los volúmenes de materias retiradas del agua residual arrojan los siguientes datos: material de desbaste: 1m³/día; arenas: 1 m³/día; grasas y flotantes: 0,3 m³/día; fangos: 8 Tm/día; materia orgánica transformada en biogás: 3 Tm (MS)/día; biogás producido: 2.700 me/día.

Se informa a su vez que actualmente se encuentra en funcionamiento la nueva EDAR comarcal junto al término de Villamayor de la Armuña que sin duda complementa al EDAR de "Huerta Otea" hasta unos niveles de población imposibles de alcanzar para la comarca de Salamanca en los próximos años.

La planta Depuradora se ha diseñado con una capacidad para asimilar los vertidos de 260.000 habitantes, calculando 450 litros por habitante al día, lo que traducido a la capacidad real, según la normativa de la UE respecto las cargas aportadas, arroja una equivalencia de 548.000 habitantes en un horizonte aproximado de 2010, aunque dentro de la propia parcela de la Depuradora se ha previsto espacio suficiente para una futura ampliación de la planta que elevaría dicha capacidad hasta los 775.000 habitantes.

No parece viable ni razonable realizar un vertido y tratamiento independiente del conjunto de la ciudad. En caso de precisar esta conexión un refuerzo de la infraestructura municipal no se nos ha indicado por parte municipal en la actualidad.

De estos datos parece extraerse la innecesidad de nueva infraestructura de transporte y tratamiento y parece justificarse la suficiencia de estos para el sector.

.-La previsión de los vertidos a realizar desde el sector se justifica inicialmente en el art. 3.3.3 y 3.3.4 de las normas urbanísticas del estudio de detalle.

d).-Incidencia sobre el régimen de corrientes (inundabilidad):

.-La documentación y los estudios a remitir se encuentran expuestos en el apartado 1.5.1.2 de la Memoria del PGOU y que reproducimos parcialmente el apartado referido a esta situación y alas medidas correctoras introducidas:

La Presa de Santa Teresa, al igual que otras, dispone de un estudio reciente y específico de análisis, localización y situación de los niveles potenciales de inundación en toda la cuenca, aguas abajo, tras su regulación. Las «Normas de Explotación en Avenidas de la Presa de Santa Teresa» (octubre de 1997), definen cartográficamente las zonas potenciales de inundación y los elementos afectados. La única zona afectada, correspondiente a zonas residenciales, está constituida por los terrenos incluidos en el Área de Remodelación nº 22, situada en Tejares. En dicha Área el viario proyectado enlaza las cotas topográficas existentes de 772,72 m hasta la 773,63 m, superando ampliamente las cotas correspondientes a la zona de afección.

Esta situación tiene su plasmación gráfica en el plano 14.2-PI del PGOU (ver gráfico) donde se especifica que la cota que limita la zona de afección es 771,71 m.



Gráfico extraído del plano 14.2-PI del PGOU.

**ANEXO 3. INFORME DEL AREA DE INGENIERIA CIVIL DEL AYUNTAMIENTO DE
SALAMANCA (26/09/08)**



AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
ÁREA DE INGENIERÍA CIVIL

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	
ÁREA DE INGENIERÍA CIVIL	
Registro Nº	08/1167
Entrada	
Salida	26 SEP 2008

Rgt: 08/1167

ASUNTO: Informe sobre Proyecto de Urbanización del sector SU-NC-22 " Av. La Salle 162-176"

El técnico que suscribe, a petición del Coordinador General de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Salamanca, procede a informar sobre diversos aspectos del Proyecto de Urbanización del sector SU-NC-22 "Av. La Salle 162-176".

