

DN-NU.NORMATIVA URBANISTICA

ESTUDIO DE DETALLE del Sector SUNC-22 del PGOU.

SALAMANCA.

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA Abril 2010

DN-NU.Normativa Urbanística

INDICE

Nº página

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	5
CAPITULO I.1. OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN:	5
Art. 1.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.	5
CAPITULO I.2. LEGISLACION URBANISTICA:	5
Art. 1.2.1. Legislación urbanística.	5
CAPITULO I.3. VIGENCIA:	6
Art.1.3.1. Vigencia.	6
CAPITULO I.4. SUPLETORIEDAD:	6
Art.1.4.1. Supletoriedad.	6
CAPITULO I.5. ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES:	7
Art. 1.5.1. Orden de prioridad de las determinaciones.	7
TÍTULO II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS	8
CAPITULO II.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS.	8
Art. 2.1.1. Relación de usos permitidos.	8
Art. 2.1.2. Relación de zonas de calificación urbanística_Ordenanzas.	9
CAPITULO II.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.	9
Art. 2.2.1. Condiciones específicas de edificación.	9
CAPITULO II.3. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.	10
Art. 2.3.1. Tipologías edificatorias.	10
CAPITULO II.4. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.	10
Art. 2.4.1. Aprovechamiento medio.	10
CAPITULO II.5. ORDENANZA 1ª DE EDIFICACION ESPECIFICA (R_1).....	11
Art. 2.5.1 Ámbito.	11
Art. 2.5.2 Usos.	11
Art. 2.5.2.bis Dotación de aparcamientos.	13
Art. 2.5.3 Tipología.	13
Art. 2.5.5 Alineaciones.	17
Art. 2.5.6 Rasantes.	18
Art. 2.5.7 Exterioridad de las viviendas.	18
Art. 2.5.8 Ocupación de la parcela, profundidad de edificación, retranqueos y vuelos.	18
Art. 2.5.9 Patios de Parcela.	18
Art. 2.5.10 Altura de la edificación nº máximo de plantas, altura de piso	18
Art. 2.5.11 Edificabilidad y densidad máxima y mínima de población.	20
Art. 2.5.12 Condiciones estéticas.	21

CAPITULO II.6. ORDENANZA 2ª DE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIOS PRIVADOS	23
Art. 2.6.1 Ámbito	23
Art. 2.6.2 Usos	23
Art. 2.6.3 Régimen de propiedad	23
Art. 2.6.4 Parcela mínima	24
Art. 2.6.5 Condiciones formales	24
CAPITULO II.7. ORDENANZA 3ª DE SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO_PRIVADO	26
Art. 2.7.1 Ámbito	26
Art. 2.7.2 Usos	26
Art. 2.7.2.bis Dotación de aparcamientos	27
Art. 2.7.3 Tipología	27
Art. 2.7.4 Parcela mínima	27
Art. 2.7.5 Alineaciones	27
Art. 2.7.6 Rasantes	27
Art. 2.7.7 Ocupación de la parcela, profundidad de edificación, retranqueos y vuelos	28
Art. 2.7.8 Patios de Parcela	28
Art. 2.7.9 Altura de la edificación nº máximo de plantas, altura de piso	28
Art. 2.7.10 Edificabilidad	28
Art. 2.7.11 Condiciones estéticas	28
CAPITULO II.8. ORDENANZA 4ª DE SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO_PUBLICO	29
Art. 2.8.1 Ámbito	29
Art. 2.8.2 Usos	29
Art. 2.8.3 Tipología	29
Art. 2.8.4 Parcela mínima	29
Art. 2.8.5 Alineaciones	29
Art. 2.8.6 Rasantes	29
Art. 2.8.7 Ocupación de la parcela, profundidad de edificación, retranqueos y vuelos	30
Art. 2.8.8 Patios de Parcela	30
Art. 2.8.9 Altura de la edificación nº máximo de plantas, altura de piso	30
Art. 2.8.10 Edificabilidad	30
Art. 2.8.11 Condiciones estéticas	30
CAPITULO II.9. ORDENANZA 5ª DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	31
Art. 2.9.1 Ámbito	31
Art. 2.9.2 Usos	31
Art. 2.9.3 Condiciones particulares	31
CAPITULO II.10. ORDENANZA 6ª DE SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS	33
Art. 2.10.1 Ámbito	33
Art. 2.10.2 Usos	33
Art. 2.10.3 Edificabilidad	33
Art. 2.10.4 Dimensiones de las vías públicas	33
CAPITULO II.11. ORDENANZA 7ª DE SISTEMAS GENERALES DE VÍAS PÚBLICAS	34
Art. 2.11.1 Ámbito	34

Art. 2.11.2 Usos	34
Art. 2.11.3 Edificabilidad	34
Art. 2.11.4 Dimensiones de las vías públicas	35
Art. 2.11.5 Condiciones particulares	35
TITULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	36
CAPITULO III.1. RED VIARIA.....	37
Art. 3.1.1. Trazado, alineaciones y rasantes	37
Art. 3.1.2 Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, eliminación de barreras e intervención de los bomberos	38
Art. 3.1.3 Condiciones de las vías públicas del sistema local	39
Art. 3.1.4 Carril Bici	40
CAPITULO III.2. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.	40
Art. 3.2.1 Características y condiciones	40
CAPITULO III.3. SERVICIOS URBANOS.....	41
Art. 3.3.1 Abastecimiento de agua potable	41
Art. 3.3.2 Red de distribución de agua y riego	42
Art. 3.3.3 Red de alcantarillado	43
Art. 3.3.4 Red de saneamiento	45
Art. 3.3.6 Red de alumbrado público	46
Art. 3.3.7 Red de telecomunicaciones	47
Art. 3.3.8 Red de gas	48
Art. 3.3.9 Canalizaciones	48
TITULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.....	49
CAPITULO IV.1. DESARROLLO.	49
Art. 4.1.1 Instrumentos de planeamiento urbanístico	49
CAPITULO IV.2. GESTION.	49
Art. 4.2.1 Condiciones generales	49
Art. 4.2.2 Condiciones particulares	49
ANEXOS	51
ANEXO 1. SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	51
ANEXO 2. FICHAS SÍNTESIS DEL SECTOR.	52
ANEXO 3. MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	53
ANEXO 4. MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS	64
ANEXO 5. ESCRITO IBERDROLA:	69

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I.1. OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN:

Art. 1.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.

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

De manera particular las presentes Normas Urbanísticas (art. 136.2.b. RUCyL) han de recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos. También se regulan siguiendo las pautas marcadas por la orden FOM 1572/2006 (ITPLAN) aquellas condiciones de urbanización así como se detallan otras determinaciones relativas al desarrollo y gestión del sector.

CAPITULO I.2. LEGISLACION URBANISTICA:

Art. 1.2.1. Legislación urbanística.

La elaboración se redacta en el marco de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (en adelante LOTCyL), Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y del Decreto 22/2004 de 29 de enero (BOCyL 2 febrero 2004) por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).

Son también de aplicación las modificaciones de la LUCyL y RUCyL introducidas por las Leyes y decretos siguientes:

- Ley 10/2002 de 10 de julio (BOCyL 26 de julio 2002).
- Ley 21 / 2002 , de 27 de diciembre (BOCyL 30 de diciembre 2002)
- Ley 13/2003 de 23 de diciembre (BOCyL 30 de diciembre 2003 art. 38).
- Ley 13/2005 de 27 de diciembre (BOCyL 29 de diciembre 2005).
- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre Disposición final 2ª. (BOCyL 26 de diciembre 2005).
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre. (BOCyL 11 de octubre 2006).
- Ley 9/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28 de diciembre de 2007)
- Decreto 6/2008, de 24 de enero. (BOCyL 25 de enero de 2008).
- Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo 4/2008 de 15 de septiembre (BOCyL 18 de septiembre 2008) en adelante LMUS.

La legislación nacional también ha sufrido un cambio sustancial con la aprobación de la nueva Ley del Suelo 8/2007, de 28 de mayo (BOE 29 de mayo 2007) y su texto refundido mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (BOE 26 de junio 2008). La aplicación de esta ley a la comunidad de CyL ha tenido su adaptación reciente en la mencionada Ley 4/2008 de 15 de septiembre (BOCyL 18 de septiembre 2008), de medidas sobre urbanismo y suelo (en adelante LMUS). Por otra parte se ha aprobado con fecha 9 de julio de 2009 (BOCyL 17/07/09) el decreto de adaptación del RUCyL a la LMUS.

Debemos señalar que en aplicación de la Disposición Transitoria Séptima del Decreto 45/2009, de 9 de julio. (BOCyL 17 de julio de 2009) esta normativa no es de aplicación hasta pasado un año de su entrada en vigor , adaptándose el presente documento a la LUCyL modificada por la LMUS y al articulado en vigor del RUCyL sin la aplicación del mencionado Decreto.

Son también de aplicación otras normas europeas, estatales y autonómicas en materia de régimen jurídico, procedimiento administrativo, ordenación del territorio, expropiación, vivienda, infraestructuras, equipamientos, medio ambiente, patrimonio cultural, etc.

CAPITULO I.3. VIGENCIA:

Art.1.3.1. Vigencia.

Lo contenido en los documentos que integran el presente estudio de detalle, entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por parte municipal y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León en las condiciones establecidas en el art. 175 del RUCyL.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 56 de la LUCyL y en el art. 167 del RUCyL.

CAPITULO I.4. SUPLETORIEDAD:

Art.1.4.1. Supletoriedad.

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas y Normas Regulatoras, será de aplicación lo reflejado en la documentación del PGOU de Salamanca en vigor. También será de aplicación lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Ley del Suelo y el resto de la legislación urbanística aplicable sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación sectorial se encuentre vigente y sea de aplicación.

CAPITULO I.5. ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES:

Art. 1.5.1. Orden de prioridad de las determinaciones.

En caso de contradicción entre los distintos documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, el orden de prioridad para su interpretación será el siguiente:

- 1.-Planos de Ordenación.
- 2.-Normas Urbanísticas.
- 3.-Memoria Vinculante.
- 4.-Estudio Económico.
- 5.-Documentos de Información.

Dentro de los Planos de Ordenación prevalecerán los de mayor escala sobre los de menor escala y los planos de interpretación en el caso de que los hubiere sobre el resto.

TITULO II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

SECCION I CONDICIONES GENERALES

CAPITULO II.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS.

Art. 2.1.1. Relación de usos permitidos.

Los usos contemplados como predominantes, compatibles y complementarios o exigibles en la ordenanzas específicas de cada zona (Sección II) se encuentran definidos en el articulado del PGOU de Salamanca (Titulo VII de las Normas Urbanísticas).

Los usos permitidos en el conjunto de sector de entre los posibles definidos en el PGOU son los siguientes:

.- (R) Residencial

_ (RV) Vivienda_ (RVC) Vivienda colectiva

.- (T) Terciario

_ (TC) Comercio_ (TCP) Pequeño comercio_Tipo I

_ (TO) Oficinas_Tipo I

_ (TR) Recreativo_ (TRS) Salas de reunión y consumo de bebidas y comidas (TRB)_
Ambos en los Tipo I y II

_ (TS) Otros servicios terciarios_Tipo I y II.

.- (D) Dotacional

_ (DE) Equipamiento_ (DEP, DEM, DEG) Cualquier tamaño_Tipos I y III para el DEP y DEM y Tipo III para DEG. Y dentro de estos aquellos del *ámbito* del Sistema Local. Se proponen los siguientes para aquellos dentro de la titularidad privada descartando aquellos no adecuados a las características de las parcelas 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.

Para aquellos de titularidad pública no se ponen más limitaciones que las derivadas de la propia parcela siempre dentro de aquellos usos permitidos por el PGOU,

_(DV) vías públicas.

_(DS) Servicios urbanos

(DL) Espacios libres públicos(DLL) de sistemas locales

._(G) Garaje

Art. 2.1.2. Relación de zonas de calificación urbanística_Ordenanzas.

El presente Estudio de detalle define las siguientes zonas de calificación urbanística que se corresponde con una ordenanza independiente (desarrolladas en la Sección II del presente título) donde se fijan las determinaciones obligatorias que en su conjunto implican la calificación urbanística de todo el sector:

- Ordenanza 1ª de Edificación específica. (R_1)
- Ordenanza 2ª de Zonas libres de uso y dominio privados. (2)
- Ordenanza 3ª de Sistemas locales de equipamiento_Privado. (SL-EQ Pr_3)
- Ordenanza 4ª de Sistemas locales de equipamiento_Público. (SL-EQ Pb_4)
- Ordenanza 5ª de Sistemas locales de espacios libres públicos. (SL-EL_5)
- Ordenanza 6ª de Sistemas locales de vías públicas. (SL-VI_6)
- Ordenanza 7ª de Sistemas generales de vías públicas. (SG-VI_7)

CAPITULO II.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.

Art. 2.2.1. Condiciones específicas de edificación.

Las condiciones específicas de edificación en el ámbito de este estudio de detalle serán aquellas contempladas en las ordenanzas (Sección II) y de manera supletoria en las reflejadas en el articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU y de manera específica las contempladas en el Título VI.

CAPITULO II.3. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Art. 2.3.1. *Tipologías edificatorias.*

Las tipologías edificatorias permitidas en el ámbito del estudio de detalle serán aquellas definidas en las ordenanzas específicas expuestas en la Sección II de este Título.

CAPITULO II.4. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Art. 2.4.1. *Aprovechamiento medio.*

El aprovechamiento medio obtenido de manera acorde al art. 107 del RUCyL es de **0,584732** m²/m² en base a lo siguiente. El aprovechamiento ponderado permitido en el sector es de **8.886,75** m². La superficie con derecho a aprovechamiento lucrativo se estima con los datos de los que disponemos de **15.198** m².

Estos datos se basan en hipótesis realizadas en base a la información actualmente disponible. Si esta se modificara se deberían modificar por lo tanto estas cifras mediante el procedimiento marcado, según sea el caso, en la normativa urbanística.

SECCION II ORDENANZAS**CAPITULO II.5. ORDENANZA 1ª DE EDIFICACION ESPECIFICA (R_1)****Art. 2.5.1 *Ámbito.***

Se aplicará esta ordenanza al terreno comprendido dentro de la misma en el plano PO 1.1 de la documentación gráfica de este estudio de detalle.

Art. 2.5.2 *Usos.*

Se describen a continuación los usos posibles en esta ordenanza según la descripción del tipo de usos realizada en el artículo 7.1.1. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

a) Uso predominante. Residencial admitiéndose la clase de vivienda, en su categoría de vivienda colectiva (RVC).

.- (R) Residencial

_ (RV) Vivienda_ (RVC) Vivienda colectiva

b) Usos Compatibles. Terciario, dotacional, garaje y espacios libres privados según el siguiente desglose

.- (T) Terciario

_ (TC) Comercio_ (TCP) Pequeño comercio_Tipo I

_ (TO) Oficinas_Tipo I

_ (TR) Recreativo_ (TRS) Salas de reunión y locales para consumo de bebidas y comidas **(TRB)_ Ambos en los** Tipo I y II

_ (TS) Otros servicios terciarios_Tipo I y II.

.- (D) Dotacional

_ (DE) Equipamiento_ (DEP, DEM) _Tipo I exclusivamente en posición planta baja y sótano y dentro de estos aquellos del *ámbito* del Sistema Local.

Asistenciales

*Centro de día 3ª edad.

*Hogar 3ª edad y club mayores

*Centro servicios sociales

*Centros de bienestar social especializados sin alojamiento.

Sanitario

*Centro de salud sin internamiento

Sociocultural

*Centro cultural polifuncional, exposiciones, audiciones.

*Centro de culto.

*Biblioteca de barrio 100 puestos y local <600 m2.

*Centro cultural monofuncional, casas de juventud, casas exposiciones.

*Centro cívico asociativo. Sedes asociaciones vecinales.

.- (G) Garaje

.- Espacios libres privados.

c) Usos complementarios o exigibles. Se entiende un uso exigible el de garaje en una dotación obligatoria que será la mayor de estas dos posibilidades. 1 plaza por cada 100 m2 edificables totales o bien 1 plaza por vivienda o apartamento además de 1 plaza por cada 100 m2 de superficie edificable en el resto de usos compatibles. De esta manera se asegura el cumplimiento del artículo 104 del RUCyL acerca de las plazas de aparcamiento obligatorias en suelo de titularidad privada.

Se podrá excusar el cumplimiento la dotación total de aparcamientos siempre y cuando se cumpla dicha dotación en el conjunto de la manzana y dichas plazas exteriores a la parcela queden así vinculadas en el registro de la propiedad.

Dentro del uso predominante residencial es a su vez obligatorio la vinculación de 21 viviendas a cualquier régimen de viviendas de protección pública. Esta vinculación habrá de quedar reflejada en el proyecto de actuación y figurar en el registro de la propiedad respecto de la parcela o parcelas correspondientes.

d) Usos prohibidos. Todos los no incluidos entre los predominantes, compatibles y complementarios.

La situación precisa de estos usos se encuentra reflejada de manera vinculante en los planos PO-1.2 y PO-1.3 de la documentación gráfica del estudio de detalle. En esta documentación figuran las siguiente zonificación para ordenar los usos que pasamos a describir:

.- En posición planta sótano o semisótano:

Zona de uso garaje, instalaciones y resto de usos compatibles permitidos en sótano (el uso complementario garaje es también englobado dentro de los compatibles y por lo tanto permitido y obligatorio) .

Zona orientativa de comunicaciones.

.- En posición planta baja:

Zona de uso compatible (ocupación máxima no obligatoria*).

Zona de uso predominante RVC (construcción cerrada obligatoria excepto vaciados aleatorios del *módulo habitación***).

Zona de uso predominante RVC y compatibles (construcción opcional*).

Zona orientativa de comunicaciones.

Zona de espacio libre privado obligatorio en planta baja de uso público o privado.

.-En posición plantas superiores:

Zona de uso predominante RVC (construcción cerrada obligatoria excepto vaciados aleatorios de *módulo habitación***).

Zona de uso predominante RVC (construcción opcional*).

Zona de uso predominante RVC (vuelos obligatorios).

Zona orientativa de comunicaciones.

Zona de cubierta.

Zona de cubierta singular***.

*La zona de construcción no obligatoria **u opcional** se podrá realizar en cualquiera de las posibles formas de ocupación establecidas en la normativa.

**Los vaciados se refiere a la posibilidad dentro de la zona de construcción cerrada obligatoria de incorporar espacios exteriores como terrazas entrantes, invernaderos,...Este vaciado tendrá una dimensión obligatoria mínima de lo que denominamos *módulo habitación* que será el de un dormitorio individual recogido en las condiciones del PGOU. Los espacios así definidos computan al 100% de la superficie construida.

***La zona señalada como **singular** se deberá realizar en las condiciones marcadas en las condiciones estéticas .

El conjunto de zonas definidas permiten observar la ordenación propuesta más allá de la simple definición de las ordenanzas al uso sin perder una cierta elasticidad en la solución final.

Art. 2.5.2.bis Dotación de aparcamientos.

La dotación de aparcamiento obligatoria será la mayor de estas dos posibilidades. 1 plaza por cada 100 m2 edificables totales o bien 1 plaza por vivienda o apartamento además de 1 plaza por cada 100 m2 de superficie edificable en el resto de usos compatibles. De esta manera se asegura el cumplimiento del artículo 104 del RUCyL acerca de las plazas de aparcamiento obligatorias en suelo de titularidad privada.

Se podrá excusar el cumplimiento la dotación total de aparcamientos siempre y cuando se cumpla dicha dotación en el conjunto de la manzana y dichas plazas exteriores a la parcela queden así vinculadas en el registro de la propiedad.

Art. 2.5.3 Tipología.

Edificación específica multifamiliar de vivienda en bloque de 3 y 4 alturas con fachada a vial público y espacio libre privado mancomunado interior con usos complementarios en planta baja y sótano. La tipología propuesta alterna entre línea de viviendas a uno o dos lados opuestos así como permite alternar entre bloques articulados mediante elementos de comunicación vertical (2 o 4 viviendas por planta) o bien mediante corredor por plantas. A continuación se ha representado dos soluciones que por separado o combinándolas de la manera anterior se adaptan a las dimensiones de la zona a edificar en esta ordenanza.

Art. 2.5.4 Parcela mínima.

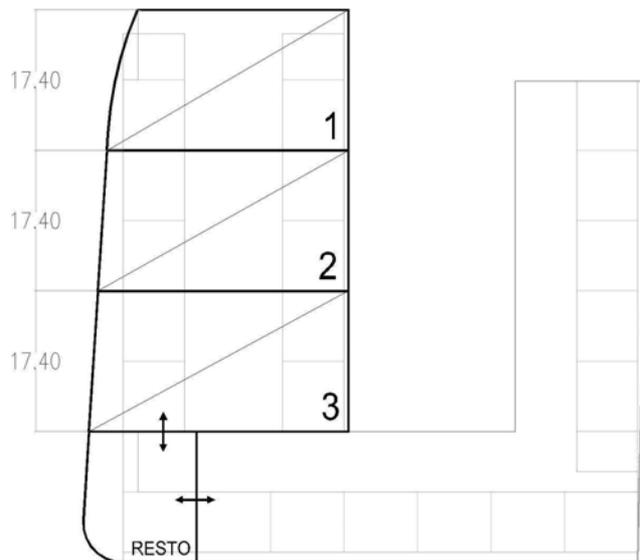
La parcela mínima que habrá de respetarse en el proyecto de actuación es la que cumple las siguientes características:

.-Habrá de tener una dimensión de fachada sobre la establecida como obligatoria de la edificación de 17,40 m. hacía el sistema general(oeste) y vial secundario(este) y de 18 m. hacía la avda. de Lasalle.

.-El lateral de dicha parcela será perpendicular a la fachada y se prolongara hasta el limite al interior de la manzana.

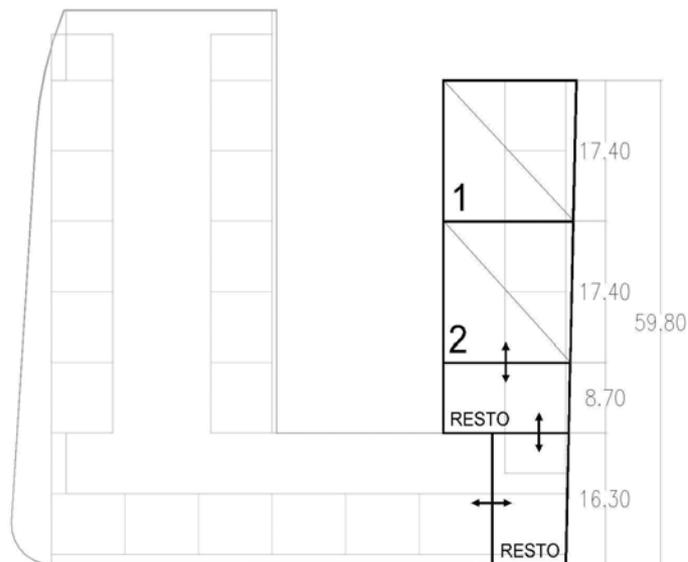
.-La edificabilidad residencial y nº de viviendas asignadas será proporcional al nº de módulos de vivienda (100 m² edificables*vivienda). La edificabilidad en usos compatibles es libre debiendo garantizarse que la distribución de estos es posible en la disposición de los usos por parcela.

.-El nº máximo de módulos de 17.40 m. desde la esquina norte al sistema general (oeste) es de 3 pudiéndose agruparse el resto hasta la esquina sur con el módulo más cercano de esta calle. También puede constituir este resto parte de una parcela independiente hacía la Avda de la Salle. Se acompaña a esta explicación su plasmación gráfica en el siguiente esquema.



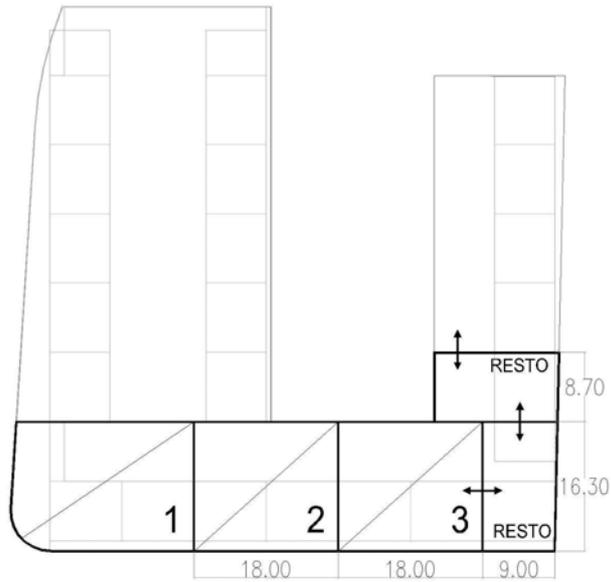
Opcion de parcelación y mód. mín. a vial del sistema general

.- El nº máximo de módulos de 17.40 m. desde la esquina norte a la calle secundaria (este) es de 2 pudiéndose agruparse el resto hasta la esquina sur con el módulo más cercano de esta calle o bien agruparse con el resto módulo resultante a la avda. de Lasalle según se refleja en el siguiente esquema.

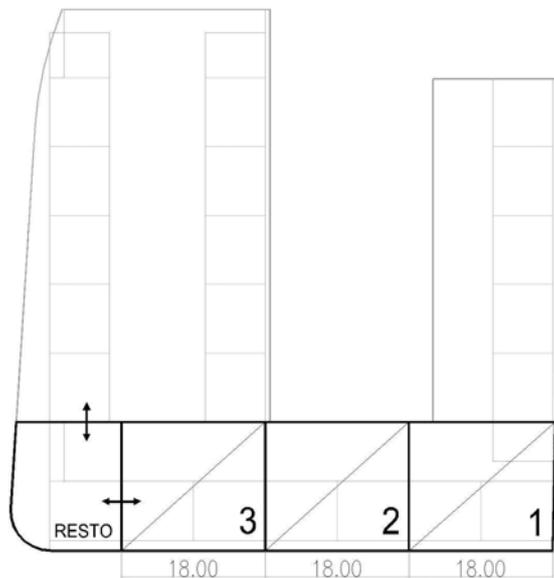


Opcion de parcelación y mód. mín. a vial de sistema local

.- El nº máximo de módulos de 18.00 m. partiendo desde cualquiera de ambas esquinas de la avda. de Lasalle (sur) es de 3 pudiéndose agrupar con el módulo más cercano el resto resultante en la esquina opuesta, o bien agruparse con los módulos de los viales perpendiculares en las condiciones marcadas para dichos viales según cualquiera de los siguientes esquemas.



Opción 1 de parcelación y mód. mín. a Avda. de Lasalle



Opción 2 de parcelación y mód. mín. a Avda. de Lasalle

Art. 2.5.5 Alineaciones.

Las alineaciones exteriores e interiores de las diferentes zonas se encuentran señaladas en los planos PO-1.2 y PO-1.3 de la documentación gráfica del estudio de detalle a escala 1/500.

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.

Art. 2.5.6 Rasantes.

Las rasantes se encuentran definidas inicialmente en el plano PO-1.4. De ser modificadas estas durante la ejecución de la urbanización deberá advertirse por escrito a los propietarios que figuren como tales en el Proyecto de Actuación. Para la medición de la altura se tomara como rasante de referencia la del vial al que de frente el edificio.

Art. 2.5.7 Exterioridad de las viviendas.

Cumplirán el apartado 7.2.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU entendiéndose como patio de manzana (art. 8.7.10 PGOU) a estos efectos el espacio libre privado así calificado en la zonificación del estudio de detalle.

Art. 2.5.8 Ocupación de la parcela, profundidad de edificación, retranqueos y vuelos.

La ocupación, profundidad de edificación, retranqueos o vuelos permitidos no se encuentran definidos numéricamente debiéndose cumplir las condiciones que se desprenden de las establecidas en los planos PO-1.2 y PO-1.3 de la documentación gráfica del estudio de detalle y con las limitaciones que obliga la edificabilidad máxima y las condiciones obligatorias de iluminación y ventilación.

Art. 2.5.9 Patios de Parcela.

Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela señalados en el Art. 6.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 2.5.10 Altura de la edificación nº máximo de plantas, altura de piso .

a) El número máximo de plantas que oscila entre 3 y 4 plantas sobre la rasante y una bajo rasante se señala PO-1.2 y PO-1.3 de la documentación gráfica del estudio de detalle.

Por encima de la altura máxima no se permiten ático ni aprovechamientos bajo cubierta. La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:

.-3 alturas 10,50 m.

.-4 alturas 13,75 m.

b) La altura de piso (de cara superior de forjado a cara superior de forjado) tendrá las siguientes dimensiones:

.- En Planta Baja:

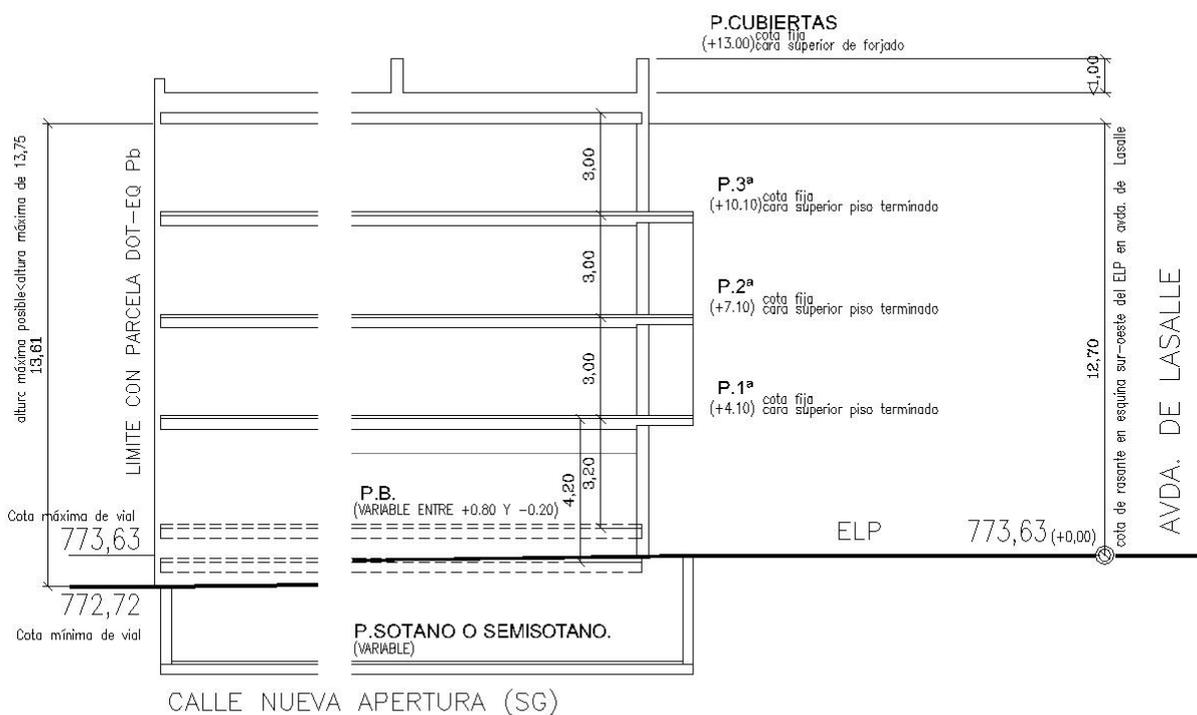
Altura máxima: 4,20 metros.

Altura mínima: 3,20 metros.

.- En Planta de Pisos:

Altura obligatoria: 3,00 metros.

c) Dentro de estas alturas máximas se detalla en el presente estudio de detalle las cotas de las diferentes plantas a partir de cota de referencia de la rasante de la esquina oeste del sector en contacto con la avda de Lasalle que no se verá modificada por la urbanización del sector (aprox. 773,63 m.). La cota de la cara superior de piso en planta primera en toda la ordenanza será obligatoriamente de 4,10 m. a contar desde la cota de referencia antes señalada. Esta medida implica directamente, en conjunto con la altura obligatoria de pisos, la definición de todas las plantas sobre rasante en el ámbito de la ordenanza así como la cotas máxima y mínima de las Plantas bajas. Este hecho implica, en función de las cotas finalmente adaptadas en el proyecto de urbanización, que la diferencia de cota entre el nivel terminado de la planta baja y la rasante de la acera (se estima que esta podría reducirse como máximo hasta la cota de 772,72 m.) no hace imposible la realización de la ordenación de volúmenes del estudio de detalle y no impiden el cumplimiento de las condiciones de altura establecidos en el PGOU. Se acompaña a la explicación anterior un esquema gráfico explicativo.



Esquema alturas_sección norte sur

Art. 2.5.11 **Edificabilidad y densidad máxima y mínima de población.**

La edificabilidad y la densidad máxima de población adoptada en el estudio de detalle para esta zona es la siguiente:

1) 71 viviendas y 7.205 m² edificables de uso residencial. La distribución de esta edificabilidad está condicionada a la reserva obligatoria de al menos 2.205 m² edificables en viviendas de algún tipo de protección pública. En las condiciones actuales se consideran 21 viviendas el mínimo que deben destinarse a este fin.

2) 940 m² de usos compatibles según art. 2.5.2.

La densidad mínima de población adoptada en el estudio de detalle para esta zona es de 41 viviendas.

La distribución de esta edificabilidad en las parcelas finalmente resultantes se realizará en la fase reparcelatoria del proyecto de actuación. Para este fin se seguirán las condiciones ya reflejadas en el apartado 2.5.4..

Para permitir una más fácil equidistribución del aprovechamiento entre los propietarios la superficie total cubierta en planta baja con posibilidad de vincularse a un uso compatible es mayor de la edificabilidad asignada a estos usos en el ED, por lo que parte de esta superficie de planta baja habrá de ser utilizada como zonas de espacios libres cubiertos privados para usos comunitarios.

A efectos del cómputo de la superficie edificada se entiende, en interpretación del art. 6.12.16 como parte de los pasajes de acceso a espacios libres o peatonales de uso colectivo toda la superficie exterior cubierta en planta baja con un uso comunitario estén o no señalados con este uso en los planos de ordenación. siempre que quede incorporados a estos de manera natural y previa valoración municipal de esta circunstancia.

Art. 2.5.12 Condiciones estéticas.

Además de las que le sean de aplicación en los art. 6.4.34. y siguientes del PGOU serán de aplicación las siguientes:

a) Formas obligatorias en las zonas de usos compatibles.

.-En la fachada de estas zonas hacia los espacios no se permiten accesos o aperturas de ningún tipo así como tampoco se permiten la disposición de instalaciones o la realización de cualquier tipo de emisión hacia el espacio comunitario y así deberá quedar reflejado en la escritura de división horizontal de estos inmuebles.

b) Formas obligatorias en las zonas de comunes en planta baja.

.-La altura libre mínima obligatoria de estos espacios será de 3 m.

c) Materiales y formas obligatorias en las zonas de construcción opcional de uso residencial.

.-Será obligatorio el ocultar las zonas de tendedero de las zonas comunes interiores mediante celosías y en general tratar estas fachadas con igual grado de decoro que las principales.

d) Materiales y formas obligatorias en las cubiertas.

.-Es obligada, en la zona señalada como cubierta singular, la realización de un cerramiento en el perímetro de la zona así señalada en el plano PO-1.3. y como prolongación de la fachada hasta 1 m. sobre la el nivel de pavimento terminado, pudiendo llegar hasta los 1,25 en las

condiciones fijadas en el art. 6.3.9. del. No se permite la cubrición de este espacio pero se permite su uso en cubierta para actividades comunitarias. El tipo de cubierta se elegirá entre los siguientes tipos: Invertida con protección pesada, transitable o bien ajardinada en cualquiera de sus tipos ..-En el resto de cubiertas se elegirá entre los siguientes tipos: Invertida con protección pesada, transitable o bien ajardinada en cualquiera de sus tipos.

CAPITULO II.6. ORDENANZA 2ª DE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIOS PRIVADOS

*Art. 2.6.1 **Ámbito.***

Se aplicará esta ordenanza al terreno comprendido dentro de la misma en el plano PO 1.1 de la documentación gráfica de este estudio de detalle.

Se incluyen en esta ordenanza a aquellos terrenos inicialmente previstos para ser edificados y que en la ordenación finalmente propuesta se destinan a espacios no edificados sobre rasante para el uso comunitario a modo de patio de manzana. El uso y el régimen de propiedad específico han aconsejado diferenciar esta ordenanza de aquella asignada a la edificación residencial.

*Art. 2.6.2 **Usos.***

No se permiten usos constructivos sobre rasante. Tampoco se asigna a esta área ningún tipo de aprovechamiento. El único uso constructivo permitido y obligatorio será bajo rasante como vial de acceso a los aparcamientos situados en cada parcela. También se permiten aquellas construcciones bajo rasante destinadas a instalaciones técnicas tanto de las edificaciones de la manzana (centros de transformación, depósitos de retención, aljibes,...) como de la propia zona libre privada (depuradora,...) y no imposibilite su utilización en superficie como espacio libre, incluso su plantación vegetal o ajardinamiento.

Sobre rasante sólo se permiten por lo tanto los usos vinculados a instalaciones deportivas y de ocio abiertas, jardinería, arbolado y pavimentaciones.

*Art. 2.6.3 **Régimen de propiedad.***

El régimen de propiedad de esta parcela es como espacio libre de titularidad privada comunitaria. El Proyecto de Actuación establecerá la figura más adecuada, a juicio municipal, para asegurar esta situación y la vinculación de esta a uso comunitario. La participación en los derechos y deberes derivados de esta propiedad será obligatoria para los siguientes casos definiéndose su porcentaje en el momento de realizarse el Proyecto de actuación:

- .-Propietarios de las parcelas con usos viveros y garaje en proporción a estos. Se excluye de esta obligación a las propiedades asignadas al Ayuntamiento en concepto del 10% de aprovechamiento.
- .-Propietarios de la parcela dotacional equipamiento privada en proporción al uso garaje.

De manera opcional se pueden incorporar a esta propiedad en el momento de definirse las parcelas en la fase de parcelación del proyecto de actuación los siguientes propietarios:

.-Ayuntamiento como propietario de la parcela dotacional equipamiento pública y como posible adjudicatario del aprovechamiento no imputable a los propietarios._Inicialmente y a petición municipal en el Resolución de Alcaldía de fecha 24/06/09 el Ayuntamiento manifiesta su intención de quedar excluida de la participación y obligaciones asignados a esta propiedad.

.-Propietarios de la parcela dotacional equipamiento privada en función del uso dotacional excluido el garaje indicando si se permite las vistas de esta parcela sobre el espacio libre privado.

.-Propietarios de las parcelas con usos compatibles con el residencial en proporción a estos.

En ese mismo momento de establecerán una regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo con la obligación de constituir una Junta de Conservación, que podrá estar integrada por los Presidentes de las respectivas comunidades y aquellos representantes de las propiedades no contempladas en estas comunidades.

A la hora de establecer las cuotas de participación se podrá separar aquellas relacionadas con el mantenimiento de las zonas vinculadas con el garaje de aquellas relacionadas con las actividades sobre rasante.

En ese momento se deberán fijar la forma de realizar los viales de acceso obligatorios y la posibilidad de realización por fases a petición de alguno de los propietarios que así lo precise y la manera de sufragar dichos viales. El Ayuntamiento con fecha 24/06/09 entiende recomendable que esta actuación se realice simultáneamente con el proyecto de urbanización para lo que de ser el caso se deberán adoptar los acuerdos oportunos en el momento de realizar el proyecto de actuación

Art. 2.6.4 Parcela mínima.

Los terrenos afectados por la ordenanza serán indivisibles no permitiéndose otras formas de propiedad que permitan la división física de los terrenos en ámbitos menores.

Art. 2.6.5 Condiciones formales.

El vial común de acceso habrá de permitir el acceso, en las condiciones de funcionalidad, de seguridad que marque la normativa, a cada parcela. Este vial se formalizará en función de la reparcelación final. A modo indicativo se representa en el planos PO-1.2 de la documentación gráfica del estudio de detalle una solución del mismo.

La superficie de la parcela máxima con este uso bajo rasante es del 66%. En cualquier caso la superficie de esta zona destinada a plantaciones vegetales sobre rasante será del 60% como mínimo.

Ninguna parte edificada sobresaldrá más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes de los linderos a los viales opuestos del sistema local y del sistema general.

CAPITULO II.7. ORDENANZA 3ª DE SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Art. 2.7.1 **Ámbito.**

Se aplicará esta ordenanza al terreno comprendido dentro de la misma en el plano PO 1.1 de la documentación gráfica de este estudio de detalle.

Se atribuye esta ordenanza a la zona de la reserva obligatoria para dotaciones equipamientos del sistema local que se ha propuesto de titularidad privada y que se definen de la siguiente manera en la disposición adicional única del RUCyL:

“...sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.”

Art. 2.7.2 **Usos.**

Se describen a continuación los usos posibles en esta ordenanza según la descripción del tipo de usos realizada en el artículo 7.1.1. del las Normas Urbanísticas del PGOU.

a) Uso predominante. Dotacional con el siguiente detalle:

-(D) Dotacional

(DE) Equipamiento(DEP,DEM,DEG) Cualquier tamaño_Tipo III y dentro de estos aquellos del *ámbito* del Sistema Local.

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.

c) Usos prohibidos. Todos los no incluidos entre los predominantes, compatibles y complementarios.

Art. 2.7.2.bis Dotación de aparcamientos.

La dotación de aparcamiento obligatoria será de 1 plaza por cada 100 construibles. De esta manera se asegura el cumplimiento del artículo 104 del RUCyL acerca de las plazas de aparcamiento obligatorias en suelo de titularidad privada.

Se podrá excusar el cumplimiento la dotación total de aparcamientos siempre y cuando se cumpla dicha dotación en el conjunto de la manzana y dichas plazas exteriores a la parcela queden así vinculadas en el registro de la propiedad.

Art. 2.7.3 Tipología.

Edificación compacta en esquina de 4 alturas y con la edificación alineada obligatoriamente a viales públicos. La distribución interior es libre.

Art. 2.7.4 Parcela mínima.

La parcela resultante de la reparcelación no permite la segregación y se constituye como parcela mínima.

Art. 2.7.5 Alineaciones.

Las alineaciones exteriores e interiores de las diferentes zonas se encuentran señaladas en los planos PO-1.2, PO-1.3 y PO-1.4 de la documentación gráfica del estudio de detalle a escala 1/500.

Art. 2.7.6 Rasantes.

Las rasantes se encuentran definidas inicialmente en el plano PO-1.4. De ser modificadas estas durante la ejecución de la urbanización deberá advertirse por escrito a los propietarios que figuren como tales en el Proyecto de Actuación. Para la medición de la altura se tomara como rasante de referencia la del vial al que de frente el edificio.

Art. 2.7.7 Ocupación de la parcela, profundidad de edificación, retranqueos y vuelos.

La ocupación, profundidad de edificación, retranqueos o vuelos permitidos no se encuentran definidos numéricamente siendo libre dentro las condiciones que se desprenden de las establecidas en los planos PO-1.2 y PO-1.3 de la documentación gráfica del estudio de detalle y con las limitaciones que obliga la edificabilidad máxima y las condiciones obligatorias de iluminación y ventilación.

Se encuentran prohibidos expresamente los vuelos sobre el espacio público.

El lado sur de la parcela linda con la parcela de espacio libre privado y la formalización final de esta zona dependerá de los derechos que se definan a los propietarios de esta parcela dotacional privada en la comunidad que se forme durante el Proyecto de Actuación y que se apunta en el art. 2.6.3.. En cualquier caso no se permiten medianerías ciegas sin un tratamiento y composición similares a las fachadas principales.

Art. 2.7.8 Patios de Parcela.

Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela señalados en el Art. 6.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 2.7.9 Altura de la edificación nº máximo de plantas, altura de piso .

a) El número máximo de plantas es de 4 sobre la rasante y una bajo rasante se señala PO-1.2 y PO-1.3 de la documentación gráfica del estudio de detalle.

Por encima de la altura máxima no se permiten ático ni aprovechamientos bajo cubierta.

La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:

.-4 alturas 13,75 m.

b) La altura de piso será libre no pudiendo superarse en cualquier caso ni el nº de plantas ni la altura máxima por este motivo.

Art. 2.7.10 Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada a esta zona es de 2.068 m²:

Art. 2.7.11 Condiciones estéticas.

Las que le sean de aplicación en los art. 6.4.34. y siguientes del PGOU.

CAPITULO II.8. ORDENANZA 4ª DE SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO_PUBLICO

Art. 2.8.1 *Ámbito.*

Se aplicará esta ordenanza al terreno comprendido dentro de la misma en el plano PO 1.1 de la documentación gráfica de este estudio de detalle.

Se atribuye esta ordenanza a la zona de la reserva obligatoria para dotaciones equipamientos del sistema local que se ha propuesto de titularidad pública y que se definen de la siguiente manera en la disposición adicional única del RUCyL:

“...sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.”

Art. 2.8.2 *Usos.*

Son uso posibles sin más limitación que los que implique dicho uso y las condiciones de la parcela todos aquellos previstos dentro de la categoría de Dotaciones_equipamientos de sistema local en el art. 7.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 2.8.3 *Tipología.*

Edificación singular. Tipología libre en 2 alturas.

Art. 2.8.4 *Parcela mínima.*

La parcela resultante de la reparcelación no permite la segregación y se constituye como parcela mínima.

Art. 2.8.5 *Alineaciones.*

La edificación dentro de los límites de la parcela será libre no existiendo alineaciones obligatorias.

Art. 2.8.6 *Rasantes.*

Las rasantes se encuentran definidas inicialmente en el plano PO-1.4. De ser modificadas estas durante la ejecución de la urbanización deberá advertirse por escrito a los propietarios

que figuren como tales en el Proyecto de Actuación. Para la medición de la altura se tomara como rasante de referencia la del vial al que de frente el edificio.

Art. 2.8.7 Ocupación de la parcela, profundidad de edificación, retranqueos y vuelos.

La edificación dentro de los límites de la parcela será libre no existiendo más limitación que la derivada del resto de parámetros de aplicación. No se permiten vuelos por fuera de la alineación oficial.

Art. 2.8.8 Patios de Parcela.

Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela señalados en el Art. 6.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 2.8.9 Altura de la edificación nº máximo de plantas, altura de piso .

El número máximo de plantas es de 2 sobre la rasante y una bajo rasante
Por encima de la altura máxima no se permiten áticos ni aprovechamientos bajo cubierta.
La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente:

.-2 alturas 7.50 m. pudiéndose aumentarse de manera justificada en función del correcto funcionamiento del equipamiento.

Art. 2.8.10 Edificabilidad.

No se asigna un parámetro numérico para fijar la edificabilidad y será la resultante de aplicar las condiciones de volumen de esta ordenanza.

Art. 2.8.11 Condiciones estéticas.

Dado el carácter público de esta dotación será el propio Ayuntamiento en el momento de aprobar los proyectos de edificación las que apliquen aquellas condiciones que consideren convenientes además de aquellas incluidas en los art. 6.4.34. y siguientes de las normas urbanísticas del PGOU.

CAPITULO II.9. ORDENANZA 5ª DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Art. 2.9.1 **Ámbito.**

Se aplicará esta ordenanza al terreno comprendido dentro de la misma en el plano PO 1.1 de la documentación gráfica de este estudio de detalle.

Se atribuye esta ordenanza a la zona de la reserva obligatoria para dotaciones espacios libres públicos del sistema local que se definen de la siguiente manera en la disposición adicional única del RUCyL:

"...sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas."

Art. 2.9.2 **Usos.**

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 y otros usos dotacionales que no ocupen más de un 10 % de superficie.

Art. 2.9.3 **Condiciones particulares.**

- a) Se podrán realizar pequeñas edificaciones para construcciones auxiliares (Kioscos, Almacenamiento, etc.) siempre que no sobrepasen el 1% de la ocupación sobre la superficie total de zona verde y una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m².
- b) Las instalaciones deportivas, al aire libre, no podrán superar el 25% de la superficie de la zona verde.
- c) Habrá de destinarse al menos el 50% de estos espacios a la plantación de espacios vegetales (art. 105.2.a.) denominadas *zonas verdes*.
- d) 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 (art. 105.2.b.).
- e) Serán obligatorias las siguientes plantaciones. En la zona vinculada con la avda. de Lasalle se dispondrán de árboles caducos de gran porte que conformen dicho vial y que protejan la fachada sur de la edificación del soleamiento en los meses de mayor soleamiento. Esta

disposición no impedirá la utilización de escaleras o plataformas hidráulicas de los servicios de extinción de incendios desde la zona de maniobra de la avda. de Lasalle.

En las zonas vinculadas con la zona de ribera se mantendrá aquella vegetación existente propia de este entorno y que sea compatible con el resto de condiciones de la urbanización. Las nuevas especies en esta zona serán propias de este tipo de terrenos no pudiendo incorporarse aquellas especies que no sean propias o sean invasivas. Se entienden estos espacios como una zona de transición entre a zona urbanizada y la zona ribera (sistema general).

Se deberán cumplir en todo caso las disposiciones normativas de obligado cumplimiento, las condiciones de urbanización señaladas en el Título III del presente documento así como el resto de condiciones que imponga el Ayuntamiento en cumplimiento de sus deberes

Todos estos extremos habrán de acreditarse al presentarse las determinaciones completas sobre urbanización del Proyecto de Actuación y con posterioridad a la misma.

Será preciso prever la realización de un Carril Bici en las condiciones que marque el PGOU (Plano 15-0G).

CAPITULO II.10. ORDENANZA 6ª DE SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS

Art. 2.10.1 **Ámbito.**

Se aplicará esta ordenanza al terreno comprendido dentro de la misma en el plano PO 1.1 de la documentación gráfica de este estudio de detalle.

Se atribuye esta ordenanza a la zona de la reserva para dotaciones vías públicas del sistema local incluidos en el sector desde las determinaciones del PGOU.

Las dotaciones de vías públicas se definen de la siguiente manera en la disposición adicional única del RUCyL:

"...sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas."

Art. 2.10.2 **Usos.**

Usos compatibles: En los terrenos calificados como Sistema Local de Vías Públicas, podrán realizarse las instalaciones de los Servicios Urbanos en su categoría de Servicios de Infraestructuras. El uso de garaje-aparcamiento, también será compatible con esta calificación en situación de plantas bajo rasante en las vías y plazas públicas, sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

Usos prohibidos: Residencial, Industrial y Terciario.

Art. 2.10.3 **Edificabilidad**

La edificabilidad será de 0.01 m²/m² con destino a construcciones auxiliares(kioscos, etc.)por cada tramo de viario comprendido entre dos calles adyacentes.

Art. 2.10.4 **Dimensiones de las vías públicas.**

La dimensión del único vial público en esta categoría incluido en el estudio de detalle viene establecido en la ordenación potestativa incluida en el PGOU.

CAPITULO II.11. ORDENANZA 7ª DE SISTEMAS GENERALES DE VÍAS PÚBLICAS

Art. 2.11.1 **Ámbito.**

Se aplicará esta ordenanza al terreno comprendido dentro de la misma en el plano PO 1.1 de la documentación gráfica de este estudio de detalle.

Se atribuye esta ordenanza a la zona de la reserva para dotaciones vías públicas del sistema general incluidos en el sector desde las determinaciones del PGOU.

Las dotaciones de vías públicas se definen de la siguiente manera en la disposición adicional única del RUCyL:

"...sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas."

Considerándose sistema general al...

"...conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal".

Art. 2.11.2 **Usos**

Usos compatibles: En los terrenos calificados como Sistema General de Vías Públicas, en las clases de Vías interurbanas y estructurantes, podrán realizarse las instalaciones de los Servicios Urbanos en su categoría de Servicios de Infraestructuras. El uso de garaje-aparcamiento, también será compatible con esta calificación en situación de plantas bajo rasante, sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

Usos prohibidos: Residencial, Industrial y Terciario.

Art. 2.11.3 **Edificabilidad**

La edificabilidad de las Vías interurbanas y estructurantes será de 0.01 m²/m² con destino a construcciones auxiliares(kioscos, etc.) por cada tramo de viario comprendido entre dos calles adyacentes..

Art. 2.11.4 Dimensiones de las vías públicas.

La dimensión del único vial público en esta categoría incluido en el estudio de detalle viene establecido en la ordenación potestativa incluida en el PGOU.

Art. 2.11.5 Condiciones particulares.

Sería aconsejable la disposición de una línea de arbolado frente a la fachada oeste de la edificación para reducir el impacto de los vientos dominantes sobre esta fachada.

Será preciso prever la realización de un Carril Bici en las condiciones que marque el PGOU (Plano 15-0G).

TITULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

En el documento normativo del PGOU de Salamanca se encuentran reflejadas de manera incompleta algunas condiciones de urbanización (art. 1.2.10. apartado 2). Con fecha 26 de septiembre de 2009 se realiza informe del Área de Ingeniería Civil del Ayuntamiento de Salamanca con algunas precisiones acerca de la Urbanización. Dicho informe se reproduce en el ANEXO 3 de la Memoria Vinculante y habrá de respetarse en lo que sea de aplicación al ámbito del Estudio de Detalle.

De manera complementaria se proponen, en los siguientes capítulos, otras condiciones de urbanización que serán de aplicación, siempre que no contradigan lo establecido en el PGOU y que proponemos al Ayuntamiento para su aprobación. Se incluyen actuaciones tanto dentro del sector como fuera y también de manera obligatoria se indican actuaciones sobre terrenos de los sistemas generales sin prejuzgar a quien corresponde costearlas.

Art. 1.2.10. Proyectos de Urbanización.

.....

2). En los proyectos de urbanización se seguirán las siguientes prescripciones técnicas:

a) Se respetaran los servicios existentes y se mantendrá con los mismos las distancias mínimas reglamentariamente establecidas.

b) Cualquier afectación al tráfico rodado requerirá la previa aprobación del Organismo municipal competente.

c) Las obras de canalización discurrirán, siempre que sea posible, por zona de acera; caso de ir por calzada la distancia mínima al

bordillo de resalto será de cincuenta (50) centímetros.

d) En las zonas de arbolado las excavaciones, del tipo que sean, se situarán a una distancia nunca inferior a cinco (5) veces el diámetro del árbol, medido a una altura de uno veinte (1,20) metros; en ningún caso será inferior a cincuenta (50) centímetros.

e) El relleno de zanjas se efectuará con material clasificado como seleccionado según el PG3. se compactarán al cien por cien (100%)

del P.N. (Proctor Normal) o al noventa y cinco por ciento (95%) de P.M. (Proctor Modificado).

f) Se utilizarán bordillos de granito en la separación de las zonas de acera y calzada que cumplirán las siguientes prescripciones:

- Prescripciones descritas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-RSR "Revestimiento de Suelos. Piezas Rígidas".

- Prescripciones descritas en el Artículo 570 "Bordillos" del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes.

- Prescripciones descritas en la Ordenanza de Accesibilidad Integral para el municipio de Salamanca, aprobada en el Pleno de fecha 9 de noviembre de 1995.

- El peso específico neto no será inferior a dos mil quinientos kilogramos por metro cúbico (2.500 kg/m³).

- La resistencia a compresión no será inferior a mil trescientos kilogramos fuerza por centímetro cuadrado (1.300 kgf/cm²).

- El coeficiente de desgaste será inferior a trece centésimas de centímetro (0,13 cm.).

- La longitud mínima de las piezas será de un metro (1 m.). Las secciones extremas deberán ser normales al eje de la pieza.

- Los bordillos de granito serán homogéneos; de grano fino y uniforme; de textura compacta; carecerán de grietas, pelos

coqueras, nódulos, zonas meteorizadas y restos orgánicos.

- Las partes vistas de los bordillos deberán estar abujardadas con terminación de bujarda media. Las terminaciones superiores de las caras interiores se labrarán a bujarda en una altura, equivalente al espesor del pavimento de la acera y nunca inferior a tres centímetros (3 cm.).

- La forma de los bordillos de granito a utilizar en la separación de las zonas de acera y calzada será:

1º Sección transversal de treinta por quince centímetros (30x15 cm.), con el canto achaflanado a cuarenta y cinco grados (45º) en una altura de dos centímetros (2 cm), en todas aquellas zonas de delimitación en que exista resalto entre las mismas.

2º Sección transversal de treinta por quince centímetros (30x15 cms), con el canto vivo, en todas aquellas zonas de delimitación en que no exista resalto entre las mismas.

g) Se seguirán las siguientes prescripciones y recomendaciones:

Firmes de calzada

- Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

- Instrucción 6.1 y 2IC de secciones de firme de acera

- Norma UNE 127-001-90 "Baldosas de cemento: definiciones, clasificación, características y recepción de obra".

- Norma UNE 22-170-85 "Granitos ornamentales: características generales".

- Norma UNE 22-180-85 "Mármoles y calizas ornamentales: características generales".

Alumbrado público

- Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal para regular el alumbrado exterior en orden a la protección del medio ambiente, mediante la mejora de la eficiencia energética, elaborada por el Comité Español de Iluminación (CEI) y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA).

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias del Ministerio de Industria.

- Instrucción para Alumbrado Urbano del antiguo Ministerio de la Vivienda (Madrid, 1965).

- Real Decreto 2.642/1985, sobre normalización de báculos y columnas.

h) En los proyectos de urbanización se dispondrá de un espacio específico habilitado para la ubicación de contenedores de basura no reciclable, así como de contenedores de recogida selectiva.

Las instalaciones descritas en la documentación gráfica y los cálculos realizados en las páginas siguientes tienen carácter orientativo y permiten adelantar de manera previa a la realización del Proyecto de Actuación, la viabilidad de la propuesta (permitir que las parcelas alcancen la condición de solar y el correcto funcionamiento de las dotaciones públicas), así como para realizar una primera aproximación a los gastos de urbanización necesarios.

CAPITULO III.1. RED VIARIA.

Art. 3.1.1. **Trazado, alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación.. Se debe indicar la posibilidad de modificar justificadamente las rasantes durante la ejecución del Proyecto de Actuación en función de los estudios técnicos referidos a la ejecución del Sistema General. La ordenación del sector parte de las premisas del respeto de las rasantes a la Avda. de Lasalle y una variación máxima aproximada de -1 m. hacia el fondo de la manzana

edificable en base a lo indicado en el apartado 1.5.1.2 de la Memoria del PGOU y que reproducimos.

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.

En el plano 14.2-PI del PGOU vienen recogidas gráficamente estas apreciaciones y allí se indica que la cota de máxima de inundación para un periodo de 500 años es 771,71 m.

La estructura del sector y el hecho de contar con una disposición y dimensiones de viales prefijados hacen inapropiado desde el presente documento el análisis 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, tal y como se demanda en el art. 104 del RUCyL.

Art. 3.1.2 Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, eliminación de barreras e intervención de los bomberos .

Se acompaña en los anexos de estas normas sendos justificaciones del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad acorde a la legislación autonómica en vigor y seguridad contra incendios cuyas condiciones habrán de respetarse en la fase de redacción y ejecución de la urbanización.

Con fecha de 11 de marzo de 2010 se ha publicado en el BOE la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Esta orden contempla en su disposición transitoria lo siguiente:

Disposición transitoria. Régimen de aplicación.

1. El Documento Técnico aprobado por esta Orden no será de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados nuevos, cuyos planes y proyectos sean aprobados definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor.

A la vista de lo anterior y ante la posibilidad de que el plan se apruebe con anterioridad a la fecha señalada no se justifica su cumplimiento advirtiendo que no se encuentra motivo para considerar complejo su adaptación normativa a los nuevos requerimientos.

Art. 3.1.3 Condiciones de las vías públicas del sistema local.

El trazado de la única vía pública viene definida ya desde el PGOU y amplía un camino público a existente hasta alcanzar una dimensión de 12 m..

El vial resultante de las reservas previstas y el vial existente que implica su reforma total, procurará la mejor integración del tránsito de vehículos, aparcamientos, tránsito peatonal y continuidad espacial con el interior de la manzana para lo que se adoptaran las siguientes medidas que se representan en cualquier caso y de manera indicativa en la documentación gráfica:

- .-Tratamiento único de toda la superficie mediante adoquinado delimitando mediante bolardos o similares la zona de tránsito peatonal exclusivo.
- .-Diseño del vial con un único sentido como manera de aumentar la superficie destinada al peatón.
- .-Disposición de la zona de aparcamiento junto al límite de la edificación existente sin accesos.

El Proyecto de actuación con las determinaciones completas de urbanización ha de ejecutar el vial con las siguientes condiciones. dispondrá de una zona de tránsito semipeatonal con una única pavimentación junto a la edificación separando mediante bolardos la zona de la calzada y la del tránsito peatonal. La zona destinada a vehículos será de una única dirección y permitirá la maniobra para el aparcamiento en ángulo en el lado este hasta alcanzar un nº de aparcamientos de 35 en el proyecto de actuación se determinará el nº de plazas de minusválidos del total necesario (3) que se disponen en esta zona. En esta línea de aparcamientos se dispondrá una línea de arbolado y de alumbrado público.

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos, y todas las tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar, el tipo de vía y la explanada sobre la que se asienten a la que serán de aplicación habrán de justificarse

en función del tipo de tráfico y el suelo según las recomendaciones de proyecto y construcción de firmes y pavimentos de la Junta de Castilla y León y las instrucciones del Ministerio de Fomento 6.1-IC.. La explanada habrá de cumplir las condiciones mínimas correspondientes a la E1 de dicha instrucción. En caso de proponer secciones diferentes habrán de estar justificadas empíricamente. Para su ejecución será de aplicación el Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes (PG.3):

Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal, se dispondrán bolardos, mojones u otra solución que impida referida invasión.

El Mobiliario urbano se situará guardando especial atención a la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras, disponiéndose en la medida que sea posible en bandas dentro de la sección del vial que incluyan las líneas de arbolado.

La representación orientativa reflejada en la documentación gráfica responde las siguientes dimensiones, 1,8 m. zona peatonal, 4,0 m. zona de coexistencia rodada de único sentido y peatonal, 5,0 m. de aparcamiento en batería con un ángulo de 60º y nueva zona peatonal de 1,2 m. hasta llegar a los 12 m. totales. Las dimensiones definitivas se ajustarán en el Proyecto de Urbanización debiéndose cumplir al menos las dimensiones mínimas en la dimensión de viales según el tipo de aparcamiento reflejadas en el art. 7.3.6. del PGOU para los aparcamientos privados.

Art. 3.1.4 Carril Bici.

Será preciso prever la realización de un Carril Bici en las condiciones que marque el PGOU (Plano 15-0G). Su trazado orientativo se refleja en los planos de ordenación.

CAPITULO III.2. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Art. 3.2.1 Características y condiciones.

Las alineaciones son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación. Se deberá disponer la plantación de especies vegetales en el menos el 50% de sus superficie. Se deberá prever la existencia de una zona de juego infantil de 200 m2.

CAPITULO III.3. SERVICIOS URBANOS.

Art. 3.3.1 **Abastecimiento de agua potable.**

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

*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)

40,4 m3

*Consumo persona en residencia (uso dotacional privado 280 l/hab/día por residente) para una capacidad aproximada de 60 (35 m2 por residente).

16,8 m3

*Consumo por m2 de uso terciario (equivalente a 30 viv. cada 1000 m2)

16,0 m3

*Consumo por m2 de espacios libres privados (4 l/m2 en época estival) 1209 m2

4,8 m3

*Consumo por m2 riego calles (1,2 l/m2 día) 1150 m2

1,4 m3

*Consumo por m2 espacio libre público (2 l/m2 día) 3260 m2

6,5 m3

*Consumo por m2 dotación pública (similar terciario) 1332 m2

22,7 m3

TOTAL 108,6 m3

De esta previsión resulta una media por persona incluyendo a los usuarios previsibles de la residencia ($71 \cdot 3 + 60 = 273$ 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 recalculan de manera ajustada durante la redacción del proyecto de urbanización siendo esta una aproximación del lado de un consumo máximo.

En los anexos de la memoria vinculante se justifica el origen previsto del suministro de agua que procede de las concesiones actuales del Ayuntamiento de Salamanca y que parecen ser suficientes para las necesidades del sector. El municipio cuenta también con infraestructuras adecuadas de tratamiento y regulación que implican a priori la no necesidad de los mismos. De ser así cumpliría el art. 104.5 del RUCyL donde se expone:

Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

a) El 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; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.

....

Durante la tramitación del expediente y previamente a su aprobación definitiva se deberá dar solución definitiva a estos asuntos que deberá incluir además la previsión o no de reserva para los hidrantes de incendios.

En cualquier caso si fueran precisos nuevos sondeos se deberán contar con los correspondientes permisos entre otros de la Confederación Hidrográfica del Duero acorde a la reglamentación en materia de aguas. Habrá de establecerse el mecanismo de ejecución de los mismos y la manera de equidistribuir su coste entre las áreas a las que sirvan.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones.

Art. 3.3.2 Red de distribución de agua y riego.

Hasta que se resuelva lo indicado en el apartado anterior se realiza la hipótesis de enganche directo a la red municipal en la avda. de Lasalle. El esquema de esta red con sus elementos principales aparece grafiado en el plano PO-2.3 de la documentación gráfica.

El abastecimiento definitivo de agua potable se diseñará y dimensionará en el Proyecto de Urbanización, en base a los siguientes criterios:

El conjunto de la red cumplirá con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974) así como a la NTE-IFA y NTE-IFR en cuanto a su diseño. El cálculo, construcción y control se podrá realizar según las normas sectoriales de aplicación a juicio del proyectista pero habrán de justificarse debidamente respecto a las NTE antes citadas.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo este último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación a aquel.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La canalización de suministro de agua se sitúa discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público.

Las acometidas domiciliarias se realizarán según el DB_HS del Código Técnico de la Edificación aprobado el 15 de marzo de 2006 aceptándose la posibilidad de disponer en el caso de viviendas adosadas y pareadas la posibilidad de disponer una única llave de registro sobre la

acera por cada dos viviendas y posteriormente contar con llave de paso individual registrable según modelo a determinar por el Ayuntamiento.

Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

Se prevén hidrantes contra incendios acordes a la normativa sectorial.

Se prevé también la ubicación de bocas de riego para la limpieza viaria y riego de los jardines, con una separación no superior a los 50 metros.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico

El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado, será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el caso de optar por una dimensión inferior se habrá de tomar los refuerzos mecánicos oportunos. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

Los elementos singulares de la red como llaves de paso, ventosas, desagües, anclajes,... se colocaran de acuerdo con las indicaciones de las NTE posibilitando un fácil mantenimiento de la red. A este respecto habrá de colocarse en cada derivación un nº de llaves de paso inferior en una al nº de ramales.

Art. 3.3.3 Red de alcantarillado.

Se proyecta una red unitaria de pluviales y fecales o residuales, tal y como se puede observar en el plano PO-2.2 .

A la espera de las condiciones de enganche a realizar por el Ayuntamiento de Salamanca se ha previsto una conexión con el colector de 2000 mm. existente en el punto donde se señala existe un aliviadero de crecidas.

En general la instalación de alcantarillado y pluviales habrá de cumplir lo siguiente:

El conjunto de la red cumplirá con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), así como a la NTE-ISA en cuanto a su diseño. El cálculo, construcción y control se podrán realizar según las normas sectoriales de aplicación a juicio del proyectista pero habrán de justificarse debidamente respecto a la NTE.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25 % en las acometidas domiciliarias.

Las nuevas acometidas se realizarán obligatoriamente desde la parte superior de la canalización a la que se acometa. No pudiendo disponerse la misma para que en el caso de un funcionamiento normal de la canalización principal pueda introducirse las aguas fecales o pluviales al interior del pozo de registro dentro de la parcela.

En la elección de la canalización se optará por aquellas que presenten menor posibilidad de decantaciones, depósitos y obstrucciones al predominar en función de la orografía del término municipal las pendientes y velocidades mínimas.

En el trazado de la red y los entronques con las acometidas no se permitirán ángulos agudos en sentido contrario al de la evacuación.

En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados y conectados a pozos de registro.

En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro y sumidero sinfónico. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y, en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m. de desarrollo de la red.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios. Esta dimensión es mínima y habrá de respetarse las distancias entre canalizaciones que establecen la normativa de aplicación (pliegos y NTE) o justificarse adecuadamente y ser aceptada dicha modificación por parte municipal.

Los elementos singulares de la red como pozos, aliviaderos, sumideros, cámara de descarga,... se colocarán de acuerdo con las indicaciones de las NTE.

Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 m. entre dos consecutivos.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución mayor de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos.

En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m³.

Art. 3.3.4 Red de saneamiento.

Se presupone que los caudales aquí establecidos se conectan a los colectores e infraestructura existente en el sector (Colector de 2000 mm. en el lado norte y aliviadero de crecidas en la misma zona) tal y como se refleja en el plano PO-2.2 de la documentación gráfica. En los anexos de la memoria vinculante se justifica el destino y depuración de estos vertidos dentro de la infraestructura municipal existente.

Art. 3.3.5 Red de distribución de energía.

Los esquemas están recogidos en el plano PO-2.4.

Solicitada información de IBERDROLA, S.A. para la realización del estudio de detalle esta ha remitido una serie de actuaciones a realizar relacionadas con el soterramiento de la L.M.T. aérea que existe en la zona norte del sector. Este escrito se incluye en el anexo 4 de estas normas.

Se propone la realización en a parcela de espacio libre privado del sector un centro de transformación, que conectará con el existente y desde el que parte la instalación en baja tensión.. Los centros de transformación serán subterráneos, siempre que lo permita la compañía suministradora, pudiéndose integrar en los edificios residenciales o dotacionales, si fuese necesario.

En cuanto al sector, desde este centro se distribuyen las líneas de baja tensión, de forma subterránea, hasta todas las áreas edificables, discurriendo el trazado bajo viario y aceras.

En cualquier caso, todo el trazado y las canalizaciones se realizarán siguiendo las instrucciones y normas específicas señaladas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y según instrucciones de la compañía suministradora, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, y normas de las compañías suministradoras previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sobre el cálculo de potencias demandadas, se ha realizado la siguiente estimación:

Residencial Colectiva

. 71 viviendas x 5,75 Kw. (elect. Bás. sin coef.reductor)/vivienda =	355 Kw.
. Zonas comunes y garaje	180 Kw.

Equipamiento y terciario:

. 4.410 m ² x 0,10 kW/m ² =	441 Kw.
---	---------

Alumbrado Público

. Zonas verdes 3.260 m ² x 0,0005 kW/m ² =	1,63 Kw.
. Red viaria 1.150 m ² x 0,0015 kW/m ² =	1,72 kW

TOTAL 979 kW

Habrá de solicitarse el correspondiente permiso y conformidad de la empresa suministradora de la instalación propuesta. En el caso de las nuevas áreas y unidades de actuación el ayuntamiento requerirá por escrito y previamente a la recepción de la misma la aceptación de la cesión de la instalación por parte de la empresa suministradora.

Art. 3.3.6 Red de alumbrado público.

El esquema de la red aparece grafiado en el plano PO-2.6. Se desarrolla mediante líneas de distribución subterránea en baja, que parten del centro de mando y protección. Los puntos de luz previstos son báculos situados a una distancia entre ellos de 10 m. en posición lineal, según el ancho de calle discurriendo bajo aceras.

La instalación de la red de alumbrado público se realizara conforme con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes (REBT).

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en las recomendaciones del Ministerio de Fomento, Comité Español de Iluminación (CEI), Comité Internacional de iluminación (CIE) y de manera complementaria la NTE-IEE, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Las lámparas a utilizar se escogerán en función del tipo de vía a utilizar. En las áreas del casco tradicional, en zonas de centralidad con tráfico peatonal, ejes principales y espacios libres públicos se utilizarán preferentemente las de vapor de mercurio de color corregido. En las áreas de borde en contacto con suelo rustico y especial sensibilidad ambiental se utilizarán lámparas de baja emisión de rayos ultravioletas. En las vías de tráfico rodado se elegirá la

lámpara en función de su rendimiento diferenciándose su disposición según la categoría de las mismas.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados.

Art. 3.3.7 Red de telecomunicaciones.

El esquema de la red aparece en el plano PO-2.5. Para el diseño se tendrán en cuenta las instrucciones dadas por Telefónica, siendo iguales a las que poseen otras compañías que operan en España, pudiéndose realizar la instalación por cualquiera de ellas. Estas instrucciones son las normas "Canalizaciones subterráneas. Normas generales a tener en cuenta en los proyectos".

Existe red de telefonía En la avda. de Lasalle, a la cual se enganchará, una vez recibida la contestación de Telefónica.

El cálculo y disposición de las redes de distribución de telecomunicaciones se realizará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de las compañías suministradoras.

Habrà de solicitarse el correspondiente permiso y conformidad de la empresa suministradora de la instalación propuesta.

En el caso de las nuevas áreas y unidades de actuación, el Ayuntamiento requerirá por escrito y previamente a la recepción de la misma, la aceptación de la cesión de la instalación por parte de la empresa suministradora.

A petición municipal habrá de preverse en el proyecto de urbanización las instalaciones de la empresa ONO. En cualquier caso los esquemas del plano PO-2.5 pueden resultar adecuados para cualquier compañía.

*Art. 3.3.8 **Red de gas.***

Las canalizaciones discurren bajo aceras y su diseño se realizará siguiendo las normas de la compañía suministradora en ese momento, y acometiendo la existente en la localidad. El trazado aparece grafiado en el plano PO-2.7.

*Art. 3.3.9 **Canalizaciones.***

Como norma general las canalizaciones se realizarán bajo la acera, área de plantaciones o espacio de aparcamientos.

Se señalarán una serie de secciones tipo donde se reflejen las separaciones mínimas entre las diferentes redes, en horizontal y vertical según la normativa de aplicación en cada caso.

No se podrán situar diferentes redes superpuestas en la horizontal, más que en los cruces de las mismas, respetando las indicaciones para estos puntos de la normativa de aplicación.

Se establecerán los refuerzos tipo a adoptar y los casos en los que se han de aplicar.

TITULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

CAPITULO IV.1. DESARROLLO.

Art. 4.1.1 Instrumentos de planeamiento urbanístico.

Con la aprobación definitiva del presente estudio de detalle y su posterior entrada en vigor no sería necesaria la realización de ningún otro instrumento de planeamiento urbanístico para el establecimiento de la ordenación detallada del conjunto del sector al no haberse incluido dentro de este zonas que así lo precisen.

CAPITULO IV.2. GESTION.

Art. 4.2.1 Condiciones generales.

En función de la pequeña entidad del sector y la ordenación impuesta desde el PGOU se propone una única unidad de actuación para la totalidad del mismo.

Será de aplicación lo que corresponda de lo dispuesto en referencia al Título III de la LUCyL y del RUCyL.

Art. 4.2.2 Condiciones particulares.

El sector presenta algunas características ya enunciadas en los documentos del estudio de detalle que obligan a prestar especial atención durante la fase de gestión y que son las siguientes:

a) La inclusión en el sector de un sistema general de vías públicas de la forma que figura en el sector presenta los siguientes problemas:

.-La no ejecución del sistema general de manera acompasada con la urbanización de los sistemas locales introduce una serie de dificultades añadidas a la gestión.

.-Es obligatoria la realización de parte de los servicios urbanos necesarios para el sector sobre los terrenos de los sistemas generales.

El Ayuntamiento a través de su Comisión de Fomento de fechas 4 de junio de 2009 y 25 de febrero de 2010 ha establecido una "Tasa relativa al importe a deducir de las obligaciones del Ayuntamiento de Salamanca en concepto de Sistemas Generales", donde se indican los criterios y el montante económico que estiman han de sufragar los propietarios afectados en relación a los sistemas generales. La inclusión de estos cálculos en el documento se realiza en el DN-Estudio Económico, donde del coste total del SG se deducen dichas cantidades.

El PGOU regula en el art. 3.4.2. 2) de las normas urbanísticas lo siguiente:

La ejecución de los Sistemas Generales se llevarán a cabo en el conjunto de las obras del Proyecto de Urbanización correspondientes a cada unidad de actuación, teniendo en cuenta que los gastos de ejecución de los Sistemas Generales corresponden al Ayuntamiento, o bien de forma directa mediante Proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización por parte del Ayuntamiento de Salamanca.

b) La existencia de una línea de media tensión que discurre en su mayor parte aérea sobre terrenos del sistema general de vías públicas y finalmente por una parcela del sistema local de espacios libres públicos. Solicitada información a la empresa suministradora se nos indica la necesidad de su soterramiento que según los esquemas aportados discurre por varios sectores y diferentes calificaciones de suelo. Se deberá resolver durante la realización y aprobación del proyecto de actuación sobre el carácter de este gasto y a quien corresponde costearlo en función del art. 199 del RUCyL. El Ayuntamiento ya ha manifestado durante la tramitación y por escrito que en cualquier caso no le corresponde a él ningún tipo de carga en este sentido.

c) Es también de relevancia la definición de las rasantes del sistema general (se hace una propuesta de rasantes del Sistema General en la documentación gráfica del ED) ya que estas condicionan el trazado de las vías públicas del sistema local así como la disposición de la edificación.

d) La inclusión parcial de un único vial público dentro del sistema local y las funciones que se le asigna en la ordenación motiva la remodelación de la parte del vial al exterior del sector y su conexión a la avda. Lasalle. Estos gastos serán atribuidos a los gastos de urbanización a costear por los propietarios encontrándonos en uno de los casos establecidos en el art. 198 del RUCyL.

e) El régimen de propiedad a establecer para la parcela al interior de la manzana de zona libre privada ha de quedar definida con precisión durante la elaboración del proyecto de actuación ya que condiciona en gran medida el funcionamiento final y por lo tanto la consecución de los objetivos perseguidos con la ordenación detallada (T.II. C.II apartado b2 de la Memoria Vinculante).

f) Las condiciones de parcelación reflejadas en las ordenanzas están pensadas para facilitar la futura reparcelación de manera racional con los objetivos perseguidos. Es preciso que durante la tramitación del Proyecto de Actuación se vigile su cumplimiento para efectos no deseados que dificulten posteriormente la obtención del aprovechamiento correspondiente.

En Salamanca, abril 2010.

Roberto Silguero Ayuso.

ARQUITECTO

ANEXOS

ANEXO 1. SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las tablas síntesis de usos y tipologías utilizadas en el estudio de detalle se encuentran incluidas en los art. 2.1.1. y 2.3.1. de estas normas urbanísticas.

ANEXO 2. FICHAS SÍNTESIS DEL SECTOR.

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

METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACION:372745NED_SUNC 22

FECHA DE METADATOS:24/02/08

TIPO DE PLANEAMIENTO:ESTUDIOS DE DETALLE

TRAMITACION: NUEVO

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:Estudio de detalle SUNC_22

PROVINCIA:SALAMANCA

MUNICIPIO: SALAMANCA

CÓDIGO INE:372745

HABITANTES (SEGUN ULTIMO PADRÓN):160331

CARTOGRAFIA

SISTEMA DE REFERENCIA Y PROYECCION: ED 1950 30N

CARTOGRAFÍA: OTRAS CARTOGRAFIAS

PROMOTOR/ES

INMOBILIARIA JOSIMA S.L.

REDACTOR/ES

ROBERTO SILGUERO AYUSO

PALABRAS CLAVE

Urbanismo, PGOU, Salamanca, Estudio de detalle, SUNC 22

DISTRIBUCION

Formato: Dwg, Doc, Pdf

Versión: 1_Ap.Inicial

IDENTIFICACION

Estudio de detalle que establece la ordenación detallada de sector de suelo urbano no consolidado del PGOU de Salamanca.

CALIDAD

ANEXO 3. MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Se realiza a continuación un resumen de las normas de obligado cumplimiento del Decreto 217/2001. en lo referente a las barreras urbanísticas en aplicación del art. 16.4. de este mismo reglamento.

Será en cualquier caso el Proyecto de Urbanización donde deberá aparecer perfectamente definidos los vados y demás elementos de urbanización, que en todo caso, cumplirán la Ley 3/1998 de 20 de Junio y el Decreto 217/2001, de 30 de Agosto del 2001, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

No se detectan en el presente estudio de detalle determinaciones que imposibilite el cumplimiento de las condiciones que se expresan a continuación.

Artículo 16.- Principios Generales.

1.- A los efectos de la aplicación del presente capítulo se deberá entender por espacio de paso libre mínimo aquel que estando destinado al uso de peatones presenta una anchura de paso libre de 1,20 metros y una altura de paso libre de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presente una zona en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.

2.- Con carácter general se considerarán convertibles los elementos del mobiliario urbano, los vados, los pasos de peatones, los aparcamientos reservados, y las rejas y rejillas en los pavimentos.

3.- Se entenderá que no se afecta a la configuración esencial de un elemento, cuando en su transformación no pierde su significado histórico, artístico, paisajístico y/o de otro tipo análogo o un uso que por motivos de interés público conviene preservar.

4.- Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario. Cuando por graves dificultades físicas o técnicas no se pueda cumplir con las exigencias de accesibilidad, deberá justificarse. El documento que lo contemple, deberá ser presentado ante la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras, que deberá emitir informe en el plazo máximo de tres meses, proponiendo las medidas correctoras si fuera preciso, que tendrán carácter vinculante.

Artículo 17.- Mobiliario Urbano.

1.- Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale dentro de los espacios libres de uso público, y en los itinerarios peatonales, se dispondrá de acuerdo con las condiciones de accesibilidad, respetando el espacio de paso libre mínimo, medido desde la línea de la edificación.

2.- Aquellos elementos fijos o móviles, salientes de fachada, respetarán al menos el espacio de paso libre mínimo. No se considerará invasión del espacio de paso, los salientes de fachada iguales o inferiores a 0,08 metros o aquellos otros que siendo fijos no superen 0,20 metros, tengan una altura igual o superior a 1,00 metro y se prolonguen hasta la rasante.

3.- El mobiliario urbano se dispondrá alineado en el sentido del itinerario peatonal, y si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calzada, separado al menos 0,15 metros de su borde.

4.- Las terrazas de hostelería, puestos de venta ambulante y análogos no podrán invadir el espacio de paso libre mínimo, medido desde la línea de la edificación, salvo que presenten las siguientes características:

a) Tendrán un cerramiento provisional rígido que delimite el espacio en que se desarrolla la actividad. Este cerramiento presentará una abertura para el paso al interior, máxima de 2 metros. La altura del cerramiento no será inferior a 1,00 metro, y no podrá estar separado de la rasante más de 0,05 metros.

b) Respetará el espacio de paso libre mínimo, medido desde el cerramiento provisional.

5.- Condiciones Específicas para elementos del Mobiliario Urbano. Además de lo dispuesto en los apartados precedentes del presente artículo deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

a) Semáforos. Dispondrán de sistemas de emisión de sonidos u otra solución técnica de eficacia equivalente, que no sea ni estridente ni molesto. Las características y la ubicación se determinarán por los respectivos Ayuntamientos, que consultarán con las asociaciones de discapacitados afectadas. El tipo e intensidad no influirán negativamente en la calidad ambiental de la zona en que se ubiquen. Si el semáforo tiene botonera, ésta se situará entre 0,90 y 1,20 metros medidos desde la rasante.

b) Papeleras, buzones y elementos análogos. Todos los elementos deberán permitir su uso a una altura entre 0,90 y 1,20 metros medidos desde la rasante. Se diseñarán de forma que no presenten aristas ni elementos cortantes.

c) Bebederos. Tendrán una boca situada a una altura entre 0,85 y 1,00 metros, y si tienen mando de accionamiento, éste no superará la altura mencionada, y será fácilmente operable por personas con problemas de manipulación. El acceso al mismo dispondrá de un espacio que permita inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos.

d) Bancos. En todos los espacios públicos que se instalen bancos, al menos uno, tendrá el asiento situado a una altura comprendida entre 0,40 y 0,50 metros desde la rasante y dispondrá de respaldo y reposabrazos.

e) Bolardos. Serán de un solo fuste, con una altura mínima de 0,60 metros medida desde la rasante, con una separación entre ellos que estará comprendida entre 1,20 y 2,50 metros.

f) *Puntos de Información y otros elementos interactivos análogos. Si la información es interactiva, deberán tener los diales a una altura entre 0,90 y 1,20 metros medida sobre la rasante, y perfectamente contrastados, diseñados para que puedan ser utilizados por personas con problemas de manipulación.*

g) *Ascensores en el espacio de uso público. Además de cumplir lo establecido en el apartado correspondiente sobre sus condiciones específicas de accesibilidad deberán estar señalizados con pavimento táctil por franja perimetral entre 0,90 y 1,20 metros de ancho.*

h) *Mostradores y ventanillas. Aquellos que se dispongan para la atención al público, deberán tener al menos un tramo situado entre 0,75 y 0,80 metros medidos desde la rasante, un mínimo de 1,00 metro de desarrollo longitudinal, con hueco inferior de al menos 0,70 metros de altura y 0,50 metros de fondo libres. Dispondrán de un espacio previo en el cual pueda inscribirse como mínimo un círculo de 1,20 metros de diámetro, libre de obstáculos.*

i) *Cabinas móviles de W.C. Deberán cumplir las mismas especificaciones previstas en el artículo 9.3.2 del presente Reglamento.*

Artículo 18.- Itinerarios peatonales.

1.- *Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito exclusivo de peatones o mixto de peatones y vehículos.*

2.- *Cuando el itinerario peatonal tenga carácter exclusivo para peatones, la zona de tránsito peatonal deberá estar protegida del tránsito rodado.*

3.- *Los itinerarios peatonales mixtos son aquellos en los que, por la baja densidad del tráfico rodado, es compatible su utilización sin conflictos por los vehículos y por las personas. En estos itinerarios se podrá medir el espacio de paso libre mínimo en la propia calzada. También se considerará que un itinerario es mixto cuando forma parte de un núcleo urbano inferior a 500 habitantes, a excepción de las travesías si las hubiere, y en aquellos con población superior, cuando debido a medidas administrativas o físicas, se pueda considerar la ausencia de conflictos. En los núcleos con población superior a 500 habitantes, tendrán acceso exclusivo a estas áreas, los vehículos de transporte y servicio público de personas, los de los residentes, y los de carga y descarga en las horas que se les permita, estando limitada la velocidad máxima a todos ellos a 20 Km./h. En las travesías de los núcleos de población inferior a 500 habitantes, se deberá garantizar la separación entre el tráfico peatonal y el rodado.*

4.- *Los itinerarios peatonales deberán reunir al menos las siguientes características:*

a) *Garantizarán el espacio de paso libre mínimo, que se medirá desde la línea de la edificación. Cuando no se pueda garantizar el mismo por la acera, se deberá establecer un itinerario mixto.*

b) *La pendiente transversal máxima será del 2%, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 23 y 25 de este Reglamento cuando aparezcan vados.*

c) *La pendiente longitudinal, en la medida en la que la topografía lo permita será inferior o igual al 6%. Cuando se produzcan rupturas de nivel se utilizarán escaleras y rampas con las exigencias establecidas en los artículos 29, 30 y 31 del presente Reglamento.*

d) *Cuando la separación entre el tránsito peatonal y rodado se realice mediante bordillos, éstos presentarán un desnivel con relación a la calzada que deberá estar comprendido entre 0,10 y 0,15 metros, salvo lo previsto en las zonas de vados.*

e) *En toda vía pública del núcleo urbano, se deberá garantizar el paso del tránsito peatonal.*

5.- *En el planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización o análogos cuando no se puedan garantizar las características de los itinerarios peatonales, se deberá justificar tal imposibilidad y establecer las medidas alternativas para mejorar la accesibilidad.*

Artículo 19.- Aceras.

1.- *Son los elementos del itinerario peatonal que específicamente están concebidos para el tránsito peatonal. Formarán parte de la red de los itinerarios peatonales.*

2.- *Las características que deben reunir son las mismas que las exigidas para los itinerarios peatonales.*

3.- *En los itinerarios peatonales mixtos, si hay acera y ésta no permite el espacio de paso libre mínimo, deberá tener vados en la zona de acceso a todos los edificios o espacios de uso público y las instalaciones comunitarias de las viviendas.*

4.- *Deberán establecerse aceras, o en su defecto, espacios peatonales mixtos, en toda línea de edificación en la que haya o se prevea algún acceso a los edificios.*

5.- *Si la acera lindara con un jardín o espacio público, dispondrá en ese linde de un bordillo entre 0,10 y 0,15 metros elevado sobre la misma. Si además separa un espacio con fuerte pendiente, deberá establecerse un elemento protector, con una altura mínima de 1,00 metros, que incluso podrá ser vegetación densa.*

Artículo 20.- Pavimentos de los itinerarios peatonales. (Anexo IV).

1.- *Serán no deslizantes tanto en seco como en mojado, continuos y duros.*

2.- *Se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto del pavimento, en vados, comienzo y final de rampas y escaleras, paradas de autobuses y análogos. El pavimento táctil que se use para los vados y sus franjas de señalización, será diferente del resto del pavimento de señalización. Se entenderá que se cumple la característica de color contrastado cuando el pavimento táctil esté bordeado por una franja perimetral de entre 0,30 y 0,40 metros de color claramente contrastado.*

3.- Las franjas de pavimento táctil tendrán una anchura no inferior a 0,90 metros ni superior a 1,20 metros. Todas las franjas de pavimento táctil que se coloquen deberán llegar con la anchura mencionada hasta la línea de la edificación que esté más próxima, y se colocarán en sentido perpendicular a la dirección de la marcha.

4.- Se evitará la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.

5.- Cada Ayuntamiento acordará un único criterio respecto a la simbología, color y textura del pavimento táctil, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas.

Artículo 21.- Rejas, rejillas y registros dentro de los itinerarios peatonales.

Las rejas, rejillas y tapas de registro de las redes de instalaciones, tragaluces de sótanos e instalaciones similares, deberán estar enrasadas con el pavimento adyacente y carecerán de cualquier encuentro que sobresalga. La abertura máxima de las rejas y rejillas en la dirección de la marcha será igual o inferior a 0,02 metros.

Artículo 22.- Árboles y Alcorques en los itinerarios peatonales.

La plantaciones de árboles y similares, no invadirán los itinerarios peatonales con troncos inclinados más de 15 grados, en la altura que garantiza el espacio de paso libre mínimo. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos enrasados con el pavimento adyacente, que no serán deformables de forma perceptible bajo la acción de pisadas o rodadura de vehículos. En estos elementos de cubrición no se permitirán aberturas de más de 0,02 metros en la dirección de la marcha.

Artículo 23.- Vados peatonales. (Anexo IV).

1.- Para resolver desniveles inferiores o iguales a 0,15 metros en los itinerarios peatonales, se utilizarán vados, que presentarán, al menos, las siguientes características:

a) Se señalarán con pavimento táctil en toda su superficie.

b) Partirá del vado una franja señalizadora entre 0,90 y 1,20 metros de ancha con el mismo material, situada en el eje del vado y se prolongará hasta la línea de la edificación más próxima si la hubiere, y quedando a una distancia no superior a 0,90 metros separado de la esquina. Cuando se produzca la intersección de dos franjas, se formará un rectángulo de pavimento táctil cuyos lados estarán comprendidos entre 1,60 y 1,80 metros, y se continuará la que con menor recorrido llegue a la línea de la edificación.

c) El resalte que presente el vado con relación al nivel inferior no será superior a 0,03 metros, que deberá redondearse o achaflanarse. Con resaltes entre 0,02 y 0,03 metros se achaflanará. La pendiente máxima de los chaflanes no superará el 25%.

d) La pendiente de los planos de formación de los vados no superará el 12%, salvo lo previsto para los chaflanes en los resaltes.

e) La embocadura del vado no será inferior a 1,80 metros.

2.- Se permitirán tres tipos de vados:

a) Vado de tres planos. El vado se construirá con tres planos inclinados. Desde el vado hasta la línea de la edificación, la acera no presentará cambio de nivel al menos en los primeros 0,90 metros medidos desde ésta.

b) Vado de dos planos. Se producirá por rebaje de la acera con dos planos inclinados, uno a cada lado de una plataforma horizontal de al menos 1,80 metros de longitud y con una pendiente transversal máxima del 2%, que tendrá el ancho total de la acera.

c) Vado un plano. Se realizará con un solo plano con los flancos protegidos por barandillas o elementos fijos. Desde el vado hasta la línea de la edificación, la acera no presentará cambio de nivel al menos en los primeros 0,90 metros medidos desde ésta.

3.- Para la elección del tipo del vado se tendrá en cuenta la anchura de la acera, siendo preferente el uso del vado de tres planos.

Artículo 24.- Pasos de peatones. (Anexo IV).

1.- Son los espacios de paso de los peatones a través de la calzada cuando el itinerario no es mixto.

2.- El ancho mínimo de los pasos de peatones será de 1,80 metros, y en todo caso la dimensión total del vado.

3.- El paso de peatones se señalará sobre el pavimento por franjas de color contrastado de 0,50 metros por el ancho total del paso, cada 0,50 metros.

4.- Se construirán de modo que su desarrollo se realice de forma perpendicular al eje de la calle y no se permitirán pasos de peatones con directriz oblicua. Todos los pasos de peatones, se indicarán con señales verticales perfectamente visibles, tanto para los vehículos como para los peatones.

5.- Los pasos de peatones pueden ser de dos tipos:

a) Paso de peatones al nivel de la acera. Cuando el paso de peatones se produzca conservando la rasante de la acera, el ancho mínimo del mismo será de 1,80 metros y debe coincidir con el ancho total del vado, y todo él estará acabado con pavimento táctil, con la consistencia adecuada para soportar el tráfico rodado. La pendiente entre la rasante del paso y la de la calzada, no será superior al 12%, en el sentido longitudinal de la calzada.

b) Paso de peatones al nivel de la calzada. Para resolver el paso de la cota de la acera a la de la calzada, se dotará al paso de peatones de un vado que reúna las características señaladas en el artículo 23.

6.- Si el paso de peatones atraviesa una mediana o isleta intermedia, cumplirá las características expuestas para los vados. En caso contrario estará enrasado con la calzada. Su ancho será el mismo que el del paso de peatones.

Artículo 25.- Vados para entrada y salida de vehículos.

1.- No podrán cambiar la rasante de la acera en los primeros 0,90 metros medidos desde la alineación de la edificación.

2.- No utilizarán pavimento táctil del tipo que se emplee en el municipio para señalar vados peatonales u otro tipo de elementos.

3.- Para resolver el encuentro entre la calzada y la acera, se utilizarán bordillos achaflanados o solución equivalente.

Artículo 26.- Pasos elevados para peatones.

Tendrán una anchura mínima de 1,80 metros libres. Tanto las escaleras como las rampas cumplirán las especificaciones de su apartado correspondiente. Deberán garantizar el uso por cualquier persona. A todos los efectos, cumplirán las condiciones establecidas para los itinerarios peatonales.

Artículo 27.- Pasos subterráneos para peatones.

Tendrán una anchura mínima de 1,80 metros y una altura libre de al menos 2,20 metros. Se deberá garantizar de forma continua una iluminación adecuada según lo dispuesto en el artículo 33 del presente Reglamento en su horario de funcionamiento. A todos los efectos se cumplirán las demás características de los itinerarios peatonales.

Artículo 28.- Parques, jardines y espacios libres de uso público.

1.- Todos aquellos parques y jardines y espacios de uso público deberán estar Integrados dentro de los itinerarios peatonales del suelo urbano.

2.- Los parques y jardines que contengan servicios o instalaciones de uso público deberán contar con itinerarios peatonales accesibles que los enlacen. Les serán de aplicación las especificaciones de mobiliario urbano a los elementos contenidos en ellos.

3.- Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, ésta tendrá una compactación no inferior al 90% PROCTOR.

Artículo 29.- Escaleras en el espacio urbano.

1.- Se exigirán las condiciones en el nivel de accesibilidad adaptado del apartado 2.1 del artículo 8 de este Reglamento, a excepción de los sub-apartados h) y j).

2.- Deberán estar señalizados mediante franja de pavimento táctil diferente del de los vados, de color contrastado, que será determinado por cada Ayuntamiento, oídas las asociaciones de

discapacitados afectadas. La franja tendrá una anchura entre 0,90 y 1,20 metros y se colocará desde el comienzo y/o final de la escalera hasta la línea de la edificación, con los mismos criterios que en los vados.

Artículo 30.- Rampas en el espacio público.

1.- Se exigirán las condiciones en el nivel de accesibilidad adaptado del apartado 2.2 del artículo 8 de este Reglamento, a excepción del sub-apartado f).

2.- Deberán estar señalizadas mediante franja de pavimento táctil diferente del de los vados, de color contrastado, que será determinado por cada Ayuntamiento, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas. La franja tendrá una anchura entre 0,90 y 1,20 metros y se colocará desde el comienzo y/o final de la rampa hasta la línea de la edificación, con los mismos criterios que en los vados.

Artículo 31.- Pasamanos y barandas de rampas, escaleras y pasos elevados de peatones.

Presentarán las mismas características que las exigidas en apartado 2.3 del artículo 8 del presente Reglamento.

Artículo 32.- Escaleras y rampas mecánicas en el espacio libre de uso público.

Presentarán las mismas características que las exigidas los apartados 2.4 y 2.5 del artículo 8 del presente Reglamento.

Artículo 33.- Iluminación Exterior en el espacio urbano.

1.- Las fuentes de luz se colocarán evitando que produzcan deslumbramientos. En esquinas e intersecciones se colocarán luminarias, de modo que sirvan de guía de dirección. En el resto del itinerario se colocarán alineadas.

2.- Se deberán dotar a los itinerarios peatonales más transitados de niveles de iluminación adecuados, compatibles con el ahorro energético.

3.- Los pasos elevados y subterráneos, en su horario de utilización, si lo hubiere, deberán estar dotados de óptimos niveles de iluminación, y en servicio cuando por falta de iluminación natural así se precise.

Artículo 34.- Protección y señalización de obras y andamios en el espacio de uso público.

1.- Todas las obras deberán estar señalizadas y contar con elementos de protección que reúnan las siguientes características:

a) Deberán ser rígidos, no pudiéndose utilizar cintas, cuerdas o similares.

b) Se situarán separados de las obras al menos 0,50 metros.

c) Tendrán una altura de al menos 0,90 metros. Cuando la protección se realice con elementos horizontales estarán separados entre sí a una distancia máxima de 0,30 metros.

d) Carecerán de cantos vivos, y no tendrán ningún elemento que invada la zona de paso que sobresalga más de 0,08 metros de la línea de vallado. Si el apoyo de las mismas supera esta dimensión, se le dotará de zócalo, que, en su caso, tendrá una altura no inferior a 0,10 metros medidos desde la rasante.

e) Serán de color contrastado con el entorno.

2.- Si fuera preciso utilizar la calzada como trazado alternativo para salvar el itinerario peatonal, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se elegirá de forma preferente, aquel que esté enrasado con la cota de la acera. En caso contrario se utilizará o bien un rebaje de la acera como el establecido para los vados, o la utilización de rampas provisionales perfectamente fijadas al soporte, con las pendientes máximas establecidas para los vados.

b) Se utilizará doble vallado, uno del lado de las obras y otro del lado de la calzada.

c) La anchura libre del trazado provisional, será, al menos, la del espacio de paso libre mínimo.

d) Todos los elementos que se utilicen para la formación de itinerarios alternativos deberán cumplir las condiciones de no deslizamiento exigidas para los itinerarios peatonales.

e) Se señalará para la advertencia del tráfico rodado con señales estáticas y con luces intermitentes las 24 horas del día, al menos al principio y al final de la invasión.

f) Los elementos provisionales de protección a nivel del solado se colocarán de forma que los encuentros se produzcan por planos sucesivos enrasados con el pavimento y con el elemento de protección.

3.- Si las obras se producen en las aceras, sin que por sus dimensiones se esté obligado a invadir la calzada, se deberá intentar conseguir que el espacio de paso libre mínimo quede garantizado del lado de la edificación. Si esto no fuera posible, y quedara una dimensión inferior a 0,90 metros, el vallado llegará hasta la línea de la edificación, debiendo quedar señalizado con cartel de aviso a ambos lados de la zona de obras.

4.- Si el andamiaje o las obras reducen la zona de paso de vehículos, la protección deberá estar provista con señalización estática, y con luces intermitentes, al menos al principio y al final del estrechamiento.

5.- Cuando no se pueda establecer un itinerario provisional, se establecerá un itinerario alternativo, que deberá estar convenientemente señalizado hasta superar la zona de obras.

6.- Si la zona de obras afectara a uno o varios accesos a edificios, servicios o instalaciones, deberán estar vallados con los mismos criterios que para el resto de los itinerarios alternativos, no pudiendo en ningún caso dejar un espacio libre inferior al que garantiza el espacio de paso libre mínimo.

Artículo 35.- Aparcamientos.

Los aparcamientos reservados para vehículos con personas con movilidad reducida, se ajustarán a las especificaciones establecidas en el Artículo 5 del presente Reglamento. El área de acercamiento, además, deberá encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.

Artículo 5.- Aparcamientos.

1.- En los edificios, establecimientos o instalaciones que dispongan de aparcamiento público, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida y estén en posesión de la tarjeta de estacionamiento.

2.- El número de plazas reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una.

3.- Las plazas de aparcamiento reservadas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento (Anexo III).

3.1. Área de plaza: Es el espacio que requiere el vehículo al detenerse y tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 metros de largo por 2,20 metros de ancho. Se señalará el perímetro en el suelo mediante banda de color contrastado, se incorporará el símbolo internacional de accesibilidad en el suelo y contará con una señal vertical con el mismo símbolo en lugar visible, que no represente obstáculo.

3.2. Área de acercamiento: Es el espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida al vehículo destinado a transportar personas con discapacidad y movilidad reducida, así como el espacio necesario para acceder a su parte trasera. Una misma área de acercamiento podrá ser compartida por dos plazas de estacionamiento. Deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Ser contigua a uno de los lados mayores y a uno de los lados menores del área de plaza, debiendo estar libre de obstáculos.

b) Poseer unas dimensiones mínimas de 1,20 metros de ancho cuando sea contigua a uno de los lados mayores del área de plaza, y de 1,50 metros cuando lo sea a uno de los lados menores.

c) El área de acercamiento lateral deberá situarse al mismo nivel que el área de plaza. El área de acercamiento posterior podrá situarse en un plano hasta 0,15 metros, por encima del área de plaza, en el caso de las aceras.

d) El desnivel entre el área de acercamiento contigua al lado mayor con relación a la acera y el itinerario peatonal, si los hubiera, se salvará mediante un vado que reúna las condiciones establecidas en el Artículo 23.

e) El área de acercamiento deberá estar grafiada con bandas de color contrastado de anchura entre 0,50 y 0,60 metros separadas a distancias igual a este ancho de banda y con ángulo igual o cercano a los 45º al lado mayor. Esta condición no será exigible en las zonas de acera comprendidas en el área de acercamiento.

4.- Deberá existir un itinerario accesible que comunique estas plazas con la vía pública o con el edificio.

5.- En aparcamientos por debajo del rasante, existirá al menos un ascensor adaptado o aparato elevador que conecte con el nivel de la vía pública, pudiendo ser sustituido o complementado con una rampa accesible específica para peatones. Aquellos aparcamientos que estén por encima de rasante deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.

ANEXO 4. MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Para justificar la adecuación de las determinaciones contenidas en el estudio de detalle en relación a las condiciones de protección contra incendios nos basaremos en las condiciones y ordenanzas del Ayuntamiento de Salamanca y en el CTE DB-SI al respecto.

a) Ordenanzas de aplicación en la ciudad de Salamanca.

No existe ordenanza específica contra incendios de aplicación en la ciudad de Salamanca. La única regulación que hemos encontrado han sido los art. 6.4.23 y 6.4.28 del PGOU en vigor que dicen lo siguiente:

Art. 6.4.23 Acceso a las edificaciones.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento. Todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios industriales.

....

Art. 6.4.28 Prevención de incendios.

1. Consideraciones generales.

Las construcciones deberán cumplir las medidas establecidas en la Normativa de Edificación sobre Protección contra Incendios en los edificios, vigente en cada momento. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

2. Condiciones de entorno y aproximación a los edificios.

Los edificios construidos con una altura de evacuación descendente mayor de 9 m, deberán disponer de un espacio de maniobra, que cumpla las condiciones definidas en la normativa de protección contra incendios vigente en cada momento.

3. Condiciones de accesibilidad por fachada.

Las fachadas de los edificios a que se hace referencia en el apartado anterior deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios, en las condiciones reguladas en la normativa de protección contra incendios, vigentes en cada momento.

De lo más destacado de este articulado entendemos que las viviendas han de tener un hueco practicable a calle o espacio libre accesible referido a los conceptos de accesibilidad y eliminación de barreras de la normativa regional. En este caso la ordenación propuesta no impide el cumplimiento futuro de la edificación de esta normativa.

Además las condiciones de entorno y aproximación a los edificios y las condiciones de accesibilidad por fachada habrán de respetar las condiciones vigentes en materia de protección contra incendios. Al no incluir la ordenación propuesta edificaciones industriales la

normativa estatal de aplicación es el Código Técnico de la Edificación (RD. 314/2006 de 7 de marzo. BOE 26 de marzo 2006) y en particular su Documento Básico DB-SI. La justificación del cumplimiento de estos extremos se realiza en el siguiente apartado.

b) Código Técnico de la Edificación.

La ordenación propuesta no imposibilita el cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios reflejadas en el DB-SI de las edificaciones futuras y estas habrán de justificarse en su momento.

Es necesario sin embargo acreditar el cumplimiento específico de la exigencia básica SI-5 Intervención de bomberos "Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios". Esta exigencia se verifica con el cumplimiento del DB-SI-5 que consta de dos apartados. Justificaremos el cumplimiento de estos dos apartados después de reproducirlos:

1 Condiciones de aproximación y entorno

1.1 Aproximación a los edificios

1 Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m².

2 En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

Se mantienen los viales definidos desde el PGOU no existiendo inconveniente en los mismos para el cumplimiento de estas condiciones. La ordenación final de estos viales a realizar durante la aprobación del proyecto de actuación habrán de garantizar el cumplimiento de estas condiciones.

1.2 Entorno de los edificios

1 Los edificios con una *altura de evacuación* descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- a) anchura mínima libre 5 m;
- b) altura libre la del edificio
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio.
 - edificios de hasta 15 m de *altura de evacuación* 23 m
 - edificios de más de 15 m y hasta 20 m de *altura de evacuación* 18 m
 - edificios de más de 20 m de *altura de evacuación* 10 m;
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m;
- e) pendiente máxima 10%;
- f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN (10 t) sobre 20 cm ϕ .

2 La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.

3 El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

4 En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

5 En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

6 En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:

- a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;
- b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;
- c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

Los edificios de 4 alturas proyectados hacía la avda. de Lasalle y el sistema general se pueden superar la altura de evacuación de 9 m. (entre 9,20 m. y 10,20 m. cotas máxima y mínima entre la cota terminada del tercer piso y la cota máxima y mínima de planta baja) no así el situado sobre la vía pública del sistema local. Estos dos viales cumplen a priori con las condiciones referidas anteriormente. Se deberá vigilar antes de la aprobación del proyecto de actuación con las condiciones completas de urbanización que la parcelación final, el arbolado, el mobiliario urbano, no impiden su definitivo cumplimiento. Se debe comprobar especialmente fruto de la reparcelación el cumplimiento de la distancia de 30 m. desde este espacio *hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas.*

En función de este articulado no es preciso el acceso de los vehículos del servicio de extinción de incendios al patio de manzana donde existen viviendas cuyos huecos están abiertos hacia patios y plazas interiores como se indicaba en la anterior normativa nacional NBE-CPI-96, actualmente derogada por el CTE, que si recomendaba en su apéndice 2 lo siguiente:

*En edificios en manzana cerrada en los que existan viviendas cuyos huecos estén abiertos exclusivamente hacia patios o plazas interiores, **deberá existir acceso a estos para los vehículos del servicio de extinción de incendios.** Tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados cumplirán lo establecido en este apartado y en el 2.1 de este apéndice.*

Esta recomendación se ha suprimido expresamente de la nueva redacción, que en otros apartados no se diferencia sustancialmente de la normativa anterior, por los problemas seguramente que planteaba la compatibilidad de los usos de estos patios de manzana y bajo los mismos con las exigentes condiciones que implican a nivel de sobrecargas y uso los espacios de acceso y maniobra de los vehículos de extinción.

El no cumplimiento de esta recomendación derogada no implica que este espacio libre privado al que dan estas viviendas interiores no sea accesible fácilmente desde el exterior con el que se encuentra comunicado de manera obligatoria por 4 puntos de 13,70 m., 5 m. y 3 m. de ancho y una altura libre mínima de 3m. de estos tres primeros accesos. El cuarto acceso de 8,70 m. si bien esta descubierto servirá para el acceso común obligado al garaje al menos de todas las parcelas resultantes en la zona de ordenanza R-1 por lo que el acceso a nivel se podría reducir a una dimensión aproximada de 2,50 m. Si bien estos accesos y los usos previstos al interior de la manzana no aseguran el acceso de un vehículo de bomberos en las condiciones señaladas en la normativa se puede entender que es un *espacio exterior seguro* ya que cumple las siguientes condiciones:

- 1 Permite la dispersión de los ocupantes que abandonan el edificio, en condiciones de seguridad.
- 2 Se puede considerar que dicha condición se cumple cuando el espacio exterior tiene, delante de cada salida de edificio que comunique con él, una superficie de al menos $0,5P \text{ m}^2$ dentro de la zona delimitada con un radio $0,1P \text{ m}$ de distancia desde la salida de edificio, siendo P el número de ocupantes cuya evacuación esté prevista por dicha salida. Cuando P no exceda de 50 personas no es necesario comprobar dicha condición.
- 3 Si el espacio considerado no está comunicado con la red viaria o con otros espacios abiertos no puede considerarse ninguna zona situada a menos de 15 m de cualquier parte del edificio, excepto cuando esté dividido en sectores de incendio estructuralmente independientes entre sí y con salidas también independientes al espacio exterior, en cuyo caso dicha distancia se podrá aplicar únicamente respecto del sector afectado por un posible incendio.
- 4 Permite una amplia disipación del calor, del humo y de los gases producidos por el incendio.
- 5 Permite el acceso de los efectivos de bomberos y de los medios de ayuda a los ocupantes que, en cada caso, se consideren necesarios.**
- 6 La cubierta de un edificio se puede considerar como espacio exterior seguro siempre que, además de cumplir las condiciones anteriores, su estructura sea totalmente independiente de la del edificio con salida a dicho espacio y un incendio no pueda afectar simultáneamente a ambos.

Entendemos que las condiciones de acceso son las reguladas en el propio CTE y que como hemos dicho no precisan del espacio de maniobra señalado. Todo esto a mayores de que la evacuación de los edificios que se ordenan no precisan de este espacio para cumplir con las determinaciones de la exigencia básica de SI al tener cada parcela acceso independiente a otros *espacios exteriores seguros* en comunicación con viales públicos.

2 Accesibilidad por fachada

- 1 Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m;
 - b) Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada;

c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya *altura de evacuación* no exceda de 9 m.

2 Los *aparcamientos robotizados* dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI 120 y puertas EI2 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como de un sistema mecánico de extracción de humo capaz realizar 3 renovaciones/hora

Este extremo habrá de verificarse en cada proyecto de edificación y no se encuentra imposibilitado su cumplimiento desde las ordenanzas incluidas en el estudio de detalle.

ANEXO 5. ESCRITO IBERDROLA:



Remite: Paseo ESTACIÓN, 5. 37004. SALAMANCA

Asprel Ingeniería, S.L.
Plaza Poeta Iglesias 22, bajo 2
37001 (Salamanca)

Expediente: **9020 810 060**
Asunto: Suministro para 722,75 Kw.
Situación: Urb. Sector SUNC-22 - SALAMANCA-

Fecha: 22 11 2007

Estimado cliente:

En relación con su solicitud de suministro de energía eléctrica, le informamos que la misma podrá ser atendida de acuerdo con la propuesta técnico-económica expresada en el documento adjunto.

Cualquier variación de las condiciones especificadas, de acuerdo con su solicitud, podrá ser objeto de una nueva propuesta.

La validez de la propuesta técnico-económica y tal como se establece en el RD. 1955/2000 caduca a los 3 meses de la fecha del presente escrito, por lo que, si fuera de su conformidad, le agradeceremos nos DEVUELVA FIRMADO el ejemplar DUPLICADO, al objeto de continuar con los trámites necesarios.

La conexión del suministro estará condicionada a la ejecución, por un instalador autorizado, de las instalaciones de enlace y revisión si procede. Una vez finalizadas éstas, **le rogamos lo ponga en nuestro conocimiento.**

Si desea realizar alguna consulta o aclaración, le agradeceremos se ponga en contacto con nosotros.

En el deseo de seguir contando con su confianza, aprovechamos la ocasión para saludarle muy atentamente.

P. A.

Daniel Vicente
Jefe Distribución Zona Salamanca - Ávila
IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

Para cualquier consulta o asesoramiento
TELÉFONO ATENCIÓN AL CLIENTE: 901 20 20 20
GESTOR COMERCIAL: Alfonso Martín Sánchez 923 224 000 – 22 456
GESTOR TÉCNICO: J. Antonio Gómez Zazo 923 22 40 00 Ext. 22474



CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	722,75 Kw	Tensión:	3x400/230 V.
Ref.: Expediente:	9020 810 060	Fecha:	22/11/2007

CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS

CONDICIONES TÉCNICAS

Para poder dotar de suministro de energía eléctrica a esta solicitud se deberá construir, por parte del solicitante, las siguientes instalaciones.

- línea subterránea de media tensión.
- 1 (uno) nuevo centro de transformación de compañía
- líneas subterráneas de baja tensión.

PUNTO DE CONEXIÓN

La conexión a dicho C.T. se realizará construyendo una nueva línea subterránea de media tensión a 13,2/20 KV que se deberá conectar en los siguientes puntos de red existente propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., STR 3038 "SALAMANCA", LÍNEA L-26 "URBANA SUR":

1. Conectando en la celda de línea existente en el CT "HUERTAS DE LA VEGA" 130003550, hasta el nuevo CT.
2. En el CT "GASOLINERA-TEJARES" 130003260, sustituyendo el conjunto de celdas existente 1L+1P de corte al aire por un nuevo conjunto de celdas con corte en SF6 2L+1P Extensibles.

Se deberá desmontar el tramo de L.A.M.T. existente desde el apoyo N° 89 hasta el apoyo N° 102 afectado por el desarrollo del sector urbanístico SUNC-22.

Se adjunta plano del informe y punto de conexión.

NUEVAS INSTALACIONES A REALIZAR POR PARTE DE LOS SOLICITANTE

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN

Su trazado discurrirá por terreno público hasta el nuevo centro de transformación. El cable a instalar será del tipo HEPR-Z1 12/20 KV 3(1x240) mm².

Igualmente para poder atender debidamente y en las condiciones reglamentarias este suministro es necesario sustituir el conductor existente del tipo DHV 3(1x50) Al. por conductor HEPRZ-1 3(1x240) Al. entre el CT "GASOLINERA-TEJARES" 130003260 y el apoyo N° 102, que así mismo se sustituirá por un nuevo apoyo C-2000-12 de fin de línea donde se realizará el paso de aéreo a subterráneo.

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Se instalará un Centro de Transformación preparado y equipado para dos posiciones de hasta 630 KVA, debiéndose instalar como consecuencia de la potencia solicitada dos transformadores de 400 KVA cada uno.

Se instalarán celdas de alta tensión bajo envolvente metálica hasta 24 kv., prefabricadas con dieléctrico de SF6.



CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	722,75 Kw	Tensión:	3x400/230 V.
Ref.: Expediente:	9020 810 060	Fecha:	22/11/2007

Tanto la aparamenta como el transformador se instalarán preparados para la tensión normalizada de 20 kv. El primario del transformador será de 13/20 KV y tendrá conmutador sobre tapa.

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN

El cable en líneas principales será del tipo RV-150mm² o RV de 240 mm², la caída de tensión máxima a cada C.G.P. debe ser inferior al 5%.

Se deberá enlazar con la red de baja tensión existente del sector 130445040 MORISCOS que se desmonta.

TRÁMITES Y CONDICIONES TÉCNICAS

1º) Antes del comienzo de las obras se presentarán los *proyectos eléctricos necesarios* en el que deben figurar las instalaciones anteriormente descritas. Como *petionario de estos proyectos* figurará Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. con CIF A-95075578. Con estos proyectos y antes del inicio de la tramitación de los mismos se deberán presentar todos los permisos de particulares y organismos oficiales afectados por la construcción de las instalaciones. Estos permisos serán gestionados por ustedes. Igualmente será por cuenta del promotor la licencia de obras del ayuntamiento correspondiente y los costes de las tramitaciones de los proyectos antes mencionados.

2º) Las obras no comenzarán hasta que la Administración competente lo autorice. Igualmente el promotor comunicará a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. el día de inicio de las obras que ampara dicho proyecto. Con este comunicado entregará copia del Aviso Previo de Inicio de trabajos que como promotor deberá entregar en el Ministerio de Trabajo de acuerdo con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

3º) La ejecución de la obra y los materiales empleados deberán ajustarse a la normativa de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. debiendo aportar los protocolos de los materiales utilizados.

4º) Durante la ejecución de las obras, Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. podrá disponer de una vigilancia y seguimiento de las mismas, para que se cumpla el proyecto aprobado, dando cuenta de las anomalías encontradas, si las hubiera, en el mismo momento de su detección, o por escrito.

5º) Una vez finalizadas las instalaciones el Director de obra o el Contratista aportará a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. la siguiente documentación:

- .-Certificados finales de dirección de obra
- .-Mediciones de puesta a tierra
- .-Tensión de paso y paso y contacto de los centros de transformación y protocolo de pruebas de transformadores.
- .-Plano final de obra digitalizado.

Obtenida la correspondiente AUTORIZACIÓN DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO por la Junta de Castilla y León, Delegación Territorial de Industria, Comercio y Turismo, se procederá a firmar un documento de cesión de las instalaciones a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U..

6º) Se establece con Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. un plazo de garantía de esta obra de un año en obra vista y de tres años en obra oculta, siendo a cargo del Promotor los gastos de reparación de todas aquellas averías o defectos que se produzcan en dicho plazo de garantía como consecuencia de defecto de montaje o tendido de las instalaciones.

7º) **Todas las modificaciones en las instalaciones existentes, serán a cuenta del petionario. (Se adjunta plano con las instalaciones afectadas).**

8º) Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en La Ley de Prevención de Riesgos Laborales (31/1995) y a todos los reglamentos y guías de referencias desarrolladas sobre esta ley, adjuntamos requisitos que deberá cumplir la empresa instaladora que desee realizar el entronque de las instalaciones particulares a nuestras instalaciones.



CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	722,75 Kw	Tensión:	3x400/230 V.
Ref.: Expediente:	9020 810 060	Fecha:	22/11/2007

CONDICIONES ECONÓMICAS

Todas las obras e instalaciones de extensión en la red de distribución, según lo establecido en el RD. 1955/2000 de 1 de Diciembre, serán realizadas y costeadas por el solicitante, debiendo tener en cuenta las condiciones reglamentadas sobre requisitos de obra. Para ello, le ofrecemos el asesoramiento necesario, para la construcción de las mismas.

Una vez aceptada esta propuesta técnico-económica dentro del plazo previsto de TRES MESES y de acuerdo con lo estipulado en el RD. 1955/2000, las instalaciones deberán ser ejecutadas en un plazo no superior a 80 días hábiles. Transcurrido dicho plazo y si por motivo del desarrollo del mercado eléctrico, esta propuesta técnico-económica variase, serán precisas nuevas condiciones para su aceptación.

Conformidad del Cliente:

FECHA :

FIRMA :

DESMONTAR
TRAMO DE L.A.M.T.

N°102

N°101

N°100

N°99

N°98

HUERTAS DE LA VEGA
130003550

SUSTITUIR CELDAS 1L+1P
DE CORTE AL AIRE CB-20
POR 2L+1P EE EN SF6

HEPRZ-1
3 (1x240) AI.

PO-1.1
64 VVI., S.G.

NUEVO CT

AREAS

162-178

160-180

CAMINO

HUERTAS

DE LA VEGA

LASALLE

SEGURIDAD EN LOS TRABAJOS REALIZADOS POR EMPRESAS NO CONTRATISTAS DE IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA EN INSTALACIONES PROPIEDAD DE ESTA EMPRESA EN EL TERRITORIO DE SALAMANCA.

1.- Objeto

El objeto del presente informe es definir todos y cada uno de los requisitos que deben cumplir las empresas ajenas a IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA S.A.U. que quieran realizar trabajos en instalaciones de MT propiedad de IBERDROLA única y exclusivamente se tratarán los trabajos a realizar en LAMT (entronques de instalaciones particulares o instalaciones que se vayan a ceder)

2.- Normativa aplicable.

La normativa a seguir en este tipo de trabajos será la estipulada en:

- La LEY DE PREVENCION DE RIESGOS LABORALES 31/1995
- REAL DECRETO 1627/1997, de Octubre, Disposiciones mínimas en obras de construcción.
- La Guía Técnica para la utilización por los trabajadores en el trabajo de los EQUIPOS DE PROTECCION INDIVIDUAL. (Real Decreto 773/1997 de 30 de Mayo)
- Estatuto de los trabajadores (Ley 8/1980 de 20 de Marzo)
- Reglamento de los Servicios de Prevención (Real Decreto 39/1995 de 17 de enero)
- Disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo (Real Decreto 1215/1997 de 18 de Julio)
- Reglamento sobre condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.
- Reglamento técnico de Líneas de alta Tensión

3.- Requisitos

Para poder realizar cualquier tipo de trabajo en instalaciones de LAMT propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA S.A.U. por parte de la empresa instaladora deberá presentar la siguiente documentación:

1. seguro de responsabilidad civil con importe mínimo de 301.000 euros.
2. PLAN BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (Capitulo II, Artículo 7 Real Decreto 1627/1997)

3. Presentación de la homologación de todos los elementos de Seguridad personal de los trabajadores que vayan a formar parte del equipo de trabajo (artículo 17 Ley de Prevención de Riesgos Laborales)
4. Se deberán presentar los Dispositivos antiácidas deslizantes de todos aquellos trabajadores que vayan a realizar trabajos en altura. (Anexo IV, parte C, punto 3.B y Guía Técnica de Equipos de protección Individual (Real Decreto 773/1997 de 30 de Mayo, artículos 2 y 3)
5. Presentación e documentación acreditativa sobre la formación recibida por los empleados que vayan a realizar los trabajos (Artículo 19 de la Ley de prevención de Riesgos Laborales)
6. se enviarán los TC1 TC2 de la Seguridad Social de todos los trabajadores de la empresa instaladora, así como una fotocopia de su carnet de identidad.

4.- Pasos a seguir

El instalador solicitará a IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA S.A.U. mediante escrito que le sean enviados los Riesgos Laborales que se puedan derivar del trabajo que se vaya a realizar en nuestras instalaciones.

IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA S.A.U. enviará por escrito y con acuse de recibo la GUIA DE REFERENCIA PARA LA IDENTIFICACION DE RIESGOS LABORALES EN LA INDUSTRIA ELECTRICA (MO-NEDIS 12.05.02, Anexo B)

El instalador redactará el PLAN BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD y lo presentará con suficiente antelación para que nuestro Técnico de Seguridad de el visto bueno al mismo. (Artículo 7, punto 2, Real Decreto 1627/1997)

Una vez tengamos el visto bueno del Técnico de Seguridad se procederá a revisar todos y cada uno de los elementos de seguridad descritos en la Guía Técnica comprobando su homologación y buen estado de uso.

Previo pago de 151 Euros por el trabajo del AZT (se le habrá informado con anterioridad) se podrá solicitar el descargo.

El día del descargo y antes de proceder al corte de suministro se comprobarán de nuevo todos los elementos de seguridad, se comprobará la identidad de los trabajadores.

En el momento que no se cumpla con cualquiera de los requisitos de seguridad establecidos se suspenderá el trabajo.

ESPECIFICACIONES TECNICO - ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCION POR EL SOLICITANTE, DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA DE MEDIA Y BAJA TENSION

Relacionamos a continuación los requisitos fundamentales que se deben observar en el diseño de las instalaciones, en la confección del proyecto y su autorización, así como en la ejecución de las obras, para facilitar su cesión a **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.**, en adelante **IBERDROLA**.

1. DISEÑO DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

El Solicitante entregará a **IBERDROLA** proyecto básico redactado por un técnico competente, de acuerdo con los Manuales Técnicos y normas Particulares de construcción de instalaciones vigentes en Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U aprobados por la Administración competente, en adelante **normativa de IBERDROLA**, que están a su disposición en los Colegios Profesionales.

El citado proyecto debe incluir una memoria justificativa de las instalaciones de extensión proyectadas, así como los planos correspondientes a:

Líneas aéreas:

Plano de las instalaciones a construir, con indicación de las características y sección de las mismas, así como de los conductores y apoyos a emplear y un esquema eléctrico de las redes proyectadas.

Líneas subterráneas:

Plano de las instalaciones a construir, con indicación de las características y sección de las mismas, así como de la zanja y cruzamientos que se conozcan, y un esquema eléctrico de las redes proyectadas.

Centros de transformación, seccionamiento y maniobra:

Plano de situación, plano constructivo y esquema de distribución de elementos.

2. AUTORIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

Dado que estas instalaciones formarán parte de la red de distribución, con objeto de facilitar su tramitación, el proyecto oficial se redactará a nombre de **IBERDROLA DISTRIBUCION ELÉCTRICA S.A.U.**

Dicho Proyecto se confeccionará, una vez revisado por **IBERDROLA** el proyecto básico, según modelo normalizado a tal efecto de acuerdo con la normativa de **IBERDROLA**. Este se entregará con suficiente antelación en **IBERDROLA** una vez visado por el Colegio Oficial al que pertenece el técnico firmante.

IBERDROLA analizará la documentación presentada, para proceder a su validación, y en caso de que esta resulte afirmativa, permitir a *El Solicitante* su presentación en la Administración competente.

3. EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

El Solicitante, con anterioridad al inicio de la construcción de las instalaciones procederá a la designación de la Dirección Facultativa de la Obra (D.O.) y de la empresa instaladora que ejecutará los trabajos, notificándolo a **IBERDROLA**. La Dirección Facultativa de la Obra se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto y de la normativa de **IBERDROLA** durante la ejecución de las instalaciones.

Así mismo, serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en la normativa vigente en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

Los materiales deben ser nuevos y homologados. Se exigirá la presentación de los protocolos de pruebas tanto de los cables como de los transformadores instalados.

Las obras podrán ser supervisadas en sus hitos críticos por personal técnico de **IBERDROLA**. A tal efecto, se avisará con suficiente antelación al citado personal en función del proceso de ejecución de los trabajos y siempre que se trate de actividades de apertura de hoyos y cimentación de apoyos, ejecución de puestas a tierra,

apertura de zanjas, colocación de tubos y arquetas, tendido de cable y empalmes y otras actividades que **IBERDROLA** considere.

Terminadas las canalizaciones subterráneas y antes de comenzar el tendido de las líneas eléctricas, se deberá garantizar que se han comprobado las canalizaciones mediante paso de testigo y que se han realizado a la profundidad reglamentaria y de acuerdo a la geometría establecida y a la normativa de **IBERDROLA**.

El Solicitante, procederá a comunicar a **IBERDROLA** la finalización de las obras, para que puedan realizarse a continuación la/s correspondiente/s auditoria/s, conforme al Proyecto oficial y a la normativa de **IBERDROLA**. Una vez realizada la auditoria con resultado positivo, *El Solicitante*, junto con el instalador e **IBERDROLA**, suscribirán el Acta de Recepción de las instalaciones. Para agilizar este hito, la D.O. podrá garantizar la adecuación de la instalación a la normativa, mediante Acta de Recepción avalada por un Laboratorio u Organismo de Control Autorizado.

4. PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS ANTES DE LA PUESTA EN SERVICIO

Una vez firmada el acta de recepción y previo a la firma del documento de cesión de las instalaciones realizadas a **IBERDROLA**, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- Acta de recepción firmada por **IBERDROLA**, *Solicitante* e Instalador.
- Certificado de Dirección de Obra, visado
- Acta de Puesta en Servicio emitida por la Administración de Industria.
- Licencia o Autorización Municipal de las instalaciones realizadas.
- Autorizaciones de otros Organismos afectados, como Carreteras, Ferrocarriles, Costas, Ríos, etc. así como las autorizaciones de propietarios particulares implicados.
- Planos definitivos de las instalaciones construidas, en soporte digital, así como el documento de presentación de datos para el inventario de instalaciones de **IBERDROLA**, que le será facilitado por los servicios técnicos de esta Sociedad
- Documento de cesión de instalaciones firmado por *El Solicitante*.

5. PUESTA EN SERVICIO

En los casos que se precise realizar alguna parte de la instalación de extensión que implique riesgos de seguridad personal o del servicio, éstas serán realizadas por **IBERDROLA** con cargo a *El Solicitante*.

La energización de las instalaciones la realizará **IBERDROLA** una vez obtenido el Acta de Puesta en Servicio.

Cuando la interconexión con la red existente exija interrumpir el servicio, con objeto de cumplir las exigencias legales previas al descargo, se informa que el plazo mínimo necesario antes de realizar estos trabajos será de 20 días.

6. PERIODO DE GARANTÍA

El periodo de garantía de las instalaciones objeto de este documento será de un año para la obra vista y de tres años para la obra oculta, contado a partir de la fecha de su puesta en funcionamiento, comprometiéndose *El Solicitante*, a la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten en dicho periodo, así como a responsabilizarse de las reclamaciones derivadas de su actuación.

INSTRUCCIONES ESPECIFICAS PARA LAS INSTALACIONES PARTICULARES EN SUMINISTROS DE ALTA TENSION

Antes de iniciar la construcción de las instalaciones particulares de Alta Tensión, **El Solicitante** entregará a **IBERDROLA** un ejemplar del proyecto oficial de estas instalaciones y previo a la inspección final, nos facilitarán los protocolos de pruebas del transformador de potencia.

Los aparatos de medida (transformadores de medida y contadores) cumplirán con lo indicado en el REGLAMENTO DE PUNTOS DE MEDIDA y en sus Instrucciones Técnicas Complementarias así como en el documento de **IBERDROLA** MT 2.80.14 - GUIA PARA LA INSTALACIÓN DE MEDIDA EN CLIENTES Y REGIMEN ESPECIAL DE A.T. (HASTA 132 kV), y que se resume en los siguientes párrafos:

- Todos los elementos de medida estarán sometidos al control metrológico vigente.
- Los contadores registradores serán acordes al RPM e ITCs vigentes, según la clasificación de cada punto de medida.
- El sistema de medida será de 4 hilos (con 3 transformadores de medida de tensión y 3 transformadores de medida de intensidad).
- Los secundarios de medida de los transformadores de medida serán de uso exclusivo para la medida de los consumos y tránsito de energía (liquidación) en el punto frontera.
- Los transformadores de medida serán del tipo inductivo, se instalarán de forma que sean fácilmente accesibles para su verificación, cambio de relación o sustitución ante avería.
- En cada transformador de medida se conectará a tierra un punto de su secundario. Si el entronque de la línea de Distribución es por el signo P1 del transformador de medida, se conectará a tierra el punto secundario S2.
- La carga de los transformadores de tensión es conveniente que se aproxime a su potencia nominal. En ningún caso la carga simultánea de los transformadores de tensión estará por debajo del 50 % de su potencia nominal, ni el factor de potencia ($\cos \phi$) será inferior a 0,8. Cuando existan otros devanados secundarios no dedicados a medida, los protocolos de los transformadores de tensión deberán incluir los ensayos que justifiquen que la precisión de la medida es adecuada para el rango de cargas instalado.
- Los protocolos de los transformadores de medida se entregarán al responsable de medida de Iberdrola de la zona e incluirán la carga simultánea de todos sus devanados, de medida y para otros fines.
- Los transformadores de medida de intensidad serán de gama extendida (S). Se recomienda que sean de doble relación, tales que la intensidad correspondiente a la potencia contratada se encuentre entre el 45 % de la intensidad nominal y la intensidad máxima del transformador. Las relaciones de transformación serán números enteros y normalizadas.
- Los transformadores de medida de tensión serán de un valor de relación en primario comprendida entre el 80 % y el 120 % de la tensión nominal de la red a la que se conectan. Las relaciones de transformación serán números enteros y normalizadas.
- Los cables de interconexión entre los secundarios de los transformadores de medida y el bloque de pruebas o bornes de verificación a instalar en el armario de medida, serán de una sección mínima de 6 mm^2 de tal forma que, para el caso de la interconexión de tensión la caída de tensión sea inferior al uno por mil, y en la de intensidad su carga sea inferior a 4 VA.
- Los cables de interconexión entre los transformadores de medida y el contador (armario de medida) serán apantallados, con la pantalla conectada a tierra en el extremo de los transformadores y en el extremo del armario se dejará aislada. Se recomienda que exista una tierra de acompañamiento de sección suficiente para el caso de cortocircuitos a tierra entre la ubicación de los t/i y el devanado primario del transformador de potencia, en este caso se conectará la pantalla a tierra en ambos extremos. Serán preferentemente del tipo manguera con dos conductores por fase, o con cables unipolares por fase. Se utilizarán seis (6) conductores para los circuitos de intensidad y seis (6) conductores, o cuatro (4) conductores (ver anexo A) para los circuitos de tensión. La tensión de aislamiento de dichos cables de interconexión serán de 0,6/1kV, serán ignífugos y se instalarán siempre bajo tubo rígido o flexible. El armario deberá estar puesto a la tierra de herrajes del centro a través de un cable de sección mínima de 35 mm^2 .
- Los cables de interconexión de medida serán sin solución de continuidad entre los secundarios de los transformadores de medida y el dispositivo de verificación dispuesto en el armario de medida, sin cajas intermedias, y sin dispositivos de protección. En el caso de los transformadores de tensión, podrán disponer de interruptores magnetotérmicos en los circuitos secundarios, siempre que el disparo de estos se controle como una alarma urgente en el telecontrol de un CROI de Iberdrola.
- Los armarios de medida serán los normalizados por Iberdrola de dimensiones mínimas $750 \times 750 \times 300 \text{ mm}$ y $750 \times 500 \times 300 \text{ mm}$ según corresponda por el tipo de instalación. Dispondrán de un dispositivo de verificación por cada contador tipo bloque de prueba de, al menos seis polos para el circuito de intensidades y otro bloque de pruebas de, al menos cuatro polos para el circuito de tensiones o regletero – bornero seccionable equivalente de al menos diez polos que englobe circuito de intensidad y tensión, tal que permita la manipulación en los contadores sin necesidad de interrumpir el suministro.
- El armario se colocará a una altura del suelo entre 70 y 180 cm. Deberá existir una distancia no inferior de 100 cm (pasillo de maniobra) desde la puerta del armario a las celdas de medida.
- Se cumplirán los requisitos de precintabilidad de todos los elementos de medida que lo requieran.
- Todos los puntos de suministros clasificados como Tipos 1 y 2 dispondrán de telelectura desde el Concentrador Secundario al que se conecte.

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	722,75 Kw	Tensión:	3x400/230 V.
Ref.: Expediente:	9020 810 060	Fecha:	22/11/2007

CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS

CONDICIONES TÉCNICAS

Para poder dotar de suministro de energía eléctrica a esta solicitud se deberá construir, por parte del solicitante, las siguientes instalaciones.

- línea subterránea de media tensión.
- 1 (uno) nuevo centro de transformación de compañía
- líneas subterráneas de baja tensión.

PUNTO DE CONEXIÓN

La conexión a dicho C.T. se realizará construyendo una nueva línea subterránea de media tensión a 13,2/20 KV que se deberá conectar en los siguientes puntos de red existente propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., STR 3038 "SALAMANCA", LÍNEA L-26 "URBANA SUR":

1. Conectando en la celda de línea existente en el CT "HUERTAS DE LA VEGA" 130003550, hasta el nuevo CT.
2. En el CT "GASOLINERA-TEJARES" 130003260, sustituyendo el conjunto de celdas existente 1L+1P de corte al aire por un nuevo conjunto de celdas con corte en SF6 2L+1P Extensibles.

Se deberá desmontar el tramo de L.A.M.T. existente desde el apoyo N° 89 hasta el apoyo N° 102 afectado por el desarrollo del sector urbanístico SUNC-22.

Se adjunta plano del informe y punto de conexión.

NUEVAS INSTALACIONES A REALIZAR POR PARTE DE LOS SOLICITANTE

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN

Su trazado discurrirá por terreno público hasta el nuevo centro de transformación. El cable a instalar será del tipo HEPZ-Z1 12/20 KV 3(1x240) mm².

Igualmente para poder atender debidamente y en las condiciones reglamentarias este suministro es necesario sustituir el conductor existente del tipo DHV 3(1x50) Al. por conductor HEPZ-1 3(1x240) Al. entre el CT "GASOLINERA-TEJARES" 130003260 y el apoyo N° 102, que así mismo se sustituirá por un nuevo apoyo C-2000-12 de fin de línea donde se realizará el paso de aéreo a subterráneo.

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Se instalará un Centro de Transformación preparado y equipado para dos posiciones de hasta 630 KVA, debiéndose instalar como consecuencia de la potencia solicitada dos transformadores de 400 KVA cada uno.

Se instalarán celdas de alta tensión bajo envolvente metálica hasta 24 kv., prefabricadas con dieléctrico de SF6.

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	722,75 Kw	Tensión:	3x400/230 V.
Ref.: Expediente:	9020 810 060	Fecha:	22/11/2007

Tanto la aparamenta como el transformador se instalarán preparados para la tensión normalizada de 20 kv. El primario del transformador será de 13/20 KV y tendrá conmutador sobre tapa.

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN

El cable en líneas principales será del tipo RV-150mm² o RV de 240 mm², la caída de tensión máxima a cada C.G.P. debe ser inferior al 5%.

Se deberá enlazar con la red de baja tensión existente del sector 130445040 MORISCOS que se desmonta.

TRÁMITES Y CONDICIONES TÉCNICAS

1º) Antes del comienzo de las obras se presentarán los *proyectos eléctricos necesarios* en el que deben figurar las instalaciones anteriormente descritas. Como *petionario de estos proyectos* figurará Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. con CIF A-95075578. Con estos proyectos y antes del inicio de la tramitación de los mismos se deberán presentar todos los permisos de particulares y organismos oficiales afectados por la construcción de las instalaciones. Estos permisos serán gestionados por ustedes. Igualmente será por cuenta del promotor la licencia de obras del ayuntamiento correspondiente y los costes de las tramitaciones de los proyectos antes mencionados.

2º) Las obras no comenzarán hasta que la Administración competente lo autorice. Igualmente el promotor comunicará a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. el día de inicio de las obras que ampara dicho proyecto. Con este comunicado entregará copia del Aviso Previo de Inicio de trabajos que como promotor deberá entregar en el Ministerio de Trabajo de acuerdo con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

3º) La ejecución de la obra y los materiales empleados deberán ajustarse a la normativa de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. debiendo aportar los protocolos de los materiales utilizados.

4º) Durante la ejecución de las obras, Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. podrá disponer de una vigilancia y seguimiento de las mismas, para que se cumpla el proyecto aprobado, dando cuenta de las anomalías encontradas, si las hubiera, en el mismo momento de su detección, o por escrito.

5º) Una vez finalizadas las instalaciones el Director de obra o el Contratista aportará a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. la siguiente documentación:

- Certificados finales de dirección de obra
- Mediciones de puesta a tierra
- Tensión de paso y paso y contacto de los centros de transformación y protocolo de pruebas de transformadores.
- Plano final de obra digitalizado.

Obtenida la correspondiente AUTORIZACIÓN DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO por la Junta de Castilla y León, Delegación Territorial de Industria, Comercio y Turismo, se procederá a firmar un documento de cesión de las instalaciones a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U..

6º) Se establece con Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. un plazo de garantía de esta obra de un año en obra vista y de tres años en obra oculta, siendo a cargo del Promotor los gastos de reparación de todas aquellas averías o defectos que se produzcan en dicho plazo de garantía como consecuencia de defecto de montaje o tendido de las instalaciones.

7º) **Todas las modificaciones en las instalaciones existentes, serán a cuenta del petionario. (Se adjunta plano con las instalaciones afectadas).**

8º) Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en La Ley de Prevención de Riesgos Laborales (31/1995) y a todos los reglamentos y guías de referencias desarrolladas sobre esta ley, adjuntamos requisitos que deberá cumplir la empresa instaladora que desee realizar el entronque de las instalaciones particulares a nuestras instalaciones.

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	722,75 Kw	Tensión:	3x400/230 V.
Ref.: Expediente:	9020 810 060	Fecha:	22/11/2007

CONDICIONES ECONÓMICAS

Todas las obras e instalaciones de extensión en la red de distribución, según lo establecido en el RD. 1955/2000 de 1 de Diciembre, serán realizadas y costeadas por el solicitante, debiendo tener en cuenta las condiciones reglamentadas sobre requisitos de obra. Para ello, le ofrecemos el asesoramiento necesario, para la construcción de las mismas.

Una vez aceptada esta propuesta técnico-económica dentro del plazo previsto de TRES MESES y de acuerdo con lo estipulado en el RD. 1955/2000, las instalaciones deberán ser ejecutadas en un plazo no superior a 80 días hábiles. Transcurrido dicho plazo y si por motivo del desarrollo del mercado eléctrico, esta propuesta técnico-económica variase, serán precisas nuevas condiciones para su aceptación.

Conformidad del Cliente:

FECHA :

FIRMA :

DUPLICADO