



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca

MEMORIA



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL RÍO TORMES Y ARROYO DEL ZURGUÉN



Aprobación Definitiva – Noviembre 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

ÍNDICE

	Pág.
1 SÍNTESIS DE INFORMACIÓN. DIAGNÓSTICO. MARCO LEGISLATIVO ...	3
1.1. SÍNTESIS DE INFORMACIÓN.	
1.2. DIAGNÓSTICO.	
1.3. MARCO LEGISLATIVO.	
2. MEMORIA VINCULANTE.....	8
2.1. OBJETIVOS.	
2.2. ESTRATEGIAS GENERALES DE ACTUACIÓN.	
2.2.1. ELEMENTOS DE ORDENACIÓN.	
2.2.2. ACTUACIONES EN LA CUBIERTA VEGETAL.	
2.2.3. ACCIONES EN EL CAUCE DEL RÍO.	
2.2.4. MEJORA DEL PATRIMONIO CULTURAL.	
2.3. IMAGEN OBJETIVO. DESARROLLO POR TRAMOS.	
2.4. RESUMEN EJECUTIVO.	
2.5. PROTECCIÓN CIVIL.	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

3. NORMAS URBANÍSTICAS. 22

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

3.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

**3.3. PROPUESTAS CONTENIDAS EN EL PLANO IMAGEN-OBJETIVO.
VINCULACIONES Y TOLERANCIAS EN LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS.**

3.4. ZONAS POTENCIALMENTE INUNDABLES.

3.5. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

3.6. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

3.7. NORMAS RELATIVAS A ÁREAS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

3.8. REGULACIÓN DE VALLAS PUBLICITARIAS.

4 PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN ECONÓMICA 56

5 ANEXO. COMPETENCIAS DE OTROS ORGANISMOS 60

5.1 SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA

5.2 DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

5.3 DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

5.4 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

1 SÍNTESIS DE INFORMACIÓN. DIAGNÓSTICO. MARCO LEGISLATIVO

1.1. SÍNTESIS DE INFORMACIÓN

Los diversos estudios y enfoques sectoriales plasmados en los distintos planos de información, revelan que el Tormes, sus vegas y terrenos limítrofes, presentan una interesante variedad y complejidad en términos geológicos, geomorfológicos, de cobertura vegetal o relacionados con los diversos usos humanos.

El río contenido en el término municipal de Salamanca, supone un tramo medio del mismo y por consiguiente comporta numerosos meandros, aunque a partir del paraje de la Salud, se encaja en un sólido sustrato de pizarras. Existen unas amplias vegas y llanuras de inundación con sus terrazas aluviales y fluviales en la Aldehuela, Salas Bajas y Huerta Otea, así como fuertes resaltes constituidos por conglomerados de areniscas en los Jerónimos, Peña Celestina y Cerro de San Vicente. Por su parte el arroyo del Zurguén presenta un suave fondo de valle flanqueado por conglomerados de areniscas en su costado W.

Hasta que se construyó, en el año 1953 la presa de Sta. Teresa, el río presentaba un régimen estacional sometido a frecuentes crecidas con actividad asociada de erosión y sedimentación en las orillas que generaban modificaciones significativas de las mismas. Desde que existe la presa, la actividad fluvial se ha reducido pero no se ha anulado. Las actividades humanas y obras públicas han buscado la estabilización de las orillas y la fijación de las riberas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

En su estado original el río presentaba los clásicos bosque de galería, áreas de inundación y praderas y vegetación asociada. La actividad humana en forma de cultivos de huerta ha ido reduciendo este paisaje sin excesiva pérdida de la calidad ambiental media.

Hasta 1900 sólo un puente cruzaba el Tormes que por consiguiente se conformaba como un sistema continuo, variado, rico y paisajísticamente coherente. Desde entonces se han creado otros 7 puentes y tres pasarelas de servicios o peatonales. El diseño de estos puentes transversales al río, ha sido muy variado en el sentido de compatibilizar o reducir la continuidad de las orillas y sus vegas. Podemos decir que el Puente Romano resolvió brillantemente este problema, permitiendo bajo sus 26 arcos, la continuidad espacial y funcional del río. Por el contrario, los terraplenes del F.C. de Portugal en el Pradillo y valle del Zurguén, suponen auténticas barreras físicas y visuales apenas caladas por unos escasos y estrechos pasos longitudinales. El reciente puente Príncipe de Asturias, ha seccionado íntegramente la vega al N. del Tormes, incomunicando 2 extensos fragmentos de la misma, salvo un exiguo paso al borde del río. Por el contrario el puente de la Universidad y en menor medida el de la Serna, permiten una continuidad longitudinal bajo sus tableros.

El ámbito del Plan Especial incorpora a través de una serie de planos temáticos, todos los usos actuales del suelo, los aprovechamientos agrícolas, los caminos y senderos, la red de vías pecuarias y las transformaciones realizadas por la actividad humana, tanto las relativas a parques y jardines o zonas deportivas, así como todo tipo de infraestructuras. Igualmente, se indica la actividad observada propiamente fluvial en forma de áreas de sedimentación y velocidad de circulación y la nutrida cantidad de escolleras realizadas en los últimos años. Paralelamente, se incluyen las áreas inundables según la definición establecida por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Se incorpora asimismo una relación variada de elementos del Patrimonio Cultural que incluye yacimientos arqueológicos, la Vía de la Plata y el Puente Romano, las vías pecuarias y la edificación Histórica, tanto la Monumental como la más doméstica, añadiéndose un análisis paisajístico que permite observar como determinados elementos sustanciales del Patrimonio, son a veces ocultados o degradados por coberturas vegetales asociadas al río que en ocasiones han alcanzado un desarrollo excesivo que es preciso corregir.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Finalmente, se incorporan los planos de redes básicas de infraestructuras, así como la clasificación y calificación del suelo actualmente vigente según el PGOU de Salamanca y una malla de ortofotos, que cubre el ámbito del Plan.

1.2. DIAGNÓSTICO.

Para una enorme superficie de 593,18 Has. Incluidas en las riberas del Tormes y Arroyo del Zurguén, el análisis interdisciplinar e integrado genera un diagnóstico que se articula en torno a los siguientes aspectos:

Existe una variedad muy amplia de situaciones reales del territorio y de los usos correspondientes, lo que generalmente aparece reflejado en la clasificación y calificación urbanística.

La ubicación de usos refleja una desestructuración general producto de actuaciones fragmentarias y generalmente no coordinadas. Las grandes infraestructuras viarias y específicamente los puentes sobre el Tormes, han troceado el territorio, reduciendo o cortando la continuidad espacial de las riberas. La mayor parte de los proyectos recientes abundan en esta desconexión.

Los Planes Generales de 1984 y 2004, han establecido protecciones muy positivas para las riberas de los ríos en forma de Sistemas Generales de Zonas Verdes y parques. Los sistemas de obtención pública de estos espacios son claramente realistas y ya han generado una abundante cesión de suelo protegido disponible que se verá complementada en los próximos años con la gestión de los suelos urbanizables todavía sin desarrollar.

Existen grandes oportunidades de actuación por la capacidad del río para regenerarse o para acoger usos respetuosos con su carácter y vocación histórica y por la mencionada disposición elevada de suelo público. Asimismo, existen posibilidades reales de actuar en el suelo rústico protegido, mejorando su calidad agroforestal y ambiental.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Una concepción global integrada y un conjunto de diseños específicos y puntuales, pueden revertir buena parte de los aspectos negativos observados, favoreciendo la recuperación de la estructura y funcionalidad del río, considerado como un sistema continuo permitiendo su utilización ciudadana en términos sostenibles que, en definitiva, es el gran objetivo previsto en el Plan General.

1.3. MARCO LEGISLATIVO.

El Término Municipal de Salamanca se encuentra ordenado por el Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo, fue aprobada definitivamente a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 (BOCyL de 23 de enero de 2007), y que, en el marco definido por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, la Ley 9/2007, de 27 de diciembre y por la reciente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero (BOCyL 2-02-2004), modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre por el citado Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

La Disposición Adicional segunda del Plan General establece que en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de dicho Plan, el Ayuntamiento de Salamanca aprobará el Plan Especial de Protección del río Tormes y Arroyo del Zurguén. La falta de una cartografía actualizada y completa de la zona, hasta comienzos del año 2009, ha impedido la conclusión del trabajo hasta la fecha en que ahora se presenta.

Los Planes Especiales, son instrumentos de planeamiento regulados en los Art. 47 y 48 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en los artículos 143 al 148 del RUCyL.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional, sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar acabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

Los Planes Especiales no pueden sustituir al Plan General en su función de establecer la ordenación general, y tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo, se justificarán adecuadamente.

Los Planes Especiales de Protección, tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo.

Los Planes Especiales de Protección contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad protectora y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

2. MEMORIA VINCULANTE.

2.1. OBJETIVOS.

El objetivo global de crear un gran parque continuo de características tanto urbanas como rústicas, según sus aptitudes, a lo largo de las orillas del Tormes y Zurguén se concreta y articula con los siguientes objetivos sectoriales y funcionales:

- Producir una continuidad longitudinal a lo largo de las riberas de forma que puedan desarrollarse recorridos peatonales o ciclistas, completos con independencia de los usos específicos admisibles en cada uno de los espacios diferenciados existentes en las riberas.
- Favorecer la permeabilidad peatonal o ciclista entre las dos orillas, reduciendo el impacto de las vías rodadas paralelas al río.
- Favorecer la conexión con los elementos urbanos significativos de la ciudad de forma que se potencie la accesibilidad ciudadana, preferentemente peatonal.
- Favorecer la conexión transversal del río con sus arroyos afluentes o elementos del medio natural cercanos con los que se pueda establecer algún tipo de relación espacial y ambiental.
- Producir la estabilización general de las orillas del río, ya muy desarrollada, evitando modificaciones en la estructura de la propiedad y límites municipales.
- Reducir el impacto ambiental de determinados usos urbanos existentes, favoreciendo su integración armoniosa con el medio natural a restaurar.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

- Restaurar aquellas zonas de ribera parcialmente degradadas, reintroduciendo una gama amplia de especies vegetales propias de cada zona.
- Completar la protección del patrimonio cultural prevista en el PGOU de Salamanca.
- Introducir algunos usos y equipamientos necesarios para la ciudad y fácilmente asumibles por la nueva estructura vegetal, propuesta por las riberas del río.

2.2. ESTRATEGIAS GENERALES DE ACTUACIÓN.

Para el cumplimiento de los objetivos planteados, el Plan Especial establece una serie de estrategias que afectan a cuatro bloques de actuaciones estructurantes y sectoriales.

2.2.1. ELEMENTOS DE ORDENACIÓN.

Los elementos que a continuación se describen, configuran una red viaria no motorizada que ordena el territorio a la vez que recibe una serie de usos que, por su localización y funcionalidad, contribuyen a la estructuración del mismo:

- Carriles bici existentes y propuestos. En los últimos años, el Ayuntamiento de Salamanca está avanzando en la consecución de una red de carril-bici (que lleva asociado un sendero peatonal, ambos de pavimento duro), parte del cual se desarrolla en las orillas del Tormes (Jerónimos- Puente Romano-Ignacio Ellacuría) y sobre el cual se incorporan algunas propuestas, en la prolongación hacia el paseo de la Aldehuela.
- Senderos peatonales existentes y propuestos. Las orillas del río y sus riberas, incluyen una malla de caminos para el acceso a las diversas propiedades con mayor o menor uso. El Plan Especial propone ampliar esta red de forma que siempre se pueda recorrer el río por cada una de sus dos orillas, generando una segunda o tercera alternativa hacia el interior, mallándola transversalmente y comunicándola con la red viaria rodada y áreas de estacionamiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Esta red peatonal debe ser ejecutada, generalmente, con el material suministrado por el propio terreno, apisonado y sólo en lugares de difícil drenaje con zahorras compactadas. Teniendo en cuenta su carácter rural, debe ser compatible el uso peatonal y el ciclista, y solamente, en una segunda fase, algún tramo de gran utilización podría convertirse en carril-bici con pavimento duro.

- Aparcamientos periféricos en contacto con la red viaria exterior. La configuración del ámbito del Plan Especial hace que la mayor parte de su superficie, no esté penetrada por el tráfico rodado, si bien se halla limitada por vías de media o alta capacidad. Con el fin de mantener estas características y favorecer la accesibilidad peatonal, se incorporan una serie de aparcamientos generalmente de mediano tamaño, diseminados por el territorio y accesibles desde el viario periférico, especialmente desde la avenida de Ignacio Ellacuría, que por su disposición, facilita la integración de la extensa área de Salas Bajas.
- Zonas deportivas y de camping-caravanas. Auditorio al aire libre. La creación y mejora de importantes parques y zonas verdes, no debe impedir asociar a los mismos, ciertas actividades al aire libre compatibles y complementarias con ellos. La deportiva es habitual, pero debe pensarse en otros usos hoy inexistentes en el término municipal como el de camping-caravanas o auditorio al aire libre, que ayuden a estructurar y diversificar el territorio siempre que se resuelvan correctamente los aspectos medioambientales.
- Áreas de adecuación recreativa. (En suelo rústico): Conjunto de instalaciones de pequeño formato y volumen como bancos, mesas, barbacoas, juegos de niños, etc..., dispersos entre masas vegetales. Superficie recomendada no superior a 500 m² por unidad.
- Puntos de mejora de conexiones peatonales: Puntos de contacto entre el ámbito del Plan Especial y el resto de la ciudad donde se recomienda que los proyectos de urbanización y obras en general, estudien y mejoren las circulaciones peatonales facilitando el acceso a dicho ámbito.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

2.2.2. ACTUACIONES EN LA CUBIERTA VEGETAL.

- Mantenimiento de áreas arboladas existentes. Como ya se ha señalado, el conjunto de masas arbóreas asociadas al Sistema fluvial, y específicamente, el bosque de galería, con mayor o menor profundidad, se halla en aceptable o buen estado, fruto de la enorme capacidad de regeneración del mismo, por lo que el Plan Especial señala su localización y mantenimiento con algunas excepciones.

- Desbroce y eliminación selectiva de áreas de vegetación descontrolada. El cambio de modelo de uso durante los últimos cuarenta años y específicamente la reducción del pastoreo en ciertas franjas de las orillas del río o en algunas de sus islas, ha traído aparejado un crecimiento salvaje de la vegetación a veces asociado al vertido de escombros o acumulación de detritus de toda índole. Las actuaciones que se proponen en este sentido, deben ser muy cuidadosas, eliminando todo tipo de vertidos, árboles secos, exceso de maleza, etc..., para potenciar el arbolado de mejor calidad y sanear y hacer accesible todo el conjunto. Con ello se pretende ampliar el área de ocio y esparcimiento a la práctica totalidad de las riberas, aliviando así la presión humana excesiva que hoy gravita sobre determinadas zonas.

- Eliminación o sustitución de barreras vegetales que interrumpen vistas sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural. Estas propuestas, que también son muy selectivas, afectan a dos localizaciones muy concretas:

El entorno del Puente Romano, donde en los últimos cincuenta años han desaparecido dos actividades tradicionales, el pastoreo y el mercado de ganados, que de forma muy extensa se desarrollaba desde los arcos del puente hasta el teso de la feria. Como



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

consecuencia de ambas, el puente se percibía en una extensa ribera carente de vegetación, pudiéndose contemplar en la integridad de sus 26 arcos. Hoy en día el avance y crecimiento de todo tipo de vegetación, tanto en las islas centrales como en las riberas, es tan avasallador que apenas pueden contemplarse, desde cada orilla y costado, poco más de media docena de arcos habiéndose perdido la visualización íntegra del monumento más antiguo y extenso que posee la ciudad. La propuesta del Plan Especial es, por tanto, la de restituir estas visuales eliminando una franja de vegetación de una anchura de 30 –40 m. muy moderada en relación con los 370 m. que mide el puente.

La otra intervención afecta a las formaciones de chopos que en una y otra orilla suponen barreras que encubren las vistas sobre la ciudad histórica. El chopo es un árbol de incorporación reciente (las especies habituales eran sauces, salgueras, alisos y saucos) pero con gran capacidad de colonización y con un desarrollo rápido y elevada altura (30-40m) lo que reduce o elimina importantes vistas sobre el conjunto monumental de Salamanca, caracterizado por los sucesivos planos escalonados que desde el río se suceden hasta las coronaciones de las catedrales o el convento de los Dominicos. La propuesta del Plan Especial, es la eliminación progresiva de estos ejemplares situados en el sector centro, que es el directamente enfrenteado con la ciudad histórica, y su sustitución por especies de menor porte, preferentemente los sauces.

- Repoblaciones de sotos a lo largo de los cursos de los ríos. El cumplimiento final de las determinaciones contenidas en el Plan General, permitirá la obtención de importantes superficies de suelo público especialmente en el área de Salas Bajas, muchas de las cuales se dedican hoy a cultivos en regadío o secano. La propuesta es recuperar parte del bosque de galería original, mediante la creación de sotos o bosquetes irregulares alternando con praderas del tipo que, con notable éxito, se ha desarrollado en el monte de utilidad pública de la Aldehuela con especies que van desde los sauces hasta las coníferas. Análogas propuestas, se realizan para reforzar y ampliar los sotos que actualmente acompañan al curso divagante del Zurguén.
- Repoblaciones con bosque mediterráneo donde el sustrato así lo permite. Los parajes de la Salud y el Marín, situados en el límite Oeste del municipio, se caracterizan por una escasa o nula potencia



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

de suelo vegetal sobre el sustrato pizarroso. No obstante, es posible revertir esta situación generando una base de asiento para la cubierta vegetal mediante operaciones de rozado, arado y subsolado y la plantación sistemática con diversas especies de quercineas o coníferas. Los terrenos del antiguo polvorín (46 has.) o la zona Sur del Marín (16 has.) presentan amplias posibilidades, por tanto, para convertirse, en unas décadas, en ejemplares del bosque mediterráneo que en épocas muy lejanas, era dominante en los paisajes del municipio.

- Creación de huertos de ocio en zonas actuales de huerta. Esta actividad pretende convertir parte de las actuales y extensas huertas de Salas Bajas y Huerta Otea, en pequeños huertos familiares de gestión coordinada con asociaciones o particulares y enmarcados en repoblaciones en hilera que prestarían una estructuración al territorio creando prontamente un paisaje arbolado.
- Creación de nuevos parques y jardines en zonas con clara vocación urbana. El extenso desarrollo del Tormes (9,6 km a lo largo del municipio) y su relación con la ciudad, produce situaciones variadas en cuanto a grado de urbanización y mayor o menor grado de transformación del paisaje natural, predominando las situaciones de escasa o moderada transformación. No obstante, existen localizaciones de manifiesto carácter urbano, donde se presenta la posibilidad de crear nuevos parques, inclusive con un manifiesto carácter formalizado en la cercanía de áreas de la ciudad que presentan un notable déficit de tales equipamientos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

2.2.3. ACCIONES EN EL CAUCE DEL RÍO.

Si se compara con ciudades donde el río circula parcial o totalmente encauzado en estructuras pétreas o de hormigón, no cabe duda de que el Tormes a su paso por Salamanca, presenta un cauce relativamente natural donde la actividad fluvial, aunque reducida desde la construcción de la presa de Santa Teresa, continúa viva, generando y sosteniendo una amplia variedad de flora y fauna y por ende paisajística. Este carácter natural o seminatural debe ser preservado, aunque pueden y deben permitirse algunas acciones necesarias y relativamente blandas con reducida o nula incidencia medioambiental.

- Creación de escolleras para estabilizar el río o posibilitar determinados usos o senderos de borde. A lo largo de los últimos años y para sustentar infraestructuras viarias de gran capacidad (carretera de Madrid) paseos peatonales o carriles bici (parque de los Jerónimos) se han creado defensas de escollera, materializadas con irregulares bloques rocosos, que estabilizan las orillas del río y en general son prontamente cubiertas, parcialmente, por vegetación espontánea, lo que en definitiva, se traduce en un escaso impacto ambiental. También puede señalarse que, a veces, se elimina o reduce la llanura de inundación del río en sus periódicas crecidas, pero en cambio se limita o anula la erosión en las orillas, especialmente en la parte cóncava de los meandros lo que a medio plazo provoca importantes alteraciones en los límites de las propiedades o de los propios municipios colindantes.

Se entiende que la creación de escolleras es una técnica aceptable, selectivamente, para la consecución de determinados objetivos, controlando los aspectos de localización, diseño y medioambientales.

- Limpieza y control de determinadas formaciones vegetales invasivas en el cauce. La reducida velocidad de circulación del río en



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

determinadas épocas del año, unido al vertido de escombros y otros objetos, árboles muertos y arrastrados, provoca áreas de remanso donde la elevada proporción de materia orgánica diluida en el agua, ha hecho aumentar la natural vegetación holofítica formada por carrizales, espadañales, junqueras, etc...

Para restituir al río a un régimen más próximo al original, es necesario reducir o anular los vertidos urbanos (Cabrerizos y Santa Marta ya vierten a depuradora), limpiar el cauce de troncos y otros objetos que impiden o dificultan la circulación normal del agua y reducir aquellas formaciones vegetales que han proliferado excesivamente para estabilizarlas en lo que puede considerarse un desarrollo normal que sustente la variada fauna propia de estas áreas fluviales.

- Limpieza y mejora de playas de utilización pública. Esta acción referida a las playas de la Aldehuela, contempla no sólo la limpieza de los arenales, sino también la del cauce del río en la zona de baño, eliminando todo tipo de materiales que interrumpen y ensucian el discurrir natural de sus aguas.
- Tratamiento específico del curso encauzado del Zurquén. El resultado final del encauzamiento del arroyo del Zurquén entre la vía del ferrocarril a Portugal y su desembocadura en el Tormes, presenta numerosos aspectos negativos. Para ello basta comparar el curso del Tramo superior no modificado (el de un río mesetario con régimen estacional y su fauna y flora asociados) con el enorme canal de hormigón construido, cuyo lecho es inaccesible y que, en pocos años se ha poblado de una ingente vegetación herbácea y leñosa que prolifera en las aguas estancadas de su desproporcionada plataforma.

Es evidente que una obra de tal magnitud, es prácticamente irreversible pero pueden plantearse dos tipos de acciones correctoras; la primera consiste en la eliminación y limpieza periódica de la gran masa vegetal asentada masivamente. La segunda, cuya viabilidad podría estudiarse en el proyecto correspondiente, consistiría en la creación de un cauce con sección y capacidad próximos al natural y encajado dentro del cauce de hormigón. Con ello el arroyo discurriría normalmente por el nuevo y proporcionado cauce, y solamente en épocas de crecida se desbordaría y sería contenido por el gran cauce de hormigón.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

2.2.4. MEJORA DEL PATRIMONIO CULTURAL.

- Tratamiento y puesta en valor de la Vía de la Plata, recuperando especialmente el paso original sobre el Zurquén. La vía de la Plata al sur de la ciudad discurre íntegramente por terrenos públicos hasta el puente romano, habiéndose comprobado fehacientemente su trazado por el prado del Zurquén, desde el límite con el término de Aldeatejada hasta la vía del ferrocarril. Por tanto es perfectamente factible su acondicionamiento inmediato como la vía de peregrinos del Camino de Santiago del Sur, que siempre fue hasta el S XVIII.

El tramo existente entre la vía del ferrocarril y el paso del Zurquén, no ha sido establecido con seguridad, pero la documentación gráfica hoy disponible permite asegurar que el puente sobre el arroyo, que figura en los grabados de la 1ª mitad del siglo XIX, coincidía aproximadamente con el dique de riego posteriormente construido y cuyos restos y traza se conservan. Por tanto, y con una excavación arqueológica oportuna, se deberá restituir el puente en su posición original (próximo al dique) y modificar el camino desde el paso bajo la vía del ferrocarril, hasta la iglesia de la Trinidad, lo que tendrá unos costes mínimos.

- Creación de un centro de interpretación de la Vía de la Plata en su contacto con la Cañada Real Extremeña. El espacio delimitado por la vía del ferrocarril, las carreteras de Fregeneda y Vecinos, es un descansadero de la Cañada Real Extremeña y el punto donde esta importante vía pecuaria se unía con la vía de la Plata, antes de cruzar el Zurquén y enfilarse el puente romano. Por tanto es el lugar idóneo para crear un centro de interpretación de ambas vías históricas que inclusive podría ampliarse como albergue de peregrinos.

En la zona Sur del Zurquén, permanece calificada una parcela de equipamiento del correspondiente Plan Parcial, disponible a los mismos y similares efectos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

- Centros de interpretación del río aprovechando infraestructuras existentes en desuso. Para este tipo de actividades, como pueden ser observatorios de aves o fauna en general o bien de la actividad fluvial y vegetal, se proponen dos localizaciones al Este y al Oeste: la antigua aceña de San Jerónimo, hoy en ruinas, y la antigua fábrica de luz situada junto al molino de Tejares.
- Asociar la actividad de huertos de ocio al mantenimiento de algunas construcciones rurales. Con esta determinación, se pretenden conservar algunas edificaciones rurales existentes en las huertas de Salas Bajas y Huerta Otea, de forma que proporcionen servicio a los nuevos huertos de ocio en forma de almacén de aperos de labranza o similares.
- Compleción de los elementos protegidos del Patrimonio con un abrigo de pintura rupestre, hallado en el paraje del Marín. El Plan Especial contiene, como recordatorio, un catálogo con todos los elementos protegidos por el PGOU como edificios, puentes, elementos de urbanización, etnológicos y áreas y yacimientos arqueológicos.

Se incorpora, con la propuesta de catalogación, como yacimiento arqueológico, un abrigo con pinturas rupestres de datación postpaleolítica recientemente descubierto junto al puente de la Salud. También se añaden como elementos etnológicos, la pesquera de San Jerónimo, así como el azud de Florida de Liébana.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

2.3. IMAGEN OBJETIVO. DESARROLLO POR TRAMOS.

La concreción de las estrategias de actuación mencionadas, se materializan en el plano OI-PO: IMAGEN-OBJETIVO. ESQUEMA DIRECTOR (escala 1/5.000), donde se plasman las propuestas concretas que realiza el Plan Especial. Este esquema se amplía y detalla a escala 1/2.000 en 13 planos de desarrollo y en definitiva supone un anteproyecto que deberá concretarse en los proyectos correspondientes.

La descripción de las propuestas más importantes y referidas a cada sector del río, son las siguientes:

Tramo 1 Aldehuela

- Continuidad del carril-bici en área de la potabilizadora hasta conectar con la Aldehuela, donde se asentará sobre las aceras existentes.
- Conexión de las redes viarias existentes con la creación de una nueva glorieta en el ángulo S.W. del ferial.
- Propuestas existentes para la remodelación de la ciudad deportiva y creación de un gran aparcamiento (500 plazas), que cubra todas las demandas existentes.

Tramo 2 Jerónimos

- Creación de un gran auditorio al aire libre (15-20.000 personas) en los terrenos de cesión de la fábrica de Mirat.
- Creación de un gran parque urbano en los terrenos de cesión de la Fundación Rodríguez Fabrés y Conexión con las orillas del río. Fomento de la permeabilidad longitudinal y transversal.
- Centro de interpretación del río en la aceña del cabildo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Tramo 3 Centro

- Control y saneamiento de las masas vegetales que encubren el puente romano.
- Sustitución de las arboledas de gran porte que ocultan aspectos sustanciales de la ciudad histórica y sustitución por formaciones vegetales autóctonas y volumen moderado.

Tramo 4 Salas Bajas

- Creación de huertos de ocio en localizaciones diversas enmarcadas en repoblaciones en hilera.
- Conjunto formado por pistas deportivas y piscinas públicas.
- Repoblación con sotos irregulares a lo largo de los amplios espacios de cesión pública. Potenciación de caminos y senderos peatonales creando una amplia malla de accesibilidad. Asociación de áreas de adecuación recreativa dispersas y de pequeño tamaño.
- Propuesta de un área de camping-caravanas, servicio inexistente en Salamanca en un área enmarcada entre arboledas, sin repercusión paisajística.

Tramo 5 Tejares

- Desarrollo de los sectores de S.U.N.C. 24 y 25. Asociación de zonas verdes de los mismos a la continuidad de las riberas.
- Potenciación de caminos y senderos peatonales accediendo a sotos y áreas de adecuación recreativa.
- Repoblación con bosque mediterráneo del Sistema General de zonas verdes (19 has) procedentes de S.U.R.N de los Pisones.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Tramo 6 La Salud

- Pasarela de conexión de las dos orillas del río, aprovechando las pilas del antiguo ferrocarril de Portugal.
- Forestación de los terrenos del antiguo polvorín (46 has), con especies del bosque mediterráneo y con vegetación de ribera en las vaguadas y zonas más húmedas.

Tramo 7 Zurguén

Restauración y puesta en valor de toda la Vía de la Plata a lo largo del valle del Zurguén. Recuperación del trazado original en el tramo posterior al cruce del ferrocarril de Portugal, recuperando el puente sobre el Zurguén. Centro de interpretación de la Vía.

Repoblación de sotos a lo largo del curso del Zurguén potenciando los ya existentes, sirviendo de apoyo a nuevas áreas de adecuación recreativa.

2.4 RESUMEN EJECUTIVO

La nueva ordenación desarrolla las determinaciones relativas al Plan Especial del Tormes y Arroyo del Zurguén que, además, incluye los Sectores SUNC-16, SUNC-24 y SUNC-25, establecidas en el P.G.O.U. de Salamanca, definiendo la ordenación detallada de su ámbito que comprende:

- Calificación urbanística.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos.
- Determinación del aprovechamiento medio.
- Definición de la unidad de actuación.
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Por tanto la nueva ordenación no altera la vigente, sino que desarrolla la ordenación vigente



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

2.5. PROTECCIÓN CIVIL.

En relación con el análisis de riesgos tanto naturales como tecnológicos que puedan afectar al ámbito del Plan, se concluye que no existe una situación de riesgo para la población, prevista en el mismo, que exija modificar las determinaciones del PGOU de Salamanca para dicho ámbito.

En materia de riesgos naturales conviene señalar que con respecto a las zonas de afección hidráulica, se está a lo indicado por la confederación Hidrográfica del Duero. Tampoco existe ninguna masa forestal próxima que pudiera contemplar riesgo de incendios forestales.

En cuanto a la Red de Distribución de Gas, se señala que no existe ninguna modificación en relación con las líneas existentes y que la propia naturaleza del Plan permite descartar cualquier modificación de la situación prevista en el Plan General.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Plan Especial de Protección y Ordenación de las Riberas del Tormes y Arroyo del Zurguén, recoge íntegramente las clasificaciones de suelo previstas en el P.G.O.U. de Salamanca (Revisión-Adaptación de 2007) y contenidas en su propio ámbito:

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano no Consolidado
- Suelo Urbanizable Delimitado Residencial
- Suelo Urbanizable no Delimitado Residencial
- Suelo Rústico de Entorno Urbano
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
- Suelo Rústico con Protección Natural
- Suelo Rústico con Protección Cultural
- Suelo Rústico con Protección Especial

El Plan Especial no realiza ninguna matización o precisión, a las clasificaciones de suelo del suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

Con relación al suelo rústico, el Plan Especial acota las condiciones de los usos permitidos, autorizables y prohibidos con relación a los establecidos en el P.G.O.U. de Salamanca, de tal manera que una vez producida la aprobación definitiva del presente Plan Especial, el régimen urbanístico del suelo rústico incluido en su ámbito, será el aquí establecido:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Régimen del Suelo Rústico de entorno urbano.

1. Usos permitidos.

Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- a) El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- b) La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- c) La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- d) El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- e) La recogida y tratamiento de residuos.
- f) Las telecomunicaciones.
- g) Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o el Plan General

2. Parámetros y condiciones de las construcciones e instalaciones en los usos permitidos:

- Ocupación: máximo 25% de la superficie de la parcela.
- Parcela mínima: La exigida por las razones funcionales.
- Retranqueos: se separarán cuatro metros de todos los linderos.
- Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros.
- Altura máxima: 3,50 metros y un máximo de una planta, salvo que por las características de la instalación se requiera una mayor altura.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

3. Usos Autorizables.

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5. La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6. Las telecomunicaciones.
 - 7. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en los instrumentos de ordenación del territorio o el Plan General.

- d) Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio, o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

4. Parámetros y condiciones de las construcciones e instalaciones en los usos autorizables.

♦ 1 a)

- Ocupación: máximo 10 % de la superficie total de la finca donde se ubiquen.
- Parcela mínima: será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
- Retranqueos: se separarán veinte metros de los linderos a caminos u otras vías públicas y cinco metros de los linderos con fincas colindantes.
- Altura máxima: la altura máxima a cumbre no superará 3,50 metros.
- Características especiales según el tipo de edificación:

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

- Su superficie no superará cincuenta metros cuadrados.

b) Establos y criaderos de animales.

- Ocupación máxima: 20% de la finca
- Retranqueos: 15,00 metros de los linderos de la finca.
- Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 500 metros.

c) Invernaderos para la protección de cultivos:

- Ocupación máxima: 70% de la parcela
- Se utilizará en su construcción materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- Se podrá destinar a la actividad comercial un diez por ciento de la parcela.

d) Invernaderos comerciales

- Ocupación máxima: 50% de la parcela y un 10% para actividad comercial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

- Altura máxima: a la cumbre 6,00 mts.; los planos verticales de sus cerramientos 4,50 mts.
- Se resolverá en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

♦ 1 b)

Las construcciones actuales quedan recogidas por el Plan General y no quedan por tanto fuera de ordenación, a los efectos de obras de mantenimiento y conservación.

No se permiten ampliaciones de las construcciones existentes que no cumplan los requisitos establecidos para cada uso específico.

♦ 1 c)

- Ocupación: máximo 25% de la superficie de la parcela.
- Parcela mínima: La exigida por las razones funcionales.
- Retranqueos: se separarán cuatro metros de todos los linderos.
- Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros.
- Altura máxima: 3,50 metros y un máximo de una planta, salvo que por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

♦ 1 d)

- Ocupación: Máximo 10% de la superficie total de la parcela donde se ubiquen.
- Parcela mínima: 3 hectáreas.
- Retranqueos: las construcciones se separarán 20 metros de los linderos de la parcela.
- Altura máxima: la altura máxima de cumbre será de 3,50 metros y no se superará una planta.
- La edificabilidad no superará el índice de 0,10 m²/m².



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

5. Usos prohibidos.

- a) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- b) Usos comerciales, industriales, y de almacenamiento.
- c) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

CASETAS DESMONTABLES EN S.R.E.U.

Con el fin de dar cumplimiento al Convenio establecido entre el Ayuntamiento y los titulares de casetas de ocio y restauración situadas en la orilla del río de la Aldehuela, se recoge en los planos de Calificación Urbanística e Imagen-Objetivo, una categoría definida como ZONA DE UBICACIÓN DE CASSETAS DESMONTABLES.

Características de las instalaciones

Deberán ser desmontables estando sometidos en todo caso a las temporadas de uso y condiciones impuestas por el Ayuntamiento de Salamanca.

Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación que la desarrollen.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplicará el siguiente régimen:

1. Usos permitidos.

Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- a) El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- b) La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- c) La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- d) El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- e) La recogida y tratamiento de residuos.
- f) Las telecomunicaciones.
- g) Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Cuando estén previstos en la planificación sectorial y en los instrumentos de ordenación del territorio o el Plan General.

2. Parámetros y condiciones de las construcciones e instalaciones en los usos permitidos:

- Ocupación: máximo 25% de la superficie de la parcela.
- Parcela mínima: la exigida por las razones funcionales.
- Retranqueos: se separarán cuatro metros de todos los linderos.
- Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros.
- Altura máxima: 7,50 metros y un máximo de dos plantas, salvo que por las características de la instalación se requiera una mayor altura.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

3. Usos autorizables.

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.
 - Las telecomunicaciones.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en los instrumentos de ordenación del territorio o el Plan General.

4. Parámetros y condiciones de los usos autorizables.

- ♦ 3 a)
 - Ocupación: máximo 10 % de la superficie total de la finca donde se ubiquen.
 - Parcela mínima: será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
 - Retranqueos: se separarán cuatro metros de los linderos a caminos u otras vías públicas y tres metros de los linderos con fincas colindantes.
 - Altura máxima: la altura máxima a cumbre no superará 6,50 metros.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

- Características especiales según el tipo de edificación:

a) casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

- Su superficie no superará los cincuenta metros cuadrados.

b) Establos y criaderos de animales.

- Ocupación máxima: 20% de la finca
- Retranqueos: 15,00 metros de los linderos de la finca.
- Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 500 metros.

c) Invernaderos para la protección de cultivos:

- Ocupación máxima: 70% de la parcela
- Se utilizará en su construcción materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- Se podrá destinar a la actividad comercial un diez por ciento de la parcela.

d) Invernaderos comerciales

- Ocupación máxima: 50% de la parcela y un 10% para actividad comercial.
- Altura máxima: a la cumbre 6,00 mts.; los planos verticales de sus cerramientos 4,50 mts.
- Se resolverá en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

♦ 3 b)

Las construcciones actuales quedan recogidas por el Plan General y no quedan por tanto fuera de ordenación, a los efectos de obras de mantenimiento y conservación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

No se permiten ampliaciones de las construcciones existentes que no cumplan los requisitos establecidos para cada uso específico.

- ◆ 3 c)
 - Ocupación: máximo 25% de la superficie de la parcela.
 - Parcela mínima: la exigida por las razones funcionales.
 - Retranqueos: se separarán cuatro metros de todos los linderos.
 - Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros.
 - Altura máxima: 7,50 metros y un máximo de dos plantas, salvo que por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

5. Usos prohibidos.

Todos los no considerados permitidos o autorizables.

Régimen del suelo rústico con protección natural y cultural.

El suelo rústico con protección natural por estar sometido a la legislación de Vías Pecuarias se regula por lo dispuesto en la ley 3/1995 de 23 de Marzo.

En el resto del suelo rústico con protección natural o cultural se aplica el siguiente régimen:

1. Usos autorizables, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 2. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 3. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 4. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 5. La recogida y tratamiento de residuos.
 6. Las telecomunicaciones.
 7. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- c) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- d) Otros usos dotacionales o vinculados al ocio, que puedan considerarse de interés público.

2. Parámetros y condiciones de los usos autorizables.

En el caso de suelo rústico de protección cultural se requerirá autorización por el Órgano competente en materia de Protección Cultural de la Junta de Castilla y León para cualquier tipo de obra de construcción, creación o modificación de caminos o remoción de terrenos.

- ♦ 1 a)
 - Ocupación: máximo 10 % de la superficie total de la finca donde se ubiquen.
 - Parcela mínima: será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
 - Retranqueos: se separarán veinte metros de los linderos a caminos u otras vías públicas y cinco metros de los linderos con fincas colindantes.
 - Altura máxima: la altura máxima a cumbre no superará 6,50 metros.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

- Características especiales según el tipo de edificación:
 - a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
 - Su superficie no superará cincuenta metros cuadrados.
 - b) Establos y criaderos de animales.
 - Ocupación máxima: 20% de la finca
 - Retranqueos: 15,00 metros de los linderos de la finca.
 - Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 500 metros.
- ♦ 1 b)
 - Ocupación: máximo 25% de la superficie de la parcela.
 - Parcela mínima: La exigida por las razones funcionales.
 - Retranqueos: se separarán cuatro metros de todos los linderos.
 - Separación a otros lugares donde se desarrollen actividades residenciales, comerciales, industriales o terciarias: no será inferior a 250 metros.
 - Altura máxima: 7,50 metros y un máximo de dos plantas, salvo que por las características de la instalación se requiera una mayor altura.
- ♦ 1c)

Las construcciones actuales quedan recogidas por el Plan General y no quedan por tanto fuera de ordenación, a los efectos de obras de mantenimiento y conservación.
No se permiten ampliaciones de las construcciones existentes que no cumplan los requisitos establecidos para cada uso específico.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

- ◆ 1d)
 - Ocupación: máximo 5% de la superficie total de la parcela donde se ubiquen.
 - Parcela mínima: 5 hectáreas.
 - Retranqueos: las construcciones se separarán 50 metros de los linderos de la parcela.
 - Altura máxima: la altura máxima de cumbrera será de 6,50 metros y no se superarán las dos plantas.
 - La edificabilidad no superará el índice de 0,05 m²/m².

5 Usos prohibidos.

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y además:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Usos comerciales, industriales, y de almacenamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Régimen del suelo rústico con protección especial.

El suelo rústico con protección especial (zonas inundables), por estar sometido al régimen de protección singular conforme a la Ley de Aguas (RD 1/2001 de 20 de Julio), se regulará por dicha normativa sectorial y por las siguientes condiciones:

- a) Se establecerán medidas correctoras de la superficie de actuación, de forma que su cota superficial quede por encima de la cota máxima prevista en la inundación de 500 años de período de retorno, siempre que se trate de actuaciones edificatorias de cualquier uso, o bien existan defensas



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

permanentes (muros, etc...) que garanticen mediante su disposición la no inundabilidad de la zona.

b) Los movimientos de tierras y demás actuaciones comportarán medidas de integración y restauración paisajística en forma de taludes y especies vegetales comunes o semejantes a otros existentes en el área de actuación.

c) Dentro de las zonas inundables se permitirán los acondicionamientos de terrenos para zonas de paseo o esparcimiento, que sólo impliquen acondicionamientos superficiales de terrenos (caminos, paseos, carril-bici, etc...).

3.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan Especial contiene en su ámbito, las siguientes calificaciones urbanísticas establecidas en el P.G.O.U. de Salamanca:

- Sistema General de Equipamiento
- Sistema General de Equipamiento. Infraestructuras Ferroviarias.
- Sistema General de Vías Públicas.
- Trazado del AVE.
- Sistema General de Servicios Urbanos.
- Sistema General de Espacios Libres Públicos. Parque Supralocal.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Suelo Rústico Común.
- Manzana Compacta Extensiva.
- Sistema Local de Equipamiento Privado.
- Sistema Local de Equipamiento Público.
- Sistema Local de Vías Públicas.
- Zonas edificables previstas en los sectores de suelo urbano no consolidado.

A continuación se señalan las condiciones particulares que deberán cumplir las distintas calificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Sistema General de Equipamiento

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.13 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes excepciones:

a) Pistas de la Universidad en Salas Bajas. Grado 1

Uso exclusivo: Deportivo.
Resto de usos prohibidos.

Tipología: Edificación aislada.

Parcela Mínima: La existente.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El nº máximo de plantas será de una planta sin ático ni bajo cubierta y 3,50 mts de altura.

Edificabilidad: la edificabilidad máxima será la existente más un 10% para futuras ampliaciones.

b) Sistema General SG-E2 (Terreno dotacional en la Fundación Rodríguez Fabrés) Grado 1.

Usos: Los establecidos en el Art. 8.14.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU DE Salamanca.

Tipología: Edificación aislada.

Parcela Mínima: 750 m²

Retranqueos: 3,00 mts a linderos. No obstante, se permitirá adosar la edificación al lindero frontal cuando sea necesario por razones funcionales.

Patios de parcela: Art. 8.14.7, de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Ocupación máxima: No se establece.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas:

El nº máximo de plantas será de 3, sin ático ni bajo cubierta y 10,50 mts de altura máxima.

Edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 1,00 m²/m².

Pistas deportivas de la Aldehuela. SGE. G-1

- La calificación de SGE.G-1, afecta a todos los terrenos de propiedad municipal , incluidos en el enclave de la Aldehuela. Por tanto, todas las condiciones tendrán como referencia, la totalidad del terreno
- La ordenación viaria será la establecida en el plano 3. PO.
- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap 8.13, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca.

Sistema General de Servicios Urbanos

Será de aplicación el Cap. 8.18 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca y además las siguientes condiciones:

Tipología: Edificación aislada.

Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie de la parcela.

Altura de la edificación:

El nº máximo de plantas será de 3 y 10,50 mts de altura máxima.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Sistema General de Espacios Libres Públicos. Parque Supralocal

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.20. con relación de los distintos usos previstos dentro de la calificación de Parque Supralocal, se estará a lo señalado en el punto 3.3. b, de la presente Normativa.

Manzana Compacta Extensiva

Se aplicarán las condiciones del Cap 8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca, con las siguientes particularidades:

Ocupación de la parcela: la ocupación máxima será la existente.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas:

La altura máxima de la edificación en plantas y la altura máxima en metros, será la existente.

Edificabilidad: la edificabilidad máxima será la existente.

Sistema Local de Equipamiento Privado. G-1

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.14. de las Normas Urbanísticas excepto las siguientes condiciones particulares:

a) Parcelas de las instalaciones de la Fundación Rodríguez Fabrés y parcela situada en la c/Huertas de la Santísima Trinidad.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas:

La altura máxima de plantas se establece en dos plantas y 7,50 mts de altura, sin ático ni bajo cubierta, o bien las existentes.

Edificabilidad máxima:

Fundación Rodríguez Fabrés: Edificabilidad existente.

Parcela c/ Huertas de la Santísima Trinidad: 1,00 m²



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Ocupación máxima:

Fundación Rodríguez Fabrés: La existente.

Parcela c/ Huertas de la Santísima Trinidad: 50 %.

b) Parcela en terrenos de la Fundación en contacto con el barrio de la Fontana.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas:

La altura máxima de plantas se establece en tres plantas y 10,50 mts de altura, sin ático ni bajo cubierta.

Sistema Local de Equipamiento Público

Se trata de la parcela dotacional admitida en el Plan Parcial Zurguén II:

Las condiciones de aplicación serán las derivadas del Cap. 8.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca, con las siguientes excepciones:

Uso: El uso estará necesariamente vinculado a actividades relacionadas con el contenido histórico de la Vía de la Plata.

Tipología: Edificación aislada.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas:

La altura máxima de plantas se establece en una planta, sin ático ni bajo cubierta.

Ocupación máxima: Se podrá ocupar un máximo del 20% de la parcela.

Edificabilidad: será del 0,20 m²/m².

Zonas edificables previstas en los sectores de suelo urbano no consolidado

Se estará a lo señalado en los Estudios de Detalle correspondientes que se incorporarán como anexo al presente documento de Plan Especial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Calificaciones propuestas en el Plan Especial

El Plan Especial, establece varias calificaciones de usos dotacionales, aprovechando instalaciones históricas existentes o la posibilidad que establece el Art. 8.20.1 relativa a los Parques Supralocales de los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos.

En el primer caso se trata de rehabilitar los restos de la Aceña de San Jerónimo y la antigua Fábrica de luz de Tejares, como CENTROS DE INTERPRETACIÓN DEL RÍO TORMES.

En ambos casos, las condiciones urbanísticas de aplicación serán el mantenimiento de la edificabilidad existente o su restauración.

En el segundo caso, el Art. 8.20.1 a), permite que cuando la superficie del parque sea superior a 30.000 m², se podrán autorizar instalaciones con edificación destinada a usos deportivos o culturales siempre que su superficie no supere el 1% del total de la superficie del Parque Supralocal y la edificabilidad no exceda de 0,02 m²/m² (sobre la totalidad del S.G.).

En este sentido el Plan Especial, plantea un CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA VÍA DE LA PLATA Y DE LA TRASHUMANCIA Y ACTIVIDADES PASTORILES, cuyas condiciones urbanísticas serán:

Parcela: la señalada en el plano de ordenación 3. PO.

Edificabilidad: 0,20 m²/m².

Ocupación máxima: 20%

Altura máxima: una planta y 3,50 mts.

También se propone una instalación con destino a usos deportivos o culturales, en terreno de Salas Bajas y con fachada a la Avda. de Ignacio Ellacuría con las siguientes condiciones:

Parcela: la señalada en el plano de ordenación 3. PO.

Ocupación máxima: 50%

Altura máxima: 2 plantas sin ático ni bajo cubierta y 7,50 mts de altura.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

3.3. PROPUESTAS CONTENIDAS EN EL PLANO IMAGEN-OBJETIVO. VINCULACIONES Y TOLERANCIAS EN LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS.

La elaboración de proyectos de obras referidos a espacios contenidos en el ámbito del Plan Especial estará sometida a las siguientes Normas:

a) Propuestas de Ordenación

La estructura funcional formada por las redes de carril-bici, senderos peatonales y aparcamientos, tendrá carácter indicativo, pero cualquier alteración de la misma no podrá reducir su longitud y superficie total, debiendo justificar suficientemente las alteraciones del trazado. Las longitudes y superficies de referencia están señaladas en el Plano 01-PO de Imagen Objetivo

b) Tratamiento de elementos vegetales.

En cada proyecto o área de actuación, la superficie total dedicada a repoblación de sotos, repoblación con bosque mediterráneo y nuevos parques y jardines, no podrá ser reducida en relación con la original, teniendo su trazado carácter indicativo, pero su modificación deberá ser suficientemente justificada. La superficie destinada a huertos de ocio, no podrá ser reducida en más del 50% con relación a la inicialmente prevista. La superficie de referencia está señalada en el Plano 01-PO de Imagen Objetivo

c) Mejora del patrimonio cultural.

Las propuestas contenidas en el Plan Especial, tendrán carácter vinculante con excepción de las referidas al mantenimiento de construcciones rurales que tendrán carácter indicativo, así como las relativas a los nuevos elementos de catalogación, que precisarán para su vinculación la modificación del PGOU de Salamanca.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

3.4. ACTUACIONES EN ZONAS POTENCIALMENTE INUNDABLES

El Plan Especial incorpora las cotas topográficas límite que definen las zonas potencialmente inundables (ver planos 05 PI, escala 1:2.000) definidas en las “Normas de Explotación en Avenidas de la Presa de Santa Teresa” con relación al río Tormes y las definidas en el “Proyecto Linde” relativas al tramo de cuenca del Arroyo del Zurguén a su paso por Salamanca.

Sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en su caso procedan, las actuaciones situadas en zonas potencialmente inundables de periodos de 50, 100 y 500 años y que comporten actividades estables, cumplirán las siguientes Normas:

- a) Se establecerán medidas correctoras de la superficie de actuación, de forma que su cota superficial quede por encima de la cota máxima prevista en la inundación de 500 años de período de retorno, siempre que se trate de actuaciones edificatorias de cualquier uso, o bien existan defensas permanentes (muros, etc..) que garanticen mediante su disposición la no inundabilidad de la zona.

- b) Los movimientos de tierras y demás actuaciones comportarán medidas de integración y restauración paisajística en forma de taludes y especies vegetales comunes o semejantes a otros existentes en el área de actuación.

- c) Dentro de las zonas inundables se permitirán los acondicionamientos de terrenos para zonas de paseo o esparcimiento, que sólo impliquen acondicionamientos superficiales de terrenos (caminos, paseos, carril-bici, etc...).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

3.5. CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN, ELEMENTOS ETNOLÓGICOS, ÁREAS ARQUEOLÓGICAS Y EDIFICIOS DE INTERÉS.

Los elementos, áreas y edificios que a continuación se reseñan, aparecen incluidos en los CATÁLOGOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA (Revisión-Adaptación 2004-2007), actualmente vigente, con sus correspondientes niveles de protección.

Se añade la propuesta de catalogación, en la categoría de Área arqueológica, de un abrigo de pintura rupestre aparecido en el paraje de Puente de la Salud, así como la pesquera de San Jerónimo y el azud de Florida de Liébana.

<u>Nº Ficha PGOU</u>	<u>Denominación</u>	<u>Nivel de Protección</u>
----------------------	---------------------	----------------------------

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

EU-24	Puente Romano	B.I.C.
EU-28	Puente Enrique Estevan	Integral
EU-29	Puente del Pradillo	Integral

CATÁLOGO DE ELEMENTOS ETNOLÓGICOS

EE-1	Pesquera del Tormes	Integral
EE-2	Aceña de San Jerónimo	Integral
EE-3	Aceña del Arrabal	Integral
EE-4	Norias del Río	Integral
EE-5	Noria Parque Jerónimos	Integral
EE-6	Chimenea Industrial	Integral



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

<u>Nº Ficha PGOU</u>	<u>Denominación</u>	<u>Nivel de Protección</u>
----------------------	---------------------	----------------------------

CATÁLOGO DE ÁREAS ARQUEOLÓGICAS

AA-3	Vía de la Plata 3	Protección Genérica
AA-4	Vía de la Plata 4	Protección Genérica
AA-5	Vía de la Plata 5	Protección Genérica
AA-8	Los Pisones	Yacimientos Arqueológicos
AA-9	El Marín	Yacimientos Arqueológicos
AA-10	Fuente la Salud	Yacimientos Arqueológicos
AA-15	Vega del Tormes I	Protección Genérica
AA-16	Vega del Tormes II	Protección Genérica

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS

13	Paseo del Progreso	Estructural
17	Iglesia Nueva del Arrabal	Estructural
646	Iglesia de Sta. M ^a de la Vega	Integral
647	Convento de Sta. M ^a de la Vega	BIC
648	Granja Escuela	Estructural

NUEVA PROPUESTA DE ÁREAS ARQUEOLÓGICAS

AA-17	Puente de la Salud	Yacimientos Arqueológicos
-------	--------------------	---------------------------

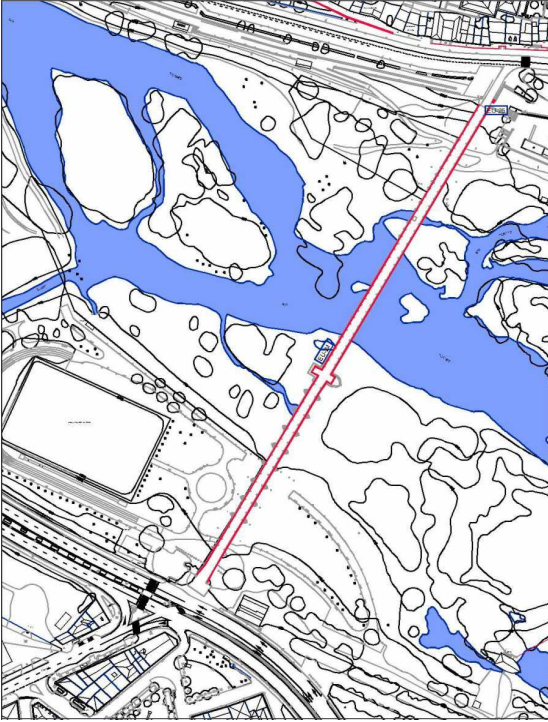
NUEVA PROPUESTA DE ELEMENTOS ETNOLÓGICOS

EE-10	Pesquera de San Jerónimo	Integral
EE-12	Azud de Florida de Liébana	Integral



Denominación: PUENTE ROMANO

Localización: Paseo Rector Esperabé



Época construcción: S II - III

Propiedad: Pública

Materiales: Sillería de piedra

Características singulares: Mitad del puente reconstruída en el S XVIII

ESTADO CONSERVACION: Restauración reciente

GRADO DE INTERES:

Histórico: Principal obra romana conservada en la ciudad

Cultural: Elemento clave en el paso de la Vía de la Plata sobre el río Tormes

Funcional: Elemento en uso para el tránsito peatonal

Paisajístico/Urbano: Elemento definidor de importantes vistas en torno al río y sobre la ciudad

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

B.I.C.

B.I.C.

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

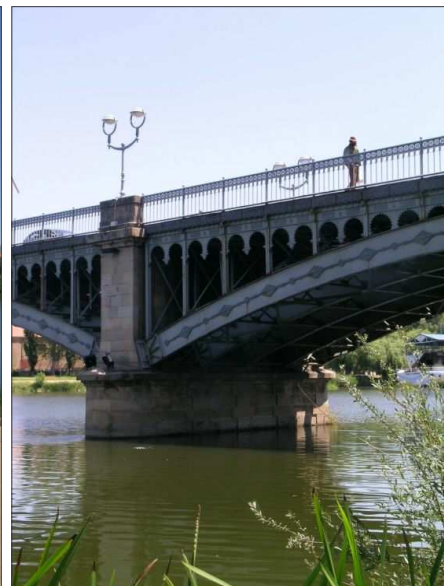
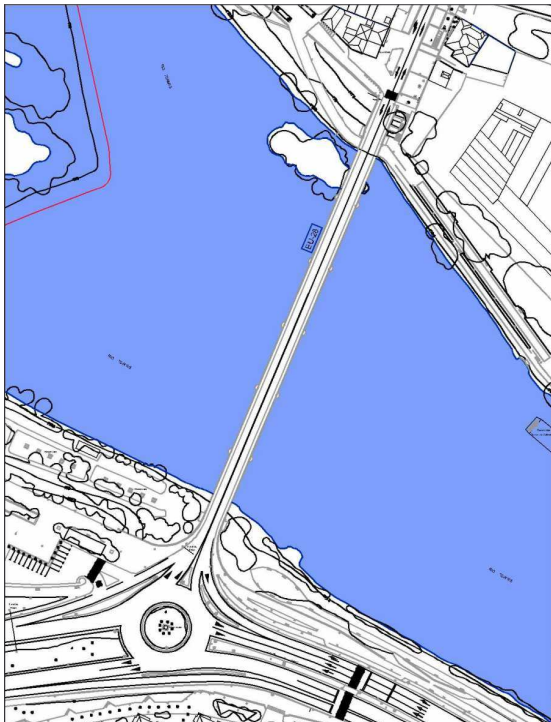
Observaciones:



Nº FICHA
EU-28

Denominación: PUENTE DE ENRIQUE ESTEVAN

Localización: Avda Reyes de España / Río Tormes



Época construcción: 1903

Propiedad: Pública

Materiales: Pilas de Granito. Hierro y fundición

Características singulares: Seis tramos sobre cinco pilas y dos estribos

ESTADO CONSERVACION: Intervenciones de mantenimiento. Limitaciones estructurales

GRADO DE INTERES:

Histórico: En su momento fue (tras el romano) el segundo puente de la ciudad

Cultural: Pieza sustancial de la arquitectura del hierro en Salamanca

Funcional: Infraestructura en uso

Paisajístico/Urbano: Elemento absolutamente ligado a la imagen Sur de la ciudad

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Integral

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

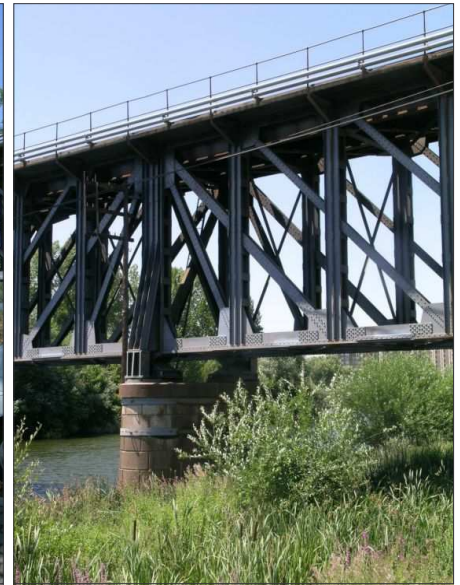
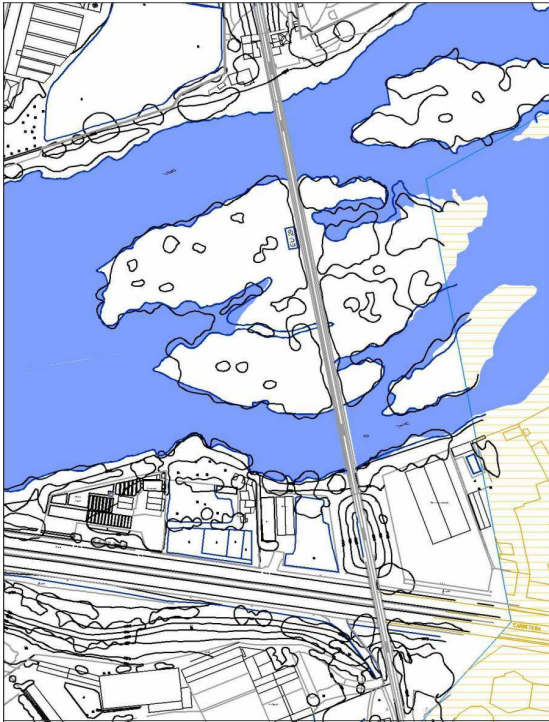
Observaciones:



Nº FICHA
EU-29

Denominación: PUENTE DEL PRADILLO

Localización: Río Tormes



Época construcción: 1891 / Reforma integral en 1931 (J.M. del Villar)

Propiedad: Pública

Materiales: Granito. Acero roblonado

Características singulares: Vigas en celosía sobre cinco pilas y dos estribos

ESTADO CONSERVACION: Bueno

GRADO DE INTERES:

Histórico: Elemento principal del ferrocarril de Extremadura (y luego de Portugal)

Cultural: Testimonio de una época y forma de diseño

Funcional: Infraestructura en uso (ferroviario y peatonal)

Paisajístico/Urbano: Elemento ligado a la imagen de la ciudad. Encubierto por vegetación

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Integral

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

Observaciones:



Nº FICHA
EE-1

Denominación: PESQUERA DEL TORMES

Localización: Río Tormes



Época construcción: S XV (?) y reformas posteriores

Propiedad: Pública

Materiales: Mampostería de piedra

Características singulares:

ESTADO CONSERVACION: Mediano

GRADO DE INTERES:

Histórico: Construcción fluvial con numerosas referencias documentales

Cultural: Pervivencia secular con escasas modificaciones constructivas

Funcional: Elemento de canalización del agua hacia las aceñas situadas en las riberas del río

Paisajístico/Urbano: Se integra en la imagen del río y de la ciudad

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

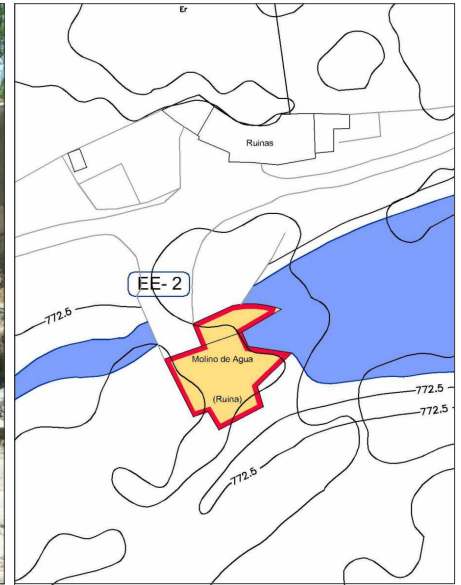
Observaciones:



Denominación: ACEÑA DE SAN JERÓNIMO

Localización: Río Tormes

Nº FICHA
EE-2



Época construcción: S XVI (?) y reformas posteriores

Propiedad:

Materiales: Sillería y mampostería de piedra

Características singulares: Forma de proa para canalización de aguas hacia el molino

ESTADO CONSERVACION: Ruinoso

GRADO DE INTERES:

Histórico: Construcción fluvial con numerosas referencias documentales

Cultural: Pervivencia secular con adaptaciones constructivas

Funcional: Se mantuvo su utilidad hasta el S. XX

Paisajístico/Urbano: Se integra en la imagen del río

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

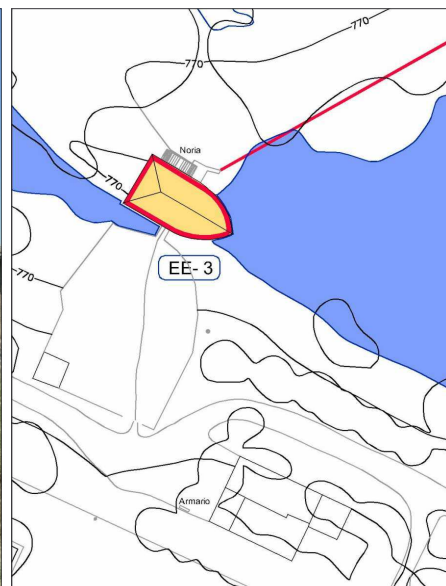
Observaciones:



Nº FICHA
EE-3

Denominación: ACEÑA DEL ARRABAL

Localización: Río Tormes



Época construcción: S XV (?) y reformas posteriores

Propiedad: Privada

Materiales: Sillería y mampostería de piedra. Fábrica de ladrillo

Características singulares: Forma de proa para canalización de aguas hacia el molino

ESTADO CONSERVACION: Mediano

GRADO DE INTERES:

Histórico: Construcción fluvial con numerosas referencias documentales

Cultural: Pervivencia secular con adaptaciones constructivas

Funcional: Se mantuvo su utilidad hasta el S XX

Paisajístico/Urbano: Se integra en la imagen del río y de la ciudad

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

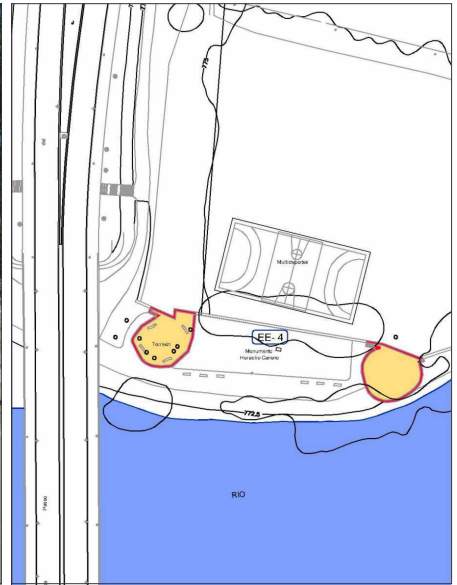
Observaciones:

Edificio prácticamente vacío en su interior. Los escasos restos de maquinaria deberán integrarse con carácter expositivo o didáctico. Se permiten nuevas instalaciones asociadas a los usos tradicionales del río.



Denominación: NORIAS DEL RÍO (F. Rodríguez Fabrés)
Localización: Río Tormes

Nº FICHA
EE-4



Época construcción: S XVIII - S XIX (?)

Propiedad: Pública

Materiales: Mampostería de piedra

Características singulares: Pozos de elevación de agua para regadío de huertas próximas

ESTADO CONSERVACION: Restauraciones recientes

GRADO DE INTERES:

Histórico: Construcciones fluviales con diversas variantes técnicas

Cultural: Pervivencia secular con adaptaciones constructivas

Funcional: Se mantuvo su utilidad hasta el S XX

Paisajístico/Urbano: Se integra en la imagen de las riberas del río

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

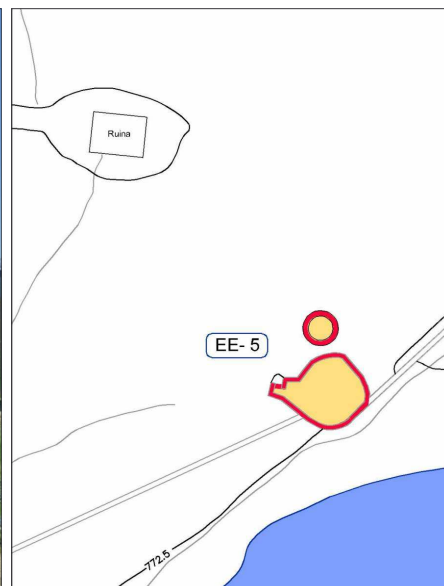
Observaciones:



Denominación: NORIA PARQUE DE LOS JERÓNIMOS

Nº FICHA
EE-5

Localización: Río Tormes



Época construcción: S XVIII - XIX - XX

Propiedad: Pública

Materiales: Mampostería de piedra. Fábrica de ladrillo de tejar

Características singulares: Pozos de elevación de agua para regadío de huertas próximas

ESTADO CONSERVACION: Restauraciones recientes

GRADO DE INTERES:

Histórico: Construcciones fluviales con diversas variantes técnicas

Cultural: Pervivencia secular con adaptaciones constructivas

Funcional: Se mantuvo su utilidad hasta el S XX

Paisajístico/Urbano: Se integra en la imagen de las riberas del río

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

Observaciones:



Denominación: CHIMENEA INDUSTRIAL

Nº FICHA
EE-6

Localización: Ctra. Fregeneda



Época construcción: S-XX

Propiedad: Privada

Materiales: Ladrillo

Características singulares: Chimenea de sección poligonal

ESTADO CONSERVACION: Mediano

GRADO DE INTERES:

Histórico: Antigua fábrica de alcoholes

Cultural: Manifestación arquitectónica de tecnologías escasas o desaparecidas

Funcional:

Paisajístico/Urbano: Constituye un hito visual en las afueras del antiguo núcleo de Tejares

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Intervención posterior al año 1984:

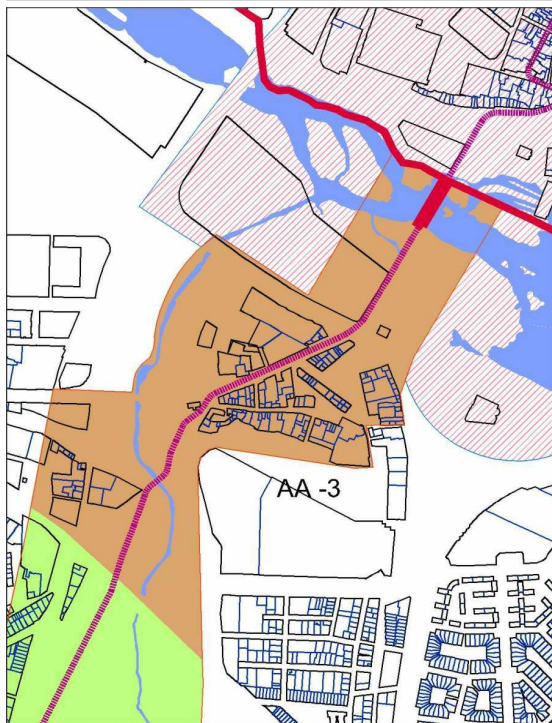
<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

Observaciones:

La catalogación afecta exclusivamente a la chimenea y elementos inmediatos.



Denominación: VIA DE LA PLATA 3
Localización: Puente Romano/ Ctra Fregeneda/ Zurg
Extensión: 24 Has

Nº FICHA
AA-3



Atribución Cultural: Romano Altoimperial
Propiedad: Viario público, zonas verdes y fincas urbanas

Características Singulares:

Estado de Conservación: Restauración reciente del puente Romano

DESCRIPCIÓN GENERAL: Se trata de un tramo de 800 ml entre el puente Romano (que se incluye) y el terraplén por donde discurre el FF.CC. de Portugal, en la parte N. del valle del Zurguen. Para cruzar el arroyo, existió un puente documentado gráficamente, que probablemente coincidía con un dique de sillería construido en el Siglo XIX para crear una pequeña presa destinada al riego. En esa zona se incorpora a la Calzada, la Cañada Real extremeña procedente del Oeste, conocida como "Cañada de las Alambres".

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Protección genérica

Intervención posterior al año 1984:

	PROTECCIÓN INTEGRAL	
	PROTECCION ESTRUCTURAL	
	TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS	
C.	SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS	
A.	NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS	
	CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL	
	PROTECCIÓN GENÉRICA	X
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	

Valoración de la Intervención:

En las obras realizadas en 2003 para acondicionar, como zona verde, el valle del Zurguen se realizaron prospecciones arqueológicas buscando el trazado de la Calzada de la Plata, con resultados negativos.

Observaciones:

Incoación como B.I.C. con la categoría de Conjunto Histórico con fecha 20-11-2001. El puente romano tiene declaración de B.I.C. con la categoría de Monumento (3-6-1931). Clasificado como suelo urbano, son de aplicación los arts. 4.5.7 y 4.5.8 de las Normas Urbanísticas.



Denominación: Vía de la Plata 4 (Prado del Zurguén)

Localización: 40° 56' 51" / 5° 40' 37"

Extensión: 41,5 Has

Nº FICHA

AA-4



Atribución Cultural:	Romano altoimperial
Propiedad:	Incluido en Sector de Suelo Urbanizable con mayoría de propiedad pública
Características Singulares:	Zona de terrazas del Tormes paralela al cauce del Arroyo del Zurguén
Estado de Conservación:	Cubierta por una capa de tierra vegetal de 30-50 cms de espesor
DESCRIPCIÓN GENERAL:	Tramo de 900 m. lineales coincidentes con el probable trazado de la Calzada de la Plata inmediatamente al Sur de la vía del FF.CC. de Portugal y próximo al puente Romano. Reconocido y excavado en fecha reciente, los diversos sondeos no permitieron precisar con seguridad la datación romana de las estructuras conservadas; en todo caso carecen de losas de pavimentación probablemente expoliados. Se conocen reparaciones de este tramo de calzada en 1801.

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Protección genérica

Intervención posterior al año 1984:		PROTECCIÓN INTEGRAL	X	
		PROTECCION ESTRUCTURAL		
	C. A.		TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS	
			SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS	
			NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS	
		CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL		
		PROTECCIÓN GENÉRICA	X	
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	X		

Valoración de la Intervención:

Prospecciones y excavaciones realizadas en los años 1994 y 1995 han precisado el trazado y estado general de la Calzada

Observaciones:

Incoación como B.I.C. con la categoría de Conjunto Histórico con fecha 20-11-2001. Son de aplicación el Art. 4.5.8 y 4.5.10 de las Normas Urbanísticas. La protección Integral se refiere a los tramos de la calzada excavados y constatados y a los que puedan serlo en el futuro.



Denominación: VIA DE LA PLATA 5

Localización: Prado del Zurguen

Extensión: 4,25 Has.

Nº FICHA

AA-5

Atribución Cultural: Romano Altoimperial

Propiedad: Privada

Características Singulares: Zona de terrazas del Tormes paralela al cauce del arroyo del Zurguen

Estado de Conservación: Cubierta por una capa de tierra vegetal de 30-50 cm de espesor

DESCRIPCIÓN GENERAL: Tramo de 90 ml. lineales coincidentes con el probable trazado de la Calzada de la Plata inmediatamente al Sur de la via del FF.CC. de Portugal y proximo al Puente Romano. Reconocido y excavado en fecha reciente, los diversos sondeos no permitieron precisar con seguridad la datacion romana de las estructuras conservadas, en todo caso, carecen de losas de pavimentacion probablemente expoliados. Se conocen reparaciones de este tramo de calzada en 1801.

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Protección genérica

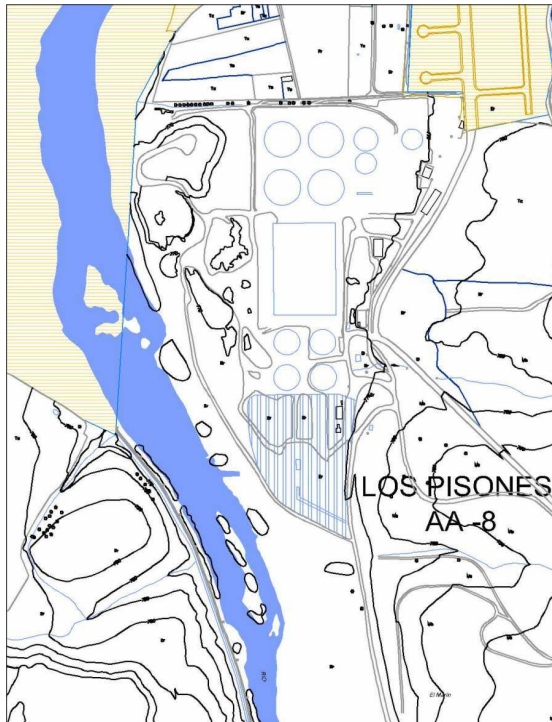
Intervención posterior al año 1984:

	PROTECCIÓN INTEGRAL	
	PROTECCION ESTRUCTURAL	
C. A.	TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS	
	SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS	
	NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS	
	CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL	
	PROTECCIÓN GENÉRICA	X
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	X

Valoración de la Intervención:

Observaciones:

Incoación como B.I.C. con la categoría de Conjunto Histórico con fecha 20-11-2001. Clasificado por el Plan General como suelo rústico con Protección Cultural. Son de aplicación los Arts. 4.5.8 y 4.5.11 de las Normas Urbanísticas



Denominación: LOS PISONES
Localización: 40° 58' 10" / 3° 42' 51"
Extensión: 4,8 Has

Nº FICHA
AA-8



Atribución Cultural: Indeterminado
Propiedad: Ayuntamiento de Salamanca

Características Singulares:

Estado de Conservación:

DESCRIPCIÓN GENERAL: El yacimiento se sitúa en la vega del Tormes, en la margen derecha, prácticamente en su mismo cauce, colindante con Villamayor, por cuyo término es posible que se extienda, o incluso se encuentre su núcleo. Se documentaron escasas tégulas y cerámica a torno de pastas grises, muy dispersas y rodadas.

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Yacimientos

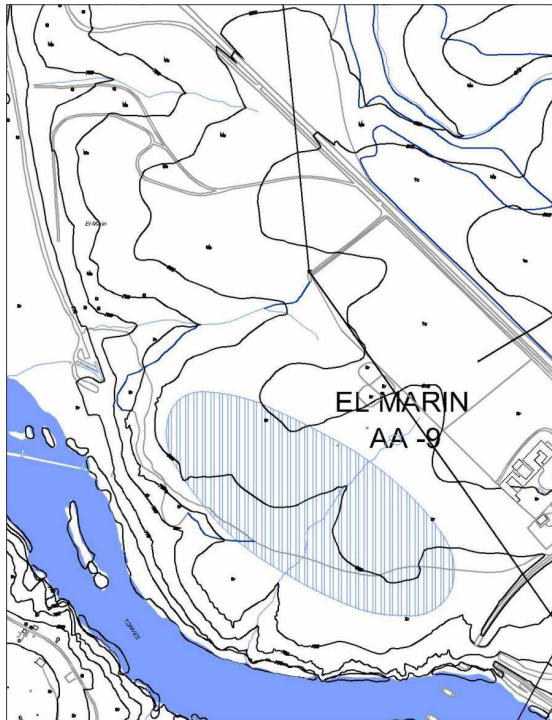
Intervención posterior al año 1984:

	PROTECCIÓN INTEGRAL	
	PROTECCION ESTRUCTURAL	
C. A.	TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS	
	SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS	
	NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS	
	CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL	
	PROTECCIÓN GENÉRICA	
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	X

Valoración de la Intervención:

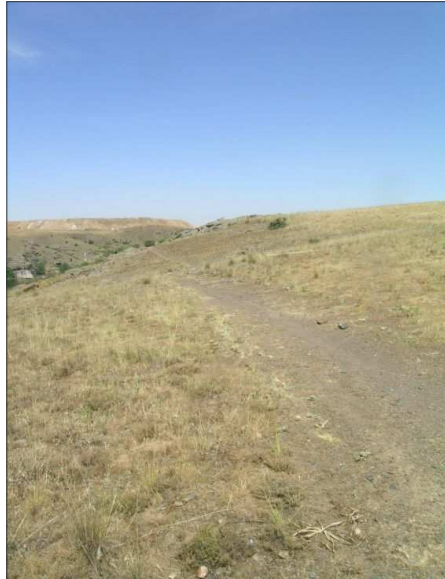
Observaciones:

El yacimiento se extiende por terrenos reservados para la Estación depuradora de aguas residuales. Recientemente se ha construido un edificio que afecta a una parte importante del mismo. Terreno clasificado como rústico con protección cultural.



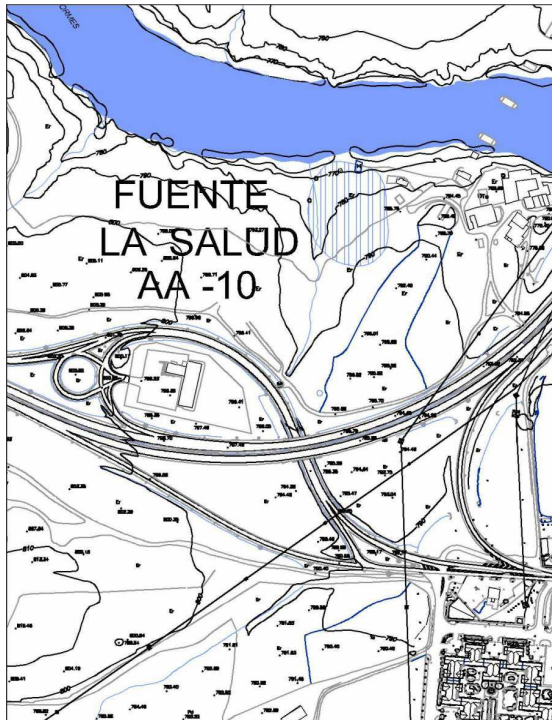
Denominación: EL MARIN
Localización: 40° 57' 51" / 5° 42' 25"
Extensión: 3,4 Has

Nº FICHA
AA-9



Atribución Cultural:	Indeterminado
Propiedad:	Privada
Características Singulares:	
Estado de Conservación:	
DESCRIPCIÓN GENERAL:	El yacimiento se sitúa en los escarpes de la margen derecha del Tormes, en una zona amesetada, localizándose industria lítica muy dispersa sobre cuarcita (núcleo de extracción de lascas y un canto tallado unifacial). Existe relación visual con el yacimiento de la Fuente de la Salud

CATALOGO 1984	CATALOGO 2004																								
	<i>Yacimientos</i>																								
Intervención posterior al año 1984:	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>PROTECCIÓN INTEGRAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>PROTECCION ESTRUCTURAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A.</td> <td>NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>PROTECCIÓN GENÉRICA</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS</td> <td>X</td> </tr> </table>		PROTECCIÓN INTEGRAL			PROTECCION ESTRUCTURAL			TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS		C.	SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS		A.	NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS			CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL			PROTECCIÓN GENÉRICA			YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	X
	PROTECCIÓN INTEGRAL																								
	PROTECCION ESTRUCTURAL																								
	TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS																								
C.	SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS																								
A.	NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS																								
	CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL																								
	PROTECCIÓN GENÉRICA																								
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	X																							
Valoración de la Intervención:	Observaciones: Terreno clasificado como rústico con protección cultural																								



Denominación: FUENTE DE LA SALUD

Localización: 40° 57' 37" / 5° 42' 24"

Extensión: 0, 0 Has

Nº FICHA
AA-10



Atribución Cultural: Indeterminado

Propiedad: Terrenos del Polvorín de Tejares

Características Singulares:

Estado de Conservación: Invasión de maleza que impide un correcta percepción del yacimiento

DESCRIPCIÓN GENERAL: Situado en cercanía del Tormes junto al antiguo puente del FF.CC. a Portugal. Se trata de una fuente de aguas ferruginosas carbonatadas asociada a restos de un muro de mampostería de pizarra trabado con argamasa y forma aparentemente semicircular. Morán señala que podría tratarse de unos baños romanos al igual que Maluquer.

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Yacimientos

Intervención posterior al año 1984:

	PROTECCIÓN INTEGRAL	
	PROTECCION ESTRUCTURAL	
C. A.	TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS	
	SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS	
	NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS	
	CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL	
	PROTECCIÓN GENÉRICA	
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	X

Valoración de la Intervención:

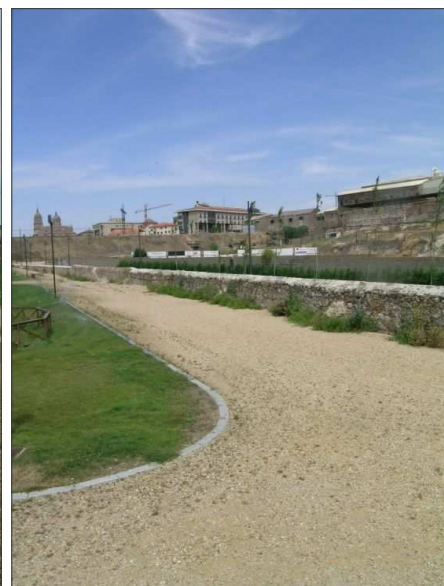
Observaciones:

Suelo clasificado como rústico con protección cultural



Denominación: VEGA DEL TORMES
Localización: Puente E. Estevan-Puente del Pradil
Extensión: 29 Has.

Nº FICHA
AA-15



Atribución Cultural: Indiferenciado
Propiedad: Espacios libres públicos y huertas privadas

Características Singulares:

Estado de Conservación:

DESCRIPCIÓN GENERAL: Terrazas bajas del Tormes próximas a la ciudad antigua donde, en época romana bajoimperial, pudieron existir villas o residencias.

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

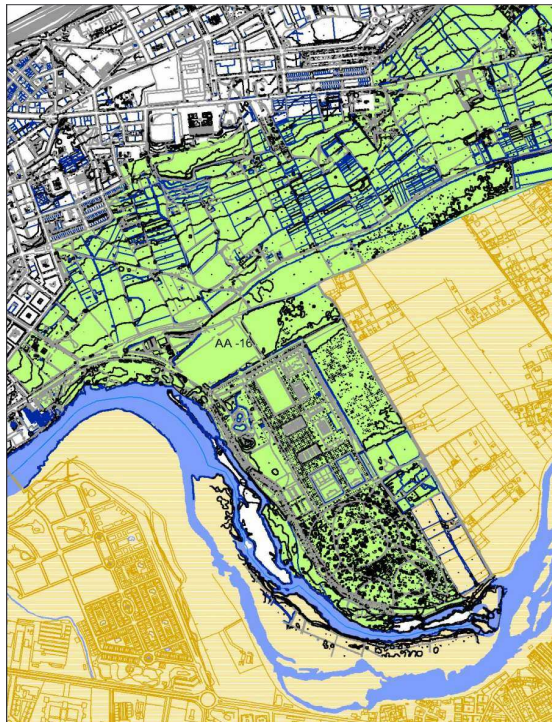
Protección genérica

Intervención posterior al año 1984:

		PROTECCIÓN INTEGRAL	
		PROTECCION ESTRUCTURAL	
		TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS	
		SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS	
C.		NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS	
A.		CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL	
		PROTECCIÓN GENÉRICA	X
		YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	

Valoración de la Intervención:

Observaciones:



Denominación: VEGA DEL TORMES II
Localización: Huertas de la Aldehuela
Extensión: 152 Has

Nº FICHA
AA-16



Atribución Cultural: Indiferenciado
Propiedad: Espacios Libres públicos y huertas privadas

Características Singulares:

Estado de Conservación:

DESCRIPCIÓN GENERAL: Terrazas bajas y medias del Tormes en la Aldehuela de los Guzmanes donde, en época romana bajoimperial, pudieron existir villas o residencias.

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Protección genérica

Intervención posterior al año 1984:

		PROTECCIÓN INTEGRAL	
		PROTECCION ESTRUCTURAL	
		TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS	
		SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS	
C.		NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS	
A.		CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL	
		PROTECCIÓN GENÉRICA	X
		YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	

Valoración de la Intervención:

Observaciones:



Denominación:
Localización: PS PROGRESO, DEL, 0
Ref. Catastral: 53752 01A **Identificación 1984:**

Nº FICHA
 13
E-006



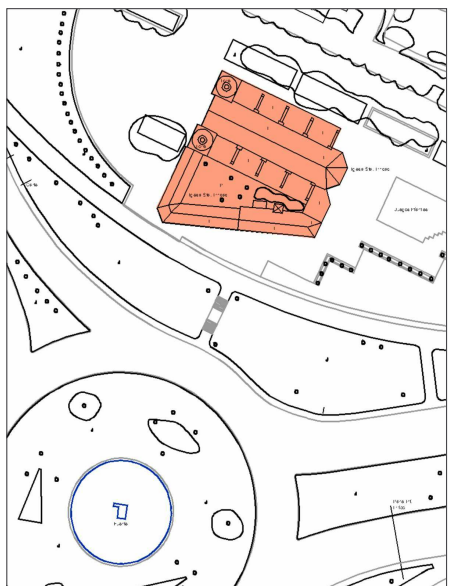
Fecha Construcción: 1903
Estilo: **Autor:** Cecilio González Domingo
Propiedad: Privada **Usos:**
Materiales Fachada: Sillería de piedra franca. Ladrillo prensado. Rejerías metálicas
Características singulares: Edificio aislado con cuerpo central sobreelevado
ESTADO CONSERVACION: Mediano **Fachada:**
Estructura: **Cubierta:**
GRADO DE INTERES:
Histórico:
Arquitectónico: Ordenada composición con huecos adaptados a la función
Urbano: Ligado a la imagen del río y de la ciudad, junto al puente romano

CATALOGO 1984		CATALOGO 2004	
		<i>Estructural</i>	
Intervención posterior al año 1984:	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X	Obras permitidas
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA		
	VACIADO INTERIOR		
	MANTENIMIENTO FACHADAS	X	
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS		
	REPETICION DE CUBIERTAS	X	
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS		
	Mantenimiento elementos originales	X	
Nº DE PLANTAS		<u>Existente</u>	
Valoración de la Intervención:	Observaciones:		



Denominación: Iglesia nueva del Arrabal
Localización: PS PROGRESO, DEL, 1
Ref. Catastral: 54735 01A **Identificación 1984:**

Nº FICHA
17
E-009



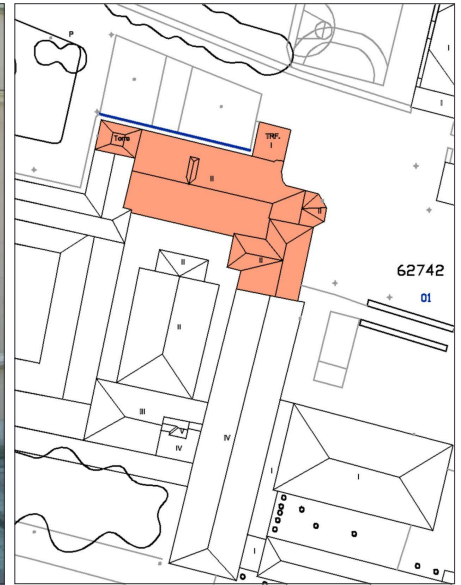
Fecha Construcción: Hacia 1960	
Estilo: Historicismo	Autor: Genaro de No
Propiedad: Eclesiástica	Usos: Escaso
Materiales Fachada: Sillería de piedra franca	
Características singulares: Disposición clásica con dos naves laterales con torres y cuerpo central con frontón	
ESTADO CONSERVACION: Mediano	Fachada:
Estructura:	Cubierta:
GRADO DE INTERES:	
Histórico:	
Arquitectónico:	Arquitectura fuera de época con notables cualidades constructivas exteriores
Urbano:	Fuerte presencia entre el río y un gran nudo viario

CATALOGO 1984		CATALOGO 2004	
		<i>Estructural</i>	
Intervención posterior al año 1984:	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X	Obras permitidas
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA		
	VACIADO INTERIOR		
	MANTENIMIENTO FACHADAS	X	
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS		
	REPETICION DE CUBIERTAS	X	
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS		
	Mantenimiento elementos originales	X	
Nº DE PLANTAS		Existente	
Valoración de la Intervención:		Observaciones:	



Denominación: Iglesia de Santa María de la Vega
Localización: CL CORDEL DE MERINAS, 54
Ref. Catastral: 62742 01A **Identificación 1984:**

Nº FICHA
646
I-028



Fecha Construcción: S XVI - XIX - XX

Estilo: Renacimiento

Autor: M. Isturizaga/ P. Lanestosa / Reconstr. J. Vargas

Propiedad: Fundación

Usos:

Materiales Fachada: Sillería y mampostería revestida

Características singulares: Iglesia de tres naves, coro y columnas dóricas con capiteles corintios

ESTADO CONSERVACION: Mediano

Fachada:

Estructura:

Cubierta:

GRADO DE INTERES:

Histórico:

Arquitectónico: Edificio reconstruido a principios del S XX. Restos de edificio gótico

Urbano: Hito dentro del complejo de la Vega

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Integral

Intervención posterior al año 1984:

	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	
	VACIADO INTERIOR	
	MANTENIMIENTO FACHADAS	X
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS	
	REPETICION DE CUBIERTAS	X
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	
	Mantenimiento elementos originales	X
	Nº DE PLANTAS	Existente

Obras permitidas

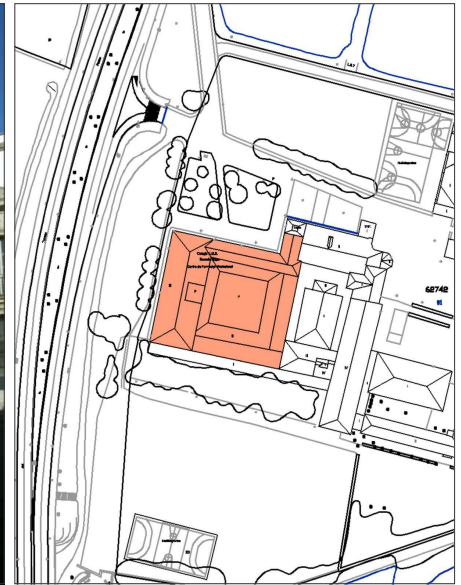
Valoración de la Intervención:

Observaciones:



Denominación: Convento de Sta. María de la Vega
Localización: CL CORDEL DE MERINAS, 54
Ref. Catastral: 62742 01B **Identificación 1984:**

Nº FICHA
647
B-056



Fecha Construcción: S XII / S XVI / S XVIII

Estilo: Barroco

Autor: J. Ribero / J. de Nates / A Gª de Quiñones

Propiedad: Fundación Rodriguez Fabrés

Usos: Administrativo. Docente

Materiales Fachada: Sillería y mampostería revestida

Características singulares: Disposición horizontal, dominada por la torre de la Iglesia

ESTADO CONSERVACION: Bueno

Fachada:

Estructura:

Cubierta:

GRADO DE INTERES:

Histórico: Conjunto conventual afectado por las crecidas del Tormes

Arquitectónico: Organización de volúmenes de épocas diversas en torno a claustro central

Urbano: En la vega del Tormes, genera importantes imágenes en relación con la ciudad

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

B.I.C.

Intervención posterior al año 1984:

	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA	
	VACIADO INTERIOR	
	MANTENIMIENTO FACHADAS	X
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS	
	REPETICION DE CUBIERTAS	X
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS	
	Mantenimiento elementos originales	X
	Nº DE PLANTAS	Existente

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

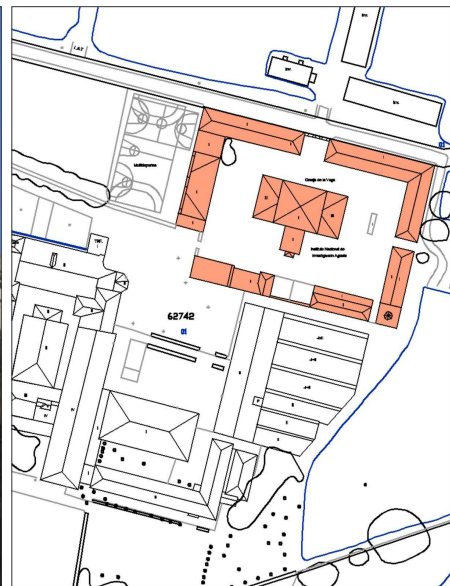
Observaciones:

Contiene arquerías románicas del Claustro del Convento de Santa María de la Vega (S XII).



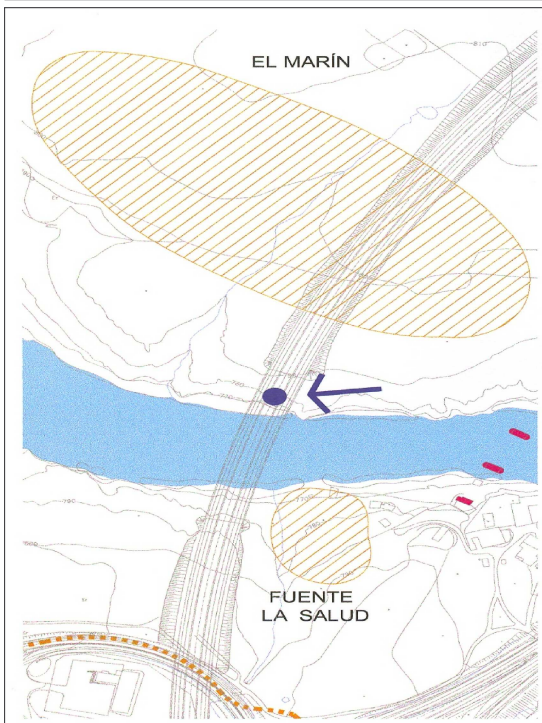
Denominación: Granja Escuela
Localización: CL CORDEL DE MERINAS, 54
Ref. Catastral: 62742 01C **Identificación 1984:**

Nº FICHA
648
E-330



Fecha Construcción: 1905	
Estilo: Eclesiasticismo	Autor: Joaquín de Vargas Aguirre
Propiedad: Fundación R. Fabrés	Usos: Inicialmente enseñanzas agrarias
Materiales Fachada: Sillería de piedra franca. Granito. Ladrillo prensado. Rejerías metálicas	
Características singulares: Edificio central, rodeado de pabellones de talleres y enseñanza	
ESTADO CONSERVACION: Mediano	Fachada:
Estructura:	Cubierta:
GRADO DE INTERES:	
Histórico:	Muestra singular de arquitectura agraria
Arquitectónico:	Solemne ordenación donde destaca el edificio central con detalles modernistas
Urbano:	En la vega del Tormes, genera importantes imágenes en relación con la ciudad

CATALOGO 1984		CATALOGO 2004	
<i>Estructural</i>		<i>Estructural</i>	
Intervención posterior al año 1984:	RESTAURACIÓN ESTRUCTURAL	X	Obras permitidas
	VACIADO INTERIOR + RESTITUCION TIPOLOGICA		
	VACIADO INTERIOR		
	MANTENIMIENTO FACHADAS	X	
	DESMONTAJE Y REPETICION DE FACHADAS		
	REPETICION DE CUBIERTAS	X	
	REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS		
	Mantenimiento elementos originales	X	
Nº DE PLANTAS		Existente	
Valoración de la Intervención:		Observaciones:	



Denominación: PUENTE DE LA SALUD
Localización: CL-PUENTE DE LA SALUD
Extensión: 2 m²

Nº FICHA
AA-17



Atribución Cultural:	Postpaleolítico
Propiedad:	Privada
Características Singulares:	Abrigo rocoso abierto hacia el río
Estado de Conservación:	Sumamente deteriorado por graffiti contemporáneos
DESCRIPCIÓN GENERAL:	Situado en cercanía del Tormes junto al antiguo puente del FF.CC. a Portugal, y en proximidad al yacimiento arqueológico denominado el Marín. Se detectan restos de pintura rupestre esquemática de época postpaleolítica, conteniendo series de líneas paralelas y trazos verticales de puntos alineados pudiendo existir alguna representación figurativa.

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Yacimientos

Intervención posterior al año 1984:

		PROTECCIÓN INTEGRAL	
		PROTECCION ESTRUCTURAL	
C. A.		TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS	
		SOLARES PROBABLES DE EDIFICIOS DESPARECIDOS	
		NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS	
		CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL	
		PROTECCIÓN GENÉRICA	
		YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	X

Valoración de la Intervención:

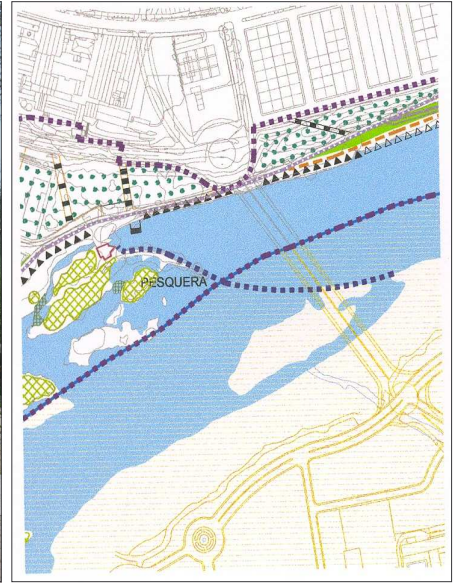
Observaciones:



Nº FICHA
EE-10

Denominación: PESQUERA DE SAN JERÓNIMO

Localización: CLRío Tormes



Época construcción: S XV (?) y reformas posteriores

Propiedad: Pública

Materiales: Mampostería de piedra

Características singulares: Estructura cubierta por abundante vegetación

ESTADO CONSERVACION: Mediano-Malo

GRADO DE INTERES:

Histórico: Construcción fluvial con numerosas referencias documentales

Cultural: Pervivencia secular con escasas modificaciones constructivas

Funcional: Elemento de canalización del agua hacia la aceña situada en la ribera del río (S. Jerónimo)

Paisajístico/Urbano: Se integra en la imagen del río y de la ciudad

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

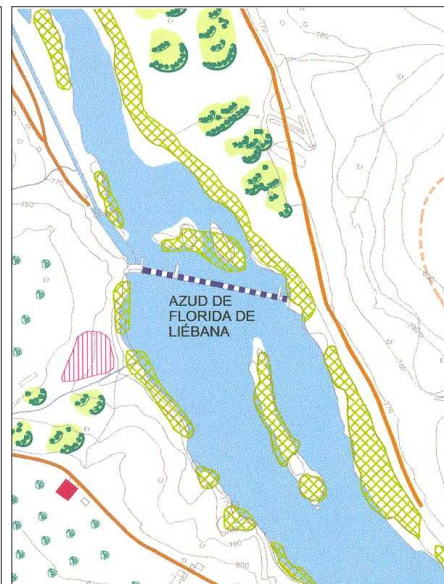
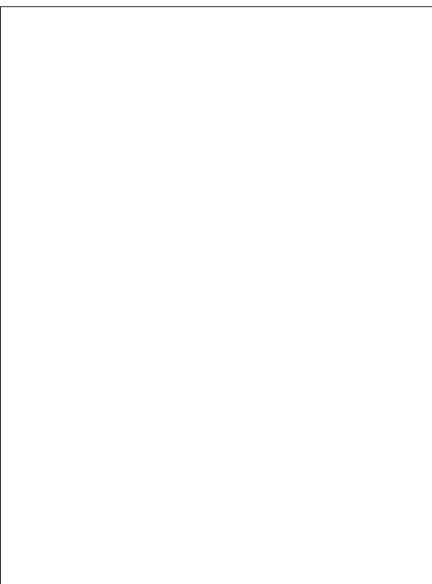
Observaciones:



Denominación: AZUD DE FLORIDA DE LIÉBANA

Localización: CLRío Tormes

Nº FICHA
EE-12



Época construcción: Hacia 1960

Propiedad: Pública

Materiales: Hormigón armado y mampostería

Características singulares:

ESTADO CONSERVACION: Bueno

GRADO DE INTERES:

Histórico:

Cultural:

Funcional: Elemento de canalización del agua hacia regadíos de la margen izquierda

Paisajístico/Urbano: Se integra en la imagen del río en un paraje de gran belleza

CATALOGO 1984

CATALOGO 2004

Integral

Intervención posterior al año 1984:

<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	CONSERVACIÓN	X
<input type="checkbox"/>	RESTAURACIÓN	X
<input type="checkbox"/>		

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

Observaciones:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

3.6. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

En el ámbito del Plan Especial de Protección del Río Tormes y Arroyo del Zurguén, es de aplicación plena el Título IV (arts. 4.1. a 4.4.) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, relativo a la protección de edificios, y elementos urbanos, de fortificación, etnológicos y heráldicos, cuyas fichas de catalogación se incorporan en el presente documento.

3.7. NORMAS RELATIVAS A ÁREAS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

En el ámbito del Plan Especial de Protección del Río Tormes y Arroyo del Zurguén, es de aplicación plena el Cap. 4.5. del título IV del P.G.O.U. de Salamanca (Áreas y yacimientos arqueológicos, Arts. 4.5.1 a 4.5.12) cuyas fichas de catalogación se incorporan en el presente documento y cuyo articulado para una mayor facilidad de aplicación, se transcribe a continuación.

CAP 4.5. – Áreas y Yacimientos Arqueológicos.

Art.4.5.1 Definición y ámbito.

Conforme a lo establecido en el Art. 50 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, constituyen el patrimonio arqueológico del municipio de Salamanca los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no, extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática.

También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

Art.4.5.2 Definición de áreas de protección arqueológica.

De acuerdo con el Art. 43.5 de la Ley 12/2002, se definen, estableciendo los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

así como los requisitos técnicos para la autorización de actividades, las siguientes áreas de protección:

- Áreas de Protección Específica
 - Protección Integral
 - Protección Estructural
 - Cautela Arqueológica
- Áreas de Protección Genérica
- Yacimientos Arqueológicos

Art.4.5.3 Áreas de Protección específica

Se incluyen aquellos terrenos urbanos, solares o edificios donde por haberse realizado prospecciones, sondeos o excavaciones arqueológicas, o bien por existir referencias documentales suficientes, es posible establecer delimitaciones y normas de protección adecuadas a la importancia de cada bien arqueológico.

Art.4.5.3.1. Protección Integral.

a) Definición.

Áreas que contienen restos arqueológicos de objetiva y probada relevancia ya constatada, con un grado de conservación y entidad histórica tales que requieren su protección integral, libres de edificación o incluidos en sótanos visitables, con el objeto de procurar la necesaria proyección social, atendiendo, fundamentalmente a su gran interés científico para el conocimiento de los orígenes de la ciudad de Salamanca, de su desarrollo posterior, de su trama urbana, o de edificios de gran importancia histórica o artística que fueron posteriormente demolidos pero cuyas trazas, cimentaciones y elementos asociados permanecen en el subsuelo.

b) Normas de actuación y protección.

Los restos arqueológicos incluidos en este ámbito quedaran íntegramente protegidos, y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga alteración o remoción de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, integración y eventualmente musealización. La Administración competente en materia de Protección del Patrimonio podrá autorizar la construcción lucrativa sobre rasante mediante estructuras de pilotes diáfanos con la menor incidencia posible sobre los restos conservados, que en todo caso no admitirán otros usos que los de su propia exposición al público.

Cuando se permitan construcciones sobre rasante, los espacios que alberguen restos arqueológicos deberán poseer altura suficiente para la musealización y visita de los vestigios, siendo la misma, al menos de 3,5 metros, desde la cota de circulación original de los restos.

Art.4.5.3.2. Protección Estructural.

a) Definición.

Áreas excavadas total o parcialmente, donde se encuentran restos arqueológicos relacionados con niveles de ocupación prerromanos y romanos, estructuras defensivas- murallas, fortificaciones, baluartes-, así como trazas de edificios o espacios públicos; espacios artesanales y necrópolis de época romana, medieval o moderna, con valor histórico y científico suficiente para ser mantenidos "in situ", pero cuya conservación puede ser compatible con otros usos.

b) Normas de procedimiento.

- 1- Ante cualquier solicitud previa a la licencia de obras que suponga remociones del subsuelo, así como en las fases siguientes hasta el proyecto de ejecución y solicitud formal de licencia de construcción, se comunicará al promotor, público o privado, la presente normativa arqueológica. Si la solicitud de licencia implica el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.

- 2- Si la actuación implicase remoción de tierras, deberá solicitarse autorización para llevar a cabo actividad arqueológica que permita documentar los restos del subsuelo, dirigida por técnico competente de acuerdo con lo establecido en los Arts. 55 y 57 de la Ley 12/2002.
- 3- Se realizará un informe arqueológico en el que se efectuará valoración de los restos aparecidos y propuesta de protección y conservación de los mismos. Dicha propuesta deberá someterse a informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, a fin de establecer las medidas que procedan.

c) Normas de protección.

A la vista del contenido del informe técnico producto de la excavación arqueológica, el Órgano Competente en materia de Protección del Patrimonio dictaminará de forma vinculante que se incorporará a las condiciones incluidas en la licencia de obras, mediante la adopción parcial o total de alguna de las siguientes opciones:

- 1- Protección integral según lo previsto en el Art. 4.5.3.1 de la presente normativa.
- 2- Protección estructural propiamente dicha mediante la conservación y restauración "in situ" de los elementos arqueológicos hallados, que puede ser compatible con otros usos no lesivos para los mismos.

Como criterio general se permitirán usos de equipamiento, salas de reunión o espacios libres comunes excluyéndose usos industriales y aparcamientos. El tratamiento arquitectónico tenderá a conseguir una visualización unitaria excluyendo fragmentaciones, excesivas de los espacios correspondientes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

- 3- En el caso de restos muebles o separados de inmuebles podrá autorizarse su traslado a museos u otros espacios de exposición de forma que se garantice la coherencia y capacidad científica y didáctica de los restos.
- 4- Propuesta de sustitución: Elaboración de documentación técnica suficiente para su análisis científico.

Art.4.5.3.3. Cautela Arqueológica.

a) Definición.

Áreas que forman parte de la ciudad histórica (hasta el siglo XIX) y que incluyen trazas, espacios o solares de orígenes y características diversas pero cuyo denominador común es la alta probabilidad de contener a la luz del análisis documental restos variados de fortificación, edificios desaparecidos, tramas urbanas significativas del desarrollo de la ciudad o potenciales yacimientos arqueológicos más o menos alterados por la actividad constructiva en el cambiante espacio edilicio:

- Cautela Arqueológica extensiva.
- Trazados probables de las murallas (1º y 2º recintos) y específicamente de sus puertas. A efectos de análisis se delimita una franja de 5 metros interior y otra de 15 metros exterior desde los respectivos paramentos.
- Solares probables de edificios desaparecidos y documentados.
- Necrópolis funerarias asociadas a las iglesias construidas antes del siglo XIX (aunque hayan desaparecido).

b) Normas de procedimiento.

1. Ante cualquier solicitud previa a la licencia de obras que suponga remociones del subsuelo, así como en las fases siguientes hasta el proyecto de ejecución y solicitud formal de licencia de construcción, se



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

comunicará al promotor, público o privado, la presente normativa arqueológica. Si la solicitud de licencia implica el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.

2. Si la actuación implica remoción de tierras, en un plazo máximo de 30 días naturales contados desde la solicitud previa de licencia, o , en su caso, de la terminación de los trabajos de derribo o desmontaje a que se refiere la Norma 4.5.3.3 b) 1, se realizarán sondeos arqueológicos dirigidos por técnico competente, de acuerdo con lo previsto en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quien redactará de forma inmediata, un informe dirigido al Ayuntamiento de Salamanca que incluirá descripción y valoración de los restos y criterios de protección, indicando la necesidad o no, de realizar excavaciones con metodología arqueológica. En el caso de que dicho informe establezca tal necesidad, se seguirá el procedimiento establecido para la excavación en el Área de Protección Estructural. (Art. 4.5.3.2 b) 1, 2 y 3 y c).

Para ello se realizará solicitud justificada por parte del Órgano Municipal que será informado por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural.

Art.4.5.4 Áreas de Protección Genérica y Yacimientos arqueológicos.

- Definición.

Se trata de zonas extensas relacionadas con la periferia de la ciudad histórica o su alfoz, donde existe la posibilidad de hallar restos dispersos con orígenes y características diversos:

- Las zonas situadas en las inmediaciones próximas de lo que fue la ciudad prerromana y romana y no



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

incluidas en las áreas de Protección Integral, Estructural o de Cautela Arqueológica.

- Los principales caminos de acceso a la ciudad y especialmente la vía de la Plata, en cuyo entorno se situarían las necrópolis.
 - La Vega del Tormes y el entorno del Arroyo del Zurguén donde en época romana, preferentemente bajoimperial, existieron posiblemente villas y residencias.
 - Los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario elaborado por la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León.
- Normas de Protección.
1. Las áreas de Protección Genérica y yacimientos arqueológicos situados en cualquier tipo de suelo rústico tendrán la consideración de suelo rústico con Protección Cultural.
 2. Las áreas de Protección Genérica situadas en suelo urbanizable determinarán a la hora de redactar el correspondiente plan parcial, la obligación de elaborar un estudio arqueológico, a partir de las correspondientes prospecciones y en su caso excavaciones, proponiendo las adecuadas medidas de protección. La aprobación de este estudio y medidas por parte del Órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Cultural, será requisito obligatorio para la aprobación del Plan Parcial.
 3. Toda obra o remoción de terrenos, tanto en suelo rústico como urbanizable o urbano, como puedan ser las de concentración parcelaria, creación o modificación de caminos o las destinadas a cualquier tipo de construcción deberá ser autorizada por el Órgano Competente en materia de Protección del Patrimonio Cultural.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

**NORMATIVA DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
“CALZADA DE LA PLATA”**

- Art. 4.5.5.- El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Revisión Adaptación 2004) es el documento previsto en la legislación urbanística, aplicable al Conjunto Histórico Calzada de la Plata (incoado como B.I.C. por resolución de 20 de noviembre de 2001, B.O.E. 17-01-2002) de acuerdo con lo previsto en el Art. 43 de la ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Art. 4.5.6.- Sin perjuicio de la aplicación de la presente Normativa, el Ayuntamiento de Salamanca podrá redactar un Plan especial de Protección, de acuerdo con el Art. 96 y concordantes del Reglamento de Urbanismo, una vez que se haya resuelto el expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural de la Calzada de la Plata.
- Art. 4.5.7.- En suelo urbano incluido en el ámbito incoado de la Calzada de la Plata, las condiciones de edificabilidad, usos, alturas, catalogación y demás condiciones urbanísticas, se regularán por el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.
- Art. 4.5.8.- Toda obra que implique movimiento de tierras o excavación de terrenos, tanto en el viario público, zonas verdes o parcelas públicas o privadas, quedará sujeta a la autorización de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural.
- Art. 4.5.9.- En suelo urbanizable delimitado que no cuente con Plan Parcial aprobado se cumplirán las siguientes condiciones:
- a) El Plan Parcial correspondiente deberá incorporar un estudio arqueológico, a partir de las oportunas prospecciones y, en su caso, excavaciones, con el fin de localizar el trazado de la Calzada de la Plata y estructuras asociadas proponiendo las adecuadas medidas de protección, la aprobación de este estudio y medidas, por parte de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural, será requisito obligatorio para la aprobación del Plan Parcial.
 - b) El trazado de la Calzada quedará exento de cualquier edificación. Su uso preferente será el de zonas verdes



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

o viario peatonal. Excepcionalmente se permitirá el viario rodado.

- c) Cualquier edificación quedará retranqueada un mínimo de 10 mts. desde los bordes de la Calzada. A partir de dicha distancia y con una profundidad mínima de 15 mts. la edificación deberá tener una altura máxima de dos plantas.

Art 4.5.10.- En suelo urbanizable delimitado que cuente con Plan Parcial aprobado, cualquier modificación del mismo quedará sometida a autorización de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural.

Art. 4.5.11.-En suelo rústico incluido en el ámbito incoado para la declaración de la Calzada de la Plata como B.I.C. los terrenos tendrán la consideración de Rústico con Protección Cultural.

Art. 4.5.12.- Considerando que la Calzada de la Plata reúne conjuntamente las características de Zona Arqueológica y de Vía Histórica (Art 8 e) y g) de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León), se subdivide, para su protección en las siguientes áreas de Protección Arqueológica:

- A.A. 1** Calzada Vieja de Zamora. Protección Genérica (S. Urbanizable)
A.A. 2 Gran Capitán / CL. Zamora. Protección Genérica (S. Urbano)

**Conjunto Histórico de Salamanca.
Cautela Arqueológica (S. Urbano)**

- A.A. 3** Puente Romano/Vía FF.CC. Protección Genérica (S. Urbano)
A.A. 4 Prado del Zurguén I. Protección Genérica (S. Urbanizable)
A.A. 5 Prado del Zurguén II. Suelo Rústico de Protección Cultural



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

3.8. REGULACIÓN DE VALLAS PUBLICITARIAS.

a) Ámbitos

De acuerdo con la posición en relación con el Conjunto Histórico de Salamanca y otros B.I.C., los terrenos comprendidos en el P.E.P.R.T. se dividen, a los efectos de localización de vallas publicitarias, en tres zonas:

- a.1. Entorno declarado del BIC puente romano (entre los puentes Sánchez Fabrés y Enrique Estevan) y entorno incoado de la vía de la Plata en el regato del Zurguén.
- a.2. Ámbito de protección de vistas medias sobre el Conjunto Histórico: terrenos incluidos en el PEPRT, entre los puentes de la Universidad y del Pradillo (ferrocarril) y excluyendo el ámbito a.1.
- a.3. Ámbito de protección de vistas largas sobre la ciudad, y en general de los espacios de ribera, incluyendo los restantes terrenos del PEPRT.

b) Competencias y características de la regulación.

En el ámbito a.1. de acuerdo con lo establecido en la Ley 12/2002 de protección del Patrimonio de Castilla y León, la autorización de rótulos, vallas y demás elementos publicitarios, está sometida a la aprobación previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, siendo de aplicación el Art. 43.6 de la Ley (relativo a planes especiales).

“6. En su redacción se contemplarán específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualesquiera otras. Las antenas de televisión, pantallas de recepción de ondas y dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto. Sólo se autorizarán aquellos rótulos cuando guarden armonía con los valores de conjunto.

En el ámbito a.2., las competencias de aprobación las ejercerá directamente el Ayuntamiento de Salamanca a través de las Comisiones Técnico-Artística y de Patrimonio.

El criterio básico de autorización será la no incidencia de vistas sobre la ciudad Histórica de forma que desde cualquier espacio peatonal o vía pública, tales vistas queden preservadas, y situarse por tanto en lado opuesto (desde la vía pública) al Conjunto Histórico.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

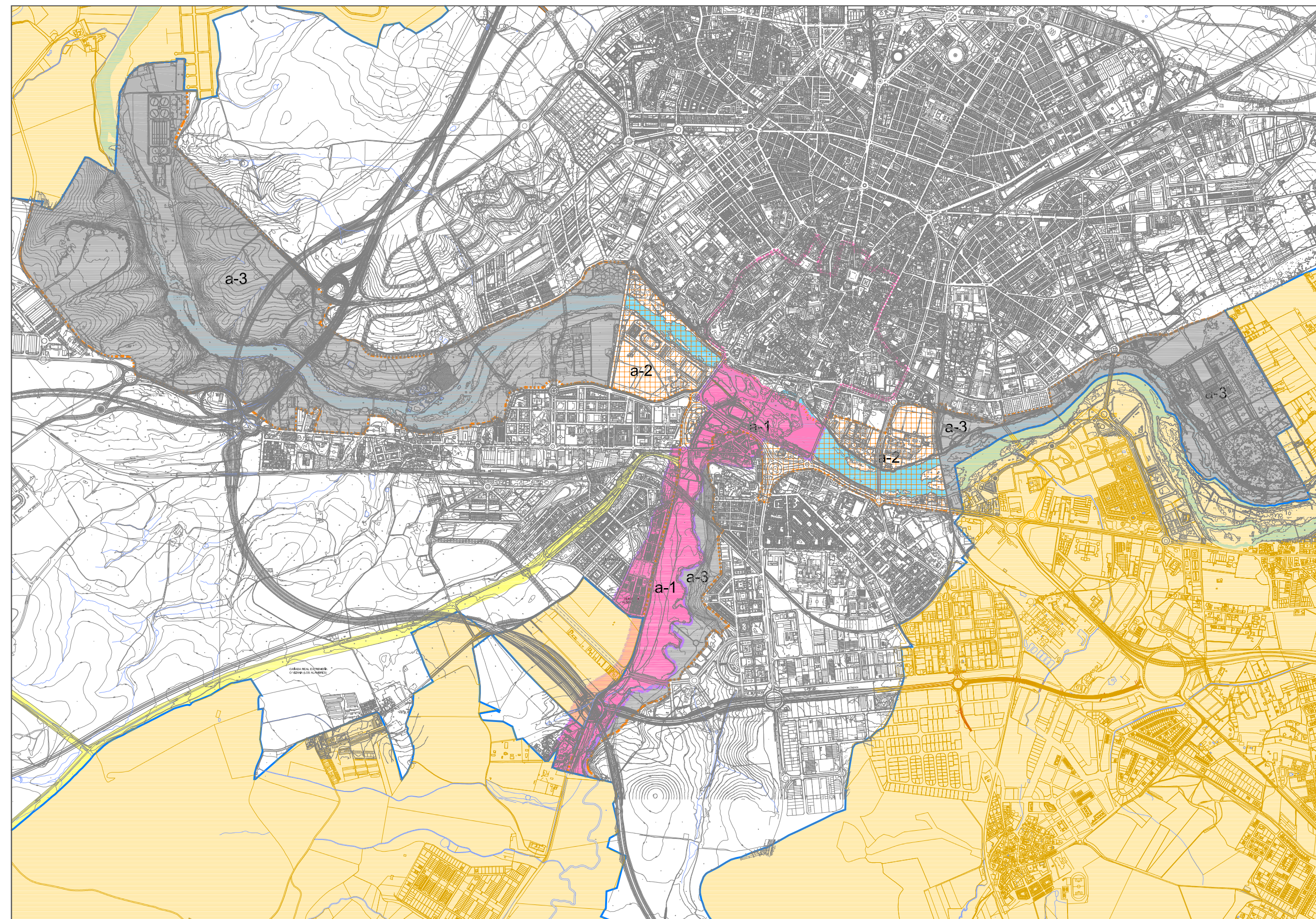
En el ámbito a.3., las competencias de aprobación serán directamente municipales, debiendo protegerse las vistas largas sobre la Ciudad Histórica, así como los aspectos más relevantes del paisaje fluvial, lo que se justificará con los oportunos análisis planimétricos y fotográficos.



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General

APROBACIÓN DEFINITIVA
DEL PLAN ESPECIAL DEL
RÍO TORMES Y ARROYO DEL ZURGUÉN
SALAMANCA

Documento: Planos Ordenación
Plano: Ámbitos para la Regulación
de Vallas Publicitarias



-  a-1 Entorno BIC (Puente Romano y Via de la Plata)
-  a-2 Puente Universidad-Puente del Pradillo
-  a-3 Resto Ámbito del PEPRT
-  Entorno BIC
-  Delimitación del Plan Especial de Protección de las Riberas del Tormes y Zurguén
-  Delimitación del Plan Especial de Protección del C.H.
-  Delimitación del Término Municipal



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

4 PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN ECONÓMICA

Las actuaciones contenidas en el Plan Especial, deberán desarrollarse, indicativamente, en tres períodos de 4 años cada uno. Doce años en total.

Los ámbitos de proyectos y actuaciones son asimismo, indicativos y se refieren a cada uno de los tramos del río desglosándose según acciones coherentes en sí mismas y que responden a las estrategias de actuación anteriormente descritas.

En el cuadro siguiente, se recogen los proyectos concretos propuestos en cada tramo del río, relacionándolos con la programación cuatrienal, así como su estimación presupuestaria en MILES DE EUROS, relativa a la Ejecución Material.

Tramo/Proyecto	cuatrienio		
	1º	2º	3º
1-ALDEHUELA			
Aparcamiento y ampliación Red viaria.	1.833		
Entorno puente de la Serna. Escolleras+Carril-bici.Ordenación Vegetal	1.709		
Limpieza de playas. Desbroce y saneamiento vegetal	427		
Continuidad del carril-bici a lo largo del paseo Fluvial existente		712	
Pista cubierta de Atletismo y remodelación parcial Ciudad Deportiva	7.787	7.787	
TOTAL	11.756	8.499	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Tramo/Proyecto	cuatrienio		
	1º	2º	3º
2- JERÓNIMOS			
Auditorio al aire libre	300		
Parque Urbano Fundación Rodríguez Fabrés		2.200	
Ampliación parque Fluvial		100	
Forestación Laderas	115		
Centro interpretación del río en Aceña del Cabildo			114
TOTAL	415	2.300	114

Tramo/Proyecto	cuatrienio		
	1º	2º	3º
3- CENTRO			
Desbroce y saneamiento cubierta vegetal	71		
Eliminación barreras vegetales en el entorno del Puente Romano	39		
Sustitución arbolado de gran porte por especies de tamaño más reducido	16		
Creación caminos y senderos	10		
TOTAL	136		



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Tramo/Proyecto	cuatrienio		
	1º	2º	3º
4- SALAS BAJAS			
Desbroce y saneamiento cubierta vegetal	36		
Repoblaciones arbolado en hilera	200		
Redes caminos peatonales	20		
Aparcamientos periféricos		300	
Repoblación de sotos	450	450	
Áreas de adecuación recreativa	18	18	
Pistas deportivas y piscinas públicas		1.320	1.300
Área de camping-caravanas			234
TOTAL	724	2.088	1.534

Tramo/Proyecto	cuatrienio		
	1º	2º	3º
5- TEJARES			
Limpieza, saneamiento y desbroce cubierta vegetal	24		
Caminos y senderos peatonales	15		
Desarrollo SUNC 24 y 25. Sistema Gral. de zonas verdes		118	
Repoblación de sotos y áreas de adecuación recreativa	62	60	
Centro interpretación del río en antigua fábrica de luz			450
TOTAL	101	178	450



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Tramo/Proyecto	cuatrienio		
	1º	2º	3º
6- LA SALUD			
Pasarela conexión entre orillas sobre pilas antiguo puente F.C. de Portugal	180		
Forestación antiguo polvorín. Caminos y senderos	125	125	
Restauración vertedero privado		X	
Repoblación laderas del Marín (privado)		X	X
TOTAL	305	125	

Tramo/Proyecto	cuatrienio		
	1º	2º	3º
7- ZURGUÉN			
Restauración y puesta en valor tramo general de la Vía de la Plata	70		
Restitución puente y cruce del arroyo en su posición original	60		
Repoblación de sotos y áreas de Adecuación Recreativa	70	70	
Centro interpretación Vía de la Plata		600	
Actuaciones específicas en tramo canalizado		42	40
Senderos peatonales y aparcamientos	237	237	
TOTAL	437	949	40
TOTAL 1º, 2º y 3º CUATRIENIOS	13.874	14.139	2.138
Añadiendo 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial	16.510	16.825	2.544
Añadiendo 16% de IVA			
TOTAL	19.152	19.517	2.951

(en MILES de EUROS)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

5 ANEXO. COMPETENCIAS DE OTROS ORGANISMOS.

5.1. SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA

Además del cumplimiento genérico de la ley 12/2002 de Protección del Patrimonio Histórico de Castilla y León y del Reglamento para su desarrollo (Decreto 37/2007), el Plan Especial deberá incorporar Normativa de Protección del Patrimonio arqueológico afectado.

Esta Normativa se incluye en el epígrafe 3.7 de las Normas Urbanísticas: **NORMAS RELATIVAS A ÁREAS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

5.2. DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

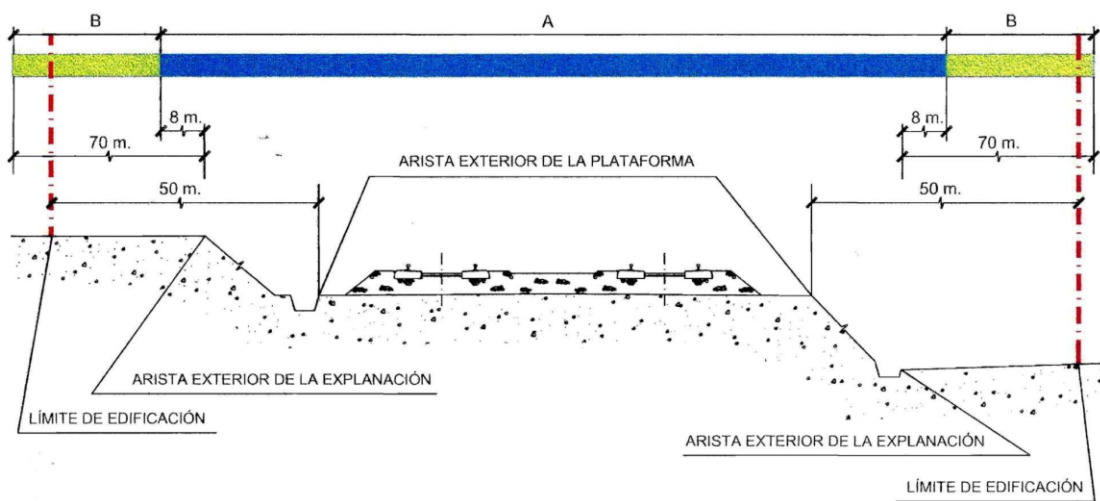
Siendo el Puente de la Serna una infraestructura viaria afectada por la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, para la ejecución de las obras, que desarrollan el Plan Especial, dentro de la zona de afección del citado Puente, se deberá obtener previamente el preceptivo informe de esta Diputación Provincial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

5.3. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
(Ministerio de Fomento).

Servidumbres establecidas por el reglamento del Sector Ferroviario
(R.D. 2387 de 30/12/2004)



- A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.
- B.- ZONA DE PROTECCIÓN = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

- Sólo en el caso de suelo urbano consolidado:

- Zona de dominio público, 5 metros
- Zona de protección, 8 metros

- En el caso de zona urbana:

- Línea límite de edificación, 20 metros



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

5.4. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO

1.- Afección al dominio Público Hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía. Incluyendo afección a la calidad de las aguas por aguas o productos residuales.

Dado que el presente instrumento de planeamiento se encuentra en la zona de protección de varios cauces (Tormes, Zurguén, Cantimporras, Peña Solana, entre otros) se recuerda que para la realización de cualquier obra que pueda afectar al cauce o que esté situada dentro de la zona de policía, se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 70, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

De igual forma y puesto que el presente Plan Especial contempla en algunas de las zonas de actuación, el talado y plantación de vegetación de ribera, se recuerda que para la plantación o talado de especies arbóreas en la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico se deberá pedir autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, (artículo 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico) y para la plantación de especies arbóreas en zona de policía también se requiere autorización previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 9 y 81 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Este Organismo de cuenca no encuentra inconveniente en la aprobación del presente instrumento de planeamiento y la conexión de las aguas fecales y residuales de los dos desarrollos residenciales y del futuro Polígono Industrial a la E.D.A.R de Salamanca. No obstante, se considera necesario que el Ayuntamiento de Salamanca se pronuncie sobre la capacidad de la conexión de los citados sectores, más si se tiene en cuenta, que éstos no son los únicos desarrollos pendientes en el Ayuntamiento de Salamanca que prevén la conexión de las aguas residuales a la E.D.A.R de la ciudad.

Por otra parte, desconociéndose el tipo de industrias que se ubicarán en el Sector SU-NC-25, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 509/1996 de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995 de 28 de diciembre, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas y demás normativa de desarrollo, y se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados en el sector



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

antes del punto de conexión con la red general. Asimismo, se deberá cumplir con la Ordenanza de Vertidos de Salamanca.

2.- Disponibilidad de recursos hídricos

A pesar de que, a fecha de redacción de este informe, no existe disponibilidad administrativa de agua (con la concesión existente no se puede hacer frente a los desarrollos previstos), este Organismo de cuenca no tiene inconveniente en la aprobación del presente instrumento de planeamiento, pues se considera que sí existe disponibilidad física de agua y se están dando pasos firmes para transformarla en disponibilidad administrativa.

No obstante, se recuerda que la efectiva derivación o extracción de aguas, sólo podrá realizarse una vez otorgada la correspondiente concesión, y con las características y condiciones en ella señaladas.

En relación a las nuevas captaciones previstas en el río Tormes con destino a riego, se deberá solicitar la preceptiva concesión de aguas de acuerdo con lo establecido en el artículo 104 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, o, en su caso, con las especialidades previstas en el artículo 128.1 del citado Reglamento, no teniendo derecho alguno al aprovechamiento de las aguas mientras la concesión no haya sido otorgada.

3.- Incidencia en el régimen de Corrientes.

Se considera que todas las actuaciones que afecten al régimen hidráulico del río Tormes o del arroyo del Zurguén, deben ser debidamente analizadas y justificadas, aportando la documentación pertinente y acorde a las indicaciones que se exponen a continuación:

- a) Según los criterios de inundabilidad emitidos por el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX), las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc...) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m., salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida. Respecto a las futuras edificaciones de carácter residencial, deben tener la planta baja o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

De acuerdo con ello, son limitados los posibles usos del suelo en estas zonas y serán tales que los daños potenciales por avenidas sean moderados, no obstruyan el flujo de avenidas y que no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos. En cualquier caso, ningún uso deberá disminuir la capacidad de la zona de flujo preferente, tal y como se define en el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

- b) Es criterio de este Organismo de cuenca, el no aceptar medidas estructurales tales como rellenos, muros malecones, motas o similares que eviten la inundabilidad respecto a la avenida de T=100 años, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, e incluso podrían producirse eventuales perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o terceros. Por tanto, en la zona afectada por la avenida de los 100 años, no puede ubicarse edificio o construcción alguna, si bien, fuera de ella podría ser factible, siempre y cuando la cota de la solera quede por encima de la cota correspondiente a la avenida de los 500 años.

Respecto a los Estudios de Detalle presentados y analizados, tomando como base el proyecto LINDE, se debe indicar lo siguiente:

- SU-NC-16: según puede comprobarse en la hoja 8 del tramo 02SA17A, el sector situado en la margen derecha del río Tormes (entre los perfiles 1350 y 1360) no se ve afectado por la avenida de 100 años de periodo de retorno, pero se encuentra totalmente afectado por la avenida de 500 años.
- SU-NC-24 y SU-NC-25: representados en la hoja 1 del mismo tramo, y localizados en la margen izquierda del río Tormes (entre los perfiles 1550 y 1570). Ambos sectores no se encuentran afectados por las avenidas extraordinarias del río.

En todos estos sectores se destinan las posibles zonas de afección por la avenida de 100 años de periodo de retorno a espacios libres. No obstante, se debe indicar que respecto a la avenida de 500 años no se dispone de topografía suficiente para conocer el verdadero alcance de las líneas de inundación, presentando mayor incidencia en el sector SU-NC-16 tal y como se expuso anteriormente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

Por último, se debe indicar que las cotas de inundación se verán modificadas debido a todas las actuaciones planteadas en este Plan Especial pudiendo suponer un beneficio/perjuicio para el Dominio Público Hidráulico o a terceros. Por ello se debe analizar con detalle cualquier obra o actuación que se pretenda realizar o se haya realizado sobre los cauces públicos y/o puedan variar el curso natural de las aguas públicas, informando que se exige autorización previa de este Organismo de cuenca, de acuerdo a lo establecido en el artículo 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Todas las obras deberán cumplir con lo dispuesto en la Instrucción 5.2-I.C. de Drenaje Superficial, procurando perturbar lo menos posible la circulación del agua por el cauce natural, sin excesivas sobreelevaciones del nivel del agua, evitando cambios de su morfología en cuanto a su traza y pendiente impidiendo así modificaciones en los procesos de erosión/sedimentación, entre otros.

Salamanca Noviembre de 2010
Servicio de Planeamiento

Fdo. Alberto López Asenjo