La supervisión previa del Estudio de detalle respecto a los servicios urbanos arroja las siguiente conclusiones:

- 1) El diseño del viario previsto en la Avenida principal deberá modificarse adaptándolo a la siguiente sección transversal: mediana de 2 m de anchura ajardinada, dos calzadas de 7 m anchura, dos aparcamientos en línea de 2,0 m de anchura y Acerados de 2,5 m de anchura.
- 2) El PGOU de Salamanca recoge un plano de trazado de carriles bici (Plano 15-OG), pasando por el citado sector uno de los tramos del mismo, por lo cual deberá procederse a incluir el mismo en el Estudio de Detalle.
- 3) Los bordillos de calzada deberán ser obligatoriamente, tal y como figura en PGOU de Salamanca Rev/adap 2004), de granito abujardado de 30x15 cm con bisel 2H/2V.
- 4) La red de abastecimiento deberá conectarse en la Av. Lasalle a una canalización de Fibrocemento de 250 mm existente, mallándose con la canalización de abastecimiento de la calle Huertas de la Vega utilizando para ello una canalización doblada por cada calzada de Ø200 mm de Fundición clase K9.



AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ÁREA DE INGENIERÍA CIVIL

Igualmente deberá mallarse el viario local mediante una canalización de Ø150 mm de fundición clase K9. (se adjunta Esquema de abastecimiento y saneamiento)

- 5) Igualmente deberá eliminarse la red de riego independiente proyectada conectando los dispositivos de riego a la red de abastecimiento, así como eliminar el depósito de retención y reutilización de aguas. Igualmente se informa que las canalizaciones de agua deberán ser obligatoriamente de Fundición dúctil clase K-9 en cualquiera de las secciones diseñadas.
- 6) La red principal de saneamiento deberá conectarse al emisario general de Margen Izquierda que discurre ente el sector y el río Tormes, proponiéndose en el esquema que se adjunta los colectores principales propuestos.
- 7) La red de pluviales proyectada resulta completamente insuficiente ya que ni siquiera se prevé la recogida de las aguas pluviales de la calzada principal de la avenida. Igualmente se indica que las canalizaciones de saneamiento deberán ser de PVC corrugado doble pared SN-8.
- 8) La red de distribución de energía eléctrica deberá discurrir por ambas aceras de la avenida principal, previendo varios cruces de calzadas que unan ambas aceras.
- 9) La red de Telecomunicaciones deberá discurrir por ambas aceras de la avenida principal, previendo varios cruces de calzadas que unan ambas aceras.
- 10) La red de alumbrado deberá cubrir la avenida principal, no existiendo correspondencia entre lo



AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ÁREA DE INGENIERÍA CIVIL

reflejado en los planos y en el presupuesto. Igualmente los cruces de calzada se ejecutarán con al menos tres tubos de PEAD corrugado Ø90 mm y bajo aceras por al menos dos tubos de PEAD Ø75 mm. En cualquier caso, si el R.E.B.T. establece la necesidad de un número mayor de tubos, se estará a lo que éste disponga. El precio previsto para 3Ø110 mm resulta excesivamente caro.

- 11) Se deberá incluir canalización para la red de Telecomunicaciones (ONO) con el fin de evitar acometer actuaciones en la urbanización una vez finalizada.
- 12) Se deberá modificar en el resumen de presupuesto así como en cualquier otro lugar del documento el concepto de Presupuesto por Contrata ,adaptándolo a la nueva nomenclatura definida en la Ley de Contratos del Sector Público.

Respecto a los Sistemas Generales se informa lo siguiente:

- 1) Se observa que los sistemas Generales de viario proyectados en el Estudio de Detalle no incluyen la conexión de ese viario con la calle Huertas de la Vega, imprescindible para facilitar el acceso al sector, por lo cual se propone que el Estudio de detalle recoja las obras necesarias para la conexión de ese viario con la citada calle, independientemente de que se encuentre fuera del sector, así como que el coste de ese tramo sea por cuenta del Ayuntamiento de Salamanca. Sería interesante incluir el coste de ese Sistema General externo al sector en un anexo de Sistemas Generales con el objeto de facilitar el cálculo de lo que debe abonar el Ayuntamiento de Salamanca en concepto de sistemas generales internos y de Sistemas generales externos al sector.



