



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD DE SALAMANCA (PEPIVB)

Diciembre 2019
APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN - NORMATIVA



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo

asistencia técnica

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD DE SALAMANCA (PEPIVB)

ORGANIZACIÓN GENERAL DEL PLAN:

DOCUMENTO I.- MEMORIA VINCULANTE

I MEMORIA INFORMATIVA

II MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

I NORMATIVA

DOCUMENTO III. PLANOS

DOCUMENTO IV. ANEXOS

DOCUMENTO V. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

INDICE:

DOCUMENTO II - DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN

NORMATIVA	3
CAP.1 DEFINICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DE SALAMANCA	3
CAP.2 PROMOCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.....	4
CAP.3 CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE SOBRE SUELO URBANO	5
CAP.4 CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE SOBRE SUELO URBANIZABLE.....	9
CAP.5 CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE SOBRE SUELO RÚSTICO	11
CAP.6 CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DE SALAMANCA PARA JARDINES, PARQUES Y ZONAS VERDES	15
CAP.7 RÉGIMEN ZONIFICACIÓN PARQUE SUPRALOCAL (TORMES+).....	21
CAP. 8 ESTUDIOS DE DETALLE. SUNC16 SUNC-24 y SUNC-25.....	45

NORMATIVA

NOTA: todas las numeraciones de actuaciones y denominación de planos de esta normativa se refieren al momento actual, pudiendo cambiar su denominación en fases o proyectos sucesivos.

CAP.1 DEFINICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DE SALAMANCA

Art.1 Infraestructura Verde (IV)

“Una red estratégicamente planificada de espacios naturales y seminaturales y otros elementos ambientales diseñados y gestionados para ofrecer una amplia gama de servicios ecosistémicos. Incluye espacios verdes (o azules si se trata de ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos en áreas terrestres (naturales, rurales y urbanas) y marinas” (*Green Infrastructure-Enhancing Europe’s Natural Capital*, Comisión Europea)

Art.2 Elementos de la Infraestructura Verde

Unidades funcionales de la IV capaces de aportar **servicios ecosistémicos**. Los tipos de elementos quedan agrupados en función de sus principales características en los siguientes bloques: Matriz Azul, Matriz Verde, Malla Cultural, Matriz Agrícola, Malla Verde Urbana, Red de Movilidad, Enlaces Supramunicipales.

Art.3 Malla Verde Urbana

Es el conjunto de espacios libres del ámbito urbano organizados en red.

Está compuesta por nodos, conectores y tapices verdes urbanos que quedan reflejados en el plano de ordenación del Plan Especial nº PO 03 (en el momento de su redacción).

Se complementa con otros elementos menores, que se denominan **micropaisajes**, habitualmente aislados, que amplían la efectividad de la malla: muros y cubiertas verdes, árboles y arbustos aislados, islas de biodiversidad (espacios de tranquilidad para la fauna), maceteros y pequeñas plantaciones, balcones, jardines verticales, microhábitats de fauna, etc.

Art.4 Componentes de la Malla Verde Urbana

a) Nodos

Los nodos son áreas o espacios libres de la trama urbana que funcionan en red donde la infraestructura verde aporta servicios ecosistémicos con especial intensidad. Su funcionalidad ambiental es superior al resto de espacios libres, en relación con los servicios del hábitat, regulación de la temperatura, mejora del ciclo del agua, recreativos o de salud para la población.

Pueden englobar tanto sistemas generales como locales, que según el PGOU se dividen en:

- Sistemas generales: EL1, parques supra-locales; EL2, parque forestal; EL3, Jardín histórico.
- Sistemas locales: ZV-V1, áreas de juego y estancia; ZV-B1, jardines; ZV-U1, parques urbanos.

b) Conectores

Los conectores son corredores lineales como calles, bulevares, sendas, etc. que permiten poner en red los nodos mejorando sus conexiones peatonales y ciclistas, en los que su alta calidad ambiental y natural posibilita servicios de regulación a menor escala, fundamentalmente relacionados con la calidad del aire.

Las vías pecuarias son conectores capaces de poner en relación la Malla Verde Urbana con el territorio. Cumplen una doble función de movilidad peatonal y ciclista entre la ciudad y su espacio natural y de corredores ecológicos.

c) Tapices verdes urbanos

Los tapices son áreas de la ciudad donde el verde urbano, en estrecha relación con las edificaciones, adquiere especial protagonismo debido a su abundancia y continuidad. Su extensión puede alcanzar manzanas completas o incluso barrios enteros. Pueden ser accesibles para los peatones o encontrarse en recintos cerrados de carácter privado o público (colegios, conventos, residencias, instituciones, zonas deportivas, etc.).

Pueden constituir tapices verdes urbanos las grandes superficies de aparcamiento que mediante una reurbanización adecuada pueden desempeñar un papel regulador de sistemas drenantes, dentro de la Infraestructura Verde urbana.

Art.5 Malla cultural

Grupo de elementos del ámbito cultural pertenecientes tanto al patrimonio material (monumentos y otras construcciones) como al inmaterial (costumbres, historia, etc.) enclavados en el territorio o simplemente vinculados a él que conforman una red que aporta valor al mismo por medio de su significado, su especial vinculación con la historia local o su función ambiental. Tienen especial relevancia en esta malla los yacimientos arqueológicos, las edificaciones que sirven de refugio a la fauna y las construcciones hidráulicas históricas y otras edificaciones protegidas.

La malla cultural hace permanente el vínculo entre el habitante y el territorio en toda su extensión. Sus elementos hacen accesibles y comprensibles los procesos ambientales a la vez que actúan como recuerdo de la ligazón del ciudadano con la naturaleza que lo circunda.

CAP.2 PROMOCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

Art.6 Órgano gestor del PEPIVB

El Ayuntamiento de Salamanca nombrará la COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y GESTIÓN del PEPIVB para asegurar el desarrollo de su programa y el cumplimiento de sus determinaciones.

El desarrollo del PEPIVB podrá ser promovido tanto por agentes públicos como privados de manera que podrán colaborar con la Comisión entidades mixtas como sociedades participadas con estatus jurídico de "Fundación", universidades a través de convenios, cooperativas o particulares con fórmulas de custodia del territorio, etc.

Para que el Plan mantenga el impulso de desarrollo y se complete, debe existir un promotor principal que asuma el papel de agente capaz de llevarlo a cabo. El papel está asumido por el Ayuntamiento de Salamanca, aunque puede verse reforzado por otras entidades, instituciones u otras figuras de protección que reciben el apoyo de entidades supramunicipales.

a) Composición:

- Presidente: el Concejal con las competencias delegadas de Medio Ambiente o concejal en quien delegue.
- Secretario: el de la corporación o funcionario en quien delegue.
- Vocales: funcionarios de áreas municipales, técnico Municipal responsable de la estrategia de infraestructura verde, representantes de la USAL y representantes de otras instituciones que designe el presidente.

b) Objetivos:

- Desarrollar el plan de actuaciones del PEPIVB.
- Conseguir implementar el sistema de Infraestructura Verde en el municipio.

c) Funciones:

- Promover el desarrollo de las acciones del programa establecido elaborando un sistema de indicadores.
- Captación de recursos y gestión de los mismos.
- Control y gestión (delegada en otros órganos o no) de los **bienes inmuebles** de la Infraestructura Verde en cuanto a su funcionamiento desde el momento en el que se incorporen a la red municipal.

- Control y gestión (delegada en otros órganos o no) de los **terrenos públicos** productivos.
- Asegurar el **cumplimiento** de los criterios establecidos en el Plan Especial en todos los proyectos y obras que se ejecuten en el ámbito.
- Actuar como Órgano de Control en cuanto a la **tramitación** de permisos de proyectos y obras, incluidos los proyectos de urbanización y ordenación de montes.
- Difusión de los valores de la Infraestructura Verde y de los resultados del proceso del Plan Especial.
- Mantener ordenado y actualizado el **inventario** de elementos de infraestructura Verde conforme se vayan sumando elementos o zonas no conocidos hasta la fecha: nuevos nodos, conectores, caminos rurales, yacimientos arqueológicos puestos en valor, etc.
- Actuar como **depositario** de la información relativa a la Infraestructura Verde.

Art. 7 Proceso de Participación Ciudadana.

El Ayuntamiento a través del Consejo Sectorial Municipal de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento se encargará del desarrollo y consolidación de la IV de Salamanca, el cual canalizará todas las acciones de participación y colaboración ciudadana relacionadas con la IVS.

a) Objetivos:

- Impulso de la cooperación socio-institucional para articular de manera efectiva la participación ciudadana con relación al desarrollo y promoción del PEPIVB.
- Potenciación de la participación social y la divulgación del concepto de la IV y sus beneficios.

b) Funciones y elaboración de propuestas para elevar a la Comisión de Seguimiento y Gestión del PEPIVB.

- Promoción e implantación de actividades sociales en torno al cuidado del verde urbano, como pueden ser nuevos huertos urbanos, jardines comunitarios, embellecimiento de alcorques y jardineras, concursos de decoración, vegetación en balcones, escaparates, etc. (GPIV_02).
- Establecimiento de un programa de voluntariado y participación para el conocimiento y conservación del verde y de la biodiversidad (GPIV_03).
- Organización de concursos de ideas relacionados con el verde y la biodiversidad abiertos a diferentes colectivos (GPIV_04).
- Participación activa de Salamanca en las redes de ciudades y con los organismos más relevantes comprometidos con la conservación de la biodiversidad (GPIV_05).
- Realización de encuestas periódicas de satisfacción dirigidas a la ciudadanía (GPIV_06).

CAP.3 CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE SOBRE SUELO URBANO

3.1- CONDICIONES DE LOS NODOS

Art. 8 Condiciones al uso y funciones.

Los nodos actuales quedan definidos en el plano de ordenación IVS PO 03 y mediante la aplicación del PEPIVB deberán llegar a cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ser espacios recreativos, de descanso y de contacto con la naturaleza, en el interior de la ciudad.
- b) Cumplir funciones de adaptación y mitigación del cambio climático: incremento de la recarga de agua a los acuíferos y eficiencia en el uso del agua, regulación térmica y disminución del efecto isla de calor, mejora de la permeabilidad ecológica, incremento de secuestro de carbón y reducción de las emisiones de carbono.
- c) Aportar una mejora de la biodiversidad dentro del entorno urbano: refugio de fauna incrementando la biocapacidad de la ciudad.
- d) Aportar la mejora de la calidad ambiental de la ciudad: mejora de la calidad del aire, mejora de la calidad del agua y reducción de los niveles de ruido.

- e) Aportar servicios patrimoniales y culturales: visibilizan la variedad y complejidad de los ecosistemas y paisajes salamantinos en el interior de la ciudad como diversidad cultural, muestran los valores que conlleva la biofilia, aumenta la belleza y los valores estéticos de la ciudad, pone en valor el patrimonio cultural e histórico de esta y fomenta las relaciones sociales.

Art. 9 Condiciones a las obras de remodelación.

En las obras de remodelación de los nodos se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Se dará cumplimiento al Capítulo 6 de esta normativa “Condiciones de la Infraestructura Verde de Salamanca para Jardines, parques y zonas verdes”.
- b) Condiciones de tipo de jardinería: la presencia de arbolado y estratos arbustivos será abundante, se realizará la mejora y promoción del arbolado mediante su densificación, adecuada elección de especies y diversificación, con multiplicidad de estratos
- c) Se favorecerá la creación de *praderas rústicas*.
- d) Condiciones a la permeabilidad del suelo: se procurará un aumento sobre el existente.
- e) Jardines históricos: estos nodos podrán tan sólo contemplar las funciones del art.8 apartado a y e, y sus obras de remodelación sólo perseguirán conservar y proteger sus valores culturales e históricos. Podrán no cumplir los parámetros de los apartados a, b y c (art.9).

3.2 - CONDICIONES DE LOS CONECTORES

Art. 10 Condiciones al uso.

Los conectores actuales quedan definidos en el plano de ordenación IVS PO 03 y mediante la aplicación del PEPIVB deberán llegar a cumplir las siguientes condiciones:

- a) Tener como uso prioritario la movilidad peatonal y ciclista. Los conectores son los encargados de poner en relación al ciudadano con los espacios natural del término municipal.
- b) Posibilitar la introducción de biodiversidad hacia el interior de la ciudad, por lo que su diseño deberá recrear hábitats para la biodiversidad compatibles con el uso prioritario.
- c) La movilidad peatonal o ciclista podrá coexistir con la movilidad de transporte motorizado siempre y cuando esta última no interfiera en la libre movilidad de la primera.
- d) Los cruces de los conectores sobre otras vías de tráfico motorizado priorizarán el paso peatonal en cuanto a: menor distancia de recorrido, pavimentación adecuada y ausencia en el tiempo de espera de paso.

Art. 11 Condiciones a las obras de remodelación.

En las obras de remodelación de los conectores se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Para la mejora de la movilidad y ciclista se diseñarán recorridos continuos sin interrupciones, se eliminarán y/o minimizarán los puntos conflictivos con otros modos de movilidad.
- b) Para el cumplimiento de funciones de mejora de la calidad del aire, mitigación del efecto isla de calor y hábitat para la biodiversidad: se primará la adecuación medioambiental y calidad paisajística para el peatón: la presencia de arbolado y estratos arbustivos será abundante, se realizará la mejora y promoción del arbolado mediante su continuidad, densificación, adecuada elección de especies y diversificación, con multiplicidad de estratos y dotando de más volumen de tierra a los alcorques del arbolado viario.
- c) Para la mejora del cierre del ciclo del agua: se fomentarán sistemas de drenaje sostenible y la pavimentación se realizará parcialmente con suelos permeables. Se evitarán los alcorques por unidad de árbol y se fomentará el uso de alcorques corridos o espacios ajardinados de mayores dimensiones para acoger la vegetación.
- d) Se dará cumplimiento al Capítulo 6 de esta normativa “Condiciones de la Infraestructura Verde de Salamanca para Jardines, parques y zonas verdes”

3.3- CONDICIONES DE LOS TAPICES VERDES URBANOS

Art. 12 Condiciones al uso.

Los tapices verdes urbanos actuales quedan definidos en el plano de ordenación IVS PO 03 y mediante la aplicación del PEPIVB deberán llegar a cumplir las siguientes condiciones:

a) Sobre las zonas verdes y aparcamientos en superficie se debe priorizar la gestión de un tratamiento vegetal que persiga garantizar los siguientes servicios ecosistémicos:

- funciones de adaptación y mitigación del cambio climático: incremento de la recarga de agua a los acuíferos y eficiencia en el uso del agua, regulación térmica y disminución del efecto isla de calor, incremento de secuestro de carbón y reducción de las emisiones de carbono.
- mejora de la calidad ambiental de la ciudad: mejora de la calidad del aire, mejora de la calidad del agua y reducción de los niveles de ruido.

b) Sobre los viales se debe priorizar la movilidad peatonal y ciclista a lo largo de recorridos con calidad ambiental.

Art. 13 Condiciones a las obras de remodelación.

Las obras que se acometan en los espacios libres, públicos o privados cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se dará cumplimiento al Capítulo 6 de esta normativa “Condiciones de la Infraestructura Verde de Salamanca para Jardines, parques y zonas verdes”
- b) Se favorecerá la creación de *praderas rústicas*.
- c) Condiciones a la permeabilidad del suelo: se procurará un aumento sobre el existente.
- d) Condiciones al drenaje: se implementarán sistemas de drenaje sostenible para las escorrentías, entre los cuales se implementarán jardines de agua.
- e) Sobre los viales se dará cumplimiento al art. 11 Condiciones de las obras de remodelación de los Conectores.
- f) En solares, terrenos públicos y privados donde se hagan movimientos de tierra y se aprecie y/o afloren la presencia de aguas subterráneas, será obligatorio ponerlo en conocimiento a la oficina de la Estrategia de la infraestructura verde en el Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo.
- g) Las soluciones basadas en la naturaleza que supongan una mejora energética, o de gestión, o de adaptación al cambio climático (CC), o mitigación al CC en: cubiertas en azoteas, tejados, fachadas, balcones, terrazas, muros, patios interiores de edificios, maceteros a pie de calle, etc, con soluciones naturales verdes/azules y, que no impliquen cerramiento de superficie en ningún caso, no supondrán aumento de volumen o superficie construida ni tampoco, las instalaciones para su adecuación.

3.4 OTRAS CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 14 Condiciones para la realización del Plan de Micropaisajes.

El Plan de Micropaisajes englobará aquellas vías de la trama urbana que no son susceptibles de albergar nodos ni conectores de las zonas 5B, 5C y 6A. Cumplirá los siguientes requisitos:

- a) De modo previo a la redacción de propuestas se realizará una caracterización de los tipos de vías y sus posibles adaptaciones para la incorporación de infraestructura verde en términos de Micropaisajes. Se definirá un catálogo de tipo de Micropaisajes para cada tipo de vial y/o calle y/o edificio.
- b) Según la caracterización de vías del apartado a) y previo a la redacción de propuestas se deberá llevar a cabo la coordinación con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible para contribuir a la disminución de la presencia del automóvil y/o calmando del tráfico: peatonalización, plataforma única, zonas 30, etc.
- c) El Plan de Micropaisajes podrá contener las siguientes propuestas:

- Plantación de nuevo arbolado y creación de pequeñas islas de biodiversidad: puntual en alcorques, alineaciones, grupos, asociado a mobiliario urbano (bancos). Alcorques vivos.
- Plantación de arbustivas: setos, macizos, jardines de agua, maceteros.
- Plantación de conjuntos vegetales puntuales, combinando en pequeños bosquetes distintos estratos vegetales.
- Promoción de pequeñas plantaciones en la vía pública por parte de vecinos y comerciantes, dirigiendo su puesta en marcha e implicándoles en su posterior mantenimiento.
- Incentivos a la introducción de vegetación y hábitats para la fauna en espacios privados: balcones, comercios, patios de vecinos, jardines comunitarios, etc.
- Incorporación de microhábitats-refugio para diferentes especies de fauna: cajas nido para aves, bebederos y comederos, etc.
- Creación de muros verdes exentos, jardines verticales y cubiertas vegetales capaces de favorecer el aislamiento acústico y generan microclimas por evapotranspiración.

d) Se fomentará el Micropaisaje al menos en cada tramo de calle por manzana.

Art. 15 Condiciones para la mejora del espacio libre público en general.

a) Se dará cumplimiento al Capítulo 6 de esta normativa “Condiciones de la Infraestructura Verde de Salamanca para Jardines, parques y zonas verdes”.

Art. 16 Condiciones para mejoras del vial público.

En las zonas 5D y 6C se acometerán mejoras sobre los viales públicos que no conforman la Malla Verde Urbana (nodos, conectores y tapices) y que por sus dimensiones sean capaces de albergar elementos de la infraestructura verde mayores que Micropaisajes. Sus condiciones son:

- a) Se dará cumplimiento al Capítulo 6 de esta normativa “Condiciones de la Infraestructura Verde de Salamanca para Jardines, parques y zonas verdes”.
- b) Todos los viales deberán contar con arbolado en hilera y/o plantaciones de arbustivas, siempre que sea posible.
- c) Se evitarán en lo posible los alcorques individuales por árbol, favoreciendo la agrupación de varios árboles y con un tratamiento vegetal arbustivo en su interior en banda propia. Empleando también plantas con floraciones prolongadas, contenido nectarífero interesante y rusticidad suficiente para resistir las presiones propias de la trama urbana, de tal manera que funcionen como reservorio de fauna útil. (De esta manera se consigue un refugio para la fauna auxiliar útil que nos ayude a combatir de forma natural las plagas y enfermedades del arbolado).
- d) En las obras de remodelación de calles o reurbanización se favorecerá la sustitución de los sistemas de alcantarillado tradicionales por sistemas de drenaje sostenibles SUD’s.

Art. 17 Condiciones para la remodelación de los aparcamientos de superficie

En las obras de reforma de estos espacios se deberán realizar al menos las siguientes actuaciones:

- a) Introducción de arbolado de sombra combinado con setos de especies arbustivas.
- b) Empleo de pavimentos permeables en su superficie.
- c) Los drenajes se solucionarán mediante sistemas de drenaje sostenible.

3.5 CRITERIOS DE ACTUACIÓN SOBRE LA MALLA CULTURAL

Art. 18 Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural

Se atenderá a lo dispuesto en la normativa estatal, autonómica y local (Ley de Patrimonio Histórico Español, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y PGOU).

Las actuaciones sobre yacimientos incluidas en el ámbito de este Plan Especial atenderán a los siguientes criterios:

a) Drenajes: El acondicionamiento de los yacimientos arqueológicos, sean visitables o no, se realizará de tal manera que se asegure el correcto funcionamiento del drenaje una vez realizada la intervención,

valorando el cambio producido en el sistema de escorrentías local de modo que se asegure la correcta conservación del patrimonio al tiempo que se promueva la integración ambiental de los nuevos caudales en el terreno circundante.

b) Construcciones. Las nuevas edificaciones previstas para la protección y puesta en valor de los yacimientos arqueológicos cumplirán los siguientes requisitos:

- Servirán de protección al patrimonio al que sirven produciendo un mínimo daño al mismo en su implantación (cimentaciones, excavaciones para instalaciones, cargas, etc.)

- Quedarán discretamente integradas en el entorno en el que se inserten evitando estructuras poco dignas que distorsionen la lectura histórica del emplazamiento o que impidan la identificación de sus claves culturales.

- Facilitarán la función didáctica y la puesta en valor del patrimonio objeto de protección.

- Su resolución técnico-constructiva se alineará con los objetivos de una arquitectura energéticamente eficiente.

Art. 19 Promoción de la biodiversidad ligada al patrimonio.

Se adoptarán medidas y actuaciones para la conservación y fomento de la biodiversidad en edificios y construcciones del municipio de Salamanca.

Dichas actuaciones procurarán la aplicación de sus medidas la conservación de especies autóctonas silvestres (Ley nacional 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, art.54.5 y Ley 4/2015 del Patrimonio Natural de CyL) y se limitarán los conflictos existentes en la aplicación de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de CyL para los casos en que los valores patrimoniales de un inmueble puedan verse afectados por la presencia de especies animales u otros provocados por determinadas actuaciones ligadas al fomento de la biodiversidad menos sensibles a dichos valores.

Art. 20 Relación de la malla cultural con el resto de elementos de Infraestructura Verde.

Todas las intervenciones dirigidas a la puesta en valor de los elementos patrimoniales de la malla cultural estarán planteadas de manera que se potencie su relación con el medio natural en el que se insertan.

Del mismo modo, las intervenciones ambientales realizadas en el marco del PEPIVB buscarán los vínculos existentes con elemento patrimoniales de la malla cultural.

CAP.4 CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE SOBRE SUELO URBANIZABLE

4.1 CONDICIONES AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art.21 Ordenación de las zonas verdes y los espacios libres

a) Los planes parciales contendrán una ordenación de las zonas verdes y los espacios libres acorde con las necesidades funcionales de la infraestructura verde definida en los apartados 3.1, 3.2 y 3.3 de esta normativa, buscando su integración en la Malla Verde Urbana, es decir, dando continuidad a la estructura de nodos, conectores y tapices verdes urbanos ya existentes y asegurando la máxima accesibilidad para todos los vecinos.

Art.22 Conservación y puesta en valor de elementos naturales preexistentes

a) Los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de Espacios Libres Públicos y Vías Públicas como componentes caracterizadores del paisaje urbano. El arbolado existente en el sector se preservará, integrándose las agrupaciones de árboles en las zonas verdes, áreas de estancia y las líneas de arbolado en calles y paseos.

b) Se respetará en la medida de lo posible el modelado natural de los terrenos evitándose los movimientos de tierra que desnaturalicen su carácter.

c) En solares, terrenos públicos y privados donde se hagan movimientos de tierra y se aprecie y/o afloren la presencia de aguas subterráneas, será obligatorio ponerlo en conocimiento a la oficina de la Estrategia de la infraestructura verde en el Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo.

Art.23 Criterios de localización de aparcamientos en superficie.

- a) Los aparcamientos en superficie para vehículos, tanto en línea como agrupados en superficies, no podrán interrumpir la continuidad de la Malla Verde Urbana.
- b) En los Conectores se minimizará este uso priorizando las superficies vegetadas y de movilidad peatonal y ciclista.

Art.24 Conservación y puesta en valor de vías pecuarias.

- a) Se atenderá a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, donde se indica que *“son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables”*. La Exposición de Motivos valora varios aspectos fundamentales de este tipo de rutas:
 - Prestan un servicio a la cabaña ganadera nacional que se explota en régimen extensivo, con favorables repercusiones para el aprovechamiento de recursos pastables infrautilizados y para la preservación de razas autóctonas.
 - Son «corredores ecológicos», esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.
 - Constituyen un instrumento favorecedor del contacto del ser humano con la naturaleza y de la ordenación del entorno medioambiental.
- b) Las vías pecuarias no podrán contar con interrupciones que dificulten su servicio (pecuario, de corredor ecológico y de movilidad peatonal) y deberán dar continuidad a la Malla Verde Urbana.
- c) Los cruces de las vías pecuarias sobre vías de tráfico motorizado priorizarán el paso peatonal y pecuario en cuanto a: menor distancia de recorrido y pavimentación adecuada.
- d) Las vías pecuarias son corredores ecológicos por lo que su trazado deberá contar con un adecuado soporte de características naturales: vegetación basada en arbolado y agrupaciones de arbustos de especies autóctonas.
- e) El soporte de las vías pecuarias no podrá realizarse mediante pavimentos impermeables.
- f) Las vías pecuarias podrán soportar otros usos propios de zonas verdes siempre y cuando sean compatibles con sus propios usos y se cumplan las prescripciones de este artículo. Estos usos son zonas de juegos, puntos de encuentro, pequeñas plazas y/o pequeñas zonas deportivas, y se entenderán como excepciones a lo largo de su trazado.
- g) Se podrá implementar señalética y pequeñas áreas interpretativas al aire libre para su puesta en valor, que ayude a comprender la historia y la función de estas vías a nivel nacional.
- h) Se deberá respetar libre de edificaciones, de cualquier tipo de construcciones o instalaciones toda la banda de protección correspondiente a cada vía:
 - para la Cañada Real: 75,22m
 - para el Cordel: 37,61m
 - para la Vereda: 20,89m

Art.25 Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural

Se atenderá a lo dispuesto en la normativa estatal, autonómica y local (Ley de Patrimonio Histórico Español, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y PGOU).

Además, se adoptarán idénticos criterios para las actuaciones sobre elementos de la malla cultural que los establecidos en el artículo 18.

Art.26 Conservación y puesta en valor de los caminos rurales.

- a) Los caminos rurales existentes que den continuidad a la Malla Verde Urbana con los espacios naturales del exterior de la ciudad se conservarán e integrarán en el sistema de Espacios Libres Públicos y Vías Públicas como componentes caracterizadores del paisaje urbano.
- b) Si se integran dentro del sistema de Vías Públicas los caminos rurales actuarán como Conectores, por lo que se dará cumplimiento a los art. 10, 11 y 16.

4.2 CONDICIONES A LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art.27 Condiciones de diseño de las zonas verdes.

Las zonas verdes de las nuevas urbanizaciones formarán parte de la Malla Verde Urbana, por lo que se dará cumplimiento al Capítulo 3 de esta normativa.

Art.28 Condiciones de diseño de los viales.

- a) Se dará cumplimiento al Capítulo 6 de esta normativa “Condiciones de la Infraestructura Verde de Salamanca para Jardines, parques y zonas verdes”.
- b) Se evitarán en lo posible los alcorques individuales por árbol, favoreciendo la agrupación de varios árboles y con un tratamiento vegetal arbustivo en su interior en banda propia. Empleando también plantas con floraciones prolongadas, contenido nectarífero interesante y rusticidad suficiente para resistir las presiones propias de la trama urbana, de tal manera que funcionen como reservorio de fauna útil. (De esta manera se consigue un refugio para la fauna auxiliar útil que nos ayude a combatir de forma natural las plagas y enfermedades del arbolado).
- c) En las obras de remodelación de calles o reurbanización se favorecerá la sustitución de los sistemas de alcantarillado tradicionales por sistemas de drenaje sostenibles SUD's.

Art.29 Condiciones de diseño de infraestructuras de instalaciones.

- a) Se realizarán actuaciones para fomentar una Infraestructura Verde de Saneamiento de Salamanca para la implantación de un sistema separativo.
- b) Los cursos naturales de agua existentes se procurará en los proyectos de urbanización respetando su naturalidad sin ser entubados.
- c) Las soluciones basadas en la naturaleza que supongan una mejora energética, o de gestión, o de adaptación al cambio climático (CC), o mitigación al CC en: cubiertas en azoteas, tejados, fachadas, balcones, terrazas, muros, patios interiores de edificios, maceteros a pie de calle, etc, con soluciones naturales verdes/azules y, que no impliquen cerramiento de superficie en ningún caso, no supondrán aumento de volumen o superficie construida ni tampoco, las instalaciones para su adecuación.

Art.30 Condiciones de diseño de aparcamientos.

Los nuevos espacios de aparcamiento en superficie deberán contemplar las siguientes prescripciones:

- a) Introducción de arbolado de sombra combinado con setos de especies arbustivas.
- b) Empleo de pavimentos permeables en su superficie.
- c) Los drenajes se solucionarán mediante sistemas de drenaje sostenible.

CAP.5 CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE SOBRE SUELO RÚSTICO

5.1 CONDICIONES GENERALES

Art.31 Condiciones a las infraestructuras de comunicación.

- a) Drenajes de vías. Los sistemas de drenaje superficial de las infraestructuras de transporte deberán incluir criterios ambientales además de los establecidos en la *norma 5.2 - IC drenaje superficial de la Instrucción de Carreteras (OrdenFOM/298/2016, de 15 de febrero)*.

Se incorporarán al diseño de las Obras de Drenaje Transversal(ODT) los criterios ambientales de conectividad longitudinal. El criterio de diseño debe ser mimetizar lo más fielmente posible la Obra de Drenaje Transversal con el curso natural:

- ODT más ancha que el cauce natural adyacente, con paso seco para caudales ordinarios.
- ODT con lecho natural continuo y dinámicamente estable.
- ODT con morfología y perfiles longitudinal y transversal similares a los del curso natural.
- Para pendientes importantes <3-4%, considerar la incorporación de formas de lecho asociadas a esas pendientes (p.e. salto-pozas).

- b) Efecto barrera. Se limitarán las consecuencias negativas del efecto barrera ocasionadas por las infraestructuras de transporte mediante el estudio y aplicación de alternativas que permitan la continuidad ecológica del territorio. Dichas alternativas podrán ser:

–Opción por trazados de bajo impacto ambiental.

–Adopción de medidas de mitigación de impacto: barreras fónicas y visuales, construcción de ecoductos, etc.

Art.32 Condiciones para las restauraciones ambientales.

- a) Definición: Tratamientos con intervenciones capaces de reconducir la zona a la que se aplique hacia su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

- b) Protocolo de actuación:

- Se realizará un estudio previo sobre el estado actual del espacio, su estado primigenio y su evolución.
- Se definirá un estado ideal para este espacio como componente de la Infraestructura Verde de Salamanca en cuanto al funcionamiento de sus procesos ecológicos naturales y su capacidad de acoger biodiversidad.
- Se redactará un proyecto de restauración ambiental adecuado al estado ideal definido.
- Se definirán los plazos necesarios de este espacio para conseguir el estado necesario definido en proyecto durante los cuales se restringirán los usos de recreo, cinegético y pastoreo.

- c) Criterios mínimos: al menos se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 6 de esta normativa en su artículo 47 Procesos ecológicos naturales a), b), c) iv, d), e) y f).

- d) En solares, terrenos públicos y privados donde se hagan movimientos de tierra y se aprecie y/o afloren la presencia de aguas subterráneas, será obligatorio ponerlo en conocimiento a la oficina de la Estrategia de la infraestructura verde en el Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo.

Art.33 Condiciones para la introducción de biodiversidad en las edificaciones.

- a) Se adoptarán medidas y actuaciones para la conservación y fomento de la biodiversidad en edificios y construcciones del municipio de Salamanca.
- b) Todas las edificaciones de nueva construcción sobre suelo rústico posibilitarán hábitat para la avifauna.
- c) Todas las construcciones que requieran licencia para su ampliación o rehabilitación deberán integrar medidas para posibilitar el hábitat de avifauna de acuerdo al Plan del apartado 3.6.

5.2 SUELO RÚSTICO COMÚN

Art.34 Control sobre la degradación ligada al desarrollo urbano.

- a) Se realizarán actuaciones de limpieza de los espacios degradados por vertidos incontrolados, zonas de acopios o zonas de aporte de tierras provenientes de excavaciones.
- b) Se aplicarán medidas con tecnosuelos donde sea necesario llevar a cabo procesos de restauración de suelo

Art.35 Control sobre la calidad ambiental de las construcciones permitidas y/o autorizables en el PGOU

- a) La construcción de nuevas edificaciones o ampliación de las existentes deberá conservar los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales del paisaje.
- b) Se respetará en la medida de lo posible el modelado natural de los terrenos evitándose los movimientos de tierra que desnaturalicen su carácter.
- c) La ampliación del cementerio se ejecutará con los siguientes parámetros de calidad ambiental:
 - Introducción de arbolado de sombra combinado con setos de especies arbustivas. Como mínimo se plantará arbolado en hilera en calles interiores.
 - Empleo de pavimentos permeables al menos en el 50% de su superficie.
 - Los drenajes se solucionarán mediante sistemas de drenaje sostenible.

Art.36 Sector Los Claudios. Zona 3B:

El sector de suelo Los Claudios (incluido en la zona 3B del PEPIVB) queda clasificado como Suelo Rústico de Protección Común, conforme a la disposición transitoria tercera apartado b de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOCyL 19/09/2014), el sector de los Claudios de SUZ no delimitado pasa a clasificarse como Suelo Rústico con fecha 19 de octubre de 2018.

Este ámbito posee características ambientales y culturales, con espacios que incluyen yacimientos arqueológicos “Los Claudios” y “Las Zorreras”, AA-13 y AA-14 respectivamente, el regato de los Montalvos, unas charcas de carácter estacional junto al Cordel de Miranda (vía pecuaria que atraviesa el ámbito de norte a sur).

5.3 SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO

Art.37 Control sobre la degradación ligada al desarrollo urbano.

Se aplicarán las determinaciones del artículo 34 de esta normativa.

Art.38 Control sobre la calidad ambiental de las construcciones permitidas y/o autorizables en el PGOU

Se cumplirán el PGOU y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (zona 1A huertas de la Aldehuela)

Art.39 Condiciones a los usos en la zona 1A Huertas de la Aldehuela

Se cumplirán el PGOU y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art.40 Control sobre la degradación ligada al desarrollo urbano.

- a) Se pondrá actuaciones de limpieza de los espacios degradados por vertidos incontrolados, zonas de acopios o zonas de aporte de tierras provenientes de excavaciones.
- b) Se creará un inventario de construcciones fuera de ordenación.
- c) Se creará actuaciones de control y sanción sobre los usos no permitidos por el PGOU y construcciones fuera de ordenación.

Art. 41 Puesta en valor de la Huerta

Para la puesta en valor de la huerta se contemplará su papel como actividad económica vinculada a la alimentación ecológica y de proximidad, así como su papel como espacio cultural.

Art. 42 Puesta en valor del paisaje de la Huerta

La puesta en valor del paisaje de la Huerta es uno de los objetivos de la figura de Parque Agrario, mientras este Parque no se desarrolle, se llevarán a cabo al menos las siguientes protecciones:

- a) Protección de los microelementos del paisaje: arbolado y vegetación dispersa, ribazos, red de acequias, patrimonio hidráulico, muros de piedra, etc.
- b) Protección y mejora ambiental de los caminos rurales existentes.
- c) Se ejecutarán pequeñas plazas de relación y conexión entre la Malla Verde Urbana y los caminos rurales que penetran en la Huerta.

5.5 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Art.43 Condiciones para la mejora de las infraestructuras de comunicación.

- a) Drenajes: se dará solución de continuidad ecológica a los drenajes de las plataformas de viales, para lo que se dará cumplimiento al artículo 31 Condiciones a las infraestructuras de comunicación de esta normativa.
- b) Efecto barrera: se mejorará la permeabilidad ecológica y peatonal mediante el cumplimiento del artículo 31 Condiciones a las infraestructuras de comunicación de esta normativa.

5.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Art.44 Limitaciones a los usos

Se establecen según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art.45 Áreas de reserva:

- a) Son zonas de excepcionales valores naturales, dentro del suelo rústico de protección natural, cuyo objetivo es el mantenimiento de los procesos ecológicos y la conservación de sus condiciones de hábitat para la fauna: refugio, nidificación y alimento.
- b) Quedan definidas como áreas de reserva las siguientes zonas:
 - Zona 1D. Islas del Tormes (los puentes mantendrán la integridad de la isla)
 - Zona 2A. Isla del Tormes bajo la línea de ffcc.
 - Zona 2B. Isla del Tormes, desembocadura del Zurguén; islas aguas arriba de la pesquera.
 - Zona 4C. Isla del Tormes, frente a Tejares.
 - Zonas 4B y 4C. Orillas del Tormes desde el puente de la Salud hasta el azud. Excepción acceso a puntos de patrimonio cultural.
- c) Usos: sobre estas zonas están prohibidos todos los usos excepto el científico. Serán recintos acotados al paso de personas y ganado doméstico, con la finalidad de permitir que estos espacios evolucionen de manera natural sin ninguna perturbación antrópica.
- d) Debido al carácter insular de estos espacios no necesitarán contar con cierres. El acotado de estos espacios se realizará mediante señalización.

5.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (yacimientos arqueológicos)

Art.46 Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural

Se atenderá a lo dispuesto en la normativa estatal, autonómica y local (Ley de Patrimonio Histórico Español, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y PGOU).

Las actuaciones sobre yacimientos incluidas en el ámbito de este Plan Especial atenderán a los criterios de drenaje y construcciones establecidos en el artículo 18 de esta normativa.

CAP.6 CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DE SALAMANCA PARA JARDINES, PARQUES Y ZONAS VERDES

Las zonas verdes urbanas de Salamanca deberán seguir una serie de **condiciones** para integrarse adecuadamente en el Sistema de Infraestructura Verde y así cumplir sus objetivos de una manera más eficaz.

En general, se trata de incluir en las fases de diseño, construcción, mantenimiento, gestión y uso de cada espacio, unos parámetros de sostenibilidad y racionalidad que favorezcan los procesos ecológicos, promuevan la biodiversidad y la conectividad, minimicen el uso de recursos, protejan el ciclo del agua, y faciliten la entrada de la naturaleza en la ciudad, entre otras cuestiones. De esta manera, se conseguirá que las zonas verdes aporten mayores beneficios a la ciudad y sus habitantes, a través de los servicios ecosistémicos.

Según la fase en la que se encuentren las zonas verdes, los criterios a cumplir serán los siguientes:

6.1 FASE DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

A la hora de diseñar y ejecutar la creación de una nueva zona verde o al remodelar alguna de las existentes, se favorecerán y potenciarán los siguientes aspectos:

Art.47 Procesos ecológicos naturales

El diseño se deberá realizar a favor de los procesos ecológicos naturales, facilitando en mayor medida la forma en que estos procesos se desarrollan en la naturaleza:

- a) *Relieve del terreno.* Se deberá respetar lo máximo posible la topografía original de los terrenos para no alterar procesos geomorfológicos o hidrológicos, manteniendo especialmente los trazados de los cursos de agua permanentes o temporales preexistentes.
- b) *Evolución de los suelos.* Se favorecerá el aporte e incorporación de materia orgánica al ciclo del suelo. Esto enriquece el terreno y facilita la vida de microorganismos descomponedores, lo que acelerará los procesos de oxigenación, evolución y mejora de los suelos. Repercutirá en la obtención de mejores sustratos como soporte para la vida de las plantas.
- c) *Ciclo del agua.* Se cuidará en la medida de lo posible el ciclo del agua mediante varias pautas:
 - i) Se favorecerán los procesos de infiltración de agua en el terreno en las zonas verdes, minimizando las superficies impermeables que provocan excesivos flujos de escorrentía hacia la red de drenaje urbano.
 - ii) Se maximizarán las zonas permeables y se utilizarán sistemas urbanos de drenaje sostenible.
 - iii) En caso de necesidad de pavimentación, se utilizarán pavimentos permeables como por ejemplo adoquinados con junta verde, celosías o entarimados, en lugar de pavimentos duros.
 - iv) Se favorecerá la recarga natural de los acuíferos.
 - v) Se diseñarán ciertas zonas que puedan soportar en condiciones de seguridad episodios de inundación provocados por la crecida de los cauces de agua, con el objetivo de laminar las avenidas.
- d) *Naturalización de los espacios.* Al realizar plantaciones se emplearán especies autóctonas como primera opción frente a las exóticas siempre que sea posible, por su mejor adaptación al medio y rusticidad. Además los materiales a emplear en las obras de jardinería como puedan ser sustratos, piedras o madera, procederán de entornos próximos o serán de la misma naturaleza que el propio terreno de implantación de la zona verde.
- e) *Desarrollo de las plantas.* Se permitirá a las plantas que alcancen su crecimiento, porte y estructura natural, siempre que sea posible. Especialmente para el arbolado de alineación, se planificará la especie adecuada para cada espacio concreto, y se proporcionará un espacio suficiente para el desarrollo de la copa frente a las fachadas, farolas y otro mobiliario urbano

para disminuir las labores de poda y permitir portes compensados. Asimismo, se dotará de suficiente volumen de suelo natural o tierra vegetal para el desarrollo radicular de las plantas, especialmente para el arbolado en alcorques, de manera que la parte aérea y radicular estén lo más compensadas posibles.

- f) *Relaciones ecológicas entre especies.* Se promocionarán las relaciones de depredación, simbiosis, comensalismo, etc. entre las distintas especies que pueden habitar en las zonas verdes. Será especialmente interesante favorecer la polinización a través de los insectos.
- g) *Tipologías de jardín.* Se buscará la recreación de tipologías de jardín más cercanas a la naturaleza. Se creará un gradiente o transición en función de la ubicación de la zona verde dentro de la ciudad, donde la cercanía a cursos de agua o a las zonas más áridas, marque en cierta medida el carácter de esas zonas:
 - i) Zonas verdes junto a las riberas fluviales. Se utilizarán plantas con mayores necesidades de humedad y que soporten suelos encharcados parte del año, permitiendo mayores superficies de pradera de césped y diversificando los estratos, imitando a los bosques de ribera.
 - ii) Zonas verdes de transición al secano. Se emplearán especies vegetales con menores exigencias hídricas y más resistentes a los rigores del clima, como pueden ser las gramíneas ornamentales. Se disminuirán o acotarán las superficies de pradera de césped, además de utilizar mezclas de semillas mejor adaptadas al clima mediterráneo y continental.

Art.48 Biodiversidad

Una mayor diversidad en las zonas verdes aportará mayores beneficios, por lo que se tendrán en cuenta los siguientes aspectos en su diseño y construcción:

- a) De manera general se aumentará la presencia de vegetación y agua en el espacio urbano.
- b) Se diversificarán los estratos dentro de cada zona verde, permitiendo varias alturas de vegetación, empleando para ello plantas rastreras, matas, arbustos, arbolillos, lianas, arbolado, etc.
- c) Se crearán diferentes superficies en una misma zona verde, sustituyendo parte de las tradicionales praderas de césped por masas de arbustos y setos, rompiendo la homogeneidad en la tipología del jardín.
- d) Se favorecerán o crearán hábitats y refugios para la fauna mediante la creación de islas de biodiversidad (espacios de tranquilidad para la fauna), instalación de cajas nido, dejando algunos árboles muertos en pie, colocando conjuntos de rocas, pirámides de troncos, etc.
- e) Se introducirán puntos de agua y bebederos para la fauna, y ciertos puntos húmedos con barro para la fabricación de los nidos de aviones y golondrinas.
- f) Se emplearán siempre que sea posible especies de vegetación autóctona para atraer a la fauna silvestre y biodiversidad acompañante. Estas especies pueden proveer de alimento, refugio y protección en distintas épocas del año a la fauna. Además, se tendrá en cuenta las regiones de procedencia al emplear planta autóctona, eligiendo las más propicias dentro de las comercialmente disponibles.
- g) Se excluirá la utilización de especies vegetales exóticas de probado carácter invasor.

Art.49 Conectividad

Los distintos elementos de la Infraestructura Verde deberán estar conectados para funcionar en red y esto además favorecerá a la biodiversidad. Por ello se tendrán en cuenta las siguientes pautas:

- a) Se potenciará la función conectora de la red fluvial para relacionar las zonas verdes urbanas. También se aprovecharán las acequias y canales de riego tradicional como elementos de conexión, con una función adicional de corredores ecológicos.

- b) En el diseño de nuevas zonas verdes se respetarán los trazados previos de caminos y sendas tradicionales, así como la red de vías pecuarias existente, para que actúen como conectores del Sistema de Infraestructura Verde.
- c) Se fomentará cierta conectividad entre las principales zonas verdes urbanas o nodos del sistema mediante su conexión a través de alineaciones continuas de arbolado o calles ajardinadas.
- d) Dentro de las propias calles o avenidas se buscará la continuidad del arbolado de alineación, persiguiendo cuando sea posible la tangencia de copas y su densificación.
- e) Se aumentará la diversificación de estratos dentro de cada zona verde.
- f) Se crearán y favorecerán conexiones entre los espacios verdes interiores urbanos y los elementos naturales del territorio exterior para propiciar la entrada y acercamiento de naturaleza a la ciudad. Para ello se potenciarán las cuñas verdes, conectores verdes, vías pecuarias, cursos fluviales o recorridos peatonales y ciclistas, que salen y entran en la ciudad.

Art.50 Uso eficiente de recursos

En general, se tendrá en cuenta la reducción en el consumo de recursos, tales como energía, agua, mano de obra y diferentes materiales, en la creación de las zonas verdes:

- a) Se realizará una adecuada elección de especies vegetales a utilizar, con prioridad para las plantas autóctonas, mejor adaptadas a las condiciones climáticas del lugar y con menores necesidades posteriores de recursos hídricos y labores de mantenimiento.
- b) Se excluirá la utilización de especies invasoras, que posteriormente ocasionan costes de eliminación.
- c) Las especies tóxicas se limitará su empleo y en todo caso se alejará de zonas de estancia, juegos, espacios biosaludables.
- d) Se emplearán cubriciones o acolchados para proteger el terreno (corteza de pino, astillas de madera, acolchados orgánicos, etc.), lo cual amortigua los cambios de temperatura del suelo, ayuda a retener el agua al disminuir la evaporación, disminuye la erosión en pendientes, evita la compactación del suelo, disminuye la aparición de vegetación adventicia, evita el uso de herbicidas y ahorra costes de mantenimiento.
- e) En caso de emplear material forestal de reproducción en la restauración vegetal (frutos, semillas, plantas y partes de las plantas) en las actuaciones encaminadas a integrar paisajísticamente instalaciones o en las zonas verdes, deberá cumplir lo establecido en el Decreto 54/2007, de 24 de mayo, por el que se regula la comercialización de los materiales forestales de reproducción en la Comunidad de CyL, y su procedencia será conforme al Catálogo vigente que los delimita y determina y demás legislación al respecto.
- f) En la medida de lo posible, se procederá a la corta o eliminación de todas aquellas especies consideradas como invasoras según el Atlas y Libro de la Flora Vascular Amenazada de España.
- g) En caso de actuaciones sobre alisos, como medida preventiva para evitar la propagación del hongo *Phytophthora alni*, que se produce una severa mortalidad en alisedas, se deberán adoptar una serie de medidas mínimas preventivas básicas a aplicar en la realización de tratamiento selvícolas. Así, entre otras medidas las herramientas empleadas deberán ser desinfectadas después de cada uso, aplicándoles una solución durante unos minutos con agua clorada (4-10 gotas de lejía por litro de agua) y después dejar secar.
- h) En lo referente al uso de agua para el riego de zonas verdes urbanas, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - i) Sustituir parcialmente las praderas de césped de alto consumo por plantas cespitosas de clima continental y/o plantas tapizantes.
 - ii) Emplear sistemas de riego eficiente, bien regulados para evitar pérdidas de agua, con dosis de riego capaces de ajustarse a las condiciones climáticas diarias, con sensores de lluvia y viento incorporados, controlados de manera centralizada y remota, etc.

- iii) Emplear agua reciclada o agua de lluvia recuperada siempre que sea posible para el riego de jardines o baldeo.
- iv) Reutilizar el agua sobrante de las fuentes de agua potable para el riego de ciertas zonas del jardín.

Art.51 Aumento de la superficie de zonas verdes en la ciudad

Se impulsará la creación de nuevas zonas verdes en la ciudad a través de diferentes iniciativas, tanto en edificios y solares públicos, como de propiedad privada, tales como:

- a) Huertos y plantaciones urbanas.
- b) Cubiertas verdes en azoteas, tejados y fachadas.
- c) Ajardinamiento de balcones, terrazas, muros y patios interiores de edificios.
- d) Maceteros a pie de calle.

Las soluciones basadas en la naturaleza que supongan una mejora energética, o de gestión, o de adaptación al cambio climático (CC), o mitigación al CC climático y sus instalaciones para su adecuación de los apartados a) b), c) y d), que no impliquen cerramiento de superficie, no supondrán aumento de volumen o superficie construida.

Art.52 Reducción de riesgos ambientales

El diseño de las zonas verdes y ciertas soluciones basadas en la naturaleza pueden disminuir o evitar una serie de riesgos ambientales, para lo cual se atenderá a lo siguiente:

- a) Se destinarán ciertos espacios inundables dentro de las zonas verdes para la laminación de las avenidas de los ríos en condiciones de seguridad.
- b) Se utilizarán las cubiertas vegetales para evitar la erosión y pérdida de suelo.
- c) Se aumentará la biomasa de las zonas verdes para disminuir la contaminación atmosférica.
- d) Se fomentará la utilización de filtros verdes para la depuración de aguas.
- e) Se crearán pantallas acústicas y visuales mediante el empleo de vegetación.
- f) Se emplearán especies peligrosas por sus pinchos o espinas solo en las zonas no accesibles para las personas.
- g) Se estudiarán las especies vegetales alergénicas no recomendadas por motivos de salud pública, para disminuir su utilización en las zonas verdes urbanas.

Art.53 Adaptación al cambio climático

La Infraestructura Verde debe además contribuir a paliar los efectos previsibles del cambio climático, mediante la adopción de una serie de medidas:

- a) Se aumentará la vegetación en las zonas urbanas para disminuir el efecto de isla de calor y contribuir a la regulación térmica, evitando los espacios estanciales desprovistos de vegetación (plazas duras) e incorporando muros y cubiertas verdes.
- b) Se aumentarán las superficies de sombra frente al sol en el espacio público de la ciudad, mediante la incorporación de arbolado o pérgolas con plantas trepadoras.
- c) Se introducirá vegetación y arbolado de sombra en patios de colegios y centros públicos para mejorar las condiciones de estancia y atenuar los rigores del clima.
- d) Se procurará zonas verdes de fuentes y puntos de agua.
- e) Se incrementará la permeabilidad del suelo mediante pavimentos drenantes y SUD's en superficies de aparcamiento público.
- f) Se promocionarán los recorridos y las conexiones peatonales y ciclistas para la reducción del uso del coche privado y el incremento del uso del transporte público.

6.2 FASE DE MANTENIMIENTO Y GESTIÓN

Art.54 Condiciones para el mantenimiento y gestión:

Para el mantenimiento de las zonas verdes integradas en la Infraestructura Verde, se seguirán las siguientes medidas:

- a) Se empleará un sistema de información geográfica unificado para el inventariado y gestión del arbolado y de todas las zonas verdes urbanas, que facilite la planificación de su mantenimiento y el acceso inmediato a toda la información.
- b) Se realizará un mantenimiento diferenciado según el tipo de zona verde, que podrá ser menos intensivo en determinados parques, zonas periurbanas o de transición al campo, para que se aproximen a un tratamiento más natural.
- c) Se espaciarán las siegas o desbroces en ciertas praderas rústicas para favorecer a otras especies herbáceas, y se realizarán siegas selectivas permitiendo la coexistencia de plantas espontáneas en ciertas zonas o bandas de las superficies de pradera. Se retrasará la primera siega primaveral para respetar la floración, de manera que los insectos dispongan de néctar y polen lo antes posible, según zonas.
- d) Se tenderá de forma progresiva a la naturalización de céspedes, dejándolos evolucionar a prados mediante la disminución de la frecuencia de siega (de esta manera, con el tiempo se producirá una colonización por diversas especies herbáceas, cada una de las cuales con una floración y una fauna asociada, lo que aumentará el valor ecológico del espacio), teniendo en cuenta que los restos de siega deben incorporarse en la superficie de los prados salvo que pueda provocar riesgo de incendio.
- e) Se aceptará de manera planificada el agostamiento temporal de ciertas praderas en verano, ahorrando aportes de agua y siegas.
- f) Se realizarán las podas del arbolado urbano según una planificación que tenga en cuenta las necesidades y particularidades de cada especie y ejemplar, la periodicidad necesaria y los riesgos de caída o afecciones concretas. Las actuaciones se realizarán en una época adecuada para no dañar las funciones del arbolado. Se contemplará un plan de sustituciones para el rejuvenecimiento del arbolado para conseguir una masa arbórea sana, segura y funcional, buscando aumentar los beneficios medioambientales, sociales y económicos que proporcionan los árboles. Se diversificarán las especies con el objetivo de que ninguna especie de arbolado viario supere el 10 – 15 % del total de árboles de la ciudad.
- g) Se empleará maquinaria para el mantenimiento de jardinería con bajo nivel de emisión de ruido cuando sea posible.
- h) Se ejercerá un control permanente sobre el gasto de agua de riego para detectar averías y fugas, y se realizará un ajuste periódico de los sistemas de riego para evitar pérdidas o ineficacia en el riego.
- i) Se procurará la fertilización orgánica para nutrir el suelo y mejorar su estructura en las zonas verdes. Se racionalizará o eliminará progresivamente el uso de fertilizantes químicos para no contaminar las aguas subterráneas y los ríos.
- j) Se utilizarán técnicas de compostaje con la materia orgánica obtenida en las labores de mantenimiento (poda, siegas, desbroces) para su posterior incorporación en las zonas verdes como abono. También se podrán utilizar los restos leñosos de las actividades de mantenimiento como biocombustible de sistemas de producción de calor por biomasa.
- k) Se ejercerá un control integrado de plagas y enfermedades, mediante métodos preventivos y curativos. Como norma general no se pretende eliminar la plaga, sino únicamente controlarla con el fin de no mermar el valor ornamental de la vegetación. Se debe dar prioridad a los

agentes de control considerados “Lucha biológica”. No se descarta el uso de plaguicidas, Únicamente se recurrirá a ellos cuando sea estrictamente necesario y utilizando los productos que menos perturben los ecosistemas.

Se establecerá un umbral de acción a partir del cual se pueden emplear métodos físicos como trampas o eliminación mecánica y lucha biológica. En caso de establecerlo será para el empleo del tratamiento químico, dado que, en el caso de la fauna auxiliar, si la suelta de la misma se realiza cuando la plaga está establecida no se conseguiría el efecto deseado.

- Se utilizarán métodos alternativos a la utilización de herbicidas contra las malas hierbas en praderas, terrizos y pavimentos. Especialmente en las aceras los herbicidas acaban llegando al agua de escorrentía. Se puede recurrir a la utilización de cubriciones, plantas tapizantes, escardas manuales o térmicas. Se puede contemplar también el empleo de herbicidas ecológicos.
- l) Se realizará un control permanente de especies invasoras mediante la supervisión, detección, evaluación y eliminación en su caso.
- m) En el mantenimiento de zonas verdes se emplearán materiales reciclables, hechos con productos reciclados o con etiquetas de calidad ambiental (PEFC, FSC, etc.), de cercanía (km 0) y en general, respetuosos con el medio ambiente.

6.3 FASE DE USO

Respecto al uso público de las zonas verdes, se atenderá a los siguientes criterios:

Art.55 Movilidad

La Infraestructura Verde favorecerá fundamentalmente la movilidad peatonal y ciclista:

- a) Se facilitará un tránsito peatonal cómodo y seguro que comunique y conecte las distintas zonas verdes de la ciudad con sus barrios.
- b) En general se buscará disminuir la distancia de cada vivienda a la zona verde más próxima.
- c) Las zonas verdes serán parcialmente accesibles para las personas con movilidad reducida.
- d) Se fomentará el uso de la bicicleta dentro del Sistema de Infraestructura Verde y las conexiones con la red de bici carriles existente en la ciudad.
- e) Se crearán conexiones directas entre las zonas verdes urbanas y el resto del territorio municipal, facilitando al ciudadano el acercamiento a las riberas fluviales, las huertas, el campo, la dehesa o los municipios colindantes.
- f) Se restringirá el uso de vehículos a motor dentro de los parques periurbanos, permitiendo solo los usos imprescindibles destinados a transporte público, servicios o emergencias.

Art.56 Vida saludable

El buen funcionamiento de la Infraestructura Verde permitirá mejorar la calidad de vida de las personas. Para ello se tendrá en cuenta además:

- a) Se facilitará el contacto del ciudadano con la naturaleza a través de las zonas verdes, fomentando el disfrute sensorial, creando espacios confortables y tranquilos.
- b) Se favorecerá el uso recreativo y deportivo de las zonas verdes, mejorando las dotaciones de fuentes, zonas de sombra, circuitos y equipamientos.
- c) Se promocionará la realización de distintos eventos en ellas, constituyéndose como espacios de relación, encuentro y socialización.

- d) Se establecerá una regulación y asignación específica de usos dentro de cada parque, velando por la convivencia, multifuncionalidad y la seguridad en esos espacios.

Art.57 Divulgación y conocimiento

La implantación, aceptación y disfrute de la Infraestructura Verde deberá contar desde el primer momento con procesos de sensibilización, conocimiento y participación ciudadana:

- a) Se desarrollarán procesos de participación ciudadana relacionados con los espacios verdes para que la ciudadanía se implique en su creación y gestión.
- b) Se promoverá el conocimiento y uso de las zonas verdes de la ciudad, dando a conocer sus valores, funcionamiento y servicios que aportan.
- c) Se potenciará la relación de las zonas verdes y la Infraestructura Verde en general con el importante patrimonio cultural del municipio, mediante su puesta en valor y recuperación en su caso, integración de elementos en recorridos señalizados y elaboración de material divulgativo relacionado.

CAP.7 RÉGIMEN ZONIFICACIÓN PARQUE SUPRALOCAL (TORMES+).

Régimen del Tormes+: regeneración urbana

Retos y objetivos estratégicos.

Es necesario y urgente desarrollar nuevas estrategias que fomenten valores, enfoques y soluciones, preferiblemente basadas en la naturaleza, para renovar nuestros modelos urbanos, donde la necesidad de creación/renovación de nuevos espacios y relaciones está siendo cada vez más demandada por la sociedad.

Salamanca es una ciudad media, universitaria, turística, de servicios, poco industrializada, envejecida y con un gran patrimonio natural, histórico y cultural, que debe abordar diversos retos estratégicos de futuro de forma integrada y participativa para poder alcanzar un desarrollo urbano y territorial sostenible. Estos retos son de todo tipo y extensión, que sin orden de prioridad, pueden sintetizarse en los siguientes: **demográficos** (enfrentarse al creciente envejecimiento de la población y atraer a los jóvenes); **climáticos y ambientales** (desarrollar *infraestructuras verdes* para estimular procesos de mitigación y adaptación de los sistemas urbanos al cambio climático, configurando el río Tormes como espacio de oportunidades con la creación de un gran corredor ecológico fluvial integrado en la estructura urbana de la ciudad, que valore el patrimonio natural; asimismo, debe tomar conciencia de los efectos asociados al cambio climático con el diseño de estrategias hipo carbónicas, de ahorro y eficiencia energética en todos los ámbitos de gestión municipal y el fomento de la movilidad sostenible); **territoriales** (mejorar la conectividad y accesibilidad de la ciudad, gestionar de forma eficiente el proceso de expansión del alfoz y equilibrar las oportunidades de desarrollo y de calidad de vida entre los diferentes barrios de la ciudad); **sociales** (readaptación e innovación en la prestación de servicios sociales de lucha contra la exclusión, superar los problemas de convivencia vecinal, marginalidad y segregación social, avanzar en la prestación de servicios públicos digitales y alfabetización digital, y desarrollar el potencial científico y tecnológico vinculado a las Universidades); y **económicos** (dinamizar el mercado de trabajo y la cultura del emprendimiento especialmente entre los jóvenes, promover la formación técnica en áreas estratégicas para la ciudad y valorizar el patrimonio histórico y cultural).

Por ello, el Ayuntamiento de Salamanca se presentó a la primera convocatoria de proyectos EDUSI (Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado), cofinanciada mediante el programa operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020, siendo elegido para la ejecución del *proyecto Estrategia*

Tormes+ de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (2016-2022) (en adelante, EDUSI Tormes+)¹. Dentro del ámbito del PEPIVB se encuentran los terrenos que conforman la EDUSI Tormes+.

La estrategia urbana fue seleccionada entre las mejores por su cohesión holística de elementos, y al suponer la implementación de un proyecto de desarrollo sostenible en el medio urbano por medio de un elemento natural, ambiental, cultural y social como es el espacio fluvial Tormes (río+riberas+huertos+zonas verdes). Resulta destacable su concepción como conector ecológico, social y económico de la ciudad de Salamanca con sus barrios ribereños, periféricos y desfavorecidos, así como su articulación funcional y física a través del desarrollo de actividades productivas, recreativas y de ocio como referente de conservación del patrimonio natural, eficiencia energética, empleo verde y cohesión social.

En definitiva, la EDUSI Tormes+ integra acciones de desarrollo urbano sostenible: adaptación al cambio climático, mejora de los ecosistemas, eficiencia energética, protección al medio ambiente, movilidad sostenible, prevención y gestión de riesgos. Conecta, además, con contenidos sociales, económicos y culturales como, por ejemplo, creación de empleo verde, participación social, educación, sensibilidad ambiental, diversificación de la economía social, mejora de las oportunidades de ocio y turismo.

La estrategia se estructura sobre la capacidad y el potencial del río y riberas como espacios de generación de actividades recreativas y socioeconómicas, que se utilizarán para regenerar y resolver las necesidades urbanas y sociales de los barrios trastormesinos de forma directa, e indirecta en los barrios de Huerta Otea, Vistahermosa y El Arrabal por su cercanía, aprovechando el efecto “arrastre” del eje renovado que formarán los elementos río+riberas+huertos+zonas verdes. Lo destacable es que este efecto “arrastre” creará sinergias medioambientales al resto de la urbe, por lo que el EDUSI Tormes+ es sólo el principio.

La EDUSI salmantina es un perfecto ensamblaje del conjunto río+riberas+barrios a través de proyectos ambientales, sociales y urbanísticos cuya esencia es la regeneración física, económica, ambiental y la inclusión social de las zonas ribereñas desfavorecidas. Se desarrolla a través de siete líneas de actuación (LA), con objetivos temáticos (OT) y objetivos específicos (OE) a través de proyectos.

Objetivo del PEPIVB en el ámbito del la EDUSI TORMES+

Los objetivos de un plan especial conforme al art. 143 del RUCyL son y en concreto del PEPIVB:

1. Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

2. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.

b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior.

¹ Resolución de 12 de diciembre de 2016, de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, por la que se resuelve definitivamente la primera convocatoria para la selección de Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado que serán cofinanciadas mediante el Programa Operativo FEDER de Crecimiento Sostenible 2014-2020, efectuada por Orden HAP/2427/2015, de 13 de noviembre (BOE núm. 301, de 14 de diciembre de 2016).

De un total de 83 EDUSI seleccionadas de Administraciones Locales de toda España, en Castilla y León sólo se concedieron ayudas a tres Estrategias DUSI, correspondiéndole a los Ayuntamientos de Salamanca (EDUSI Tormes+ con 9.450.000 euros), Soria (DUSI Soria Intramuros con 5.000.000 euros) y Palencia (EDUSI Ciudad de Palencia, con 10.000.000 euros).

c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

e) Planificar y ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización.

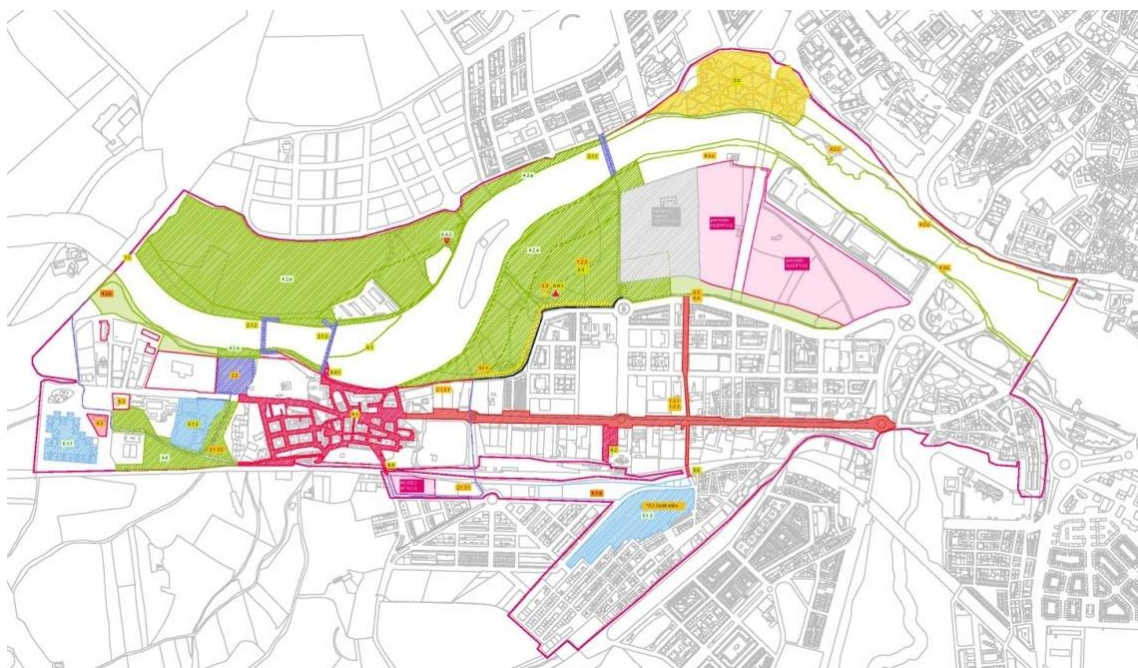
f) Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado.

g) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

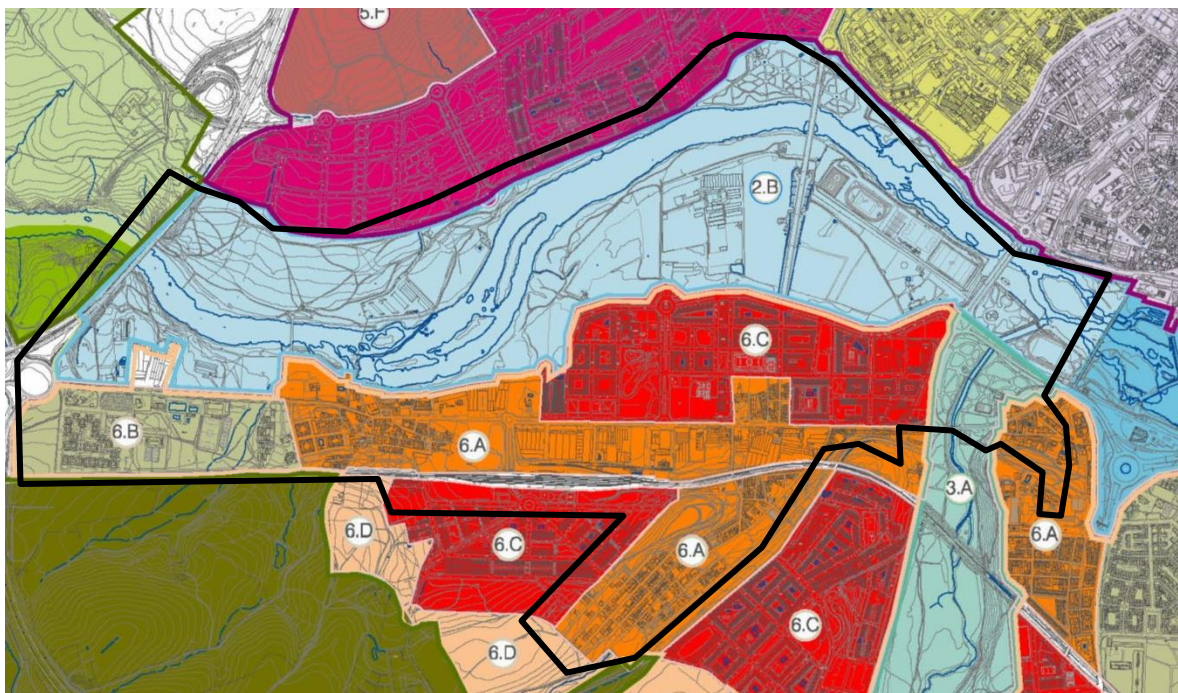
Nos encontramos en un ámbito con varias clasificaciones de suelo en los que se debe planificar, terrenos con especial singularidad ambiental y paisajística que se debe proteger y de complejidad en cuanto a las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y desarrollo de la EDUSI Tormes+ por lo que el instrumento adecuado para establecer su ordenación detallada y su protección es un Plan Especial de Protección cuyo objeto esencial conforme al art. 145 del RUCyL es, el preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos.

DELIMITACIÓN TORMES+.

En la imagen siguiente se representa el ámbito de actuación de la EDUSI Tormes+ con las zonas del PEPIVB en la que se incluye: 2B, 3A, 6A, 6B y 6C (ver imagen siguiente).



Ámbito EDUSI Tormes+



Delimitación de los ámbitos del PEPIVB dentro del Tormes+: 2B, 3A, 6A, 6B y 6C.

PLANIFICACIÓN SOSTENIBLE

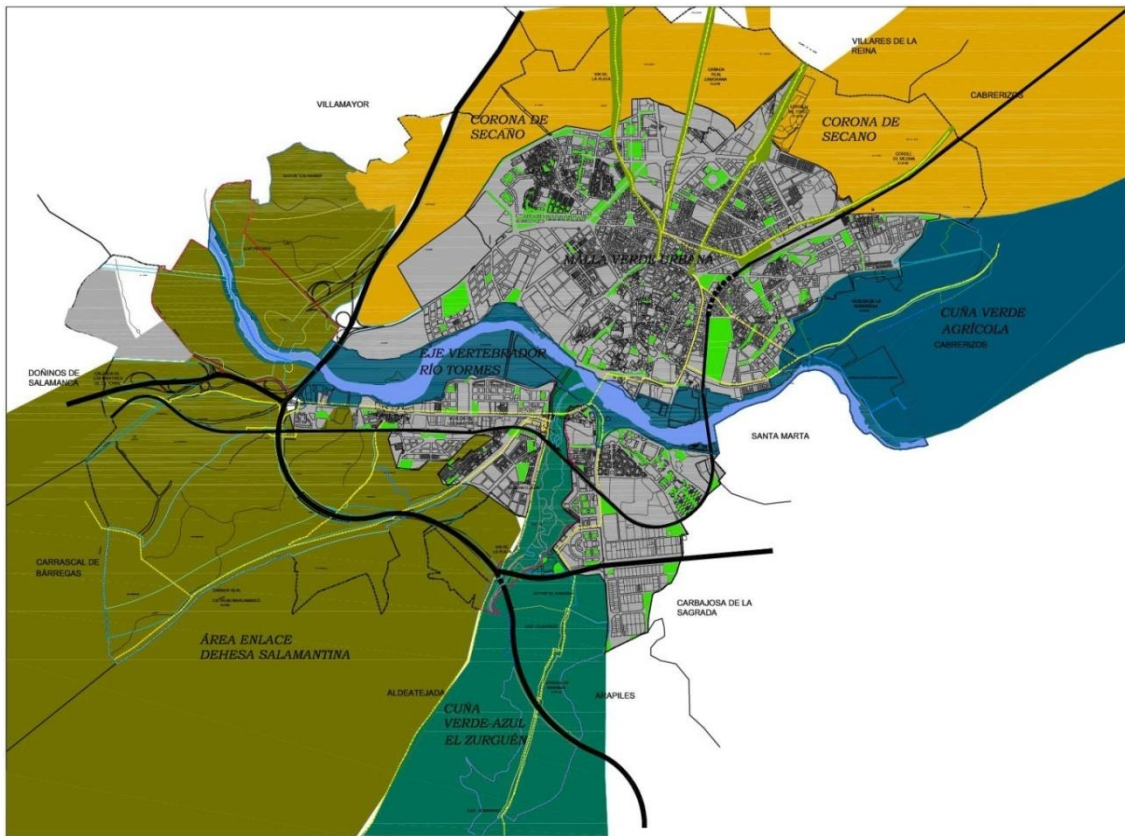
El PEPIVB planifica con principios de protección ambiental y consumo ecológico los terrenos naturales, no antropizados de la EDUSI Tormes+ que se corresponden con parte del ámbito 2B.

El PEPIVB DEFINE en el ámbito de la EDUSI Tormes+:

- Primero definir los terrenos con relevantes características ambientales, culturales, patrimoniales y/o naturales; Estos terrenos forman parte de la cuña verde agrícola del término.
- Segundo, desarrolla y completa los criterios del art. 83.1.d) del RUCYL;
- Tercero, establecer, completar la planificación ecológica y natural de estos terrenos con un gran parque fluvial o parque supralocal (gran parque) de sistemas generales.

Primero: definición y protección de los terrenos: EJE VERTEBRADOR RÍO TORMES.

Estos terrenos forman parte de la cuña o el eje vertebrador del elemento más importante sobre el que se articula la IVS. Son la cuña verde agrícola y de ribera del río, son la vega de inundación del río Tormes forma una cuña de territorio fluvial ocupada por cultivos agrícolas de regadío (margen izquierda) y de ribera (margen derecha). Son terrenos fértiles, con un nivel freático muy próximo a la superficie del terreno y que tradicionalmente se han destinado a huertas, sometidas antes de la regulación del río a inundaciones periódicas (margen izquierda).



Las líneas de actuación globales para la consolidación de la IVS se definen en el apartado 2.7 del documento y en la zona urbana de la EDUSI Tormes+ son:

- Sustitución progresiva de las especies alóctonas y alergógenas por especies autóctonas, de carácter más rústico y mejor adaptadas a las condiciones del medio.
- Eliminación progresiva de las especies exóticas invasoras.
- Creación de condiciones favorables para la fauna en parques y jardines.
- Implantación de nuevos huertos urbanos.
- Regulación de usos y actividades en el ámbito de la EDUSI Tormes+.
- Planificar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y las actuaciones de renovación urbana en el ámbito de la EDUSI Tormes+.

Las actuaciones concretas se recogen en el apartado 2B_ del apartado 3.2 propuestas de actuaciones.

Segundo, desarrolla los criterios del art. 83.1.d) del RUCYL, establecidos por el PGOU.

La proyección y planificación de los SSGG de espacios libres públicos del ámbito se planifica con los criterios del PGOU conforme al art. 83.1.d) del RUCYL:

1º.- Se promoverá su accesibilidad y su uso por la población.

2º.- Se favorecerá la transición entre el medio urbano y el medio natural, a tal efecto el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

3º.- Se promoverá la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

1º.- Se promoverá su accesibilidad y su uso por la población.

La accesibilidad es un factor indispensable para la igualdad de oportunidades y por ello se hacen prioritarios tanto el análisis como la disposición de los medios necesarios para cumplir con los principios que inspiran la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Accesibilidad territorial.

A escala territorial, uno de los retos de la EDUSI es mejorar la accesibilidad de la ciudad. Salamanca se encuentra en un punto estratégico en el Corredor Atlántico. Esta diagonal (Corredor) es clave a la hora de buscar las potencialidades de la región ya que se encuentra en una situación privilegiada de conexión entre Portugal y Francia, el eje del río Ebro y las ciudades del País Vasco así como la conexión de la Ruta de la Plata a través de las vías A-66 y E-803.

Es un reto estratégico de primera magnitud desarrollar determinadas infraestructuras y equipamientos dado su posible impacto sobre el mercado de trabajo asociado al desarrollo logístico y a la atracción de industrias auxiliares y servicios. La EDUSI es una solución basada en la naturaleza, basada en capacidad y el potencial del río y riberas como espacios de generación de actividades recreativas y socioeconómicas, que se utilizarán para regenerar y resolver las necesidades urbanas y sociales de los barrios equilibrando las oportunidades de desarrollo (económico, social, cultural) y de calidad de vida.

Accesibilidad física.

Desde una perspectiva física y de accesibilidad a los elementos estructurantes que forman el núcleo de la estrategia, se van a habilitar tres pasarelas peatonales sobre el río Tormes para facilitar su acceso desde todos sus puntos a la población salmantina mejorando la accesibilidad y movilidad. Los paseos fluviales y elementos espaciales se desarrollan con criterios respetuosos con el medio y con el cumplimiento de accesibilidad universal.

A través de la Estrategia se soluciona, uno de los principales problemas de los barrios trastormesinos: su aislamiento del resto de la ciudad, aislamiento tanto en términos físico-espaciales, como socio-productivos, y su integración y articulación con el resto de la ciudad.

Además, este espacio, creará efecto “Arrastre” a toda la ciudad al configurar un nuevo modelo de elementos de esparcimiento y recreo en la ciudad, mejorando su oferta de servicios ambientales (Río, Riberas y Huertos).

Accesibilidad: participación social.

Además que la accesibilidad física a estos espacios se ha trabajado en la accesibilidad a nivel de colaboración y diseño de este espacio a través de la participación social.

El concepto de infraestructura verde, de la EDUSI, viene unido a la participación social y ahí residirá la esencia del éxito de estos proyectos. Una sociedad que identifique el territorio como suyo, que lo reconozca como identidad propia, estará haciendo una ciudad más habitable y humana. Se trata no sólo de plantar árboles y proyectar parques bonitos, sino de saber cómo conectar a los ciudadanos con el territorio en el que viven, y ello sólo se consigue haciéndoles partícipes del proceso en todas sus fases. Es una idea integral, cuya función es la de articular todos los componentes, conectar no sólo personas entre sí, sino a éstas con la naturaleza, con la historia del lugar, buscando su propia identidad y hacerla única.

En la EDUSI Tormes+, las actividades de participación ciudadana en el desarrollo del proyecto están integradas en la línea de actuación LA-7 “Gestionar de forma eficiente y participativa el desarrollo urbano” a través de una serie de mecanismos para garantizar la gestión, como son la creación de un específico Comité de Información y Participación Ciudadana para facilitar la intervención y ayudar al intercambio de ideas e información entre el Ayuntamiento y los distintos agentes; y la creación de un buzón específico para recibir vía electrónica sugerencias y comentarios de los ciudadanos en la web: <https://www.mastormessalamanca.es/>.

Asimismo, se ha promovido la diversificación de los medios y canales de información (periódicos) y publicidad para garantizar su accesibilidad y múltiples reuniones de trabajo con vecinos, asociaciones de barrios, particulares, la Enea, Comité Antinuclear y Ecologista de Salamanca, Podemos Salamanca, Asociación de Vecinos Virgen de la Salud, Agricultores Ecológicos, las asociaciones de vecinos de Huerta Otea y Buenos Aires, el Club de la Tercera Edad del barrio de Chamberí, Ganemos Salamanca, Terra Aurea Consulting, ITER Investigación y Emberiza. Entre las empresas de economía social se encuentran la Encina, Asprodes y Asdecoba, así como diferentes departamentos de la Universidad de Salamanca y de la Universidad Pontificia de Salamanca, el Instituto Hispano Luso de Investigaciones Agrarias, el Instituto Multidisciplinar de Empresa, la Facultad de Ciencias Agrarias y Ambientales, Medialab-Usal, Bisite, MadinUsal y E.I. Industriales

Accesibilidad a las tecnologías de la información y la comunicación.

Se encuentra integrada en la línea de actuación LA-1 “Reforzar las aplicaciones de las TIC para promover los servicios públicos digitales y la alfabetización digital”.

Se promueve entre las personas con discapacidad la utilización de las tecnologías de la información y la comunicación con el apoyo de acciones formativas, en el uso de la información y comunicación.

Se facilita el acceso a contenidos de interés para los habitantes del ámbito, facilitando el acceso a redes wifi en edificios públicos del ámbito e implantando Cartelería Digital en varios espacios públicos del ámbito. Se rehabilita la antigua Fábrica de la Luz de Iberdrola como Centro de Interpretación del río Tormes y sus barrios con contenidos y recursos TIC.



2º.- Se favorecerá la transición entre el medio urbano y el medio natural, a tal efecto el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

En los terrenos del Tormes+ se prevé muy pocas construcciones o edificaciones. Sin embargo es necesaria su presencia para el funcionamiento de determinados usos como el de huertos urbanos por ello, se proyecta un equipamiento público lonja en edificio abierto-estructura metálica que funcione como espacio principalmente polivalente relacionado con la actividad de huertos y de ribera y otros usos culturales y de ocio. Esta edificación se realiza de transición entre huertos y barrios, con el objeto de generar un nodo de centralidad para permeabilizar los huertos a la ciudad.

Además, para garantizar la protección de los ecosistemas y de la biodiversidad se realizarán caminos con tratamiento natural (no urbanizado), corredores y parques que desarrollarán o utilizarán especies

vegetales “de barrera” según su posición en ribera para proteger los distintos ecosistemas y garantizar una transición entre el medio natural artificial o urbanizado y medio natural no antropizado-riberas del Tormes, permitiendo acercar el Río al conjunto de la población y dañar lo menos posible los ecosistemas.

En relación a la superficie destinada a la plantación de especies vegetales o suelos permeables, el proyecto prevé toda la superficie a superficie de cubierta vegetal excepto las instalaciones necesarias relacionadas con la actividad (casetas de huertos, zona de control, lonja cultural, etc) y pasarelas.

3º.-Se promoverá la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

Los objetivos para la matriz azul se desarrollan en el apartado 1.3 del documento así como, las estrategias generales y sus criterios de priorización: *“...El Plan priorizará en su Plan de Acciones medidas encaminadas a la regeneración de la Matriz Azul basadas en criterios de restauración fluvial con intervenciones discretas y según un principio de cautela en el que se recupere el funcionamiento hidromorfológico natural y con él el biotopo. Es decir, otorgando al propio río el protagonismo de la regeneración, dejando que sea él mismo el que actúe con una mínima intervención, de manera que se recuperen las funciones y procesos de la dinámica y los ecosistemas en la mayor medida posible”.*

Los objetivos que se persiguen son:

- Lograr una verdadera integración de la gestión sostenible de los ecosistemas fluviales, el acuífero y los humedales en las políticas de uso y gestión del territorio.
- La recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección a través de trabajos de limpieza o bien, la renaturalización de espacios degradados, espacios verdes y de cauce (incluso en las zonas verdes urbanas).
- Puesta en marcha de un Plan de Patrimonio Hidráulico para la identificación del conjunto y conservación del mismo, así como su puesta en valor como parte esencial del paisaje histórico salmantino en su relación con el medio ambiente en general y con los cursos fluviales en particular.

Estas actuaciones de recuperación se definen por zonas y en concretamente en la 2B:

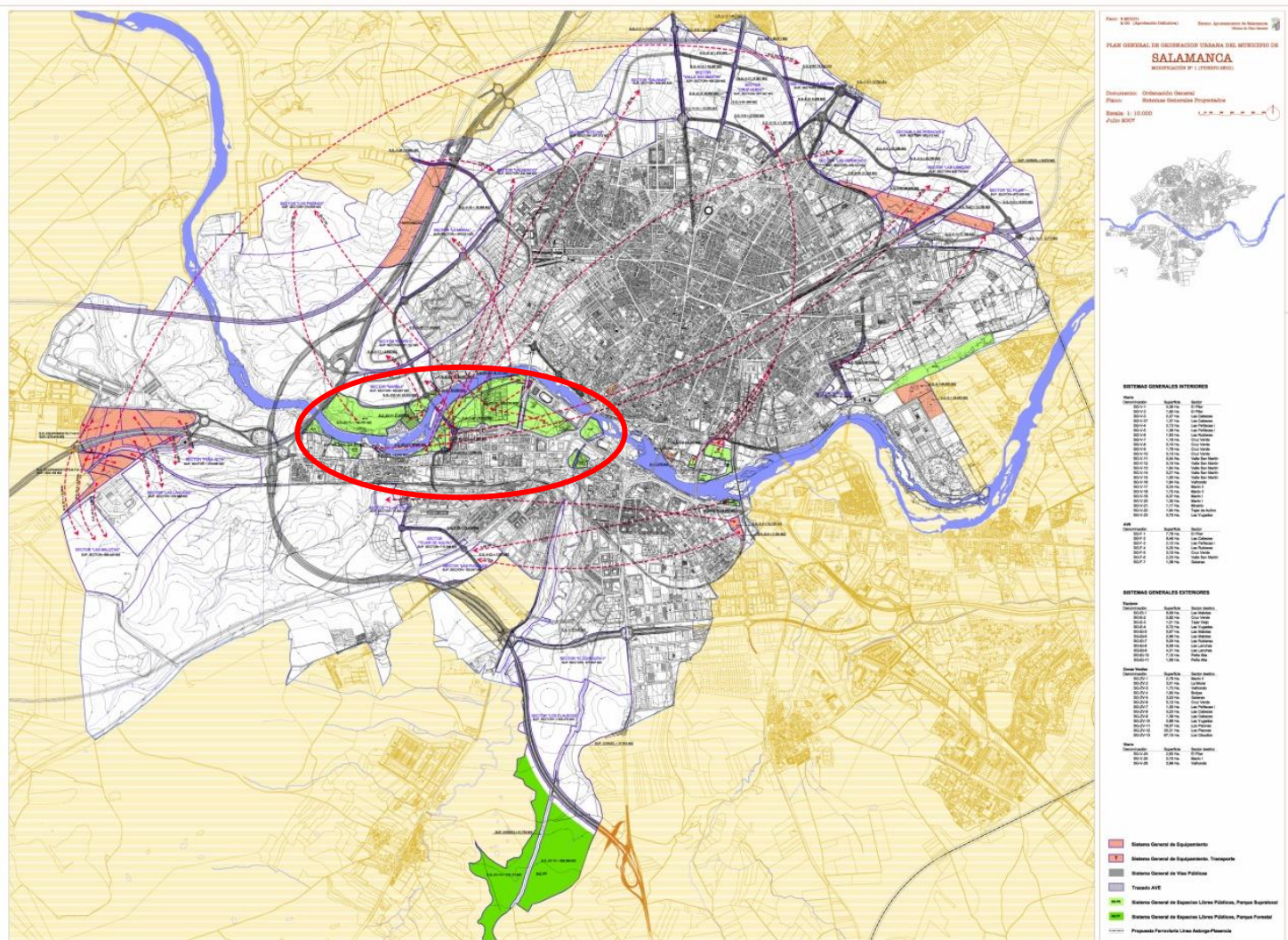
- Salvaguardar las zonas más inaccesibles del río (islas y puntos concretos de las orillas) como reservas para la avifauna y el desarrollo de hábitats riparios en condiciones naturales.
- Desarrollo de un parque forestal de ribera continuo en ambas márgenes en el que existan zonas, correctamente seleccionadas, donde puedan desarrollarse los diferentes estratos característicos de un soto del Tormes: primera banda de sauces y alisos, junto a la orilla, segundo estrato de chopos (*Populus nigra* y *P. alba*) y sauces, y una banda exterior de fresneda y olmeda (resistentes a la grafiosis).
- Delimitación de áreas de protección integral (islas del río) que actúen como reservas de biodiversidad dentro de un entorno urbano.

Señalar que estas propuestas de actuaciones no son cerradas y únicas al ser un Plan VIVO, ABIERTO, PARTICIPATIVO Y EVOLUTIVO por lo que estas propuestas deberán ser ampliadas o más desarrolladas en fases sucesivas.

A continuación, se define la normativa urbanística del ámbito Tormes+ de sistemas generales de parque supralocal del PGOU. En ningún caso se establecen o modifican determinaciones de ordenación general del PGOU. Se define únicamente la edificabilidad máxima conforme a la ordenanza 19ª de aplicación, usos pormenorizados, ordenanzas de aplicación, consideraciones de edificación-urbanización, plazos y estudio económico en función de las especiales características de este ámbito.

Situación, delimitación y clasificación.

El PGOU define estos terrenos como Sistemas Generales de parque supralocal conforme al plano 02_OG del PGOU:



Plano 02_OG_General del PGOU_ Sistemas generales proyectados

- Sistema General de Equipamiento
- T Sistema General de Equipamiento. Transporte
- Sistema General de Vías Públicas
- Trazado AVE
- SG.PS Sistema General de Espacios Libres Públicos, Parque Supralocal
- SG.PF Sistema General de Espacios Libres Públicos, Parque Forestal
- Propuesta Ferroviaria Línea Astorga-Plasencia

La delimitación del parque supralocal del PGOU en la que se va a establecer la normativa urbanística, se define en el plano siguiente, se ha tomado la superficie más restrictiva teniendo en cuenta que el PGOU establece más suelo reservado a parque supralocal.



Plano “delimitación parque supralocal EDUSI Tormes+”.

La superficie de la delimitación anterior asciende a: 721.963,93 m².

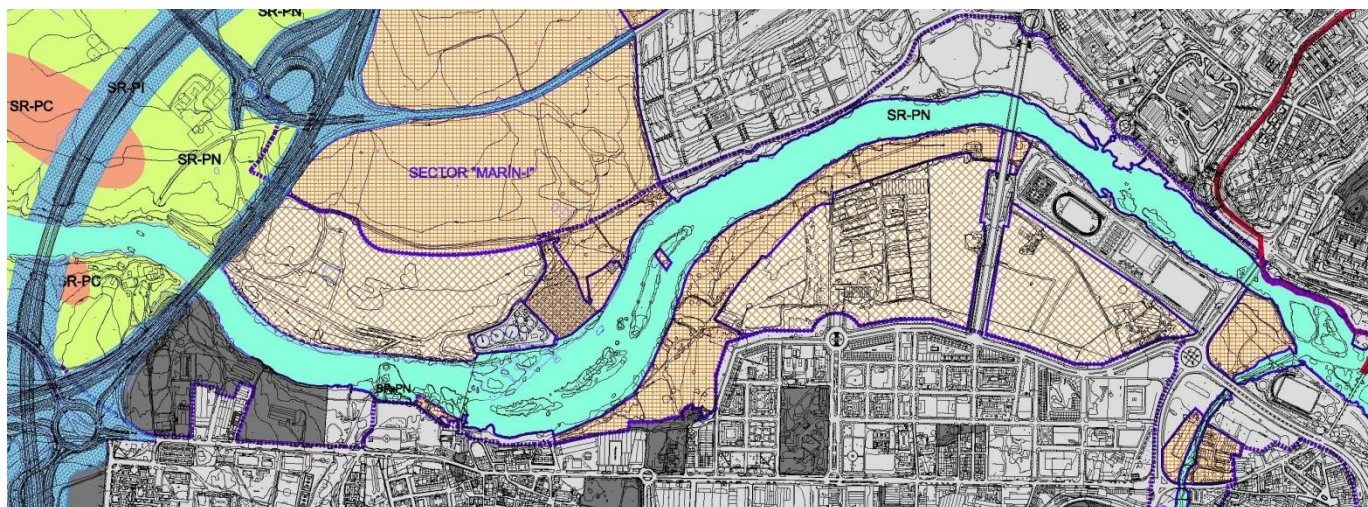
Esta delimitación además coincide en parte, con el ámbito de Edusi Tormes+ y el ámbito 2B del PEPIVB. **Para el resto de los terrenos no incluidos en el plano anterior: “delimitación del parque supralocal Tormes+” será de aplicación el PGOU.**

Las clasificaciones son las siguientes (conforme al PGOU):

- Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos, Parque Supralocal. Terrenos pendientes de planificar.
- Sistemas Generales equipamiento existente y planificados (DGT).
- Suelos rústicos común, (antes clasificados como suelo urbanizable no delimitado, sector Los Pisones) a todos los efectos desclasificados por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOCyL 19/09/2014) conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, apartado b).
- Suelos urbanos no consolidados 24 y 25 ².

² Para poder formar “la red o conexión” de la IVS a los únicos efectos de fijar criterios ambientales de IVS y que sean tenidos en cuenta por sus futuros instrumentos de planeamiento.

- Suelos urbanos.



Plano 01_OG_ Clasificación de suelo del PGOU.

Edificabilidad.

La ordenanza de aplicación es la 19ª de espacios libres públicos de Sistemas Generales, conforme al plano 02_OG del PGOU.

Las condiciones particulares de los espacios libres públicos de sistemas generales de parque supralocal, queda redactado según la Modificación nº 2.11 del PGOU:

El actual texto del art. 8.20.1.a) "Condiciones particulares de los Espacios libres públicos de Sistemas Generales: a) Parques Supralocales", afirma que: "Se podrán realizar instalaciones de usos deportivos sin edificación, con un máximo del 10% de ocupación sobre la superficie total del Parque Supralocal. Cuando la superficie del parque sea superior a 30.000 m² se podrán autorizar instalaciones con edificación destinadas a usos deportivos o culturales siempre que su ocupación no supere el 1% del total de la superficie del Parque Supralocal y la edificabilidad no exceda de 0,02 m²/m². La altura máxima será de 3 plantas y 10,50 metros".

Por otra parte, se ha considerado la conveniencia de permitir, con carácter excepcional el mantenimiento o instalación de construcciones vinculadas al ocio, permitidas en otros sistemas generales de espacios libres (parque forestal) o de sistemas locales de espacios libres. Para ello, y con el fin de mantener un control de los usos y sus condiciones, se propone que se permitan construcciones y/o instalaciones vinculadas al ocio, tales como kioscos, bar-merendero (incluso con zonas de almacenamiento) con categoría máxima de C-D, sin instalación de aparatos musicales, según el artículo 2 de la ordenanza municipal reguladora de establecimientos y actividades. Su edificabilidad y ocupación no podrá sobrepasar 0,01 m²/m² y el 1% respectivamente, o la existente en su caso, con una altura máxima de 6,00 metros. Todo ello con la previa presentación de un estudio técnico que justifique las características y condiciones de la implantación, y la obtención de la debida autorización municipal.

Asimismo, el PGOU en las Ordenanzas tomo I art. 7.6.3.1 (pág.236) define las categorías de los espacios libres públicos en lo relativo a los sistemas generales:

a) *Parques supralocales (EL.1): Parques incluidos dentro del tejido urbano, con una superficie mayor de 20.000 m², que cuentan con un ámbito de influencia a nivel ciudad.*

La edificabilidad existente en el parque supralocal se indica en la siguiente tabla:

Parcela catastral	Titular catastral	Edificabilidad catastral (*)	Uso/estado
37900A003002300001JD 37900A003002300000HS	Ayuntamiento (Asprodes)	2.059 m ²	Enseñanza/almacén
37900A003002290000HU	Familia H.G.	126 m ²	Vivienda aislada
002000400TL73G0001GK	Familia C.S.T.	(**)m ²	Almacén:RUINA
002000600TL73G0001PK	Familia C.	(**)m ²	Almacén:RUINA
37900A003002370000HY	Vivero Salas Bajas	557+377 m ²	Almacén (improductivo)
002400100TL73G0001IK	T.J.T.	111 m ²	Almacén.
002400200TL73G0001JK	Familias B.P./G.B.	94 m ²	Almacén
3775401TL7337F0001EW	MT.J.T.	296m ²	Vivienda aislada
3580501TL7338D0001PQ	D.C.S/familia C.P.	138+25+160	Vivienda aislada+ almacén
5077501TL7357G0001UL	Ayuntamiento	45,16	Bar/cafetería
TOTAL		3.988,16 m² (*)	

(*) A efectos de edificabilidad no se consideran los invernaderos ni en ocupación ni en edificabilidad.

(**) No se computa edificabilidad por su estado de ruina.

Teniendo en cuenta la edificabilidad consumida de 3.988,16 m² según datos catastrales, el cálculo de la edificabilidad es:

$$721.963,93 \text{ m}^2 * 0,02 = 14.439,27 - 3.988,16 (*) = 10.451,11 \text{ m}^2$$

$$721.963,93 \text{ m}^2 * 1\% = 7.219,63 - 3.988,16 (*) = 3.231,47 \text{ m}^2$$

Por lo tanto, teniendo en cuenta los cálculos más restrictivos anteriores (1%), la edificabilidad restante del parque supralocal objeto es: **3.231,47 m²**

Las edificabilidades previstas en el parque supralocal para las actuaciones de la EDUSI son:

USO	EDIFICABILIDAD
Lonja	1.800 m ²
Cafeterías/ (margen derecha e izquierda)	500 m ²
Huertos urbanos (instalaciones propias del uso).	900 m ²

TOTAL	3.200 m ²
-------	----------------------

En conclusión, se cumple la edificabilidad máxima permitida por el PGOU para este ámbito (< 3.231,47 m²). Señalar además que este reparto de edificabilidad/usos es estimado y los números finales se harán en los proyectos de la EDUSI pero, en cualquier caso no se sobrepasará la edificabilidad máxima.

Usos pormenorizados y actividades.

El PGOU establece el uso en el ámbito 2B de, espacios libres públicos. Se entiende por zona de ESPACIOS LIBRES conforme al RUCyL: *sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.*

Por lo tanto, los usos son los establecidos en el 8.20.1.a) de la Modificación nº 2.11 del PGOU. Además los usos pormenorizados se proponen: espacios libres públicos y huertos urbanos (con sus instalaciones), aparcamientos, dotaciones urbanísticas (actividades relacionadas con el medio natural, con la actividad pretendida en la EDUSI, relacionada con huertos, usos agrícolas, abastecimiento alimenticio, recintos feriales y comerciales, patrimonio histórico y su rehabilitación y viarios perimetrales).

Condiciones de edificación y ejecución sistemas generales.

Se ejecutará con los criterios de la infraestructura verde del anexo del PEPIVB. Deberán seguir una serie de criterios para integrarse y cumplir sus objetivos de manera más eficaz.

En general se trata de incluir en la fase de diseño, construcción, mantenimiento, gestión y uso, unos parámetros de sostenibilidad que favorezcan los procesos ecológicos, promuevan la biodiversidad y la conectividad, minimicen el uso de recursos, protejan el ciclo del agua, y faciliten la entrada de la naturaleza en la ciudad. De esta manera se consigue que las zonas verdes y sus espacios aporten mayores beneficios a la ciudad y sus habitantes, a través de los servicios ecosistémicos.

En las zonas de Dominio Público Hidráulico, cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá autorización administrativa previa del organismo de cuenca, tanto en suelo rústico como en suelo urbano o urbanizable.

Los criterios de infraestructura verde para estos espacios están recogidos en el anexo del PEPIVB.

Aparcamientos: Su localización se tratará en el perímetro exterior al parque supralocal y si fuese necesario se realizará en los bordes o perímetro del mismo. En los aparcamientos se utilizarán tratamientos de suelo blandos (tierra apisonada, grabas, pavimentos filtrantes, etc) y presencia de arbolado distribuido en la superficie.

Además será de aplicación la modificación 2.13 del PGOU con la creación de nuevos artículos en el capítulo 8.20 de la ordenanza 19ª.

Art. 8.20.3 Compatibilidad con el uso de Garaje – Aparcamiento.

Además de los usos definidos para cada tipo de Espacio Libre definido en los art. 8.20.1 y 8.20.2, se define como compatible el uso de Garaje – Aparcamiento, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Las entradas y salidas del garaje – aparcamiento, tanto rodadas como peatonales, no dificultarán el uso público previsto en el planeamiento de la superficie, permitiendo su mejor utilización.
- No se desnaturalizará el uso de la superficie, por lo que, en el caso de espacios libres o bien en los arbolados de alineación u otras superficies ajardinadas de las vías públicas, se deberá justificar como mínimo el mantenimiento de dichas superficies verdes o bien la reposición de las mismas.
- Se deberá justificar la posibilidad de plantación de arbolado de porte.
- Al objeto de conseguir la salvaguarda del uso principal de los espacios libres públicos, se garantizará que tanto los sistemas viarios que sirvan de acceso para los vehículos, así como las instalaciones en superficie necesarias para el funcionamiento del aparcamiento subterráneo no superen en ningún caso (junto con el resto de usos dotacionales compatibles existentes o previstos en el Espacio Libre Público) el 10% de su superficie total, tal y como se recoge en el artículo 94.1.2ª del R.U.C. y L., o texto vigente en su momento.
- La urbanización de la superficie cumplirá las exigencias que determine el Excmo. Ayto. de Salamanca, en especial en cuanto a materiales y dimensionamiento de infraestructuras.
- Se deberá justificar la posibilidad de mantenimiento y creación de infraestructuras públicas en la franja de terreno de dominio público, para lo cual ésta tendrá una profundidad mínima de un metro por debajo de la cota más inferior de cualquier infraestructura de servicios públicos existente en el ámbito de actuación.

Del mismo modo, se podrá considerar como uso compatible el de Garaje – Aparcamiento “Aparcamiento privado”, en los casos y con las condiciones señaladas en la Sección Quinta “Normas de compatibilidad de suelo público con subsuelo privado” del Capítulo 7.3 “Uso Garaje – Aparcamiento”, procediendo el Excmo. Ayto. de Salamanca a la delimitación de una división entre el suelo y subsuelo, y previa a los trámites correspondientes de desafectación del subsuelo con carácter patrimonial definido.

Art. 8.20.4 Usos prohibidos.

Todo uso no definido en los artículos precedentes debe considerarse como prohibido.

En las instalaciones de bar-merendero deberán cumplir: El Ayuntamiento autorizará o no la implantación de kioscos provisionales (de temporada) según el régimen general establecido para estas concesiones.

Estar construidas con materiales acordes con el carácter del espacio en que se ubican y perfectamente integrados. Se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos, su diseño requerirá aprobación municipal previa. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

Con la terraza no podrán manipular ni alterar la superficie natural del terreno. El caso de superar la superficie autorizada para terraza o sus instalaciones supondrá sanción administrativa.

Plan de etapas.

El plazo de ejecución para el conjunto de actuaciones, en este ámbito, son hasta el 2022.

Entre las actuaciones a realizar:

1.-LA1-01.01: Centros de interpretación del Tormes.

2.-LA1-02.01: Suministro e instalación de pantallas de cartelería digital en espacios públicos del ámbito para transmitir información de interés a nivel municipal.

- 3.-LA2-01.01 Proyecto técnico para la ejecución de pasarelas peatonales y ciclistas ligeras en Salas Bajas con distancia a salvar entre ambos márgenes de 150 metros, y de adecuación de pasos existentes.
- 4.-LA2-02.01 Ejecución de ampliación de los puentes sobre el ferrocarril en Chamberí y los Alcaldes.
- 5.-LA2-03.01 Desarrollo de Proyectos Técnicos y Ejecución de Carril bici.
- 6.-LA2-03.02 Desarrollo de Proyectos Técnicos y Ejecución de sistema de préstamo de bicicletas.
- 7.-LA2-04.01 Desarrollo de Proyecto Circuito Infantil de Modos de Transporte en Parcela DGT.
- 8.-LA2-05.01 Modificación de viales en el cruce de las Avdas. Ignacio Ellacuría- José Nuñez Larraz.
- 9.-LA3-01.01 Implantación de Soluciones Sostenibles y de Eficiencia Energética, hídrica y de iluminación, en el Parque de Salas Bajas.
- 10.-LA4-01.01 y 02: Desarrollo de Huertos y Zonas Verdes en Parque Fluvial del Río Tormes o de Salas Bajas.
- 11.-LA4-02.01: Desarrollo de Corredor Verde/Ribera fluvial de Salas Bajas a Buenos Aires.
- 12.-LA4-02.02.01: Proyecto técnico para el desarrollo de un Jardín Botánico en Huerta Otea.
- 13.-LA4-02.02.02: Proyecto técnico para el desarrollo de Banco de Semillas en Huerta Otea.
- 14.-LA4-03.01 y 02: Proyecto de Desarrollo y Reconstrucción de Pesquera de Tejares, y adecuación de entorno Fluvial.
- 15.-LA5-01.01 Proyecto técnico de Mejora de la urbanización general, adecuación de redes, dotación de mobiliario urbano e infraestructura complementaria en 12 has de plazas y parques urbanos de los barrios trastormesinos.
- 16.-LA5-02.01.01: Desarrollo de Espacio Deportivo Running&Street Workout Marín.
- 17.-LA5-02.01.02: Adecuación de Equipamiento Deportivo y transformación en miniciudad Deportiva Buenos Aires-Tejares.
- 18.-LA5-02.01.03: Proyecto de Desarrollo de Actividades náuticas en el Río Tormes.
- 19.-LA5-02.01.05: Proyecto de Desarrollo de Recorridos Temáticos por la Riberas del Río Tormes.
- 20.-LA5-02.01.07: Proyecto de Integración de elementos icónicos y de referencia (estatuas, plataformas astronómicas,...).
- 21.-LA6-01.01: Proyecto técnico de adecuación y reurbanización como viario de convivencia de Núcleo Tradicional de Tejares, de la Avda. Juan Pablo II y de eje viario de Chamberí.
- 22.-LA6-03.01: Proyecto Técnico para el desarrollo del Centro de Iniciativas Económicas y Equipamiento Local en Buenos Aires.
- 23.-LA6-03.02: Proyecto de Prestación de Servicios Básicos de Proximidad a vecinos de Buenos Aires.
- 24.-LA6-04.01: Proyecto para el desarrollo del Centro de Emprendimiento e Innovación Social en el ámbito.
- 25.-LA6-05.01: Desarrollo de Equipamientos y servicios complementarios a los Huertos urbanos de Salas Bajas. Desarrollo.
- A1.-LA4-01.02: Lonja de productos de huertos urbanos.
- A2.-LA5-02.01.04: Proyecto de Desarrollo de Espacio Música. Desarrollo de Locales de Ensayo y grabación en el ámbito.
- A3.-LA5-02.01.06: Proyecto de Desarrollo actividades de Dinamización Cultural del ámbito y de los Barrios del Transtormes.
- A4.-LA6-02.01 Organización y desarrollo de programas formativos y de inclusión e intermediación social.

En la documentación gráfica plano IVS PO_04 "PLANO ORDENACIÓN DETALLADA PARQUE SUPRALOCAL. ZONIFICACIÓN: TORMES+" se recoge la ubicación de la ordenación de los distintos proyectos cuya zonificación no es vinculante en el desarrollo de la EDUSI. Señalar que este plano recoge todo el ámbito de la EDUSI y este documento sólo refleja la planificación de las actuaciones del ámbito delimitado en el plano denominado "delimitación parque supralocal TORMES+"(pág. 30) del apartado de la normativa "Situación, delimitación y clasificación ", para el resto del ámbito de la EDUSI es de aplicación la normativa del PGOU.

Estudio de evaluación de los movimientos de población y de mercancías.

Debido a la continuidad del entramado viario existente, así como a la característica de contigüidad de una trama urbana existente y consolidada, la utilización y acceso al ámbito se realizará en su mayoría por sendas peatonales y a pie por lo que no presenta una alteración importante en relación con la capacidad y funcionalidad de la red viaria ni respecto del servicio de transporte público actual.

En cuanto al transporte privado, la incidencia del nuevo parque incrementará el tráfico de la red viaria, para ello la EDUSI ha fomentado la accesibilidad a través de pasarelas peatonales sobre el río, el proyecto de corredores verdes, etc. Por lo que no se prevé un aumento considerable. En cuanto al uso de los huertos, se prevé un aparcamiento colindante a los mismos y teniendo en cuenta que su uso se prolongará durante todo el día, el aumento de tráfico producido por los mismos se dispersará durante el día.

En la actualidad el transporte público de la zona está resuelto mediante tres líneas municipales de autobuses (margen izq.nº 4, 5, 8, 11 y N2 (sur)) (margen drcha. Nº13). En principio parece suficiente en el margen izquierdo pero en el margen derecho se propone a estudio ampliar el trayecto de la línea para facilitar la accesibilidad al ámbito y que ésta discorra en paralelo a la ribera del río.

Además actualmente no se detecta problema alguno de tráfico rodado atraído por las dotaciones y los usos terciarios existentes, ni incluso los fines de semana y otras fechas festivas de mayor afluencia, considerando que tanto las vías como las regulaciones de tráfico cumplen perfectamente su función, no detectando déficit dimensional o acumulaciones de tráfico. Del mismo modo, en cuanto a las cargas y descargas en estos centros, debido a las horas en que se producen no ocasionan otras alteraciones.

Transporte público: Las líneas de autobuses que circulan por el entorno del ámbito del presente documento son la 4, 5, 8, 11,13 y N2 (sur) .



Los datos de recorrido y frecuencia de cada línea son:

04 CEMENTERIO - LOS TORESES

LÍNEA 4: CEMENTERIO - LOS TORESES

C/ LUIS SALA BALUST, 34	C/ LUIS SALA BALUST, 34
GLORIETA RAMIRO II, S/N	Avda. OBISPO SANCHO DE CASTILLA
CAMINO CEMENTERIO (frente Instituto)	FILIBERTO VILLALOBOS, frente 129
AV. DE LOS MARISTAS, frente 48	FILIBERTO VILLALOBOS, 76 (Estac. BUS) (7)
AV. DE LOS MARISTAS, 1	FILIBERTO VILLALOBOS, 46
(5,6,10,11) SAN VICENTE, 106	FILIBERTO VILLALOBOS, 2
(8) SAN GREGORIO, S/N	H Pº SAN VICENTE, 101 (5,6,10,11)
(8) Pº RECTOR ESPERABE, 12	DESENGAÑO, S/N (5,6,10,11)
(1,3,8,9) GRAN VIA, 75	RECTOR ESPERABE, S/N (8)
(1,3,8,9) GRAN VIA, 45	Pza. MERCADO, S/N (3)
(1,2,3,8,9) GRAN VIA, 25 (Correos)	PLAZA DEL EMPRESARIO (1,2,3,8,9)
(8,13) CANALEJAS, 12	Pº CANALEJAS, 1 (8,13)
(8,12) SAN ANTONIO, 40	SAN ANTONIO, 21 (8,12)
ROLLO, 4	ROLLO, 5 (Museo Comercio)
ROLLO, S/N (frente Parque Picasso)	ROLLO, S/N (Parque Picasso)
ROLLO, 96	ROLLO, 99 (7,12)
(7) JESUS ARAMBARRI, 4	JESUS ARAMBARRI, frente 4 (7)
JESUS ARAMBARRI, frente 23	JESUS ARAMBARRI, 23
JESUS ARAMBARRI, 64	JESUS ARAMBARRI, 45
FUENTEGUINALDO, 2	JESUS ARAMBARRI, 73
FUENTEGUINALDO, 28	JESUS ARAMBARRI, 95
JUAN MANSO, frente 38	JESUS ARAMBARRI, 109
(10) LOS TORESES, 17	LOS TORESES, 17 (10)

	Laborables	Sábados	Festivos	4
CEMENTERIO	7:15 a 22:45*	8:15 a 22:39*	9:50 a 22:30	
LOS TORESES	7:15 a 22:45**	8:21 a 22:45**	9:50 a 22:30	
	Frec: 10 min (15')	Frec: 12 min (15')	Frec: 20 min (30')	

05 CIUDAD JARDÍN - LOS ALCALDES

LÍNEA 5: CIUDAD JARDÍN - LOS ALCALDES

CONDE DE ORGAZ, 1	CONDE DE ORGAZ, 1
Avda. SALAMANCA, S/N (Bomberos)	Avda. SALAMANCA (frente Bomberos)
GTA. TRATADO DE TORDESILLAS, S/N	GTA. TRATADO DE TORDESILLAS, S/N
Avda. SAN AGUSTIN, 39	Avda. SAN AGUSTIN, 44
(7,12) Dr. TORRES DE VILLARROEL, 63	Dr. TORRES DE VILLARROEL, 72 (7,12)
(7,12) Dr. TORRES DE VILLARROEL, 37	Dr. TORRES DE VILLARROEL, 42 (7,12)
CARMELITAS, 28	Dr. TORRES DE VILLARROEL, 2 (9)
(6,10,11) CARMELITAS, 94	H Pº CARMELITAS, 85 (6,10,11)
(4,6,10,11) SAN VICENTE, 106	H Pº SAN VICENTE, 101 (4,6,10,11)
(6,10,11) Pº DESENGAÑO, S/N	Pº DESENGAÑO, S/N (4,6,10,11)
(8,11) PADRE IGNACIO ELLACURÍA, frente 45	PADRE IGNACIO ELLACURÍA, 45 (8,11)
(8) FRANCISCO MALDONADO, 17	FRANCISCO MALDONADO, frente 17 (8)
(8) C/ MARIANO ARES Y SANZ, 5	C/ MARIANO ARES Y SANZ, frente 9 (8)
(8) MAYOR DE CHAMBERÍ, 46	MAYOR DE CHAMBERÍ, S/N (Parque) (8)
(8) MAYOR DE CHAMBERÍ, 70	MAYOR DE CHAMBERÍ, 67 (8)
(8) MAYOR DE CHAMBERÍ, 106	MAYOR DE CHAMBERÍ, 109 (8)
C/ SEQUEROS, S/N	C/ SEQUEROS, S/N
C/ ALCALDE CRUZ HERNÁNDEZ, S/N	C/ ALCALDE NAVARRO GONZÁLEZ, 5
C/ ALCALDE CRUZ HERNÁNDEZ, 1	C/ ALCALDE NAVARRO GONZÁLEZ, 85
C/ ALCALDE FERNÁNDEZ DE TROCÓNIZ, 26	C/ ALCALDE FERNÁNDEZ DE TROCÓNIZ, 26
C/ ALCALDE NAVARRO GONZÁLEZ, 85	C/ ALCALDE CRUZ HERNÁNDEZ, 1
C/ ALCALDE NAVARRO GONZÁLEZ, 5	

	Laborables	Sábados	Festivos	5
CIUDAD JARDÍN	7:15 a 22:45*	8:15 a 22:45*	10:00 a 22:30	
LOS ALCALDES	7:15 a 22:45*	8:15 a 22:45*	10:00 a 22:30	
	Frec: 15 min (20')	Frec: 15 min (20')	Frec: 30 min.	

LÍNEA 8: PROSPERIDAD - CHAMBERÍ

(7) ABRAHAM ZACUT, 6 (junto JCyL)	ABRAHAM ZACUT, 6 (junto JCyL) (7)
(7) ARIAS PINEL, 31	ALONSO DEL CASTILLO, frente 1 (7)
(7) ARIAS PINEL, frente 2	Cmno LAS AGUAS, 44 (12)
(12) Cmno LAS AGUAS, 75	Cmno LAS AGUAS, 12 (12)
(12) Cmno LAS AGUAS, S/N (Bulevar)	Pº SAN ANTONIO, 40 (4,12)
(12) Cmno LAS AGUAS, frente 12	Pº CANALEJAS, 12 (4,13)
(4,12) Pº SAN ANTONIO, 21	GRAN VIA, 25 (Correos) (1,2,3,4,9)
(4,13) Pº CANALEJAS, 1	GRAN VIA, 45 (1,3,4,9)
(1,2,3,4,9) PLAZA DEL EMPRESARIO	GRAN VIA, 75 (1,3,4,9)
(1,9) Pza. POETA IGLESIAS, 17	Pº RECTOR ESPERABE, 12 (4)
(4) Pº RECTOR ESPERABE, S/N	SAN GREGORIO, S/N (4)
SAN GREGORIO, S/N	PADRE IGNACIO ELLACURÍA, 45 (5,11)
(5,11) PADRE IGNACIO ELLACURÍA, frente 45	FRANCISCO MALDONADO, frente 17 (5)
(5) FRANCISCO MALDONADO, 17	C/ MARIANO ARES Y SANZ, frente 9 (5)
(5) C/ MARIANO ARES Y SANZ, 5	MAYOR DE CHAMBERÍ, S/N (Parque) (5)
(5) MAYOR DE CHAMBERÍ, 46	MAYOR DE CHAMBERÍ, 67 (5)
(5) MAYOR DE CHAMBERÍ, 70	MAYOR DE CHAMBERÍ, 109 (5)
(5) MAYOR DE CHAMBERÍ, 106	MIGUEL ANGEL, 86
MIGUEL ANGEL, 86	

	Laborables	Sábados	Festivos	8
PROSPERIDAD	7:15 a 22:35*	8:15 a 22:45*	9:45 a 22:45*	
CHAMBERÍ	7:25 a 22:45**	8:15 a 22:45**	9:45 a 22:45**	
	Frec: 20 min (30')	Frec: 30 min	Frec: 30 min	

11 LOS CIPRESES - BUENOS AIRES (Por Hospitales)

LÍNEA 11: LOS CIPRESES - BUENOS AIRES (Por Hospitales)

(1) LOS CIPRESES (Frente Multiusos)	LOS CIPRESES (Frente Multiusos) (1)
(1) Avda. LOS CIPRESES, 84	Avda. LOS CIPRESES, 13 (1)
(1,7) Pº ESTACIÓN, 117 (fr. Estac. TREN) [H]	[H] PLAZA ESTACIÓN (Estación TREN) (1,7)
(1) Pº ESTACIÓN, 85	Pº ESTACIÓN, 106 (1)
(1) Pº ESTACIÓN, 61	Pº ESTACIÓN, 78-80 (1)
(1,10) Pº ESTACIÓN, 29	Pº ESTACIÓN, 6 (1)
(1,10) Pza. ESPAÑA, 7	Avda. MIRAT, 15 (2,6,9,10,13)
(2,6,9,10,13) Av. MIRAT, 22	MIRAT, 43 (fr. Gabriel y Galán) (2,6,9,10,13)
(6,10,13) Av. MIRAT (Gabriel y Galán)	Pº CARMELITAS, 85 (5,6,10)
(5,6,10) Pº CARMELITAS, 94 [H]	[H] Pº SAN VICENTE, 101 (4,5,6,10)
(4,5,6,10) Pº SAN VICENTE, 106 [H]	Pº DESENGAÑO S/N (4,5,6,10)
(5,6,10) Pº DESENGAÑO, S/N	PADRE IGNACIO ELLACURÍA, 45 (5,8)
(5,8) PADRE IGNACIO ELLACURÍA, frente 45	PADRE IGNACIO ELLACURÍA (C.S. Tejares)
PADRE IGNACIO ELLACURÍA (frente C. Salud)	Pº LUNES DE AGUAS, S/N
Pº LUNES DE AGUAS, S/N	Avda. LASALLE, 143 (1)
(1) Avda. LASALLE, frente 143	Avda. LASALLE, 179 (1)
(1) Avda. LASALLE, 152	Pza. TEJARES, 2 (1)
(1) Avda. JUAN PABLO II, 12	Avda. JUAN PABLO II, 71 (1)
(1) Avda. JUAN PABLO II, 46	Avda. JUAN PABLO II, S/N (Piscinas) (1)
(1) Av. JUAN PABLO II (frente Piscinas)	C/ CORIA, (Junto Iglesia) (1)
(1) C/ CORIA, (Junto Iglesia)	

	Laborables	Sábados	Festivos	11
LOS CIPRESES	7:20 a 22:35*	8:20 a 22:40*	10:00 a 22:30	
BUENOS AIRES	7:20 a 22:35*	8:30 a 22:30*	10:00 a 22:30	
(Por Hospitales)	Frec: 15 min (20')	Frec: 20 min (30')	Frec: 30 min.	

13 HUERTA OTEA - SAN JOSE

LÍNEA 13: HUERTA OTEA - SAN JOSÉ

ANTONIO PONZ, S/N	ANTONIO PONZ, S/N
LLORENTE MALDONADO, 21	LLORENTE MALDONADO, S/N
GEORGE BORROW, S/N	LLORENTE MALDONADO, frente 21
MANUEL RAMOS ANDRADE, S/N	GEORGE BORROW, S/N
Avda. Dr. RAMOS DEL MANZANO, S/N	MANUEL RAMOS ANDRADE, S/N
PEÑA DE FRANCIA, S/N	Avda. Dr. RAMOS DEL MANZANO, S/N
(7) PEÑA DE FRANCIA, 1	PEÑA FRANCIA (E.O. Idiomas) (Estac. BUS) (7)
(2) Avda. VILLAMAYOR, 73	PEÑA FRANCIA (junto Parque Villar Mac.) (7)
(2) Avda. VILLAMAYOR, 31	Avda. VILLAMAYOR, 64
(2) Avda. VILLAMAYOR, 1	Avda. VILLAMAYOR, 28
(2,6,9,10,11) MIRAT, 43 (fr. Gabriel y Galán)	Av. MIRAT (Gabriel y Galán) (6,10,11)
(2,6,9,10,11) Avda. MIRAT, 15	Av. MIRAT, 22 (2,6,9,10,11)
(4,8) Pº CANALEJAS, 12	Pº CANALEJAS, 1 (4,8)
(12) Pº CANALEJAS, 90	Pº CANALEJAS, 67 (12)
(12) Pº CANALEJAS, 152	Pº CANALEJAS, 119 (12)
(12) Pº CANALEJAS, 194	Pº CANALEJAS, 159 (12)
Puente PRINCIPE DE ASTURIAS, S/N	Puente PRINCIPE DE ASTURIAS, S/N
(3) JOAQUIN RODRIGO, 38	JOAQUIN RODRIGO, frente 36 (3)
(3,6) HILARIO GOYENECHEA, 29	HILARIO GOYENECHEA, 29 (3,6)

	Laborables	Sábados	Festivos	13
HUERTA OTEA	7:20 a 22:40*	8:20 a 22:40*	9:45 a 22:45*	
SAN JOSÉ	7:10 a 22:50**	8:10 a 22:50**	9:45 a 22:45**	
	Frec: 20 min (30')	Frec: 20 min (30')	Frec: 30 min.	

N2 SERVICIO NOCTURNO (Ruta SUR)

LÍNEA N-2: SERVICIO NOCTURNO (Ruta SUR)

GRAN VIA, 45	GRAN VIA, 45
GRAN VIA, 25 (Correos)	GRAN VIA, 75
Pº CANALEJAS, 12	Pº RECTOR ESPERABE, 12
Pº CANALEJAS, 90	SAN GREGORIO, S/N
Pº CANALEJAS, 152	PADRE IGNACIO ELLACURÍA, 45
Pº CANALEJAS, 194	PADRE IGNACIO ELLACURÍA, S/N
Puente PRINCIPE DE ASTURIAS, S/N	Pº LUNES DE AGUAS, S/N
JOAQUIN RODRIGO, 38	Avda. LASALLE, 143
JOAQUIN RODRIGO, 48	Avda. LASALLE, 179
JOAQUIN RODRIGO, S/N	Pza. TEJARES, 2
MAESTRO SERRANO, S/N	Avda. JUAN PABLO II, 71
HILARIO GOYENECHEA, 29	Avda. JUAN PABLO II, S/N (Piscinas)
Avda. CARLOS I, 105	C/ CORIA, (Junto Iglesia)
CARLOS I, 29 (Plaza de La Vega)	Av. JUAN PABLO II (frente Piscinas)
Pº CUATRO CALZADAS, frente 78	Avda. JUAN PABLO II, 46
Pº CUATRO CALZADAS, frente 60	Avda. JUAN PABLO II, 12
CASTROVERDE, frente 14	C/ ALCALDE CRUZ HERNÁNDEZ, 1
Cmno. MIRANDA, 55	C/ ALCALDE CRUZ HERNÁNDEZ, S/N
Cmno. MIRANDA, 3	C/ SEQUEROS, S/N
Ctra. LA FREGENEDA, 8	LA BEIRA, 68
GUARDA, frente 42	LA BEIRA, 50
RÍO MONDEGO, frente 61	LA BEIRA, 12

	L, M, X, D y Fest.	J, V, S y visperas de Festivos	N-2
GRAN Vía (Ruta SUR)	23:00 a 3:00	23:00 a 4:00	
Servicio Nocturno	Frec: 60 min	Frec: 60 min	

Por parte de la empresa concesionaria de transportes se han facilitado los siguientes datos de usuarios de las mencionadas líneas:

ESTADÍSTICAS DEL TRANSPORTE PÚBLICO URBANO COLECTIVO DE VIAJEROS DE SALAMANCA 2018

- Total de viajeros transportados por línea (Año 2018).

Nº LÍNEA	TRAYECTO	2017	2018	Incremento	
1	Los Cipreses - Buenos Aires (por Centro)	762.605	811.865	+ 49.260	6,5 %
2	Pizarrales - San Julián	1.044.881	1.077.958	+ 33.077	3,2 %
3	Garrido - San José (por Centro)	1.659.596	1.712.304	+ 52.708	3,2 %
4	Cementerio - Los Toreses	1.782.076	1.822.256	+ 40.180	2,3 %
5	Ciudad Jardín - Los Alcaldes	751.545	778.949	+ 27.404	3,6 %
6	Garrido - San José (por Hospitales)	945.926	967.227	+ 21.301	2,3 %
7	Campus Unamuno - Prosperidad	679.721	716.100	+ 36.379	5,4 %
8	Prosperidad - Chamberí	448.767	457.036	+ 8.269	1,8 %
9	Capuchinos - Zurguén	1.401.098	1.467.157	+ 66.059	4,7 %
10	Los Toreses - Vistahermosa	827.635	865.420	+ 37.785	4,6 %
11	Los Cipreses - Buenos Aires (por Hospitale	1.071.802	1.140.450	+ 68.648	6,4 %
12	Barrio Blanco - Montalvo II	641.555	647.758	+ 6.203	1,0 %
13	Huerta Otea - San José	621.523	653.288	+ 31.765	5,1 %
E	Servicios especiales: Rastro, Ferias, Santo	87.556	84.972	- 2.584	-3,0 %
N-1	Ruta Norte (servicio nocturno)	38.603	38.268	- 335	-0,9 %
N-2	Ruta Sur (servicio nocturno)	43.217	42.808	- 409	-0,9 %
TOTALES		12.808.106	13.283.816	+ 475.710	3,7 %

ESTADÍSTICAS DEL TRANSPORTE PÚBLICO URBANO COLECTIVO DE VIAJEROS DE SALAMANCA 2017

- Total de viajeros transportados por línea (Año 2017).

Nº LÍNEA	TRAYECTO	2016	2017	Incremento	
1	Los Cipreses - Buenos Aires (por Centro)	742.178	762.605	+ 20.427	2,8 %
2	Pizarrales - San Julián	980.624	1.044.881	+ 64.257	6,6 %
3	Garrido - San José (por Centro)	1.603.571	1.659.596	+ 56.025	3,5 %
4	Cementerio - Los Toreses	1.697.673	1.782.076	+ 84.403	5,0 %
5	Ciudad Jardín - Los Alcaldes	718.171	751.545	+ 33.374	4,6 %
6	Garrido - San José (por Hospitales)	916.861	945.926	+ 29.065	3,2 %
7	Campus Unamuno - Prosperidad	633.476	679.721	+ 46.245	7,3 %
8	Prosperidad - Chamberí	430.475	448.767	+ 18.292	4,2 %
9	Capuchinos - Zurguén	1.332.533	1.401.098	+ 68.565	5,1 %
10	Los Toreses - Vistahermosa	793.415	827.635	+ 34.220	4,3 %
11	Los Cipreses - Buenos Aires (por Hospitales)	1.043.488	1.071.802	+ 28.314	2,7 %
12	Barrio Blanco - Montalvo II	612.391	641.555	+ 29.164	4,8 %
13	Huerta Otea - San José	542.883	621.523	+ 78.640	14,5 %
E	Servicios especiales: Rastro, Ferias, Santos..	87.246	87.556	+ 310	0,4 %
N-1	Ruta Norte (servicio nocturno)	34.422	38.603	+ 4.181	12,1 %
N-2	Ruta Sur (servicio nocturno)	36.949	43.217	+ 6.268	17,0 %
TOTALES		12.206.356	12.808.106	+ 601.750	4,9 %

ESTADÍSTICAS DEL TRANSPORTE PÚBLICO URBANO COLECTIVO DE VIAJEROS DE SALAMANCA 2016

- Total de viajeros transportados por línea (Año 2016).

Nº LÍNEA	TRAYECTO	2015	2016	Incremento	
1	Los Cipreses - Buenos Aires (por Centro)	681.689	742.178	+ 60.489	8,9 %
2	Pizarrales - San Julián	922.170	980.624	+ 58.454	6,3 %
3	Garrido - San José (por Centro)	1.544.045	1.603.571	+ 59.526	3,9 %
4	Cementerio - Los Toreses	1.620.361	1.697.673	+ 77.312	4,8 %
5	Ciudad Jardín - Los Alcaldes	683.215	718.171	+ 34.956	5,1 %
6	Garrido - San José (por Hospitales)	893.916	916.861	+ 22.945	2,6 %
7	Campus Unamuno - Prosperidad	589.547	633.476	+ 43.929	7,5 %
8	Prosperidad - Chamberí	422.385	430.475	+ 8.090	1,9 %
9	Capuchinos - Zurguén	1.251.243	1.332.533	+ 81.290	6,5 %
10	Los Toreses - Vistahermosa	774.748	793.415	+ 18.667	2,4 %
11	Los Cipreses - Buenos Aires (por Hospitales)	1.021.572	1.043.488	+ 21.916	2,1 %
12	Barrio Blanco - Montalvo II	595.918	612.391	+ 16.473	2,8 %
13	Huerta Otea - San José	500.606	542.883	+ 42.277	8,4 %
E	Servicios especiales: Rastro, Ferias, Santos..	96.649	87.246	- 9.403	-9,7 %
N-1	Ruta Norte (servicio nocturno)	29.129	34.422	+ 5.293	18,2 %
N-2	Ruta Sur (servicio nocturno)	33.459	36.949	+ 3.490	10,4 %
TOTALES		11.660.652	12.206.356	+ 545.704	4,7 %

A la vista de lo anterior se considera que el ámbito de la actuación se considera suficientemente conectado y con buena frecuencia de paso, con conexiones con otras líneas urbanas de transporte público, fundamentalmente en el primer cinturón de la ciudad.

En cuanto a otros datos, destacar que a finales de 2016 un 50 % de la flota de autobuses estaba propulsada por gas natural mientras que a finales de 2018 ya lo está más de un 70 % de la misma.

Estudio económico

El estudio económica (provisional) de las actuaciones para el parque supralocal y contenidas en la EDUSI son las siguientes:

OPERACIONES DE LA EDUSI TORMES+ RELACIONADAS CON EL PEPIVB									
LÍNEA DE ACTUACIÓN	OF	CÓDIGO	ACTUACIONES	B- IMPORTE ESTIMADO TOTAL					
LA 01	Nº Ops	3	LÍNEA DE ACTUACIÓN 1 - REFORZAR LAS TICS	0,00 €					
LA2: Fomentar la movilidad urbana sostenible	OE 4.5.1. MOVILIDAD	2.1.1	Proyecto técnico y Ejecución de nueva pasarela peatonal y ciclista en Salas Bajas con distancia a salvar entre ambas márgenes de 150 metros	1.488.461,18 €					
		2.1.2	Proyecto técnico y Ejecución de adecuación de pasarelas peatonales y ciclistas existentes	580.596,24 €					
		2.1.3.1	Proyecto de Conectividad de Operaciones EDUSI a través de modos de Transporte Sostenible - Carril Bici con sección tipo Ayuntamiento	195.000,00 €					
		2.1.3.2	Desarrollo de Proyectos Técnicos y Ejecución de sistema de préstamo de bicicletas	90.000,00 €					
LA 02	Nº Ops	5	LÍNEA DE ACTUACIÓN 2 - MOVILIDAD SOSTENIBLE	2.354.057,42 €					
LA3: Aumentar el uso de las energías renovables y mejorar la eficiencia energética en las infraestructuras y servicios públicos	OE 4.5.3. EFI. ENERGÉTICA	3.1	Implantación de Soluciones Sostenibles y de Eficiencia Energética, hídrica y de iluminación, en el Parque de Salas Bajas (ALJIBE)	272.000,00 €					
		3.3	Producción de Energía Renovable y Ejecución de Cubierta Sostenible con funcionamiento a modo de Lonja	718.000,00 €					
LA 03	Nº Ops	3	LÍNEA DE ACTUACIÓN 3 - EFICIENCIA ENERGÉTICA	990.000,00 €					
LA4: Desarrollar y promocionar el patrimonio natural de las áreas urbanas	OE 6.3.4. PATRIM. NATURAL	4.1	Reconstrucción de Pesquera de Tejares	357.763,60 €					
			LIQUIDACIÓN - Reconstrucción de Pesquera de Tejares	35.776,36 €					
		4.2	Desarrollo de Corredor Verde/Ribera fluvial en ambas márgenes del río (banda de Policía) y desarrollo de zona Marín	1.827.026,22 €					
		4.3	Proyecto y Ejecución de HUERTOS URBANOS en zona de La Salle, así como desarrollo del Reglamento para la regulación de Huertos	2.434.436,36 €					
LA 04	Nº Ops	3	LÍNEA DE ACTUACIÓN 4 - PATRIMONIO NATURAL	4.655.002,54 €					
		5.2.1	Desarrollo de Contenidos Culturales EDUSI. Recorridos Culturales	50.000,00 €					
LA 05	Nº Ops	6	LÍNEA DE ACTUACIÓN 5 - MEJORA DEL ENTORNO URBANO	50.000,00 €					
		6.4.2	Proyecto y Rehabilitación de Noria de Sangre	60.000,00 €					
T+	Nº Ops	38	SITUACIÓN GLOBAL	8.049.059,96 €					

CAP.8.Estudios de detalle SUNC16 SUNC-24 y SUNC-25.



APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIOS DE DETALLE SU-NC-16 SU-NC-24 SU-NC-25



**Ayuntamiento
de Salamanca**



Interreg
España - Portugal

Fondo Europeo de Desarrollo Regional
Fundo Europeu de Desenvolupament Regional



UNIÓN EUROPEA
UNIÃO EUROPEIA



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-16

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-16

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

1.1 Situación.

1.2 Topografía

1.3 Estructura de la propiedad.

1.4 Usos del Suelo.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

1.6 Elementos que deben conservarse.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

2.1.2 Calificación del suelo.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

2.2.2 Reservas de suelo.

2.2.3 Reservas para la construcción de viviendas con protección pública, índice de variedad de uso e índice de variedad tipológica.

2.2.4 Cuadro Resumen

2.3 Coeficientes de ponderación y cálculo del Aprovechamiento Medio

2.4 Infraestructuras.

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

2.6 Resumen ejecutivo

2.7 Normativa en materia de protección civil

2.8 Estudio de evaluación de población y mercancías

2.9 Estudio de ruido.

3 NORMATIVA

3.1 Ordenanzas de usos del suelo.

3.2 Manzana Compacta Intensiva.

3.3 Bloque Abierto y Bloque Abierto VPP

3.4 Sistema General de Equipamiento

3.5 Resto de Calificaciones

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

5.2.3 Honorarios Técnicos

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

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, la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, la Ley 9/2010, de 30 de agosto, la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, la Ley 1/2012, de 28 de febrero, la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, la Ley 8/2014, de 14 de octubre, la Ley 4/2015, de 24 de marzo, la Ley 2/2017, de 4 de julio y al reciente Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019 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, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por la Ley 11/2013, de 23 de diciembre, por el Decreto 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, por la Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la Ley 10/2014, de 22 de diciembre y por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo que, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

1.1 Situación.

El área de planeamiento se sitúa en contacto con la delimitación del Casco Histórico y al pie de la fachada tradicional de la ciudad de Salamanca, siendo sus límites lo siguientes:

Norte: Parcela del Colegio Sagrado Corazón.

Sur: Acceso al Parque del Paseo Fluvial y Río Tormes.

Este: Calle Huertas.

Oeste: Avenida de los Reyes de España.

1.2 Topografía

Topográficamente, los terrenos ofrecen una superficie bastante horizontal, con suave pendiente hacia el límite Este. Sin embargo, es de destacar que el acceso del Sector a la Avenida de los Reyes de España, debe superar la altura de 3,39 metros.

1.3 Estructura de la propiedad.

Dentro del sector existen, únicamente, tres titulares de distintas unidades registrales:

Parcela 5876802: Almacén de materiales de construcción Santiago Criado.

Parcela 5876804 y Parcela 5876803 (parcial).

El conjunto de las tres parcelas, delimita un ámbito total del sector de 11.268 m².

1.4 Usos del Suelo.

La parcela de Almacén de materiales de construcción, esta ocupada por una serie de naves y varias edificaciones destinadas a Oficinas.

La parcela 5876804, esta edificada con una construcción de una planta con destino a local.

La parcela 5876803, esta dedicada a jardines privados de la vivienda unifamiliar que cuenta con acceso por la Avda. de los Reyes de España.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

Se adjunta la ficha correspondiente del P.G.O.U. de Salamanca que establece las determinaciones de ordenación general, tanto las de obligado cumplimiento como aquellas potestativas que ha sido fijadas en el Plan General.

La densidad bruta de edificación se establece en 0,50 m²/m², siendo la densidad máxima de edificación descontando la superficie de terrenos reservada para el Sistema General de Equipamiento, de 0,84 m²/m². La densidad máxima de población se establece en 70 viv/ha (47 viviendas).

El plano informativo nº 4, recoge gráficamente las propuestas de ordenación de carácter vinculante.

FICHA Nº 16	SECTOR DE SU-NC Nº 16 (Avda. de los Reyes de España)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	11.268 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	6.698 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Parcela Residencial: los correspondientes a la tipología escogida en zona 4 Parcela de Equipamiento general: los correspondientes a la Ordenanza 12ª en zona 4 Parcela de espacio libre público S.L.: la establecida en el Art. 8.20.2 de las Ordenanzas
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	5.634 m ² (0,50 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	5.634 m ² (0,84 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	47 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	27 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	10 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	4.570 m ² con destino a Sistema General de Equipamiento
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Bloque abierto o edificación en manzana compacta o entre medianeras
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Las señaladas en el plano SU-NC.15/16 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado. La parcela de equipamiento tendrá una altura máxima de 3 plantas y 10,50 mts de altura total, no sobrepasando la altura de 7,50 mts desde la cota de acera de la Avda. de los Reyes de España.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

1.6 Elementos que deben conservarse.

Dentro del ámbito del Sector SU-NC-16, no existe ningún elemento protegido que deba ser conservado.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

Según determina el Art. 131 del RUCyL, en los sectores de suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada, los Estudios de Detalle son los instrumentos adecuados para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Asimismo, el Art. 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidos en el PGOU.

Las determinaciones de ordenación general, establecidas en el PGOU para este sector, consisten por un lado en la definición de un terreno con destino a Sistema General de Equipamiento, con fachada principal recayente al Paseo Fluvial y al Río Tormes, y por otro en la definición de un viario local que conecta la calle Las Huertas con la Avda. de los Reyes de España, planteando la zona edificable lucrativa al norte de dicho viario.

La presente ordenación respeta íntegramente dichas determinaciones y dispone la edificación residencial mediante la definición de dos bloques edificables; uno paralelo al viario establecido y que se define como exclusivamente peatonal y otro que viene a configurar con las dos parcelas unifamiliares colindantes, un conjunto en forma de manzana compacta.

El Estudio de Detalle extiende la directriz de ordenación del PGOU que afecta a la parcela de Sistema General de Equipamiento, que limita a 7,50 mts, la altura que puede disponer la edificación en relación a la cota de acera de la Avda. de los Reyes de España, a los dos edificios residenciales previstos, que igualmente contarán con la misma limitación volumétrica, en razón de la especial localización de los edificios en relación con la fachada tradicional de la ciudad.

2.1.2 Calificación del suelo.

El plano nº 1 de Ordenación recoge las calificaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle y que son las siguientes:

- Manzana Compacta Intensiva.
- Bloque Abierto.
- Sistema General de Equipamiento.

- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Vías Públicas.
- Zona libre de uso y dominio privado G-2.
- Zona libre de uso y dominio privado G-3.

Es de destacar que las calificaciones de Manzana Compacta Intensiva y Zonas Libres de uso y dominio privado G-2 y G-3, configuran una única parcela, a efectos urbanísticos, quedando abierta la posibilidad para el Proyecto de Actuación de definir una única parcela catastral que englobe a los dos calificaciones residenciales (Bloque Aislado y Manzana Compacta Intensiva mas Zonas Libres de uso y dominio privado G-2 y G-3) o bien dos parcelas catastrales diferenciadas.

Las parcelas de Sistema General de Equipamiento, Sistema Local de Espacios Libres Públicos y Sistema Local de Vías Públicas, serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Salamanca.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

Siendo la superficie bruta del sector de 11.268 m² y la densidad bruta de edificación de 0,50 m²/m², los derechos edificables serán:

$$11.268 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.634 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Aplicando la máxima densidad residencial establecida en 70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales, se obtiene: 11.268 m² - 4.570 m² = 6.698 m²

$$0,6698 \text{ ha} \times 70 \text{ viv/ha} = 47 \text{ viviendas.}$$

2.2.2 Reservas de suelo.

Para el conjunto de los Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, se reservarán al menos 25 m² por cada 100 m² construibles en suelo urbano no consolidado, todos ellos de titularidad y uso público.

$$25\% \text{ s/} 5.634 \text{ m}^2 = 1.408,50 \text{ m}^2$$

Descomponiéndolos en 15% para los Espacios Libres y 10% para Equipamientos Públicos, obtenemos:

Exigencia mínima de Espacios Libres Públicos:

$$15\% \text{ s/}5.634 \text{ m}^2 = 845,10 \text{ m}^2$$

Prevista en el Estudio de Detalle: 1.076 m²

Exigencia mínima de S.L. de Equipamiento Público:

$$10\% \text{ s/}5.634 \text{ m}^2 = 563,40 \text{ m}^2.$$

Teniendo en cuenta que el Art. 106 del RUCyL establece que puede admitirse que las superficies reservadas para el Sistema Local de Equipamiento, (existe un déficit de 332,50 m², ya que el sistema local de espacios libres tiene un sobrante de 230.90m²) cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones públicas, y teniendo en cuenta que la actuación incorpora un Sistema Local de vías públicas de carácter peatonal de 1.382 m², no estrictamente necesario para la ordenación de la zona y que las vías públicas forman parte de las dotaciones públicas, se considera sustituida la cesión para Equipamiento local por la reserva prevista para el viario peatonal.

Plazas de aparcamiento.

Plazas de aparcamiento. Dos plazas de aparcamiento, al menos la mitad de uso público, por cada 100 m² construibles.

$$2\% \text{ s/}5.634 \text{ m}^2 = 112 \text{ plazas.}$$

Plazas exigibles de uso público: 56 plazas.

Plazas previstas en el Estudio de Detalle: 62 plazas.

Siendo para discapacitados $56/40 = 2$ plazas.

Plazas previstas para discapacitados: 2 plazas.

2.2.3 Reservas para la construcción de viviendas con protección pública e índice de variedad de uso.

El Art. 38 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece que el planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 % de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado. En este sentido, el Estudio de Detalle plantea la reserva del 30% de la edificabilidad residencial (1.690m²), con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En relación con el índice de variedad de uso, conforme al art. 86.2.d) debe ser el 10%, excluidas las viviendas con protección pública.

$$5.634 \text{ m}^2 - 1.690 \text{ m}^2 = 3.944 \text{ m}^2$$

$10\% * 3.944 \text{ m}^2 = 394 \text{ m}^2$ con destino a uso compatible con el predominante.

El índice de variedad tipológica, expresa el porcentaje de edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes a la predominante conforme al PGOU, en este caso el PGOU no establece exigencia mínima.

2.2.4 Cuadro resumen

Parcela	Calificación	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable m ²	Tipología	Nº total de viviendas	Viviendas libres	Viviendas VPP
1	Bloque abierto (Libre)+10%IVU	927,95	2,873	2.666	Bloque abierto con uso compatible (394m ²)	20	20	-
2	Manzana compacta	804,15	1,59	1.278	Manzana compacta	12	12	-
3	Bloque abierto Libre y VPP	588,23	2,873	1.690	Bloque abierto	15	-	15
		2.320,33		5.634		47	32	15

2.3 Coeficientes de ponderación y cálculo del Aprovechamiento Medio

Derechos edificables: 5.634 m²

En relación con los coeficientes de ponderación del uso predominante residencial:

USO RESIDENCIAL RESIDENCIAL manzana compacta				
1	San Esteban	197.000	110m ²	https://www.idealista.com/inmueble/87643770/
2		289.999	110 m ²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-ascensor/153437922/d?RowGrid=23&tti=1&opi=301
3	Dominicos	147.000	50	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/trastero/151724244/d?RowGrid=7&tti=1&opi=301
Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de 2.455€				

A continuación se recoge las fichas de los testigos citados:

10/11/2019 Piso en venta en San Esteban-San Cristobal, Centro, Salamanca — Idealista

idealista

Profesional
inmobiliaria Salamanca



inmobiliaria Salam...
Salamanca

923 923 008
Ref.: 9626



Nota personal

Piso en venta en San Esteban-San Cristobal

Centro, Salamanca

197.000 €
110 m² | 5 hab. | 2ª planta exterior con ascensor

Características básicas

110 m² construidos, 90 m² útiles
5 habitaciones
2 baños

Segunda mano/para reformar
Orientación este
Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 2ª exterior
Con ascensor

Comentario del anunciante

"¡Oportunidadddd! Piso en venta junto a Calle San Pablo de 90 m² útiles distribuidos en 5 dormitorios, 2 baños, cocina equipada y salón... 2ª con ascensor NUEVO. Comunidad mensual de 110€/mes.. Calefacción central. Orientación Este. TODO EXTERIOR excepto baños y cocina. Suelos de terrazo. Ventanas de aluminio. puertas de origen. Le informamos sin compromiso. Certificado de eficiencia energética pendiente de solicitar por la propiedad. REF 9626."


Ubicación

<https://www.idealista.com/inmueble/87643770/>

1/2

10/11/2019 Piso en Centro - 153437922 | Fotocasa



ESTE MES TÚ COMPRAS EL COCHE



Municipio, barrio, CP...

Buscar

Publica tu anuncio gratis

289.999 €

Sugerir un precio Calcular tu cuota

¿Cuánto debería valer esta vivienda?

Comprar estimación de precio por 9,99€

4 habs. 2 baños 110 m² 2ª Planta 2.636 €/m²

Piso en Centro

Gran oportunidad de vivir en pleno centro monumental a un gran precio!!! A escasos metros de la Plaza Mayor!!! Con 110 m² útiles distribuidos actualmente en cuatro dormitorios, dos baños (uno dentro del dormitorio principal), salón y cocina independiente. Segunda planta con ascensor y

Leer más

☐ Pedir más datos al anunciante

Agua caliente
Gasóleo

Calefacción
Gasóleo



<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-ascensor/153437922/dtRowGrid+2345+1.8opi+301>

19/11/2019 Publicar Piso en Universidad - Dominicos - 151724244 | fotocasa

Municipio, barrio, CP...

< Anterior Siguiente >

DESTACADO

10/7

147.000 €

Sugerir un precio

¿Cuánto debería valer esta vivienda?

Comprar estimación de precio por 9,99€

2.940 €/m²

Piso en Universidad - Dominicos

Venta de pisos nuevos a estrenar de 55 m2 hasta 70 m2 de superficie construida distribuidos en salón, cocina americana o independiente, 2 dormitorios y baños. Edificio de piedra de Villamayor. Cuentan con suelos de tarima y granito. Cocina amueblada y equipada con electrodomésticos. Calefacción de

Leer más

☒ Estado Muy bien ☒ Antigüedad 10 a 20 años

☒ Tiene día y noche

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/traders/151724244/d?RowGrid=7&B=1&opi=301> 1/8

USO RESIDENCIAL bloque abierto				
4	Reyes de España	149.000	55	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-ascensor-amueblado-parking-television-internet/140735518/d?RowGrid=106&tti=1&opi=301
5	Dominicos	249.000	85	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-parking-ascensor/149429159/d?RowGrid=78&tti=1&opi=301
6	Reyes de España	240.000	75	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-parking-ascensor-television/152345534/d?RowGrid=3&tti=1&opi=301
Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de 2.946 €				

Las fichas de los testigos son las siguientes:


10/11/2019
Fotocasa

Piso en Prosperidad - Camino de las Aguas - 152345534 | fotocasa

LEVANTA TU MANO
CONTRA EL CÁNCER DE MAMA

Municipio, barrio, CP... Buscar

< Anterior Siguiente >



240.000 €

¿Cuánto debería valer esta vivienda?
Comparar estimación de precio por 9,99€

3.200 €/m²

Piso en Prosperidad - Camino de las Aguas
Exclusiva vivienda semi-nueva con altas calidades en uno de los mejores edificios de la ciudad!!! Con una superficie de 85 m2 construidos y 75 m2 útiles. Distribuida en amplio salón, cocina totalmente equipada y amueblada, tres dormitorios con armarios empotrados, uno de ellos en el último piso que

Leer más

Gas Natural Casi nuevo

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-parking-ascensor-televisi...> 1/8

Vivienda de protección oficial

Para el cálculo de los precios de la vivienda de protección oficial, se parte del Precio Básico Nacional (PNB), establecido para 2.019 en 758 €/m² y los coeficientes determinados por la Orden FOM/785/2008, de 16 de mayo (BOCyL 20/05/08)/ para el ámbito municipal (=Salamanca: ámbito 1º-B): 2,08

Con los datos anteriores, se obtiene un precio de venta para el metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial de régimen general:
758*2,08=1.576,64 €/m² útil

Uso Comercial

Basándose en el análisis de precios de venta de comercial en zonas afines a la que nos ocupa según la relación siguiente, se obtiene:

	USO comercial			
7	Reyes España	382.000	682m ²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/salamanca-capital/universidad-dominicos/153139224/d?RowGrid=2&tti=1&opi=301
8	Dominicos	300.000	120m ²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/salamanca-capital/universidad-

				dominicos/146341364/d?RowGrid=6&tti=1&opi=301
9	San Esteban	80.000	55 m²	https://www.idealista.com/inmueble/84091297/
Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de 1.437 €				

Las fichas son las siguientes:


10/11/2019 Local en Universidad - Dominicos - 153139224 | fotocasa

Publicar

LOS MEJORES ESPACIOS PARA TU NEGOCIO

Municipio, barrio, CP...

< Anterior Siguiente >



382.500 €

Sugerir un precio

¿Cuánto debería valer esta vivienda?
Comprar estimación de precio por 9,99€

682 m² Bajos: 561 €/m²

Local en Universidad - Dominicos
Amplio local distribuido en dos plantas. La planta semisótano consta de 485,37m útiles y la planta baja de 143,16m² útiles. Con 116,27m de fachada a calle principal y 6m de fachada del sótano a calle secundaria. Altura de 4m. Fondo de 11,5m.

Estado: Muy bien Planta: Bajos

<https://www.fotocasa.es/les/comprar/local-comercial/salamanca-capital/universidad-dominicos/153139224/d?RowGrid=2&tti=1&opi=301> 1/8


10/11/2019 Local en Universidad - Dominicos - 148341364 | fotocasa

Publicar

LOS MEJORES ESPACIOS PARA TU NEGOCIO

Municipio, barrio, CP...

< Anterior



300.000 €

Sugerir un precio

¿Cuánto debería valer esta vivienda?

Comprar estimación de precio por 9,99€

2.500 €/m²

Local en Universidad - Dominicos
Oportunidad en la zona monumental de Salamanca!! Local preparado para tienda con una superficie de 120 m² en dos plantas (60 m² en planta baja y 60 m² en planta sótano). Suelos de cerámica y tarima, escape de 3 metros, fachada de 5 m² y patio comunitario de uso y disfrute del local. Con

Leer más

☒ Estado Casi nuevo ☒ Antigüedad 10 a 20 años

☒ Planta https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/salamanca-capital/universidad-dominicos/148341364?idRowGrid=6&ti=1&opi=301 1/3

10/11/2019 Local en venta en San Esteban-San Cristobal, Centro, Salamanca — idealista

idealista

Profesional **Inmobiliaria De Castro Gil**  Inmobiliaria de Cas... **Salamanca**  **923 927 850** Ref.: VL26



Nota personal

Local en venta en San Esteban-San Cristobal

Centro, Salamanca

80.000 €

64 m² | 1.250 eur/m²

Características básicas

64 m² construidos, 55 m²

útiles

Segunda mano/buen estado

Distribución diáfana

1 aseos o baños

Certificación energética: no indicado

Edificio

Bajo

Equipamiento

Cocina completamente equipada

Comentario del anunciante

"Venta de local junto a Canalejas

En estos momentos está preparado como bar

Amplia barra y espacio para bastantes mesas

Suelos rústicos.

Bomba de calor y frío.

Fachada en esquina con amplios ventanales.

Un baño.

Cocina."

<https://www.idealista.com/inmueble/84091297/>

1/2

	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Superficie Edificable m ²	Coficiente Ponderación	Edificabilidad ponderada
Vivienda Unifamiliar	3.404,61	1,20	4.085,53	1	4.085,53
Bloque Aislado V.P.P	673.54 625.87	2,90	1.953.27 1.815.03	1,715	6.462,63
Bloque Aislado	535.50	2,90	1.552.94	0.738	1.146,07
Bloque Aislado+ Z.L.P.+ uso compatible (10%)	1.794,19	1,758	1.974,88	0,738	1.457,46
			1.179,3	0,949	1.119,16
	7.033.71		12.560,95		14.270,85

Por lo tanto, se obtienen los siguientes coeficientes de ponderación:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
Vivienda libre bloque abierto	1
Vivienda libre manzana	0,83
Vivienda de protección oficial	0,54
Terciario en bajos	0,49

Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante (en este caso vivienda libre), previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

Según establece el Art. 107 del RUCyL, el aprovechamiento medio será:

Calificación	Superficie edificable m ²	Coficiente ponderación	Edificabilidad ponderada
Bloque abierto (Libre)	2.272	1	2.272
Manzana compacta	1.278	0,83	1.060,74
Bloque abierto VPP	1.690	0,54	912,6
Compatible residencial en bajos	394	0,49	193,06
			4.438,4

Aprovechamiento medio $\frac{4.438,4 \text{ m}^2}{11.268 \text{ m}^2} p = 0,439 \text{ m}^2 p/\text{m}^2$

Los propietarios incluidos en el sector tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.

2.4 Infraestructuras.

El plano nº 4 de los Planos de Ordenación esboza las nuevas redes correspondientes a los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y red eléctrica.

Las obras de canalización, discurrirán siempre que sea posible, por zona de acera; en caso de ir por calzada, la distancia mínima al bordillo de resalto será de cincuenta centímetros.

Para el diseño de la red de agua potable y contra-incendios, se seguirán las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica NTE-IFA, Instalaciones de Fontanería, Abastecimiento.

Las tuberías se realizarán de fundición dúctil clase K-9, protegidas mediante lecho y relleno de arena. Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán pozos de registro, realizados en hormigón, con tapa de fundición, donde se dispondrán válvulas de corte que permitan la independencia de suministro con otros tramos, posibilitando la reparación de averías sin que sea necesario el corte total de la instalación.

La red suministrará las necesidades totales de consumo de agua, tanto las particulares de cada parcela como las de previsión de riego de espacios públicos e hidrantes de incendios.

El trazado de la red discurrirá por debajo de las calzadas, a una profundidad media de 120 cms, profundidad ésta considerada suficiente para protección contra cargas de superficie y heladas y separada 50 cms, como mínimo, de las redes de alcantarillado y drenaje.

Las acometidas a las distintas parcelas se realizarán, como mínimo, en tubería de polietileno de Ø 50 mm., mediante collarines de toma.

El cálculo de la red de alcantarillado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena. 0,5-3 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, y de los espacios libres de uso público.

- Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con las Normas Tecnológicas de la Edificación que les sean de aplicación.

El material previsto para los tubos es el PVC con juntas elásticas, estimándose como necesario un Ø mínimo de 315 mm. Los tubos se colocarán sobre lecho de gravilla, disponiéndose pozos de registro en los quiebros, cambios de pendiente y en todo caso a distancias no superiores a los 50 m.

Las acometidas a parcelas se realizarán también con tubería de PVC de Ø 200 mm. con vertido preferentemente a pozos, admitiéndose así mismo, la conexión a los colectores generales mediante arqueta ciega o pieza en T.

En las cabeceras de los ramales se dispondrán pozos de limpia conectados a la red de abastecimiento de modo que suministren un caudal mínimo de 2,5 lts./seg.

La pendiente mínima de los colectores será de 0,5% estimándose para su cálculo a justificar en el proyecto de urbanización de un caudal mínimo de 2,5 lts./seg., un máximo de 15 lts./seg., y una velocidad media de 2 m./seg.

Por cada pozo de registro se dispondrán dos sumideros, uno en cada lado de la calzada, conectados al pozo mediante tubería de PVC de Ø 200 mm.

Los sumideros se realizarán en hormigón con rejilla sumidero de fundición.

La red de energía eléctrica irá canalizada, a partir del centro de Transformación sito en la calle Huertas, dentro de un tubo normalizado de PVC de 160 mm. de diámetro para baja tensión y media tensión.

Se dispondrán en arquetas normalizadas en curvas, cambios de dirección y nunca a una distancia mayor de 50 m.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por R/D 84212002 de 2 de agosto.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en ITC-BT-10.

Las líneas de distribución en baja tensión irán en cable del tipo RV de 240 mm². Las derivaciones individuales serán en cable del tipo RV de 50 mm².

El proyecto de la red de alumbrado público se adaptará a los valores luminotécnicos establecidos en la "Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética", del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA).

- Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación). La vida prevista debe ser superior a 18 años.
- La estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso para su elección, por lo cual al realizarse el Proyecto de Urbanización se definirá concretamente el tipo y características de la misma para su correcta elección.
- La red de distribución será subterránea.

En cualquier caso cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión RD 842/2002 de 2 de agosto y concretamente la ITC-BT-09.

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

El presente Estudio de Detalle cumple las exigencias relativas a la supresión de barreras urbanísticas, establecidas en la Ley 3/1988 y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 217/2001).

Las aceras proyectadas cuentan con un ancho mínimo de 1,50 mts. por lo que se cumple lo establecido en el Art 16 del citado Reglamento.

Igualmente, las pendientes longitudinales de los itinerarios peatonales, cuentan con pendientes inferiores al 6%, por lo que queda cumplido el Art. 18 del mismo Reglamento, tal y como expresa el plano nº 3, de los planos de ordenación.

2.6 RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

1. Objeto.
2. Delimitación del ámbito.
3. Ámbito de suspensión de licencias y duración de la misma.
4. Datos catastrales
5. Planos:
 - Situación.
 - Planeamiento vigente.
 - Delimitación del sector.
 - Estructura de la propiedad catastral.

1. Objeto.

Se redacta el presente resumen ejecutivo según lo dispuesto en la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica

Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo en concreto, en su apartado 2.2.

2.-Delimitación del ámbito.

La ubicación del ámbito se sitúa en el término municipal en los terrenos definidos en el plano N°1 de Situación.

Así pues, para dar cumplimiento a las especificaciones de la Ley del Suelo y completar la información descriptiva, se elabora el presente apartado que contiene la información requerida para situar y delimitar el ámbito dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, así como la identificación de las diferentes propiedades afectadas.

3.-Ámbito de suspensión de licencias y duración de las mismas.

El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias queda definido en el apartado anterior.

La suspensión del otorgamiento de licencias será hasta la aprobación definitiva del PEPIVB o por el periodo máximo de un año desde la aprobación inicial del mismo.

4 Datos catastrales

LISTADO DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA sunc16

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE	TITULAR
5876803TL7357F0001FP	AV REYES DE ESPAÑA 29	Residencial	324	100,00	SANCHEZ MARTIN ANGELA
5876804TL7357F0001MP	AV REYES DE ESPAÑA 27 (C)	Industrial	78	100,00	REVILLA VICENTE MIGUEL ANGEL Y OTROS TITULARES
5876802TL7357F0001TP	AV REYES DE ESPAÑA 27 (D)	Oficinas	4.154	100,00	DELKAS SERVANT SL Y OTROS TITULARES



5 Planos



Plano: E.D. SU-NC. 16

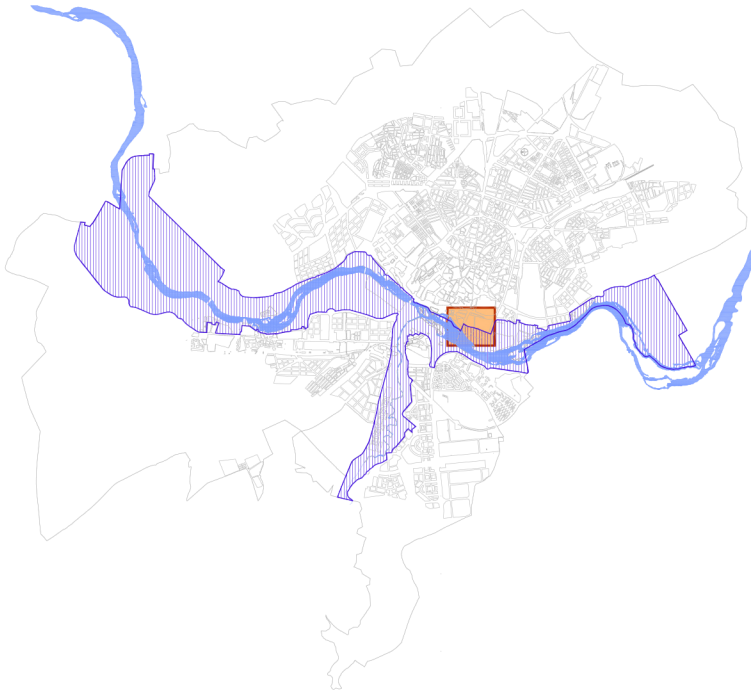
Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General



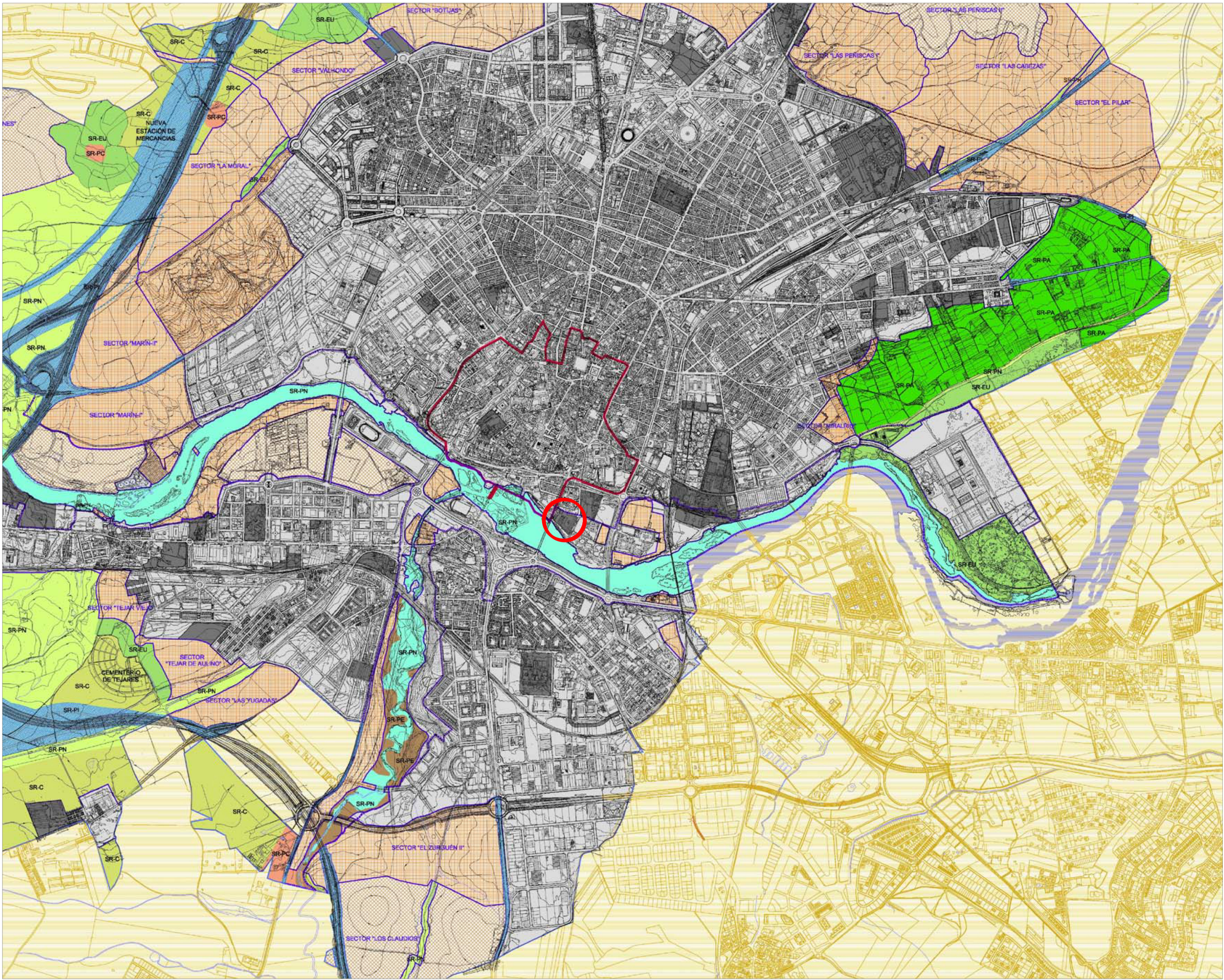
APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD
SALAMANCA

Estudio de Detalle SU-NC.16
Documento: Resumen ejecutivo
Plano: 1-Situación

Escala:
Diciembre 2019



 Delimitación del Sector: 11.268 m²



Plano: E.D. SU-NC. 16

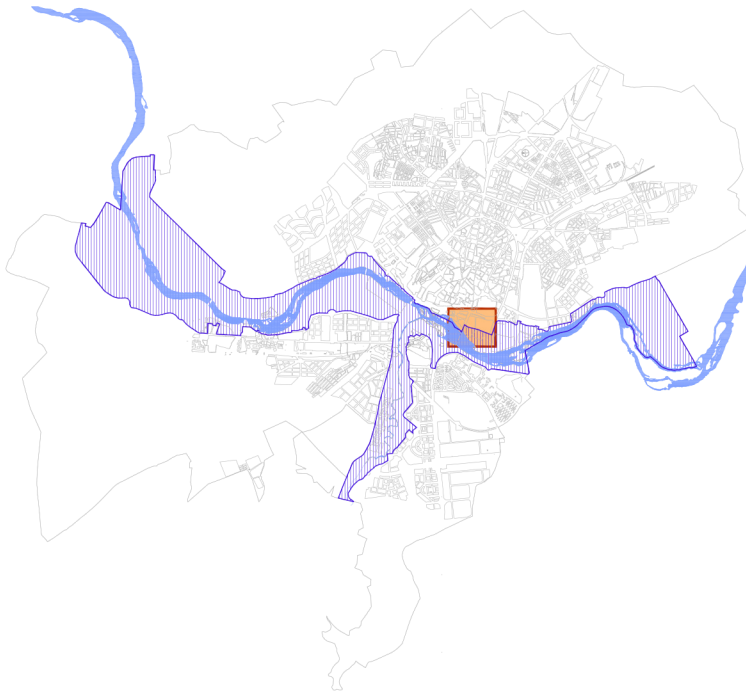
Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General



APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD
SALAMANCA

Estudio de Detalle SU-NC.16
Documento: Resumen ejecutivo
Plano: 2-Planeamiento vigente

Escala:
Diciembre 2019





APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD

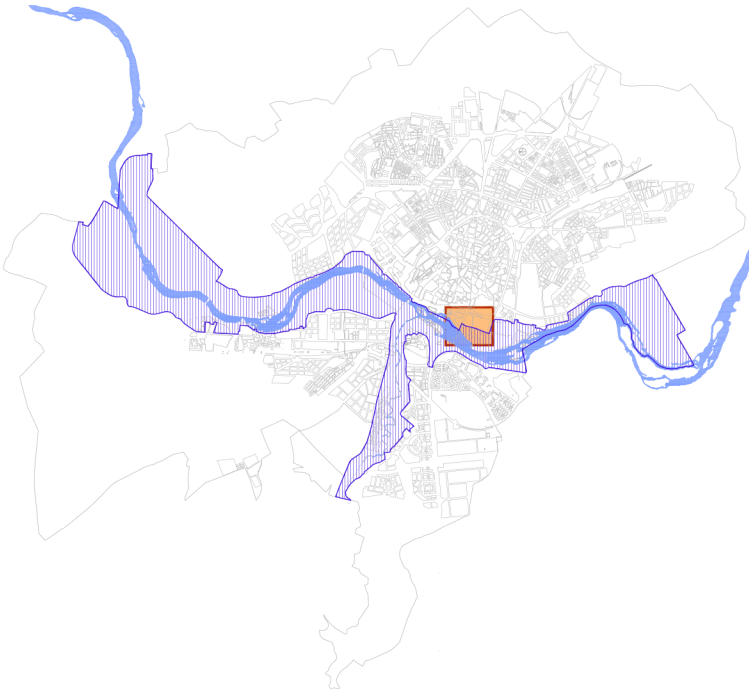
SALAMANCA

Estudio de Detalle SU-NC.16

Documento: Resumen ejecutivo

Plano: 3-Delimitación del sector

Escala:
Diciembre 2019

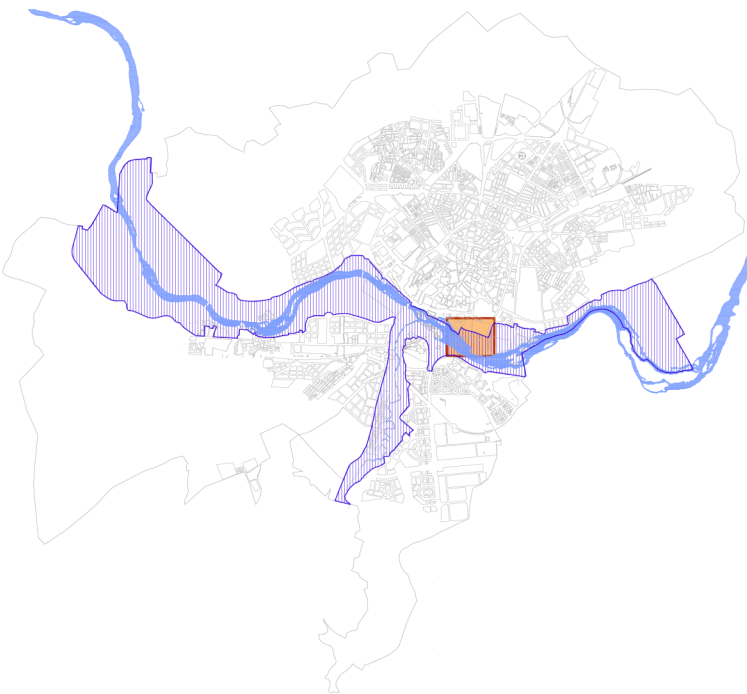




APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD
SALAMANCA

Estudio de Detalle SU-NC.16
Documento: Resumen ejecutivo
Plano: 4-Estructura de la propiedad

Escala:
Diciembre 2019



2.7 NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

La normativa en materia de protección civil para el SUNC-16 está incluida en la memoria Justificativa del presente PEPIVB, apartado 7, donde se justifica y desarrolla, concluyendo que, conforme a la disposición final novena de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOE nº 9 de 11 de enero de 2.011) que modifica la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar la ausencia de afección por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil por lo que no es necesario un mayor estudio ya que no existen riesgos aparentes en el sunc-16.

2.8 ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE MOVIMIENTOS DE POBLACIÓN Y DE MERCANCÍAS.

Debido a la continuidad del entramado viario existente, así como a la característica de contigüidad de una trama urbana existente y consolidada, la utilización y acceso al sector no presenta una alteración importante en relación con la capacidad y funcionalidad de la red viaria ni respecto del servicio de transporte público actual.

En cuanto al transporte privado, la incidencia del nuevo sector no se prevé un incremento en el tráfico de la red viaria, de forma considerable.

En la actualidad el transporte público de la zona está resuelto mediante cuatro líneas municipales de autobuses más su servicio nocturno (nº 1,3 , 12, 13 y N2)). En principio parece suficiente.

Además actualmente no se detecta problema alguno de tráfico rodado, ni incluso los fines de semana y otras fechas festivas de mayor afluencia, considerando que tanto las vías como las regulaciones de tráfico cumplen perfectamente su función, no detectando déficit dimensional o acumulaciones de tráfico.

2.9 ESTUDIO DE RUIDO

El presente apartado pretende comprobar la situación acústica del sector. Este estudio permite, además, determinar el impacto acústico existente en los terrenos permitiendo si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (adecuación de los aislamientos de fachadas, empleo de asfaltos fonoabsorbentes...) que minimicen los efectos negativos que puedan detectar.

El principal foco de ruido es el tráfico rodado. Hay que destacar: la Avda. Reyes de España por su colindancia con los terrenos.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Los terrenos de estudio se localizan en la zona sur de la ciudad, entre el paseo fluvial (margen derecho) y Avda. De los Reyes de España.



En la siguiente fotografía aérea se puede observar la localización exacta de la zona de estudio.

NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DO n° L 189, de 18 de julio de 2002).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, publicada en el BOP Núm. 223, de 18 de Noviembre de 2004, con corrección de errores en el BOP Núm. 237, de 10 de Diciembre de 2004, y modificaciones publicadas en BOP Núm. 101. 28 de Mayo de 2.008, y BOP Núm. 112 de 13 de junio de 2012.
- Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que aprueba el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Salamanca.

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Castilla y León, establece los valores límites relacionados con los usos del suelo, y la Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que publica el Mapa Estratégico de Ruidos de Salamanca con el detalle las características que deben tener estos terrenos.

Los objetivos generales son: prevenir la contaminación acústica y su efecto sobre las personas y el medio ambiente y establecer los niveles, límites, sistemas, procedimientos e instrumentos de actuación necesarios para el control eficiente por parte de las administraciones públicas del cumplimiento de los objetivos de calidad en materia acústica.

El artículo 8 de ésta Ley define las áreas de sensibilidad acústica:

- TIPO I: Área de silencio.
- TIPO II: Área levemente ruidosa
- TIPO III: Área tolerablemente ruidosa
- TIPO IV: Área ruidosa
- TIPO V: Área especialmente ruidosa

En las áreas urbanizadas, situación existente, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

Tipo de área acústica		Índice de ruido dB(A)			
		Ld 7h – 19h	Le 19h – 23h	Ln 23h – 7h	Lden
TIPO I	Área de Silencio	60	60	50	61
TIPO II	Área levemente ruidosa	65	65	55	66
TIPO III	Área tolerablemente ruidosa				
	-Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
	- Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
TIPO IV	Área ruidosa	75	75	65	76
TIPO V	Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Valores límite de niveles sonoros ambientales (Ley 5/2009).

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos (Real Decreto 1367/2007).

Así pues, en nuestro caso concreto nos encontramos en el área de silencio de tipo II de uso residencial.



Mapa de niveles sonoros Ld. Ruido total

METODOLOGÍA.

Para el presente análisis se parte del Mapa Estratégico de Ruidos y Planes de Acción en materia de contaminación acústica de la aglomeración del municipio

de Salamanca publicado el 6 de Octubre de 2014. En la realización de dicho trabajo también se han seguido la metodología básica descrita en la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan, en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, así como en el documento “Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated on Noise Exposure”, elaborado por el grupo de trabajo de la Comisión Europea sobre evaluación de la exposición al ruido (WG-AEN).

Señalar que, actualmente se encuentra en fase de desarrollo, promovido por la Junta de Castilla y León en colaboración con el Ayuntamiento de Salamanca, la actualización del Mapa Estratégico de Ruido con un Plan de Acción y para los estudios de ruido de este sector se han tomado los mapas de ruido que se tienen, en la actualidad.

MAPAS DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

B. MAPA DE NIVELES SONOROS

B.1. NIVELES SONOROS. PERIODO DIA (Ld)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo día (Ld), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

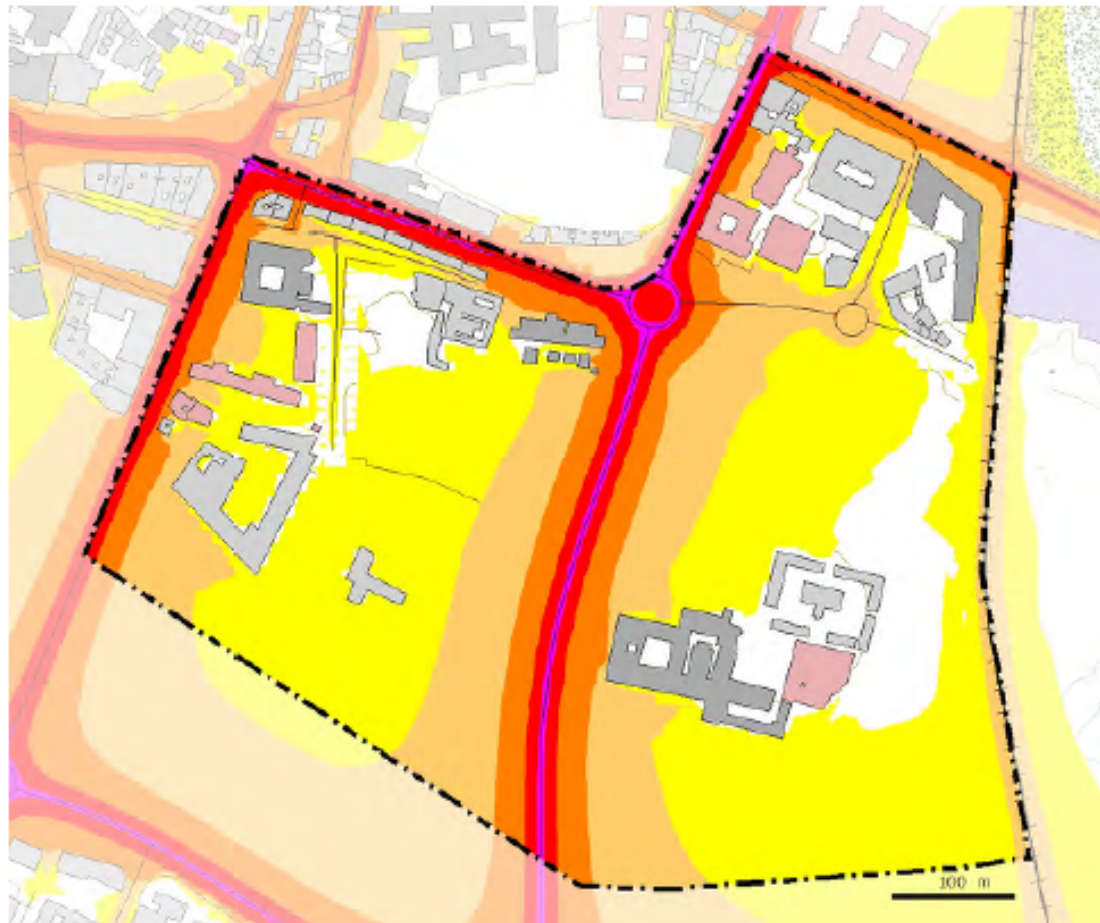
Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

Barrio
Curva de nivel
Curso fluvial
Carretera
Ferrocarril
Zona verde

B.2. NIVELES SONOROS. PERIODO TARDE (Le)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo tarde (Le), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

Barrio
Curva de nivel
Curso fluvial
Carretera
Ferrocarril
Zona verde

B.3. NIVELES SONOROS. PERIODO NOCHE (Ln)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo noche (Ln), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 50 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA		
NIVELES SONOROS (dBA)		TIPOS DE EDIFICIOS
< 50	60-65	Uso sanitario o docente
50-55	65-70	Uso residencial
55-60	> 70	Uso terciario
		Uso industrial
		Uso infraestructuras
		ELEMENTOS CARTOGRAFICOS
		Barrio
		Curva de nivel
		Curso fluvial
		Carretera
		Ferrocarril
		Zona verde

B.4. NIVELES SONOROS. PERIODO 24 HORAS (Lden)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

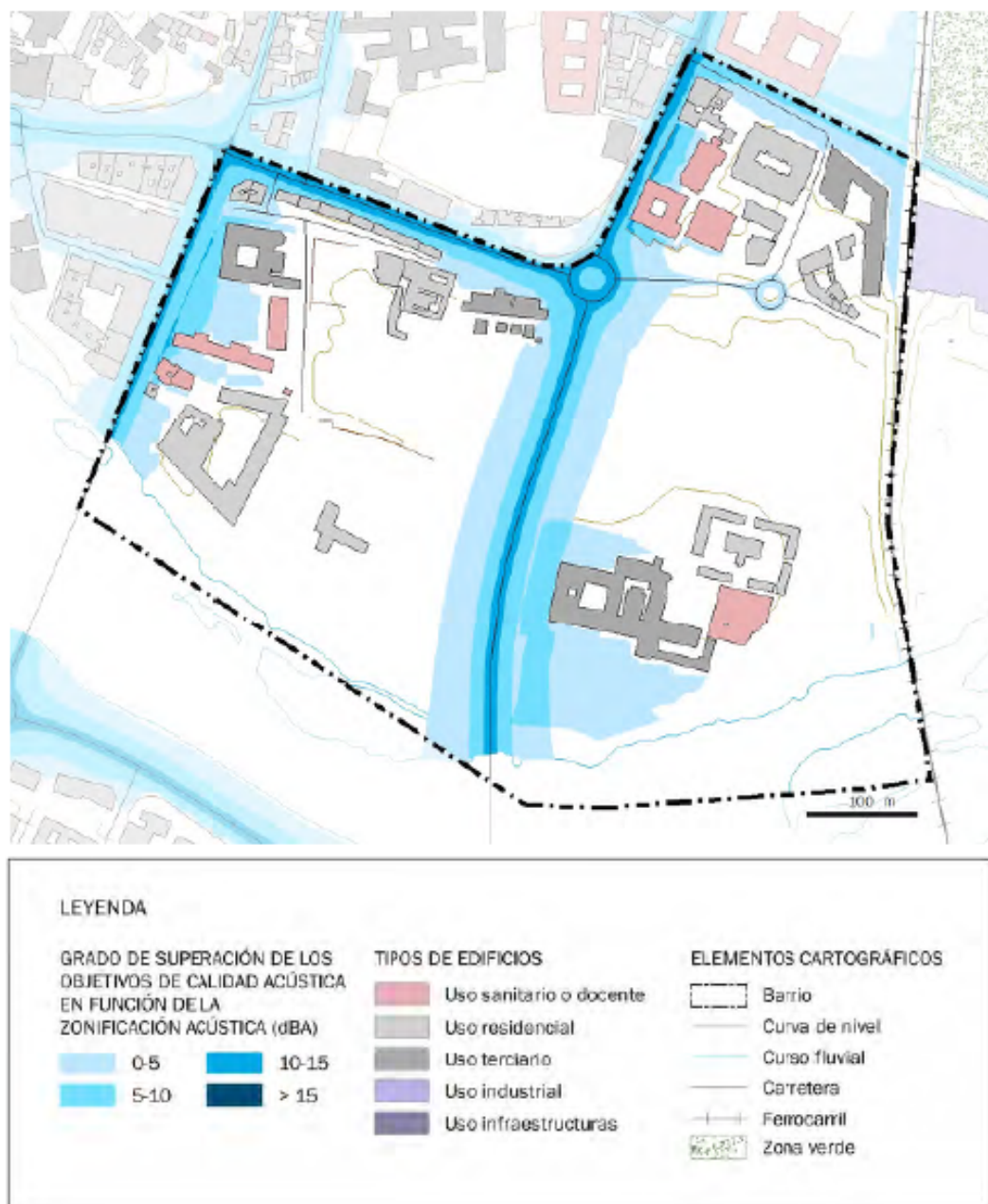
Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

Barrio
Curva de nivel
Curso fluvial
Carretera
Ferrocarril
Zona verde

D.2. CONFLICTO. PERIODO 24 HORAS (Lden)

A continuación se presenta el mapa de conflicto para el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación gráfica del grado de superación de los objetivos de calidad acústica (detallados en el Anexo II de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León) en función de la zonificación acústica establecida y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida en la leyenda.



Se concluye que se cumplen los objetivos de calidad acústica.

3 NORMATIVA

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos en que no exista mención expresa en estas Ordenanzas, se aplicarán las determinaciones

establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación 2004, que adquirirán el carácter de complementarias de las aquí descritas.

A efectos del cumplimiento del índice de variedad de uso, se entenderá que la edificación de viviendas con protección pública, cumple con dicho requisito.

3.1 Ordenanzas de usos del suelo.

El presente Estudio de Detalle define las siguientes ordenanzas que regulan siete calificaciones diferenciadas:

- Manzana Compacta intensiva.
- Bloque abierto
- Sistema General del Equipamiento.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Vías Públicas
- Zona libre de uso y dominio privado G-2.
- Zona libre de uso y dominio privado G-3.

3.2 Manzana Compacta Intensiva.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades:

Tipología: la edificación deberá disponer sus fachadas según las alineaciones señaladas en los planos 1 y 3 de los Planes de Ordenación. Los patios interiores tendrán la posición definida en el plano 3 de Red de Vías Públicas y sus dimensiones no serán inferiores a las señaladas en dicho plano.

Ocupación: la ocupación máxima de la edificación será la definida en el plano nº 3 de Red de Vías Públicas.

Patios de parcela: tendrán la consideración de patios mínimos de parcela los definidos en el plano nº 3 de Red de Vías Públicas.

Alineaciones: en el plano nº 1 de Calificación Urbanística, se definen las alineaciones oficiales e interiores que definen la volumetría del edificio y el límite de la parcela de referencia a efectos urbanísticos.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de 3 sin ático no bajo cubierta, siendo la altura máxima de 10,50 mts no sobrepasando la altura de 7,50 mts desde la cota de acera de la Avda. de los Reyes de España.

Edificabilidad y densidad máxima de población.

La edificabilidad no superará el índice de 1,59 m²/m² referido a la parcela de referencia, que incluye a las calificaciones de zona libre de uso y dominio privado, grados 2 y 3.

La densidad máxima poblacional será de 11 viviendas.

Condiciones estéticas. El patio de parcela longitudinal visible desde la Avda. de los Reyes de España, tendrá un tratamiento similar al de la fachada principal.

Dotación de aparcamiento

Será obligatorio disponer como mínimo, de una plaza por cada 100m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento

3.3 Bloque Abierto

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap . 8.5, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades:

Ocupación de parcela: la superficie máxima de ocupación podrá ser del 100%.

Altura de edificación y nº máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 3 sin ático no bajo cubierta, siendo la altura máxima de 10,50 mts no sobrepasando la altura de 7,50 mts desde la cota de acera de la Avda. de los Reyes de España.

Edificabilidad y densidad máxima poblacional

La edificabilidad no superará el índice de 2,873 m²/m².

La densidad máxima poblacional será de 36 viviendas (5vpp).

Dotación de aparcamiento

Será obligatorio disponer como mínimo, de una plaza por cada 100m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento

3.4 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 particularidades:

Tipología: Edificio singular. Tipología libre.

Retranqueos: No serán obligatorios.

Altura de edificación y nº máximo de plantas

El número máximo de plantas, será de tres plantas sin ático ni Bajo Cubierta, siendo la altura máxima de 10,50 mts, no sobrepasando la altura de 7,50 mts desde la cota de acera de la Avda de los Reyes de España.

No obstante, en caso de alcanzar la edificación la tercera planta, ésta no podrá superar el 40% sobre la superficie edificada y deberá estar situada a una distancia igual o superior a 20,00 mts, en relación a la alineación Sur de la parcela, a los efectos de escalonar las visuales en relación con la fachada tradicional de la ciudad.

Edificabilidad: 1,86 m²/m²

3.5 Resto de Calificaciones

Las calificaciones de Sistema Local de Espacios Libres Públicos, Sistema Local de Vías Públicas y Zonas libres de uso y dominio privados G-2 y G-3, cumplirán íntegramente lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca.

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Tratándose de una actuación integrada que tiene por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística, y que dichas actuaciones se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación y teniendo en cuenta el tamaño del presente sector, se define una única Unidad de Actuación que incorpora a todos los terrenos incluidos en el Sector.

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones urbanizadoras contenidos en el presente Estudio de Detalle, será único y completo para todo el ámbito del mismo.

El plazo máximo será de 10 años desde la aprobación definitiva de este estudio de detalle para cumplir el conjunto de los deberes conforme al art. 49 del RUCyL.

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

El Art. 198 del RUCyL determina que son considerados gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística, que son los siguientes:

- a) Ejecución de las vías públicas previstas en el planeamiento.
- b) Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos siguientes:
 - Abastecimiento de agua potable.
 - Saneamiento.
 - Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Canalizaciones telefónicas.
 - Telecomunicaciones.
 - Red de gas.
- c) Ejecución de los espacios libres públicos.
- d) Elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- e) Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para:
 - La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
 - La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
 - El cese de actividad, incluidos los gastos de traslado.
 - El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

En este sentido y teniendo en cuenta la existencia de una industria de almacenamiento de materiales de construcción, el proyecto de actuación deberá valorar todos los conceptos hasta aquí señalados.

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

Las obras de pavimentación, implantación de servicios urbanos y acondicionamiento de zonas verdes comprenden los siguientes aspectos:

Pavimentación

Calzadas:

Desmante de tierras con transporte a vertedero.

Sub-base de zahorras de 20 cms.

Solera de hormigón de 30 cms.
Bordillo de granito.

Aceras:

Desmante de tierras con transporte a vertedero.
Sub-base de zahorras de 10 cms.
Solera de hormigón de 15 cms.
Baldosa para aceras.
Saneamiento:
Cámara de descarga.
Canalización en PVC.
Sumideros en hormigón con rejilla de fundición.
Pozos de registro circulares en hormigón.
Colector enterrado de PVC de Ø20 para conexión sumideros.
Acometida a red general.

Red de agua:

Conducción enterrada de fundición Dúctil K-9.
Llaves de paso Ø250 , codos y tes.
Conducción enterrada de fundición Dúctil Ø100 para conexiones.
Boca de incendios enterrada.
Conexión a red general.

Alumbrado:

Farola con luminaria de 150 w.
Brazo mural con luminaria de 150 w.
Brazo mural con luminaria de 250 w
Cuadro de mandos.
Arquetas y tomas de tierra.
Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación.
Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.

Mobiliario urbano:

Papeleras de 30 litros.
Señales de circulación reflexivas.
Pintura en señalización horizontal.

Zonas Verdes

Paseos:

Desmante terreno con trasporte a vertedero.
Sub-base zahorras de 10 cms.
Zahorras con arrocillo y arena lavada tonos rojizos.

Saneamiento:

Sumideros en hormigón.
Conducción enterrada fibrocemento Ø20 para conexiones.

Riego:

Canalización enterrada polietileno Ø40 y Ø32 mm.

Tomas y lleves de compuerta.
Difusores emergentes.

Alumbrado:

Luminarias de 70 W en columna.

Arquetas y tomas de tierra.

Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación

Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.

Mobiliario urbano:

Papeleras de 30 litros.

Bancos de aluminio y madera.

Surtidor fundición.

Jardinería:

Tierra vegetal extendida

Siembra de césped.

Arbustivas caducas y perennes.

Árboles con cepellón.

Estimando un precio unitario de ejecución material para la pavimentación, y el acondicionamiento de las zonas verdes y la implantación de los servicios urbanos de 125 €/m², siendo la superficie a urbanizar de 3.228 m² obtenemos:

$$3.228 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 403.500 \text{ €}$$

Considerando un 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial:
76.665 €.

$$403.500 + 76.665 + 21\% \text{ Iva contrata (100.835)} = 581.000 \text{ €}.$$

5.2.3 Honorarios Técnicos

$$\text{Honorarios Estudio de Detalle: } 6.000 \text{ €} + 21\% \text{ Iva (1.260 €)} = 7.260 \text{ €}.$$

Honorarios Proyecto de Actuación (reparcelación):

$$6.000 \text{ €} + 21\% \text{ Iva (1.260 €)} = 7.260 \text{ €}.$$

Honorarios Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra:

$$16.000 \text{ €} + 21\% \text{ Iva (3.360 €)} = 19.360 \text{ €}.$$

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN: 614.880 €

A estos costes habrá que añadir los resultantes de la demolición de los edificios existentes y las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios, el cese de actividad y los gastos de traslado.

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El impacto de la actuación sobre las haciendas públicas, en este caso, serán los derivados de la construcción del Sistema General de Equipamiento, previsto en la actuación. Dicho Equipamiento no está definido en el momento presente, pero puede estimarse en 6.000.000 €, atendiendo a su edificabilidad. Por tanto el Ayuntamiento de Salamanca u otras instituciones públicas deberán prever en sus presupuestos la cuantía de 6.000.000 €, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación o bien de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación.

7 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

El ámbito espacial de este sector se encuentra afectado por las Áreas de Protección Arqueológica –Cautela Arqueológica Extensiva-, por lo que en conformidad con lo establecido en el art. 4.5.3.3. del P.G.O.U., ante cualquier proyecto o 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, deberá realizarse por parte del promotor un estudio arqueológico (excavación de sondeos o control arqueológico) que determine la incidencia de dicho proyecto u obras sobre un posible patrimonio arqueológico soterrado a los efectos de plantear, en su caso, las medidas correctoras adecuadas, que serán informadas por el Órgano competente en materia de patrimonio cultural.

Será de cumplimiento la normativa en materia de infraestructura verde recogida en el presente PEPIVB.

PLANOS (En Documento III del PEPIVB: planos SUNC)

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-24

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-24

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

1.1 Situación.

1.2 Topografía

1.3 Estructura de la propiedad.

1.4 Usos del Suelo.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

1.6 Elementos que deben conservarse.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

2.1.2 Calificación del suelo.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

2.2.2 Reservas de suelo.

2.2.3 Reservas para la construcción de viviendas con protección pública, índice de variedad de uso e índice de variedad tipológica.

2.2.4 Cuadro Resumen.

2.3 Cálculo del Aprovechamiento Medio

2.4 Infraestructuras.

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

2.6 Resumen ejecutivo

2.7 Normativa en materia de protección civil

2.8 Estudio de evaluación de movimientos de población y mercancías.

2.9 Estudio de ruido

3 NORMATIVA

3.1 Ordenanzas de usos del suelo.

3.2 Edificación en vivienda unifamiliar.

3.3 Edificación en Bloque Abierto G-1.

3.4 Edificación en Bloque Abierto G-1 más zona libre de uso y dominio privado G-2.

3.5 Sistema Local de Equipamiento G-1

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

5.2.3 Honorarios Técnicos

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

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, la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, la Ley 9/2010, de 30 de agosto, la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, la Ley 1/2012, de 28 de febrero, la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, la Ley 8/2014, de 14 de octubre, la Ley 4/2015, de 24 de marzo, la Ley 2/2017, de 4 de julio y al reciente Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019 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, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por la Ley 11/2013, de 23 de diciembre, por el Decreto 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, por la Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la Ley 10/2014, de 22 de diciembre y por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo que, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

1.1 Situación.

El área de planeamiento se sitúa en la Avda. del Comandante Jerez, frente a las dotaciones deportivas de la Finca Buenos Aires, siendo sus límites los siguientes:

Norte: Río Tormes.

Sur: Avda. del Comandante Jerez.

Este: Terrenos de la Escuela de Educación Vial.

Oeste: Ámbito del Sector SU-NC-25.

1.2 Topografía

Los terrenos, en su conjunto, tienen una fuerte pendiente entre sus dos puntos extremos, alcanzando una diferencia de 16,00 mts. entre la cota más alta y la más baja del borde del río.

El desnivel del terreno tiene componente Noreste, pero la pendiente media en la zona definida como edificable por el P.G.O.U., determina una pendiente media del 4,70 %.

1.3 Estructura de la propiedad.

Dentro del sector existe una única propiedad registral y catastral (Parcela 2675501).

La superficie total del sector, es de 31.403 m².

1.4 Usos del Suelo.

Únicamente existe en el ámbito del sector, una antigua edificación de carácter industrial, antigua fábrica de alcoholes en estado de abandono.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

Se adjunta la ficha correspondiente del P.G.O.U. de Salamanca que establece las determinaciones de ordenación general, tanto las de obligado cumplimiento como aquellas potestativas y que han sido fijadas en el Plan General.

La densidad bruta de edificación se establece en 0,40 m²/m², siendo la densidad máxima de edificación descontando la superficie de terrenos reservada para el Sistema General de Espacios Libres Públicos, de 0,61 m²/m². La densidad máxima de población, descontando la superficie de terrenos reservada para el Sistema General, se establece en 61 viv/ha.

El plano informativo nº 4, recoge gráficamente las propuestas de ordenación de carácter vinculante.

El P.G.O.U. impone una importante reserva de 10.855 m² de superficie con destino al Sistema General de Espacios Libres Públicos.

FICHA Nº 24	SECTOR DE SU-NC Nº 24 (Comandante Jerez / Industria Quilama)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	31.403 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	20.548 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a las Ordenanzas 4ª y 5ª en zona 5
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	12.561 m ² (0,40 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	12.561 m ² (0,61 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	125 viviendas (61 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	82 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	30 % mínimo del aprovechamiento para viviendas unifamiliares
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	10 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	10.855 m ² de Sistema General de espacios libres públicos, señalados en el plano SU-NC.24/25/26
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar y bloque abierto
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas y 7,50 mts.+ B.C. o ático y 3 plantas y 10,50 mts. sin ático ni B.C. para bloque abierto
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Las señaladas en el plano SU-NC.24/25/26 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado. Las viviendas unifamiliares se dispondrán linealmente con fachada hacia el río y zona verde. El elemento etnológico catalogado se integrará en la parcela de equipamiento o de otro uso no residencial
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

1.6 Elementos que deben conservarse.

Dentro de la antigua instalación industrial, existe una chimenea de sección poligonal que se encuentra catalogada como elemento etnológico en el Catálogo del PGOU de Salamanca.

La catalogación afecta exclusivamente a la chimenea y elementos inmediatos. (Se adjunta la ficha correspondiente).



CATÁLOGO DE ELEMENTOS ETNOLÓGICOS



Denominación: CHIMENEA INDUSTRIAL

Localización: Ctra. Fregeneda

Nº FICHA
EE-6



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

Obras permitidas

Valoración de la Intervención:

Observaciones:

La catalogación afecta exclusivamente a la chimenea y elementos inmediatos.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

Según determina el Art. 131 del RUCyL, en los sectores de suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada, los Estudios de Detalle son los instrumentos adecuados para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Asimismo, el Art. 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidos en el PGOU.

Las determinaciones de ordenación general, establecidas en el PGOU para este sector, consisten en la definición de un Sistema General de Espacios Libres Públicos en la ladera norte, hacia el río Tormes y la obligación de disponer de un 30% como mínimo, el aprovechamiento total con tipología de vivienda unifamiliar, que deberá disponerse linealmente con fachada hacia el río y la zona verde.

La presente ordenación respeta íntegramente dichas determinaciones y dispone las viviendas unifamiliares orientadas con fachada hacia el río Tormes y la zona verde y completa la actuación con dos bloques lineales y otro en forma de “U” abierta que permite habilitar en su espacio libre, instalaciones deportivas y ajardinadas.

El equipamiento previsto actúa de charnela de la ordenación en posición central y permite integrar al elemento etnológico incluido en el Catálogo del PGOU.

2.1.2 Calificación del suelo.

El plano nº 1 de Ordenación (se contemplan en el mismo plano los sectores SU-NC-24 y SU-NC-25, por compartir un viario en sus límites Oeste y Este), recoge las calificaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle y que son las siguientes:

- Bloque Abierto.
- Vivienda Unifamiliar.
- Sistema Local de Equipamiento.
- Sistema General de Espacios Libres Públicos.

- Zona libre de Uso y Dominio Privado G-2.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Vías Públicas.
- Sistema Local de Servicios Urbanos

Es de señalar que la calificación de bloque abierto junto con la calificación de zona libre de uso y dominio privado Grado 2, configuran una única parcela, a efectos urbanísticos.

Las parcelas de Sistema General de Espacios Libres Públicos, Sistema Local de Equipamiento, Sistema Local de Espacios Libres Públicos y Sistema Local de Servicios Urbanos, serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Salamanca.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

Siendo la superficie bruta del sector de 31.403 m² y la densidad bruta de edificación de 0,40 m²/m², los derechos edificables serán:

$$31.403 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 12.561 \text{ m}^2$$

Aplicando la máxima densidad máxima de población establecida en las determinaciones de ordenación general del PGOU de Salamanca y que es de 61 viv/ha, (descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales), se obtiene: $31.403 \text{ m}^2 - 10.855 \text{ m}^2 = 20.548 \text{ m}^2$

$$2,0548 \text{ ha} \times 61 \text{ viv/ha} = 125 \text{ viviendas.}$$

2.2.2 Reservas de suelo.

Para el conjunto de los Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, se reservarán al menos 25 m² por cada 100 m² construibles en suelo urbano no consolidado, todos ellos de titularidad y uso público.

$$25\% \text{ s}/12.561 \text{ m}^2 = 3.140 \text{ m}^2$$

Descomponiéndolos en 15% para los Espacios Libres Públicos y 10% para Equipamiento Público, obtenemos:

Exigencia mínima de Espacios Libres Públicos:

$15\% \text{ s/} 12.561 \text{ m}^2 = 1.884 \text{ m}^2$

Superficie Prevista en el Estudio de Detalle: 3.170 m^2

Exigencia mínima de S.L. de Equipamiento Público:

$10\% \text{ s/} 12.561 \text{ m}^2 = 1.256 \text{ m}^2$.

Superficie Prevista en el Estudio de Detalle: 1.260 m^2

Plazas de aparcamiento. Dos plazas de aparcamiento, al menos la mitad de uso público, por cada 100 m^2 construibles.

$2\% \text{ s/} 12.561 \text{ m}^2 = 251 \text{ plazas}$.

Plazas exigibles de uso público: 126 plazas.

Plazas previstas en el Estudio de Detalle: 146 plazas.

Plazas exigibles para discapacitados $146:40 = 3 \text{ plazas}$.

Plazas previstas para discapacitados: 3 plazas.

2.2.3 Reservas para la construcción de viviendas con protección pública, índice de variedad de uso e índice de variedad tipológica.

El Art. 38 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece que el planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 % de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado. En este sentido, el Estudio de Detalle plantea la reserva del 30% de la edificabilidad residencial ($3.768,3 \text{ m}^2$), con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En relación con el índice de variedad de uso, conforme al art. 86.2.d) debe ser el 10%, excluidas las viviendas con protección pública.

$$12.561 \text{ m}^2 - 3.768,3 \text{ m}^2 = 11.792,7 \text{ m}^2$$

$10\% * 11.792,7 \text{ m}^2 = 1.179,3 \text{ m}^2$ con destino a uso compatible con el predominante.

El índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes a la predominante es un 30% mínimo del aprovechamiento para viviendas unifamiliares, conforme al PGOU.

2.2.4 Cuadro Resumen

Parcela	Calificación	Superficie m ²	Indice edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable	Tipología	Viviendas libres	Viviendas VPP
1	Vivienda unifamiliar	1.691,56	1,20	2.029,87	Edificación adosada	15	
2	Vivienda unifamiliar	1.713,06	1,20	2.055,67	Edificación adosada	16	
3	Bloque aislado VPP	673,54	2,90	1.953,27	Bloque aislado		23
4	Bloque aislado VPP	625,87	2,90	1.815,02	Bloque aislado		20
5	Bloque aislado	535,51	2,90	1.552,98	Bloque aislado	18	
6	Bloque aislado+ZLP+ 10%IVU	1.794,19	1,758	3.154,18	Bloque aislado	33	
		7.033,73		12.560,99		82	43

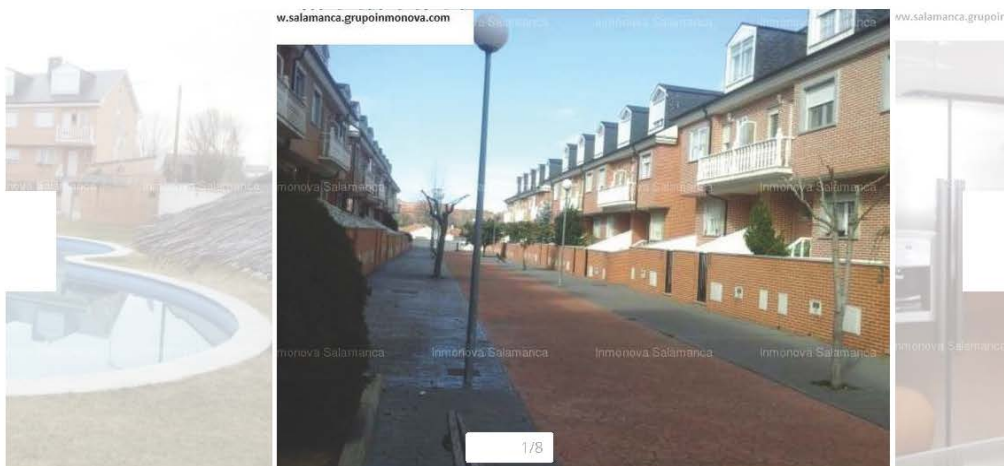
2.3 Cálculo del Aprovechamiento Medio

Derechos edificables: 12.561 m²

En relación con los coeficientes de ponderación del uso predominante (vivienda unifamiliar) y restantes:

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				
1	Unifamiliar	Tejares-Chamberí	959€/m ²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/viviendas/espana/tu-zona-de-busqueda/m?latitude=40&longitude=-4&propertySubtypeIds=3;5&combinedLocationIds=724.7.37.570.1061.37274.0.0.0&mapBoundingBox=-5.704607963562012,40.966872587769224;-5.704607963562012,40.94412043078805;-5.661778450012208,40.94412043078805;-5.661778450012208,40.966872587769224;-5.704607963562012,40.966872587769224&latitudeCenter=40.95549748947757&longitudeCenter=-5.683193206787109&zoom=15
2	Unifamiliar	Calle Huertas de la vega	867 €/m ²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-terraza-zona-comunitaria-piscina-parking/144954046/d?RowGrid=2&tti=1&opi=301
3	Unifamiliar	C/Alcalde Navarro Gonzalez	932€/m ²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-terraza-patio-parking-no-amueblado/152283147/d?RowGrid=67&tti=1&opi=300
Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de 919,30€				

A continuación se recoge las fichas de los testigos citados:

[Publica tu anuncio gratis](#)[< Anterior](#) [Siguiente >](#)**208.000 €**[Sugerir un precio](#) [Calcula tu cuota](#)[Compartir](#)[Favorito](#)

4 habs. 2 baños 240 m² Bajos 867 €/m²

Casa adosada en Calle Huertas de la Vega, Tejares -Chamberí - Alcaides

Salamanca (Salas Bajas - La Salle) :

Excelente chalet adosado en la zona de Salas Bajas, seminuevo, salón, cocina y aseo en la planta baja, en la 1ª 3 dormitorios y 2 baños , además buhardilla, solarium. Garaje para 2 coches y bodega con chimenea. 208.000 € . GRUPO INMONOVA .

[Pedir más datos al anunciante](#)

Agua caliente
Gas Natural

Calefacción
Gas Natural

Estado
Casi nuevo

Antigüedad
10 a 20 años

Planta
Bajos

Parking
Comunitario

Tipo de inmueble

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-terrazza-zona-comunitaria-piscina-parking/144954046/d?RowGrid=2&...> 1/6

FIBRA CON NETFLIX,
UNA PAREJA DE CINE.



Publica tu anuncio gratis

← Volver

< Anterior Siguiente >



76

VIVE

11

VIVE

56

259.000 €

Sugerir un precio Calcular tu cuota

Compartir

Favorito

3 habs. 2 baños 270 m² 350 m² terreno 959 €/m²

Casa adosada en Tejares -Chamberí - Alcaides

PRECIOSO CHALET PAREADO EN URBANIZACIÓN DE ALDEATEJADA!!! Todo en planta, con una superficie construida de 270 m² distribuidos en tres dormitorios con armarios empotrados vestidos, dos baños (uno de ellos en suite dentro del dormitorio principal), amplio salón de 35 m² con

Leer más

Pedir más datos al anunciante

Me gustaría recibir más información de este inmueble

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

☐ Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

☐ Acepto las condiciones de uso, la información básica de Protección de Datos y darme de alta en fotocasa

Contactar

Agua caliente
Gas Natural

Calefacción
Gas Natural

Parking
Privado

Tipo de inmueble
Casa adosada

Armarios Gres Cerámica Jardín Privado Parquet Trastero Suite - con baño

Electrodomésticos Puerta Blindada Cocina Equipada



923 923 225
Referencia: 15849

23/10/2019

Casa o chalet en Calle Alcalde Navarro Gonzalez Tejares -Chamberí - Alcades - 152283147 | fotocasa

PUBLICIDAD

**Pisos por meses
para empresas**



Publica tu anuncio gratis

← Volver

< Anterior Siguiente >



191.000 €

Compartir

Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

4 habs. 3 baños 205 m² 932 €/m²

Casa o chalet en Calle Alcalde Navarro Gonzalez, Tejares -Chamberí - Alcades

!!!!ACTIVO BANCARIO!!!! Viviendas unifamiliares adosadas a estrenar en el barrio de los Alcades de la ciudad de Salamanca. Bien comunicado con el centro. Muy luminosas y soleadas, orientadas al norte y al sur. Construidas en dos plantas sobre rasante y un sótano comunitario que comunica la vivienda y

Leer más

Pedir más datos al anunciante

☀ Orientación
Sur

💧 Agua caliente
Gas Natural

🔥 Calefacción
Gas Natural

🔧 Estado
Casi nuevo

📅 Antigüedad
10 a 20 años

🅐 Parking
Comunitario

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-terraza-patio-parking-no-amueblado/152283147/d?RowGrid=67&tti=...> 1/3

USO RESIDENCIAL BLOQUE AISLADO VIVIENDA LIBRE				
4	Vivienda	C/Molino 17	1.150€/m ²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/calefaccion-terraza-zona-comunitaria-ascensor-amueblado-parking-piscina/145820810/d?RowGrid=14&tti=1&opi=300

5	Vivienda	C/Abastos	811€/m²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/parking-terraza-zona-comunitaria-amueblado/148420475/d?RowGrid=23&tti=1&opi=300
6	Vivienda	Tejares	776€/m²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/salamanca-capital/tejares-chamberi-alcades/153128289/d?RowGrid=96&tti=1&opi=300
Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de 679€				

Las fichas de los testigos son las siguientes:

23/10/2019

Piso en Calle Molino, 17 Tejares -Chamberí - Alcades - 145820810 | fotocasa

PUBLICIDAD

Eurocombi

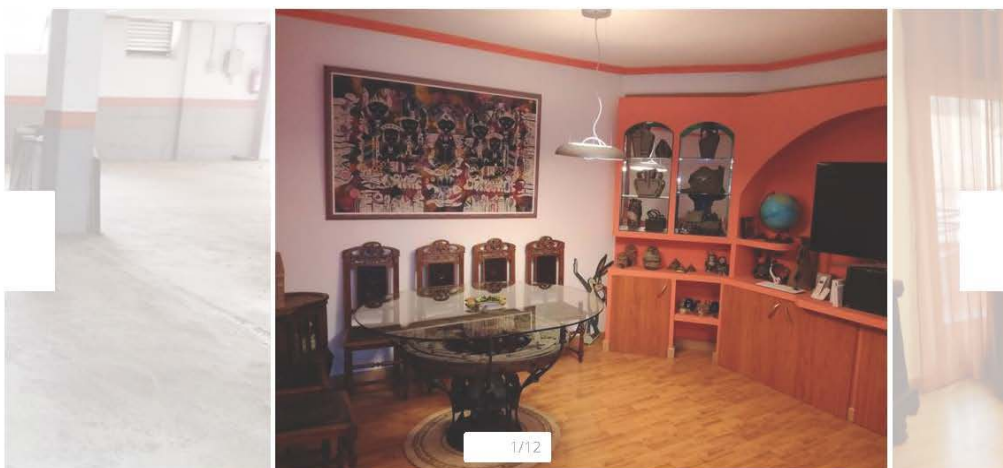
18+ | Juega con responsabilidad. Términos y condiciones en bwin.es



Publica tu anuncio gratis

← Volver

< Anterior Siguiente >



115.000 €

Compartir Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

4 habs. 2 baños 100 m² 1.150 €/m²

Piso en Calle Molino, 17, Tejares -Chamberí - Alcades

Vendo piso grande, todo exterior, 4 dormitorios con armarios empotrados, 2 baños completos, salón grande, cocina amueblada con electrodomésticos, calefacción individual, 3 terrazas, plaza de garaje para dos coches, piscina comunitaria y parque infantil (posibilidad amueblado)

Pedir más datos al anunciante

Parking
Comunitario

Ascensor
Sí

Amueblado
Sí

Tipo de inmueble
Piso

23/10/2019

Piso en Calle Abastos Tejares -Chamberí - Alcades - 148420475 | fotocasa

PUBLICIDAD

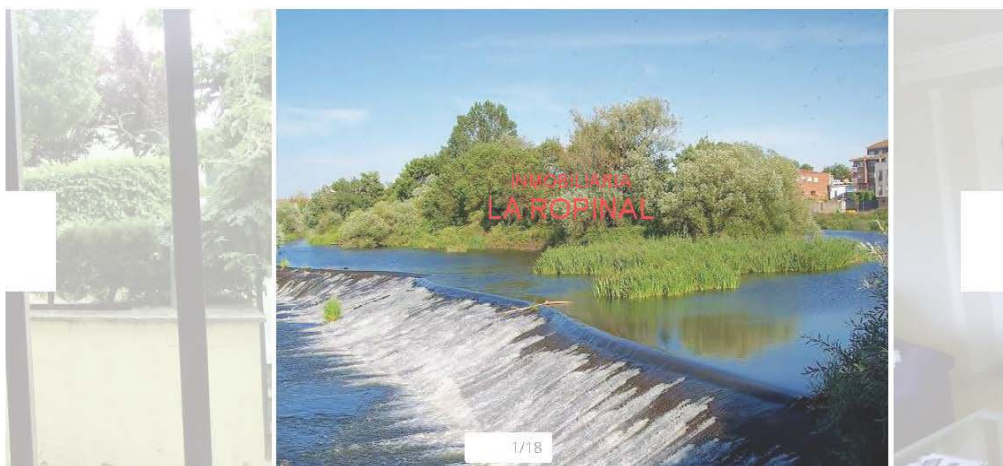
Eurocombi

18+ | Juega con responsabilidad. Términos y condiciones en bwin.es



Publica tu anuncio gratis

< Anterior Siguiente >



60.000 €

Ha bajado 8.000€

Compartir

Favorito

Sugerir un precio Calcular tu cuota

2 habs. 1 baño 74 m² Bajos 811 €/m²

Piso en Calle Abastos, Tejares -Chamberí - Alcades

Vivienda con vistas al río Tormes, totalmente amueblada de dos dormitorios con 60 m2 útiles, cocina amueblada y equipada, amplio salón, baño, terraza cerrada de 3 m2, planta baja, orientación sur, plaza de garaje, zona ajardinada, caldera individual de gas natural, comunidad 50€, muy bien cuidada, mejor verla. Más inmuebles a través de internet en la Ropinal en Fotocasa

23/10/2019

Piso en Tejares -Chamberí - Alcades - 153128289 | fotocasa

PUBLICIDAD



Immobilier
Acércate a nuestras d



Publica tu anuncio gratis

← Volver

< Anterior Siguiente >



66.000 €

Compartir

Favorito

Sugerir un precio Calcular tu cuota

3 habs. 1 baño 85 m² Superior a Planta 15 776 €/m²

Piso en Tejares -Chamberí - Alcades

taciones y un baño, independiente. interesante ver, para entrar a vivir, con garaje cerrado. Si necesita financiación se la estudiamos sin compromiso

Vivienda de protección oficial

Para el cálculo de los precios de la vivienda de protección oficial, se parte del Precio Básico Nacional (PNB), establecido para 2.019 en 758 €/m² y los coeficientes determinados por la Orden FOM/785/2008, de 16 de mayo (BOCyL 20/05/08)/ para el ámbito municipal (=Salamanca: ámbito 1º-B): 2,08

Con los datos anteriores, se obtiene un precio de venta para el metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial de régimen general: **758*2,08=1.576,64 €/m² útil**

Uso Comercial

Basándose en el análisis de precios de venta de comercial en zonas afines a la que nos ocupa según la relación siguiente, se obtiene:

USO comercial				
7	Local comercial	Barrio Tejares	813€/m²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-

				comercial/salamanca-capital/tejares-chamberi-alcades/152874257/d?RowGrid=4&tti=1&opi=300
8	Local	Avda la Salle	811€/m²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/salamanca-capital/tejares-chamberi-alcades/150424299/d?RowGrid=6&tti=1&opi=301
9	Local	Arrabal	996€/m²	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/salamanca-capital/teso-de-la-feria-arrabal/152192391/d?RowGrid=9&tti=1&opi=301
Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de 873,30 €				

Las fichas son las siguientes:

23/10/2019

Local en Tejares -Chamberí - Alcades - 152874257 | fotocasa

PÁSATE A ENDESA Y LLÉVATE

100€

POR CONTRATAR LA LUZ Y EL GAS.

CONTRATAR

What's your power?

endesa





fotocasa

Español

Profesional

Mi cuenta

Publica tu anuncio gratis

65.000 €

Sugerir un precio

80 m² 813 €/m²

Local en Tejares -Chamberí - Alcades

Arias Martín inmobiliaria gestiona en VENTA este local perfectamente situado en el Barrio de Tejares, al lado de la avenida principal, con excelente visibilidad y en la zona con más movimiento comercial del barrio, al lado del frontón. Se trata de un local de 70m2 útiles con gran zona diáfana, almacén y 2

Leer más

☐ Pedir más datos al anunciante

Compartir

Favorito

Me gustaría recibir más información de este inmueble

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

☐ Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/salamanca-capital/tejares-chamberi-alcades/152874257/d?RowGrid=4&tti=1&opi=300>

1/3




PUBLICIDAD

PÁSATE A ENDESA Y LLEVÁTE
100€ POR CONTRATAR LA LUZ Y EL GAS.
CONTRATAR

What's your power?
endesa

fotocasa

Español
Profesional
Mi cuenta
Publica tu anuncio gratis

www.inmobiliay.com

220.000 €
Sugerir un precio

Compartir
Favorito


Me gustaría recibir más información de este inmueble
Tu nombre
Tu e-mail (obligatorio)
Tu teléfono
☐ Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

350 m² 629 €/m²

Local en Tejares -Chamberí - Alcades
AVENIDA LA SALLE, local diáfano de 350 m2 para reformar. Ideal para exposición, almacén, gran bazar, taller... Altura, Fachada de 20 metros. Con vado, Precio: Doscientos veinte mil euros.
Teléfonos de contacto: Nueve, dos, tres, dos, ocho, uno, tres, dos, tres Seis, dos, nueve, uno, nuevo, uno, tres, cero. Si desea más información visite nuestra página web inmobiliaria-elbuho

Pedir más datos al anunciante

NO HACE FALTA SER
DETECTIVE
TENEMOS EL MEJOR ESPACIO



Pisos por meses para empresas

Español

Profesional

Mi cuenta

Publica tu anuncio gratis

Volver

< Anterior

Siguiente >

129.538 €

Sugerir un precio

130 m²

996 €/m²

Local en Teso de la Feria - Arrabal

Urbis te ofrece un local en zona Arrabal, Salamanca. Es diáfano, de 120 m2 distribuidos en local, despacho y baño completo con agua caliente accesible sin barreras arquitectónicas, muy luminoso, da a tres calles con entrada de luz por las mismas. Está reformado para empezar con la actividad que

Leer más

☐ Oculta este dato al anunciante.

Compartir

Favorito

Me gustaría recibir más información de este inmueble

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

☐ Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

Aprovechamiento medio:

Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante (en este caso industria) previa ponderación de la superficie edificable en los usos

compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Superficie Edificable m ²	Coeficiente Ponderación	Edificabilidad ponderada
Vivienda Unifamiliar	3.404,61	1,20	4.085,53	1	4.085,53
Bloque Aislado V.P.P	673.54 625.87	2,90	1.953.27 1.815.03	1,715	6.462,63
Bloque Aislado	535.50	2,90	1.552.94	0.738	1.146,07
Bloque Aislado+ Z.L.P.+ uso compatible (10%)	1.794,19	1,758	1.974,88	0,738	1.457,46
			1.179,3	0,949	1.119,16
	7.033.71		12.560,95		14.270,85

Aprovechamiento medio: $(4.085,53 * 1 + (1.953.27 + 1.815,03) * 1,715) + 1.552.94 * 0,738 + 1.974,88 * 0,738 + 1.179,3 * 0,949 / 31.403 \text{ m}^2 = 0,4544 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Los propietarios incluidos en el sector tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector

2.4 Infraestructuras.

Los planos 4.a al 4.c de los Planos de Ordenación, esbozan las nuevas redes correspondientes a los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y red eléctrica.

Las obras de canalización, discurrirán siempre que sea posible, por zona de acera; en caso de ir por calzada, la distancia mínima al bordillo de resalto será de cincuenta centímetros.

Para el diseño de la red de agua potable y contra-incendios, se seguirán las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica NTE-IFA, Instalaciones de Fontanería, Abastecimiento.

Las tuberías se realizarán de fundición dúctil clase K-9, protegidas mediante lecho y relleno de arena. Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán pozos de registro, realizados en hormigón, con tapa de fundición, donde se dispondrán válvulas de corte que permitan la independencia de suministro con otros tramos, posibilitando la reparación de averías sin que sea necesario el corte total de la instalación.

La red suministrará las necesidades totales de consumo de agua, tanto las particulares de cada parcela como las de previsión de riego de espacios públicos e hidrantes de incendios.

El trazado de la red discurrirá por debajo de las calzadas, a una profundidad media de 120 cms, profundidad ésta considerada suficiente para protección contra cargas de superficie y heladas y separada 50 cms, como mínimo, de las redes de alcantarillado y drenaje.

Las acometidas a las distintas parcelas se realizarán, como mínimo, en tubería de polietileno de Ø 50 mm., mediante collarines de toma.

El cálculo de la red de alcantarillado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena. 0,5-3 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Todas la conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, y de los espacios libres de uso público.
- Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con las Normas Tecnológicas de la Edificación que les sean de aplicación.

El material previsto para los tubos es el PVC con juntas elásticas, estimándose como necesario un Ø mínimo de 315 mm. Los tubos se colocarán sobre lecho de gravilla, disponiéndose pozos de registro en los quiebros, cambios de pendiente y en todo caso a distancias no superiores a los 50 m.

Las acometidas a parcelas se realizarán también con tubería de PVC de Ø 200 mm. con vertido preferentemente a pozos, admitiéndose así mismo, la conexión a los colectores generales mediante arqueta ciega o pieza en T.

En las cabeceras de los ramales se dispondrán pozos de limpia conectados a la red de abastecimiento de modo que suministren un caudal mínimo de 2,5 lts./seg.

La pendiente mínima de los colectores será de 0,5% estimándose para su cálculo a justificar en el proyecto de urbanización de un caudal mínimo de 2,5 lts./seg., un máximo de 15 lts./seg., y una velocidad media de 2 m./seg.

Por cada pozo de registro se dispondrán dos sumideros, uno en cada lado de la calzada, conectados al pozo mediante tubería de PVC de Ø 200 mm.

Los sumideros se realizarán en hormigón con rejilla sumidero de fundición.

La red de energía eléctrica irá canalizada, a partir de la red eléctrica de media tensión existente hasta los centros de transformación, dentro de un tubo normalizado de PVC de 160 mm. de diámetro para baja tensión y media tensión.

Se dispondrán en arquetas normalizadas en curvas, cambios de dirección y nunca a una distancia mayor de 50 m.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por R/D 84212002 de 2 de agosto.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en ITC-BT-10.

Las líneas de distribución en baja tensión irán en cable del tipo RV de 240 mm². Las derivaciones individuales serán en cable del tipo RV de 50 mm².

El proyecto de la red de alumbrado público se adaptará a los valores luminotécnicos establecidos en la “Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética”, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA).

- Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación). La vida prevista debe ser superior a 18 años.
- La estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso para su elección, por lo cual al realizarse el Proyecto de Urbanización se definirá concretamente el tipo y características de la misma para su correcta elección.
- La red de distribución será subterránea.

En cualquier caso cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión RD 842/2002 de 2 de agosto y concretamente la ITC-BT-09.

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

El presente Estudio de Detalle cumple las exigencias relativas a la supresión de barreras urbanísticas, establecidas en la Ley 3/1988 y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 217/2001).

Las aceras proyectadas cuentan con un ancho mínimo de 1,50 mts. por lo que se cumple lo establecido en el Art 16 del citado Reglamento.

Igualmente, las pendientes longitudinales de los itinerarios peatonales, cuentan con pendientes inferiores al 6%, por lo que queda cumplido el Art. 18 del mismo Reglamento, tal y como expresa el plano nº 3, de los planos de ordenación.

2.6 RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

1. Objeto.
2. Delimitación del ámbito.
3. Ámbito de suspensión de licencias y duración de la misma.
4. Datos catastrales
5. Planos:
 - Situación.
 - Planeamiento vigente.
 - Delimitación del sector.
 - Estructura de la propiedad catastral.

1. Objeto.

Se redacta el presente resumen ejecutivo según lo dispuesto en la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo en concreto, en su apartado 2.2.

2.-Delimitación del ámbito.

La ubicación del ámbito se sitúa en el término municipal en los terrenos definidos en el plano Nº1 de Situación.

Así pues, para dar cumplimiento a las especificaciones de la Ley del Suelo y completar la información descriptiva, se elabora el presente apartado que contiene la información requerida para situar y delimitar el ámbito dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, así como la identificación de las diferentes propiedades afectadas.

3.-Ámbito de suspensión de licencias y duración de las mismas.

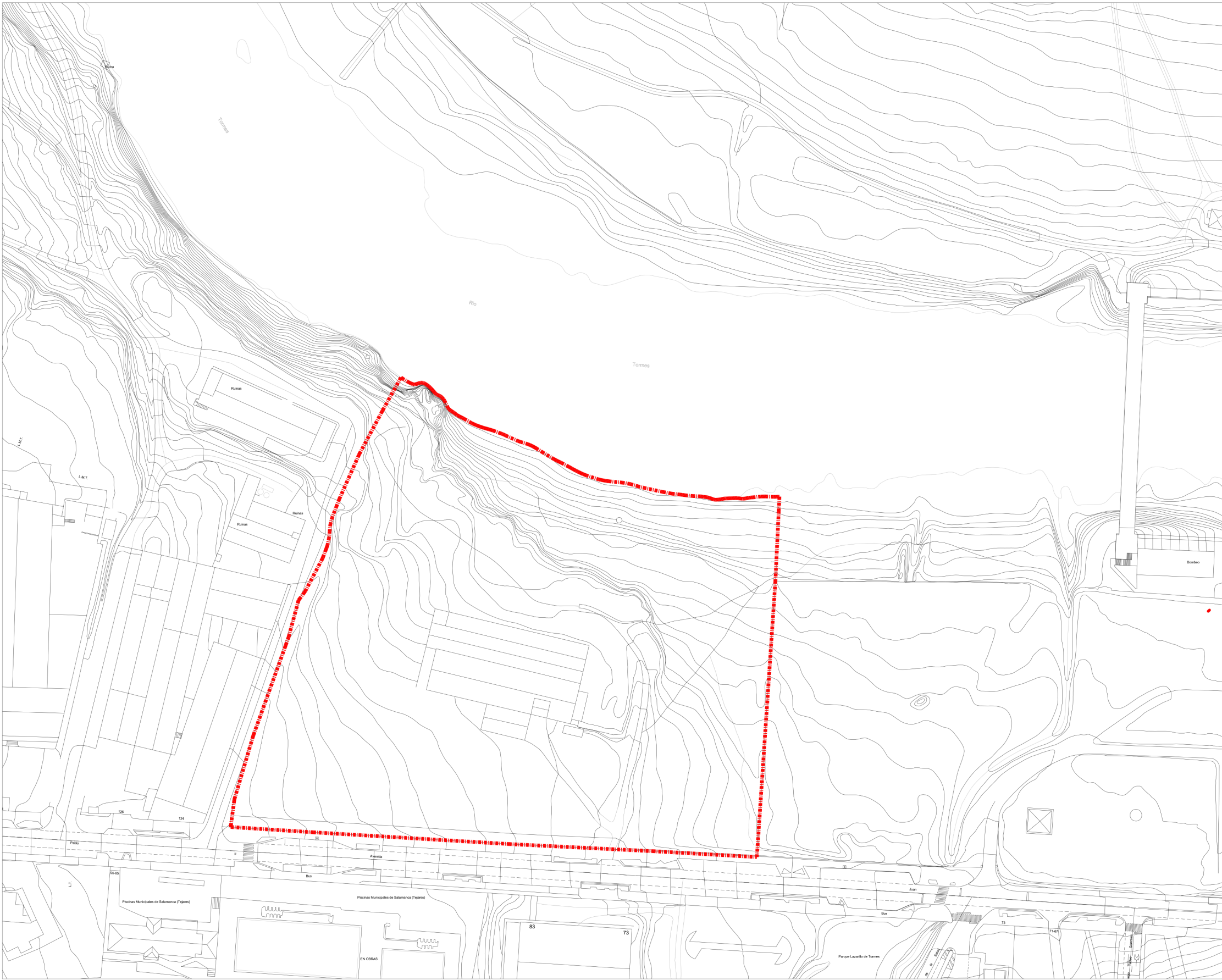
El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias queda definido en el apartado anterior.

La suspensión del otorgamiento de licencias será hasta la aprobación definitiva del PEPIVB o por el periodo máximo de un año desde la aprobación inicial del mismo.

4 Datos catastrales.

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUP. CONSTRUIDA (m2)	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE	TITULAR
2675501TL7327F0004TQ	CR FREGENEDA, DE Es:P Pl:RO Pt:IN	581	25,00	ANDRES GOMEZ JOSE RAMON
2675501TL7327F0003RM	CR FREGENEDA, DE Es:P Pl:RO Pt:IN	581	25,00	DE ANDRES GOMEZ LUIS
2675501TL7327F0002EX	CR FREGENEDA, DE Es:P Pl:RO Pt:IN	581	25,00	ANDRES GOMEZ MANUEL
2675501TL7327F0001WZ	CR FREGENEDA, DE Es:P Pl:RO Pt:IN	581	25,00	ALEJANDRO ANDRES GOMEZ ROSA

5 Planos



Plano: E.D. SU-NC. 24

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General



APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD

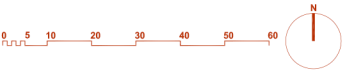
SALAMANCA

Estudio de Detalle SU-NC.24

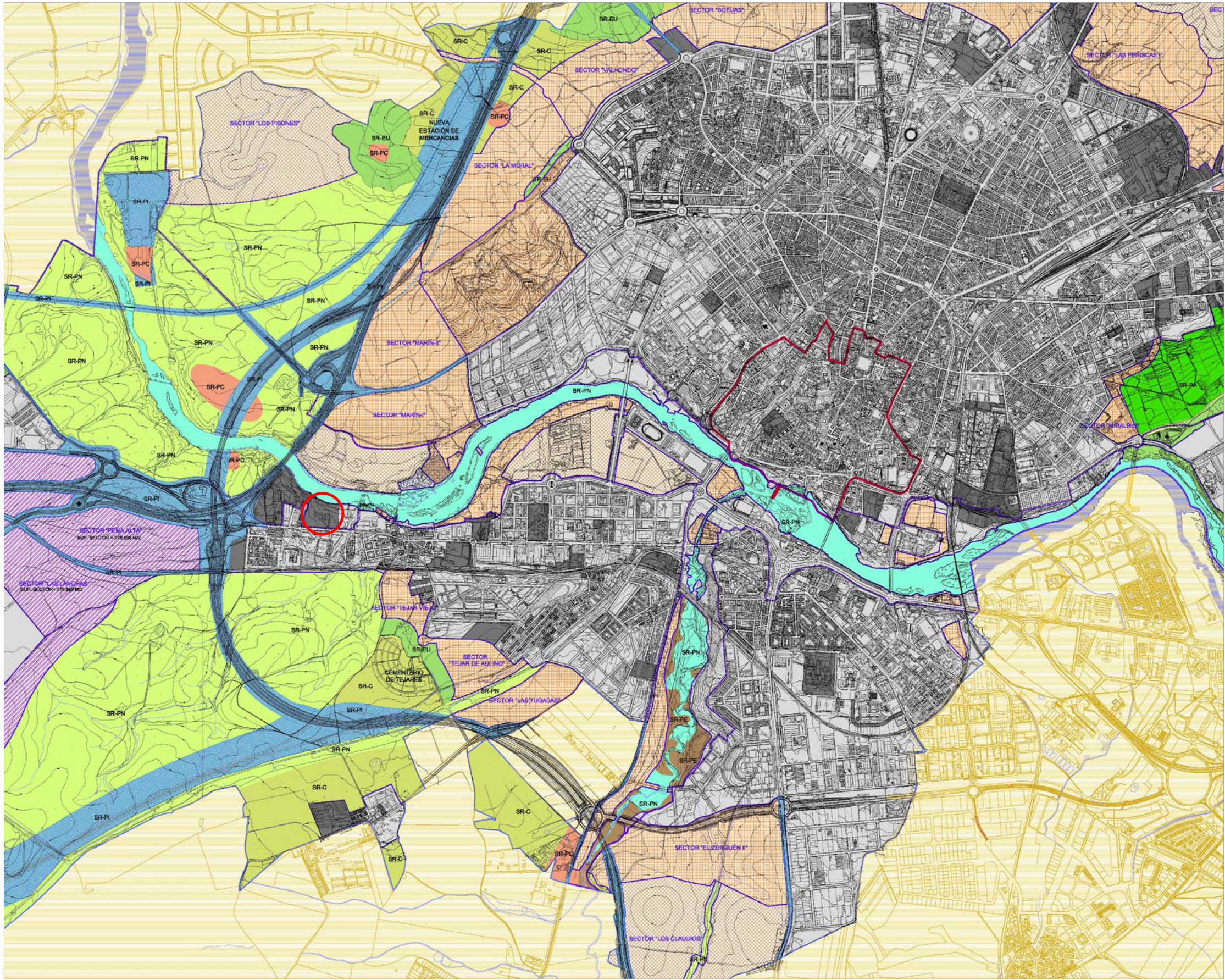
Documento: Resumen ejecutivo

Plano: 1-Situación

Escala:
Diciembre 2019



Delimitación del Sector: 31.403 m²



Plano: E.D. SU-NC. 24

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General



APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD

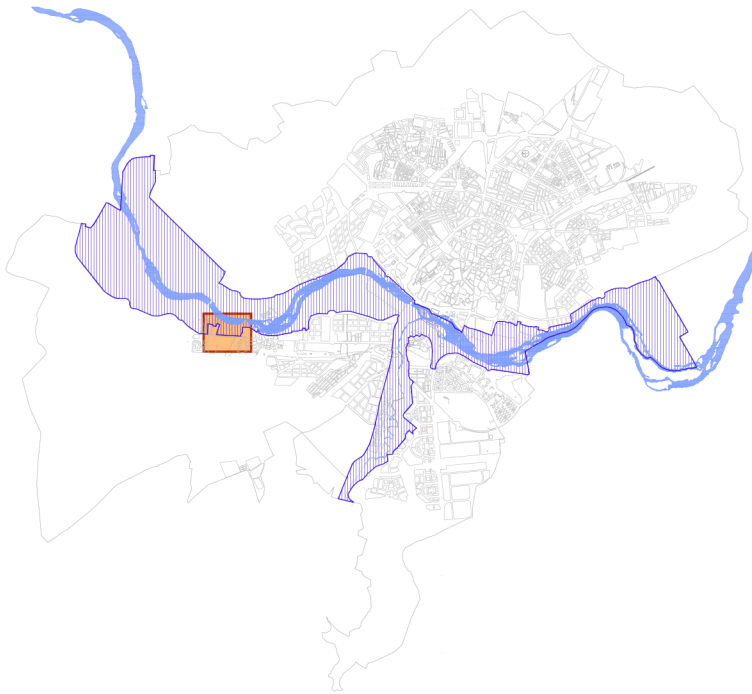
SALAMANCA

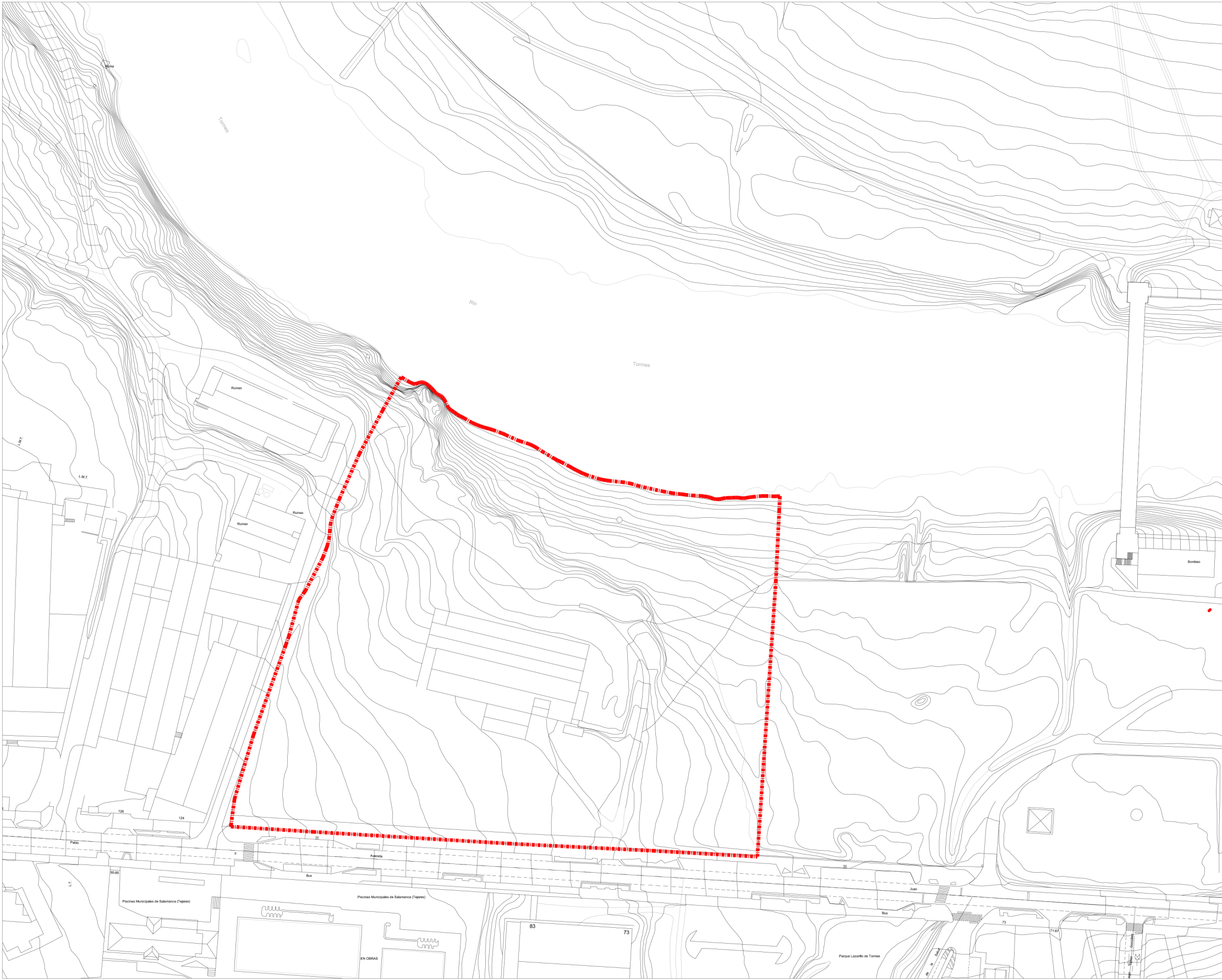
Estudio de Detalle SU-NC.24

Documento: Resumen ejecutivo

Plano: 2-Planeamiento vigente

Escala:
Diciembre 2019





Plano: E.D. SU-NC. 24

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General

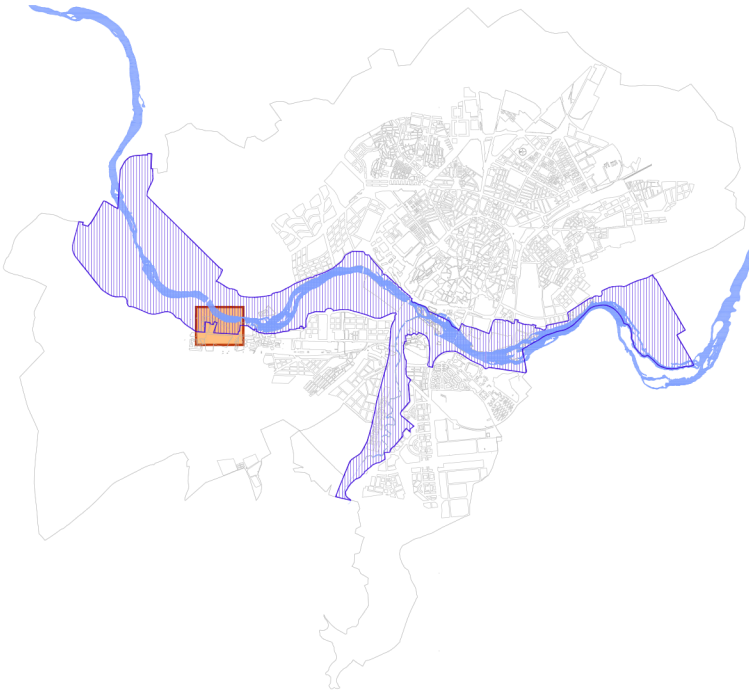


APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD

SALAMANCA

Estudio de Detalle SU-NC.24
Documento: Resumen ejecutivo
Plano: 3-Delimitación sector

Escala:
Diciembre 2019



Delimitación del Sector: 31.403 m²



Plano: E.D. SU-NC. 24

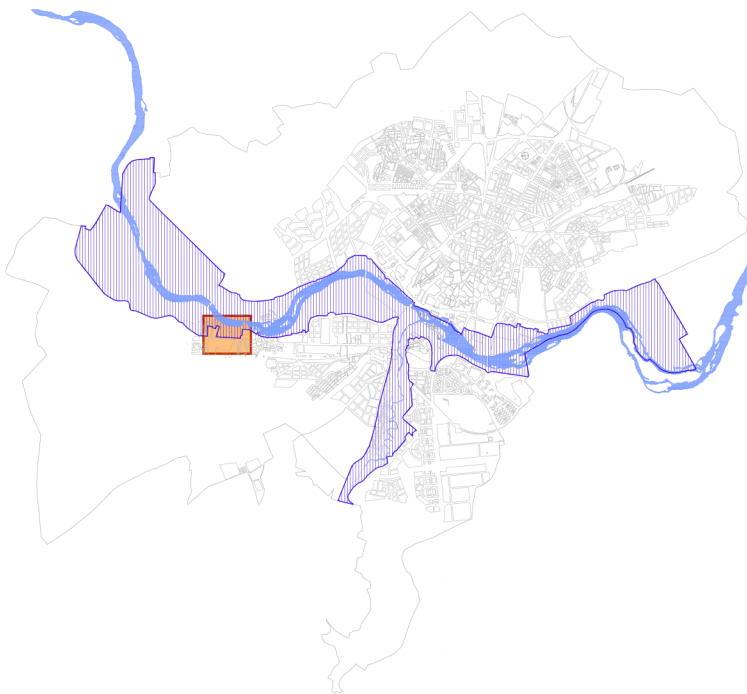
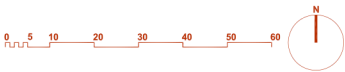
Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General



APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD
SALAMANCA

Estudio de Detalle SU-NC.24
Documento: Resumen ejecutivo
Plano: 4-Estructura de la propiedad

Escala:
Diciembre 2019



2.7 NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

La normativa en materia de protección civil para el SUNC-24 está incluida en la memoria Justificativa del presente PEPIVB, apartado 7, donde se justifica y desarrolla, concluyendo que, conforme a la disposición final novena de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOE nº 9 de 11 de enero de 2.011) que modifica la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar la ausencia de afección por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil por lo que no es necesario un mayor estudio ya que no existen riesgos aparentes en el sunc-24.

2.8 ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE MOVIMIENTOS DE POBLACIÓN Y DE MERCANCÍAS.

Debido a la continuidad del entramado viario existente, así como a la característica de contigüidad de una trama urbana existente y consolidada, la utilización y acceso al sector no presenta una alteración importante en relación con la capacidad y funcionalidad de la red viaria ni respecto del servicio de transporte público actual.

En cuanto al transporte privado, la incidencia del nuevo sector no se prevé un incremento en el tráfico de la red viaria, de forma considerable.

En la actualidad el transporte público de la zona está resuelto mediante dos líneas municipales de autobuses (nº 1 y 11). En principio parece suficiente.

Además actualmente no se detecta problema alguno de tráfico rodado, ni incluso los fines de semana y otras fechas festivas de mayor afluencia, considerando que tanto las vías como las regulaciones de tráfico cumplen perfectamente su función, no detectando déficit dimensional o acumulaciones de tráfico.

2.9 ESTUDIO DE RUIDO

El presente apartado pretende comprobar la situación acústica del sector. Este estudio permite además, determinar el impacto acústico existente en los terrenos permitiendo si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (adecuación de los aislamientos de fachadas, empleo de asfaltos fonoabsorbentes...) que minimicen los efectos negativos que puedan detectar.

El principal foco de ruido es el tráfico rodado. Hay que destacar: la Avda. Juan Pablo II por su colindancia con los terrenos.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Los terrenos de estudio se localizan en la zona sur de la ciudad, entre el paseo fluvial (margen izquierdo) y Avda. Juan Pablo II.



En la siguiente fotografía aérea se puede observar la localización exacta de la zona de estudio.

NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DO n° L 189, de 18 de julio de 2002).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, publicada en el BOP Núm. 223, de 18 de Noviembre de 2004, con corrección de errores en el BOP Núm. 237, de 10 de Diciembre de 2004, y modificaciones publicadas en BOP Núm. 101. 28 de Mayo de 2.008, y BOP Núm. 112 de 13 de junio de 2012.
- Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que aprueba el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Salamanca.

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Castilla y León, establece los valores límites relacionados con los usos del suelo, y la Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que publica el Mapa

Estratégico de Ruidos de Salamanca con el detalle las características que deben tener estos terrenos.

Los objetivos generales son: prevenir la contaminación acústica y su efecto sobre las personas y el medio ambiente y establecer los niveles, límites, sistemas, procedimientos e instrumentos de actuación necesarios para el control eficiente por parte de las administraciones públicas del cumplimiento de los objetivos de calidad en materia acústica.

El artículo 8 de ésta Ley define las áreas de sensibilidad acústica:

- TIPO I: Área de silencio.
- TIPO II: Área levemente ruidosa
- TIPO III: Área tolerablemente ruidosa
- TIPO IV: Área ruidosa
- TIPO V: Área especialmente ruidosa

En las áreas urbanizadas, situación existente, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

Tipo de área acústica		Índice de ruido dB(A)			
		L _d 7h – 19h	L _e 19h – 23h	L _n 23h – 7h	L _{den}
TIPO I	Área de Silencio	60	60	50	61
TIPO II	Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Área tolerablemente ruidosa					
TIPO III	-Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
	- Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
TIPO IV	Área ruidosa	75	75	65	76
TIPO V	Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Valores límite de niveles sonoros ambientales (Ley 5/2009).

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos (Real Decreto 1367/2007).

Así pues, en nuestro caso concreto nos encontramos en el área de silencio de tipo II de uso residencial.



Mapa de niveles sonoros Ld. Ruido total

METODOLOGÍA.

Para el presente análisis se parte del Mapa Estratégico de Ruidos y Planes de Acción en materia de contaminación acústica de la aglomeración del municipio de Salamanca publicado el 6 de Octubre de 2014. En la realización de dicho trabajo también se han seguido la metodología básica descrita en la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan, en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, así como en el documento “Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated on Noise Exposure”, elaborado por el grupo de trabajo de la Comisión Europea sobre evaluación de la exposición al ruido (WG-AEN).

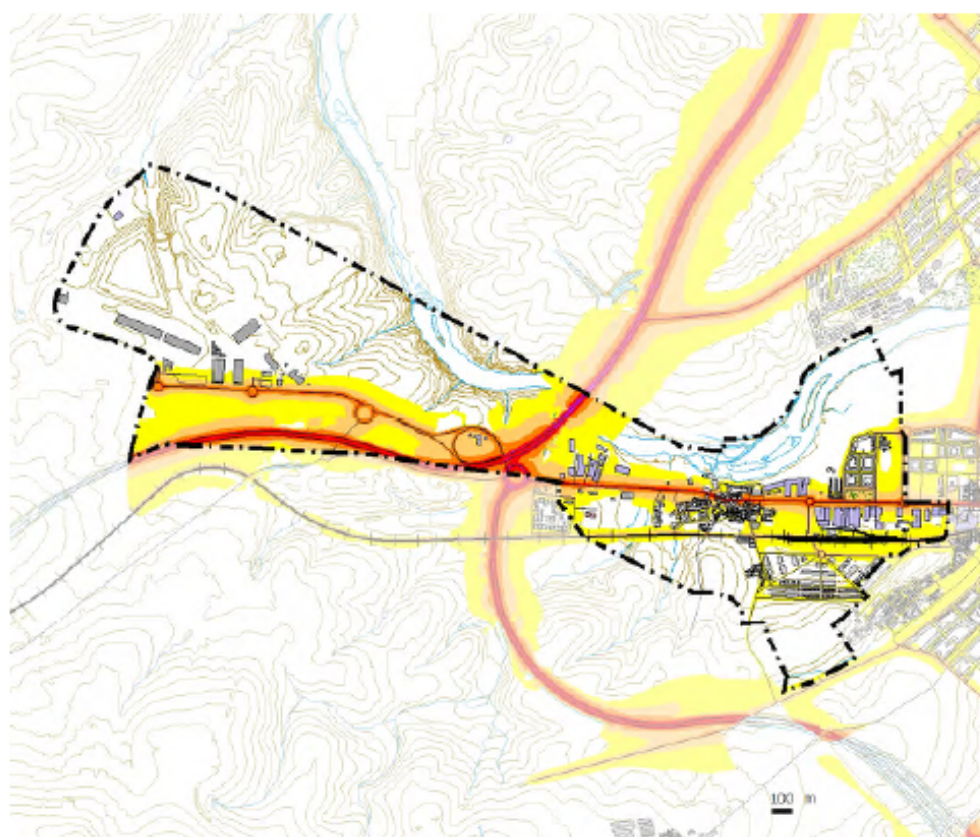
Señalar que, actualmente se encuentra en fase de desarrollo, promovido por la Junta de Castilla y León en colaboración con el Ayuntamiento de Salamanca, la actualización del Mapa Estratégico de Ruido con un Plan de Acción y para los estudios de ruido de este sector se han tomado los mapas de ruido que se tienen, en la actualidad.

MAPAS DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

B. MAPA DE NIVELES SONOROS

B.1. NIVELES SONOROS. PERIODO DIA (Ld)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo día (Ld), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

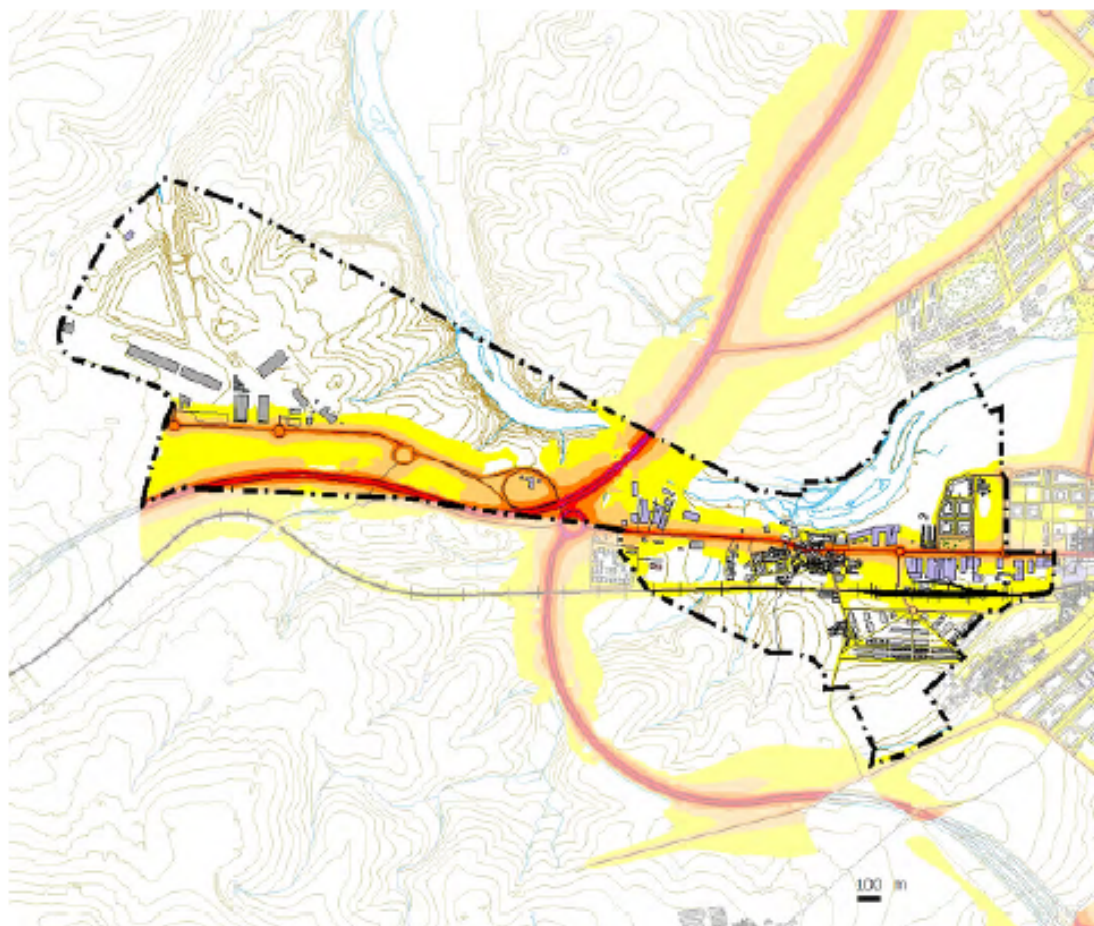
Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

Barrio
Curva de nivel
Curso fluvial
Carretera
Ferrocarril
Zona verde

B.2. NIVELES SONOROS. PERIODO TARDE (Le)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo tarde (Le), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

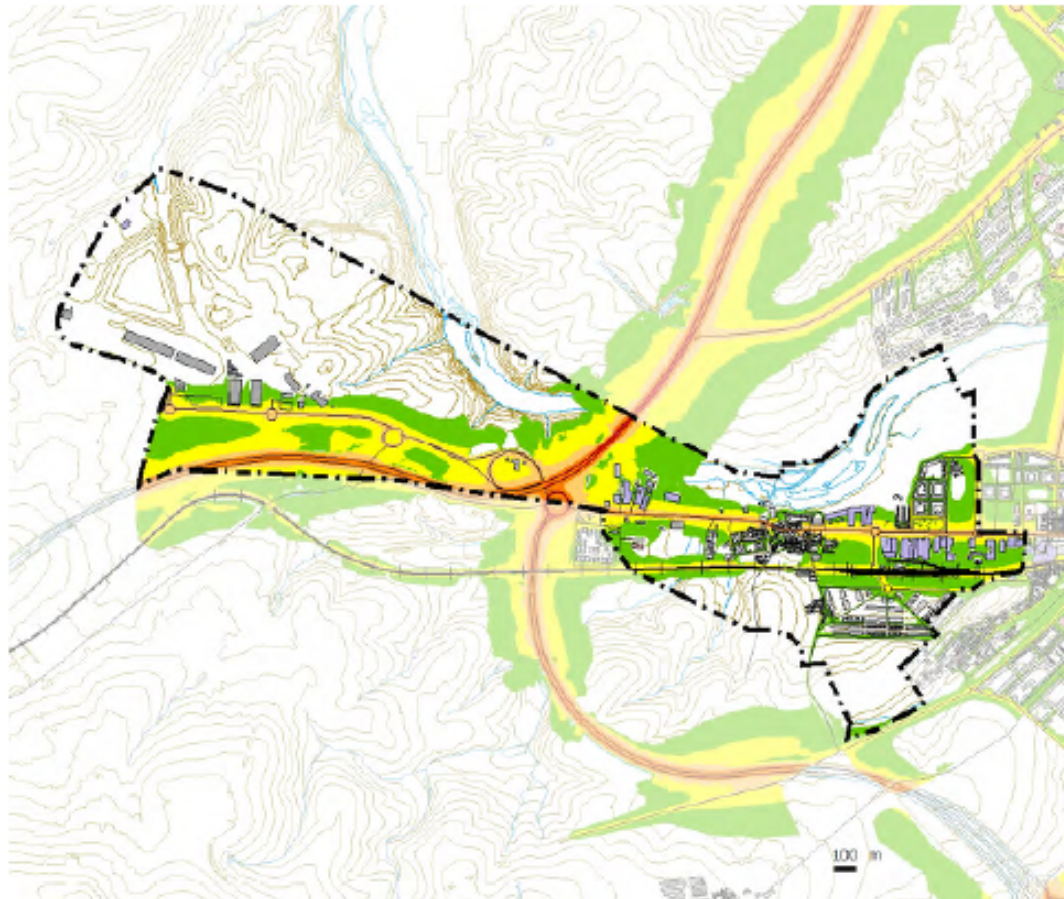
Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

Barrio
Curva de nivel
Curso fluvial
Carretera
Ferrocarril
Zona verde

B.3. NIVELES SONOROS. PERIODO NOCHE (Ln)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo noche (Ln), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 50 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

	< 50		60-65
	50-55		65-70
	55-60		> 70

TIPOS DE EDIFICIOS

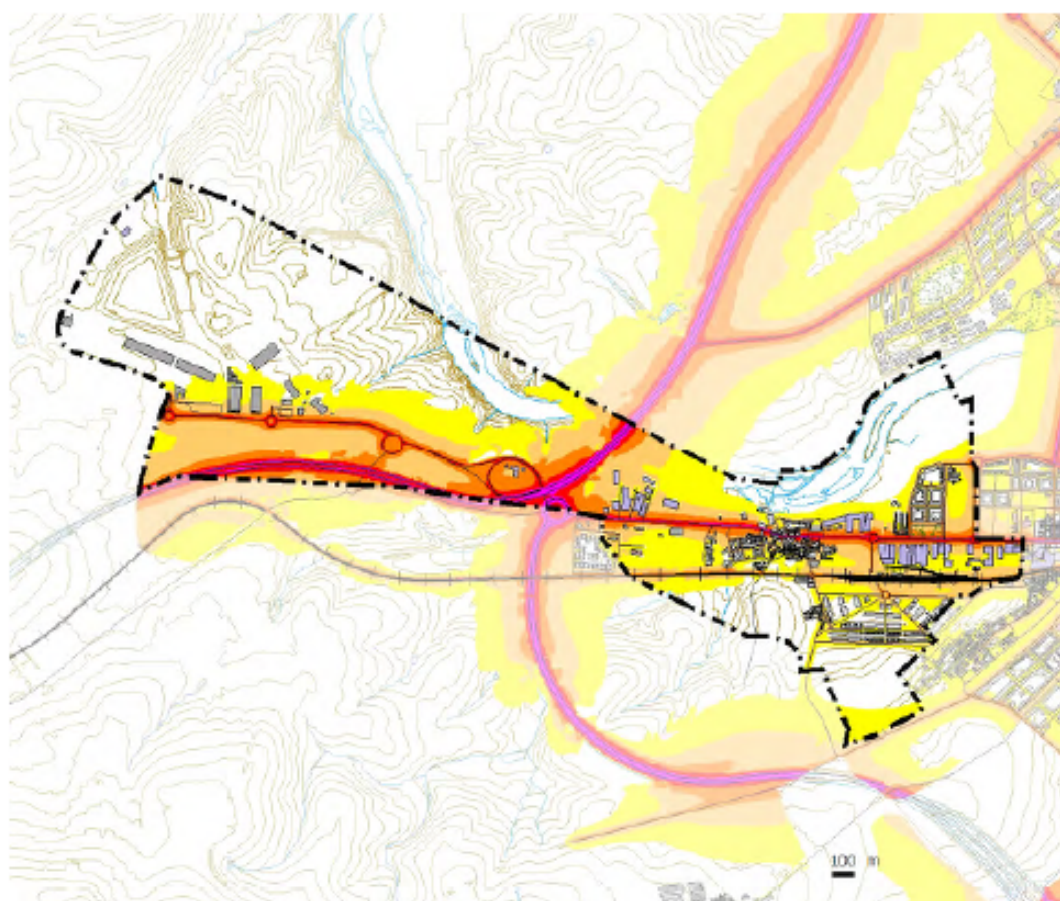
	Uso sanitario o docente
	Uso residencial
	Uso terciario
	Uso industrial
	Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

	Barrio
	Curva de nivel
	Curso fluvial
	Carretera
	Ferrocarril
	Zona verde

B.4. NIVELES SONOROS. PERIODO 24 HORAS (Lden)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

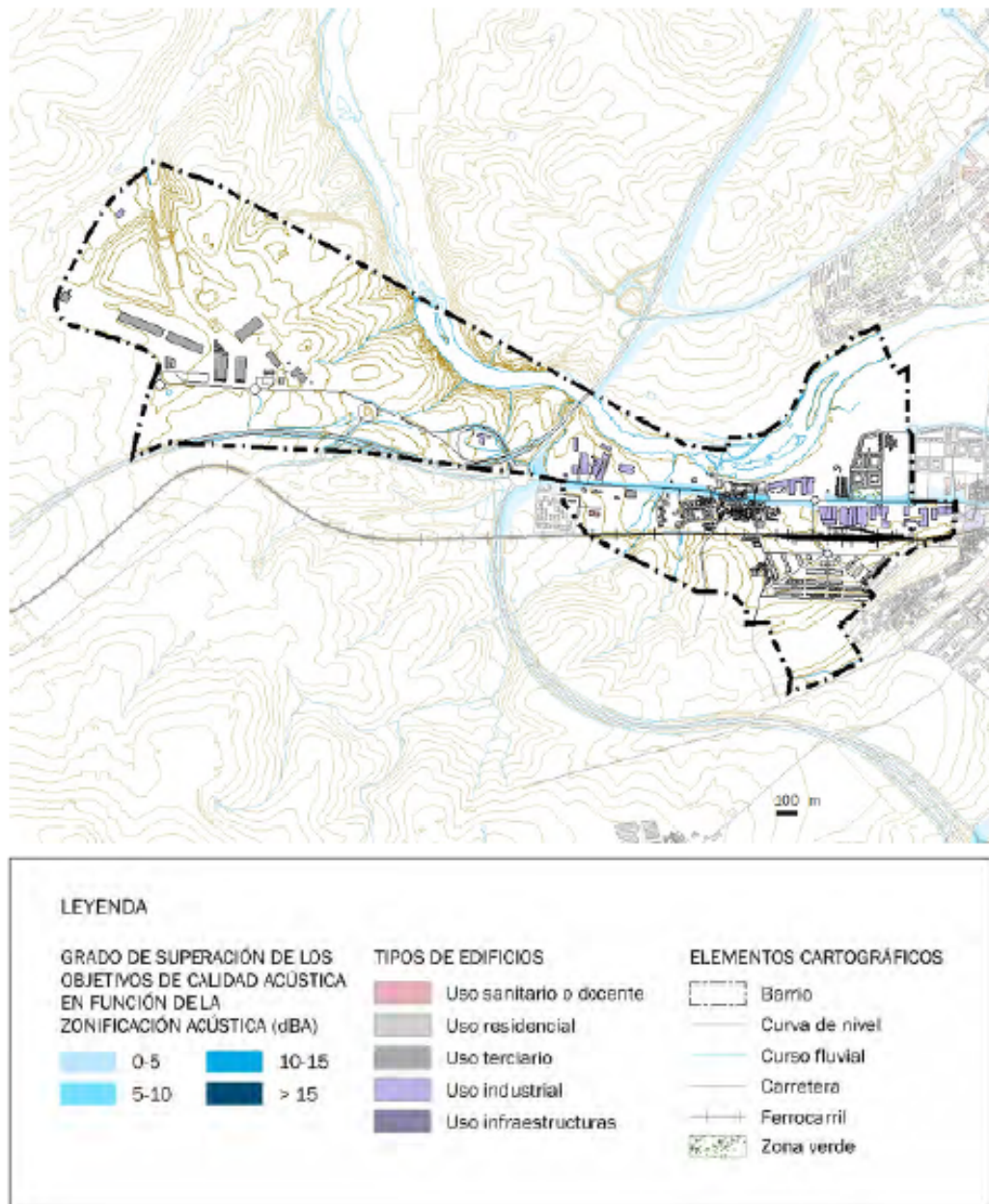
Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

Barrio
Curva de nivel
Curso fluvial
Carretera
Ferrocarril
Zona verde

D.2. CONFLICTO. PERIODO 24 HORAS (Lden)

A continuación se presenta el mapa de conflicto para el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación gráfica del grado de superación de los objetivos de calidad acústica (detallados en el Anexo II de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León) en función de la zonificación acústica establecida y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida en la leyenda.



Se concluye que se cumplen los objetivos de calidad acústica.

3 NORMATIVA

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos en que no exista mención expresa en estas Ordenanzas, se aplicarán las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación 2004, que adquirirán el carácter de complementarias de las aquí descritas.

A efectos del cumplimiento del índice de variedad de uso, se entenderá que la edificación de viviendas con protección pública, cumple con dicho requisito.

3.1 Ordenanzas de usos del suelo.

El presente Estudio de Detalle define las siguientes ordenanzas que regulan siete calificaciones diferenciadas:

- Edificación en vivienda unifamiliar G-1.
- Edificación en Bloque abierto G-1.
- Edificación en Bloque abierto G-1 más zona libre de uso y dominio G-2 privado.
- Sistema General de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Equipamiento Público G-1.
- Sistema Local de Vías Públicas

3.2 Edificación en vivienda unifamiliar.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.6. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades:

Retranqueos: La edificación podrá adosarse a la alineación oficial.

Ocupación: la ocupación de la parcela por el edificio, sobre rasante, no podrá ser superior al 70% de la superficie de la parcela.

Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

La edificación no podrá superar una altura de 2 plantas y 7,50 mts más bajo cubierta o ático.

Edificabilidad y densidad máxima de población.

La edificabilidad no superará el índice de 1,20²/m².

La densidad máxima poblacional será de 31 viviendas.

Condiciones estéticas. El conjunto continuo de planos de fachada no superará una longitud máxima de 100 mts.

Dotación de aparcamiento

Será obligatorio disponer como mínimo, de una plaza por cada 100m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento.

3.3 Edificación en Bloque abierto G-1

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap . 8.5, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades:

Ocupación de parcela: la superficie máxima de ocupación podrá ser del 100%.

Altura de edificación y nº máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 3 sin ático ni bajo cubierta, siendo la altura máxima de 10,50 mts.

Edificabilidad y densidad máxima de población

La edificabilidad no superará el índice de 2,90 m²/m².

La densidad máxima poblacional será (39+22): 61 viviendas.

Condiciones estéticas. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 100 mts., sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes o las cornisas o aleros permitidos.

Dotación de aparcamiento

Será obligatorio disponer como mínimo, de una plaza por cada 100m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento

3.4 Edificación en Bloque abierto G-1 más zona libre de uso y dominio privado G-2.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.5 y en el Cap. 8.21 de las Normas Urbanísticas.

Ocupación de parcela: la superficie máxima de ocupación podrá ser del 100%.

Altura de edificación y nº máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 3 sin ático ni bajo cubierta, siendo la altura máxima de 10,50 mts.

Edificabilidad y densidad máxima de población

La edificabilidad no superará el índice de 1,758 m²/m² referido a la parcela de referencia que incluye a las calificaciones de zona libre de uso y dominio privado G-2.

La densidad máxima poblacional será de 33 viviendas.

Condiciones estéticas. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 100 mts., sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes o las cornisas o aleros permitidos.

Resto de calificaciones: las calificaciones de Sistema General de Espacios Libres Públicos, Sistema Local de Espacios Libres Públicos y Sistema Local de Vías Públicas, cumplirán íntegramente lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca.

Dotación de aparcamiento

Será obligatorio disponer como mínimo, de una plaza por cada 100m² de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento

3.5 Sistema Local de Equipamiento G-1

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades:

Altura de la edificación y n^a máximo de plantas

El número máximo de plantas será de dos plantas sin ático ni bajo cubierta, siendo la altura máxima de 7,50 mts.

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Tratándose de una actuación integrada que tiene por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística, y que dichas actuaciones se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación y teniendo en cuenta el tamaño del presente sector, se define una única Unidad de Actuación que incorpora a todos los terrenos incluidos en el Sector.

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones urbanizadoras contenidos en el presente Estudio de Detalle, será único y completo para todo el ámbito del mismo.

El plazo máximo será de 10 años desde la aprobación definitiva de este estudio de detalle para cumplir el conjunto de los deberes conforme al art. 49 del RUCyL.

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

El Art. 198 del RUCyL determina que son considerados gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística, que son los siguientes:

- a) Ejecución de las vías públicas previstas en el planeamiento.
- b) Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos siguientes:
 - Abastecimiento de agua potable.
 - Saneamiento.
 - Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Canalizaciones telefónicas.
 - Telecomunicaciones.
 - Red de gas.
- c) Ejecución de los espacios libres públicos .
- d) Elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- e) Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para:
 - La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
 - La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
 - El cese de actividad, incluidos los gastos de traslado.
 - El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

Las obras de pavimentación, implantación de servicios urbanos y acondicionamiento de zonas verdes comprenden los siguientes aspectos:

Pavimentación

Calzadas:

Desmonte de tierras con transporte a vertedero.
Sub-base de zahorras de 20 cms.
Solera de hormigón de 30 cms.
Bordillo de granito.

Aceras:

Desmonte de tierras con transporte a vertedero.
Sub-base de zahorras de 10 cms.
Solera de hormigón de 15 cms.
Baldosa para aceras.

Saneamiento:

Cámara de descarga.
Canalización en PVC.
Sumideros en hormigón con rejilla de fundición.
Pozos de registro circulares en hormigón.
Colector enterrado de PVC de Ø20 para conexión sumideros.
Acometida a red general.

Red de agua:

Conducción enterrada de fundición Dúctil K-9.
Llaves de paso Ø250 , codos y tes.
Conducción enterrada de fundición Dúctil Ø100 para conexiones.
Boca de incendios enterrada.
Conexión a red general.

Alumbrado:

Farola con luminaria de 150 w.
Brazo mural con luminaria de 250 w
Cuadro de mandos.
Arquetas y tomas de tierra.
Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación.
Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.

Mobiliario urbano:

Papeleras de 30 litros.
Señales de circulación reflexivas.
Pintura en señalización horizontal.

Zonas Verdes

Paseos:

Desmonte terreno con transporte a vertedero.
Sub-base zahorras de 10 cms.
Zahorras con arrocillo y arena lavada tonos rojizos.

Saneamiento:

Sumideros en hormigón.
Conducción enterrada fibrocemento Ø20 para conexiones.

Riego:
Canalización enterrada polietileno Ø40 y Ø32 mm.
Tomas y lleves de compuerta.
Difusores emergentes.

Alumbrado:
Luminarias de 150 W en columna.
Arquetas y tomas de tierra.
Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación
Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.
Mobiliario urbano:
Papeleras de 30 litros.
Bancos de aluminio y madera.
Surtidor fundición.

Jardinería:
Tierra vegetal extendida
Siembra de césped.
Arbustivas caducas y perennes.
Árboles con cepellón.

Estimando un precio unitario de ejecución material para la pavimentación, y el acondicionamiento de las zonas verdes y la implantación de los servicios urbanos de 125 €/m², siendo la superficie a urbanizar de 12.254 m² obtenemos:

$$12.254 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 1.531.750 \text{ €}$$

Considerando un 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial: 291.032 €.

$$1.531.750 + 291.032 + 21\% \text{ Iva contrata (382.784)} = 2.205.566,22 \text{ €}.$$

5.2.3 Honorarios Técnicos

Honorarios Estudio de Detalle: 12.000 € + 21% Iva (2.520 €) = 14.520 €.

Honorarios Proyecto de Actuación (reparcelación):
6.000 € + 21% Iva (1.260 €) = 7.260 €.

Honorarios Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra:
56.032 € + 21% Iva (11.766,72 €) = 67.798,72 €.

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN: 2.295.144,94 €

A estos costes habrá que añadir los resultantes de la demolición de los edificios existentes.

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El impacto de la actuación sobre las haciendas públicas, en este caso, serán los derivados del acondicionamiento del Sistema General de Espacios Libres Públicos. Estimándose en 4 €/m² el importe medio de acondicionamiento y siendo 10.855 m² la superficie del Sistema General, se obtiene un presupuesto de 43.420 €. Por tanto, el Ayuntamiento de Salamanca deberá prever en sus presupuestos la cuantía de 43.420 €, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando este contenga las determinaciones completas sobre parcelación o bien de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación.

PLANOS (En Documento III del PEPIVB: planos SUNC)

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-25

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

1.1 Situación.

1.2 Topografía

1.3 Estructura de la propiedad.

1.4 Usos del Suelo.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

1.6 Elementos que deben conservarse.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

2.1.2 Calificación del suelo.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

2.2.2 Reservas de suelo.

2.2.3 Cuadro resumen

2.3 Cálculo del Aprovechamiento Medio

2.4 Infraestructuras.

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

2.6 Resumen ejecutivo

2.7 Normativa en materia de protección civil

2.8 Estudio de movimientos de población y mercancías

2.9 Estudio de ruido.

3 NORMATIVA

3.1.1 Ordenanzas de usos del suelo.

3.1.2 Industria Urbana G-2.

3.1.3 Sistema Local de Equipamiento Público.

3.1.4 Sistema General de Espacios Libres Públicos.

3.1.5 Resto de calificaciones

3.2 Infraestructura viaria

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

5.2.3 Honorarios Técnicos

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7 CONDICIONES DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL NATURAL

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC-25

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0 Antecedentes

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, la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, la Ley 9/2010, de 30 de agosto, la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, la Ley 1/2012, de 28 de febrero, la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, la Ley 8/2014, de 14 de octubre, la Ley 4/2015, de 24 de marzo, la Ley 2/2017, de 4 de julio y al reciente Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019 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, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por la Ley 11/2013, de 23 de diciembre, por el Decreto 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, por la Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la Ley 10/2014, de 22 de diciembre y por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo que, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

1.1 Situación.

El área de planeamiento se sitúa en el borde oeste del límite del suelo urbano de Salamanca. Cuenta con los límites siguientes:

Norte: Sistema General de Espacios Libres Públicos y río Tormes.

Sur: Avda. del Comandante Jerez.

Este: Antigua fábrica de Alcoholes Quilama.

Oeste: Autovía A-62.

1.2 Topografía

Los terrenos ofrecen una pendiente en dirección Noreste, siendo la diferencia de cotas topográficas de 22 mts. en el borde del río en relación con la

cota más alta de 789, situada en el acceso que comunica con el puente bajo la autovía A-62.

1.3 Estructura de la propiedad.

Se recoge a continuación, la estructura de propiedad a efectos informativos ya que será el futuro proyecto de actuación el instrumento de gestión que debe recoger la relación de propietarios de las fincas incluidas en la unidad conforme al art. 241 del RUCyL.

Dentro del sector existen, detectadas las siguientes parcelas catastrales:

- Parcelas 2476902 y 2476903 (01): Parcelas de propiedad municipal obtenida por transferencia de aprovechamiento.
- Parcela 2475301 (02)
- Parcela 2477801 (03)
- Parcela 2476901 (04)
- Parcela denominada en el Estudio de Detalle como (05): es una segregación de la parcela 2476901 y que fue objeto de licencia urbanística y posteriormente de ampliación de la misma.
- Parcela 2577101 (06): Parcela de propiedad municipal obtenida por transferencia de aprovechamiento urbanístico.
- Parcela 2577701 (07)
- Parcela 2576602, 2576601, 2576603 (08)
- Parcela 37900A (10) fue objeto de expropiación para la construcción de la autovía. (Conforme al art. 238 a del Rucyl, la parte de los terrenos que se encuentran fuera del dominio público de la Autovía, el Ayuntamiento instará ante la Administración titular el procedimiento que corresponda para su mutación demanial o desafectación).
- Parcela 37900A (11)

La superficie de las parcelas municipales (01 y 06) tienen una superficie total de 11.604 m².

1.4 Usos del Suelo.

En las parcelas (03), (04), (07) existen determinadas instalaciones o naves industriales que podrán ser conservadas en la ordenación.

En la parcela (02) existe una vivienda unifamiliar que podrá ser reconvertida en los usos compatibles que se establecen en el presente Estudio de Detalle.

1.5 Determinaciones del P.G.O.U. de Salamanca.

Se adjunta la ficha correspondiente del P.G.O.U. de Salamanca que establece las determinaciones de ordenación general, tanto las de obligado cumplimiento como aquellas potestativas que ha sido fijadas en el Plan General.

La densidad bruta de edificación se establece en $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, siendo la densidad máxima de edificación descontando la superficie de terrenos reservada para el Sistema General de Espacios Libres Públicos, de $0,57 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

El plano informativo nº 4, recoge gráficamente las propuestas de ordenación de carácter vinculante.

Con relación a las alineaciones establecidas en el plano SU-NC del anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado, se entienden de carácter vinculante las establecidas como “alineación oficial” y no vinculantes las denominadas “rectificación de alineaciones”, ya que es necesario, al nivel de Estudio de Detalle, adaptarse con más precisión a las características topográficas del terreno.

FICHA Nº 25	SECTOR DE SU-NC Nº 25 (Comandante Jerez / Zona Industrial)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	63.231 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	44.945 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la Ordenanza 11ª en zona 5
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	25.813,50 m ² (0,50 m ² /m ² , aplicado exclusivamente a los terrenos privados incluidos en el Sector, 51.627 m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	25.813,50 m ² (0,57 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	18.286 m ² de Sistema General de espacios libres públicos, señaladas en el plano SU-NC. 24/25/26
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada
	ALTURA MÁXIMA	2 plantas y 7,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Las señaladas en el plano SU-NC. 24/25/26 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado. Se podrá destinar hasta un máximo del 25 % de las parcelas de propiedad municipal para reordenar el parcelario privado. El resto hasta el 75 % se destinará a ampliar las cesiones para zonas verdes o equipo.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

1.6 Elementos que deben conservarse.

Dentro del ámbito del Sector SU-NC-25, no existe ningún elemento protegido que deba ser conservado.

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivos y propuestas de ordenación.

2.1.1 Ordenación

Según determina el Art. 131 del RUCyL, en los sectores de suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada, los Estudios de Detalle son los instrumentos adecuados para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Asimismo, el Art. 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidos en el PGOU.

Las determinaciones de ordenación general, establecidas en el PGOU para este sector, consisten por un lado en la definición de una reserva de terreno con destino a Sistema General de Espacios Libres Públicos, en la ladera norte hacia el río Tormes y la posibilidad de destinar un máximo del 25% de las parcelas de propiedad municipal para reordenar el parcelario privado. El resto hasta el 75% se destinará a ampliar las cesiones para zonas verdes o equipo.

La presente ordenación respeta íntegramente dichas determinaciones.

Siendo las parcelas transferidas de propiedad municipal las denominadas (01) y (06) con una superficie de 11.604 m², solamente se podría utilizar el 25% de dicha superficie, es decir, 2.901 m², a reordenar el parcelario privado. Esta directriz potestativa se cumple ya que el estudio de detalle sólo utiliza 1.753 m² para reordenar las parcelas privadas, por lo tanto no excede el 25%(<2.901 m²). El resto hasta el 75% se destinará a ampliar las cesiones para zonas verdes o equipo.

La ordenación se apoya en las vías existentes, prolongándolas y uniéndolas entre sí, donde las condiciones topográficas lo permiten.

La conexión en el límite norte de los dos viarios situadas al este de la actuación, se realiza apoyándose en un camino existente y adopta una forma sinuosa para conseguir la unión de las dos cotas existentes sin sobrepasar la pendiente del 6%.

2.1.2 Calificación del suelo.

El plano nº 1 de Ordenación recoge las calificaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle y que son las siguientes:

- Industria Urbana G-2.
- Sistema Local de Equipamiento Público G-1.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema General de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Vías Públicas.
- Infraestructura viaria.

Todas las parcelas excepto las calificadas como Industria Urbana G-2 e infraestructura viaria, serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Salamanca.

2.2 Necesidades y Previsiones de suelo para dotaciones.

2.2.1 Derechos edificables.

Siendo la superficie bruta del sector de 63.231 m² definida en el PGOU, es necesario descontar la superficie de dominio público consistente en los dos taludes que habilitan el paso por debajo del trazado de la autovía A-62 y que cuentan con una superficie de 2.674,53 m² (ver plano 3 de Información. Usos Existentes) así como una franja de 8 metros de anchura (artículos 28 y siguientes de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras) de 2.110 m² (ver plano nº1 de ordenación).

También hay que descontar la superficie de terreno municipal proveniente de transferencias urbanísticas, con una superficie de 11.604 m².

En definitiva:

$$63.231 \text{ m}^2 - 11.604 \text{ m}^2 - 2.674,53 \text{ m}^2 - 2.110 \text{ m}^2 = 46.842,47 \text{ m}^2.$$

Aplicando la densidad bruta establecida en el PGOU de 0,50 m²/m² a los terrenos privados incluidos en el sector obtenemos los siguientes derechos edificables:

$$46.842,47 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 23.421,24 \text{ m}^2$$

Índice de variedad de uso:

Se debe cumplir un mínimo del 10% del índice de variedad de uso. Por ello, 2.342,1 m² deberán destinarse a un uso compatible con el industrial conforme a la ordenanza 11ª del PGOU de la zona 5.

El resto de la edificabilidad: 23.421,24 m²- 2.342,1 m² = 21.079,14 m² será industrial o uso compatible con el industrial conforme a la ordenanza 11ª del PGOU.

2.2.2 Reservas de suelo.

Para el conjunto de los Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, se reservarán al menos 25 m² por cada 100 m² construibles en suelo urbano no consolidado, todos ellos de titularidad y uso público.

25% s/ 23.421,24 m²= 5.855,31 m²

Descomponiéndolos en 15% para los Espacios Libres y 10% para Equipamientos Públicos, obtenemos:

Exigencia mínima de Espacios Libres Públicos:

15% s/ 23.421,24 m²= 3.513,19 m²

Prevista en el Estudio de Detalle: 7.158,27 m²

Exigencia mínima de S.L. de Equipamiento Público:

10% s/ 23.421,24 m²= 2.342,1 m².

Prevista en el Estudio de Detalle: 3.662,18m²

Plazas de aparcamiento.

Exigencia mínima: Una plaza de aparcamiento, al menos la mitad de uso público, por cada 100 m² construibles.

1% s/23.421,24 m²= 234 plazas.

Plazas exigibles de uso público: 117 plazas.

Plazas previstas en el sector en viario = 165

El resto de plazas (69) en suelo privado.

Plazas destinadas a personas con movilidad reducida: 165/40= 4 plazas.

Asimismo, el Art. 104. 3 c del RUCyL, establece que en los sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra y aparcamiento y operaciones de carga y descarga, de los vehículos de transporte de mercancías, se han dispuesto 100 plazas de aparcamiento y 18 plazas de aparcamiento para vehículos de tipo industrial de 10 x 3,6 metros.

Considerando que una equivalencia de 1 plaza de tipo industrial equivale a 3,6 de las normales obtenemos: 100 + 18 x 3,6 = 165 plazas.

2.2.3 Cuadro Resumen

Parcela	Calificación	Superficie m ²	Edificabilidad M ² /m ²	Sup. edificable total m ²	10% índice variedad uso	Tipología
1	Industria Urbana G-2	4.255,27	1,3943	5.933,12	593,31	Edificación entre medianerías
2	Industria Urbana G-2	8.561,87	1,3943	11.937,82	119,37	Edificación entre medianerías
3	Industria Urbana G-2	3.980,64	1,3943	5.550,30	555,03	Edificación entre medianerías
		16.797,78		23.421,24		

2.3 Cálculo del Aprovechamiento Medio

Como solamente existe un único uso pormenorizado de carácter lucrativo y no existe reserva para viviendas de protección pública por tratarse de un uso predominante industrial, el aprovechamiento medio es equivalente a la edificabilidad media de las parcelas calificadas como Industria urbana y usos compatibles (10% variedad de uso):

Superficie de las parcelas privadas con derecho a aprovechamiento: 46.842,47 m²

En este caso es necesario considerar a los terrenos procedentes de transferencias de aprovechamiento, sin edificabilidad de derecho, como si fueran terrenos de dotaciones públicas ya existentes, tal y como estipula el Art 107 del RUCyL.

Derechos edificables: 23.421,24 m²

En relación con los coeficientes de ponderación del uso predominante (industrial) y compatibles (terciario, oficinas, etc):

USO INDUSTRIA				
1	Nave industrial	Vistahermosa-La Salle	281€/m ²	https://www.idealista.com/inmueble/2232199/
2	Nave industrial	Vistahermosa-La Salle	198€/m ²	https://www.idealista.com/inmueble/33114118/
3	Nave industrial	Autovía Ruta de la Plata	167€/m ²	https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-salamanca-salamanca/norte-251953802.htm
Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de 215,33€				

A continuación se recoge las fichas de los testigos citados:

idealista

Particular
Juan

📞 699 016 195
Anuncio: 2232199



Nota personal

Nave en venta en calle San Ildefonso, 10

La Salle - Vistahermosa, Salamanca

80.000 €

285 m² | 281 eur/m²

Publicidad

OFICINAS CON PRECIOS NUNCA VISTOS



Servihabitat

Características básicas

285 m² construidos, 270 m²
útiles
1 planta
Segunda mano/buen estado

Distribución diáfana
Situado a pie de calle
Certificación energética: no
indicado

Edificio

Bajo

<https://www.idealista.com/inmueble/2232199/>

1/2

idealista

Profesional
Barón Inmobiliarias



Barón inmobiliarias
Salamanca

📞 923 927 531
Ref.: 104



Nota personal

Nave en venta en via ruta de la plata, 570

La Salle - Vistahermosa, Salamanca

475.000 €

2.400 m² | 198 eur/m²

Características básicas

2.400 m² construidos, 2.200
m² útiles
3 plantas
Segunda mano/buen estado
Distribución 3-5 estancias
4 aseos o baños

Situado a pie de calle
4 escaparates
Última actividad: Carpintería
Construido en 1980
Certificación energética: en
trámite

Edificio

Bajo

Equipamiento

Calefacción
Aire acondicionado
Almacén/archivo
Salida de humos

Comentario del anunciante

"Magníficas naves comerciales en carretera de Portugal, ubicadas nada mas entrar en la antigua carretera de Portugal, con perfectas condiciones de accesibilidad, ubicadas en parcela de 9267 metros .
Naves unicas , situadas estrategicamente para el desarrollo comercial, con amplitud , accesos estupendos, muy interesante para el ejercicio de cualquier actividad empresarial.
Se venden por jubilación a precio muy por debajo del mercado , con posibilidades de ejercer actividades distintas en cada una de las naves existentes.
Consta de dos naves una de 1100 metros y otra de 900, separadas y comunicadas , se

<https://www.idealista.com/inmueble/33114118/>

1/2

16/10/2019

MIL ANUNCIOS.COM - Norte en Salamanca

NAVE

NAVE

TERRENO

Nave en Calabazas...
304-8004
667.900 €Nave en Carolina, L...
264.700 €Terrenos rústicos ...
3.000 €

MODIFICAR ANUNCIOS

PUBLICAR ANUNCIOS

Ej.: bmw airbag madrid

BUSCAR

MIL ANUNCIOS.com > INMOBILIARIA > NAVES INDUSTRIALES > VENTA DE NAVES > NORTE 251953802

NORTE

200.000 €Sin nombre
Particular

CONTACTAR

Ref: **251953802** Particular: **OFERTA** - Venta de naves en Salamanca (SALAMANCA)

-- URGE VENDER NAVE con puente grúa y todo tipo de instalaciones para usarla sin mas inversiones. Muy bien aislada en techo y paredes . Situada al lado de la autovia de la ruta de la plata , a 15 minutos de Salamanca, 2. 400 m. de parcela y 1. 200 construidos.

Servicios Adicionales



Calcula tu cuota

1200m²

167 €/m²

5,00m altura

VER MAPA



ESTADÍSTICAS

23-09-2019

12465

Veces listado

7

Contactos

4

Veces compartido

2

Veces favorito

0

Renovados

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio

fc

Ver en fotocasa

Precio medio zona

Noticias

USOS COMPATIBLES				
4	Exposición y venta	Vistahermosa-La Salle	224€/m²	https://www.idealista.com/inmueble/81757011/
5	Cafetería restaurante	San José-Zurguén	646€/m²	https://www.idealista.com/inmueble/30908841/
6	Exposición, venta y oficinas	Montalvo II	534€/m²	https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-salamanca-salamanca/montalvo-ii-305462251.htm
Se establece para el metro cuadrado un precio de venta de 468 €				

A continuación se recoge las fichas de los testigos citados:

15/10/2019

Nave en venta en calle Juan Pablo II, La Salle - Vistahermosa, Salamanca — Idealista

idealista

Profesional
Emilio RivasConcejo 18
Salamanca☎ 923 925 726
Anuncio: 81757011

Nota personal

Nave en venta en calle Juan Pablo II

La Salle - Vistahermosa, Salamanca

150.000 €670 m² | 224 eur/m²**Características básicas**

670 m² construidos
1 planta
Segunda mano/buen estado
Distribución 5 estancias
1 aseos o baños
1 escaparates

Última actividad: Materiales
de construcción
Construido en 1989
Certificación energética: en
trámite

Edificio

Bajo
Fachada de 5 a 8 m. lineales

Equipamiento

Calefacción
Aire acondicionado
Almacén/archivo

Comentario del anunciante

"Excelente negocio de materiales cerámicos, azulejos, gres etc en venta incluyendo la exposición, oficinas y naves. El negocio se encuentra en pleno funcionamiento con una amplia cartera de clientes y una gran base cartera de clientes. El conjunto tiene más de 300 metros divididos en 3 zonas, una zona de exposición donde se pueden ver todos los materiales con mucha comodidad, otra zona es la nave de carga y descarga para almacenamiento de cosas más grandes, y por último tenemos la oficina desde donde podemos gestionar todo nuestro negocio de una manera muy cómoda, cuenta con un baño, el aire acondicionado y un archivo."

<https://www.idealista.com/inmueble/81757011/>

1/2

15/10/2019

Nave en venta en calle arribes del duero, 42, San José - Parador - Zurguen, Salamanca — Idealista

idealista

Particular
Josefa☎ 676 231 463
Anuncio: 30908841

Nota personal

Nave en venta en calle arribes del duero, 42

San José - Parador - Zurguen, Salamanca

155.000 €240 m² | 646 eur/m²

Publicidad

LOS MEJORES ESPACIOS PARA TU NEGOCIO



Servihabitat

Características básicas

240 m² construidos, 218 m²
útiles
1 planta
Segunda mano/buen estado

Distribución 5-10 estancias
3 aseos o baños
Hace esquina
Última actividad: Bar - Re

Edificio

Bajo

Equipamiento

Calefacción
Aire acondicionado

<https://www.idealista.com/inmueble/30908841/>

1/2

16/10/2019

MIL ANUNCIOS.COM - Montalvo II en Salamanca



MODIFICAR ANUNCIOS

PUBLICAR ANUNCIOS

Ej.: bmw airbag madrid

BUSCAR

MIL ANUNCIOS.com > INMOBILIARIA > NAVES INDUSTRIALES > VENTA DE NAVES > MONTALVO II 305462251

MONTALVO II**186.000 €****Tardaguila Inmobilia**
ProfesionalRef: **305462251** Profesional **OFERTA** - Venta de naves en Salamanca (SALAMANCA)

CONTACTAR

Nave con 348 m2 de superficie, más 108 m2 doblados. Está perfectamente acondicionada. Dispone en planta baja de una amplia oficina, con varios puestos de trabajo, un despacho de gerencia, con sala de juntas, archivo y cuarto de baño. De igual forma cuenta en planta baja de una zona, que se utiliza para almacén, zona de carga y descarga y aparcamiento. En planta 1ª es un espacio diáfano, actualmente utilizado como exposición. Instalación eléctrica. Nuestra referencia VN18019. Disponemos de una amplia cartera de inmuebles, visite nuestra web, o bien contacte con nosotros telefónicamente.

Servicios Adicionales

Calcula tu cuota

348m² 534 €/m²

VER MAPA

DENUNCIAR ESTE ANUNCIO

ESTADÍSTICAS 11-10-2019**1546**

Veces listado

0

Contactos

0

Veces compartido

0

Veces favorito

0

Renovados

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio

Por lo tanto, se obtienen los siguientes coeficientes de ponderación:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
Industria	1
Compatible con industria (terciario, oficinas, exposición, etc)	2,17

Aprovechamiento medio:

Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante (en este caso industria) previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

USOS PORMENORIZADOS	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	COEF. PONDERACIÓN	APROV. PONDERADO (m2/m2)
Industria	21.079,14	1	21.079,14
Compatible con industria	2.342,1	2,17	5.082,35
TOTAL			26.161,50

Aprovechamiento medio: $(21.079,14 * 1 + 2.342,1 * 2,17) / 46.842,47 \text{ m}^2 = 0,5585 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Los propietarios incluidos en el sector tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.

2.4 Infraestructuras.

El plano nº 4 de los Planos de Ordenación esboza las nuevas redes correspondientes a los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y red eléctrica.

Las obras de canalización, discurrirán siempre que sea posible, por zona de acera; en caso de ir por calzada, la distancia mínima al bordillo de resalto será de cincuenta centímetros.

Para el diseño de la red de agua potable y contra-incendios, se seguirán las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica NTE-IFA, Instalaciones de Fontanería, Abastecimiento.

Las tuberías se realizarán de fundición dúctil clase K-9, protegidas mediante lecho y relleno de arena. Se dividirán en tramos de forma que entre los distintos tramos de red se dispondrán pozos de registro, realizados en hormigón, con tapa de fundición, donde se dispondrán válvulas de corte que permitan la independencia de suministro con otros tramos, posibilitando la reparación de averías sin que sea necesario el corte total de la instalación.

La red suministrará las necesidades totales de consumo de agua, tanto las particulares de cada parcela como las de previsión de riego de espacios públicos e hidrantes de incendios.

El trazado de la red discurrirá por debajo de las calzadas, a una profundidad media de 120 cms, profundidad ésta considerada suficiente para protección contra cargas de superficie y heladas y separada 50 cms, como mínimo, de las redes de alcantarillado y drenaje.

Las acometidas a las distintas parcelas se realizarán, como mínimo, en tubería de polietileno de Ø 50 mm., mediante collarines de toma.

El cálculo de la red de alcantarillado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena. 0,5-3 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, y de los espacios libres de uso público.

- Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con las Normas Tecnológicas de la Edificación que les sean de aplicación.

El material previsto para los tubos es el PVC con juntas elásticas, estimándose como necesario un Ø mínimo de 315 mm. Los tubos se colocarán sobre lecho de gravilla, disponiéndose pozos de registro en los quiebros, cambios de pendiente y en todo caso a distancias no superiores a los 50 m.

Las acometidas a parcelas se realizarán también con tubería de PVC de Ø 200 mm. con vertido preferentemente a pozos, admitiéndose así mismo, la conexión a los colectores generales mediante arqueta ciega o pieza en T.

En las cabeceras de los ramales se dispondrán pozos de limpia conectados a la red de abastecimiento de modo que suministren un caudal mínimo de 2,5 lts./seg.

La pendiente mínima de los colectores será de 0,5% estimándose para su cálculo a justificar en el proyecto de urbanización de un caudal mínimo de 2,5 lts./seg., un máximo de 15 lts./seg., y una velocidad media de 2 m./seg.

Por cada pozo de registro se dispondrán dos sumideros, uno en cada lado de la calzada, conectados al pozo mediante tubería de PVC de Ø 200 mm.

Los sumideros se realizarán en hormigón con rejilla sumidero de fundición.

La red de energía eléctrica irá canalizada, a partir del centro de Transformación situado en colindancia con la parcela de Equipamiento Central, dentro de un tubo normalizado de PVC de 160 mm. de diámetro para baja tensión y media tensión.

Se dispondrán en arquetas normalizadas en curvas, cambios de dirección y nunca a una distancia mayor de 50 m.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por R/D 84212002 de 2 de agosto.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en ITC-BT-10.

Las líneas de distribución en baja tensión irán en cable del tipo RV de 240 mm². Las derivaciones individuales serán en cable del tipo RV de 50 mm².

El proyecto de la red de alumbrado público se adaptará a los valores luminotécnicos establecidos en la "Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética", del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA).

- Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación). La vida prevista debe ser superior a 18 años.
- La estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso para su elección, por lo cual al realizarse el Proyecto de Urbanización se definirá concretamente el tipo y características de la misma para su correcta elección.
- La red de distribución será subterránea.

En cualquier caso cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión RD 842/2002 de 2 de agosto y concretamente la ITC-BT-09.

2.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.

El presente Estudio de Detalle cumple las exigencias relativas a la supresión de barreras urbanísticas, establecidas en la Ley 3/1988 y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 217/2001).

Las aceras proyectadas cuentan con un ancho mínimo de 1,50 mts. por lo que se cumple lo establecido en el Art 16 del citado Reglamento.

Igualmente, las pendientes longitudinales de los itinerarios peatonales, cuentan con pendientes inferiores al 6%, por lo que queda cumplido el Art. 18 del mismo Reglamento, tal y como expresa el plano nº 3, de los planos de ordenación.

2.6 Resumen ejecutivo SUNC-25

ÍNDICE

1. Objeto.
2. Delimitación del ámbito.
3. Ámbito de suspensión de licencias y duración de la misma.
4. Datos catastrales
5. Planos:
 - Situación.
 - Planeamiento vigente.
 - Delimitación del sector.
 - Estructura de la propiedad catastral.

Objeto.

Se redacta el presente resumen ejecutivo según lo dispuesto en la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo en concreto, en su apartado 2.2.

1.- Delimitación del ámbito.

La ubicación del ámbito se sitúa en el término municipal en los terrenos definidos en el plano N°1 de Situación.

Así pues, para dar cumplimiento a las especificaciones de la Ley del Suelo y completar la información descriptiva, se elabora el presente apartado que contiene la información requerida para situar y delimitar el ámbito dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, así como la identificación de las diferentes propiedades afectadas.

2.- Ámbito de suspensión de licencias y duración de las mismas.

El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias queda definido en el apartado anterior.

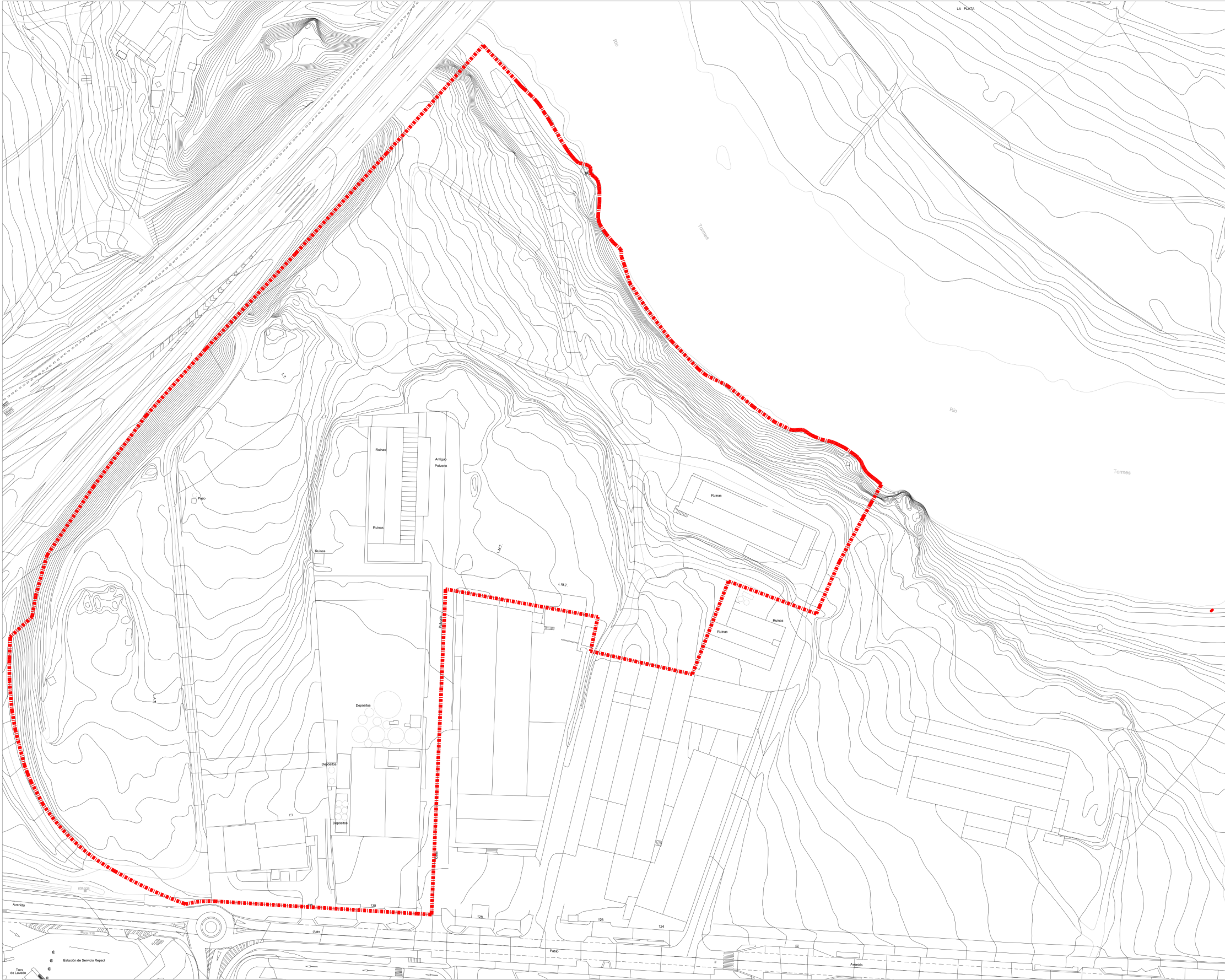
La suspensión del otorgamiento de licencias será hasta la aprobación definitiva del PEPIVB o por el periodo máximo de un año desde la aprobación inicial del mismo.

LISTADO DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA sunc 25

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE	TITULAR
2476902TL7327E0001WS	CR FREGENEDA, DE 138 Suelo	Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa	0	100,00	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
2476903TL7327E0001AS	CR FREGENEDA, DE 138 Suelo	Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa	0	100,00	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
2475301TL7327E0001PS	CR FREGENEDA, DE 136	Residencial	536	100,00	HERNANDEZ MATEOS ALFONSA Y OTROS TITULARES
2477801TL7327E0001JS	CR FREGENEDA, DE 72	Industrial	1139	100,00	COOP INDUSTRIAL EL PUEBLO
2476901TL7327E0001HS	CR FREGENEDA, DE 132	Industrial	1219	100,00	COOP AVICOLA Y GANADERA DE SALAMANCA
2577101TL7327F0001RZ	CR FREGENEDA, DE 128	Suelo	0	100,00	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
2577701TL7327F0001TZ	CR FREGENEDA, DE 118	Industrial	853	100,00	PLAZA NIETO SL
2576602TL7327F0002YX 2576602TL7327F0001TZ	CR FREGENEDA, DE 118 (T) N2:2 Suelo	Suelo	0	50 50	RAMOS RODRIGUEZ MANUEL Y OTROS TITULARES GARCIA RAMOS ROSA MARIA
37900A004090230000HT	Autovía	Agrario	0		DIRECCION GENERAL DEL PATRIMONIO DEL ESTADO- MINISTERIO DE ECON



PLANOS



Plano: E.D. SU-NC. 25

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General



APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD

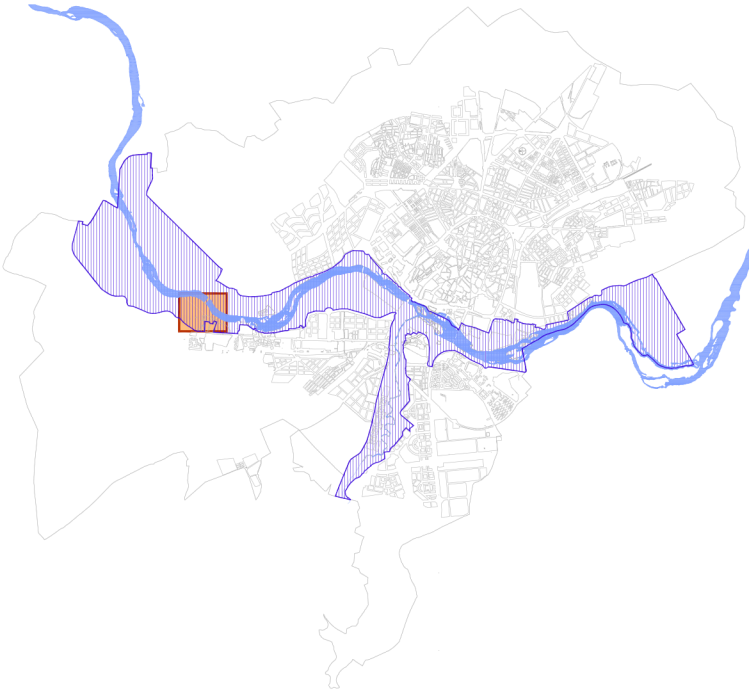
SALAMANCA

Estudio de Detalle SU-NC.25

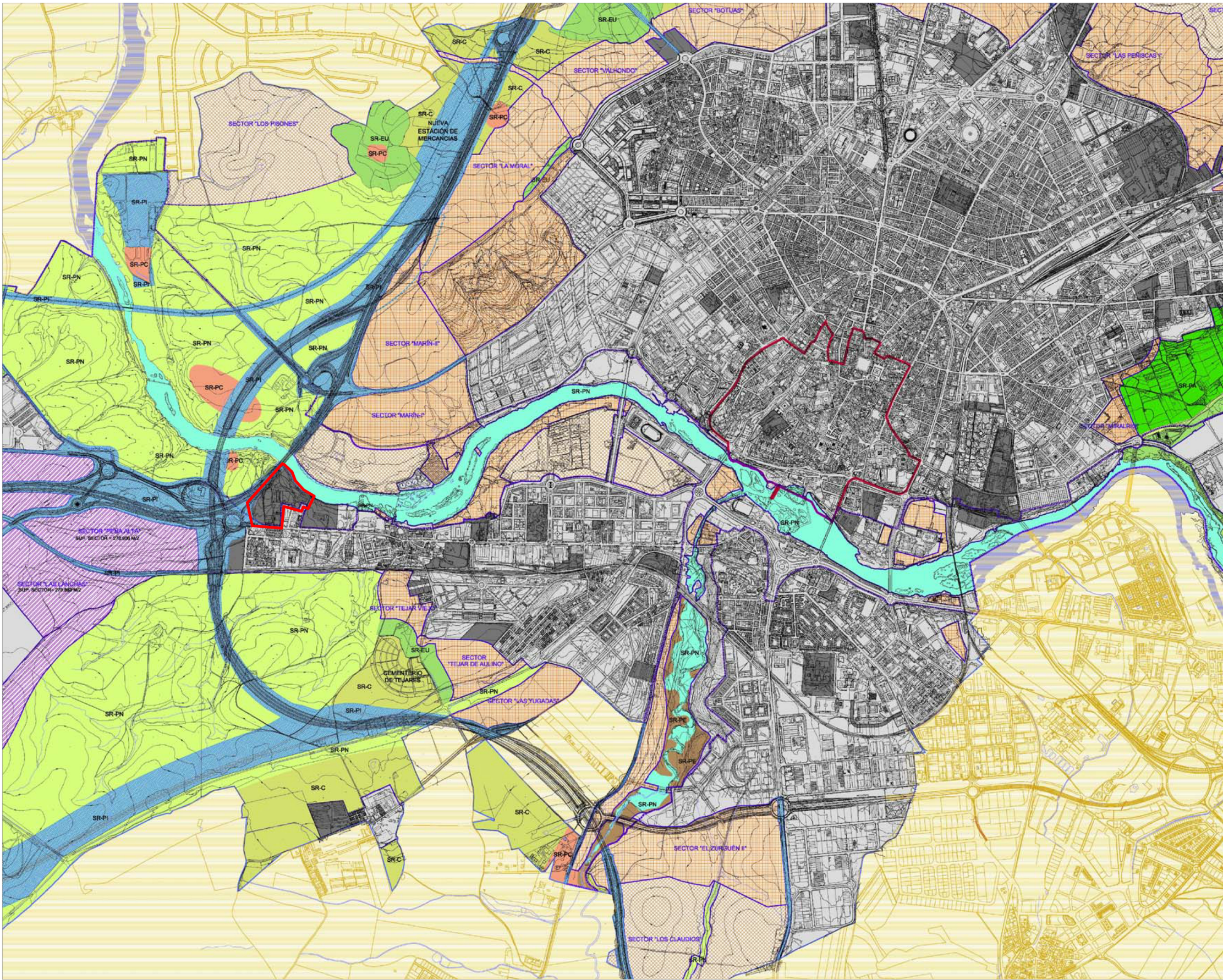
Documento: Resumen ejecutivo

Plano: 1-Situación

Escala:
Diciembre 2019



Delimitación del Sector: 63.231 m²



Plano: E.D. SU-NC. 25

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General



APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD

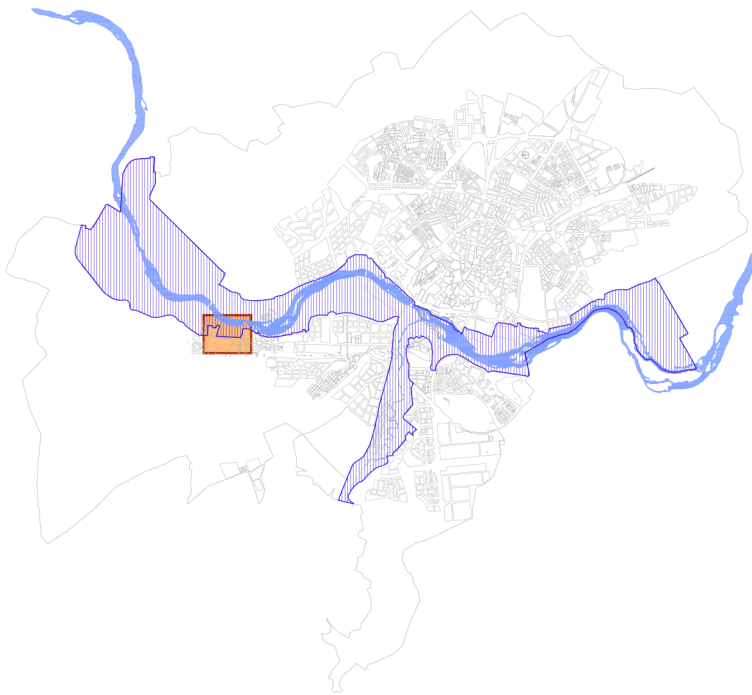
SALAMANCA

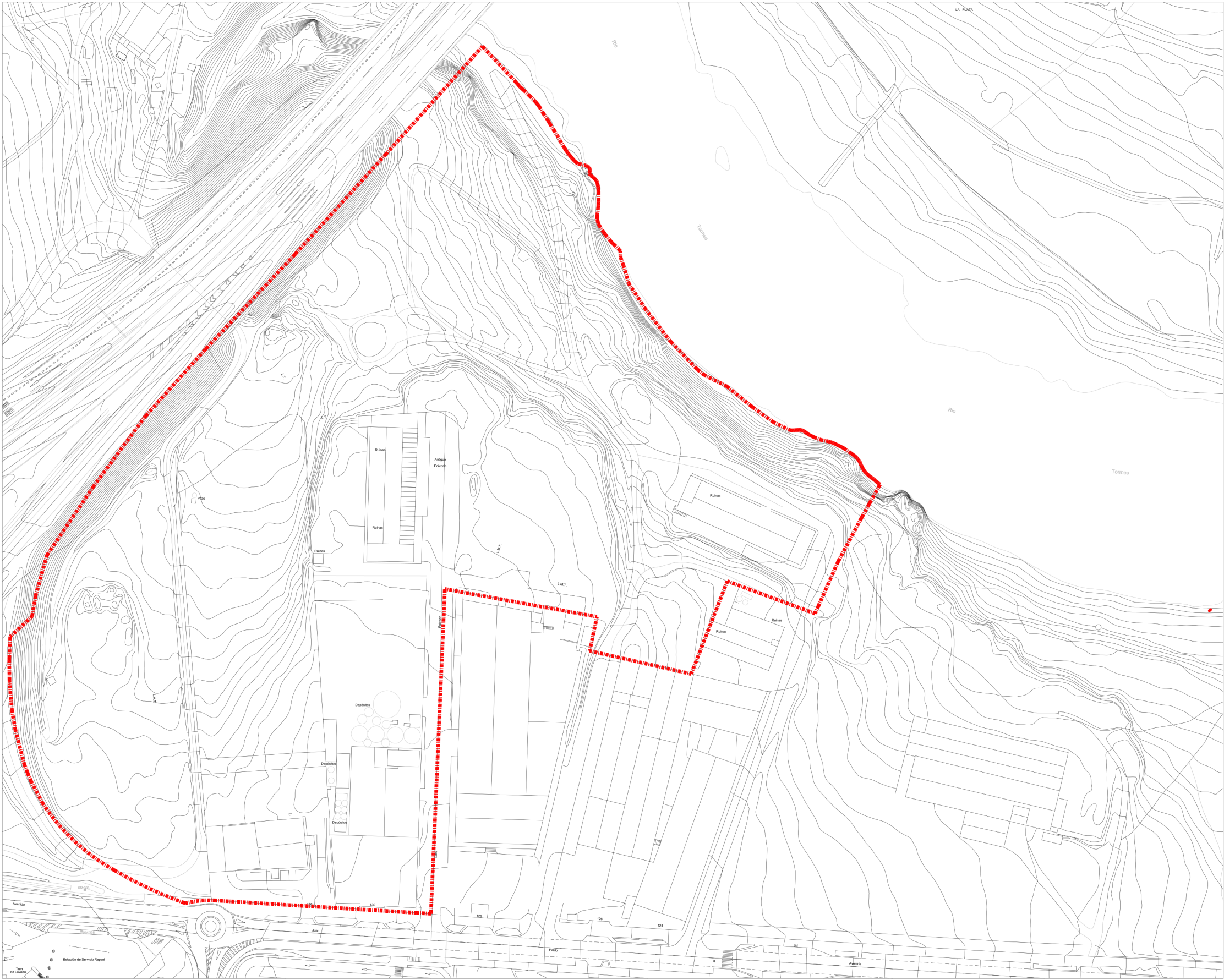
Estudio de Detalle SU-NC.25

Documento: Resumen ejecutivo

Plano: 2-Planeamiento vigente

Escala:
Diciembre 2019





Plano: E.D. SU-NC. 25

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina de Plan General



APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD

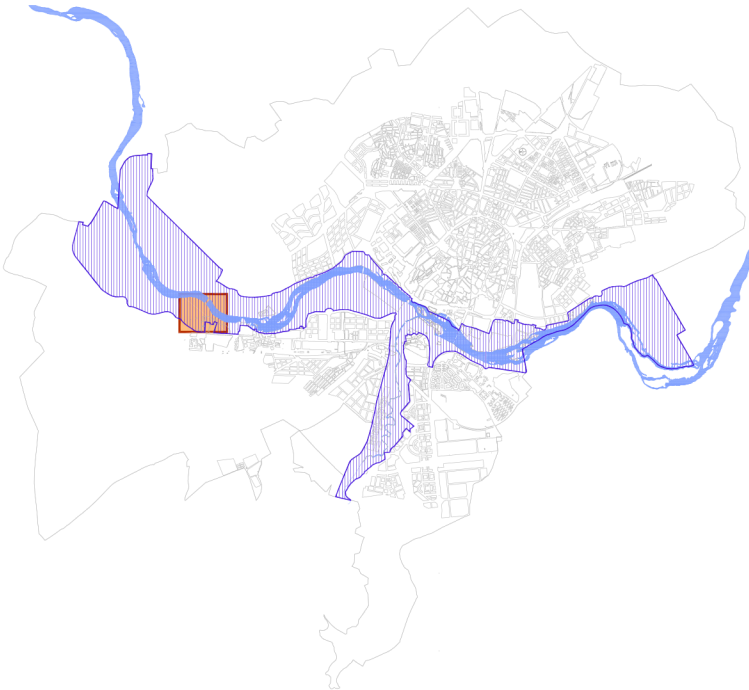
SALAMANCA

Estudio de Detalle SU-NC.25

Documento: Resumen ejecutivo

Plano: 3-Delimitación del sector

Escala:
Diciembre 2019



Delimitación del Sector: 63.231 m²

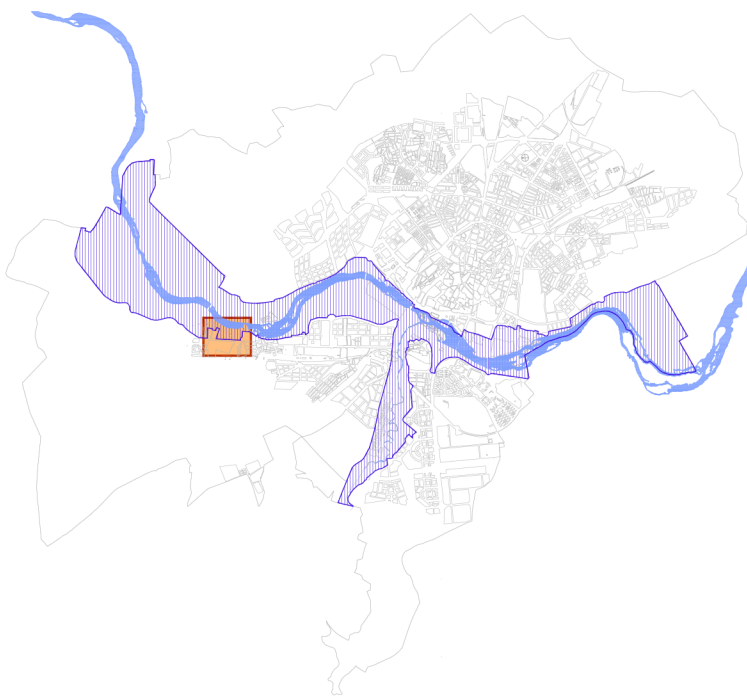


APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD

SALAMANCA

Estudio de Detalle SU-NC.25
Documento: Resumen ejecutivo
Plano: 4-Estructura de la propiedad

Escala:
Diciembre 2019



2.7 NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

La normativa en materia de protección civil para el SUNC-25 está incluida en la memoria Justificativa del presente PEPIVB, apartado 7, donde se justifica y desarrolla, concluyendo que, conforme a la disposición final novena de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOE nº 9 de 11 de enero de 2.011) que modifica la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar la ausencia de afección por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil por lo que no es necesario un mayor estudio ya que no existen riesgos aparentes en el sunc-25.

2.8 ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE MOVIMIENTOS DE POBLACIÓN Y DE MERCANCÍAS.

Debido a la continuidad del entramado viario existente, así como a la característica de contigüidad de una trama urbana existente y consolidada, la utilización y acceso al sector no presenta una alteración importante en relación con la capacidad y funcionalidad de la red viaria ni respecto del servicio de transporte público actual.

En cuanto al transporte privado, la incidencia del nuevo sector no se prevé un incremento en el tráfico de la red viaria, de forma considerable.

En la actualidad el transporte público de la zona está resuelto mediante dos líneas municipales de autobuses (nº 1 y 11). En principio parece suficiente.

Además actualmente no se detecta problema alguno de tráfico rodado, ni incluso los fines de semana y otras fechas festivas de mayor afluencia, considerando que tanto las vías como las regulaciones de tráfico cumplen perfectamente su función, no detectando déficit dimensional o acumulaciones de tráfico.

2.9 ESTUDIO DE RUIDO

El presente apartado pretende comprobar la situación acústica del sector. Este estudio permite además, determinar el impacto acústico existente en los terrenos permitiendo si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (adecuación de los aislamientos de fachadas, empleo de asfaltos fonoabsorbentes...) que minimicen los efectos negativos que puedan detectar.

El principal foco de ruido es el tráfico rodado. Hay que destacar: la Avda. Juan Pablo II por su colindancia con los terrenos.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Los terrenos de estudio se localizan en la zona sur de la ciudad, entre el paseo fluvial (margen izquierdo) y Avda. de Juan Pablo II.



En la siguiente fotografía aérea se puede observar la localización exacta de la zona de estudio.

NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DO n° L 189, de 18 de julio de 2002).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, publicada en el BOP Núm. 223, de 18 de Noviembre de 2004, con corrección de errores en el BOP Núm. 237, de 10 de Diciembre de 2004, y modificaciones publicadas en BOP Núm. 101. 28 de Mayo de 2.008, y BOP Núm. 112 de 13 de junio de 2012.
- Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que aprueba el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Salamanca.

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Castilla y León, establece los valores límites relacionados con los usos del suelo, y la Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que publica el Mapa Estratégico de Ruidos de Salamanca con el detalle las características que deben tener estos terrenos.

Los objetivos generales son: prevenir la contaminación acústica y su efecto sobre las personas y el medio ambiente y establecer los niveles, límites, sistemas, procedimientos e instrumentos de actuación necesarios para el control eficiente por parte de las administraciones públicas del cumplimiento de los objetivos de calidad en materia acústica.

El artículo 8 de ésta Ley define las áreas de sensibilidad acústica:

- TIPO I: Área de silencio.
- TIPO II: Área levemente ruidosa
- TIPO III: Área tolerablemente ruidosa
- TIPO IV: Área ruidosa
- TIPO V: Área especialmente ruidosa

En las áreas urbanizadas, situación existente, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

Tipo de área acústica		Índice de ruido dB(A)			
		L _d 7h – 19h	L _e 19h – 23h	L _n 23h – 7h	L _{den}
TIPO I	Área de Silencio	60	60	50	61
TIPO II	Área levemente ruidosa	65	65	55	66
TIPO III	Área tolerablemente ruidosa -Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
	-Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
TIPO IV	Área ruidosa	75	75	65	76
TIPO V	Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Valores límite de niveles sonoros ambientales (Ley 5/2009).

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos (Real Decreto 1367/2007).

Así pues, en nuestro caso concreto nos encontramos en el área de silencio de tipo IV de uso industrial.



Mapa de niveles sonoros Ld. Ruido total

METODOLOGÍA.

Para el presente análisis se parte del Mapa Estratégico de Ruidos y Planes de Acción en materia de contaminación acústica de la aglomeración del municipio de Salamanca publicado el 6 de Octubre de 2014. En la realización de dicho trabajo también se han seguido la metodología básica descrita en la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan, en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, así como en el documento “Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated on Noise Exposure”, elaborado por el grupo de trabajo de la Comisión Europea sobre evaluación de la exposición al ruido (WG-AEN).

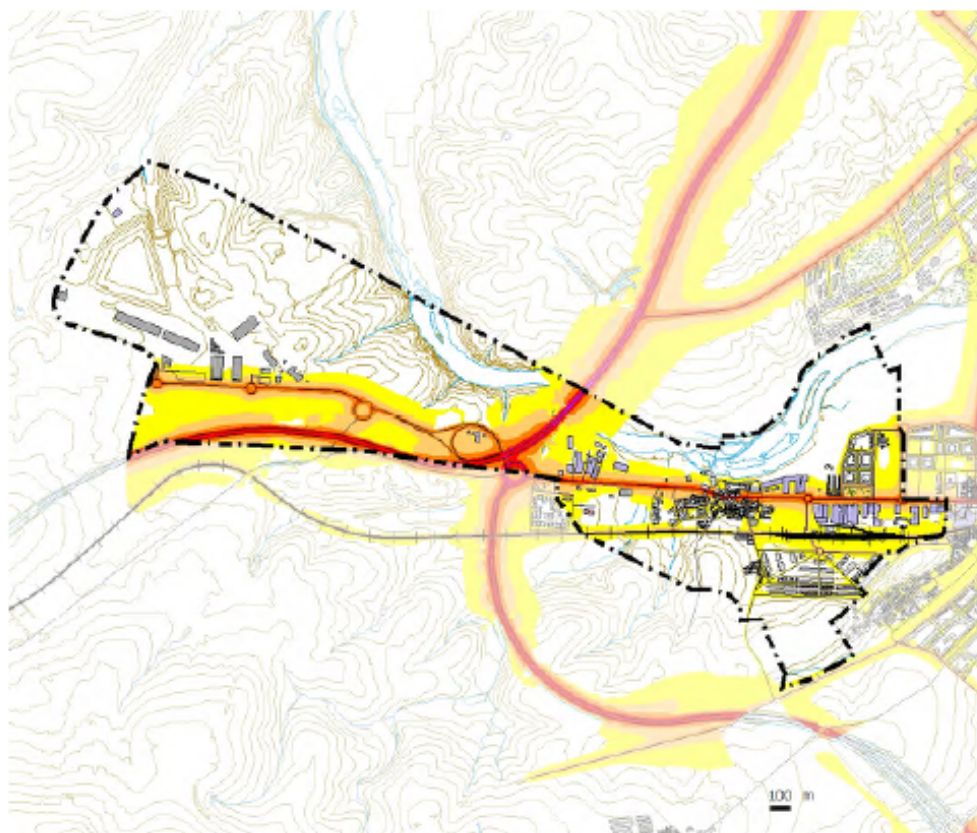
Señalar que, actualmente se encuentra en fase de desarrollo, promovido por la Junta de Castilla y León en colaboración con el Ayuntamiento de Salamanca, la actualización del Mapa Estratégico de Ruido con un Plan de Acción y para los estudios de ruido de este sector se han tomado los mapas de ruido que se tienen, en la actualidad.

MAPAS DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

B. MAPA DE NIVELES SONOROS

B.1. NIVELES SONOROS. PERIODO DIA (Ld)

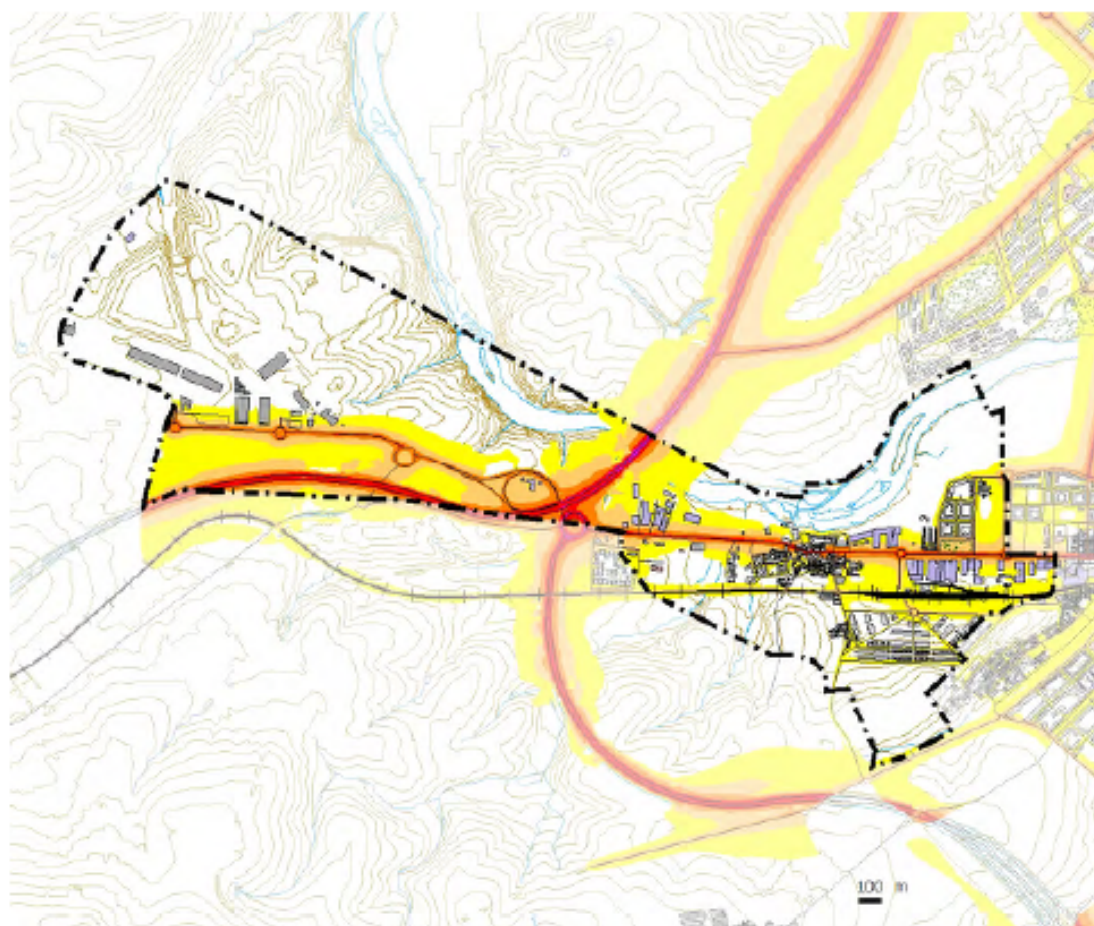
A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo día (Ld), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA					
NIVELES SONOROS (dBA)		TIPOS DE EDIFICIOS		ELEMENTOS CARTOGRAFICOS	
	< 55		Uso sanitario o docente		Barrio
	55-60		Uso residencial		Curva de nivel
	60-65		Uso terciario		Curso fluvial
	65-70		Uso industrial		Carretera
	70-75		Uso infraestructuras		Ferrocarril
	> 75				Zona verde

B.2. NIVELES SONOROS. PERIODO TARDE (Le)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo tarde (Le), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

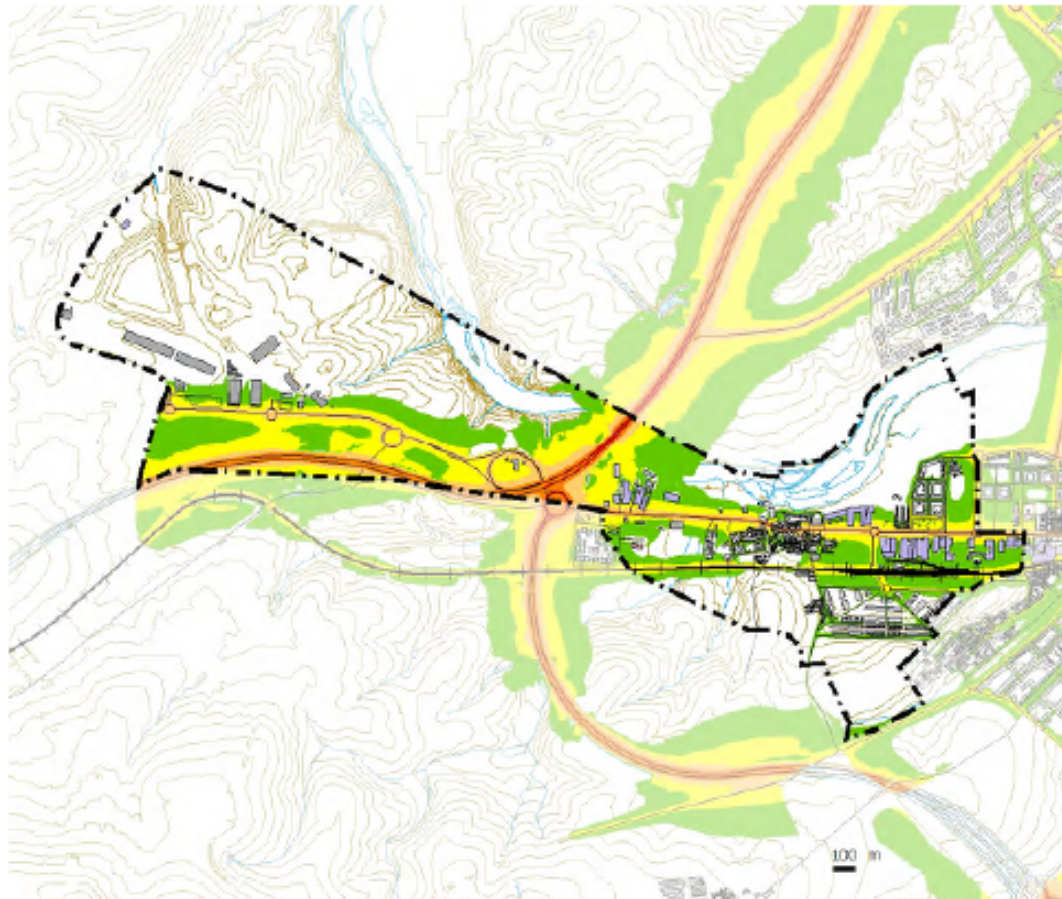
Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

Barrio
Curva de nivel
Curso fluvial
Carretera
Ferrocarril
Zona verde

B.3. NIVELES SONOROS. PERIODO NOCHE (Ln)

A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo noche (Ln), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 50 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA

NIVELES SONOROS (dBA)

< 50	60-65
50-55	65-70
55-60	> 70

TIPOS DE EDIFICIOS

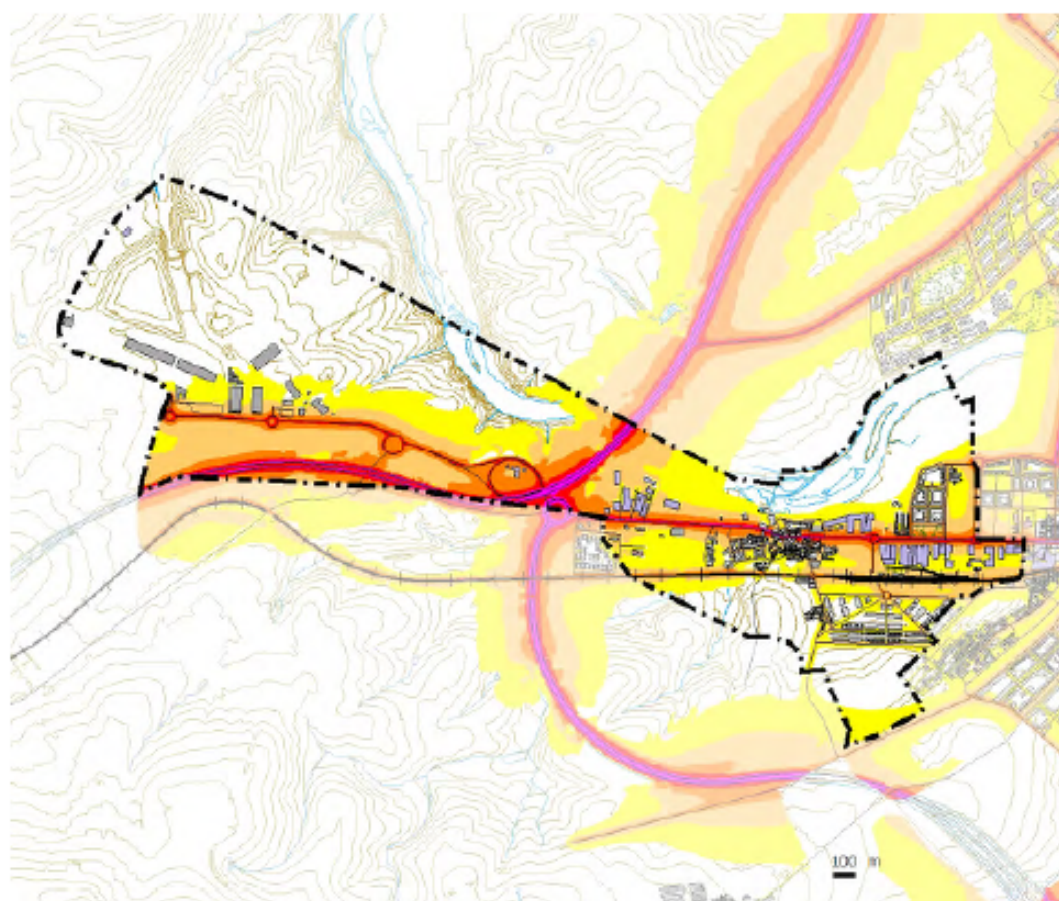
Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

ELEMENTOS CARTOGRAFICOS

Barrio
Curva de nivel
Curso fluvial
Carretera
Ferrocarril
Zona verde

B.4. NIVELES SONOROS. PERIODO 24 HORAS (Lden)

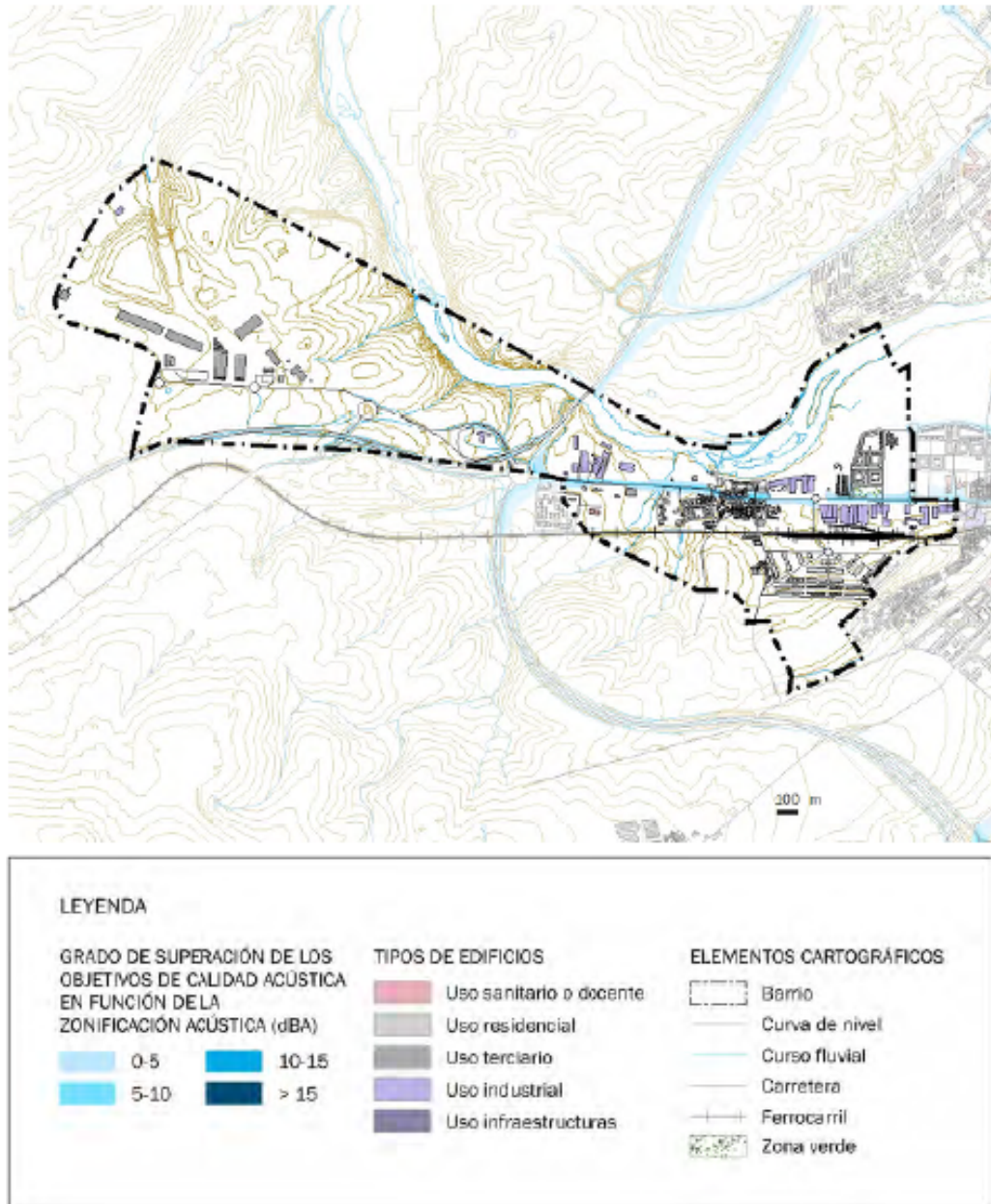
A continuación se presenta el mapa de niveles sonoros para ruido total durante el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación de las curvas isófonas a partir de 55 dBA y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida por el Ministerio de Medio Ambiente.



LEYENDA		
NIVELES SONOROS (dBA)	TIPOS DE EDIFICIOS	ELEMENTOS CARTOGRAFICOS
< 55	Uso sanitario o docente	Barrio
55-60	Uso residencial	Curva de nivel
60-65	Uso terciario	Curso fluvial
65-70	Uso industrial	Carretera
70-75	Uso infraestructuras	Ferrocarril
> 75		Zona verde

D.2. CONFLICTO. PERIODO 24 HORAS (Lden)

A continuación se presenta el mapa de conflicto para el periodo 24 horas (Lden), mediante la representación gráfica del grado de superación de los objetivos de calidad acústica (detallados en el Anexo II de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León) en función de la zonificación acústica establecida y en rangos de 5 dBA, empleando la gama de colores definida en la leyenda.



Se concluye que se cumplen los objetivos de calidad acústica.

3 NORMATIVA

Se tendrá en cuenta en todos aquellos aspectos en que no exista mención expresa en estas Ordenanzas, se aplicarán las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

3.1.1 Ordenanzas de usos del suelo.

El presente Estudio de Detalle define las siguientes ordenanzas que regulan las siguientes calificaciones diferenciadas:

- Industria Urbana G-2.
- Sistema Local de Equipamiento Público.
- Sistema Local de Espacios Libres Públicos.
- Sistema General de Espacios Libres Públicos.
- Sistema Local de Vías Públicas.

3.1.2 Industria Urbana G-2.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.12. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades:

Será obligatorio disponer 2.342,12 m² edificables, con destino a usos compatibles definidos en la ordenanza 8.12, con objeto de cumplir con el índice de variedad de uso establecido en la regulación vigente del RUCyL.

Edificabilidad: La edificabilidad no superará el índice de 1,3943 m²/m².

Dotación de aparcamiento: Se dispondrá como mínimo 0,5 plaza de aparcamiento por cada 100m² de superficie edificada, en suelo privado.

3.1.3 Sistema Local de Equipamiento Público

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 8.14. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca con las siguientes particularidades (grado 1º):

Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de 2 sin ático ni bajo cubierta, siendo la altura máxima de 7,50 mts.

3.1.4 Sistema General de Espacios Libres Públicos.

Será de aplicación la ordenanza 15ª del PGOU y el art. 3.4.2 de las Normas Urbanísticas.

Su superficie en el estudio de detalle son $20.704 \text{ m}^2 > 18.286 \text{ m}^2$ establecidos en la ficha del SUNC-25.

La superficie de 50 metros de afección de la edificación de carreteras, contenida en el ámbito de SSGG, será de cumplimiento la normativa de carreteras.

3.1.5 Resto de calificaciones

Las calificaciones de Sistema Local de Espacios Libres Públicos, vías públicas y Sistema General de Espacios Libres Públicos, cumplirán íntegramente lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Salamanca.

3.2 Infraestructura viaria

La superficie de suelo de Infraestructura viaria son $4.784,53 \text{ m}^2$ (= $2.674,53 \text{ m}^2 + 2.110 \text{ m}^2$). Ocupan terrenos formados por el terraplén de la autovía, ya construida y la zona de dominio público de 8m. Por lo tanto, ya están afectados y no se ven afectados por la ejecución del sector.

Son terrenos que han sido expropiados y su titularidad es el Ministerio de Fomento.

Será de aplicación la Ley de Carreteras y su uso es compatible con la naturalización del suelo.

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Tratándose de una actuación integrada que tiene por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística, y que dichas actuaciones se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación y teniendo en cuenta el tamaño del presente sector, se define una única Unidad de Actuación que incorpora a todos los terrenos incluidos en el Sector.

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Plan de Etapas

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones urbanizadoras contenidos en el presente Estudio de Detalle, será único y completo para todo el ámbito del mismo.

El plazo máximo será de 10 años desde la aprobación definitiva de este estudio de detalle para cumplir el conjunto de los deberes conforme al art. 49 del RUCyL.

5.2 Costes de Urbanización.

5.2.1 Generalidades

El Art. 198 del RUCyL determina que son considerados gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística, que son los siguientes:

- a) Ejecución de las vías públicas previstas en el planeamiento.
- b) Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos siguientes:
 - Abastecimiento de agua potable.
 - Saneamiento.
 - Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Canalizaciones telefónicas.
 - Telecomunicaciones.
 - Red de gas.
- c) Ejecución de los espacios libres públicos.
- d) Elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- e) Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para:
 - La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
 - La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
 - El cese de actividad, incluidos los gastos de traslado.
 - El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

5.2.2 Costes de ejecución de las obras.

Las obras de pavimentación, implantación de servicios urbanos y acondicionamiento de zonas verdes comprenden los siguientes aspectos:

Pavimentación

Calzadas:

Desmante de tierras con transporte a vertedero.

Sub-base de zahorras de 20 cms.

Solera de hormigón de 30 cms.

Bordillo de granito.

Aceras:

Desmonte de tierras con transporte a vertedero.

Sub-base de zahorras de 10 cms.

Solera de hormigón de 15 cms.

Baldosa para aceras.

Saneamiento:

Cámara de descarga.

Canalización en PVC.

Sumideros en hormigón con rejilla de fundición.

Pozos de registro circulares en hormigón.

Colector enterrado de PVC de Ø20 para conexión sumideros.

Acometida a red general.

Red de agua:

Conducción enterrada de fundición Dúctil K-9.

Llaves de paso Ø250 , codos y tes.

Conducción enterrada de fundición Dúctil Ø100 para conexiones.

Boca de incendios enterrada.

Conexión a red general.

Alumbrado:

Brazo mural con luminaria de 250 w

Cuadro de mandos.

Arquetas y tomas de tierra.

Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación.

Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.

Mobiliario urbano:

Papeleras de 30 litros.

Señales de circulación reflexivas.

Pintura en señalización horizontal.

Zonas Verdes

Paseos:

Desmonte terreno con transporte a vertedero.

Sub-base zahorras de 10 cms.

Zahorras con arrocillo y arena lavada tonos rojizos.

Saneamiento:

Sumideros en hormigón.

Conducción enterrada fibrocemento Ø20 para conexiones.

Riego:

Canalización enterrada polietileno Ø40 y Ø32 mm.

Tomas y lleves de compuerta.

Difusores emergentes.

Alumbrado:
Luminarias de 70 W en columna.
Arquetas y tomas de tierra.
Líneas enterradas con canalizaciones para alimentación
Línea enterrada de cobre desnudo para tierra.
Mobiliario urbano:
Papeleras de 30 litros.
Bancos de aluminio y madera.
Surtidor fundición.

Jardinería:
Tierra vegetal extendida
Siembra de césped.
Arbustivas caducas y perennes.
Árboles con cepellón.

Estimando un precio unitario de ejecución material para la pavimentación, y el acondicionamiento de las zonas verdes y la implantación de los servicios urbanos de 125 €/m², siendo la superficie a urbanizar de 8.618,51 m² obtenemos:

$$8.618,51 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 1.077.313,75 \text{ €}$$

Considerando un 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial: 204.689,61 €.

$$1.077.313,75 + 204.689,61 + 21\% \text{ IVA contrata } (269.220,70) = 1.551.224,07 \text{ €}.$$

5.2.3 Honorarios Técnicos

Honorarios Estudio de Detalle: 21.500 € + 21% Iva (4.515 €) = 26.015 €.

Honorarios Proyecto de Actuación (reparcelación):
12.000 € + 21% Iva (2.520 €) = 14.520 €.

Honorarios Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra:
45.350 € + 21% Iva (9.523,5 €) = 54.873,50 €.

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN: 1.646.632,57 €

6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El impacto de la actuación sobre las haciendas públicas, en este caso, serán los derivados de la adecuación del Sistema General de Espacios Libres Públicos, previsto en la actuación. Estimando en 4€/m². el costo medio de adecuación de la superficie de 18.778 m² con destino a S.G. de Espacios Libres

Públicos, se obtiene una cantidad de 75.112€. Por tanto el Ayuntamiento de Salamanca deberá prever en sus presupuestos la cuantía de 75.112 €, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación o bien de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación.

7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

En el ámbito de este sector se encontraba la antigua aceña de La Salud y pesquera, junto a la margen izquierda del río Tormes. Al respecto, cualquier proyecto u obra que afecte a este espacio, situado en la zona de policía fluvial, deberá tener en cuenta los posibles restos de dicha construcción etnográfica que pudieran conservarse, con el objeto de poder evaluar la procedencia o no de su conservación e integración, que será informada por el Órgano competente en materia de patrimonio cultural.

Del mismo modo, en la franja de protección de infraestructuras –viaducto de la Autovía A-62 a su paso por el río Tormes-, se conserva un manantial posiblemente vinculado a la antigua ermita de La Salud. Al respecto, cualquier proyecto u obra que interese a dicho elemento deberá tener en cuenta su presencia a los efectos de la conservación, tanto de las fábricas constructivas que pudieran pertenecer al mismo, como de la fuente y el cauce que ha generado, con el objeto de proceder a su restauración natural y la de su entorno inmediato.

Las condiciones de protección de los bienes reseñados estarán a lo dispuesto en lo recogido en el Título IV del P.G.O.U. sobre normas de protección del patrimonio cultural y natural.

Será de cumplimiento la normativa en materia de infraestructura verde recogida en el presente PEPIVB.

Eugenio Corcho Bragado
Coordinar de la Gerencia del PMVU

Beatriz Diosdado Calvo
Arquitecto del PMVU

Diciembre 2019

PLANOS (En Documento III del PEPIVB: planos SUNC)