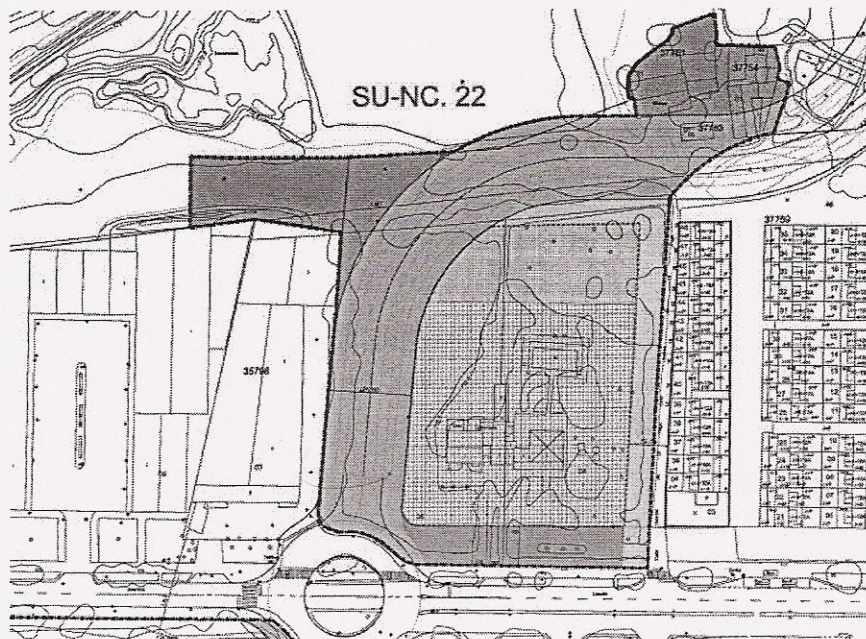
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ÁREA DE INGENIERÍA CIVIL

- 2) Los sistemas Generales deberán ser abonados por el Ayuntamiento de Salamanca, si bien debido a que el propio sector se aprovecha de los mismos se establece el siguiente sistema de Compensación. Aquellas vías que formen parte de los sistemas generales recogidos en el PGOU (Rev / Adap 2004) se valorarán en un anejo independiente y de ese importe se deducirá el coste por metro lineal de una vía sencilla* con los servicios mínimos y que se valora en la tabla que se acompaña. Si la vía no es anexa a otro sector se repercutirá el total de la valoración prevista por metro lineal de fachada, y en caso contrario se repercute la mitad de la valoración realizada, ya que la otra mitad recaería sobre el sector contiguo.

* Se entiende por vía sencilla una calzada de 7 m de anchura, con aceras de 2,0 m de anchura e incluyendo todos los servicios urbanos propios de una ciudad como son red de abastecimiento, red de saneamiento, alumbrado público, canalizaciones de distribución de energía eléctrica, telefonía, telecomunicaciones y gas.

- 3) El PGOU indica que la Avenida de nueva creación es una sistema General, tal y como se ve en la reproducción parcial del Plano del PGOU.





AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ÁREA DE INGENIERÍA CIVIL

Debido a las múltiples observaciones realizadas al Presupuesto del Estudio de Detalle, no es posible aplicar las directrices de valoración de los Sistemas Generales antes indicados, y por tanto las repercusiones a detraer de la cantidad global a abonar por el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca al promotor por la ejecución de los sistemas Generales, calculándose éstos una vez se haya reformado el Estudio de Detalle en los aspectos anteriormente indicados. Igualmente se informa que estas modificaciones deberán reflejarse en el consiguiente Proyecto de Urbanización, ya que el nivel de definición de Estudio de Detalle no llega al mínimo necesario para un proyecto de construcción.

Salamanca, 23 de septiembre de 2008

~~EL DIRECTOR DEL ÁREA DE~~
~~INGENIERÍA CIVIL~~
~~D. Eugenio Corcho Bragado~~
~~Coordinador General de Urbanismo y Vivienda~~

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE

~~INGENIERÍA CIVIL~~

~~D. Eugenio Corcho Bragado~~
~~Coordinador General de Urbanismo y Vivienda~~



D. Eugenio Corcho Bragado
COORDINADOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA