

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN IINICIAL

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 EN CARRETERA DE ALBA ESQUINA CALLE VIRGEN DE LA PALOMA EN SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO REDACTOR:
IGNACIO CHILLÓN CALLEJO

COLABORADOR:
MARINA ANDRÉS LUCAS

SALAMANCA **SEPTIEMBRE 2014**

ÍNDICE

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA ……	1
1.- Generalidades ……	3
2.- Situación y descripción de la zona ……	4
3.- Topografía ……	4
Geotecnia	4
4.- Otras características naturales……	5
Hidrología	5
Vegetación, fauna y paisaje	5
5.- Otras características generales……	5
6.- Acústica……	5
7.- Estructura de la propiedad……	6
8.- Dotaciones urbanísticas de lazona……	6
9.- Determinaciones aplicables (Planeamiento Superior)……	7
10.- Repercusiones de normativa y planeamiento sectorial……	12
11.- Desarrollo de instrumentos de planeamiento anteriores……	12
12.- Elementos de conservación, protección y/o recuperación……	12
13.- Cesiones obligatorias……	12
14.- Ficha catastral……	13
15.- Notas registrables……	14
16.- Documento y tramitación del Estudio de Detalle UNC-16……	14
DN-MV MEMORIA VINCULANTE ……	17
1.- Antecedentes ……	19
2.- Conveniencia y oportunidad ……	19
3.- Objetivos y criterios ……	19
4.- Sostenibilidad y protección del medio ambiente……	20
5.- Calidad urbana y cohesión social……	21
6.- Ordenación y determinaciones (descripción general)……	21
7.- Justificaciones generales (ordenación detallada)……	23
8.- Calificación urbanística……	24
9.- Justificación de vinculaciones al P.G.O.U……	33
10.- Justificación índice de variedad de uso……	34
11.- Justificación índice integración social……	35
12.- Ordenación urbanística, zonificación y usos……	35
13.- Aprovechamiento medio……	37
14.- Intensidades de uso……	40
15.- Reserva de las viviendas protegidas……	41
16.- Otras condiciones vinculantes……	41
17.- Plan de etapas……	41
18.- Unidades de actuación ……	41
19.- Plazo de ejecución ……	42
20.- Sistema de actuación ……	42
21.- Condiciones de gestión y estudio económico ……	43
22.- Conclusiones ……	45

ANEXOS

Anexo I.- Resumen de las condiciones generales ……	46
Anexo II.- Resumen ejecutivo ……..	49
Anexo III.- DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA -Ordenanzas……	57
Anexo IV.I.- Justificación del reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León	65
Anexo IV.- Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras ……	79
Anexo V.- DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO……	103
Anexo VI.- EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS……..	127
Anexo VII.- Estudio de impacto ambiental……	137
Anexo VIII.- Fichas zonificación……	177
Anexo IX.- Estudio de niveles sonoros ambientales	
Anexo X.- Estudio informe arqueológico	

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN
PI – 1. Situación
PI – 2. Referencia catastral y al P.G.O.U.
PI – 3. Topografía
PI - 4. Características, dotaciones y usos existentes
PI – 5. Estructura de la propiedad
PI – 6. Referencias fotográficas
PI – 7. Redes existentes: abastecimiento
PI – 8. Zonificación acústica
DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN
PO – 1. Calificación urbanística
PO – 2. Propuesta ordenación
PO – 3. Reserva de suelo: E. libres y equipamientos. Servicios urbanos
PO – 4. Triangulación y superficie edificable
PO - 5. Red viaria. Planta general
PO – 6. Propuesta ordenación red viaria
PO – 7. Cotas generales
PO – 8. Imagen final no vinculante
E ESQUEMAS DE INSTALACIÓN
E – 1. Abastecimiento
E – 2. Saneamiento
E – 3. Alumbrado público
E – 4. Suministro eléctrico
E – 5. Telecomunicaciones
E – 6. Gas natural

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

1.- GENERERALIDADES

Se redacta este documento por la iniciativa de los titulares registrales, Regino González Benayas, María Estrella Benito Hernández, Eva González Benito y Silvia González Benito, representada por Regino González Benayas, con DNI 07789980-H, mayor de edad, con domicilio en Salamanca en C/ Asadería 13.

- Con su elaboración se pretenden establecer las determinaciones de la ordenación detallada del sector de Suelo Urbano No Consolidado, Rotonda del Tormes SE, ficha UNC-16 regulado en el P.G.O.U. del municipio de Santa Marta de Tormes, mediante la tramitación oportuna con arreglo a la legislación urbanística.

- El estudio de detalle se redacta en base a la Modificación Puntual 1.4 del PGOU de Santa Marta de Tormes (Salamanca), relativa a la compatibilidad de usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva, aprobada definitivamente el día 5 de junio del 2014 y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León Nº 122 y día 27 de junio de 2014. (*Se adjunta Modificación Puntual nº 1.4)*

- El Estudio de detalle define la ordenación de la finca situada en Carretera de Alba nº 4.

-Superficie registrada.: 24.137 m^2
-Superficie del sector real según escritura.: 22.117,22m^2

"SUPERFICIE INCLUIDA EN LA DESCRIPCIÓN REGISTRAL QUE CONSTITUYE VIAL PÚBLICO: No obstante la descripción registral mencionada, la finca tiene una superficie real, según reciente medición topográfica, de veintidós mil ciento diecisiete con veintidós (22.117 m^2) metros cuadrados. La diferencia entre la superficie registral y la real, se debe, exclusivamente, a que sobre parte de la finca originaria se ha ejecutado un vial público, pendiente de cesión al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, sin que esta circunstancia se haya hecho notar en el Registro de la Propiedad. (Transcripción de LA ESCRITURA).

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Salamanca, al tomo 2.086, libro 59 de Santa Marta de Tormes, folio 17, finca 966.".- Escritura fecha 11-12-2007.
-Superficie del sector según P.G.O.U.: 21.709 m^2
-Superficie del sector según reciente medición topográfica: 21.967,67 m^2

SUPERFICIE DEL SECTOR UNC-16

-Superficie (Bruta y Neta) del sector UNC-16 considerada en el Estudio de Detalle según reciente medición: 21.967,67 m^2

Se adjunta topográfico del sector UNC-16, Ver PI-3.

- Se considera la delimitación del sector existente en el Plan General de Santa Marta de Tormes, plano de información PI-2.

- Se sitúa al oeste del término municipal de Santa Marta de Tormes lindando en su borde suroeste con el municipio de Carbajosa de la Sagrada.

2.- SITUACION Y DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

La zona considerada en el Estudio de Detalle UNC-16, tiene una clasificación urbanística de Suelo Urbano no Consolidado, plano 00 Calificación Suelo Urbano, planos 15 y 27, sector UNC-16 en el P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes. El sector queda definido en los correspondientes planos de información y está configurado por un polígono casi rectangular. La superficie del mismo queda recogida en los planos correspondientes al final de este documento.

El sector delimitado se configura como un polígono casi rectangular, de unas 2,196 Hectáreas consideradas en el Estudio de Detalle. Se ubica al oeste del núcleo urbano y tiene unas dimensiones aproximadas 160 x 120 m aproximadamente. Se delimita al norte por la carretera de Alba, en su borde este por la C/Virgen de la Paloma, al oeste por el sector UNC-15, al sur por el municipio de Carbajosa de la Sagrada.

3.- TOPOGRAFÍA

El terreno presenta un desnivel total de unos 5 metros con pendientes hacia el noreste. En los planos de información, realizado por el HELTOP, se incluye el levantamiento topográfico detallado, con curvas de nivel cada 50 cm.

Geotecnia

Por el momento no se dispone de ningún estudio específico dentro de los límites del sector, no obstante se dispone de una cierta experiencia práctica de conocimiento general de la zona.

Según el Mapa Geológico y Minero de Castilla y León (hojas 478) los materiales presentes en el área de estudio se corresponden con materiales del Terciario en general permeables. Concretamente se trata de los siguientes.

- Gravas, arenas y limos. Se trata fundamentalmente de suelos arenosos emplazados en terrazas bajas que pertenecen al Holoceno.
- Arcosas y gravas arcósicas. Pertenecientes al Oligoceno – Mioceno inferior.

La zona de estudio se localiza en el ángulo suroccidental de la cuenca del Duero, en la submeseta septentrional. La orografía representada en la hoja 478 es en general muy plana, rompiéndose con el trazado del río Tormes y de la ribera del arroyo de Manganeses.

En lo que a edafología se refiere, dentro del área de estudio se diferencian los siguientes tipos de suelo, según el Mapa de Suelos de Castilla y León (1.998):

- Fluvisol calcáreo
- Cambisoldistírco

Los fluvisoles son suelos desarrollados a partir de depósitos aluviales recientes, que no tienen otros horizontes de diagnóstico, más que el horizonte A ócrico, un horizonte H místico o un horizonte sulfúrico. Son suelos característicos de las vegas de los ríos que no presentan un grado de evolución apreciable, pero desde el punto de vista agrario son las más fértiles de la región, por lo que se cultivan más interesantemente

que los correspondientes a otras unidades. Se caracterizan por presentar escasa pendiente, así como una textura homogénea a lo largo del perfil, además de ser un área con peligro de inundaciones con posible pérdida de cosechas y erosión del suelo. Los **Fluvisoles**, concretamente los de tipo **calcáreo,** asociados al río Tormes.

Los Cambiosoles son suelo con un horizonte B cámbrico y ningún otro horizonte de diagnóstico a excepción de un horizonte A ócrico o úmbrico, un horizonte cálcico o uno gípsico; el horizonte cámbrico puede faltar cuando existe un horizonte A húmico que tiene más de 25 cm de espesor. En general son suelos que se forman o pueden formarse sobre cualquier litología, tanto silícea como caliza. Concretamente, el tipo de cambisol presente en la zona de estudio es el **dístrico**, caracterizado por ser un suelo ácido con bajo hasta regular contenido en bases.

4.- OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES

Hidrología

La zona de estudio pertenece a la subcuenca del río Tormes, uno de los principales afluentes del río Duero. El río Tormes discurre a unos 650 m de la zona sobre la que se pretende ubicar el proyecto, si bien, no se verá afectado de forma directa por el desarrollo del proyecto.

Vegetación, fauna y paisaje

La zona del entorno por su condición de parcelas de uso terciario comercial y residencial casi totalmente urbanizado, por lo que ni la fauna ni la flora disponible en el sector tiene interés como entorno natural.

La nueva urbanización en ningún caso puede suponer un deterioro del MEDIO NATURAL y sin embargo sí que contribuye a la mejora de las condiciones urbanas, implantando los nuevos servicios urbanísticos establecidos y regulados por la legislación urbanística. La zona, que se encuentra altamente influenciada por la mano del hombre y muy lejos de su óptimo climático, ha dado lugar a una intensa alteración de la cobertura vegetal natural y potencial de la zona.

5.- OTRAS CARACTERÍSTICAS GENERALES

La manzana del sector UNC-16, se encuentra ubicada al oeste del casco urbano, teniendo actualmente un grado de urbanización incompleto, únicamente en los bordes noreste (Carretera de Alba) y sureste (Calle de la Paloma) cuenta con alumbrado público, encintado de aceras, conexión a la red de distribución de agua, a la red de desagüe, gas y energía eléctrica, todos ellos de reciente construcción.

6.- ACÚSTICA

Se presenta separata independiente como estudio previo a proyecto acústico.

7.- ESTUCTURA DE LA PROPIEDAD

Actualmente existe una única finca considerada en el Sector UNC-16 con los accesos desde Ctra. De Alba. La edificación principal construida de uso local principal Religioso es de 1.940. Se trata de un edificio que consta de semisótanos y cuatro plantas, sobre un solar o terreno, sito en el término municipal de Santa Marta de Tormes (Salamanca), al sitio de "Carretera de Salamanca a Alba de Tormes y Raya de Carpihuelo", de una superficie de veinticuatro mil ciento treinta y siete metros y veintisiete decímetros cuadrados (24.137,27 m^2).

Dicho edificio está situado en la parte occidental del terreno o solar y su superficie es de forma de U, dando su fachada principal a la Carretera que es el pabellón central y normales a éste y hacia atrás los pabellones laterales, y la parte del terreno no ocupada por el edificio, se destina a accesos, jardines y huerta. Esta parte se encuentra prácticamente libre de edificaciones, únicamente quedan un antiguo depósito de aguas y un frontón.

La propiedad de las fincas objeto del presente Estudio de Detalle UNC-16, para su ordenación según e vigente P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, es al 100% de los titulares registrales anteriormente nombrados representados por Regino González Benayas

8.- DOTACIONES URBANÍSTICAS DE LA ZONA

Las infraestructuras de la zona son normales en todos sus aspectos aunque incompletas:

Viales exteriores: totalmente terminados.

EL trazado viario está definido por la configuración de los viales Carretera de Alba con un único sentido de circulación en un tramo y dos en la incorporación del tráfico procedente de la rotonda y C/ Virgen de la Paloma con dos sentidos de circulación. Estos dos viales se encuentran pavimentados en buen estado de conservación, con suficiente anchura de aceras y plazas de aparcamiento.

Saneamiento:

Existe red separativa municipal a lo largo de las calles que conforman la Carretera de Alba y la C/Virgen de la Paloma.

Abastecimiento:

Existe red de abastecimiento municipal a lo largo de la Carretera de Alba.

Alumbrado:

Disponible de farolas a lo largo de las calles que conforman la Carretera de Alba y la C/Virgen de la Paloma.

9.- DETERMINACIONES APLICABLES (PLANEAMIENTO SUPERIOR)

Las determinaciones son las establecidas en el vigente P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes y su Modificación puntual 1.4, para la zona objeto del Estudio de Detalle UNC-16 de suelo urbano no consolidado, como resumen de las determinaciones establecidas en esos apartados.

1.- Uso predominante: residencial

Compatible, terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligado al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m^2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación. Transporte y comunicaciones en categorías AP y SA.

2.- Tipología predominante: Vivienda colectica

Índice de variedad tipológica: en suelo urbano no consolidado se estará en cada sector a las determinaciones de su ficha de condiciones, entendiéndose en ausencia de determinación sobre reparto de tipología.

3.- Parcela mínima:

Art.206 Condiciones de Ordenación del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes

1. Parcela mínima edificable:

a. Se aceptan las parcelas catastrales en vigor a la fecha de la aprobación provisional del Plan General
b. Para las nuevas parcelas se establece como condición una longitud mínima de fachada a vial igual o mayor de 4 m.

En parcelas de superficie superior a 1.500 metros cuadrados y en función de sus especiales características, podrá exigirse por el Ayuntamiento, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y en su caso, con las edificaciones colindantes.

4.- Alineaciones y rasantes: Las alineaciones y rasantes de la edificación son las grafiadas en los planos de Ordenación, o en su defecto, las existentes. Al tratarse de una finca saliente, la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada esta por las alineaciones actuales. Esta superficie debe cederse en los términos del R.U.C.yL..

Altura de la edificación:

La altura edificable sobre rasante del terreno alcanzará un máximo de PB+3, equivalente a trece (13) metros, quedando establecida como el resultado de distribuir sobre la parcela la superficie edificable considerando las separaciones mínimas a linderos privados y la relación con las alineaciones. No se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.

5.- Edificabilidad y Densidad:

Edificabilidad máx. total (m^2): 8.787,07
Densidad Edificatoria (m^2/m^2): 0,40
Densidad residencial (viv/Ha): 35
Número máximo de viviendas: 76
Número mínimo de viviendas: 44

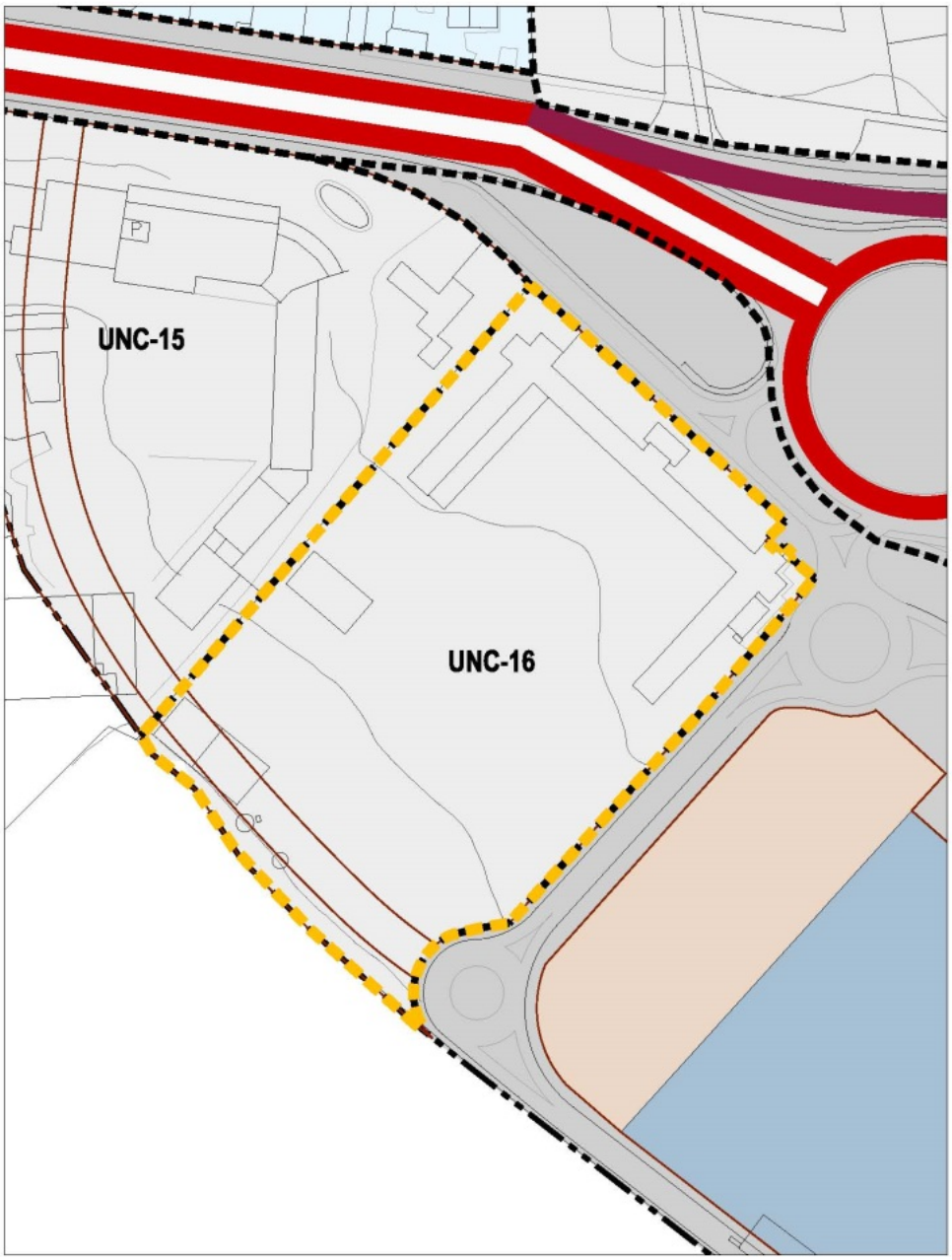
Según el Art. 86 bis el número mínimo de viviendas será para este municipio 20 viv/Ha, saliendo un mínimo de 44 viviendas.

6.- Dotación garaje-aparcamiento: En el suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable en todo caso serán de aplicación aquellos estándares a que obliga la L.U.C.yL. a 1 plaza por cada 100 m^2 construidos de vivienda y local comercial (en espacio público), cumpliendo el art.94.7 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes;

a. Residencial: 1 plaza por cada 100 m2 construidos o vivienda y local comercial
b. Industrial: 1 plaza por cada 100m2 construidos.
c. Terciario: según la reglamentación sectorial en cada caso. En ausencia de esta, 1 plaza por cada 100 m2 construidos si los locales no están abiertos al público y una plaza por cada 50 m2 construidos en caso de que lo estén.
d. Dotacional: 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

FICHA SECTOR UNC-16 P.G.O.U. SEGÚN MODIFICACIONES PUNTUALES 1.4. y 1.1

NOMBRE	Rotonda del Tormes - SE	CÓDIGO	UNC-16
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle



Diciembre 2011

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

NOMBRE	Rotonda del Tormes- SE	**CÓDIGO**	UNC-16
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	15 y 27

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,1709
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,1709

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	8.684
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	76

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en continuidad con el ámbito comercial ubicado al Sur y el ámbito residencial ubicado al Oeste, resolviendo los accesos desde el viario interurbano. La altura máxima de la edificación será de PB+3
Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

En los ámbitos de planeamiento asumido (códigos UNC-A y UZ-A) se estará a las determinaciones de la figura de planeamiento de desarrollo originaria, salvo indicación expresa en contrario.

En los ámbitos cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo (Planes Parciales y Estudios de Detalle) los **índices de variedad urbana** serán:

Índice de variedad de uso: como mínimo el 10%, teniendo en cuenta en cada sector las determinaciones de su ficha de condiciones.

Índice de integración social o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector destinado a la construcción de viviendas con protección pública: 30% en sectores de suelo urbano no consolidado, 50% en sectores de suelo urbanizable.

Índice de variedad tipológica: en suelo urbano no consolidado se estará en cada sector a las determinaciones de su ficha de condiciones, entendiéndose en ausencia de determinación sobre reparto de tipologías que el mínimo es cero. En suelo urbanizable, debe ser como mínimo del 20%, teniendo en cuenta en cada sector las determinaciones de su ficha de condiciones.

Densidad Residencial: en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la densidad residencial reflejada en las fichas tiene carácter de máximo. Se considerará densidad mínima en cada sector la que determine el Reglamento de Castilla y León en cada momento para los municipios de características similares a Santa Marta de Tormes.

Superficie bruta: En los sectores cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo (Planes Parciales y Estudios de Detalle) la superficie bruta incluye la parte correspondiente de sistemas generales de acuerdo con lo establecido en el artículo 88 del RUCyL.

Equipamientos y espacios libres públicos locales: En los casos en los que se delimitan gráficamente en las fichas y planos los equipamientos de carácter local del sector, se entenderá que tienen el carácter de públicos los correspondientes a la superficie mínima establecida en el artículo 106 del RUCyL, debiendo la ordenación detallada destinar el resto de la superficie grafiada a usos dotacionales de titularidad privada, con carácter lucrativo. Los equipamientos y espacios libres públicos reflejados como vinculantes para el planeamiento de desarrollo en la memoria vinculante deberán ajustarse estrictamente a su trazado y disposición.

Compatibilidad de uso en los edificios: Con la salvedad de los usos compatibles en edificio exclusivo serán de aplicación las siguientes reglas: a) En los sectores cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo el régimen de compatibilidad de usos en los edificios de vivienda colectiva será el establecido con carácter general para la norma zonal 3; en los edificios de vivienda unifamiliar se aplicará el régimen de compatibilidad de la Norma Zonal 4; en los edificios de uso industrial se aplicará el de la norma zonal 5. En los de uso terciario se aplicará el régimen de la norma zonal 6- grado 1, y en los de uso comercial el régimen de la norma zonal 7. A estas condiciones se añaden las que para cada uso se reflejen en la ficha correspondiente. Para la compatibilidad en edificio exclusivo, sobre el ámbito de planeamiento de desarrollo se permitirá su materialización de acuerdo con las normas zonales señaladas para cada caso siempre que los usos predominantes y compatibles reflejados en la ficha sigan representando el 80% de la superficie edificable en dicho ámbito, y que el uso predominante represente al menos el 51% de dicha superficie edificable.

Movilidad sostenible: el planeamiento parcial diseñará la urbanización de los ejes principales de transporte (sistemas generales, bulevares y viarios estructurantes) previendo la implantación de servicios de transporte público en autobús, y de carriles bici de acuerdo con lo reflejado en los planos de ordenación.

Cesiones de viario por convenio: En aquellos convenios, ratificados por el órgano municipal competente, en los que se reconoce la propiedad de terrenos con destino a dotaciones públicas, (en general viario público), los derechos edificables de dichos terrenos (en el caso de no haber sido materializados) se ejercerán en la parte neta restante dentro de las alineaciones oficiales o en los ámbitos de actuaciones aisladas o integradas correspondientes, con arreglo a los usos, edificabilidad y otras determinaciones urbanísticas previstas en el nuevo Plan general.

Ámbitos ubicados en zonas de límite del término municipal: en aquellos casos en los que en un futuro se tramiten expedientes para la correcta delimitación de tramos del límite municipal en litigio con otros términos, se entenderá que el traslado del límite finalmente definido al sector correspondiente conllevará su redelimitación extendiendo o reduciendo su ámbito en consecuencia, manteniendo los mismos coeficientes de edificabilidad y densidad residencial en su caso. Cuando como resultado del cambio de límite se incluyan en el término de Santa Marta terrenos que tuvieran en el planeamiento colindante la consideración de suelo urbano consolidado, se conservarán las determinaciones establecidas para aquel. Las indicaciones para la formulación de la ordenación detallada contenidas en las fichas del presente Plan General deberán ser objeto de reformulación desde el planeamiento de desarrollo a los efectos de asegurar su adecuación a la nueva situación.

FICHA CONSIDERADA EN EL ESTUDIO DEDETALLE PARA EL SECTOR UNC-16

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,1967

SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,1967

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	8.787,07
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	76

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en continuidad con el ámbito comercial ubicado al Sur y el ámbito residencial ubicado al Oeste, resolviendo los accesos desde el viario interurbano. La altura máxima de la edificación será de PB+3
Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

En los ámbitos de planeamiento asumido (códigos UNC-A y UZ-A) se estará a las determinaciones de la figura de planeamiento de desarrollo originaria, salvo indicación expresa en contrario.

En los ámbitos cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo (Planes Parciales y Estudios de Detalle) los **índices de variedad urbana** serán:

Índice de variedad de uso: como mínimo el 10%, teniendo en cuenta en cada sector las determinaciones de su ficha de condiciones.

Índice de integración social o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector destinado a la construcción de viviendas con protección pública: 30% en sectores de suelo urbano no consolidado, 50% en sectores de suelo urbanizable.

Índice de variedad tipológica: en suelo urbano no consolidado se estará en cada sector a las determinaciones de su ficha de condiciones, entendiéndose en ausencia de determinación sobre reparto de tipologías que el mínimo es cero. En suelo urbanizable, debe ser como mínimo del 20%, teniendo en cuenta en cada sector las determinaciones de su ficha de condiciones.

Densidad Residencial: en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la densidad residencial reflejada en las fichas tiene carácter de máximo. Se considerará densidad mínima en cada sector la que determine el Reglamento de Castilla y León en cada momento para los municipios de características similares a Santa Marta de Tormes.

Superficie bruta: En los sectores cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo (Planes Parciales y Estudios de Detalle) la superficie bruta incluye la parte correspondiente de sistemas generales de acuerdo con lo establecido en el artículo 88 del RUCyL.

Equipamientos y espacios libres públicos locales: En los casos en los que se delimitan gráficamente en las fichas y planos los equipamientos de carácter local del sector, se entenderá que tienen el carácter de públicos los correspondientes a la superficie mínima establecida en el artículo 106 del RUCyL, debiendo la ordenación detallada destinar el resto de la superficie grafiada a usos dotacionales de titularidad privada, con carácter lucrativo. Los equipamientos y espacios libres públicos reflejados como vinculantes para el planeamiento de desarrollo en la memoria vinculante deberán ajustarse estrictamente a su trazado y disposición.

Compatibilidad de uso en los edificios: Con la salvedad de los usos compatibles en edificio exclusivo serán de aplicación las siguientes reglas: a) En los sectores cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo el régimen de compatibilidad de usos en los edificios de vivienda colectiva será el establecido con carácter general para la norma zonal 3; en los edificios de vivienda unifamiliar se aplicará el régimen de compatibilidad de la Norma Zonal 4; en los edificios de uso industrial se aplicará el de la norma zonal 5. En los de uso terciario se aplicará el régimen de la norma zonal 6- grado 1, y en los de uso comercial el régimen de la norma zonal 7. A estas condiciones se añaden las que para cada uso se reflejen en la ficha correspondiente. Para la compatibilidad en edificio exclusivo, sobre el ámbito de planeamiento de desarrollo se permitirá su materialización de acuerdo con las normas zonales señaladas para cada caso siempre que los usos predominantes y compatibles reflejados en la ficha sigan representando el 80% de la superficie edificable en dicho ámbito, y que el uso predominante represente al menos el 51% de dicha superficie edificable.

Movilidad sostenible: el planeamiento parcial diseñará la urbanización de los ejes principales de transporte (sistemas generales, bulevares y viarios estructurantes) previendo la implantación de servicios de transporte público en autobús, y de carriles bici de acuerdo con lo reflejado en los planos de ordenación.

Cesiones de viario por convenio: En aquellos convenios, ratificados por el órgano municipal competente, en los que se reconoce la propiedad de terrenos con destino a dotaciones públicas, (en general viario público), los derechos edificables de dichos terrenos (en el caso de no haber sido materializados) se ejercerán en la parte neta restante dentro de las alineaciones oficiales o en los ámbitos de actuaciones aisladas o integradas correspondientes, con arreglo a los usos, edificabilidad y otras determinaciones urbanísticas previstas en el nuevo Plan general.

Ámbitos ubicados en zonas de límite del término municipal: en aquellos casos en los que en un futuro se tramiten expedientes para la correcta delimitación de tramos del límite municipal en litigio con otros términos, se entenderá que el traslado del límite finalmente definido al sector correspondiente conllevará su redelimitación extendiendo o reduciendo su ámbito en consecuencia, manteniendo los mismos coeficientes de edificabilidad y densidad residencial en su caso. Cuando como resultado del cambio de límite se incluyan en el término de Santa Marta terrenos que tuvieran en el planeamiento colindante la consideración de suelo urbano consolidado, se conservarán las determinaciones establecidas para aquel. Las indicaciones para la formulación de la ordenación detallada contenidas en las fichas del presente Plan General deberán ser objeto de reformulación desde el planeamiento de desarrollo a los efectos de asegurar su adecuación a la nueva situación.

10.- REPERCUSIONES DE NORMATIVA Y PLANEAMIENTO SECTORIAL

El desarrollo de la ordenación urbanística de este sector no se encuentra condicionado por ningún otro planeamiento sectorial.

11.- DESARROLLO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO ANTERIORES

En el ámbito del Estudio de Detalle UNC-16 de Santa Marta de Tornes, no existe ningún instrumento de planeamiento anterior que se haya desarrollado. Se ha presentado una modificación puntual por parte del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes aprobado en fecha (octubre 2013) en base al Plan General de Ordenación Urbana actualmente en vigor.

12.- ELEMENTOS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN

Patrimonio cultural, la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, establece en su Art. 37 la protección del patrimonio cultural como objetivo. No existe ningún elemento de conservación, protección y/o recuperación, dentro del ámbito de estudio.

13.- CESIONES OBLIGATORIAS

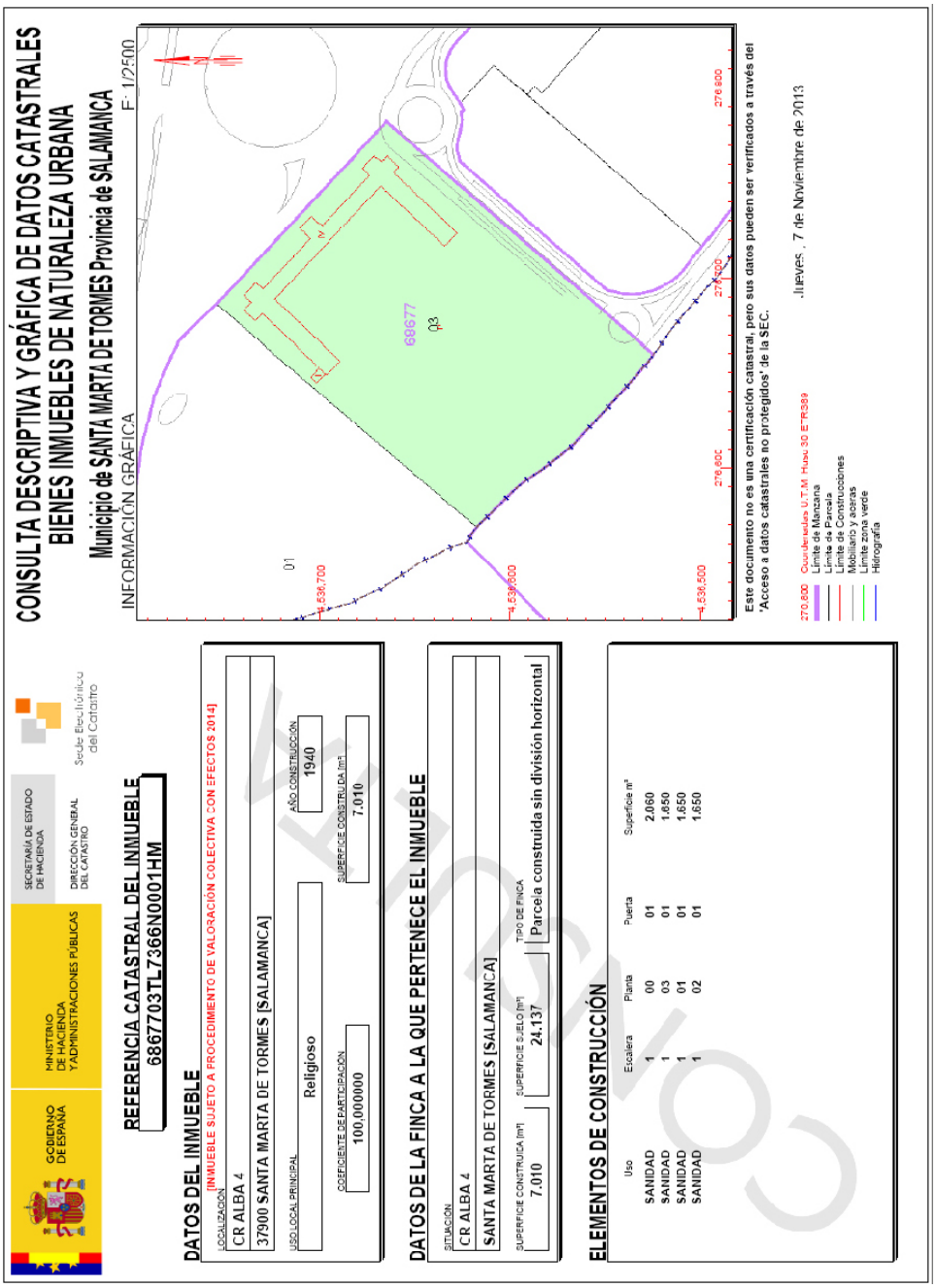
En los arts. 104, 105 y 106 del R.U.C.yL., establece que se prevean como mínimo unas reservas para los sistemas locales de Vías Públicas y Servicios Urbanos del sector, de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construibles, al menos una de ellas de uso público.

Reservas para el Sistema Local de Espacios Libres Públicos, 15 m^2 de suelo por cada 100 m^2 construibles y 10 m^2 de suelo por cada 100 m^2 construibles para los Equipamientos Públicos del sector.

Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento (Art. 17-2b Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León) el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el porcentaje del 10% del aprovechamiento medio del sector para materializar en un solar que resulte de la actuación integrada a determinar en el Proyecto de Actuación (Art. 42.1.b)- 1º del R.U.C.yL..

Los terrenos que se cedan al Ayuntamiento se destinará a cumplir con el porcentaje legal de cesión de Servicios Urbanos, zonas de Espacios Libres, zonas verdes y zonas de Equipamientos públicos y el resto será de libre disposición municipal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías de la acción urbanística para la construcción de viviendas con protección pública.

14.- FICHA CATASTRAL



15.- NOTA REGISTRAL

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Salamanca, al tomo 2.086, libro 59 de Santa Marta de Tormes, folio 17, finca 966.

16.- DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE UNC-16

El documento para desarrollar la ordenación urbanística comentada en los parámetros anteriores, es el presente Estudio de Detalle UNC-16 de Santa Marta de Tormes, de acuerdo con las propias determinaciones del P.G.O.U. vigente de Santa Marta de Tormes de Enero 2012 y cuyo ámbito se refiere al sector completo y sus posteriores modificaciones puntuales.

El contenido del Estudio de Detalle UNC-16, se regula por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 (que posteriormente llamaremos L.U.C.yL.), Modificado por Ley 10/2002, modificado por Ley 21/2002, Modificado por Ley 13/2003, Modificado por Ley 13/2005, Modificado por Ley 9/2007, Modificado por Ley 4/2008, Modificado por Ley 17/2008 y por el R.U.C.yL., Decreto 22/2004, Modificado por Decreto 99/2005, Modificado por Decreto 68/2006, Modificado por Decreto 6/2008 y Modificado por Decreto 45/2009.

El contenido del Estudio de Detalle se ajusta al Art. 45 de la L.U.C.yL.y Art. 86,87,101 a 108 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 (que posteriormente llamaremos R.U.C.yL.) Modificado por Decreto 99/2005, Modificado por Decreto 68/2006, Modificado por Decreto 6/2008, Modificado por Ley 4/2008, Modificado por Decreto 45/2009, Modificado por Decreto 10/2013.

El sector UNC-16 está definido en la ficha del sector del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes y se corresponde con un sector de Suelo Urbano No Consolidado (Art. 12 b de la Ley de Urbanismo).

-Gestión urbanística

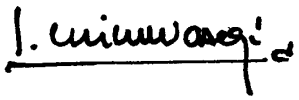
A partir de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle UNC-16, para ejecutar y realizar la urbanización de los terrenos y conseguir la consolidación de solar que permita segregar, agrupar y edificar las parcelas, será preciso desarrollar las actuaciones integrales correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que se establezcan en el Estudio de Detalle (Art. 72 y 73 de la L.U.C.yL.), en nuestro caso será una única unidad de actuación. Esta actuación integrada se desarrollará mediante el oportuno proyecto de Actuación (Art. 75 de la L.U.C.yL.), según el sistema que se habilita en el Estudio de Detalle (Art. 72.2 de la L.U.C.yL.) que en nuestro caso será el sistema de CONCIERTO(Art. 74 a, 78 y 79 de la L.U.C.yL.).

Los proyectos de Actuación y las características del sistema establecido, se ajustarán al contenido del Capítulo III (Gestión de Actuaciones Integradas) del Título III (gestión Urbanística) Art. 72 y siguientes de la L.U.C.yL..

El proyecto de actuación tendrá por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas. Su contenido se ajustará al Art. 75 y 79 de la L.U.C.yL. (no será de obligado cumplimiento las reglas sobre la reparcelación del art.75), las cesiones correspondientes al Ayuntamiento y la adjudicación de las parcelas

resultantes a los propietarios, así como la definición técnica de las obras de urbanización, con el mismo grado de detalle y contenido exigible reglamentariamente a cualquier proyecto de urbanización.

Salamanca, Septiembre 2014



El Arquitecto

Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN FYM/534/2014, de 5 de junio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual n.º 1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca), relativa a la compatibilidad de usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva.

VISTO el expediente sobre la Modificación Puntual n.º 1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca), relativa a la compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva, promovido por el Ayuntamiento, del cual son los siguientes sus

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El Término Municipal de Santa Marta de Tormes se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente de manera parcial por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de 22 de marzo de 2012 («B.O.C. y L.» 12-06-2012), quedando pendiente lo relativo al Sector UNC-12 que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la citada Comisión Territorial de fecha 30 de mayo de 2013 («B.O.C. y L.» 13-08-2013) que, en el marco definido por el actual R.D. 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 y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Segundo.– En fecha 25 de octubre de 2013, el Ayuntamiento inició la tramitación administrativa de la Modificación Puntual n.º 1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca), relativa a la compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva.

En dicha fecha, el documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo del Ayuntamiento, se somete a los preceptivos informes, en aplicación del Art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del Art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, conforme su redacción por el Decreto 45/2009, de 9 de julio. El contenido de los informes emitidos se trascribe en el informe jurídico del Servicio de Urbanismo de la Dirección Genera de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 19 de mayo de 2014.

Tercero.– Con fecha 31 de octubre de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, a propuesta de la Comisión Informativa de Fomento, acordó por 11 votos

a favor, 4 en contra y dos abstenciones, lo que supone la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, aprobar inicialmente la Modificación Puntual relativa a la compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva (Núm. 1.4).

Cuarto.– La Modificación ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública, por el plazo de un mes, con inserción de anuncios en el periódico de ámbito local *«La Gaceta»*, el 15 de noviembre de 2013, el «B.O.C. y L.» n.º 225, de 21 de noviembre de 2013, en la página Web del Ayuntamiento y en el Tablón de Edictos de la Casa Consistorial.

Durante este período de exposición pública se ha formulado una alegación, según se constata en certificado emitido por la Secretaria General del Ayuntamiento el 7 de enero de 2014.

Quinto.– Con fecha 27 de febrero de 2014, el Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, a propuesta de la Comisión Informativa de Fomento, acordó por 11 votos a favor, 4 en contra y dos abstenciones, lo que supone la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, aprobar provisionalmente la Modificación Puntual relativa a la compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva y elevar el acuerdo junto con la documentación correspondiente al órgano competente de la Junta de Castilla y León para su aprobación definitiva.

Sexto.– Con fecha 12 de marzo de 2014, ha tenido entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, y Fomento y Medio Ambiente, de certificado de aprobación provisional del Pleno y dos fotocopias en papel en relación a la Modificación Puntual n.º 1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca), relativa a la compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva, para su aprobación definitiva.

El 14 de marzo de 2014 se requirió al Ayuntamiento que completase la documentación aportada, en cumplimiento del artículo 160.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la cual fue aportada el 18 de marzo de 2014, incluyendo copia compulsada de los expedientes administrativos municipales relativos a la modificación, y 1 ejemplar más por escrito y 3 copias en formato digital del documento técnico.

Se han emitido informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, en el primero de fecha de 30 de abril de 2014, se describen las características principales de la modificación presentada y en el segundo de fecha de 19 de mayo de 2014, se resume la tramitación llevada a cabo. Ambos concluyen informado favorablemente la modificación.

Séptimo.– En fecha 20 de mayo de 2014 la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, formuló propuesta de informar favorablemente la Modificación Puntual n.º 1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca), conforme al documento aprobado provisionalmente.

Dicha propuesta fue sometida a la consideración del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León que reunido en sesión celebrada

el 28 de mayo de 2014 acordó informar favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca), relativa a la compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva, conforme al documento aprobado provisionalmente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual n.º 1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca), relativa a la compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva afecta a los parámetros de ordenación general señalados en el artículo 86.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por todo ello su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el Art. 58.3, que se remite al 54.2, todos ellos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento y Medio Ambiente la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio entre 5.000 y 20.000 habitantes que limita con una capital de provincia, de conformidad con lo establecido en el Art. 136.2 de la citada Ley 5/1999, y el Art. 160.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, conforme su nueva redacción por la disposición final primera del Decreto 24/2013, de 27 de junio y en el Decreto 34/2011, de 7 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

II.– La tramitación de la Modificación se adecua a lo establecido en el Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en Capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Modificación, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, conforme la redacción dada por la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y aprobados con la mayoría establecida en el Art. 47.2.II del mismo Texto Legal.

IV.– Respecto del contenido y justificación de la presente sobre la Modificación Puntual n.º 1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca), relativa a la compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva, descrita en el antecedente sexto, se estima que refleja adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes, justifica adecuadamente la conveniencia de la modificación y su interés público y no se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial.

Por otra parte se entiende subsanada la observación señalada en el informe previo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emitido el 28 de febrero de 2014, incluyendo también en el documento las fichas de los sectores afectados con sus condiciones urbanísticas actuales.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo,

En su virtud, esta Consejería de Fomento y Medio Ambiente DISPONE:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual n.º 1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca), relativa a la compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva, conforme al documento aprobado provisionalmente.

Contra la presente orden, que agota la vía administrativa según el artículo 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, que se interpondrá, conforme al artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 5 de junio de 2014.

El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,
Fdo.: Antonio Silván Rodríguez

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.4

Compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva

Aprobación Inicial
Octubre 2013

REDACTOR: MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO (Arquitecto Municipal)

INDICE DE DOCUMENTOS:

- **Documento nº 1:** Memoria Informativa y Justificativa.

- **Documento nº 2:** Memoria Vinculante.

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.4

Compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Aprobación Inicial
Octubre 2013

CV: BOCYL-D-27062014-8

DOCUMENTO Nº 1- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL
5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIÓN PROPUESTA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente modificación nº 1.4 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, por iniciativa pública del propio Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes fue aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de manera parcial el 22 de marzo de 2012, publicándose tal acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 12 de junio de 2012. En dicha aprobación parcial quedó pendiente de aprobación definitiva el sector UNC-12.

El pasado 30 de Mayo de 2013, ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el sector UNC-12, con lo que el PGOU está aprobado completamente para todo el término municipal. Dicho acuerdo ha sido publicado en el BOCyL del pasado 13 de agosto de 2013.

Tras una vigencia de más de un año desde la aprobación definitiva de la mayor parte del PGOU de Santa Marta de Tormes, la aplicación del mismo ha desvelado algunos aspectos mejorables a criterio de la Corporación municipal en la redacción dada en el PGOU.

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1.4 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la ampliación de usos compatibles en los sectores de suelo urbano no consolidado con uso predominante residencial en vivienda colectiva, incorporando el comercio minorista en edificio exclusivo como alternativa o complemento a dicho uso en las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva, que si aparece como uso compatible (incluso obligatorio en un porcentaje) en las fichas, sin alterar el resto de determinaciones establecidas para cada sector. También se aumenta la superficie máxima del uso comercial en establecimientos minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva al objeto de facilitar el cumplimiento del mínimo de índice de variedad de uso establecido y de poder implantar algún equipamiento comercial minorista proporcionado a la densidad de población del sector. En todos los casos se establecen una limitación de 2.000 m2 construibles en cuanto a la superficie máxima comercial individualizada por actuación de modo que no se desvirtúe el carácter de los sectores y de lugar a la aparición de grandes establecimientos comerciales no previstos.

3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante LUCyL), "*Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años*". El art. 168 del RUCyL, en la nueva redacción dada por el DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, matiza más el concepto de "*reconsideración de la ordenación general*" al afirmar que se trata de "*la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos*".

Es claro que en el caso de la presente modificación nº 1.4, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU de Santa Marta de

Tormes vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará en la memoria vinculante del presente documento.

Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que: "*Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos*".

Nos encontramos pues claramente en esta situación, ya que la modificación nº 1.4 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de las determinaciones de ordenación general en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con uso predominante residencial.

4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL, "*Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente*", señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art. 157.2 del RUCyL.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 1.4 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior como en la memoria vinculante, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la LUCyL (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto RUCyL) ya que:
- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No se refiere en ningún caso, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 1.4 PROPUESTA

El artículo 169.3 del RUCyL define el contenido y documentación a incluir en las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico. En el documento "Memoria Vinculante" se indica, para la modificación nº 1.4 propuesta, su análisis detallado así como la documentación requerida.

Salamanca, 16 de Octubre de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.4

Compatibilidad de los usos comerciales minoristas en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva

DOCUMENTO Nº 2: MEMORIA VINCULANTE

Aprobación Inicial
Octubre 2013

CV: BOCYL-D-27062014-8

DOCUMENTO Nº 2- MEMORIA VINCULANTE

INDICE

1. OBJETO

2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

3. DETERMINACIONES DEL PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES VIGENTE

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

5. CONCLUSIÓN – PROPUESTA

6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL.

7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL

8. PLANOS

1. OBJETO

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 1.4 del PGOU de Santa Marta de Tormes, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del RUCyL.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

Como puede comprenderse fácilmente de la lectura y análisis de su contenido, y tal y como se indicaba en la Memoria Justificativa de este documento, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna en el modelo territorial ni en las determinaciones vigentes de ordenación general.

2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

Se redacta el presente documento al objeto de proponer la posibilidad de que el uso terciario en comercio minorista se pueda llevar a cabo en edificio exclusivo y no sólo en las plantas bajas de los edificios residenciales en los sectores de suelo urbano no consolidado con uso residencial en vivienda colectiva y la ampliación de la superficie máxima edificable en terciario para comercio minorista en edificio exclusivo en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial en vivienda colectiva, sin incrementar, por supuesto, la edificabilidad máxima del sector ni el resto de condiciones de desarrollo.

Se excluyen en esta modificación los sectores UNC-9, UNC-15 y xxxx ya que son objeto de una modificación específica y por tanto es en ella en la que se llevan a cabo todos los cambios que afectan a dichos sectores.

El resto de sectores con otros usos predominantes se mantienen en su situación actual.

3. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE SANTA MARTA DE TORMES VIGENTE

El PGOU de Santa Marta de Tormes, entre sus determinaciones de ordenación general para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con uso residencial y tipología predominante de vivienda colectiva, establece los parámetros de compatibilidad de uso y condiciones para la posible implantación de los usos compatibles.

Así para los sectores de suelo urbano no consolidado establece la posibilidad de de la ubicación del uso de comercio minorista localizado en las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva, siendo obligatorio al menos en el 50% de dichas plantas bajas, mientras que en los sectores de suelo urbanizable se permitía como compatible el terciario comercial minorista en edificio exclusivo hasta un límite máximo de 400 m2 en todo el sector y en las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva, siendo obligatorio al menos en el 50% de dichas plantas bajas.

Al objeto de favorecer una mejor lectura y comprensión de las modificaciones propuestas en el documento, se añade al final del documento el texto completo de las fichas modificadas de los diferentes sectores.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

La implantación del uso comercial, especialmente en los nuevos desarrollos urbanísticos, ha ido evolucionando con el paso del tiempo. Junto a la pequeña tienda de cercanía, ubicada normalmente en los bajos comerciales de los edificios de viviendas, aparecen operadores especializados sobre todo en alimentación, pero también en ropa, electrodomésticos, etc, que tienen su propio modelo e imagen de establecimiento y que lo implantan en edificio exclusivo sin compartir ni parcela ni ningún tipo de elemento común con las comunidades de vecinos, pero que necesitan la cercanía de las viviendas porque, sobre todo, esa población residente son sus potenciales clientes. Se trata de tiendas de cercanía de un tamaño superior que las tradicionales pero sin llegar al concepto de centro o parque comercial cuya zona de influencia tanto geográfica como poblacional sería mucho más grande.

La propuesta de modificación trata de conseguir una adaptación del planeamiento urbanístico y de las ordenaciones detalladas consecuencia de éste a la demanda real existente, dejando abierta la posibilidad de implantar usos comerciales minoristas en edificio exclusivo, controlando desde el planeamiento el tamaño máximo de los mismos y la superficie máxima destinada en cada sector a esa tipología.

Además, con la presente modificación se pretende facilitar el cumplimiento del índice de variedad de uso en las ordenaciones detalladas de los sectores afectados.

Así, se limita en las condiciones de ordenación general a 2.000 m2 la superficie máxima por actuación comercial en todos los sectores y se establece en cada uno de ellos el porcentaje máximo de la edificabilidad que se puede destinar al uso comercial minorista en edifico exclusivo dependiendo del tamaño del sector, manteniendo en todos los casos la obligatoriedad de destinar una parte (30%) de las plantas bajas de los edificios residenciales de vivienda colectiva al uso comercial minorista.

5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar las fichas de los sectores UNC-2, UNC-3, UNC-4, UNC-5, UNC-6, UNC-7, UNC-8, UNC-14, UNC-16 y UNC-17, y UZ-2, UZ-3, UZ-4, UZ-5, UZ-6 y UZ-9 quedando las mismas tal y como se recoge en el documento anexo que se acompaña al final de la presente modificación.**

Se excluyen en la presente modificación puntual los sectores cuyo uso predominante es diferente al residencial en vivienda colectiva además de los UNC-9 y UNC-15 que, como ya se señaló anteriormente son objeto de una modificación puntual particular.

6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del RUCyL, de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:
- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la intención de realizar ligeras correcciones de adaptación del texto normativo aprobado ante las problemáticas y contradicciones que se han detectado en el período de vigencia, procurando aclarar y homogeneizar conceptos.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, en forma de texto comparado con las señaladas por el PGOU de Santa Marta de Tormes vigente.

- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de cuestiones conceptuales puntuales.

7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previsto, ni cambios de usos concretos. Por ello, no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL, en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.

8. PLANOS

Teniendo en cuenta el contenido y alcance de la modificación los planos del PGOU vigente no sufren alteración alguna y por tanto no es necesario reproducirlos aquí de nuevo.

Salamanca, 16 de Octubre de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UNC) 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 16 Y 17 Y SUELO URBANIZABLE (UZ) 2 , 3, 4, 5, 6 Y 9 INCLUIDAS EN EL PGOU APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 22/03/2012

CV: BOCYL-D-27062014-8

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Calle Dolores Ibarruri	CÓDIGO	UNC-2
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	30 y 42

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8943
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8943

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.577
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	66

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana del ámbito y resolver la creación de las dotaciones legalmente exigibles.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación. La altura máxima de la edificación será de PB+3

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Aprobado definitivamente en fecha 22 MAR. 2012

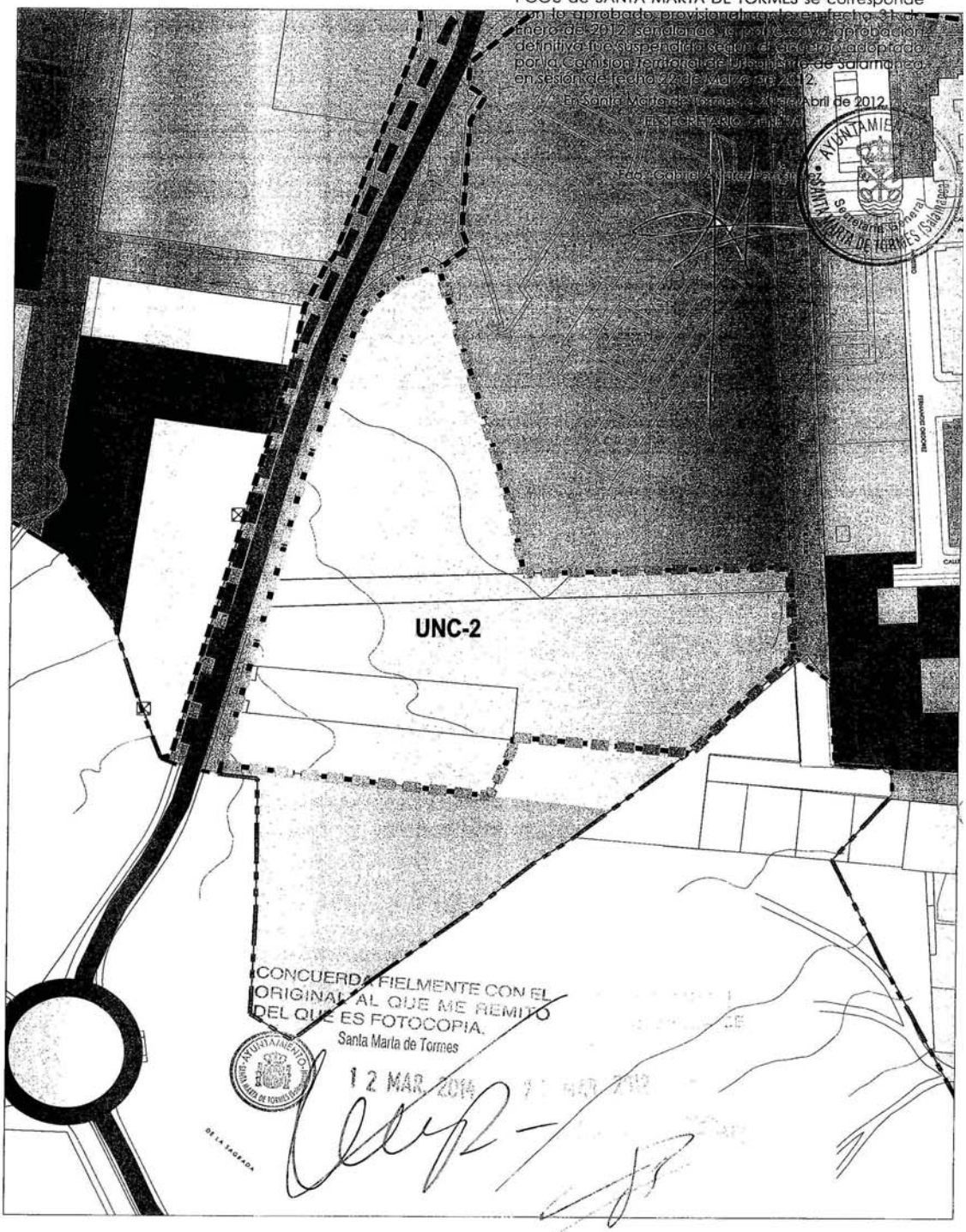
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA.
Santa Marta de Tormes
12 MAR. 2014

NOMBRE Calle Dolores Uribarri
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

CÓDIGO UNC-2
FIGURA DE PLANEAMIENTO Estudio de Detalle

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de enero de 2012, siendo denegada la aprobación definitiva y suspendida según acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.
En Santa Marta de Tormes a 16 de Abril de 2012.
EL SECRETARIO



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Matadero	CÓDIGO	UNC-3
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	31

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,6481
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,6481

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	6000	Edificabilidad máx. total (m2c)	15.889
Dens. residencial (viv/Ha)	50	Número máximo de viviendas	132

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo principal es el de completar la trama urbana. La operación se condiciona al desmantelamiento de la actividad industrial en un plazo máximo de 4 años. El diseño del espacio libre público se compatibilizará con el del sector UZ9 según el esquema, siendo vinculante la delimitación reflejada de dicho espacio y la disposición del viario en el borde Sur del ámbito y en continuidad con el suelo urbanizable colindante. La altura máxima de los edificios será de Planta Baja+3. La alineación respecto a la carretera de Madrid se ubicará 6 metros hacia el interior del actual frente de parcela

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

Los parámetros de la presente ficha corresponden a los establecidos en el Convenio Urbanístico de Colaboración para facilitar el desarrollo y ejecución del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, relativo al ámbito «Matadero Matosa», publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 23 de noviembre de 2010. En el plazo definido para establecer la ordenación detallada deberá presentarse el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización del ámbito. Se declara fuera de ordenación a todos los efectos el uso industrial del matadero.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

22 MAR. 2012

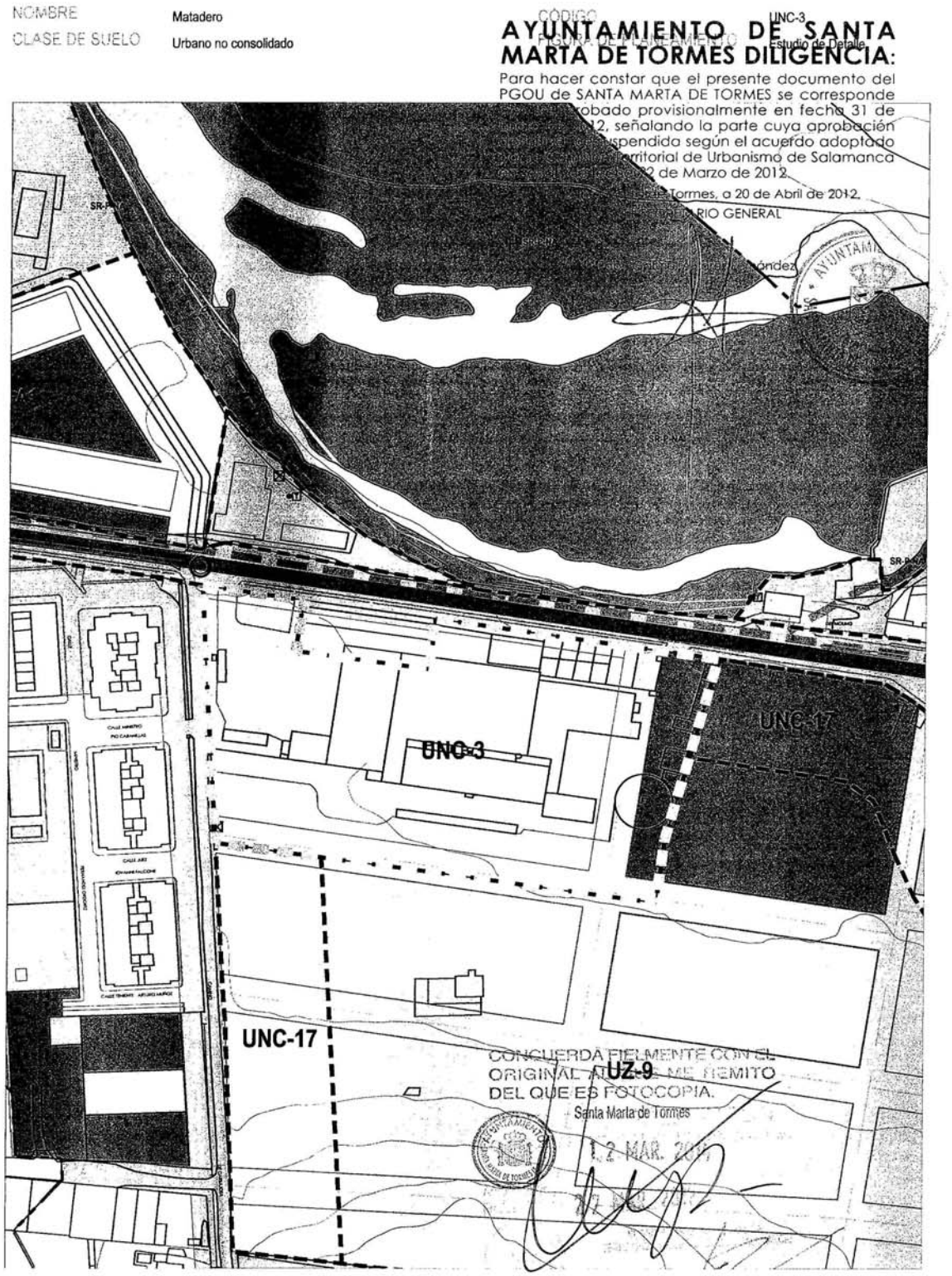
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA) Secretaría General

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO EL QUE ES FOTOCOPIA.

Santa Marta de Tormes

12 MAR. 2014



CV: BOCYL-D-27062014-8

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Las Luminarias	CÓDIGO UNC-4	
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO E.D.	
		HOJA PLANO 49	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,5211
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,5211

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	5000	Edificabilidad máx. total (m2c)	12.606
Dens. residencial (viv/Ha)	45	Número máximo de viviendas	113

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, ajustando los parámetros respecto a los del estudio de detalle preexistente teniendo en cuenta el nuevo viario estructurante. El viario reflejado en la ficha es obligatorio, pudiendo se completado con otros de carácter local. La altura máxima de la edificación será de Planta Baja +3. Espacios libres y equipamientos se ubicarán en colindancia con los del sector UNC-14

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Aprobado definitivamente 22 MAR. 2012

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA.

Santa Marta de Tormes

12 MAR. 2014

NOMBRE Las Luminarias
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle
Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.
En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Gabriel Alvarez Fernández

UNC-17

UNC-4

SR-IN

SR-IN

CONCUERDA FIELMENTE CON EL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA.
Santa Marta de Tormes
12 MAR. 2014

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
Aprobado definitivamente
22 MAR. 2012
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Calle Ricardo Marcos	CÓDIGO UNC-5	
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO E.D.	
		HOJA PLANO 32,44, y 45	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8228
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8228

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.291
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	64

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana de acuerdo con el esquema señalado, dando continuidad al espacio libre y el equipamiento colindantes. La altura máxima de la edificación será de PB+3.Es obligatoria la continuidad con el viario existente al Oeste y la continuidad de los equipamientos y espacios libres con los existentes al Oeste, aunque el Estudio de Detalle podrá proponer mejoras a la ordenación siempre que se cumplan los criterios de continuidad

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA.
Santa Marta de Tormes
12 MAR. 2014

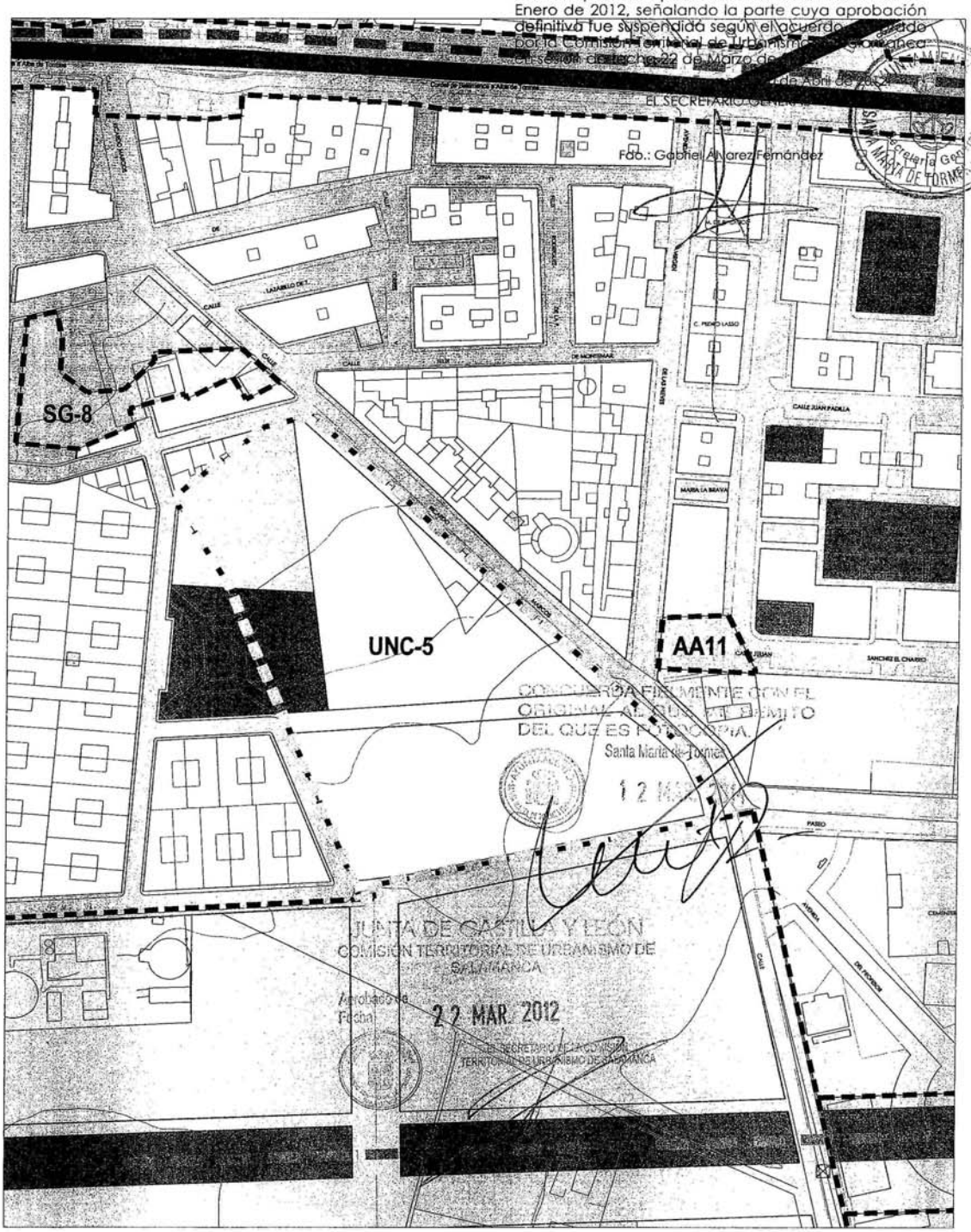
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Aprobado definitivamente en sesión de fecha
22 MAR. 2012

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

NOMBRE Calle Ricardo Marcos
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:
CÓDIGO UNC5
FIGURA DE PLANEAMIENTO Estudio de Detalle
Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 22 de Marzo de
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Gabriel Alvarez Fernández



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Paseo de Valedelagua	CÓDIGO UNC-6	
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO E.D.	
		HOJA PLANO 34 y 46	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,3711
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,3711

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	5.484
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	48

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, cumpliendo las exigencias de dotaciones públicas del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el suelo urbano no consolidado y asegurando la viabilidad técnica y la autonomía del ámbito. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA.

Santa Marta de Tormes

12 MAR. 2014

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Aprobado definitivamente

22 MAR. 2012

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

NOMBRE Paseo de Valdelagua

CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

CÓDIGO UNC-6

FIGURA DE PLANEAMIENTO Estudio de Detalle

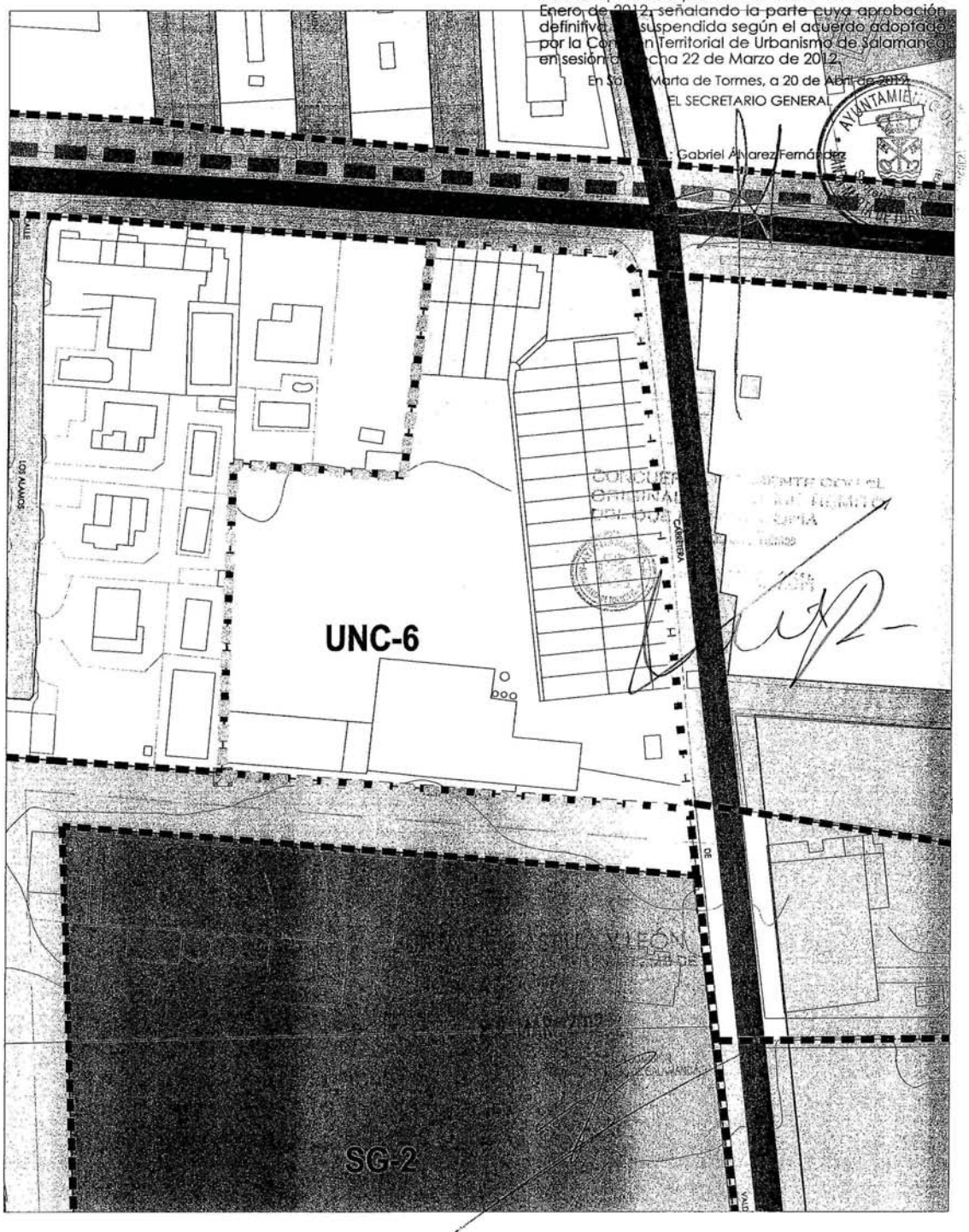
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva ha sido suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012

EL SECRETARIO GENERAL

Gabriel Álvarez Fernández



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Doña Eloya Norte	CÓDIGO UNC-7	
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO E.D.	
		HOJA PLANO 22	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8095
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8095

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.238
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	63

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana cumpliendo las determinaciones del Reglamento de Urbanismo en materia de dotaciones públicas. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

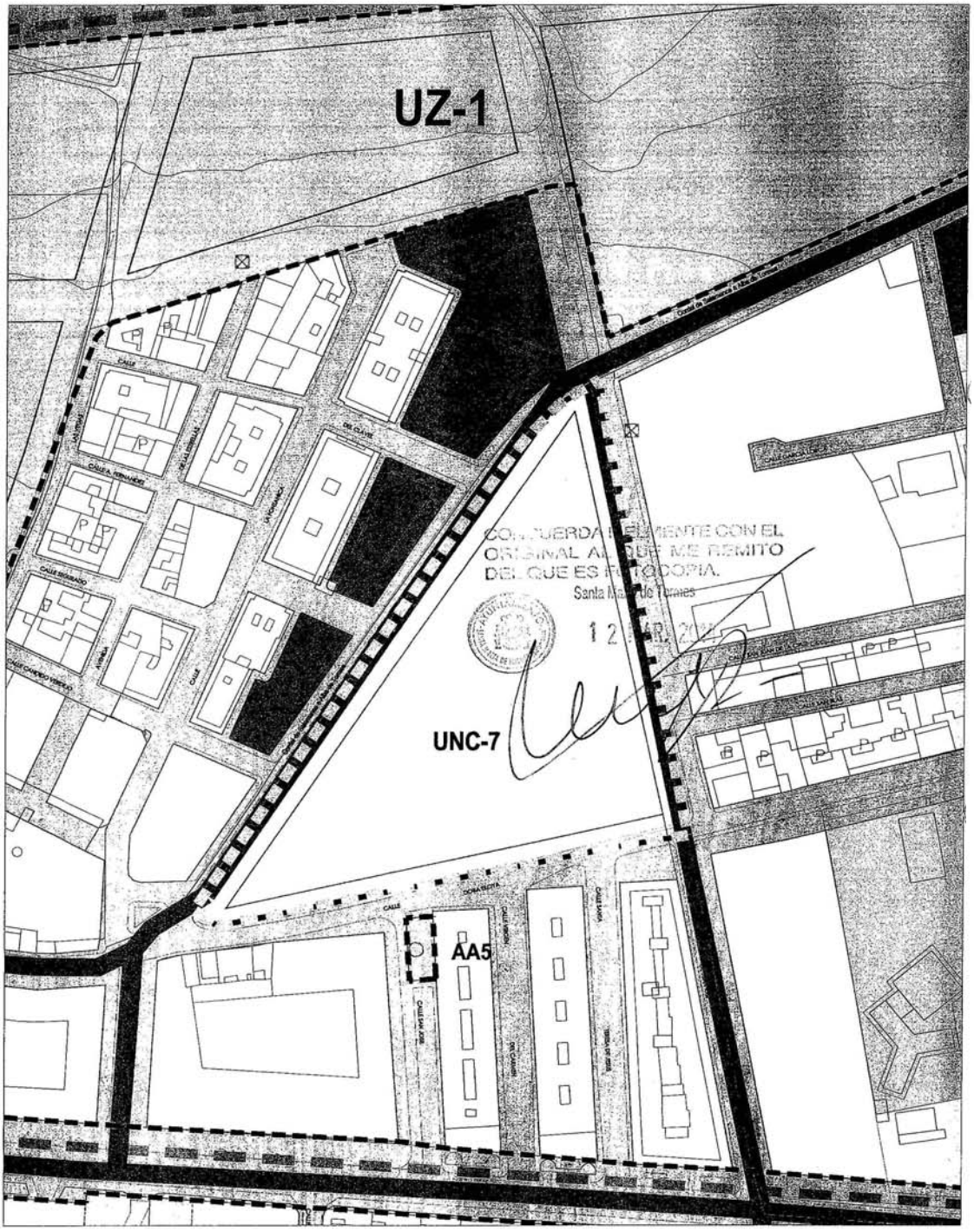
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Aprobado definitivamente
Fecha 22 MAR. 2012

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA.
Santa Marta de Tormes
12 MAR. 2014

NOMBRE Doña Eloya Norte
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado
CÓDIGO UNC-7
FIGURA DE PLANEAMIENTO Estudio de Detalle



CV: BOCYL-D-27062014-8

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Hermanos Grimm	CÓDIGO UNC-8	
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	35 y 47

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,4675
SUPERFICIE BRUTA (Has)	3,4675

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	13.870
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	121

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana. Es obligatoria la trama viaria refleajda en el esquema y su continuidad con el suelo urbanizable ubicado al Sur, pudiendo en caso de necesidad crearse viarios interiores adicionales. La posición de los equipamientos y los espacios libres es obligatoria. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%), terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA

Santa Marta de Tormes

12 MAR. 2014

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

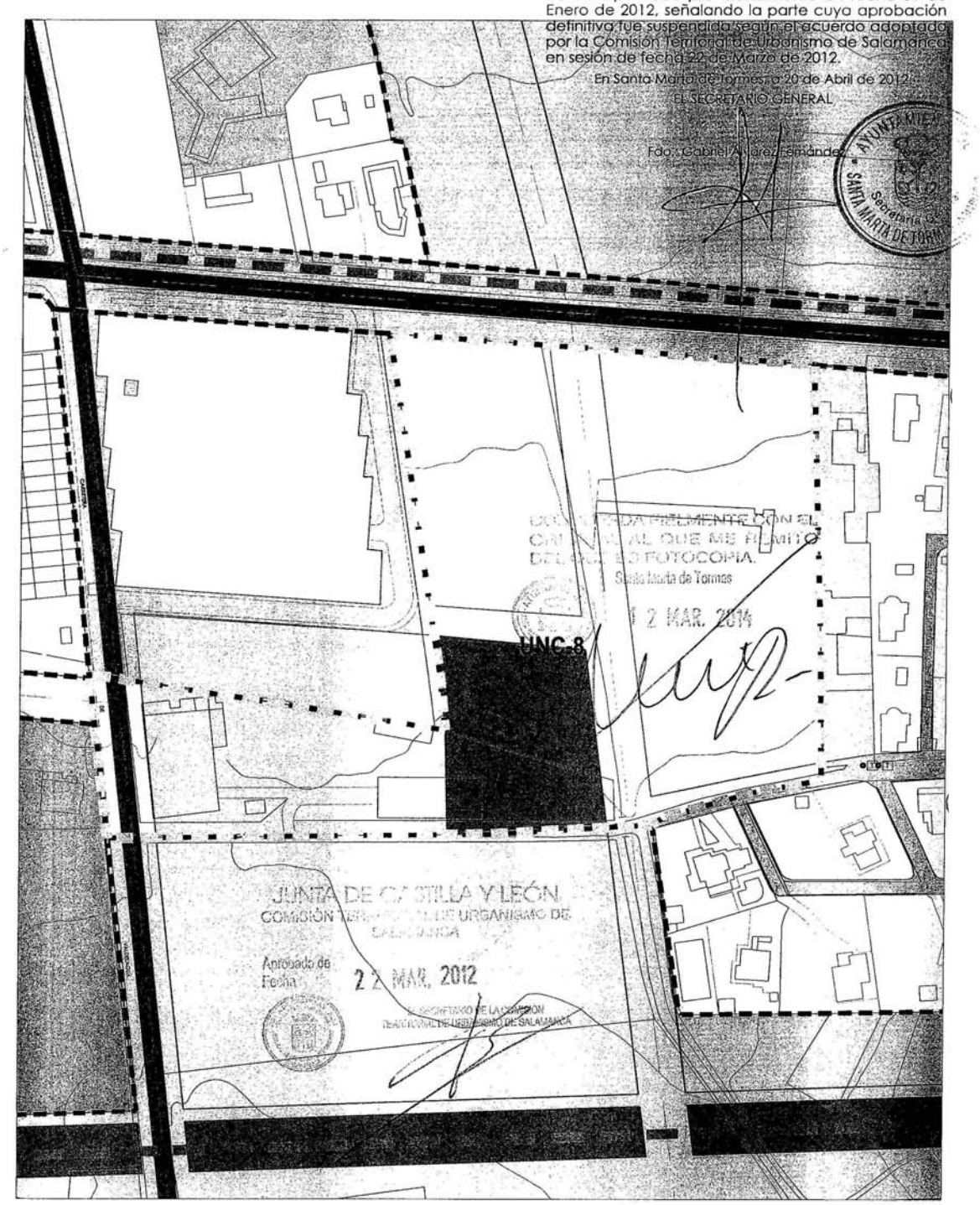
Aprobado definitivamente

22 MAR. 2012

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

NOMBRE Hermanos Grimm
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:
CÓDIGO UNC.8
FIGURA DE PLANEAMIENTO Estudio de Detalle
Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.
En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Gabriel Alvarez Hernández



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Las Luminarias Este	CÓDIGO	UNC-14
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	49 y 50

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,5417
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,5417

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	6.167
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	54

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en el borde Sur del espacio central del municipio. La altura máxima de la edificación será de Planta Baja +3. Espacios libres y equipamientos se ubicarán en colindancia con los del sector UNC-4.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

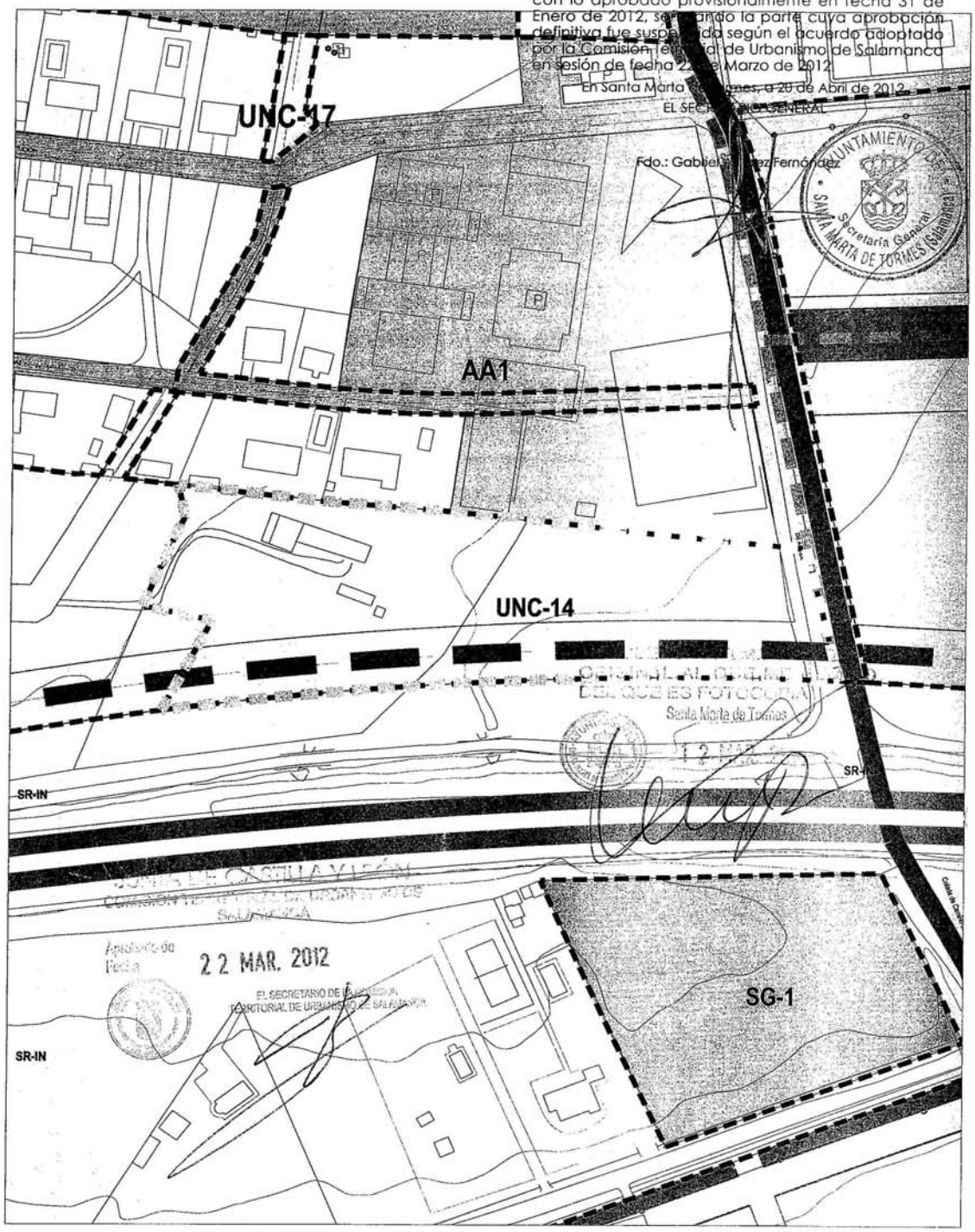
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA.
Santa Marta de Tormes
12 MAR. 2014

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
Aprobado definitivamente
22 MAR. 2012

NOMBRE Las Luminarias- Este
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, sa[illegible]ando la parte cuya aprobación definitiva fue suspe[illegible]da según el acuerdo adoptado por la Comisión Te[illegible]al de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 [illegible] Marzo de 2012.
En Santa Marta [illegible]mes, a 20 de Abril de 2012.
EL SEC[illegible]RIO GENERAL
Fdo.: Gabriel [illegible]ez Fernández
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Rotonda del Tormes- SE	CÓDIGO	UNC-16
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
		HOJA PLANO	15 y 27

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,1709
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,1709

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	8.684
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	76

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en continuidad con el ámbito comercial ubicado al Sur y el ámbito residencial ubicado al Oeste, resolviendo los accesos desde el viario interurbano. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

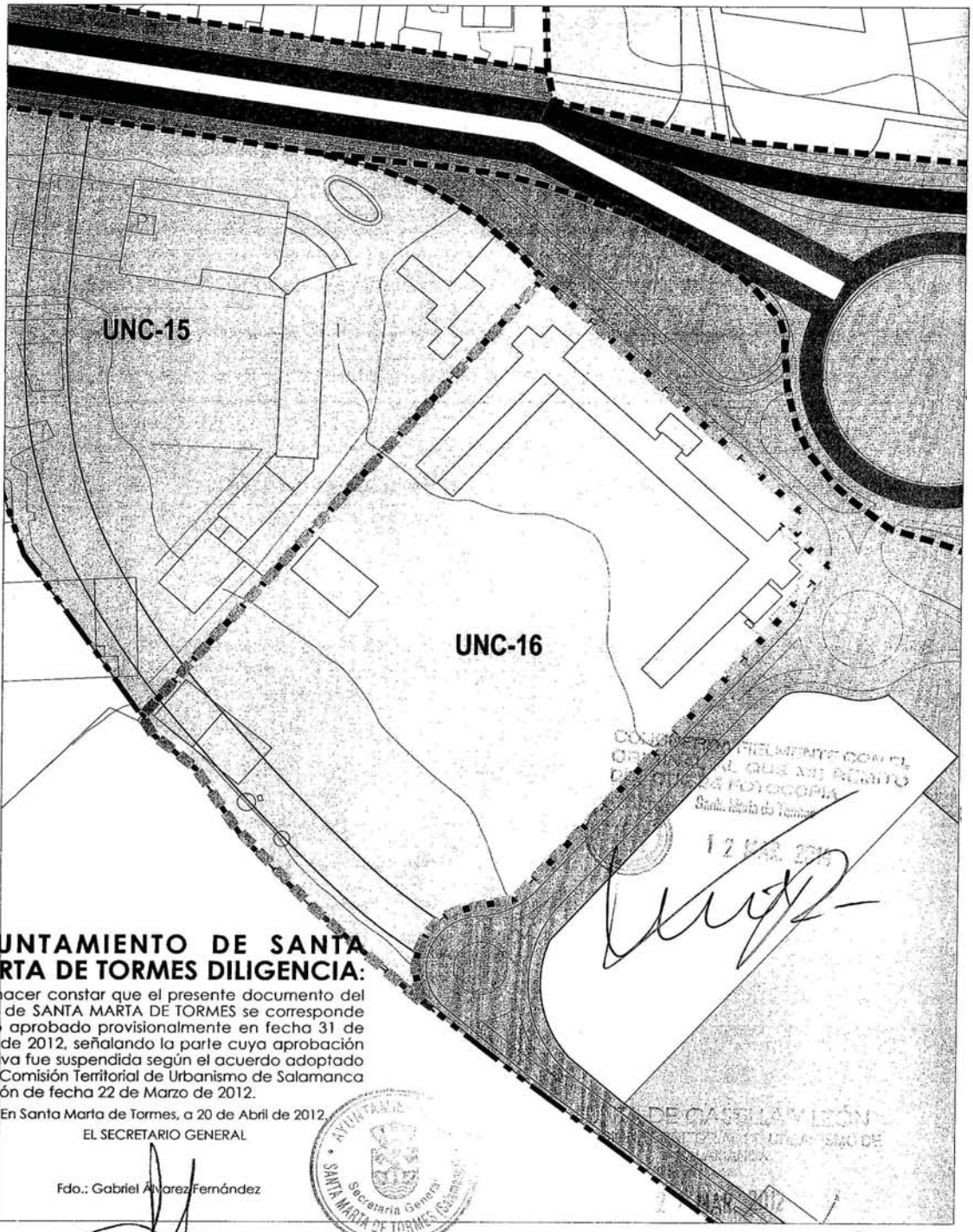
Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

22 MAR. 2012

NOMBRE Rotonda del Tormes - SE
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado
CÓDIGO UNC-16
FIGURA DE PLANEAMIENTO Estudio de Detalle



AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Antigua Nacional	CÓDIGO UNC-17	
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO E.D.	
		HOJA PLANO 31, 32, 43 y 44	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,0013
SUPERFICIE BRUTA (Has)	3,0013

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	12.005
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	105

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en los bordes del sector UZ-9 hacia los viarios del entorno, previendo pasos para asegurar la autonomía técnica del sector de suelo urbanizable.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 50% de la superficie de cada planta baja), equipamiento en cualquier situación.

La ordenación detallada deberá respetar en todo caso la dimensión y posición propuesta en los planos de ordenación para el espacio libre público y para los elementos de la red viaria, a los efectos de garantizar la coherencia de la ordenación con la del sector de suelo urbanizable UZ9.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA.
Santa Marta de Tormes
12 MAR. 2014

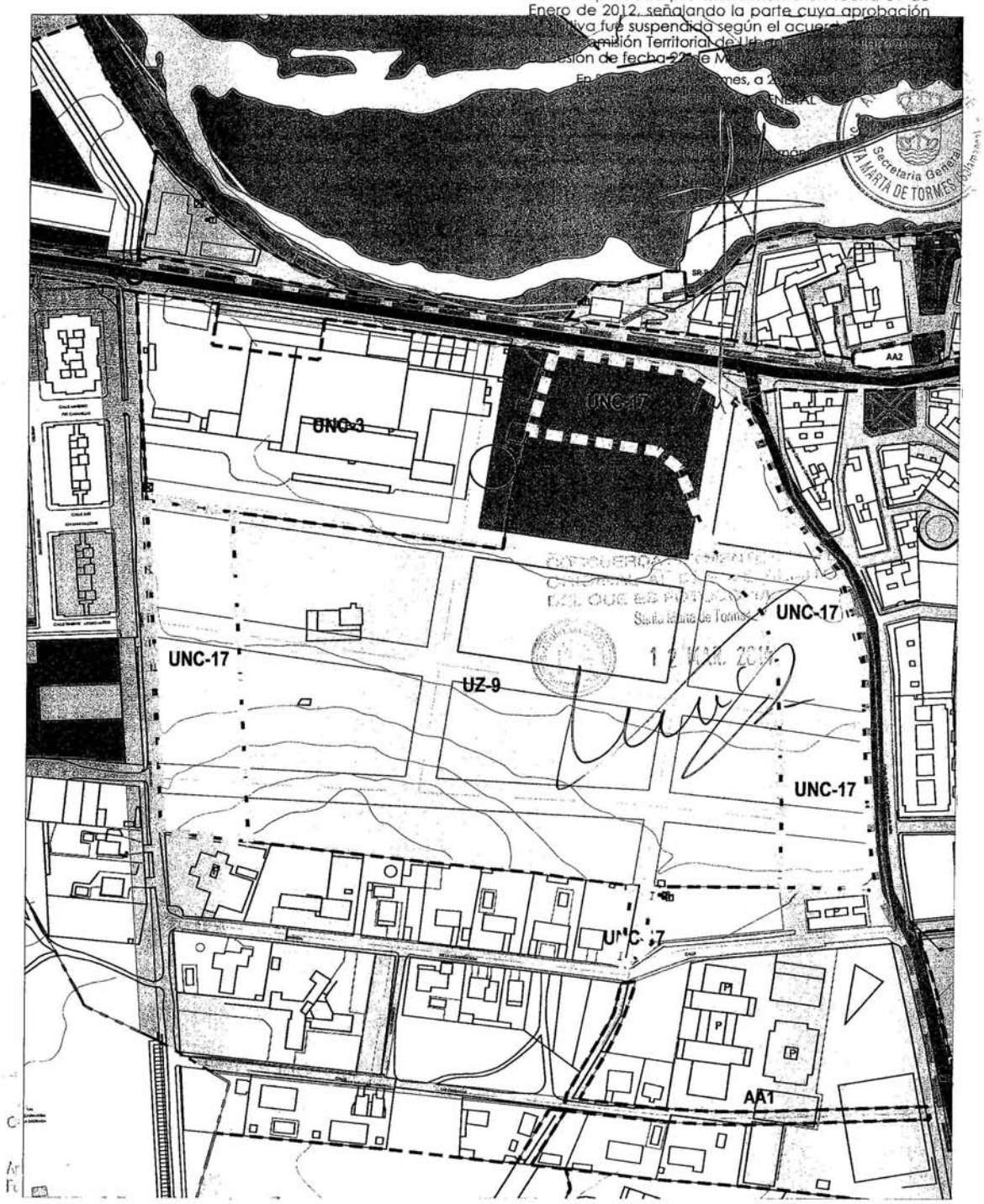
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
22 MAR. 2012
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

NOMBRE Antigua Nacional

CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo [illegible] Comisión Territorial de Urbanismo [illegible] sesión de fecha 22 de M[illegible]



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Norte	CÓDIGO	UZ-2
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	14,23 y 24

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	30,8018
SUPERFICIE BRUTA (Has)	37,9931

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	123.207
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	1078

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su zona norte, definiendo un borde claro hacia la vega del Tormes. El espacio arbolado del bulevar se acondicionará como espacio libre público de carácter local. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-4 (Cementerio), del SG-5 (Parque Norte), y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores.. La altura de las edificaciones no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

22 MAR. 2012

12 MAR.

Norte

Urbanizable

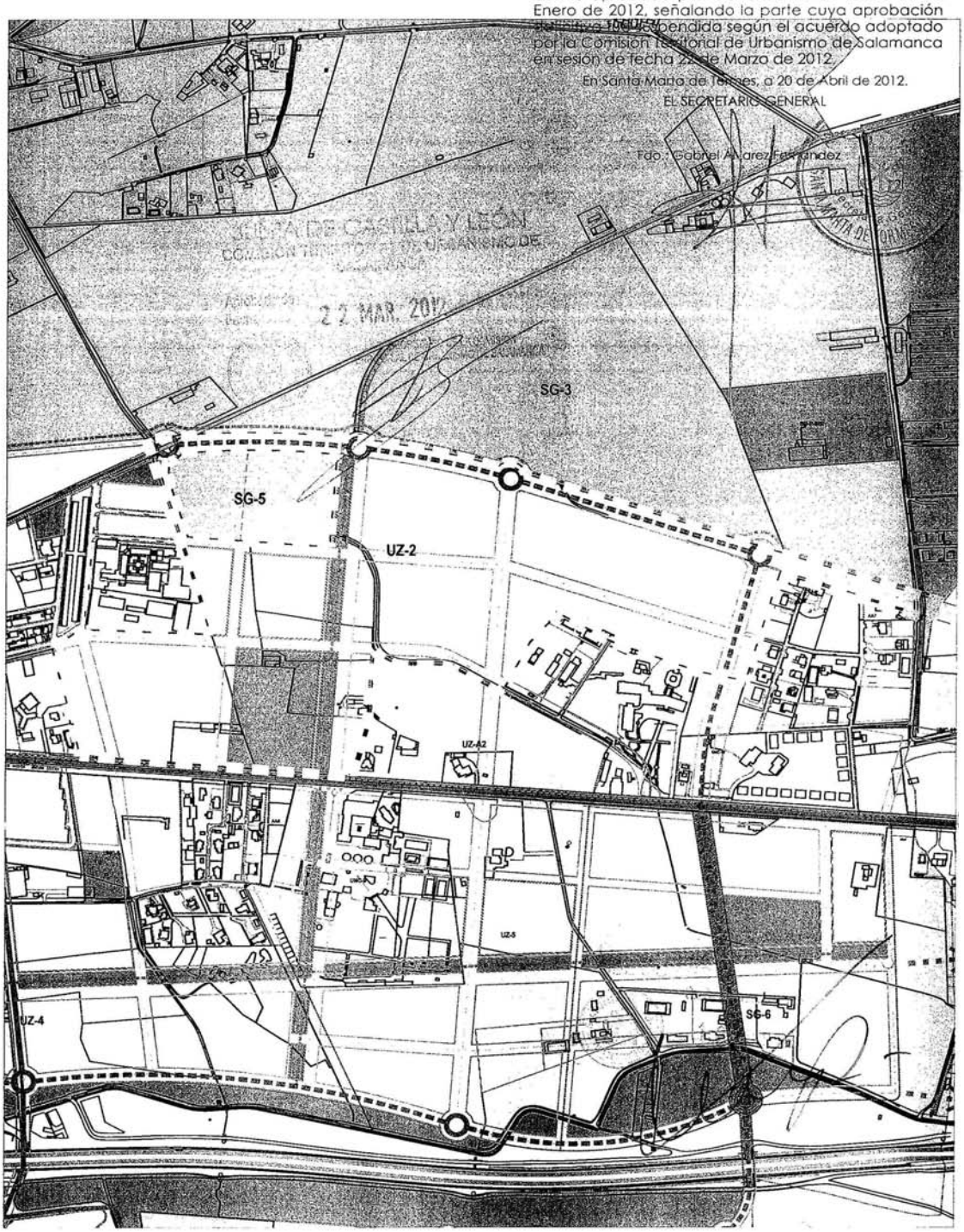
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del Plan Parcial PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva ha sido suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Alvarez Fernández



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Camino de Calvarrasa	CÓDIGO	UZ-3
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	44,45,50 y 51

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	10,2663
SUPERFICIE BRUTA (Has)	12,6632

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	41.065
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	359

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su zona central. El espacio arbolado del bulevar se acondicionará como espacio libre público de carácter local. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-1 (Servicios urbanos), permitiendo el traslado de la potabilizadora, y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores.. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

Los terrenos no destinados a viario y ubicados a una distancia inferior a 15 metros del eje del camino de Calvarasa se acondicionarán como espacios ajardinados públicos, atendiendo a la existencia de una vía pecuaria sin deslindar.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

Santa Marta de Tormes

12 MAR. 2012

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Aprobado definitivamente en fecha 22 MAR. 2012

NOMBRE Camino de Calvarrasa

CLASE DE SUELO Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

CÓDIGO UZ-3

FIGURA DE PLANEAMIENTO Plan Parcial

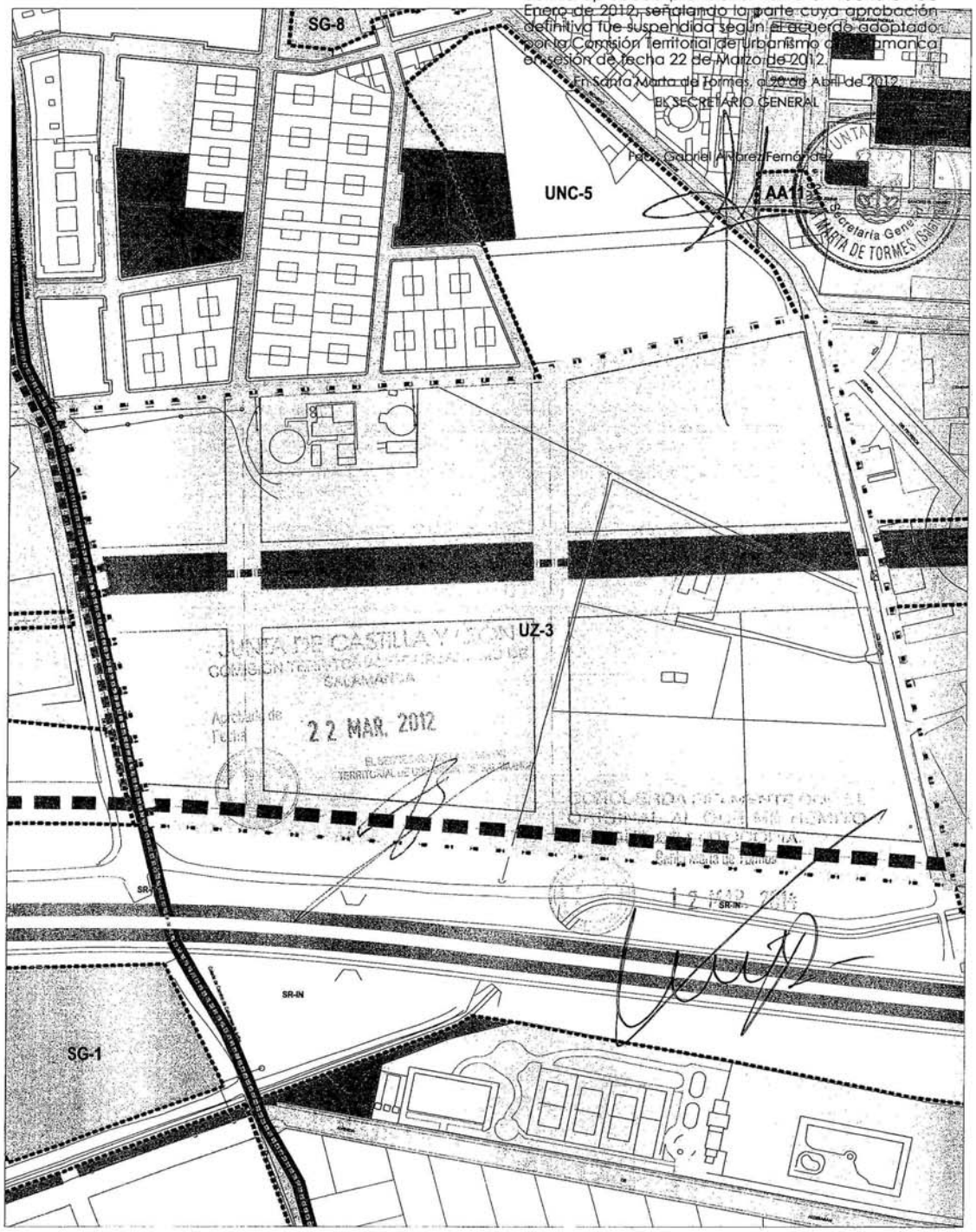
Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Gabriel Alvarez Fernández

JUNTA de Secretaría General SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca)



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Canal	CÓDIGO	UZ-4
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	45,46,51 y 52

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	22,6984
SUPERFICIE BRUTA (Has)	27,9978

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	90.794
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	794

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre público de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-2 (Parque central), y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA

Santa Marta de Tormes

12 MAR 2014

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Aprobado definitivamente en sesión de Fecha

22 MAR 2012

NOMBRE Canal

CLASE DE SUELO Urbanizable

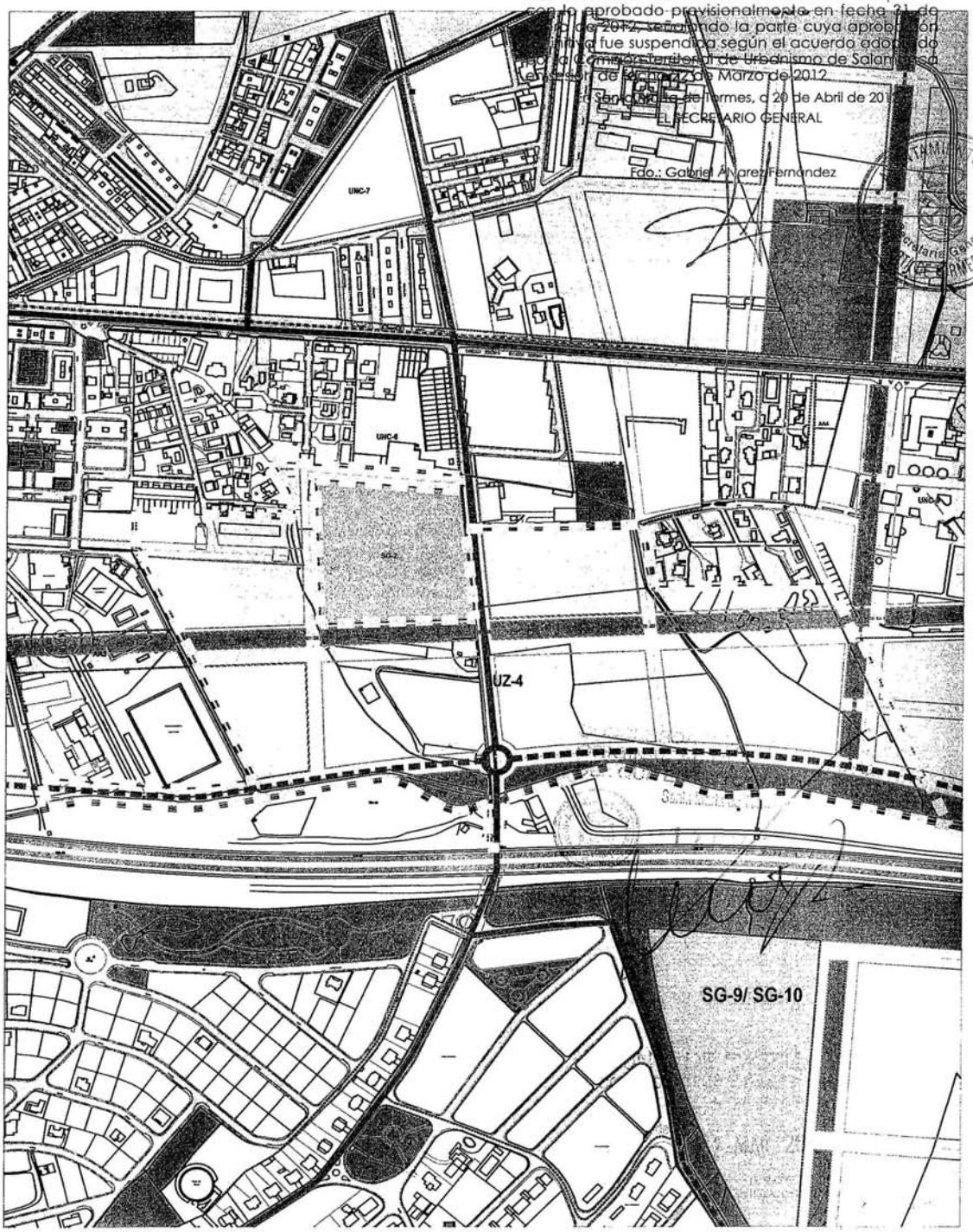
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 21 de [illegible] de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	La Baraja- Este	CÓDIGO UZ-5	
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO 48	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	14,2
SUPERFICIE BRUTA (Has)	17,5153

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	56.800
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	497

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre público de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales y aumentar los espacios libres según criterio del Plan Parcial.Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

12 MAR 2012

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Aprobado definitivamente en fecha 22 MAR 2012

NOMBRE La Baraja Este

CLASE DE SUELO Urbanizable

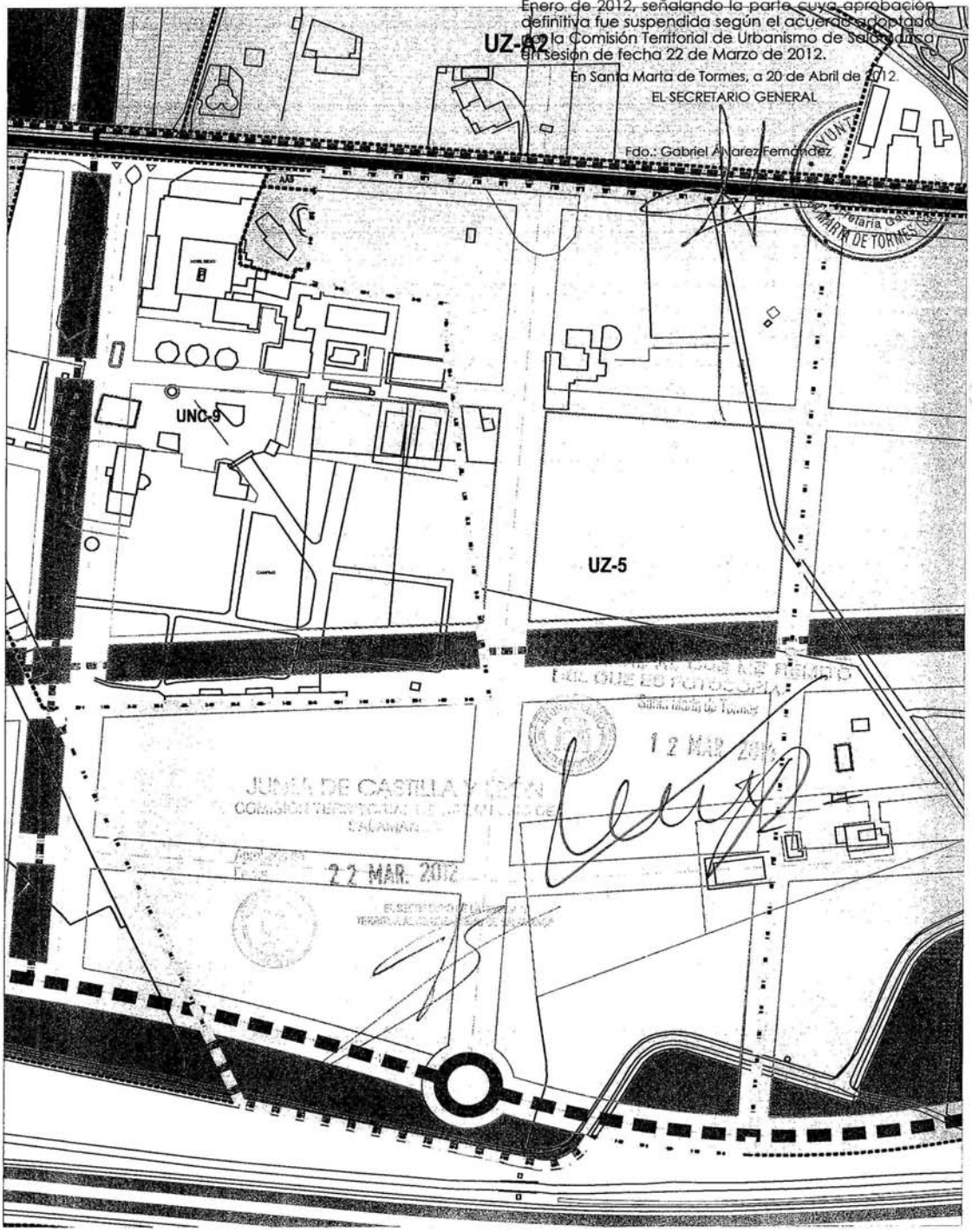
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Alvarez Fernández



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Los Rosales	CÓDIGO	UZ-6
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	37 y 38

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	21,2428
SUPERFICIE BRUTA (Has)	26,2024

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	84.971
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	743

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40% máximo 60%), vivienda unifamiliar (mínimo 10% máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

12 MAR. 2012

NOMBRE Los Rosales
CLASE DE SUELO Urbanizable
CÓDIGO UZ-6
FIGURA DE PLANEAMIENTO Plan Parcial

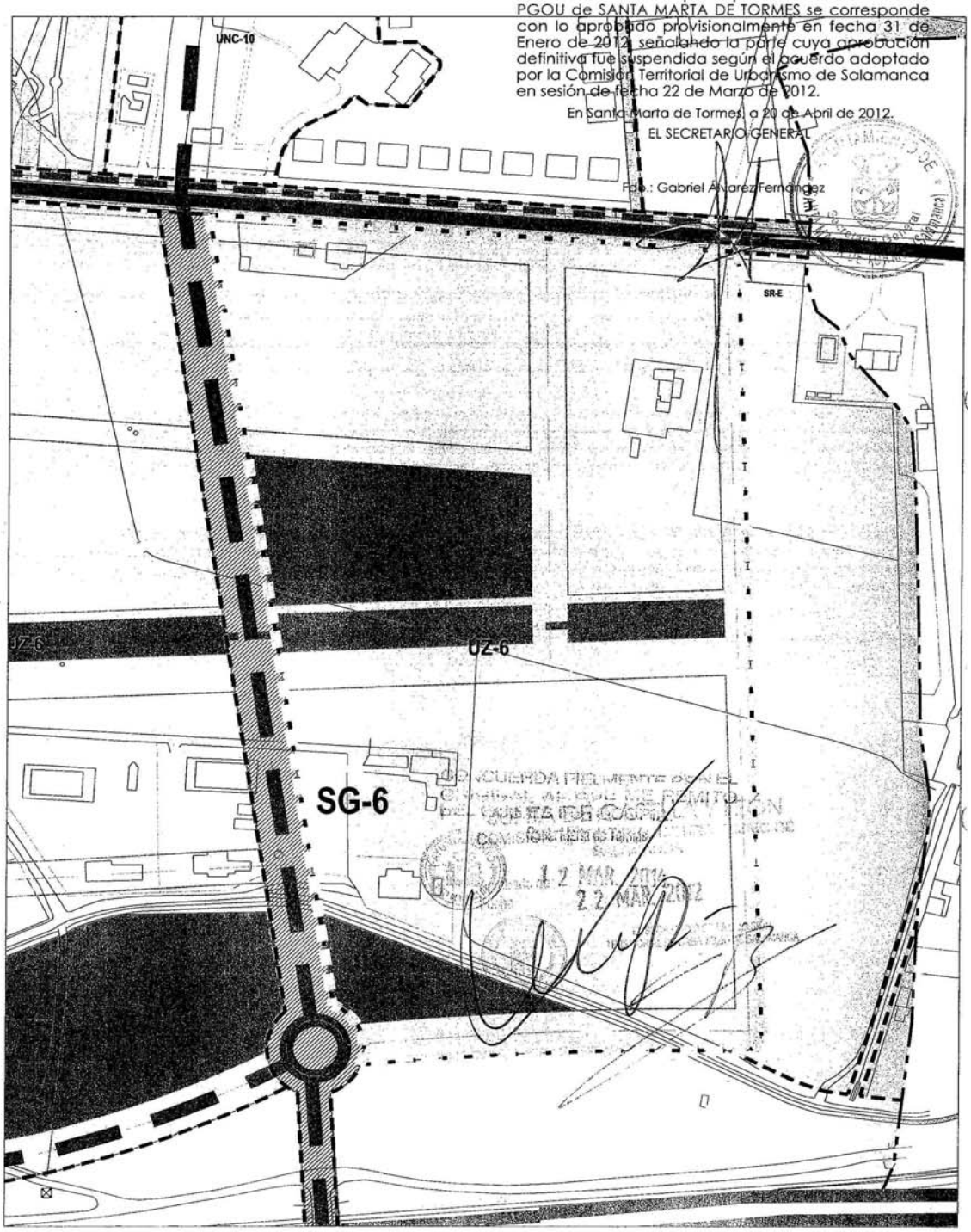
AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES - 12 ENERO 2012

NOMBRE	Matadero Sur	CÓDIGO UZ-9	
CLASE DE SUELO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
		HOJA PLANO	31,32,43 y 44

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	6,884
SUPERFICIE BRUTA (Has)	8,4912

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	27.536
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	241

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es la configuración de un nuevo barrio con vocación de continuación del centro de Santa Marta incluyendo un nuevo parque hacia el río Tormes con carácter de sistema local, cuyo diseño se compatibilizará con el del UNC-3 de acuerdo con el esquema, contribuyendo asimismo a la conexión con la zona residencial unifamiliar ubicada al Sur. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios para asegurar la coherencia con la ordenación del colindante sector UNC-17, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máx. 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (superficie máxima total en el plan parcial 400 m2) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación definitiva fue suspendida según el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de fecha 22 de Marzo de 2012.

En Santa Marta de Tormes, a 20 de Abril de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gabriel Álvarez Fernández

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES (Salamanca) Secretaría General

CONCUERDA FIELMENTE CON EL ORIGINAL AL QUE ME REMITO DEL QUE ES FOTOCOPIA.

Santa Marta de Tormes

12 MAR. 2014

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

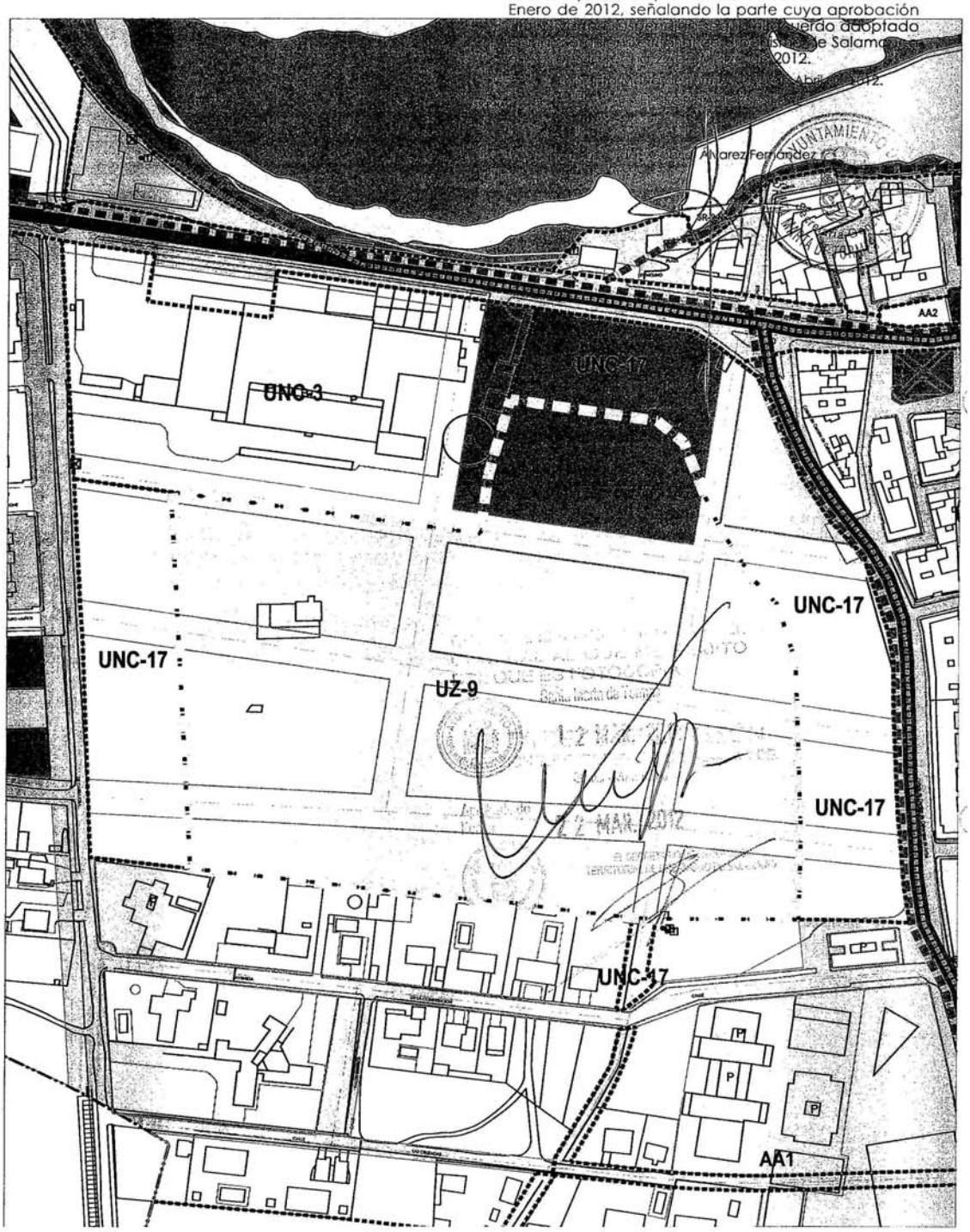
Archivado de fecha 22 MAR. 2012

NOMBRE Matadero-Sur

CLASE DE SUELO Urbanizable

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARTA DE TORMES DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento del PGOU de SANTA MARTA DE TORMES se corresponde con lo aprobado provisionalmente en fecha 31 de Enero de 2012, señalando la parte cuya aprobación



Diciembre 2011 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

ANEXO

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UNC) 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 16 Y 17 Y SUELO URBANIZABLE (UZ) 2 , 3, 4, 5, 6 Y 9

CV: BOCYL-D-27062014-8

NOMBRE	Calle Dolores Ibarruri	**CÓDIGO**	UNC-2
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	30 y 42

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8943
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8943

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.577
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	66

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana del ámbito y resolver la creación de las dotaciones legalmente exigibles.
Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación. La altura máxima de la edificación será de PB+3

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Matadero	**CÓDIGO**	UNC-3
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	31

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,6481
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,6481

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

4 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	6000	Edificabilidad máx. total (m2c)	15.889
Dens. residencial (viv/Ha)	50	Número máximo de viviendas	132

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo principal es el de completar la trama urbana. La operación se condiciona al desmantelamiento de la actividad industrial en un plazo máximo de 4 años. El diseño del espacio libre público se compatibilizará con el del sector UZ9 según el esquema, siendo vinculante la delimitación reflejada de dicho espacio y la disposición del viario en el borde Sur del ámbito y en continuidad con el suelo urbanizable colindante. La altura máxima de los edificios será de Planta Baja+3. La alineación respecto a la carretera de Madrid se ubicará 6 metros hacia el interior del actual frente de parcela

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

Los parámetros de la presente ficha corresponden a los establecidos en el Convenio Urbanístico de Colaboración para facilitar el desarrollo y ejecución del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, relativo al ámbito «Matadero Matosa», publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 23 de noviembre de 2010. En el plazo definido para establecer la ordenación detallada deberá presentarse el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización del ámbito. Se declara fuera de ordenación a todos los efectos el uso industrial del matadero.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Las Luminarias	**CÓDIGO**	UNC-4
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	49

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,5211
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,5211

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto
C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			4 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	5000	Edificabilidad máx. total (m2c)	12.606
Dens. residencial (viv/Ha)	45	Número máximo de viviendas	113

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, ajustando los parámetros respecto a los del estudio de detalle preexistente teniendo en cuenta el nuevo viario estructurante. El viario reflejado en la ficha es obligatorio, pudiendo se completado con otros de carácter local. La altura máxima de la edificación será de Planta Baja +3. Espacios libres y equipamientos se ubicarán en colindancia con los del sector UNC-14

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Calle Ricardo Marcos	**CÓDIGO**	UNC-5
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	32,44, y 45

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8228
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8228

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.291
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	64

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana de acuerdo con el esquema señalado, dando continuidad al espacio libre y el equipamiento colindantes. La altura máxima de la edificación será de PB+3.Es obligatoria la continuidad con el viario existente al Oeste y la continuidad de los equipamientos y espacios libres con los existentes al Oeste, aunque el Estudio de Detalle podrá proponer mejoras a la ordenación siempre que se cumplan los criterios de continuidad

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Paseo de Valedelagua	**CÓDIGO**	UNC-6
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	34 y 46

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,3711
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,3711

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA 8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	5.484
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	48

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana, cumpliendo las exigencias de dotaciones públicas del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el suelo urbano no consolidado y asegurando la viabilidad técnica y la autonomía del ámbito. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Doña Eloya Norte	**CÓDIGO**	UNC-7
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	22

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,8095
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,8095

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	7.238
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	63

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana cumpliendo las determinaciones del Reglamento de Urbanismo en materia de dotaciones públicas. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Hermanos Grimm	**CÓDIGO**	UNC-8
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	35 y 47

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,4675
SUPERFICIE BRUTA (Has)	3,4675

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA 8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	13.870
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	121

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Completar la trama urbana. Es obligatoria la trama viaria reflejada en el esquema y su continuidad con el suelo urbanizable ubicado al Sur, pudiendo en caso de necesidad crearse viarios interiores adicionales. La posición de los equipamientos y los espacios libres es obligatoria. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%), terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Las Luminarias Este	**CÓDIGO**	UNC-14
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	49 y 50

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	1,5417
SUPERFICIE BRUTA (Has)	1,5417

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	6.167
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	54

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en el borde Sur del espacio central del municipio. La altura máxima de la edificación será de Planta Baja +3. Espacios libres y equipamientos se ubicarán en colindancia con los del sector UNC-4.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Rotonda del Tormes- SE	**CÓDIGO**	UNC-16
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	15 y 27

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	2,1709
SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,1709

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	8.684
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	76

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en continuidad con el ámbito comercial ubicado al Sur y el ámbito residencial ubicado al Oeste, resolviendo los accesos desde el viario interurbano. La altura máxima de la edificación será de PB+3

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Antigua Nacional	**CÓDIGO**	UNC-17
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	E.D.
		HOJA PLANO	31, 32, 43 y 44

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	3,0013
SUPERFICIE BRUTA (Has)	3,0013

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA 8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	12.005
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	105

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Desarrollo de una ordenación en los bordes del sector UZ-9 hacia los viarios del entorno, previendo pasos para asegurar la autonomía técnica del sector de suelo urbanizable.

Usos compatibles: terciario comercial en establecimientos minoristas en planta baja de edificios colectivos (obligatorio al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

La ordenación detallada deberá respetar en todo caso la dimensión y posición propuesta en los planos de ordenación para el espacio libre público y para los elementos de la red viaria, a los efectos de garantizar la coherencia de la ordenación con la del sector de suelo urbanizable UZ9.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Norte	**CÓDIGO**	UZ-2
CLASE DE SUELO	Urbanizable	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	Plan Parcial
		HOJA PLANO	14,23 y 24

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	30,8018
SUPERFICIE BRUTA (Has)	37,9931

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	123.207
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	1078

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su zona norte, definiendo un borde claro hacia la vega del Tormes. El espacio arbolado del bulevar se acondicionará como espacio libre público de carácter local. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales. Se incluyen en el sector las superficies del SG-4 (Cementerio), del SG-5 (Parque Norte), y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura de las edificaciones no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 30% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Camino de Calvarrasa	**CÓDIGO**	UZ-3
CLASE DE SUELO	Urbanizable	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	Plan Parcial
		HOJA PLANO	44,45,50 y 51

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	10,2663
SUPERFICIE BRUTA (Has)	12,6632

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA 8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	41.065
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	359

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su zona central. El espacio arbolado del bulevar se acondicionará como espacio libre público de carácter local. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales.Se incluyen en el sector las superficies del SG-1 (Servicios urbanos), permitiendo el traslado de la potabilizadora, y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores.. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 30% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

Los terrenos no destinados a viario y ubicados a una distancia inferior a 15 metros del eje del camino de Calvarasa se acondicionarán como espacios ajardinados públicos, atendiendo a la existencia de una vía pecuaria sin deslindar.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Canal	**CÓDIGO**	UZ-4
CLASE DE SUELO	Urbanizable	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	Plan Parcial
		HOJA PLANO	45,46,51 y 52

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	22,6984
SUPERFICIE BRUTA (Has)	27,9978

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	90.794
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	794

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre público de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales. Se incluyen en el sector las superficies del SG-2 (Parque central), y del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	La Baraja- Este	**CÓDIGO**	UZ-5
CLASE DE SUELO	Urbanizable	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	Plan Parcial
		HOJA PLANO	48

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	14,2
SUPERFICIE BRUTA (Has)	17,5153

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	56.800
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	497

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre público de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales y aumentar los espacios libres según criterio del Plan Parcial. Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Los Rosales	**CÓDIGO**	UZ-6
CLASE DE SUELO	Urbanizable	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	Plan Parcial
		HOJA PLANO	37 y 38

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	21,2428
SUPERFICIE BRUTA (Has)	26,2024

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	84.971
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	743

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es el de completar el desarrollo del municipio en su parte oriental. El espacio comprendido entre el viario de borde Sur y el canal de Villagonzalo se acondicionará como espacio libre de carácter local, al igual que el espacio arbolado del bulevar. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios, siendo posible disponer viarios locales adicionales. Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%), vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máximo 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

NOMBRE	Matadero Sur	**CÓDIGO**	UZ-9
CLASE DE SUELO	Urbanizable	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	Plan Parcial
		HOJA PLANO	31,32,43 y 44

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Has)	6,884
SUPERFICIE BRUTA (Has)	8,4912

B) USO

USO PREDOMINANTE	TIPO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Colectiva	Ver objetivos y observaciones	Resto

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

D) DENSIDAD

Dens.edificatoria (m2/Ha)	4000	Edificabilidad máx. total (m2c)	27.536
Dens. residencial (viv/Ha)	35	Número máximo de viviendas	241

F) OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

El objetivo de la actuación es la configuración de un nuevo barrio con vocación de continuación del centro de Santa Marta incluyendo un nuevo parque hacia el río Tormes con carácter de sistema local, cuyo diseño se compatibilizará con el del UNC-3 de acuerdo con el esquema, contribuyendo asimismo a la conexión con la zona residencial unifamiliar ubicada al Sur. Los viarios y la posición de los equipamientos y espacios libres reflejados en el esquema son obligatorios para asegurar la coherencia con la ordenación del colindante sector UNC-17, siendo posible disponer viarios locales adicionales. Se incluyen en el sector las superficies del SG-3 (Parque deportivo) indicadas en el cuadro resumen de reparto de sistemas generales incluidos en sectores. La altura máxima de la edificación no superará PB+3.

Usos compatibles: vivienda colectiva (mínimo 40%, máximo 60%). Vivienda unifamiliar (mínimo 10%, máx. 30%). Terciario comercial en establecimientos minoristas en edificación aislada de uso exclusivo (máximo 5% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m2 por actuación comercial) y obligatorio en al menos el 50% de la planta baja de cada edificio de vivienda colectiva, equipamiento en cualquier situación. Se permite asimismo hasta un 20% dedicado a la combinación de uno de los siguientes usos: terciario de oficinas, terciario de relación, terciario hotelero y equipamiento privados.

La presente ficha debe leerse junto con la de Condiciones Comunes a los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable

CV: BOCYL-D-27062014-8

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

1.- ANTECEDENTES

En la memoria de Información se describen los aspectos generales sobre la iniciativa y elaboración del Estudio de Detalle UNC-16 de Santa Marta de Tormes.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad se deriva directamente de las previsiones realizadas e incluidas en el P.G.O.U. vigente.

La conveniencia y oportunidad están también basadas en la dinámica de la ordenación y regularización, pretendiendo normalizar dicho sector con criterios basados en la sostenibilidad de las soluciones adoptadas.

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

El P.G.O.U. señala como objetivos para el Estudio de Detalle UNC-16, lo siguiente: **"El Objeto del Estudio de Detalle consiste en completar la trama urbana, cumpliendo las exigencias de las dotaciones públicas del R.U.C.yL. para el Suelo Urbano No Consolidado y asegurando la viabilidad técnica y autonomía del ámbito".**

Se trata de realizar un desarrollo urbano integrado, evitando modelos de tipología segregada o aisladas en grandes manzanas con una relación importante entre fachada, superficie y fondo.

Como propone el Plan General se pretende dar continuidad al ámbito comercial buscando enlazar el sector UNC-15 ROTONDA DEL TORMES SO y el Centro Comercial Capuchinos. Al otro lado de la Carretera de Alba se encuentra el Centro Comercial el Tormes, enfatizando más el carácter comercial de esta zona.

Por otro lado se pretende encauzar y dar soporte a una demanda de tipo de vivienda con dimensiones contenidas y con una preservación del espacio interior de las manzanas grandes, a cambio de tener vistas a una zona libre de edificaciones, para uso de los futuros propietarios de las viviendas, dotando a las viviendas de mejores características de espacios libres, iluminación, acústicas, etc., la tendencia general hacia la proliferación de viviendas en torno a zonas peatonales o de estancia, incluso con dotaciones lúdico-deportivas, está sin duda relacionada y motivada por otros cambios en los hábitos y preferencias de carácter social. Se pretende dar continuidad al ámbito de vivienda ubicado al oeste, según objetivos del Plan General, resolviendo los accesos desde el viario interurbano.

Estas circunstancias, llevan a la conclusión de que la reordenación del tejido urbano de este tipo de emplazamientos, tiene un potencial notable, pero por otra parte dado que estos procesos y redistribuciones en la propiedad del suelo son irreversibles una vez consolidados, implica que la elección del modelo y tipología no deben improvisarse ni ser adoptados a la ligera, ya que una vez consolidados, los propios derechos, inversiones y plusvalías que generan sobre el suelo, hacen completamente inviable cualquier modificación posterior.

Además de los objetivos ya expuestos, se trata de lograr una ordenación del amplio espacio interior de estas manzanas de grandes dimensiones, mediante un desarrollo racional y apoyado en la continuidad de la trama urbana.

4.- SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

La L.U.C.yL., establece en su Art.36 las determinaciones relativas a la sostenibilidad y protección del Medio Ambiente mediante el control de la densidad de población y aprovechamiento edificable a través de los límites para el aprovechamiento urbanístico e intensidades de uso del suelo que se definen en el apartado 9 de la memoria informativa.

En el caso del sector que desarrolla este Estudio de Detalle UNC-16 (suelo urbano no consolidado en una población menos de 20.000 habitantes, con Plan General), esos límites, se establecen es los Art. 36 c) 2º de la L.U.C.yL.yArt. 86 bis del R.U.C.yL., mínimo 20 viviendas con un máximo de 50 viviendas y hasta 7.500 m^2 edificables por hectárea.

Según modificación puntual 1.1. del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, condiciones comunes a los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable:. "**Densidad residencial**: en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la densidad residencial se reflejada en las fichas tiene carácter de máximo. Se considerará densidad mínima en cada sector la que determine el R.U.C.yL. en cada momento para los municipios de características similares a Santa Marta de Tormes."

Este estudio de detalle desarrolla un aprovechamiento menor de 50 viviendas (35 viv/Ha) y 7.500 m^2 (4.000 m^2/Ha) construidos por hectárea máximo, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el vigente P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, encontrándose por tanto dentro de los citados límites.

> *Exclusivamente a efectos de cálculo de las densidades máxima y mínima de población, se establece en el presente Estudio de Detalle, la condición de que se pueda contar como una vivienda, dos viviendas de superficie útil entre 50-70m^2 y calificados como "vivienda joven" por la Consejería de Fomento. El número de las viviendas jóvenes no puede superar el 40% del total de las viviendas resultantes en el sector (art. 86-bis-4 del R.U.C.yL.) y el 25% de la reserva para viviendas con protección pública resultantes en el sector (Disposición Final Primera art.10 Decreto 99/2005 Consejería de Fomento de Castilla y León).

En el caso de este Estudio de Detalle UNC-16 en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento de los solares y sus paramentos, tales como la altura, volumen o fondo edificable no superan los niveles característicos de las edificaciones del entorno.

Así mismo el Estudio de Detalle UNC-16, no contiene determinaciones de las que pueda dar como resultado el aumento del aprovechamiento o de la densidad de población.

La depuración de aguas residuales de todo el sector, se integra en la propia red de saneamiento municipal preferiblemente en el punto de menor cota.

5.- CALIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL

En el Art. 38 de laL.U.C.yL.se establece también como objetivo del planeamiento urbanístico la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población. Para ello se establece un conjunto de dotaciones urbanísticas en partículas: Vías Públicas, un Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público y un sistema de Equipamientos, además de la implantación de los servicios urbanos correspondientes. Esto conjunto de dotaciones se desarrollan y proyectan en la Ordenación Urbanística de este sector de acuerdo con las determinaciones de la L.U.C.yL.y el R.U.C.yL. vigente, como queda justificado en detalle en los apartados siguientes.

En relación a la cohesión social, cabe destacar que nos encontramos con un desarrollo cercano al núcleo de Santa Marta de Tormes. El P.G.O.U. vigente con el fin de fomentar la cohesión social y la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades, ha fijado a tal efecto un índice de variedad urbana consistente en reservas para usos y tipologías no predominantes.

En nuestro caso el índice de variedad se establece en un mínimo del 10% (considerando el tipo de uso predominante el residencial colectivo), estableciendo un uso compatible de terciario comercial en establecimientos minoritas en planta baja de edificios colectivos (obligado al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m^2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación*(P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes. Modificación puntual 1.4.).*

Respecto al índice de integración social o porcentaje de edificabilidad residencial destina a la construcción de viviendas con protección pública es del 30%, según el Art. 87 del R.U.C.yL.y las condiciones comunes a los sectores del suelo urbano no consolidado del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

Lo que se pretende es regularizar este crecimiento y plantear soluciones adecuadas para aproximarse a la trama urbana actual.

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, se limita el aprovechamiento bajo rasante al 20% de la edificabilidad sobre rasante, salvo aparcamientos e instalaciones.

6.- ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES (DESCRIPCIÓN GENERAL)

Para establecer las determinaciones de la ordenación detallada se han adoptado las determinaciones del planeamiento general desarrollando los criterios correspondientes con la mayor coherencia posible en este documento para el Estudio de Detalle UNC-16 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, justificando la realización de un desarrollo urbano integrado para completar la trama urbana existente, cumpliendo así con las exigencias de las dotaciones públicas del R.U.C.yL. para el suelo urbano no consolidado, asegurando la viabilidad técnica y autonomía del ámbito.

Para esto se ha partido de una red viaria actual consolidada a lo largo de la cual se desarrolla este sector. EL trazado viario está definido por la configuración de los viales Carretera de Alba con un único sentido de circulación en un tramo y dos en la incorporación del tráfico procedente de la rotonda y C/ Virgen de la Paloma con dos

sentidos de circulación. Estos dos viales se encuentran pavimentados en buen estado de conservación, con suficiente anchura de aceras y plazas de aparcamiento.

Dentro del sector se propone el trazado de cuatro nuevos viales que vertebren el espacio interior con la conexión de los futuros sectores colindantes y sirva para el acceso y comunicación a los diferentes espacios privativos y públicos que se conforman en el interior del sector. Uno de los viales viene impuesto como condición en la ficha del sector del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

Las nuevas calles proyectadas recogen las directrices de normativa de urbanización del P.G.O.U., tienen anchura de > 6m cuando se trata de viales con dos sentidos y > 3m en viales de un único sentido, con aceras peatonales de 3 m y bandas de aparcamientos dejando libres puntos de acceso a las fincas resultantes y consiguen que todo el sector quede vertebrado en sus comunicaciones y accesibilidad, de manera natural.

Se proyectará una zona dotacional de Espacios Libres públicos en la zona que se ha determinado como la más conveniente, con conexión viaria y la creación de una zona de juego de niños.

Por otro lado se pretende encauzar y dar soporte a una demanda de tipo de vivienda con dimensiones contenidas y con una preservación del espacio interior de las manzanas grandes, a cambio de tener vistas a una zona libre de edificaciones, para uso de los futuros propietarios de las viviendas, dotando a las viviendas de mejores características de espacios libres, iluminación, acústicas, etc., la tendencia general hacia la proliferación de viviendas en torno a zonas peatonales o de estancia, incluso con dotaciones lúdico-deportivas, está sin duda relacionada y motivada por otros cambios en los hábitos y preferencias de carácter social.

Estas circunstancias, llevan a la conclusión de que la reordenación del tejido urbano de este tipo de emplazamientos, tiene un potencial notable, pero por otra parte dado que estos procesos y redistribuciones en la propiedad del suelo son irreversibles una vez consolidados, implica que la elección del modelo y tipología no deben improvisarse ni ser adoptados a la ligera, ya que una vez consolidados, los propios derechos, inversiones y plusvalías que generan sobre el suelo, hacen completamente inviable cualquier modificación posterior.

Además de los objetivos ya expuestos, se trata de lograr una ordenación del amplio espacio interior de estas manzanas de grandes dimensiones, mediante un desarrollo racional y apoyado en la continuidad de la trama urbana.

Se pretende también dar continuidad al ámbito comercial buscando enlazar el sector UNC-15 ROTONDA DEL TORMES SO y el Centro Comercial Capuchinos. Al otro lado de la Carretera de Alba se encuentra el Centro Comercial el Tormes, enfatizando más el carácter comercial de esta zona.

El trazado de los nuevos viales facilitan el acceso a las zonas interiores del sector, resolviendo la actuación con las limitaciones de la densidad máxima, edificabilidad máxima, tipologías y dotaciones de carácter obligatorio.

Entre los dos viales paralelos a la Carreta de Madrid y en continuidad con el Espacio Libre público se ha previsto una superficie para la implantación de una zona dotacional de Equipamiento Público.

Próximo a la carretera de Alba se reservan dos parcelas con un uso pormenorizado de terciario comercial permitiendo dar continuidad al sector comercial antes enunciado.

Se ha previsto próxima a la C/ Virgen de la Paloma una zona de Servicios Urbanos para la ubicación del Centro de transformación y los contendores de residuos.

Dentro del sector considerado en la zonificación PO-1 como parcelas resultantes privadas, se han establecido dos áreas de ubicación preferente para la edificación de futuras construcciones de carácter privado y a su vez se ha dejado la ubicación de la parcela de cesión para la construcción de viviendas con protección pública.

El desarrollo del Estudio de Detalle de acuerdo con la legislación urbanística supone la cesión gratuita al Ayuntamiento, del suelo correspondiente a toda la red viaria tanto rodada como peatonal, el sistema de espacios libres, y el suelo correspondiente a las dotaciones de dominio público.

Además de las cesiones anteriores por los propietarios del suelo se asume el coste de las obras de urbanización correspondientes a la red viaria, la ejecución de las redes y servicios urbanos y el acondicionamiento de los Jardines y Espacios Libres. También se incluye en las cargas de urbanización del sector todos los costes de expropiación, o indemnizaciones o necesarias por diferentes causas, y los de reposición de los servicios públicos que fueran necesarios.

7.- JUSTIFICACIONES GENERALES (ORDENACIÓN DETALLADA)

La definición del Estudio de Detalle, supone establecer las determinaciones del Art. 42 de la L.U.C.yL.y/o Art. 101 del R.U.C.yL. sobre todo el ámbito del sector de planeamiento, las cuales se concretan en:

a) Calificación urbanística
b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos.
c) Determinación del aprovechamiento medio.
d) Delimitación de unidades de actuación.
e) Usos fuera de ordenación.
f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
g) Áreas de tanteo y retracto.

La calificación y regulación detallada de Usos, intensidades y tipologías edificatorias por manzanas se define y concreta en el plano de ordenación PO-1 y PO-3.

En los cuadros que se incluyen, se detalla por zonas y parcelas, la superficie de suelo, el número máximo de viviendas asignado, incluso las máximas y mínimas “viviendas tipo joven”, la edificabilidad consumida o a construir en cada parcela y el índice de edificabilidad aplicable a la superficie neta de cada parcela que regula la intensidad de uso.

En todo caso la superficie de suelo de cada manzana puede presentar ligeras variaciones en función del replanteo definitivo de la obra de urbanización y del proyecto de actuación, pero siempre dentro de los límites del 5%.

En estos cuadros se identifican y diferencian las zonas homogéneas que corresponden a dominio privado y dominio público.

Las zonas asignadas y reguladas en este sector son las siguientes, según ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

R Residencial.- Vivienda Colectiva , Privadas y Públicas
- Rc Residencial colectiva
- VPP Residencial colectiva exclusivamente protección pública

T Terciario
TyC Transporte y comunicaciones
TC Terciario comercial
D Dotacional
VI Viario público
EL Espacio Libre
EQ Equipamiento
- EQp Equipamiento Público
- EQr Equipamiento Privado

SU Servicios Urbanos

Las condiciones de urbanización se definen en los planos de ordenación (Alineaciones, Perfiles longitudinales, Secciones tipo y Servicios Urbanos) y en las ordenanzas correspondientes.

El conjunto de dotaciones urbanísticas se configura de acuerdo con el Art. 38 de la Ley 5/1999 y con el Art. 104 y siguientes del R.U.C.yL. vigente. Estas se identifican en el plano de ordenación PO-3 con las tramas correspondientes, y para todas ellas se establece su carácter público o privado.

Dentro del sector no procede ninguna declaración de edificación fuera de ordenación.

8.- CALIFICACIÓN URBANÍSTCA

A continuación se describen las distintas zonas de ordenación homogénea que se establecen en este documento junto con una justificación de cada una y sus características principales con las siguientes calificaciones del suelo:

A) Rc RESIDENCIAL COLECTIVA

En la manzana M-1, se desarrollarán las viviendas con tipología colectiva en bloque abierto de tipo libre (P3) y con el correspondiente porcentaje de viviendas con protección pública (P2).

DESGLOSE POR CARACTERÍSTICAS

PARCELA 2

-Uso pormenorizado: RESIDENCIAL/TERCIARIO COMERCIAL
-Superficie: 1.409,96 m^2
-Edificabilidad total: 822,48 m^2 (Edif. Máx. de viviendas: 722,48 m^2)
-Edificabilidad otros usos: terciario comercial, ≥ 30% en P.B. de la ocupación.
-Régimen de propiedad: PRIVADO
-Nº de viviendas:
- -Máximo: 20 viviendas
- -Máximo aplicando art. 86-bis: (10 viviendas joven – 15 VPP)
- -Mínimo: 10 viviendas
- -Mínimo aplicando art. 86-bis: (4 viviendas joven – 8 VPP)

-Régimen de promoción y/o adquisición: PÚBLICO
-Tipología: COLECTIVA (PB + 3P – H máx: 13 m)

PARCELA 3

-Uso pormenorizado: RESIDENCIAL/TERCIARIO COMERCIAL
-Superficie: 2.604,56m^2
-Edificabilidad total: 3.172,35 m^2 (Edif. Máx. de viviendas: 2.902,35 m^2)
-Edificabilidad otros usos: terciario comercial, ≥ 30% en P.B. de la ocupación.
-Régimen de propiedad: PRIVADO
-Nº de viviendas:
- -Máximo: 41 viviendas
- -Máximo aplicando art. 86-bis: (20 viviendas joven – 31 viviendas libres)
- -Mínimo: 28 viviendas
- -Mínimo aplicando art. 86-bis: (14 viviendas joven – 21 viviendas libres)

-Régimen de promoción y/o adquisición: PRIVADO
-Tipología: COLECTIVA (PB + 3P – H máx: 13 m)

Dentro de la manzana M1, se han establecido dos áreas de ubicación preferente (parcelas 3 y 2) de la edificación, señaladas en el plano PO-1, buscando la situación más favorable para la futura construcción de las edificaciones y la racionalidad en el conjunto de la manzana. La flexibilidad de la ordenación se complementa habilitando la posibilidad de establecer agrupaciones en las que el suelo correspondiente a cada parcela individual se pueda agrupar en un conjunto vinculado a varias viviendas, para poder desarrollar instalaciones compartidas, como piscinas, tenis, jardines etc. En las zonas libres de edificación de uso compartido.

*Exclusivamente a efectos de cálculo de densidad máxima de población, se establece en el presente Estudio de Detalle, la condición de que se pueda contar como una vivienda, dos viviendas de superficie útil entre 50-70m^2 y calificados como “vivienda joven” por la Consejería de Fomento. El número de las viviendas jóvenes no puede superar el 40% del total de las viviendas libres (art. 86-bis-4 del R.U.C.yL.) y el 25% de la reserva para viviendas con protección pública resultantes en el sector (Disposición Final Primera art.10 Decreto 99/2005 Consejería de Fomento de Castilla y León).

B) Tc TERCIARIO COMERCIAL

Constituyen elementos del sistema orgánico de TERCIARIO COMERCIAL los terrenos señalados y delimitados como tales en el plano P0-1., ocupando la Parcela 5 y Parcela 4 (P5 y P4) en la manzana 2.

Los usos de los espacios dedicados a terciario comercial de uso y dominio privado han sido fijados buscando dar continuidad entre el sector UNC-15 ROTONDA DEL TORMES SO y entre el Centro Comercial Capuchinos. Al otro lado de la Carretera de Alba se encuentra el Centro Comercial el Tormes, enfatizando más el carácter comercial de esta zona. Siguiendo el artículo 32 en cuanto a simultaneidad de usos y compatibilidad de los usos.

PARCELA 5

-Uso pormenorizado: TERCIARIO COMERCIAL
-Superficie: 6.000m^2
-Edificabilidad: 2.000 m^2
-Superficie útil de venta cara al público < 1.500 m^2
-Régimen de propiedad: PRIVADO
-Nº de viviendas: NO
-Régimen de promoción y/o adquisición: PRIVADO
-Tipología: EQUIPAMIENTO PRIVADO (PB + 1P – H máx: 8 m)

PARCELA 4

-Uso pormenorizado: TERCIARIO COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO
-Superficie: 2.000 m^2
-Edificabilidad: 1.835,66 m^2
-Régimen de propiedad: PRIVADO
-Nº de viviendas: NO
-Régimen de promoción y/o adquisición: PRIVADO
-Tipología: EQUIPAMIENTO PRIVADO (PB + 1P – H máx: 8 m)
-Edificabilidad otros usos: (Hasta un máximo del 49% de la edificabilidad total de la parcela) Terciario Oficinas, Terciario de Relación y Servicios del Automóvil, en cualquier situación. Ver cuadro de compatibilidades del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

C) SUELO PÚBLICO

VPP RESIDENCIAL COLECTIVA

Localizada en la manzana 1, se ha previsto una parcela (P1) donde se desarrollará las viviendas con tipología colectiva en bloque abierto, exclusivamente de tipo protección pública, que podría corresponder a modo simplemente indicativo con la parcela de cesión del 10% del aprovechamiento medio, circunstancias que posteriormente en el Proyecto de Reparcelación se especificarán y se concretarán sin que exista en el presente documento ninguna vinculación sobre la adjudicación futura.

PARCELA 1

-Uso pormenorizado: RESIDENCIAL COLECTIVA (protección pública)/TERCIARIO COMERCIAL
-Superficie: 913,96 m^2
-Edificabilidad total: 956,58 m^2 (Edif. Máx. de viviendas: 856,58 m^2)
-Edificabilidad otros usos: terciario comercial, ≥ 30% en P.B. de la ocupación.
-Régimen de propiedad: PÚBLICO
-Nº de viviendas:
-Máximo: 8 viviendas
-Máximo aplicando art. 86-bis: (4 viviendas joven – 6 VPP)
-Mínimo: 6 viviendas
-Mínimo aplicando art. 86-bis: (2 viviendas joven – 5 VPP)

-Régimen de promoción y/o adquisición: PÚBLICO
-Tipología: COLECTIVA CON PROTECCIÓN PÚBLICA (PB + 3P – H máx: 13 m)

*Exclusivamente a efectos de cálculo de densidad máxima de población, se establece en el presente Estudio de Detalle, la condición de que se pueda contar como una vivienda, dos viviendas de superficie útil entre 50-70m^2 y calificados como "vivienda joven" por la Consejería de Fomento. El número de las viviendas jóvenes no puede superar el 40% del total de las viviendas libres (art. 86-bis-4 del R.U.C.yL.) y el 25% de la reserva para viviendas con protección pública resultantes en el sector (Disposición Final Primera art.10 Decreto 99/2005 Consejería de Fomento de Castilla y León).

D) DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

El conjunto de dotaciones a desarrollar en el Estudio de Detalle, queda establecido por el Art. 38 de la L.U.C.yL.como:

a) Vías públicas
b) Servicios Urbanos
c) Espacios Libres Públicos
d) Equipamientos Públicos

A continuación se describen y justifican las características y determinaciones de las diferentes dotaciones. Las magnitudes mínimas de estas dotaciones se determinan de acuerdo con los Art. 104 y siguientes del R.U.C.yL.

A) VI VIARIO PUBLICO Y APARCAMIENTOS

Están formados por los terrenos que integran el sistema de comunicaciones y aparcamiento señalados en el plano PO-5. No son por tanto susceptibles de edificación y tendrán carácter de dominio y uso público.

El uso pormenorizado de la red viaria responderá al diseño establecido en el plano PO-5 en el que se definen las alineaciones, las rasantes, el trazado geométrico de las calzadas, aparcamientos de superficie al aire libre ajenos a la calzada, aceras y zonas ajardinadas a la red viaria.

-Uso pormenorizado: VIALES Y APARCAMIENTOS
-Superficie: 21.967,67 – 15.353,86 = 6.613,81 m^2
-Edificabilidad: NO
-Régimen de propiedad: PÚBLICO
-Nº de viviendas: NO
-Régimen de promoción y/o adquisición: PÚBLICO
-Tipología: VIALES Y APARCAMIENTOS

La calificación de vial excluye la utilización de dichos terrenos para otros usos que no sean los de transporte de vehículos y viandantes, redes tanto aéreas como subterráneas de servicios e instalaciones o las provisiones necesarias para la ejecución de las obras.

Según el Art. 104 del R.U.C.yL. la Red Viaria general de todo sector se apoya en un criterio de continuidad de la malla urbana del conjunto, con un diseño en el que ha tenido primordial importancia la configuración final de la zona urbanizada. Responde a un criterio racional y económico de máximo servicio de accesos con costes mínimos de ejecución y mantenimiento.

Se ha proyectado la pavimentación una superficie total de 6.613,81m^2 distribuidos en calzadas, aceras aparcamientos y zonas peatonales.

Para el dimensionamiento del firme de las calzadas se sigue el procedimiento contemplado en el Instrucción 6.1 y IC Secciones de Firme, de la Instrucción de Carreteras (BOE de 12 de diciembre de 2003).

La Instrucción utiliza dos factores de dimensionamiento: tráfico pesado y explanada. En función de la categoría del tráfico pesado (T0 a T4 según el IMP de Vehículos pesados) y de la categoría de la explanada (EI, E2 ó E3, definidas por su índice CBR mínimo), la Instrucción propone un catálogo completo de secciones de firme.

Para el firme de las calzadas se adoptan tres soluciones diferentes, una para las calles uno, tres y cuatro, donde la sección proyectada ha sido elegida a partir de la hipótesis de un tráfico de tipo T31, consta de: una sub-base de 30 cm. de zahorra artificial, sobre la que se asientan una capa 21 cm. de hormigón de firme. Por último, con el fin de mejorar la comodidad para los usuarios de la vía, y para igualarlo a las zonas colindantes, se aplica una capa de rodadura de 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente. En la calle dos se sustituye la mezcla bituminosa por adoquinado de 8 cm sobre un lecho de arena.

En el interior de las parcelas P4 y P5 la sección proyectada ha sido elegida a partir de la hipótesis de un tráfico de tipo T2, consta de: una sub-base de 20 cm. de zahorra artificial, sobre la que se asientan una capa de 15 cm de hormigón magro de vibrado y 23 cm. de hormigón de firme. Por último, se aplica una capa de rodadura de 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente.

El pavimento de las aceras está formado por baldosas de terrazo de 33 x 33 x 5 cm., apoyadas sobre 3 cm de mortero de cemento y 2 cm de arena de río, apoyadas sobre una capa de hormigón de 15 cm y sub-base de zahorra artificial de 15 cm de espesor, delimitándose el conjunto con bordillos y encintados prefabricados de hormigón 22 x 30 cm. y 15 x 20 cm, respectivamente. En las aceras se han proyectado bandas de

preaviso en las intersecciones de las calles y en los pasos de peatones, realizados con baldosas hidráulicas de tacos de 33 x 33 cm., de acuerdo con la normativa sobre accesibilidad.

Por último, se incluye en este capítulo la señalización horizontal y vertical de los pasos para peatones y preferencias de los enlaces con el resto de los viales. Para la señalización horizontal se proyectan las marcas viales realizadas con pintura reflectante, y para la señalización vertical se proyecta una señal triangular de 70 cm. de lado, apoyada en un poste de acero galvanizado.

APARCAMIENTOS

Son los espacios destinados a proveer de plazas de aparcamiento de uso público al sector, se sitúan tal y como constan en el plano PO-5, red viaria y secciones tipo de las calles.

De acuerdo con el artículo 44.1.b de la Ley 5/1999 y el Art. 104 del R.U.C.yL., la reserva para aparcamientos se limitará a dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construibles, al menos una de ellas de uso público.

Teniendo en cuenta la superficie total edificable del sector 8.787,07 m^2 Estos supone una dotación de al menos 88 plazas de aparcamiento en el sector, se han proyectado 104 plazas en zona pública. Se han reservado 3 plazas para usuarios minusválidos, el 3,4% del total, cumpliendo el mínimo exigido del 2,5%.

En el conjunto de la red viaria se considera el espacio libre a lo largo de los bordillos de acera, considerando una banda de aparcamiento de 4,50 x 2,25 o 4,50 x 2,00 m de anchura las diferentes zonas de cada calle, o de 2,25 x 5,00m de anchura, que cumplen con las condiciones mínimas de plazas de aparcamientos exigidas en el Art. 96 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

Hemos reservado un 3,4% del total de las plazas para usuario minusválidos de dimensiones 2,25 x 5 m más las dimensiones del área de acercamiento (3,75 x 5 m), se prevén plazas con área de acercamiento común que se ajustarán a las especificaciones establecidas en el Art. 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001.

B) SU SERVICIOS URBANOS

Son los espacios destinados a la ubicación del depósito regulador y centros de transformación que den servicios al sector.

Apoyados en el trazado de las vías públicas de la ordenación, se proyecta el desarrollo y la implantación de los correspondientes Servicios Urbanos integrados en 33,53 m2 de superficie y 33,53 m2 de edificabilidad, reflejados mediante los esquemas correspondientes en los planos de Ordenación PO-3.

Se prevé una parcela (P8) con destino a albergar las diferentes infraestructuras para el sector. El conjunto de servicios comprende las redes y sistemas de: Abastecimiento de agua potable y riego de zonas verdes y calles. Alcantarillado de aguas fecales y pluviales, y su desalojo a la red general municipal, Suministro de Energía Eléctrica,

Sistema de Alumbrado Público en todas las calles, y espacios libres o zonas verdes y Red de Telecomunicaciones enterrada bajo acera. En esta parcela se encontrarán también los contenedores.

Las características de los servicios se entenderán como orientativas, cuando se elaboren las determinaciones completas sobre urbanización se tendrá en cuenta todo lo contenido en el P.G.O.U. y en la normativa técnica de aplicación, así mismo se ajustarán a los estándares de calidad habituales para este tipo de servicios, a las normas tecnológicas de edificación, (NTE) y serán objeto del desarrollo específico en el proyecto de urbanización, siendo informadas por parte de las compañías suministradoras, siguiendo las generalidades siguientes:

- La red de Abastecimiento de agua se conectará con la Red Municipal en el punto y forma que indiquen los Técnicos Municipales.

El ciclo del agua garantizando, ya que existe suficiente caudal desde el depósito municipal público. El consumo de agua del sector resulta mínimamente significativo ya que la dimensión global es de 69 viviendas, zona de equipamientos, espacios libres de reducidas dimensiones.

Se prevé que el consumo diario ascenderá a: 276 hab. X 350 L/día/hab. = 96.600 l/día

Todas las conducciones de la red de distribución se proyectarán de Polietileno de Alta Densidad (PEAD o PEHD), excepto las de diámetro superior a 100 mm que deberán ser de fundición dúctil de acuerdo al Reglamento municipal, con lo que queda suficientemente garantizada la durabilidad de la instalación frente a presiones y cargas externas.

Los ramales proyectados completan la red de forma que se consigue resolver adecuadamente las necesidades del área y garantiza el abastecimiento en caso de avería en algún tramo. El diámetro utilizado en los nuevos ramales es de 90 mm.

También se proyectan el resto de elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red: válvulas, acometidas, hidrantes.

Acometidas y bocas de riego se conectan a la red mediante tuberías de polietileno y grifos de toma en carga. Para el abastecimiento de agua al sector se utilizará la red existente en la actualidad en el municipio, que será modificada y ampliada en los ramales que a continuación se indican para adaptarla a las nuevas necesidades, incluido el depósito de regulación existente en la propia urbanización.

- La tubería general que existe en la zona urbana del municipio, se conectará por debajo de la calle de nueva apertura, de tal manera que quede a la entrada del sector.

- Ramal para el abastecimiento de la zona residencial, se proyecta un ramal en forma ramificada que abastece a las parcelas resultantes, dejando una arqueta de acometida en cada una de las parcelas.

- Ramal para el abastecimiento de la zona de equipamientos, espacios libres y zona de bocas de incendio, irá independiente con puntos de abastecimiento, según las necesidades y la documentación gráfica.

Para el dimensionamiento de los diámetros de estas tuberías se siguen los requisitos del Servicio de Aguas del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes. Como elementos complementarios a la red se proyectarán las válvulas de cierre que permitirán aislar los ramales, así como las acometidas domiciliarias a las parcelas resultantes, y la colocación de hidrantes situados en las calles, según la documentación gráfica.

El sector se abastecerá desde el depósito municipal, que tiene una cota de lámina de agua suficientemente alta, para que en la cota más baja del sector exista cota hidrostática máxima que permita una presión próxima a: 25,0 m.c.a.

Esta presión será suficiente para el suministro de agua a las plantas más altas de las futuras viviendas. La NTE-IFA recomienda una presión mínima de 22 m.c.a. para los edificios de 3 plantas y Bajo cubierta, alturas máximas permitidas en el sector.

La red de suministro de energía eléctrica debe estar integrada por una red de distribución en baja tensión alojada en canalizaciones enterradas bajo acera, con el correspondiente sistema de arquetas, con un centro de Transformación y la conexión de este C.T. a la red de M.T. municipal que conecta con la red del sector.

La red saneamiento, al igual que la de distribución, se apoyará básicamente en la red existente en las proximidades del sector, prolongando y aumentando ésta o modificándola en los ramales necesarios.

- Se establecerá un sistema de saneamiento separativo que transportará las aguas fecales y las aguas pluviales de manera independiente. Para el trazado de la Red de Alcantarillado se observarán las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica NTE-ISA. Instalaciones de Salubridad, Alcantarillado. Condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena. 0,6-3 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.

- Cumplirá igualmente el Proyecto de Urbanización con las Normas Tecnológicas de la Edificación que les sean de aplicación.

- El Sistema de Alumbrado público se conecta mediante el cuadro eléctrico correspondiente a la red de suministro eléctrico y está constituido por un sistema de luminarias sobre columnas metálicas que asegure un nivel de iluminación de 20 lux en calles rodadas y 15 lux en zonas verdes e itinerarios peatonales.

Entre los servicios contemplados se incluye a su vez una red de canalizaciones enterradas y arquetas para alojar el sistema de Telecomunicaciones, de forma integrada, ya sea Telefonía de voz o datos y o TV por cable.

Se proyectarán canalizaciones para las redes eléctricas, siguiendo las instrucciones de la Compañía suministradora, y con las secciones tipo y clases de materiales que se reflejarán en los planos de los proyectos específicos.

- Red de alumbrado público

Se ha previsto la instalación de puntos de luz sobre báculos de acero galvanizado de 7,5 m. en las calles de nueva apertura y zonas infantiles.

Estos puntos están separados a distancias medias de 15 m.

Se han previsto arquetas junto a todas las luminarias, así como en los cruces, quiebros y derivaciones.

También se ha proyectado un centro de mando para el conjunto de la instalación.

NOTA: Lo referente a los distintos servicios urbanísticos se entenderá como orientativo. Cuando se elaboren las determinaciones completas sobre urbanización se tendrá en cuenta lo contenido al respecto en el PGOU y en la normativa técnica de aplicación. Las redes de los diferentes servicios urbanísticos se informarán por parte de las compañías suministradoras.

C) EL ESPACIO LIBRE

Constituyen elementos del sistema de espacios libres públicos los terrenos señalados y delimitados como tales en el plano PO-3.

Los usos de los espacios libres públicos serán destinados exclusivamente para zonas de juegos y espacios libres ajardinados.

De acuerdo con el Art. 105 del R.U.C.yL. los espacios libres públicos estarán configurados por el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, siendo a su vez compatible con la implantación de zonas deportivas, pero siempre de uso y dominio público.

El sistema de Espacios Libres que desarrolla este estudio de Detalle, se plantea una reserva de 15 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de suelo construible del sector, (15 m^2 x 8.787,07 m^2 / 100 = 1.318,06 m^2) para el desarrollo de espacios libres. La superficie destinada es de 1.435,44m^2 que supera el parámetro (la superficie total de EL + EQp es de 2.391,85 m^2).A esta ordenación se le asigna un índice de edificabilidad de 0,05 m^2 x m^2 de parcela, que representa una edificabilidad total de 71,77 m^2.

-Uso pormenorizado: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
-Superficie: 1.435,44 m^2
-Edificabilidad: 71,77 m^2 (no lucrativa)
-Régimen de propiedad: PÚBLICO
-Nº de viviendas: NO
-Régimen de promoción y/o adquisición: PÚBLICO
-Tipología: ESPACIOS LIBRES

Se establece la siguiente subdivisión:

-Jardines: Superan el 50% de espacios vegetales. Tienen una superficie superior a 500 m^2 y se puede inscribir en su interior una circunferencia de 22,8 m de diámetro. Estudio de Detalle: 1.132,95m^2.

-Área de juego y recreo para niños: Con una superficie no inferior a 200 m^2 y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función. Estudio de Detalle: 303,41 m^2.

D) EQp EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

Constituyen elementos del sistema de equipamientos urbanos públicos los terrenos señalados y delimitados como tales en el plano PO-3.

Los usos de los espacios dedicados a equipamientos de uso y dominio público serán fijados por el Ayuntamiento en función de las necesidades sociales.

De acuerdo con el Art.106 del R.U.C.yL.se reservan 10 m^2 de suelo por cada100 m^2 de suelo construible en el sector (10 m^2 x 8.787,07 m^2 / 100 = 878,71m^2) para el desarrollo de los equipamientos públicos. La superficie destinada es de 956,41 m^2 que supera el parámetro (la superficie total de EL + EQp es de 2.391,85 m^2).

A esta ordenación se le asigna un índice de edificabilidad de 0,35 m2 x m2 de parcela, que representa una edificabilidad total de 334,74 m2.

-Uso pormenorizado: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
-Superficie: 956,41 m^2
-Edificabilidad: 334,74 m^2 (no lucrativa)
-Régimen de propiedad: PÚBLICO
-Nº de viviendas: NO
-Régimen de promoción y/o adquisición: PÚBLICO
-Tipología: EQUIPAMIENTO

9.- JUSTIFICACIÓN DE VINCULACIONES AL P.G.O.U.

El desarrollo del Estudio de Detalle UNC-16 incluida en este documento, corresponde a un sector completo, estando el sector definido por el vigente P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

El ámbito del sector y su extensión se determinan en el plano de Clasificación del suelo del P.G.O.U. vigente.

Las determinaciones quedan establecidas en la ficha Rotonda del Tormes SE, código UNC-16 del P.G.O.U. y se resume en:

-Superficie bruta del sector según P.G.O.U.: 21.709 m^2

SUPERFICIE DEL SECTOR UNC-16

-Superficie (Bruta y Neta) del sector UNC-16 considerada en el Estudio de Detalle según reciente medición: 21.967,67 m^2

Se adjunta topográfico del sector UNC-16, Ver PI-3.
-Superficie Dotaciones Urbanísticas Públicas existentes: 9.039,19 m^2
-Uso predominante: Residencial
-Tipo predominante: Colectiva
-Usos compatibles: Terciarios y equipamiento

-Uso prohibido: Resto
-Edificabilidad máxima total según P.G.O.U: 8.684 m^2
-Edificabilidad máxima considerada Estudio de Detalle: 8.787,07 m^2
-Intensidad de Uso según P.G.O.U:
44 viviendas mínimo
76 viviendas máximo

*Exclusivamente a efectos de cálculo de densidad máxima de población, se establece en el presente Estudio de Detalle, la condición de que se pueda contar como una vivienda, dos viviendas de superficie útil entre 50-70m^2 y calificados como "vivienda joven" por la Consejería de Fomento. El número de las viviendas jóvenes no puede superar el 40% del total de las viviendas libres (art. 86-bis-4 del R.U.C.yL.) y el 25% de la reserva para viviendas con protección pública resultantes en el sector (Disposición Final Primera art.10 Decreto 99/2005 Consejería de Fomento de Castilla y León).

Nº Máximo de "viviendas tipo normales" = 52 Unidades
Nº Máximo de "viviendas tipo jóvenes" = 34 Unidades
Nº Mínimo de "viviendas tipo normales" = 34 Unidades
Nº Máximo de "viviendas tipo jóvenes" = 20 Unidades

10.- JUSTIFICACIÓN ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

La modificación puntual 1.4 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, establece en el sector UNC-16 un uso predominante Residencial, compatible, terciario comercial en establecimientos minoritas en planta baja de edificios colectivos (obligado al menos el 30% de la superficie de cada planta baja), terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m^2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

En el ámbito del planeamiento de desarrollo del presenta Estudio de Detalle, el índice de variedad de uso establecido por las condiciones comunes a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable según el P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes escomo mínimo el 10%.

Los cálculos del índice de variedad de uso exigido por el P.G.O.U., tomando como base de partida la edificabilidad total del sector, aplicando directamente las reglas del art. 86.2.d. del R.U.C.yL. "índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser ≥ al 10%.

Edificabilidad del sector: 8.787,07 $m^{2.}$ Edificabilidad (10%) Índice Variedad Uso 878,71 m^2.

Se destinan 2.000 m^2 edificables para uso Terciario Comercial en edificio exclusivo en parcela P5 en manzana 2. Máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m^2 por actuación comercial), 25% de 8.787,07 = 2.196,77 m^2 > 2.000 m^2. Superficie útil de venta cara al público < 1.500 m^2.

Se destinará para uso Terciario Comercial Público en las plantas bajas al menos el 30% de estas de los edificios colectivos residenciales y en la parcela P4 destinada a

uso terciario comercial, se podrán ubicar los usos compatibles establecidos en el PGOU.

11.- JUSTIFICACIÓN ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL

El P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, establece para el sector UNC-16 un índice de Integración social o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector destinado a la construcción de la vivienda con protección pública del 30%.

Edificabilidad total residencial del sector 4.481,41 m^2 30%= 1.344,42 m^2

En nuestro caso se destina en la manzana 1, 856,58 m^2 para viviendas con Protección Pública con iniciativa Pública y 722,48 m^2 para viviendas con Protección Pública de iniciativa Privada, totalizando una edificabilidad residencial total para viviendas con protección pública de 1.579,06 > 1.344,42 m^2

12.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ZONIFICACIÓN Y USOS

La zonificación descrita define una organización de usos del suelo que se especifican en el PO-1 y PO-3 con los siguientes símbolos.

RESIDENCIAL (R)

- Suelo residencial/otros usos: 4.298,48 m^2
- Edificabilidad total del Estudio de Detalle: 8.787,07 m^2
- Edificabilidad total residencial/otros usos: 4.951,41m^2
- Edificabilidad otros usos: terciario comercial, >30% en P.B. de la ocupación.

R- Superficie parcelable residencial, destinado a viviendas colectivas.

TERCIARIO COMERCIAL (Tc)

- Superficie total: 6.000 m^2
- Edificabilidad: 2.000 m^2
- Superficie útil de venta cara al público < 1.500 m^2

TC Superficie de espacios dedicados a Terciario Comercio.

TERCIARIO COMERCIAL (Tc) / EQUPAMIENTO PRIVADO (EQr)

- Superficie total: 2.000 m^2
- Edificabilidad: 1.835,66 m^2
- Edificabilidad otros usos: (Hasta un máximo del 49% de la edificabilidad total de la parcela) Terciario Oficinas, Terciario de Relación y Servicios del Automóvil, en cualquier situación. Ver cuadro de compatibilidades del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

* Terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m^2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL)

- Superficie total: 1.435,44 m^2
- Edificabilidad: 71,77 m^2

EL- Superficie de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, siendo a su vez compatible con la implantación de zonas deportivas, pero siempre de uso y dominio público.

-Jardines: Superan el 50% de espacios vegetales. Tienen una superficie superior a 500 m^2 y se puede inscribir en su interior una circunferencia de 22,8 m de diámetro. Estudio de Detalle: 1.132,95m^2.

-Área de juego y recreo para niños: Con una superficie no inferior a 200 m^2 y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función. Estudio de Detalle: 303,41 m^2.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQp)

- Superficie total: 956,41 m^2
- Edificabilidad: 334,74 m^2

EQp- Superficie de espacios dedicados a equipamientos de uso y dominio público serán fijados por el Ayuntamiento en función de las necesidades sociales.

VIARIO PÚBLICO (VI)

- Superficie total: 6.613,81 m^2 de la Sup. neta
- Número de aparcamientos: 104 unidades (3 para minusválidos) > 88 Uds.

VI-Superficie del sistema de comunicaciones de vehículos y personas de uso y dominio público, incluyendo la zona de aparcamiento.

SERVICIOS URBANOS (SU)

Superficie total: 33,53m^2
Edificabilidad: 33,53 m^2

SU- Superficie para ubicación de depósito, centros de transformación e instalaciones para dar servicio al sector.

CUADRO RESUMEN DECESIONES Y RESERVAS

USO	EXIGENCIA	DOTACIÓN PREVISTA
EL- Espacio Libre	1.318,06	1.435,44
EQp- Equipamiento público	878,71	956,41
SU- Servicios urbanos	---	33,53
Aparcamientos públicos totales	88	104
Aparcamientos p. minusválidos	3	3
10% Aprovechamiento medio	860,91	860,92

CUADRO RESUMEN

Viv. Colectiva	Nº viv.	Superficie
P3	41	2.604,56
Viv. Colectiva con protección	Nº viv.	Superficie
P1 Pública	8	913,96
P2 Privada	20	1.409,96
Equipamiento privado		Superficie
Tc/EQr – P4	-	2.000
Tc – P5	-	6.000
Equipamiento público		Superficie
EQp – P6	-	956,41
Servicios Urbanos		Superficie
SU – P8	-	33,53
Espacios Libres públicos		Superficie
ELp – P7	-	1.435,44
Aparcamientos y viales	Nº plazas	Superficie
Viario	-	6.613,81
Aparcamientos	104	
Minusválidos	3	
Total Sup. Con aprovechamiento		**21.967,67 m^2**

13.- APROVECHAMIENTO MEDIO

1) Aprovechamientos lucrativos:

El aprovechamiento calculado de 8.609,16 m^2 tiene la consideración de aprovechamiento medio, y se aplica de acuerdo con el Art. 107 del R.U.C.yL. Este coeficiente se aplica sobre la superficie total del sector, excluyendo los sistemas generales vinculados al mismo y las superficies de caminos o infraestructuras públicas ya existentes. Los coeficientes de ponderación para este sector que establece por los usos y su rentabilidad son los siguientes:

Residencial colectivo libre: 1
Residencial V.P.P.: 0,9
Equipamientos Privados: 1

Los coeficientes de ponderación se han establecido de forma que reflejen la rentabilidad de cada uso, en concreto al tratarse de un sector con uso predominante residencial (51%) y comercial (49%), los coeficientes reflejan la proporción entre el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (de nueva construcción) y el precio de venta de las viviendas libres que pueden construirse en el sector. Actualmente consideramos que le precio de la vivienda libre (m^2/construido) con la V.P.P. (m^2/útil construido) es similar debido a que los últimos informes de SAREB la caída del precio de la vivienda libre roza el 40% en los últimos 7 años.

Realizado un estudio de mercado por la zona, en la actualidad el valor medio de venta de las viviendas es aproximadamente 1.200 €/m^2 útil. Tomando como uso predominante el de vivienda libre, le asignamos el coeficiente unitario. Según el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2010/2013, el régimen de una vivienda protegida en régimen general de nueva construcción , en Santa Marta de Tormes (Ámbito Municipal 3, según ORDEN FOM/85/2010, de 22 de enero) es de 1.212,8 €/m^2 útil. Este dato proviene del producto del MBE=758 €/m^2 útil por el coeficiente de precios máximos correspondiente a Santa Marta de Tormes en vivienda de régimen general que es de 1,60.

Pudiendo asociar el uso comercial con el de residencial libre.

Según las "NORMAS DE ANÁLISIS DE MUESTRAS DE LOS ESTUDIOS DE MERCADO Y MÉTODO DE OBTENCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS DE MERCADO" publicadas por la Junta de Castilla y León,

para realizar la fase de análisis de los estudios de mercado y obtener los precios medios de mercado, se toma como referencia el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública obtenido a partir del Módulo Básico Estatal (MBE) publicado anualmente, se podrá actualizar, en su caso, a fecha de inicio del estudio, de acuerdo con la variación del Índice de Precios de la Vivienda (I.P.V.) del Instituto Nacional de Estadística para Castilla y León.

Articulo 5 Obtención del valor Vpp

"Vpp" es el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública en euros por metro cuadrado de superficie construida, obtenido a partir de MBE, publicado anualmente, adaptado por la Comunidad de Autónoma de Castilla y León, actualizado, si procediese, a fecha de inicio del estudio, de acuerdo con la variación del Índice de Precios de la Vivienda (I.P.V.) del Instituto Nacional de Estadística para Castilla y León.

Para el año 2.010 no se considera ninguna actualización, debido a la estabilización del mercado y se establece un Vpp = 1.162,27 €/m2 construido, obtenido a partir del valor de 758 €/m2 útil correspondiente al Módulo Básico Estatal aprobado por el Acuerdo de Consejo de Ministros de 18 de diciembre de 2009 (B.O.E. de 31 de diciembre de 2009), actualizado según los criterios establecidos (coeficiente de adaptación de la Comunidad Autónoma: 1,84 y un coeficiente de conversión de superficie útil a construida igual a 1,2).

En este caso se trata de un sector de uso predominante residencial, y contempla otros usos lucrativos de uso terciario. La suma de aprovechamientos lucrativos del sector figura con detalle en los cuadros de superficie y en los planos de ordenación y totaliza 8.609,16 m^2 que corresponden a:

CUADRO RESUMEN, APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Viv. Colectiva libre	Nº viv.	Superficie	Edif. Residencial/otros usos	Coef. Pond	Aprov. Pond.
P3	41	2.604,56	3.172,35	1	3.172,35
Viv. Colectiva con protección	Nº viv.	Superficie	Edif. Residencial/otros usos	Coef. Pond	Aprov. Pond.
P1 Pública	8	913,96	956,58	0,90	860,92
P2 Privada	20	1.409,96	822,48	0,90	740,23
Equipamiento privado		Superficie	Edif. Residencial/otros usos		Aprov. Pond.
Tc/EQr – P4	-	2.000	1.835,66	1	1.835,66
Tc – P5	-	6.000	2.000	1	2.000
Equipamiento público		Superficie	**Edificabilidad 8.787,07 m^2**		
EQp P-6	-	956,41			
Servicios Urbanos		Superficie			
SU P-8	-	33,53			
Espacios Libres públicos		Superficie			
ELp P-7	-	1.435,44			
Aparcamientos y viales	Nº plazas	Superficie			
Viario Aparcamientos	- 104	6.613,81			
Minusválidos	3				
Total Sup. Con aprovechamiento lucrativo		**12.928,48 m^2**			

Total aprov. Medio
8.609,16
Aprov. Medio/Sup. bruta Sector
8.609,16/21.967,67=0,3919

La Superficie bruta del sector considerada en el Estudio de Detalle es de 21.967,67 m^2. De esta superficie se podría reducir de acuerdo con el Art. 107.1.d. del R.U.C.yL. la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, concretamente todos los viales y dotaciones públicas existentes, pero al tener aprovechamiento no se deduce para el cálculo.

En consecuencia, APROVECHAMIENTO MEDIO establecido en la ordenación urbanística es:
Aprovechamiento MEDIO= 8.609,16/21.967,67=0,3919m^2/m^2

El 10% del aprovechamiento medio (10% de 8.609,16 m^2 = 860,91 m^2) del sector será de cesión obligatoria al Ayuntamiento. En este caso se destinarán 860,92 m^2 > 860,91 m^2 de aprovechamiento ponderado y se destinarán a cesión 956,58 m^2, aprovechamiento de edificabilidad lucrativa.

2) Aprovechamientos no lucrativos:

Se corresponde con los Espacios Libres, Equipamientos públicos, Servicios Urbanos, Red Viaria y Aparcamientos.

CUADRO RESUMEN, APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO

Viv. Colectiva libre	Nº viv.	Superficie
P3	41	2.604,56
Viv. Colectiva con protección	Nº viv.	Superficie
P1 Pública	8	913,96
P2 Privada	20	1.409,96
Equipamiento privado		Superficie
Tc/EQr – P4	-	2.000
Tc – P5	-	6.000
Equipamiento público		Superficie
EQp – P6	-	956,41
Servicios Urbanos		Superficie
SU – P8	-	33,53
Espacios Libres públicos		Superficie
ELp – P7	-	1.435,44
Aparcamientos y viales	Nº plazas	Superficie
Viario	-	6.613,81
Aparcamientos	104	
Minusválidos	3	
Total Sup. Con aprovechamiento no lucrativo		**9.039,19 m^2**

Coef. edificabilidad	Edificabilidad
0,35	334,74
Coef. edificabilidad	Edificabilidad
1	33,53
Coef. edificabilidad	Edificabilidad
0,05	71,77
	Edificabilidad 440,04 m^2

14.- INTENSIDADES DE USO

El número mínimo y máximo de viviendas asignado a cada manzana figura en los planos de Estudio de Detalle y en los cuadros de Superficie, y totaliza mínimo 44 viviendas según Art. 86 bis.1.bdel R.U.C.yL. y máximo 76 según P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

*Exclusivamente a efectos de cálculo de densidad máxima de población, se establece en el presente Estudio de Detalle, la condición de que se pueda contar como una vivienda, dos viviendas de superficie útil entre 50-70m2 y calificados como “vivienda joven” por la Consejería de Fomento. El número de las viviendas jóvenes no puede superar el 40% del total de las viviendas libres (art. 86-bis-4 del R.U.C.yL.) y el 25% de la reserva para viviendas con protección pública resultantes en el sector (Disposición Final Primera art.10 Decreto 99/2005 Consejería de Fomento de Castilla y León).

15.- RESERVA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

La reserva de las viviendas protegidas en las determinaciones de ordenación general fijadas en el vigente P.G.O.U. en las condiciones comunes a los sectores suelo urbano no consolidado y urbanizable, concreta un Índice de Integración Social o porcentaje de edificabilidad residencial total de cada sector destinado a la construcción de viviendas con protección pública, estableciendo la obligatoriedad de reservar un mínimo del 30% de la edificabilidad total residencial del sector (4.481,41 m^2) para viviendas con protección púbica que serán como mínimo 1.344,42 m^2 de la edificabilidad destinada.

La distribución de la edificabilidad se establece de la siguiente forma:

Reparto de edificabilidad residencial/otros usos

	Reserva sector viviendas integración social	
Edificabilidad total 4.481,41 m^2	Vivienda tipo libre	2.902,35 m^2
	Vivienda tipo protección >30 %; >1.344,42 m^2	1.579,06 m^2
		4.481,41 m^2

16.- OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

El desarrollo de esta ordenación urbanística no sea considerado ningún otro planeamiento sectorial.

17.- PLAN DE ETAPAS

- Unidades de Actuación
- Plazos de ejecución
- Sistema de Actuación

18.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se prevé una sola Unidad de Actuación para todo el ámbito de Estudio de Detalle UNC-16 de Santa Marta de Tormes, la dimensión del ámbito, hace que toda la actuación se ejecute de manera conjunta, dejando definidos los viales y los espacios públicos, garantizando plenamente el requisito legal de los aprovechamientos y cesiones para suelos públicos, de un reparto equitativo de cargas y beneficios para todo el ámbito, acompañando al efecto del correspondiente Proyecto de Actuación.

El proyecto de urbanización que desarrolle las previsiones urbanizadoras contenidas en el presente Estudio de Detalle, será único, se desarrollará y ejecutará de manera coordinada con las futuras edificaciones y en una sola fase.

19.- PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se presenta junto con el "Estudio de Detalle del Sector UNC-16 del PGOU de Santa Marta de Tormes" otros dos documentos para aprobación inicial, "Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y completas sobre reparcelación del Sector UNC-16 del PGOU de Santa Marta de Tormes" y "Proyecto de Urbanización del Sector UNC-16 del PGOU de Santa Marta de Tormes".

Puesto que el Sistema de Actuación es el de CONCIERTO, se presentan los 3 documentos en base al Art. 251.4. Aprobación de la Normativa de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla y León, 2009.

> *"En los sistemas de concierto y compensación, los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, conforme al procedimiento aplicable al instrumento de planeamiento de que se trate, completado con la notificación de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva a los propietarios y titulares de derechos que conste en el Registro de la Propiedad y con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente".*

La aprobación inicial y definitiva del Estudio de Detalle se realizará simultáneamente con la del Proyecto de Actuación y la del Proyecto de Urbanización.

- Inicio de las obras de urbanización: Dentro de los dos meses posteriores a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

- Edificación en las parcelas resultantes: Solicitud de licencia de construcción ante el Excmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes a partir del inicio de las obras de urbanización, comprobación y levantamiento del Acta de Replanteo, Alineaciones y Rasantes, por los Técnicos del Ayuntamiento.

- Finalización de las obras de Urbanización: 12 meses a partir de la firma del Acta de Replanteo, Alineaciones y Rasantes

20.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

La actuación, se desarrollará por el sistema de "CONCIERTO", Art. 78 de la L.U.C.yL., puesto que pertenece a un único propietario.

El adjudicatario del Proyecto de Urbanización (Los titulares registrales representados por Regino González Benayas) deberán suscribir los compromisos, asumir obligaciones y prestar las garantías que establezca el planeamiento. El adjudicatario del Proyecto de Urbanización (Los titulares registrales representados por Regino González Benayas) una vez que alcance tal condición, desarrollará la urbanización, que será ejecutada mediante proyecto de obras ordinario realizado por Técnico, aprobado previamente por la Corporación Municipal.

21.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO

GENERALIDADES

Esté capítulo tiene por objeto evaluar la repercusión de las obras de infraestructura proyectadas sobre el aprovechamiento total del sector considerado, demostrando que las cargas derivadas del desarrollo del Estudio de Detalle, son económicamente viables y soportables por las edificaciones previstas.

Se delimita una Única Unidad de Actuación a efectos de Gestión, se ha elaborado el correspondiente Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización. La Administración actuante será el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

Para esto se ha partido de una red viaria actual consolidada a lo largo de la cual se desarrolla este sector. EL trazado viario está definido por la configuración de los viales Carretera de Alba con un único sentido de circulación en un tramo y dos en la incorporación del tráfico procedente de la rotonda y C/ Virgen de la Paloma con dos sentidos de circulación. Estos dos viales se encuentran pavimentados en buen estado de conservación, con suficiente anchura de aceras y plazas de aparcamiento.

Dentro del sector se propone el trazado de cuatro nuevos viales que vertebren el espacio interior con la conexión de los futuros sectores colindantes y sirva para el acceso y comunicación a los diferentes espacios privativos y públicos que se conforman en el interior del sector.

Las nuevas calles proyectadas recogen las directrices de normativa de urbanización del P.G.O.U., los carriles tienen anchura de ≥3m con aceras peatonales de 3 m y bandas de aparcamientos dejando libres puntos de acceso a las fincas resultantes y consiguen que todo el sector quede vertebrado en sus comunicaciones y accesibilidad, de manera natural.

Esto acortará el recorrido a pié entre las distintas zonas de la urbanización y favorecerá la integración y promoción de las nuevas parcelas y construcciones al mismo tiempo que permite un nuevo trazado para las instalaciones por viario público.

Se proyectará una zona dotacional de Espacios Libres públicos en la zona que se ha determinado como la más conveniente, con conexión viaria y la creación de una zona de juego de niños.

En este apartado se evalúan los costos económicos, que ocasionan las cesiones para vía pública de los terrenos de propiedad privada, incluidos en el Estudio de Detalle.

Se valoran a estos efectos los siguientes conceptos:

- Valor costes de la urbanización.
- Valor de los terrenos.
- Valor retirado de instalaciones.
- Gastos Varios, Honorarios
- Valor costes de urbanización

Valor costes de la urbanización:

Se han considerado gastos de urbanización referenciados en obras similares de sectores ubicados en la zona.

- Superficie Neta considerada en Estudio de Detalle 21.967,67m^2x 29,15.-€ = **640.358- €**

-Valor de los terrenos

La valoración de los terrenos se realiza aplicando los criterios que se desarrollan a continuación:

- El valor del suelo se compone de su valor inicial, más su valor urbanístico.

- El valor inicial se considera únicamente en función de su aprovechamiento inicial, sin ninguna consideración sobre el aprovechamiento urbanístico, o la ubicación del suelo o la parcela en relación con el núcleo urbano.

- El valor urbanístico se considera como una referencia porcentual sobre los costes de urbanización, ya que esta es la inversión económica que se realiza sobre el suelo asegurado y permitiendo la transformación de su uso, y constituye la base económica y mercantil para la operación urbanística.

Estimación del valor de los terrenos, en función de sus características como suelo urbano no consolidado.

Actualmente las fincas se encuentran en estado de urbanización bueno en la Carreta de Alba y C/ Virgen de la Paloma, el resto de la finca está en estado original, sin ningún tipo de urbanización, con cerramientos sencillos, sin ninguna instalación o plantación destacable. El valor del precio por m^2, referenciado en suelos de similares características asciende a la cantidad de 120, 00 € /m/2.

Superficie bruta considerada ámbito Estudio de Detalle. 21.967,67m^2 x 120,00 €/m^2 = **2.636.612,40€**

- Valor retiro de instalaciones

Sobre el ámbito del Estudio de Detalle existen construcciones y elementos que son necesarios derribar, para dejar libre la parcela.

Estimando en 19,80.-€ /m^2 el valor medio del desmontaje, obtenemos una cifra total:

19,80.-€ /m^2 x 7.342 m^2construidos **= 145.372.-€**

- Gastos Varios, Honorarios

Para el cálculo de los gastos varios y honorarios, se han considerado los gastos financieros de gestión, Notaría, Registro, Equipo Jurídico y las cuantías de las minutas de proyectos y direcciones:

Presupuesto estimado:**150.000.-€**

- Viabilidad económica

El coste total de la operación representa una repercusión sobre la edificabilidad disponible en la Unidad de Actuación de:

3.571.850,40.-€ / 8.787,07 m^2 = 406,49.-€ /m^2

Esta repercusión se considera normal con relación al precio de venta del m^2 de suelo para uso Residencial y de Equipamientos, urbanizado en la zona, por lo que resulta viable económicamente la propuesta urbanística.

COMPONENTES DE LOS INGRESOS, MEDIOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

Como ya se ha indicado, los promotores son los titulares registrales representados por Regino González Benayas, propietarios del 100 % del sector, cuentan con medios suficientes para hacer frente a los pagos y asumen el compromiso económico total de los gastos de desarrollo del Estudio de Detalle. Todo ello hace que la viabilidad económica esté garantizada de antemano.

22.- CONCLUSIONES

La justificación del desarrollo urbanístico propuesto en el Estudio de Detalle UNC-16 queda referenciado principalmente por lo siguiente:

- Se garantiza el desarrollo de las determinaciones de ordenación detallada del vigente P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes para el sector.

- Se completa la trama urbana, cumpliendo las exigencias, determinaciones, de dotaciones públicas del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para suelo urbano no consolidado, asegurando la viabilidad técnica y la autonomía del ámbito.

- Dar respuesta a la evidente demanda de un tipo de vivienda con dimensiones contenidas y con una preservación del espacio interior de las manzanas grandes.

- Realizar una reordenación del tejido urbano de este tipo de emplazamientos, con la premisa de que en estos procesos y redistribuciones en la propiedad del suelo urbano, son procesos irreversibles una vez consolidados,

- Fundamentalmente se trata de lograr una ordenación del amplio espacio interior de estas manzanas de grandes dimensiones, mediante un desarrollo racional y apoyado en la continuidad de la trama urbana.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Técnico que suscribe considera plenamente justificado el Estudio de Detalle propuesto para la Aprobación Inicial.

Salamanca, Septiembre 2014

El Arquitecto

Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

ANEXO I

RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES

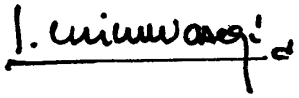
CONDICIONES DE DESARROLLO

Clasificación actual:	Urbano no consolidado
Calificación:	Residencial
Desarrollo:	Mediante Estudio de Detalle
Superficie Total sector según PGOU	2,1709 Has
-Superficie del sector registrada.:	2,4137 Has
-Superficie del sector real según escritura.:	2,2117 Has
-**Superficie considerada en el E. de Detalle**	**2,1967 Has**
Según medición topográfica reciente:	
Sup. Con aprovechamiento lucrativo del sector:	12.928,48 m^2
Aprovechamiento medio:	8.609,16 m^2
Aprovechamiento medio/Sup. sector	0,3919
Uso Permitidos:	Predominante: Residencial Colectivo Compatibles: Terciario y Equipamientos. Y usos compatibles según PGOU. Prohibidos: Todos los demás
Tipología:	Vivienda colectiva
Coef. Ponderación Usos	Viv.=1, Viv. con PP=0,9 EQr=1
Reserva de servicios Urbanos del Sector:	6.613,81 m^2de la S. neta
Reserva de Sup. Espacios Libres Públicos:	1.435,44 m^2
Reserva de Sup. Espacios Equipamientos Públicos:	956,41 m^2
Reserva Nº Aparcamientos públicos	104 (3 minusválidos)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Edificabilidad máxima:	0,40 m^2/m^2 (8.787,07 m^2)
Altura máxima de la edificación :	Planta Baja + 3. 13,00 m
Retranqueos:	3 m mínimos a todos los linderos
Parcela mínima:	Longitud mínima de fachada a vial ≥ 4
Densidad Máxima:	76 viviendas o 4.000 m^2/Ha
Densidad Mínima	44 viviendas o 20 viv/Ha

Salamanca, Septiembre 2014



El Arquitecto

Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

El presente apartado responde a lo previsto en el artículo 136.1 del R.U.C.yL., que requiere la inclusión de un capítulo denominado “resumen ejecutivo”, con el contenido que se indica continuación:

- El Estudio de detalle define la ordenación de la finca situada en Carretera de Alba nº 4.

-Superficie registrada.: 24.137 m^2
-Superficie del sector real según escritura.: 22.117,22m^2

“SUPERFICIE INCLUIDA EN LA DESCRIPCIÓN REGISTRAL QUE CONSTITUYE VIAL PÚBLICO: No obstante la descripción registral mencionada, la finca tiene una superficie real, según reciente medición topográfica, de veintidós mil ciento diecisiete con veintidós (22.117 m^2) metros cuadrados. La diferencia entre la superficie registral y la real, se debe, exclusivamente, a que sobre parte de la finca originaria se ha ejecutado un vial público, pendiente de cesión al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, sin que esta circunstancia se haya hecho notar en el Registro de la Propiedad. (Transcripción de LA ESCRITURA).

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Salamanca, al tomo 2.086, libro 59 de Santa Marta de Tormes, folio 17, finca 966.”.- Escritura fecha 11-12-2007.

-Superficie del sector según P.G.O.U.: 21.709 m^2
-Superficie del sector según reciente medición topográfica: 21.967,67 m^2

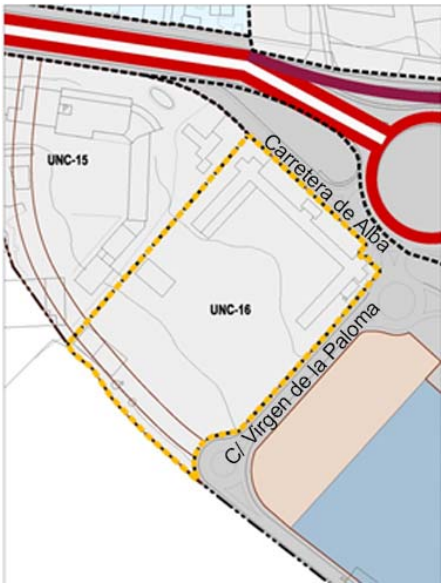
SUPERFICIE DEL SECTOR UNC-16

-Superficie (Bruta y Neta) del sector UNC-16 considerada en el Estudio de Detalle según reciente medición: 21.967,67 m^2

Se adjunta topográfico del sector UNC-16, Ver PI-3.

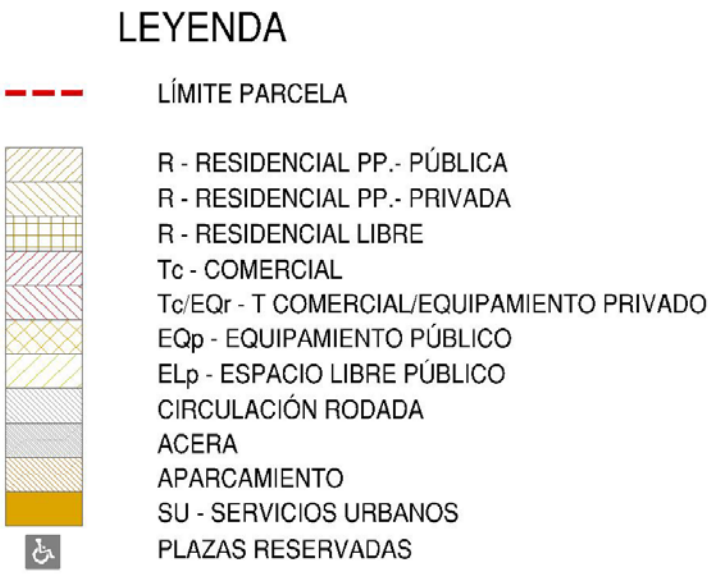
El ámbito del Estudio de Detalle “UNC-16” para ordenación de fincas en Carretera de Alba 4, Rotonda del Tormes SE, del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, está delimitado por las alineaciones oficiales de la Ctra. de Alba y la C/Virgen de la Paloma.

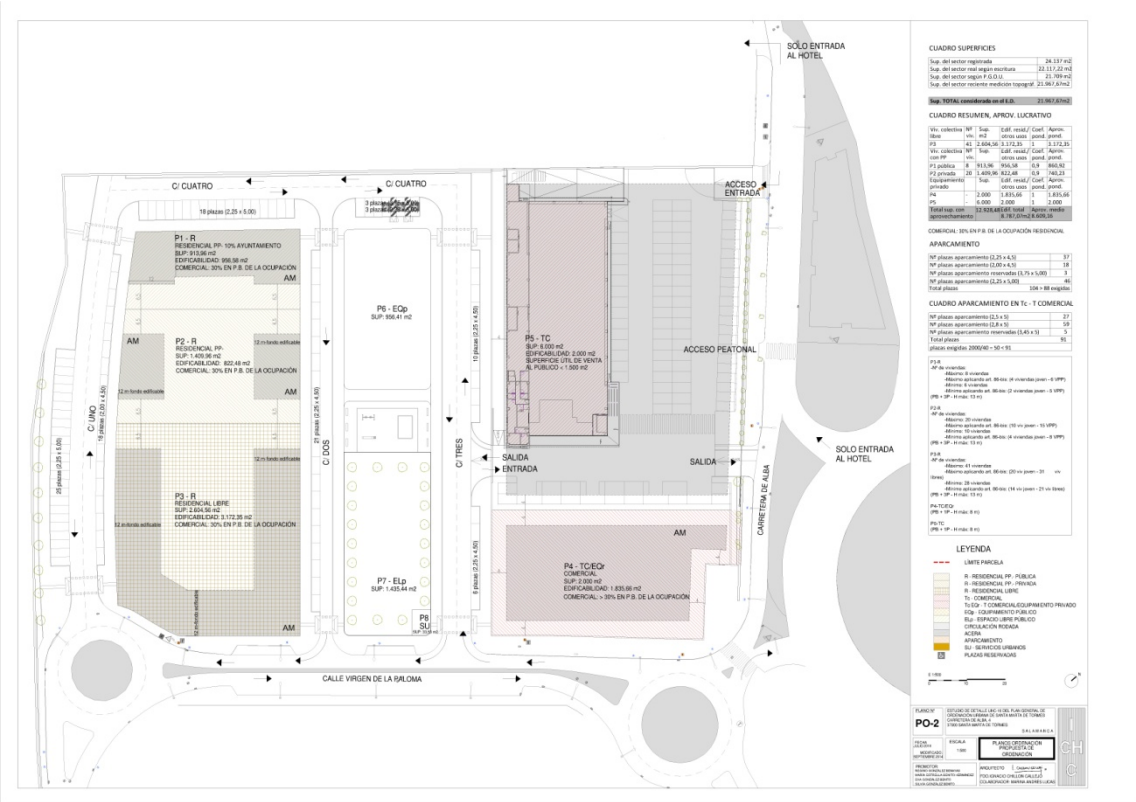
PLANO DE SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA ALTERACIÓN:



JUSTIFICACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDEN. DEL ESTUDIO DE DETALLE UNC-16:

La zonificación descrita define una organización de usos del suelo que se especifican en los planos PO-2 y PO-3 con la siguiente representación:



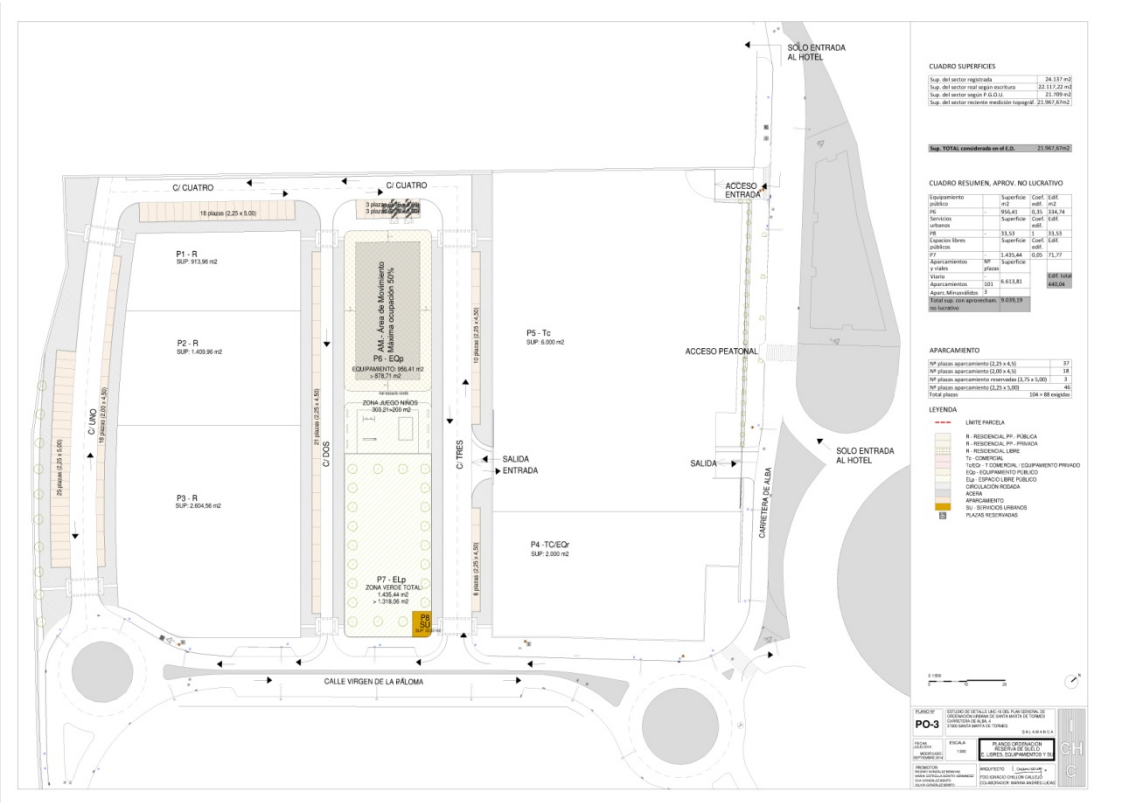


PO-2 Calificación urbanística

Viv. Colectiva libre	Nº viv.	Superficie	Edif. Residencial/otros usos	Coef. Pond	Aprov. Pond.
P3	41	2.604,56	3.172,35	1	3.172,35
Viv. Colectiva con protección	Nº viv.	Superficie	Edif. Residencial/otros usos	Coef. Pond	Aprov. Pond.
P1 Pública	8	913,96	956,58	0,90	860,92
P2 Privada	20	1.409,96	822,48	0,90	740,23
Equipamiento privado		Superficie	Edif. Residencial/otros usos		Aprov. Pond.
Tc/EQr – P4	-	2.000	1.835,66	1	1.835,66
TC – P5	-	6.000	2.000	1	2.000
Equipamiento público		Superficie	**Edificabilidad 8.787,07 m²**		
EQp P-6	-	956,41			
Servicios Urbanos		Superficie			
SU P-8	-	33,53			
Espacios Libres públicos		Superficie			
ELp P-7	-	1.435,44			
Aparcamientos y viales	Nº plazas	Superficie			
Viario	-	6.613,81 + 1.910			
Aparcamientos	104				
Minusválidos	3				
Total Sup. Con aprovechamiento lucrativo		**12.928,48 m²**			

Total aprov. Medio 8.609,16
Aprov. Medio/Sup. bruta Sector 8.609,16/21.967,67=0,3919

PO-3.- Reserva de suelo: E. libres y equipamientos. Servicios urbanos



Viv. Colectiva libre	Nº viv.	Superficie
P3	41	2.604,56
Viv. Colectiva con protección	Nº viv.	Superficie
P1 Pública	8	913,96
P2 Privada	20	1.409,96
Equipamiento privado		Superficie
Tc/EQr – P4	-	2.000
TC – P5	-	6.000
Equipamiento público		Superficie
EQp – P6	-	956,41
Servicios Urbanos		Superficie
SU – P8	-	33,53
Espacios Libres públicos		Superficie
ELp – P7	-	1.435,44
Aparcamientos y viales	Nº plazas	Superficie
Viario	-	6.613,81
Aparcamientos	104	6.613,81
Minusválidos	3	
Total Sup. Con aprovechamiento no lucrativo		**9.039,19 m^2**

Coef. edificabilidad	Edificabilidad
0,35	334,74
Coef. edificabilidad	Edificabilidad
1	33,53
Coef. edificabilidad	Edificabilidad
0,05	71,77
	Edificabilidad 440,04 m^2

Rc RESIDENCIAL COLECTIVA

Suelo residencial (M1): 4.298,48 m^2
Edificabilidad total del sector: 8.787,07 m^2
Edificabilidad residencial total viv. libres/públicas: 4.481,41 m^2
Nº de viviendas:
-Mínimo: 44 viviendas
-Máximo: 76 viviendas
Edificabilidad otros usos: terciario comercial, 30% en P.B. de la ocupación.

Rc- Superficie parcelable residencial, destino a viviendas colectivas.

Tc TERCIARIO COMERCIAL

- Superficie total: 6.000 m^2
- Edificabilidad: 2.000 m^2
- Superficie útil de venta cara al público < 1.500 m^2

TC Superficie de espacios dedicados a Terciario Comercio.

Tc TERCIARIO COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO

- Superficie total: 2.000 m^2
- Edificabilidad: 1.835,66 m^2
- Edificabilidad otros usos: (Hasta un máximo del 49% de la edificabilidad total de la parcela) Terciario Oficinas, Terciario de Relación y Servicios del Automóvil, en cualquier situación. Ver cuadro de compatibilidades del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

TC Superficie de espacios dedicados a Terciario Comercio.

* Terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m^2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

VI VIARIO PÚBLICO Y APARCAMIENTOS

-Superficie: 6.613,81m^2 de la S. neta
-Número aparcamientos: 104 (3 plazas reservadas)

VI- Superficie del sistema de comunicaciones de vehículos y personas de uso y dominio público, incluyendo la zona de aparcamientos

SU SERVICIOS URBANOS

-Superficie: 33,53 m^2
-Edificabilidad: 33,53 m^2

SU- Superficie para ubicación depósito, centros de transformación e instalaciones para dar servicio al sector.

EL ESPACIO LIBRE

-Superficie: 1.435,44 m^2

-Edificabilidad: 71,77 m^2 (no lucrativa)

"ELP"- Superficie de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, siendo a su vez compatible con la implantación de zonas deportivas, pero siempre de uso y dominio público.

-Jardines: Superan el 50% de espacios vegetales. Tienen una superficie superior a 500 m^2 y se puede inscribir en su interior una circunferencia de 22,8 m de diámetro. Estudio de Detalle: 1.132,95m^2.
-Área de juego y recreo para niños: Con una superficie no inferior a 200 m^2 y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función. Estudio de Detalle: 303,41 m^2.

EQp EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

-Superficie: 956,41 m^2
-Edificabilidad: 334,74 m^2 (no lucrativa)

EQp- Superficie de espacios dedicados a equipamientos de uso y dominio público serán fijados por el Ayuntamiento en función de las necesidades sociales.

TRAMITACIÓN

Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.
Información Pública.
Resolución por el Ayuntamiento de Informes, Sugerencias, Alternativas y Alegaciones.
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Santa Marta de Tormes.

Salamanca, Septiembre 2014

El Arquitecto

Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

Anexo III

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZAS

CAPÍTULO 1.- ORDENANZAS GENERALES

Art. 1 Objeto

Este Estudio de Detalle UNC-16 de Santa Marta de Tormes, se formula de acuerdo con los preceptos de la Ley de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, Ley 6/1999 de 9 de abril, con Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, de ámbito estatal, y con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004) y modificados (último modificado Decreto 10/2013).

Art. 2 Vigencia

El Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva, en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León, en su Web o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial, conforme al Art. 175-1 del R.U.C.yL. y mantendrá su vigencia con carácter definitivo.

Art. 3 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del plan se limita al territorio delimitado por el propio sector UNC-16 ROTONDA DEL TORMES SE y reflejado en los documentos gráficos de este.

Art. 4 Documentación del Plan

La documentación del presente Estudio de Detalle UNC-16, cumple las exigencias establecidas en el Art. 51 de la L.U.C.yL. y del Art. 136 del R.U.C.yL. y sus posteriores modificaciones. Los documentos son los siguientes:

a) Documentos de información
b) Memoria vinculante
c) Ordenanzas
d) Estudio económico
e) Planos de ordenación

En caso de contradicciones entre los diferentes documentos citados, la prioridad en orden a su aplicación será la siguiente:

1º Ordenanzas
2º Planos de Ordenación
3º Memoria Vinculante

Art. 5 Carácter de las determinaciones

El Estudio de DetalleUNC-16 podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos de Desarrollo del Estudio de Detalle UNC-16.

Tendrán carácter vinculante

- La asignación de usos pormenorizados
- Las superficies mínimas edificabilidades por parcelas
- La Red viaria Principal de carácter público.
- Las Dotaciones de carácter público
- El Estudio de Detalle regulado en el Art. 45 de la L.U.C.yL.
- Características generales de los Servicios urbanísticos

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan. Tendrán la consideración de determinaciones indicativas los siguientes documentos:

- Esquema de la Red de Abastecimiento de Agua.
- Esquema de la Red de Alcantarillado.
- Esquema de la Red de distribución de energía Eléctrica.
- Esquema de la Red de Alumbrado Público y Telecomunicaciones.
- Características técnicas de los servicios urbanísticos

REMISIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos para los que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

CAPÍTULO 2.- DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 6 Competencias

El presente Estudio de Detalle se redacta por parte de una iniciativa del 100% de os titulares del suelo, en virtud de la aplicación de la Ley del Suelo, la Ley de Urbanismo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La aprobación inicial y definitiva del Estudio de Detalle le corresponde al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

La Aprobación definitiva de los instrumentos de reparcelación, proyectos de actuación y de los proyectos deurbanización, se realizará de acuerdo con el Capítulo III del Título III de la Ley de Urbanismo, y el Título III del Reglamento de Urbanismo.

Art. 7 Desarrollo del Estudio de Detalle

Las ordenaciones y calificaciones de dominio privado reguladas más adelante son: Rc Residencial colectiva –vivienda colectiva-, Tc Terciario Comercio, D- Dotacional-. El resto de zonificaciones que quedan vinculadas al dominio público son VPP –viviendas colectivas con protección-, VI –viario público-, ELp –espacios libres de dominio público-, EQp –equipamientos públicos- y SU –servicios urbanos.

Las edificaciones que se adapten a la Ordenación detallada establecida en el plan parcial, podrán obtener la Licencia de construcción a través del Proyecto de Ejecución.

La modificación o definición de una ordenación diferente de lo señalado, requerirá la modificación del presente Estudio de Detalle, o bien la tramitación de otro Estudio de

Detalle de acuerdo con el art 45 de la L.U.C.yL., y las correspondencias del R.U.C.yL. o como Actuaciones Aisladas una vez que el suelo tenga la calificación de urbano consolidados, según el Art. 210 del R.U.C.yL.

Art. 8 Sistema de Actuación

Como Sistema de Actuación se establece como preferente y con carácter indicativo el de "CONCIERTO". No obstante podrá adoptarse cualquier otro de los previstos por el Art. 74 de la L.U.C.yL y Art. 234 del R.U.C.yL. (Compensación, Concurrencia, Cooperación o Expropiación) con la justificación oportuna y el acuerdo del Ayuntamiento.

Art. 9 Unidades de Actuación

Se define una sola Unidad de Actuación en todo el conjunto del sector. Esta se desarrollará mediante el oportuno Proyecto de Actuación elaborado y tramitado con arreglo a la Ley y el Reglamento de Urbanismo.

El plazo establecido para completar la gestión urbanística, será de seis meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Para la urbanización completa del sector será un año desde la aprobación definitiva del proyecto de actuación, y para las nuevas edificaciones se podrán simultanear las obras de urbanización con la de construcción de las nuevas edificaciones (Art. 214 RUCyL), todo ello según lo determine el Ayuntamiento.

Art. 10 Proyecto de Actuación

El proyecto de Actuación se desarrollará y tramitará de acuerdo con el Art. 75 y siguientes de la L.U.C.yL. y Art. 234 y siguientes del R.U.C.yL., con arreglo al sistema de compensación, o bien a cualquier otro si así lo acuerda el Ayuntamiento por haberlo considerarlo suficientemente justificado.

El proyecto de Actuación tiene por objeto, establecer las bases y determinaciones técnicas y económicas necesarias para la reparcelación y distribución de los solares resultantes entre los propietarios iniciales, y también la definición técnica para realizar y financiar las obras de urbanización.

Una vez concluidas las obras de urbanización, se procederá a la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, que pasará a responsabilizarse de su mantenimiento y conservación, salvo defectos o vicios ocultos.

Art. 11 Inspección

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, obras e instalaciones se efectuará por los Servicios Municipales en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes.

Art. 12 Licencias urbanísticas

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo

licencias en contra de las determinaciones del presente Estudio de Detalle o Plan General, que desarrolla.

La competencia para otorgar Licencias de construcción corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley de Urbanismo.

Solo podrá edificarse cuando los terrenos cuenten con la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultanea de la urbanización y de la edificación con las debidas garantías a juicio del Ayuntamiento. Se entenderá por solar a aquellas parcelas que cumplan los requisitos del Art. 22 de la L.U.C.yL. y el Art. 24 del R.U.C.yL.

Los actos sujetos a licencia, serán los establecidos en el Art. 97 de la L.U.C.yL. y el Art. 288 del R.U.C.yL.

- Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta
- Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases
- Demoliciones de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente
- Modificación rehabilitación o reforma de construcciones o instalaciones
- Primera ocupación de construcciones e instalaciones
- Segregaciones divisiones y parcelaciones de terrenos.
- Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas
- Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- Desmontes excavaciones y movimientos de tierra en general.
- Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- Cerramientos y Vallados
- Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
- Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

2 – No obstante NO requerirán licencia municipal:

- Las Obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de Ordenación del Territorio
- Los actos amparados por órdenes de ejecución
- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio Término Municipal.

Art. 13 Responsabilidades y Sanciones

Las obras, instalaciones y demás actividades sujetas a licencia que se realicen sin la misma o sin ajustarse a las condiciones que señala el Ayuntamiento, serán suspendidas y en su caso retiradas o demolidas sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan a los infractores con arreglo a lo establecido en la Legislación.

Art. 14 Régimen Jurídico

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en aplicación de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la Legislación aplicable.

CAPÍTULO 3.- INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS

Art. 15 sistema red viaria

La pavimentación de las vías públicas se realizará sobre una sub-base compactada, una capa de firme compactada y con una capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente, o bien otra solución equivalente justificada por el Proyecto de Urbanización.

En la calle 2 tanto el aparcamiento como la calzada se proyectarán mediante adoquinado.

Encintado de aceras con bordillos prefabricados, biselados en zonas de accesos a garajes y pasos peatonales, para acceso de minusválidos.

Aceras e itinerarios peatonales con acabado de baldosa de terrazo. Se utilizará baldosa hidraúlica en las bandas de preaviso en las intersecciones de las calles.

Art. 16 Sistema de abastecimiento

La red de Abastecimiento de agua se ajustará al esquema establecido en los planos, pudiendo modificarse con la justificación adecuada en el proyecto de urbanización.

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán con una dotación mínima de 350 l. por habitante y día. Las conducciones generales serán de materiales y características adecuadas con arreglo a los estándares técnicos habituales en este tipo de instalaciones y al C.T.E.

Art. 17 Sistema de alcantarillado

Se establece para la red de alcantarillado el sistema separativo. La red de aguas fecales se integrará en el colector general de ámbito municipal.

La red de alcantarillado se proyecta a través de red viaria del sector. El proyecto de urbanización definirá con exactitud las características particulares de los materiales, y secciones o diámetros.

Las condiciones de la misma, cumplirán al menos los mínimos establecidos en la norma NTE-ISA., C.T.E. y dispondrá de cámaras de carga en cabecera, sumideros, pozos de registro, acometidas etc.

Art. 18 Sistema de energía eléctrica

Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la Reglamentación Eléctrica de Baja Tensión, C.T.E., debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, ubicación de centros de transformación y líneas

enterradas que resulten necesarias. Los centros de Transformación se ubicarán de acuerdo con la normativa sectorial específica.

Las previsiones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora, y deberán justificarse en el proyecto de urbanización.

Las conducciones previstas se realizarán con tubos de PVC con secciones normalizadas, colocándose arquetas en acometidas individuales, encuentros y cruces de vías públicas.

Art. 19 Sistema de alumbrado público

En el proyecto de urbanización incluirá un sistema de alumbrado público. El sistema de alumbrado garantizará un nivel de iluminación de 20 lux en el viario, y de 15 lux en los jardines y sistema de espacios libres.

Las luminarias serán LEDS situadas como mínimo a 7,5 m de altura sobre columnas.

El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas, y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, C.T.E. y demás normas vigentes.

Art. 20 Sistema de telecomunicaciones

El proyecto de urbanización debe incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general, para telecomunicaciones. Las previsiones concretas, deben realizarse y justificarse en el proyecto de urbanización.

Art. 21 Sistema de espacios libres

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con plantación de arbolado, especies arbustivas y superficies de césped. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento, y en las zonas de césped se incluirán sistemas de riego automático.

Dentro del Sistema de Espacios Libres, se proyectará al menos un área de juegos infantiles debidamente equipada.

Art. 22 Mobiliario urbano

Se dispondrán bancos en los itinerarios peatonales, las zonas ajardinadas, y en los bordes de las áreas de juegos infantiles. Serán de materiales resistentes que faciliten su mantenimiento y conservación.

Se proyectarán papeleras repartidas por todas las zonas de espacios libres, el viario del sector y especialmente en los cruces. Los materiales serán resistentes y de fácil mantenimiento, ajuntándose a las indicaciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

El resto de ordenanzas se encuentran en el PGOU de Santa Marta de Tormes.

ANEXO IV.I

JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN CASTILLA Y LEÓN

Elaborada por el CAT del Colegio Oficial de Arquitectos de León (COAL)

LEY 3/1998, DE 24 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

(BOC y L nº 123, de 1 de julio de 1998) **Modificada por Ley 11/2000, de 28 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas** (BOC y L nº 251, de 30 de diciembre de 2000)
DECRETO 217/2001, DE 30 DE AGOSTO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS (BOC y L nº 172, de 4 de septiembre de 2001)

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIÓN

Nueva construcción o ampliación de nueva planta _____ ☒

Reforma total o parcial, ampliación o adaptación que suponga la creación de nuevos espacios, la redistribución de los mismos o su cambio de uso, que cumpla con las especificaciones de convertibilidad (ver nota) _____ ☐

a) EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO_____ ☒

- Superficie construida contabilizando el espacio de uso público: **21.967,67** m2
- Capacidad (para uso Residencial): plazas

De acuerdo a los requerimientos funcionales y dimensionales mínimos que se establecen para el USO en el Anexo II del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras:

☐ El Reglamento no es de aplicación en este proyecto

☒ El Reglamento es de aplicación en los siguientes aspectos:

Itinerario x

Elementos adaptados o practicables si los hay:

- Aparcamientos x
- Aseos públicos
- Dormitorios
- Vestuarios de personal
- Servicios, Instalaciones y Mobiliario x

(rellenar Anexo Edificaciones de Uso Público)

b) EDIFICACIONES DE USO PRIVADO. VIVIENDAS COLECTIVAS _____ ☐

☐ **NO** se reservan viviendas adaptadas *(rellenar Anexo Edificaciones de Uso Privado. Viviendas Colectivas)*

☐ **SI** se reservan viviendas adaptadas, de acuerdo con la proporción mínima que preceptivamente se establece en la legislación sobre viviendas de protección oficial *(rellenar Anexo Viviendas Colectivas Adaptadas)*

Nota convertibilidad.- Serán convertibles los edificios, establecimientos e instalaciones siempre que las modificaciones sean de escasa entidad y bajo coste, no afectando a su configuración esencial, según los siguientes criterios:

1.- Se considerará que son **modificaciones de escasa entidad** aquellas que afecten a menos del 40% de la superficie del espacio destinado a uso público.

2.- Se deberá entender que **no se altera la configuración esencial**, cuando las modificaciones afecten a la situación o el número de plazas (**aparcamientos**), la instalación de aparatos elevadores o especificaciones contempladas en el artículo 6 del Reglamento (**acceso al interior**), modificaciones que no incidan o no alteren el sistema estructural o de instalaciones generales de la edificación (**itinerario horizontal**), modificaciones de escaleras o rampas que no alteren la estructura de las mismas, la instalación de aparatos o plataformas salva escaleras, así como la modificación o instalación del ascensor cuando no altere el sistema de distribución de los espacios comunes de uso público (**itinerario vertical**) o las modificaciones en **aseos, baños, duchas y vestuarios** que no incidan o alteren las instalaciones generales del resto de la edificación donde se encuentren.

3.- Se entenderá que la modificación es de **bajo coste** cuando el importe necesario para convertir en accesibles los distintos elementos de un espacio, sea inferior al 25% del importe resultante del producto de la superficie del espacio destinado a uso público donde se ubican por el módulo que se determine (pendiente de aprobación).

ANEXO

EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO

(Aplicable a las áreas de uso público, tanto exteriores como interiores, de los edificios, establecimientos e instalaciones)

ANEX. USO PÚBLICO 1/3	**NORMA**	**PROYECTO**
RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO Artículos 5.1 y 5.2	— En los edificios, establecimientos o instalaciones que dispongan de aparcamiento público, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida y estén en posesión de la tarjeta de estacionamiento.	CUMPLE
	— El número de plazas reservadas será, al menos, **una por cada cuarenta o fracción adicional**. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una.	CUMPLE
PLAZA DE APARCAMIENTO Y ACCESO A ELLA Artículos 5.3 y 5.4	— Área de la plaza: dimensiones mínimas **4,50 m** de largo **x 2,20 m** de ancho.	CUMPLE
	— Área de acercamiento: en forma de "L", dimensiones mínimas de **1,20 m** de ancho cuando sea contigua a uno de los lados mayores del área de la plaza, y de **1,50 m** cuando lo sea a uno de los lados menores.	CUMPLE
	— Deberá existir un itinerario accesible que comunique estas plazas con la vía pública o con el edificio	CUMPLE
ACCESO AL INTERIOR Artículo 6.1	— Al menos uno de los itinerarios que enlace la vía pública con el acceso a la edificación deberá ser accesible en lo referente a mobiliario urbano, itinerarios peatonales, vados, escaleras y rampas. — Al menos una entrada a la edificación deberá ser accesible. En los edificios de nueva planta este requisito deberá cumplirlo el acceso principal.	CUMPLE
ESPACIOS ADYACENTES A LA PUERTA Y VESTÍBULOS Artículo 6.2	— El espacio adyacente a la puerta, sea interior o exterior, será preferentemente horizontal y permitirá inscribir una circunferencia de **Ø 1,20 m**, sin ser barrida por la hoja de la puerta. En caso de existir un **desnivel ≤ 0,20 m**, el cambio de cota podrá salvarse mediante un plano inclinado con una **pendiente no superior al 12%**.	
	— Las dimensiones de los vestíbulos permitirán inscribir una circunferencia de **Ø 1,50 m** (**Ø 1,20 m en vestíbulos practicables**), sin que interfiera el área de barrido de las puertas ni cualquier otro elemento, fijo o móvil.	

INTERCOMUNICADORES Artículo 6.3	— Las botoneras, pulsadores y otros mecanismos análogos estarán situados a una altura comprendida **entre 0,90 y 1,20 metros**.	
PUERTAS DE ACCESO AL EDIFICIO Artículo 6.4	— Las puertas tendrán un hueco libre de paso **≥ 0,80 m**. En puertas abatibles, cuando exista más de una hoja en un hueco de paso, al menos una, dejará un espacio libre no inferior a 0,80 m	
	— Los cortavientos estarán diseñados de tal forma que en el espacio interior pueda inscribirse una circunferencia de **Ø 1,50 m** libre de obstáculos y del barrido de las puertas (**Ø 1,20 m en espacios practicables**)	
ITINERARIO HORIZONTAL Artículos 7.1 y 7.2	— Itinerario horizontal es aquel cuyo trazado no supera en ningún punto del recorrido el **6%** de pendiente en la dirección del desplazamiento, abarcando la totalidad del espacio comprendido entre paramentos verticales. — Al menos uno de los itinerarios que comunique horizontalmente todas las áreas y dependencias de uso público del edificio entre sí y con el exterior deberá ser accesible. Cuando el edificio disponga de más de una planta, este itinerario incluirá el acceso a los elementos de comunicación vertical necesarios para poder acceder a las otras plantas.	
CARACTERÍSTICAS DEL ITINER. HORIZONTAL Artículo 7.3.1	— Los suelos serán no deslizantes. — Las superficies evitarán el deslumbramiento por reflexión. — Habrá contraste de color entre el suelo y la pared.	

DISTRIBUIDORES Artículo 7.3.2	— Que puedan inscribirse en ellos una circunferencia de **Ø 1,50 m** (**Ø 1,20 m en los practicables**) sin que interfiera el barrido de las puertas ni cualquier otro elemento fijo o móvil.	
PASILLOS Artículo 7.3.3	— La anchura libre mínima de los pasillos será de **1,20 m** (**1,10 m** en practicables) — En cada recorrido **≥ 10 m** (**≥ 7m en recorridos practicables**), se deben establecer espacios intermedios que permitan inscribir una circunferencia de **Ø 1,50 m**.	
PASILLOS RODANTES Artículo 7.3.4	— Tendrá una anchura mínima de **0,80 m**, y su pavimento será no deslizante. — Deberá disponer de un espacio previo y posterior, horizontal, en el cual pueda inscribirse una circunferencia de **Ø 1,50 m** libre de obstáculos.	
HUECOS DE PASO Artículo 7.3.5	— La anchura mínima de todos los huecos de paso será de **0,80 m**.	
PUERTAS Artículo 7.3.6	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal donde se pueda inscribir una circunferencia de **Ø 1,20 m**. — Las puertas de vidrio deberán llevar un zócalo protector de **≥0,40 m** de altura y doble banda horizontal señalizadora a altura **entre 0,85 m y 1,10 m** y **entre 1,50 y 1,70 m**.	
SALIDAS EMERGENCIA Artículo 7.3.7	— Deberán dejar un hueco de paso libre mínimo de **1 m** de anchura. El mecanismo de apertura deberá accionarse por simple presión.	

ANEXO

EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO

ANEX. USO PÚBLICO 2/3	**NORMA**	**PROYECTO**
ITINERARIO VERTICAL Artículo 8.1	— **El itinerario vertical accesible entre áreas de uso público deberá contar con escalera y rampa u otro elemento mecánico de elevación**, accesible y utilizable por personas con movilidad reducida.	
	— En graderíos de centros de reunión se exigirá itinerario accesible tan solo en espacios de uso común y hasta las plazas de obligada reserva. — En establecimientos que cuenten con espacio abierto al público ubicado en planta distinta a la de acceso superior a **250 m2**, el mecanismo elevador será **ascensor**.	
ESCALERAS Artículo 8.2.1	— Preferentemente de **directriz recta**	
	— Cada escalón con su correspondiente contrahuella	
	— Los escalones **carecerán de bocel**	
	— **0,28 m** ≤ huella ≤ **0,34 m** — **0,15 m** ≤ contrahuella ≤ **0,18 m** — **75º** ≤ ángulo entre huella y contrahuella ≤ **90º**	
	— Anchura libre mínima de **1,20 m** (**1,10 m en escaleras practicables**)	
	— **3** ≤ número de escalones sin meseta intermedia ≤ **12**	
	— Área de desembarque de 0,50 m por la anchura de la escalera, que no invada ningún espacio de circulación ni el barrido de las puertas (sólo en escaleras adaptadas)	
	— Cuando no exista un paramento que limite la escalera, el borde lateral estará protegido por un zócalo **≥0,10 m**, contrastado en color.	
RAMPAS Artículo 8.2.2	— Preferentemente de **directriz recta**.	
	— Anchura libre mínima de **1,20 m** (**0,90 m en espacios practicables**)	
	— Si existe un borde lateral libre, estará protegido por un zócalo de **≥0,10 m** — Las rampas que salven una altura **≥0,50 m** deberán disponer de protecciones laterales con pasamanos.	
	— Pendiente máxima del **8%** y su proyección horizontal **≤ 10 m** en cada tramo. Podrán admitirse rampas aisladas hasta el **12%** y proyección horizontal **≤ 3 m**	

	— Deberán disponer de un espacio previo y posterior en el cual pueda inscribirse una circunferencia de **Ø 1,50 m** libre de obstáculos. — En todas las mesetas intermedias deberá poderse inscribir una circunferencia de **Ø 1,20 m** libre de obstáculos cuando no se modifique la dirección de la marcha y de **Ø 1,50 m** en los cambios de dirección.	
PASAMANOS Y BARANDILLAS Artículo 8.2.3	— Serán continuos, situados a ambos lados y por los tramos de meseta	
	— **No** serán **escalables**	
	— Altura mínima de **0,90 m**, medida desde el punto medio de la huella	
	— Se prolongarán en la zona de embarque y desembarque al menos **0,30 m**	
ESCALERAS MECÁNICAS Artículo 8.2.4	— Anchura libre mínima de **0,80 m**	
	— Se dispondrán protecciones laterales con pasamanos a una altura **≥0,90 m** prolongándose **0,45 m** al principio y final de cada tramo.	
RAMPAS MECÁNICAS ***Artículo 8.2.5***	— Anchura libre mínima de **0,80 m**	
	— Se dispondrán protecciones laterales con pasamanos a una altura **≥0,90 m** prolongándose **0,45 m** al principio y final de cada tramo.	
	— Deberán disponer de un espacio previo y posterior en el cual pueda inscribirse una circunferencia de **Ø 1,50 m** libre de obstáculos.	
ASCENSORES Artículo 8.2.6	— El área de acceso al ascensor tendrá unas dimensiones mínimas tales que pueda inscribirse una circunferencia de **Ø 1,50 m** libre de obstáculos.	
	— En caso de existir varios ascensores, al menos uno de ellos será adaptado.	
	— El **ascensor adaptado** deberá tener unas dimensiones mínimas de: **1,40 m de fondo x 1,10 m de ancho**, con una **altura ≥ 2,20 m**	
	— El **ascensor practicable** deberá tener unas dimensiones mínimas de: **1,25 m de fondo x 1,00 m de ancho**, con una **altura ≥ 2,20 m**. En el caso de que disponga de más de una puerta, la dimensión en la dirección de entrada será **≥1,20 m**	
	— Las puertas en recinto y cabina serán telescópicas, con un paso libre **≥ 0,80 m**. Pasamanos a una altura comprendida **entre 0,85 y 0,90 m** y los botones de mando **entre 0,90 m y 1,20 m**	

ANEXO

EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO

ANEX. USO PÚBLICO 3/3	**NORMA**	**PROYECTO**
EXIGENCIAS COMUNES A BAÑOS, ASEOS, DUCHAS Y VESTUARIOS Artículo 9.1	— Exigencias mínimas según el Anexo II del Reglamento — El itinerario que conduzca desde una entrada accesible del edificio hasta estos espacios será accesible también.	
	— Las puertas de paso dejarán un hueco libre **≥0,80 m**	
	— Los espacios de distribución tendrán unas dimensiones tales que pueda inscribirse una circunferencia de **Ø 1,20 m** libre de obstáculos.	
ASEOS Artículo 9.3.2	— Espacios dotado, al menos, de un inodoro y un lavabo. — La planta del aseo adaptado tendrá unas dimensiones tales que pueda inscribirse una circunferencia de **Ø 1,50 m** (**Ø 1,20 m en practicables**) libre de obstáculos. — Los lavabos estarán exentos de pedestal. Su borde superior a una altura **≤ 0,85 m**. Bajo el lavabo deberá dejarse un hueco mínimo de 0,68 m de altura y 0,30 m de fondo — El inodoro con su borde superior a **0,45 m**, con espacio lateral libre de **anchura ≥ 0,75 m y profundidad ≥ 1,20 m** y **dos barras auxiliares de apoyo** ≥ 0,60 m de longitud y ≤ 0,75 m de altura. La distancia entre las barras ≤ 0,80 m, abatibles las que estén en el área de aproximación.	
ASEOS CON DUCHA Artículo 9.3.3	— Espacios dotado, al menos, de un inodoro, un lavabo y una ducha. — La planta del aseo, los lavabos y los inodoros cumplirán las condiciones reflejadas para aseos.	
	— La ducha ocupará, al menos, **0,80 m x 1,20 m** y no se producirán resaltes respecto al nivel del pavimento. Estará dotada de un **asiento abatible** ≥ 0,45 m de ancho y 0,40 m de fondo, a una altura de 0,45 m. Se reservará junto al asiento un espacio libre de obstáculos de **0,75 m x 1,20 m** y se dispondrán, al menos **dos barras de apoyo**, una vertical y otra horizontal	

BAÑOS Artículo 9.3.4	— Espacios dotados, al menos, de un inodoro, un lavabo y una bañera. — La planta del baño, los lavabos y los inodoros cumplirán las condiciones reflejadas para aseos.	
	— La bañera tendrá una altura **≤ 0,45 m**. Estará dotada de un elemento de transferencia ≥ 0,45 m de ancho y 0,40 m de fondo. Existirá junto a la bañera un espacio libre de obstáculos de **0,75 m x 1,20 m** y se dispondrán, al menos, **dos barras de apoyo**, una vertical y otra horizontal.	
VESTUARIOS Artículo 9.3.5	— La zona de vestir tendrá unas dimensiones tales que pueda inscribirse una circunferencia de **Ø 1,50 m** (**Ø 1,20 m en practicables**) libre de obstáculos. Perchas situadas a una altura **≤ 1,40 m**	
	— Contarán con un asiento de dimensiones mínimas 0,45 m x 0,45 m y una altura de 0,45 m. Junto a él quedará un área libre de obstáculos de **0,75 m** de ancho **x 1,20 m** de fondo.	
INSTALACIONES DEPORTIVAS Artículo 10	— Existirá un itinerario accesible que una las instalaciones deportivas con los elementos comunes y con la vía pública. — En las piscinas existirán ayudas técnicas que garanticen la entrada y salida al vaso.	CUMPLE
ESPACIOS RESERVADOS EN LUGARES PÚBLICOS Artículo 11	— Los establecimientos y recintos en los que se desarrollen acontecimientos deportivos y culturales y los locales de espectáculos, dispondrán de espacios reservados de uso preferente para personas con movilidad reducida y deficiencias sensoriales. El número de plazas a reservar oscila entre 1 plaza hasta 100 espectadores y 10 plazas para más de 10.000 espectadores. — Los espacios reservados tendrán una **anchura ≥ 0,90 m** y **profundidad ≥ 1,20 m**, con acceso hasta ellos a través de un itinerario accesible.	

SERVICIOS, INSTALACIONES Y MOBILIARIO Artículo 12	— Exigencias mínimas según el Anexo II del Reglamento. — Se regulan: - Mostradores, barras y ventanillas - Cajeros y otros elementos interactivos análogos - Mecanismos de instalación eléctrica y alarmas - Iluminación - Elementos de mobiliario adaptado	 CUMPLE CUMPLE

CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

DECRETO 217/2001, DE 30 DE AGOSTO DE 2001, REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS (BOCyL nº 172, DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2001)

CONSTRUCCIÓN: Proyecto de Urbanización del Sector UNC-16 de Santa Marta de Tormes (Salamanca)

SITUACIÓN: C/Virgen de la Paloma 4, Santa Marta de Tormes (Salamanca

PROMOTOR: Regino González Benayas

María Estrella Benito Hernández

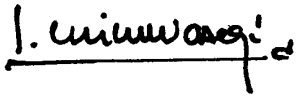
Eva González Benito

Silvia González Benito

ARQUITECTO: Ignacio Chillón Callejo Nº Colegiado 2.158

La construcción arriba indicada se ajusta a las determinaciones de la Ley 3/1998 de 24 de junio y el Decreto 217/2001 de 30 de agosto del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras de la Junta de Castilla y León. (En especial en lo referente al CAPÍTULO II –BARRERAS URBANÍSTICAS, artículos 16 a 36 de dicho Reglamento).

Salamanca, Septiembre 2014



El Arquitecto

Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

ANEXO IV.II

REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por lo que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, aplicada al Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes.

La Ley 51/2003 de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) ha supuesto un cambio de enfoque en la forma de abordar la equiparación de derechos de estas personas dentro de la sociedad. Partiendo de este nuevo contexto y dando cumplimiento a la disposición final noventa de la LIONDAU se publicó el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprobaron las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. Con este Real Decreto se regula por primera vez en una norma de rango estatal dichas condiciones, pues hasta ahora solo las Comunidades Autónomas, en cumplimiento de sus competencias, habían desarrollado una normativa específica de accesibilidad relativa al diseño de los entornos urbanos.

El presente documento técnico desarrolla el mandato contenido en la disposición final cuarta del Real Decreto 505/2007, ya citado, que demanda la elaboración de un documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados por medio de Orden del Ministerio de Vivienda. Desarrolla para el Estudio de DetalleUNC-16 en Santa Marta de Tormes así mismo los criterios y condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, aplicables en todo el Estado, presentados de forma general en dicho Real Decreto.

Pero también requiere ofrecer soluciones muy concretas ante requerimientos como el que exige garantizar en los itinerarios peatonales «el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento» (artículo 11.1 del RD 505/2007), lo que se ha de interpretar como que dos personas en silla de ruedas puedan hacerlo y, consecuentemente, ampliar el ancho de paso mínimo de los itinerarios peatonales para hacerlo posible.

Documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos que se urbanizarán en el Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

1. Este documento técnico del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes, desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados tal y como prevé la disposición final cuarta del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

2. Dichas condiciones básicas se derivan de la aplicación de los principios de igualdad de oportunidades, autonomía personal, accesibilidad universal y diseño para todos, tomando en consideración las necesidades de las personas con distintos tipos de

discapacidad permanente o temporal, así como las vinculadas al uso de ayudas técnicas y productos de apoyo. De acuerdo con ello, garantizarán a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

3. Los espacios públicos se han proyectado en el Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes y que se construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta Orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquéllas con discapacidad permanente o temporal.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación de este documento está constituido por todos los espacios públicos del proyectado Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes. Las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados que contiene la presente Orden se aplican a las áreas de uso peatonal, áreas de estancia, elementos urbanos e itinerarios peatonales comprendidos en espacios públicos urbanizados de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

CAPÍTULO II

Espacios públicos del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes para urbanizarse y áreas de uso peatonal.

Artículo 3. Los espacios públicos urbanizados.

1. Los espacios públicos urbanizados comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que forman parte del dominio público, o están destinados al uso público de forma permanente o temporal.

2. Los espacios públicos urbanizados nuevos serán diseñados, construidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad que se desarrollan en el presente documento técnico.

Artículo 4. Las áreas de uso peatonal.

1. Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal se denomina área de uso peatonal. Deberá asegurar un uso no discriminatorio y contar con las siguientes características:

a) No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
b) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
c) La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.

2. Se denomina itinerario peatonal a la parte del área de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas de forma permanente o temporal, entre éstas y los vehículos.

CAPÍTULO III

Itinerario peatonal accesible

Artículo 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

1. Son itinerarios peatonales accesibles del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados ni resaltes.

e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.

f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

g) La pendiente transversal máxima será del 2%.

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

3. Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.

4. En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

5. Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.

6. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

CAPÍTULO IV

Áreas de estancia

Artículo 6. Condiciones generales de las áreas de estancia.

1. Las áreas de estancia del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes son las partes del área de uso peatonal, de perímetro abierto o cerrado, donde se desarrollan una o varias actividades (esparcimiento, juegos, actividades comerciales, paseo, deporte, etc.), en las que las personas permanecen durante cierto tiempo, debiéndose asegurar su utilización no discriminatoria por parte de las mismas.

2. El acceso a las áreas de estancia desde el itinerario peatonal accesible debe asegurar el cumplimiento de los parámetros de ancho y alto de paso, y en ningún caso presentarán resaltes o escalones.

3. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizarán su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo.

4. Las áreas de estancia destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores deberán disponer de una plaza reservada a personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, que estarán debidamente señalizadas. Estas plazas tendrán una dimensión mínima de 1,50 m de longitud y 1,00 m de ancho y estarán ubicadas junto al itinerario peatonal accesible. En éstas áreas también se habilitará una zona donde esté instalado y convenientemente señalizado un bucle de inducción u otro sistema alternativo que facilite la accesibilidad de personas con discapacidad auditiva.

5. Cuando las áreas de estancia incorporen aseos, vestidores o duchas, estas dispondrán como mínimo de una unidad adaptada a personas con discapacidad por cada 10 unidades o fracción.

6. Con el fin de mejorar la accesibilidad de las instalaciones y servicios se incorporarán dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas, considerando de forma específica la atención a las personas con discapacidad sensorial y cognitiva.

7. Las personas con discapacidad que sean usuarias de perros guía o perros de asistencia gozarán plenamente del derecho a hacer uso de los espacios públicos urbanizados, sin que por esta causa puedan ver limitada su libertad de circulación y acceso.

Artículo 7. Parques y jardines.

1. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

2. En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena.

3. El mobiliario urbano, ya sea fijo o móvil, de carácter permanente o temporal, cumplirá lo establecido en el capítulo VIII.

4. Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26.

5. Se dispondrá de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias.

Artículo 8. Sectores de juegos.

1. Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.

2. Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

3. Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

4. Las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:

a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m, como mínimo.
b) Estarán a una altura de 0,85 m como máximo.
c) Tendrán un espacio libre inferior de 70 × 80 × 50 cm (altura × anchura × fondo), como mínimo.

5. Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

CAPÍTULO V

Elementos de urbanización

Artículo 10. Condiciones generales de los elementos de urbanización.

1. Se consideran elementos comunes de urbanización del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes las piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado de uso peatonal, tales como pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, redes de telecomunicaciones, abastecimiento y distribución de aguas, alumbrado público, jardinería, y todas aquellas que materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística. Los elementos de urbanización vinculados al cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares se desarrollan en el capítulo VI.

2. El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas,

ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

3. Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Artículo 11. Pavimentos.

1. El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

2. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45.

Artículo 12. Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

1. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.

2. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.
b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.
c) Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.
d) Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto en el párrafo 3 del presente artículo. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.
e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

Artículo 13. Vados vehiculares.

1. Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.

2. Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

Artículo 14. Rampas.

1. En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm y que cumplan con las siguientes características:

a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m y una longitud máxima de 10 m.

b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud.
c) La pendiente transversal máxima será del 2%.
d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 m cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.
e) El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11.

2. Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocarán barandillas de protección o zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en el artículo 30.

3. Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

4. Se señalizarán los extremos de la rampa mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional, colocada en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

CAPÍTULO VI

Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares

Artículo 19. Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal.

1. Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.

2. Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará mediante planos inclinados cuyas características responderán a lo dispuesto en el artículo 20.

3. Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.

4. Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.

5. La señalización táctil en el pavimento en los puntos de cruce deberá cumplir con las características establecidas en el artículo 46.

Artículo 20. Vados peatonales.

1. El diseño y ubicación de los vados peatonales del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes garantizará en todo caso la continuidad e integridad del

itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.

2. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.

3. El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.

4. Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.

5. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

7. Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.

8. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.

9. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

10. En los espacios públicos urbanos consolidados, cuando no sea posible la realización de un vado peatonal sin invadir el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, se podrá ocupar la calzada vehicular sin sobrepasar el límite marcado por la zona de aparcamiento. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.

Artículo 21. Pasos de peatones.

1. Los pasos de peatones del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes son los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares.

2. Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.

3. Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.

4. Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.

5. Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.

6. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado según los criterios establecidos en el artículo 20, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

Artículo 22. Isletas.

1. Cuando en el itinerario peatonal del punto de cruce sea necesario atravesar una isleta intermedia a las calzadas del itinerario vehicular, dicha isleta tendrá una anchura mínima igual a la del paso de peatones a que corresponde y su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas en el artículo 11, incorporando la señalización táctil aludida en el artículo 46.

2. Las isletas podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en el artículo 20, y un espacio intermedio de una longitud mínima de 1,50 m.

3. Las isletas que por su dimensión no puedan cumplir con lo dispuesto en el punto anterior se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 cm por encima del nivel de la calzada, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un bordillo rebajado con una pendiente no superior al 12%. En todo caso su longitud mínima en el sentido de la marcha será de 1,50 m.

Artículo 23. Semáforos.

1. Los semáforos peatonales de los puntos de cruce deberán ubicarse lo más cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.

2. Los semáforos que puedan ser activados por pulsadores dispondrán siempre de una señal acústica de cruce, debiendo ser éstos fácilmente localizables y utilizables por todas las personas, y cumpliendo las siguientes características:

a) El pulsador se ubicará a una distancia no superior a 1,50 m del límite externo del paso de peatones, evitando cualquier obstáculo que dificulte la aproximación o limite su accesibilidad. Se situará a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m, tendrá un diámetro mínimo de 4 cm y emitirá un tono o mensaje de voz de confirmación al ser utilizado. Se acompañará de icono e información textual para facilitar su reconocimiento y uso.

b) Junto al pulsador o grabado en éste, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.

3. Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:

a) Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.

b) Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.

c) Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondientes a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

4. Las señales permitirán la localización del paso peatonal e indicarán el momento y duración de la fase de cruce para peatones. Dentro de esta fase se incluirá una señal sonora diferenciada para avisar del fin de ciclo del paso con tiempo suficiente para alcanzar la acera o isleta con seguridad.

5. La fase de intermitencia de los semáforos tendrá una duración que, como mínimo, permita a una persona situada en el centro de la calzada en el momento de su inicio alcanzar una acera o isleta antes de su final. En todo caso, el semáforo podrá disponer de pantalla indicadora de los segundos restantes para el fin del ciclo de paso.

6. Los cálculos precisos para establecer los ciclos de paso se realizarán desde el supuesto de una velocidad de paso peatonal de 50 cm/seg.

CAPÍTULO VII

Urbanización de frentes de parcela

Artículo 24. Condiciones generales.

1. Los frentes de parcela del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.

2. En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de mantener la continuidad de los itinerarios peatonales en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

3. Se garantizará en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

CAPÍTULO VIII

Mobiliario urbano

Artículo 25. Condiciones generales de ubicación y diseño.

1. Se entiende por mobiliario urbano del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

b) El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

2. Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.

3. Todo elemento vertical transparente será señalizado según los criterios establecidos en el artículo 41.

Artículo 26. Bancos.

1. A efectos de facilitar la utilización de bancos a todas las personas y evitar la discriminación, se dispondrá de un número mínimo de unidades diseñadas y ubicadas de acuerdo con los siguientes criterios de accesibilidad:

a) Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m y una altura comprendida entre 0,40 m y 0,45 m.
b) Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m y reposabrazos en ambos extremos.
c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

2. La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.

Artículo 27. Fuentes de agua potable.

El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable responderán a los siguientes criterios:

a) Disponer de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 0,80 m y 0,90 m. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil manejo.

b) Contar con un área de utilización en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

c) Impedir la acumulación de agua. Cuando se utilicen rejillas, estas responderán a los criterios establecidos en el artículo 12.

Artículo 28. Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos.

1. Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:

a) En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.

b) En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.

c) En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.

2. Los contenedores para depósito y recogida de residuos, ya sean de uso público o privado, deberán disponer de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública. Dicha ubicación permitirá el acceso a estos contenedores desde el itinerario peatonal accesible que en ningún caso quedará invadido por el área destinada a su manipulación.

Artículo 29. Bolardos.

Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m, un ancho o diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas. Serán de un color que contraste con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas. Se ubicarán de forma alineada, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirán su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.

Artículo 30. Elementos de protección al peatón.

1. Se consideran elementos de protección al peatón las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos.

2. Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m, con las siguientes características:

a) Tendrán una altura mínima de 0,90 m, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

b) No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 0,20 m y 0,70 m de altura.

c) Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.

d) Serán estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas.

3. Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm y 5 cm de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.

b) Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm, el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.

c) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m, y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

d) Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m, dispondrá de un pasamanos doble central.

4. Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación, disponiendo de una baliza luminosa que permita identificarlas en las horas nocturnas.

Artículo 31. Elementos de señalización e iluminación.

1. Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las áreas peatonales, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera.

2. Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

Artículo 32. Otros elementos.

1. Las máquinas expendedoras, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

2. El diseño del elemento deberá permitir la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas. Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,70 m y 1,20 m.

3. La ubicación de estos elementos permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible e incluirá un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

4. Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables responderán a los criterios dispuestos en el artículo 47.

5. En los teléfonos públicos deberá señalizarse de manera táctil la tecla número 5. Todas las teclas deberán incorporar un sistema audible y subtitulado de confirmación de la pulsación.

Artículo 33. Elementos vinculados a actividades comerciales.

1. Los elementos vinculados a actividades comerciales disponibles en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas. En ningún caso invadirán o alterarán el itinerario peatonal accesible.

2. La superficie ocupada por las terrazas de bares e instalaciones similares disponibles en las áreas de uso peatonal deberá ser detectable, evitando cualquier elemento o

situación que pueda generar un peligro a las personas con discapacidad visual. El diseño y ubicación de los elementos de estas instalaciones permitirán su uso por parte de todas las personas. Los toldos, sombrillas y elementos voladizos similares estarán a una altura mínima de 2,20 m y los paramentos verticales transparentes estarán señalizados según los criterios definidos en el artículo 41.

3. Los kioscos y puestos comerciales situados en las áreas de uso peatonal que ofrezcan mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de 0,80 m de ancho que contará con una altura entre 0,70 m y 0,75 m, y un espacio libre inferior al plano de trabajo que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas.

Artículo 34. Cabinas de aseo público accesibles.

1. Cuando se instalen, de forma permanente o temporal, cabinas de aseo público en las áreas de uso peatonal, como mínimo una de cada diez o fracción deberá ser accesible.

2. Las cabinas de aseo público accesibles deberán estar comunicadas con el itinerario peatonal accesible. Dispondrán en el exterior de un espacio libre de obstáculos en el que se pueda inscribir un círculo de 1,50 m delante de la puerta de acceso; dicho espacio en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible, ni con el área barrida por la apertura de la puerta de la cabina.

3. El acceso estará nivelado con el itinerario peatonal accesible y no dispondrá de resaltes o escalones. La puerta de acceso será abatible hacia el exterior, o corredera y tendrá una anchura libre de paso mínima de 0,80 m.

4. El mecanismo de cierre de la puerta será de fácil manejo y posibilitará su apertura desde el exterior en caso de emergencia.

5. Junto a la puerta en el interior de la cabina habrá un espacio libre de obstáculos que permita inscribir un círculo de 1,50 m. La altura mínima en el interior de la cabina será de 2,20 m.

6. La cabina dispondrá de un lavabo con un espacio libre inferior que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas y su cara superior estará a una altura máxima de 0,85 m.

7. Los mecanismos de accionamiento de lavabos y duchas serán pulsadores o palancas de fácil manejo. Tanto los grifos como demás mecanismos y elementos manipulables de la cabina de aseo estarán ubicados a una altura máxima de 0,95 m.

8. El inodoro tendrá el asiento a una altura entre 0,45 m y 0,50 m y dispondrá de un espacio lateral de 0,80 m de ancho para la transferencia desde una silla de ruedas.

9. Se instalará una barra de apoyo fija en la lateral del inodoro junto a la pared y una barra de apoyo abatible junto al espacio lateral de transferencia. Las barras de apoyo se situarán a una altura entre 0,70 m y 0,75 m, y tendrán una longitud mínima de 0,70 m.

10. Cuando las cabinas dispongan de ducha, su área de utilización deberá estar nivelada con el pavimento circundante. Dispondrá de un asiento de 0,40 m de profundidad por 0,40 m de anchura, ubicado a una altura entre 0,45 m y 0,50 m. El asiento tendrá un espacio lateral de 0,80 m de ancho para la transferencia desde una silla de ruedas.

CAPÍTULO IX

Elementos vinculados al transporte

Artículo 35. Plazas de aparcamiento del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes reservadas para personas con movilidad reducida.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

5. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

Artículo 36. Paradas y marquesinas de espera del transporte público.

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Artículo 37. Entradas y salidas de vehículos.

Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible, y además cumplirá lo dispuesto en los artículos 13 y 42.

CAPÍTULO X

Obras e intervenciones en la Vía Pública

Artículo 39. Condiciones generales de las obras e intervenciones en la vía pública.

1. Las obras e intervenciones que se realicen en la vía pública del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes deberán garantizar las condiciones generales de accesibilidad y seguridad de las personas en los itinerarios peatonales.

2. Cuando el itinerario peatonal accesible discurra por debajo de un andamio, deberá ser señalizado mediante balizas lumínicas.

3. Cuando las características, condiciones o dimensiones del andamio o valla de protección de las obras no permitan mantener el itinerario peatonal accesible habitual se instalará un itinerario peatonal accesible alternativo, debidamente señalizado, que deberá garantizar la continuidad en los encuentros entre éste y el itinerario peatonal habitual, no aceptándose en ningún caso la existencia de resaltes.

4. Los cambios de nivel en los itinerarios alternativos serán salvados por planos inclinados o rampas con una pendiente máxima del 10%, cumpliendo en todo caso con lo establecido en el artículo 14.

5. Las zonas de obras quedarán rigurosamente delimitadas con elementos estables, rígidos sin cantos vivos y fácilmente detectables. Dispondrán de una señalización luminosa de advertencia de destellos anaranjados o rojizos al inicio y final del vallado y cada 50 m o fracción. Se garantizará la iluminación en todo el recorrido del itinerario peatonal de la zona de obras.

6. Los andamios o vallas dispondrán de una guía o elemento horizontal inferior que pueda ser detectada por las personas con discapacidad visual y un pasamano continuo instalado a 0,90 m de altura.

7. Los elementos de acceso y cierre de la obra, como puertas y portones destinados a entrada y salida de personas, materiales y vehículos no invadirán el itinerario peatonal accesible. Se evitarán elementos que sobresalgan de las estructuras; en caso de su existencia se protegerán con materiales seguros y de color contrastado, desde el suelo hasta una altura de 2,20 m.

8. Los itinerarios peatonales en las zonas de obra en la vía pública se señalizarán mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

CAPÍTULO XI

Señalización y comunicación sensorial

Artículo 40. Condiciones generales de la señalización y comunicación sensorial.

1. Todo sistema de señalización y comunicación del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados, deberá incorporar los criterios de diseño para todos a fin de garantizar el acceso a la información y comunicación básica y esencial a todas las personas.

2. En todo itinerario peatonal accesible las personas deberán tener acceso a la información necesaria para orientarse de manera eficaz durante todo el recorrido y poder localizar los distintos espacios y equipamientos de interés. La información deberá ser comunicada de manera analógica a través de un sistema de señales, rótulos e indicadores, distribuidos de manera sistematizada en el área de uso peatonal, instalados y diseñados para garantizar una fácil lectura en todo momento.

Artículo 41. Características de la señalización visual y acústica.

1. Los rótulos, carteles y plafones informativos se diseñarán siguiendo los estándares definidos en las normas técnicas correspondientes. Para su correcto diseño y colocación se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

a) La información del rótulo debe ser concisa, básica y con símbolos sencillos.
b) Se situarán en lugares bien iluminados a cualquier hora, evitando sombras y reflejos.
c) Se evitarán obstáculos, cristales u otros elementos que dificulten la aproximación o impidan su fácil lectura.
d) Cuando se ubiquen sobre planos horizontales tendrán una inclinación entre 30º y 45º.

2. El tamaño de las letras y el contraste entre fondo y figura se acogerán a las siguientes condiciones:

a) Se deberá utilizar fuentes tipo Sans Serif.
b) El tamaño de las fuentes estará determinado por la distancia a la que podrá situarse el observador, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tamaño de textos según la distancia

Distancia (cm)	Tamaño Mínimo (cm)	Tamaño Recomendable (cm)
≥5,00	0,7	14,0
4,00	5,6	11,0
3,00	4,2	8,4
2,00	2,8	5,6
1,00	1,4	2,8
0,50	0,7	1,4

c) El rótulo deberá contrastar cromáticamente con el paramento sobre el que esté ubicado. Los caracteres o pictogramas utilizados deberán contrastar con el fondo. El color de base será liso y el material utilizado no producirá reflejos.

3. Las luminarias se colocarán uniformemente y en línea en el espacio de uso peatonal para conseguir una iluminación adecuada, especialmente en las esquinas e intersecciones, y una guía de dirección. Se resaltarán puntos de interés tales como carteles informativos, números, indicadores, planos, etc. utilizando luces directas sobre ellos, sin producir reflejos ni deslumbramientos, para facilitar su localización y visualización.

4. Todas las superficies vidriadas deben incorporar elementos que garanticen su detección. Han de estar señalizadas con dos bandas horizontales opacas, de color vivo y contrastado con el fondo propio del espacio ubicado detrás del vidrio y abarcando toda la anchura de la superficie vidriada. Las bandas cumplirán las especificaciones de la norma UNE 41500 IN, debiendo tener una anchura de entre 5 y 10 cm y estarán colocadas de modo que la primera quede situada a una altura comprendida entre 0,85 m y 1,10 m, y la segunda entre 1,50 m y 1,70 m, contadas ambas desde el nivel del suelo. Estas regulaciones de señalización se podrán obviar cuando la superficie vidriada contenga otros elementos informativos que garanticen suficientemente su detección o si existe mobiliario detectable a todo lo largo de dichas superficies.

5. La información ofrecida de forma sonora en zonas de gran concurrencia de público, estará disponible también de forma escrita por medio de paneles u otros sistemas visuales que serán colocados de forma perfectamente visible y fácilmente detectables en cualquier momento.

Artículo 42. Aplicaciones reguladas de la señalización visual y acústica.

1. En todos los puntos de cruce se deberá incluir la información de nombres de calles. La numeración de cada parcela o portal deberá ubicarse en un sitio visible. El diseño y ubicación de las señales deberá ser uniforme en cada municipio o población.

2. Las salidas de emergencia de establecimientos de pública concurrencia cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Dispondrán de un sistema de señalización acústica y visual perceptible desde el itinerario peatonal accesible y conectado al sistema general de emergencia del establecimiento al que pertenezcan.

b) Los establecimientos que incluyan vehículos de emergencia dentro de su dotación (parques de bomberos, comisarías de policía, hospitales, etc.), dispondrán de un sistema conectado a los semáforos instalados en su entorno inmediato que se activará automáticamente en caso de salida o llegada de un vehículo de emergencia. Éste sistema modificará la señal de los semáforos durante el tiempo que dure la emergencia de modo que éstos emitan señales lumínicas y acústicas que avisen de la situación de alerta a las personas que circulen por los itinerarios peatonales o vehiculares próximos.

Artículo 43. Aplicaciones del Símbolo Internacional de Accesibilidad.

1. Con el objeto de identificar el acceso y posibilidades de uso de espacios, instalaciones y servicios accesibles se deberá señalar permanentemente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad homologado lo siguiente:

a) Los itinerarios peatonales accesibles dentro de áreas de estancia, cuando existan itinerarios alternativos no accesibles.

b) Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida y los itinerarios peatonales accesibles de acceso a ellas, incluyendo las reservadas en instalaciones de uso público.

c) Las cabinas de aseo público accesibles.

d) Las paradas del transporte público accesible, incluidas las de taxi en las que exista un servicio permanente de vehículo adaptado.

2. El diseño, estilo, forma y proporción del Símbolo Internacional de Accesibilidad se corresponderá con lo indicado por la Norma Internacional ISO 7000, que regula una figura en color blanco sobre fondo azul PantoneReflex Blue.

Artículo 44. Características de la señalización táctil.

1. En todo itinerario peatonal accesible se deberán considerar y atender las necesidades de información y orientación de las personas con discapacidad visual. Para ello se aplicarán las condiciones de diseño e instalación de señales dispuestas en el presente artículo, y el sistema de encaminamiento y advertencia en el pavimento establecido en los artículos 45 y 46.

2. Siempre que un rótulo, plafón o cartel esté ubicado en la zona ergonómica de interacción del brazo (en paramentos verticales, entre 1,25 m y 1,75 m y en planos horizontales, entre 0,90 m y 1,25 m), se utilizará el braille y la señalización en alto relieve para garantizar su lectura por parte de las personas con discapacidad visual. En tal caso se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se ubicarán los caracteres en braille en la parte inferior izquierda, a una distancia mínima de 1 cm. y máxima de 3 cm del margen izquierdo e inferior del rótulo.

b) Los símbolos y pictogramas deberán ser de fácil comprensión. Se aplicarán los criterios técnicos del informe UNE 1-142-90 «Elaboración y principios para la aplicación de los pictogramas destinados a la información del público».

c) Los pictogramas indicadores de accesibilidad deberán seguir los parámetros establecidos por la norma ISO 7000:2004.

d) La altura de los símbolos no será inferior a los 3 cm. El relieve tendrá entre 1 mm y 5 mm para las letras y 2 mm para los símbolos.

3. En espacios de grandes dimensiones, itinerarios peatonales accesibles y zonas de acceso a áreas de estancia (parques, jardines, plazas, etc.), en los que se incluyan mapas, planos o maquetas táctiles con la finalidad de ofrecer a las personas con discapacidad visual la información espacial precisa para poder orientarse en el entorno, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Representarán los espacios accesibles e itinerarios más utilizados o de mayor interés.
b) No se colocarán obstáculos en frente ni se protegerán con cristales u otros elementos que dificulten su localización e impidan la interacción con el elemento.
c) En áreas de estancia se situarán en la zona de acceso principal, a una altura entre 0,90 y 1,20 m.
d) La representación gráfica propia de un plano (líneas, superficies) se hará mediante relieve y contraste de texturas.

Artículo 45. Tipos de pavimento táctil indicador en itinerarios peatonales accesibles.

1. Todo itinerario peatonal accesible del Estudio de Detalle UNC-16 en Santa Marta de Tormes deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a

las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.

2. El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.

b) Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

Artículo 46. Aplicaciones del pavimento táctil indicador.

1. Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

2. Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:

a) En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.

b) En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.

3. Los puntos de cruce entre en el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalizarán de la siguiente forma:

a) Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.

b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60

m de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

4. Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel, se señalizarán mediante una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80m de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones.

5. Las isletas ubicadas en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular se señalizarán de la siguiente forma:

a) Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,40 m de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario vehicular; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 m de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

b) Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 m de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, y éstos dispondrán de la señalización táctil descrita en el apartado 3 del presente artículo.

6. En la señalización de obras y actuaciones que invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil indicador direccional provisional de 0,40 m de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido alternativo.

7. Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizará el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.

b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90º.

Artículo 47. Comunicación Interactiva.

1. Las normas establecidas en este artículo son aplicables a aquellos elementos que, para su funcionamiento, requieren de la interacción de las personas con aquéllos (cajeros automáticos, sistemas de llamada o apertura, máquinas expendedoras, elementos de comunicación informatizados, etc.).

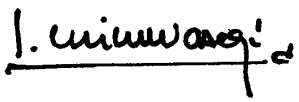
2. Los elementos manipulables se instalarán en espacios fácilmente localizables y accesibles, y cumplirán las características dispuestas en el artículo 32.

3. La información principal contenida en los elementos manipulables será accesible mediante la incorporación de macrocaracteres, altorrelieve y braille, incorporándose dispositivos de información sonora.

4. En caso de que el elemento manipulable disponga de pantalla, ésta se instalará ligeramente inclinada entre 15º y 30º, a una altura entre 1,00 y 1,40 m, asegurando la visibilidad de una persona sentada.

5. Se recomienda que los elementos manipulables que dispongan de medios informáticos de interacción con el público, cuenten con las adaptaciones precisas que permitan el uso del braille, o la conversión en voz y la ampliación de caracteres.

Salamanca, Septiembre 2014



El Arquitecto

Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

ANEXO V

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

INTRODUCCIÓN

Como es sabido, el artículo 15.4 de la reciente Ley 8/07, de Suelo, de 28 de mayo, establece que entre la documentación que debe incluirse en todo instrumento de ordenación de actuaciones de urbanización –en la terminología de la nueva Ley, ha de existir el denominado informe o memoria de sostenibilidad económica. De conformidad con la interpretación adaptación transitoria que de dicha nueva Ley se realiza para el ámbito de Castilla y León por la Orden FOM/1.083/07, de 12 de junio (BOCyL número 117, de 18 de junio), dicho documento debe formar parte de todo Estudio de Detalle.

Aunque parece evidente la intención del Legislador al establecer la obligatoriedad de ese documento, una primera lectura de dicho precepto nos permite apreciar una cierta precipitación o falta de detalle en su redacción, pues si bien es claro que la misma no puede -en base a la doctrina de separación de ámbitos competenciales deslindada desde la STC 61/97-entrar en contenidos que predeterminaran, siquiera fuera mínimamente, un determinado modelo de ordenación territorial o urbanística, en tanto que esfera reservada a la legislación autonómica, no por ello puede negarse la falta de rigor que se produce por exigir dicho documento de manera indiscriminada tanto para el planeamiento general como para el de desarrollo, de tal forma que en este segundo estadio, ante la falta de desarrollo por nuestra Comunidad Autónoma en esta fecha, es claro que los objetivos señalados en el propio artículo 15.4 parecen más propios del Planeamiento general que del de desarrollo.

No obstante la novedad de dicha exigencia, tampoco ayuda a dotarla de contenido el que haya pasado prácticamente desapercibida para la también reciente Instrucción Técnica Urbanística 1/07, ya citada, lo que relativiza, al menos temporalmente, su virtualidad en tanto se la dota de mayor contenido por la normativa autonómica cuando ésta proceda a su adaptación a la nueva normativa estatal de carácter básico, ya que dicha Instrucción Técnica se limita a recordar la dicción de la Ley estatal sin añadir nada nuevo.

En todo caso y obviando la referencia a la exigida justificación sobre “la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”, que resulta enteramente extraña a un Estudio de Detalle de suelo urbano no consolidado con uso residencial, los aspectos que deben ser objeto de análisis en este Informe –y a salvo de un contenido distinto que en el futuro se pueda ir perfilando desde la Administración regional-son dos: a) impacto del presente Estudio de Detalle en la Hacienda de la Administración Local actuante en cuanto a implantación y mantenimiento de infraestructuras necesarias; e b) impacto del presente Estudio de Detalle en la Hacienda de la Administración Local actuante en cuanto a la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes. Veamos separadamente cada uno de esos dos apartados.

- Impacto del Estudio de Detalle del SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC –16 de SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA) en la Hacienda Local del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, en cuanto a implantación y mantenimiento de infraestructuras necesarias.

Las dotaciones urbanísticas, como recuerda el apartado f) de la Disposición Adicional única del Decreto 22/04, de 29 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo, R.U.C.yL.), se pueden dividir –por lo que ahora nos interesa-en vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

Aunque del tenor del artículo 15.4 de la Ley estatal 8/07, de 28 de mayo, parece quedar excluido el análisis de los equipamientos, en tanto que no se refiere a ellos, lo primero que debe reflejarse en este análisis es que el coste de implantación de todo ese conjunto de dotaciones urbanísticas a que se refiere el R.U.C.yL., al no tener la

consideración de sistemas generales, es enteramente gratuito para el Ayuntamiento. En efecto, los artículos 45.1 y 128.2, ambos R.U.C.yL. contemplan como deber de los propietarios del suelo urbano no consolidado, entre los gastos de urbanización y cesión, tanto la ejecución de las dotaciones como la cesión del terreno que los mismos precisen, incluso la ampliación o conexión con los ya existentes. El artículo 198.2 R.U.C.yL., apartados a) y c), remacha esta idea de manera expresa.

En todo caso, parece claro que la expresión "infraestructuras" que emplea el artículo 15.4 es en modo genérico, por lo que ceñida a la terminología mucho más precisa y técnica de la normativa urbanística regional, debemos entender que se refiere a dos de las cuatro categorías de dotaciones urbanísticas: a las vías públicas y a los espacios libres públicos, por cuanto que en otro momento se refiere a los "servicios urbanos" resultantes.

Por lo dicho y en atención al artículo 45.1 R.U.C.yL., la implantación de las dotaciones urbanísticas previstas en el presente Estudio de Detalle asimilables a la expresión "infraestructuras", por tanto, tiene una incidencia nula en la Hacienda Local, al ser enteramente costeada su ejecución por los propietarios afectados.

El mantenimiento de esas "infraestructuras" (recordemos que bajo esta rúbrica genérica aludimos a las vías públicas y a los espacios libres públicos), tampoco tiene una incidencia significativa o reseñable en la Hacienda Local si se consideran las siguientes premisas legales:

El artículo 25 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, establece, en sus apartados d) y l), como competencia municipal (obligación para el Ayuntamiento actuante, pues) todo lo concerniente a las vías públicas (incluida su limpieza) y parques y jardines. No debe extrañar, por tanto, que el artículo 207.1 R.U.C.yL. afirme que, una vez recibida la urbanización por el Ayuntamiento, "las vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos deben integrarse en el dominio público".

Al hilo del párrafo anterior, es evidente –y retomamos nuestro comentario sobre el carácter indiscriminado de la exigencia de este Informe de sostenibilidad para el Planeamiento general y para el de desarrollo que debieran ser el Estudio de Detalle. las que efectuaran un análisis sobre el mantenimiento de esas obligaciones municipales a largo plazo en función de las previsiones presupuestarias del Municipio, no sólo por la globalidad con que deben ser contempladas las vías urbanas, sino porque obedecerá al ámbito más discrecional de la decisión política, ajeno a la iniciativa particular al redactar un Estudio de Detalle.

Queremos decir que el artículo 15.4 no exige ni que la Hacienda Municipal quede indemne en el momento de la implantación de esas infraestructuras ni mucho menos –lo que habría sido un monumental desatino, por otra parte que tampoco le produzca afección alguna su mantenimiento futuro, sino que se limita a exigir un análisis para cuyo objeto resulta imprescindible conjugar decisiones políticas que no le corresponden más que a la Corporación Local y a sus representantes soberanos.

Al margen de esa obligación legal que pesa sobre la Corporación Municipal, no puede desconocerse la posibilidad contemplada en el artículo 208.3 R.U.C.yL., que entra de lleno en el mantenimiento de las infraestructuras que nos ocupan, permitiendo alcanzar la conclusión de que ello reduciría aún más el impacto en las Arcas municipales en este sentido si se hiciera uso de esa alternativa.

En todo caso, si la ejecución de las vías públicas y de los E.L.P. es correcta desde un punto de vista técnico, para conseguir lo cual el Ayuntamiento cuenta con instrumentos legales que lo garanticen (artículos 200 a 202 y concordantes del R.U.C.yL.), es claro

que su mantenimiento exigirá desembolsos económicos a muy largo plazo y de coste difícilmente predecible pero nunca elevado y, en todo caso, asumible para las Arcas municipales, que incluso podrán acudir a la vía de la subvención de otras Administraciones Territoriales (Planes Provinciales, Fondo de Cooperación,...) para financiarlos si ya no le correspondiera asumir tal coste a las Entidades urbanísticas que se hubieran creado, en su caso.

Finalmente, debemos recordar que los posibles gastos por el mantenimiento de las vías públicas (nos olvidamos del coste de los E.L.P. en tanto que mucho más reducido una vez ejecutados correctamente) podría sufragarse vía contribuciones especiales, de conformidad con el artículo 28 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (en lo sucesivo, LHL), lo que permitiría una repercusión en los vecinos directa o especialmente afectados de hasta el 90% del coste total (artículo 31 de la LHL). Aprovechamos para recordar que las contribuciones especiales a que alude el artículo 203 R.U.C.yL. se refieren a los costes de "ejecución", lo que ya hemos visto que no es necesario en nuestro caso, al correr los propietarios del Sector con todos los gastos de implantación.

Por tanto y como cierre de este segundo apartado podemos enumerar las siguientes conclusiones:

1º) El impacto para la Hacienda Local en cuanto a la implantación de las vías públicas y de los E.L.P. será nulo, por ser el terreno de cesión obligatoria para los propietarios del Sector y por corresponderles a los mismos la totalidad de los costes de su ejecución, incluso de conexión o refuerzo con las vías públicas ya existentes.

2º) El impacto para la Hacienda Local en cuanto al mantenimiento de las vías públicas y de los E.L.P. será muy reducido y a largo plazo, siendo legalmente posible repercutir hasta un 90% del coste total entre los vecinos directamente beneficiados por esas obras de mantenimiento.

3º) Lo reducido del número de habitantes y la relativa cercanía del Sector al casco urbano consolidado de la localidad nos eximen de efectuar análisis alguno sobre el transporte público o de mercancías derivado del desarrollo previsto en el Estudio de Detalle, en tanto que se estima innecesario (artículo 104.4 R.U.C.yL.), sin perjuicio de que ello ya haya sido considerado al fijar el dimensionamiento del sistema local de vías públicas.

Impacto del Estudio de Detalle del Sector SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC – 16 de SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA) en la Hacienda Local del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes en cuanto a implantación y mantenimiento de los servicios urbanos del Sector.

Como ya hemos afirmado en el apartado anterior, el coste de implantación de los servicios urbanos, en tanto que dotaciones urbanísticas a que se refiere el R.U.C.yL., al no tener la consideración de sistemas generales, es enteramente gratuito para el Ayuntamiento. En efecto, los artículos 43.1 y 128.2, ambos R.U.C.yL., contemplan como deber de los propietarios del suelo urbano no consolidado, entre los gastos de urbanización y cesión, tanto la ejecución de las dotaciones como la cesión del terreno que los mismos precisen, incluso la ampliación o conexión con los ya existentes. El artículo 198.2.b R.U.C.yL. remacha esta idea, con la precisión del artículo 199.b siguiente.

Por lo dicho y en atención al artículo 43.1 R.U.C.yL., la implantación de las dotaciones urbanísticas previstas en el presente Estudio de Detalle que tienen la consideración de "servicios urbanos", tiene una incidencia nula en la Hacienda Local, al ser enteramente costeada su ejecución por los propietarios del Sector (sin perjuicio de la participación

que el artículo 199.b R.U.C.yL. atribuye, de conformidad con la normativa sectorial, a entidades prestadoras).

El único apartado en que la previsión de la nueva Ley nos obliga a realizar un análisis más profundo (probablemente el único en que debía estar pensando el Legislador estatal al introducir este documento, de manera indiscriminada, en todo instrumento de planeamiento) es el mantenimiento de los servicios y dotaciones implantados en el ámbito de actuación.

Dejando a un lado el coste, por insignificante, del mantenimiento de los ELP, que ni siquiera precisan de una ponderación económica, debemos centrar ahora nuestro análisis en el mantenimiento de los servicios implantados. Y, en esta línea, debemos efectuar una primera afirmación: que aquellos servicios que pasen a ser de titularidad privada (red de telecomunicaciones, red de gas, red de energía eléctrica privada,…) no tiene incidencia alguna para el Ayuntamiento actuante, en tanto que su mantenimiento y conservación corresponderán, en exclusiva, a las empresas suministradoras o, incluso, a los usuarios. Es de recordar, en fin, que a tenor del artículo 208.2 R.U.C.yL.**"Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen".**

Por ello, el presente Informe debe centrarse en analizar la repercusión en las Arcas municipales por el mantenimiento de los servicios derivados del ciclo de agua domiciliaria, recogida de basuras, alcantarillado y alumbrado público. Y así como éste último es un servicio cuyo mantenimiento le corresponde, en exclusiva, al Ayuntamiento, sin colaboración directa de los futuros vecinos directamente beneficiados por dicho servicio, los otros tres no lo son.

Pero como quiera que el artículo 25.2.l de la vigente Ley de Régimen Local establece como un servicio de prestación obligatoria para todo Municipio el alumbrado público y como, además, el artículo 21.1.b LHL impide que el mismo pueda ser objeto de financiación vía tasas locales giradas a los vecinos directamente beneficiados por tal servicio, es claro que es una competencia que la Corporación debe afrontar con cargo al conjunto de impuestos locales no afectos a un concreto fin (la mayoría, por otra parte, en nuestro vigente sistema legal), lo que igualmente determina la indemnidad para el Ayuntamiento, como veremos en el apartado siguiente.

Los tres servicios implantados restantes (agua, alcantarillado y recogida de basuras) tampoco implican coste alguno, en cuanto a su mantenimiento, para el Ayuntamiento, porque los mismos se financian vía tasas locales, figura tributaria que, conforme a los artículos 20.4 -apartados r, s y t-y 24.2 LHL y de la copiosa doctrina de nuestros Tribunales que los ha interpretado, suponen que el coste total que su mantenimiento implique debe ser sufragado por sus usuarios. Esto es, si el mantenimiento de esos tres servicios supone una determinada carga económica para el Ayuntamiento (que, sin duda, la supondrá), el total de dicho coste será repercutido, vía tasas locales, a los usuarios. Es más, en ese importe total repercutible a los vecinos que disfruten de esos servicios, se pueden incluir no sólo los costes directos del propio servicio, sino los indirectos afectos al servicio (parte proporcional de gastos ordinarios, incluidos los de personal del Ayuntamiento) e, incluso, las amortizaciones de inversiones.

Así, el artículo 24.2 LHL dispone, textualmente, que **"En general, y con arreglo a lo previsto en el párrafo siguiente, el importe de las tasas por la prestación de un servicio o por la realización de una actividad no podrá exceder, en su conjunto, del coste real o previsible del servicio o actividad de que se trate o, en su defecto, del valor de la prestación recibida. Para la determinación de dicho**

importe se tomarán en consideración los costes directos e indirectos, inclusive los de carácter financiero, amortización del inmovilizado y, en su caso, los necesarios para garantizar el mantenimiento y un desarrollo razonable del servicio o actividad por cuya prestación o realización se exige la tasa, todo ello con independencia del presupuesto u organismo que lo satisfaga. El mantenimiento y desarrollo razonable del servicio o actividad de que se trate, se calculará con arreglo, al presupuesto y proyecto aprobados por el órgano competente".

Como es bien sabido y tal como se define en la L.G.T. el hecho imponible de las tasas consiste en la prestación de un servicio público o en la realización de una actividad que afecte o beneficie de modo particular al sujeto pasivo. Desde esta perspectiva, la prestación del servicio se erige en presupuesto de hecho inexcusable, dentro de la configuración del hecho imponible, frente al carácter completamente marginal que reviste su utilización por el particular afectado, conforme ha mantenido reiteradamente la jurisprudencia (STS 13 junio 1957 -RJ 1957, 2282-), aunque advirtiendo que no es suficiente para que se produzca el hecho imponible de la tasa la mera existencia del servicio (STS 19 enero 1957 -RJ 1957, 180-), sino que ha de realizarse su prestación efectiva (STS 4 octubre 1983 -RJ 1983, 5024-). En concreto, por lo que se refiere a la tasa por recogida de basuras, existe una reiterada jurisprudencia (STS 2 octubre 1972 -RJ 1972, 3827-) en el sentido de que el hecho imponible de esta tasa se produce por la efectiva realización del servicio, aunque el sujeto destinatario del mismo no lo utilice, ni se beneficie de él.

En efecto, bastará recordar ahora algunos nítidos ejemplos de la opinión de nuestros Tribunales sobre el particular para comprobar que esa indemnidad que hemos afirmado está en la esencia de las tasas locales, con el añadido, ya dicho, de que el coste total que cubrirán las futuras tasas a satisfacer por los vecinos que se beneficien de los servicios no estará limitado al coste directo del mantenimiento de tales servicios, sino que abarcará otros conceptos que, por tanto, traerán como resultado un resultado más beneficioso aún desde la óptica de las Arcas municipales, al suponer para éstas mayores ingresos que los costes inmediatamente imputables a los servicios que se implantarán en el Sector cuando se ejecuten las obras de urbanización en desarrollo del presente Estudio de Detalle.
La Sentencia del Tribunal Supremo de 6-2-95 (RJ 1.003) señaló que **"Por lo que se refiere al segundo motivo de casación, no es correcta la tesis de la sentencia de instancia que concluye que el importe de la tasa supera el límite establecido en el artículo 24 de la Ley de Haciendas Locales por cuanto el importe de coste que para el Ayuntamiento representó la actividad …y sí, en cambio, la del Ayuntamiento recurrente que sostiene que esa ecuación coste-rendimientos que el citado precepto propugna se refiere al conjunto de las tasas que se prevea recaudar en un determinado ejercicio y a la totalidad de los costes que en ese ejercicio suponga el mantenimiento del servicio cuya prestación da lugar al devengo de la tasa".**

En igual sentido y entre otras muchas, cabe colegir ahora el fallo del Alto Tribunal que tiene fecha de 12 de diciembre de 1.994 (RJ 10.434), que en términos nada dudosos recuerda que "Para justificar que la tasa exigida excede del servicio prestado la entidad recurrente aportó en la instancia unas estimaciones de los costes de tramitación de un expediente, pero independientemente de que dicho expediente no tenga relación con el instruido para este caso, la alegación parte de un error conceptual, el de considerar que el coste del servicio que no puede ser sobrepasado por la tasa es el de tramitación de cada expediente en concreto cuando a lo que se refiere el precepto es a la ecuación entre la totalidad de las tasas devengadas por la prestación de un servicio de competencia municipal y los gastos que su mantenimiento

represente para el municipio de la imposición, como acertadamente pone de relieve la sentencia de instancia".

Por ello y sin perjuicio del más que asumible coste del mantenimiento por el servicio de alumbrado público, la repercusión en la Hacienda Local por el mantenimiento del resto de servicios públicos y dotaciones implantados en el Sector es inexistente, lo que aconseja la aprobación de este instrumento tal cual aparece redactado por sus promotores, máxime a la vista de cuanto se expone en el siguiente apartado.

- Impacto positivo del Estudio de Detalle del SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC – 16 de SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA) en la Hacienda Local.

No es difícil imaginar que la ejecución de este Estudio de Detalle, para la Administración actuante, es una operación rentable desde un punto de vista estrictamente económico.

En efecto, una vez aprobado el Estudio de Detalle y culminada la fase de gestión, se dará inicio a las obras de construcción de un considerable número de viviendas (76), lo que, de conformidad con la normativa vigente en materia de tributos locales, supondrá un considerable ingreso en concepto de impuestos y tasas por el hecho constructivo en sí mismo considerado, suficiente, ya de por sí, para enjugar el escaso coste no repercutible a los vecinos por el mantenimiento de los servicios implantados (el alumbrado público).

Basta estar al tenor de las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento para realizar una sencilla operación aritmética y concluir que el importe previsible que la Administración actuante ingresará por las tasas [artículo 20.4 LHL, apartados h) e i)] e ICIO (artículo 1001. LHL) generados por la construcción del señalado número de viviendas se cifrará en una cantidad más que respetable y, en todo caso, muy superior al nimio impacto que la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos del Sector le va a suponer.

Por si ello ni fuera suficiente, a tenor del artículo 59 LHL el Ayuntamiento está obligado a exigir tanto el IBI como el IVTM, lo que va a deparar, anualmente y de manera periódica, un ingreso igualmente considerable (pongamos una media de entre 200,00 € y 300,00 €, como mínimo, por cada una de las viviendas construidas).

Además, el artículo 124 LHL, en el nuevo sistema instaurado a partir del 1 de enero de 2.000, hace depender el importe que cada Corporación Local percibe en concepto de la denominada participación en los tributos del Estado del número de habitantes que residan en cada localidad, por lo que el previsible aumento del número de personas empadronadas en el Municipio por la construcción del tan citado número de viviendas, también le supondrá al Ayuntamiento otro considerable ingreso, recurrente y periódico para afrontar los pequeños gastos futuros a que nos hemos referido.

Finalmente y aunque su exacción no puede garantizarse por nuestra parte, tampoco cabría olvidar los ingresos que el Ayuntamiento podría tener, entre otros, por los supuestos contemplados en los apartados d), h), j), l), m) y ñ) del artículo 20.3 LHL.

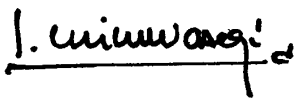
Por todo ello y como conclusión, es claro que el completo desarrollo urbanístico previsto en el presente Estudio de Detalle supondrá para el Ayuntamiento un ingreso inmediato sustancial, así como elevados ingresos anuales por muy diversos conceptos, cuya cuantificación, siquiera aproximada, resulta enteramente imposible en este momento.

CONCLUSION FINAL

Por lo expuesto y reiterando que este análisis que exige la reciente Ley 8/07 debiera exigirse con mayor precisión en el Planeamiento General, pues aunque el mismo formalmente puede ser elaborado por iniciativa particular (artículo 149 R.U.C.yL.), la experiencia enseña que al ser una decisión tan crucial para la ciudad, la intervención y protagonismo del Ayuntamiento afectado son decisivos, lo que permitiría no sólo tener en cuenta datos puramente económicos de ingresos previsibles, sino decisiones políticas de planificación municipal y económica; en efecto y aunque no es el caso, no deja de ser ciertamente preocupante que el presente informe se exija en el planeamiento de desarrollo sin previo análisis a nivel de Planeamiento general para, por ejemplo, evitar que los primeros Sectores que se desarrollen en una localidad tengan que analizar planteamientos temporales ajenos a su ámbito de actuación según el momento en que se vaya desarrollando cada uno. Aunque no queremos relativizar la importancia del nuevo trámite exigido hasta convertirlo en un mero formulismo, sí queremos llamar la atención sobre el papel esencialmente secundario que debe tener en el planeamiento de desarrollo.

De todas formas y como conclusión del presente análisis, es claro que, por los motivos ya expuestos que huelga reiterar, el presente Estudio de Detalle no supone impacto negativo inasumible para el Ayuntamiento desde un punto de vista económico, por lo que todo aconseja en buen Derecho que se ordene su legal tramitación hasta su aprobación definitiva, dándole el impulso que proceda.

Salamanca, Septiembre 2014



El Arquitecto

Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Índice

Introducción

Mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios

- Zonas verdes
- Alumbrado
- Pavimentación
- Tareas de mantenimiento
- Transporte público

Impuestos y tasas del ayuntamiento

- Impuesto sobre bienes inmuebles (Urbana)
- Impuesto sobre actividades económicas
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
- Tasa por recogida de basuras
- Tasa por Licencia urbanística
- Tarifas deservicio de agua
- Tarifas de servicio de alcantarillado
- Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche

Tabla resumen

INTRODUCCIÓN

La LEY 8/2007, de28 de mayo, de suelo, en el artículo 15 sobre Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, obliga a los instrumentos de planeamiento urbano de desarrollo a incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

En dicho informe se debe ponderar el impacto, de las actuaciones que se pretenden llevar a cabo, tienen sobre la Hacienda Pública. Haciendo especial hincapié en los siguientes aspectos:

- Implantación de nuevas infraestructuras
- Mantenimiento de las infraestructuras
- Puesta en marche de nuevos servicios
- Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Mantenimiento de las infraestructuras necesarias, puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes.

Una vez finalizadas las obras de urbanización del sector UNC-16, el Ayuntamiento de Santa Marta, y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 206 del R.U.C.yL.

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en la actuación urbanística, procede su recepción por el Ayuntamiento.

Hasta el momento de la recepción de la urbanización, los gastos por el mantenimiento de los servicios tendrán consideración de gastos de urbanización y por tanto asumidos por el urbanizador.

Según el artículo 207 del R.U.C.yL., una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

En particular, los servicios urbanos a prestar por Ayuntamiento de Santa Marta serán:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Alumbrado público
- Limpieza viaria
- Recogida de basuras
- Transporte público
- Mantenimiento de espacios libres públicos y plantaciones

El mantenimiento de estas infraestructuras supone un impacto negativo sobre la Hacienda Pública.

Zonas verdes

El sistema de Espacios Libres que desarrolla este plan, está configurado por la parcela P7, que totaliza una superficie de 1.435,44 m^e los cuales representan 15 m^2 por cada 100 m^2 construidos y un porcentaje del 6,5% respecto a la superficie total del sector.

El coste de mantenimiento por metros cuadrados de zona verde se encuentra entorno a los 2,5€/m^2/año

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16;

Teniendo en cuenta que se han diseñado 1.435,44, el coste anual ascenderá a 3.588,60€ de mantenimiento anual de los espacios libres públicos.

Alumbrado

En el caso del alumbrado no hay tasa alguna que el ciudadano tenga que abonar, pero si supone un gasto al que la administración debe de hacer frente por lo que el análisis con respecto al alumbrado lo llevamos a cabo a partir de las informaciones que hemos obtenido de los técnicos de Medio Ambiente consultados y como tal lo aplicaremos al Estudio de Detalle objeto de estudio.

El alumbrado se estudiará por punto de luz, por lo que hay que tener en cuenta dos cosas:

- Vida de la lámpara
- Precio

En cuanto a la vida de la lámpara señalar que la vida útil de una lámpara es de 16.000 horas de vida útil que es equivalente a 4 años.

En cuanto al precio de cada lámpara (lámpara estándar de 250 watios) es de 45,50€

El coste de cambio de lámpara es de:

- Mano de obra (electricista) – 12€/hora
- Camión cesta – 45€/hora
- Tiempo estimado de cambio de lámpara – 0,25 horas

Por lo que;

60€ será el coste de cada lámpara cada 4 años, por lo que sería 15€ cada año de mantenimiento de la lámpara.

En este Estudio de Detalle tenemos 25 puntos de luz, por lo que sería un total de **375€/año**

Otro punto a tener en cuenta es el coste de energía;

Salamanca cuenta con 4.155 horas de alumbrado al año. En lámparas de 0,250 Kw sería un total de 1.038,35 Kw/h.

Cada 20 Kw se asume que se tiene un nuevo contrato con Iberdrola, en los que hay que cargar:

- Término de potencia
- -término de energía
- Discriminación horaria
- Alquiler de contador
- IVA

En total serían 4,5€ /punto de luz en averías eventuales al año. En ese precio, incluyen averías, inspecciones… es decir, todo el mantenimiento general de la lámpara.

En este Estudio de Detalle tenemos 25 puntos de luz, por lo que el mantenimiento general de las lámparas durante un año sería de **112,5 €.**

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16

El coste total para el Ayuntamiento sería 375€ + 112,5€ = 487,50 €/año

Pavimentación

En cuanto a las tareas de conservación del pavimento, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, con un servicio público más. Esto le supone por lo tanto, otro gasto que sumar al análisis que se está llevando a cabo.

Según los técnicos de Medio Ambiente, durante los tres primeros años de vida del pavimento, no es necesario ningún tipo de medida sobre el mismo, ya que en los primeros años no suele ser necesaria ningún tipo de intervención exceptuando los casos puntuales de vandalismo, que ni siquiera suponen un porcentaje a tener en consideración.

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16;

Podemos asumir que los primeros tres años el Ayuntamiento no va a tener que hacer frente a ningún gasto en este apartado, ya que la recepción de la urbanización se hace en perfecto estado.

No obstante se tiene por contrato un año de garantía en la conservación, por la empresa que se encargue de la pavimentación.

En cualquier caso, y según fuente del Ayuntamiento, los gastos de mantenimiento del pavimento, son difícilmente calculables, yq que depende del deterioro mismo o los actos puntuales que se deban dar por diferentes circunstancias (vandalismo, accidentes…)

Por lo que asumiríamos en este cómputo, 2.000 en concepto de material y maquinaria necesaria.

Tareas de mantenimiento

Podemos presumir que el Ayuntamiento cuenta con dos personas que son las encargadas de estas tareas, las cuales tendrían sueldos que oscilarían alrededor de los 18.000€/año.

Este coste sería de /año: 36.000€

Transporte público

En este caso el transporte interurbano en Santa Marta, es competencia de la Junta de Castilla y León, por lo que al Ayuntamiento no le supone ningún gasto.

IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO

En el caso del Estudio de Detalla UNC-16 de Santa Marta de Tormes, es necesario hacer frente al pago de los siguientes impuestos:

Impuesto sobre bienes inmuebles (Urbana)
Impuesto sobre actividades económicas
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
Tasa por recogida de basuras
Tasa por Licencia urbanística
Tarifas deservicio de agua
Tarifas de servicio de alcantarillado
Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche

Impuesto sobre bienes inmuebles (Urbana)

El hecho imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles está constituido por la titularidad de os siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectados
- De un derecho real de superficie
- De un derecho real de usufructo
- Del derecho de propiedad

Tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

Son sujetos pasivos las personas físicas y jurídicas y también las herencias yacentes, comunidades de bienes y otras entidades que, sin personalidad jurídica constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, que ostenten la titularidad de un derecho constitutivo del hecho imponible del impuesto, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo de la Ordenanza Fiscal sobre Bienes Inmuebles.

Bonificaciones: Gozarán de una bonificación de 90 por 100 en la cuota del impuesto los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria y no figuren en los bienes de su inmovilizado.

También las viviendas de protección oficial disfrutarán de un 50% de la cuota íntegra del impuesto, durante los tres impositivos siguientes al de otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a estas según la normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Esta petición se concederá a petición del interesado, lo cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres períodos impositivos de duración de la misma, y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel que se solicite.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del catastro inmobiliario.

La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible las reducciones que legalmente se establezcan.

En los bienes clasificados como de características especiales no se aplicarán reducciones en la bae imponible a efectos de determinar la base liquidable del impuesto.

El tipo de gravamen será del 0,41% cuando se trate de bienes de naturaleza urbana y el 0,62% cuando se trate de bienes de naturaleza rústica.

La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra, en las bonificaciones previstas.

El tipo impositivo aplicable a los inmuebles de características especiales será del 0,60€.

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16;

La valoración catastral de los bienes inmuebles sería la siguiente:

Hemos consultado técnicos del catastro, los cuales mediante una comparación en las valoraciones nos han aportado esta cantidad, teniendo en cuenta valores de proximidad con otras viviendas de las mismas características. Esta valoración se lleva a cabo siempre, de un modo aproximado, y nunca de una forma fehaciente. Ya que hasta el momento de la construcción de las viviendas, no se puede llevar a cabo una valoración catastral exacta.

- Vivienda: 50.000€

El cálculo del impuesto sería:

50.000€ x 0,41% = 20.500€ cada vivienda

Viviendas libres: (41)

20.500 x 41 = 840.500€

Viviendas de protección oficial (28):

20.500 x 28 = 574.000€

Al beneficiarse de la bonificación del 50% los tres primeros años sería: 287.000€

TOTAL: 1.127.500€

Impuesto sobre actividades económicas

El impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en el término municipal de actividades empresariales, profesionales y artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las Tarifas del impuesto.

Se considerará que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes y servicios.

Exenciones, bonificaciones y reducciones:

- Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle la misma.
- Las personas físicas
- Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las Sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003 de 17 de Diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

La cuota tributaria será el resultado de aplicar las tarifas del Impuesto, de acuerdo con los preceptos del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en las disposiciones que la complementan y desarrollan, así como el coeficiente y las bonificaciones previstas en la Ley y, en su caso, reguladas en la Ordenanza Fiscal.

Se considera que todas las calles del término municipal pertenecen a la misma categoría. Por tanto, no se establece coeficiente de situación.

El período impositivo coincide con el año natural, excepto cuando se trate de declaraciones de ala, en cuyo caso abarcará desde la fecha de comienzo de la actividad hasta el final del año natural.

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16;

Se prevén dos parcelas de uso Terciario Comercial en edificio exclusivo, así como terciario comercial en el 30% como mínimo de las plantas bajas de los edificios colectivos.

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

1.- Constituye el hecho imponible del impuesto de realización dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de Santa Marta.

2.- Las construcciones, instalaciones y obras a que se refiere el apartado anterior podrían consistir en:

- Toda clase de construcciones y obras de nueva planta, reforma, ampliación, pintura, decoración, conservación, entretenimiento o instalaciones, y en general aquellos que modifiquen tanto la disposición interior como el aspecto exterior de los edificios.

- Revoque de fachadas

- Demolición de edificios

- Movimiento de tierras y excavaciones

- Actuaciones urbanísticas

- Alineaciones y rasantes

- Obras de fontanería y alcantarillado

- Obras en cementerio

- Cualquier otra construcción, instalación u obra que requiera la licencia de obra o urbanística.

3.- Igualmente, quedan incluidas en el hecho imponibles las construcciones, instalaciones y obras realizadas en la vía pública con las empresas suministradoras de servicios públicos, que comprenderán tanto las obras necesarias para llevar a cabo la apertura de calicatas y pozos o zanjas, tendido de carriles, colocación de postes, canalizaciones, acometidas, y en general cualquier remoción del pavimento o aceras, como las que sean precisas para efectuar la reposición, reconstrucción o arreglo de lo que se haya destruido o deteriorado con las expresadas calas o zanjas, siempre que la

realización de cualquiera de las obras enumeradas necesite de la obtención de la correspondiente licencia de obras urbanísticas.

- La Base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a efectos el coste de ejecución material de aquélla, especificada en el presupuesto presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiere sido visado por el colegio oficial correspondiente; en otro caso, la base imponible será determinada por los técnico municipales, de acuerdo con el coste estimado del proyecto.

No forman parte de la base imponible el coste de redacción de proyectos y dirección de obras, el beneficio industrial, la cota del Impuesto sobre el valor añadido y la partida del presupuesto de seguridad e higiene.

- La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
- El tipo de gravamen será del 4%
- El impuesto se devenga en momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aún cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16;

Presupuesto de ejecución material: 3.571.850,40.-€

Aplicamos el tipo de gravamen (4%) al coste real y efectivo de la construcción, instalación obras (3.571.850,40.-€)

TOTAL: 142.874,02€

Tasa por recogida de basuras

Constituye el hecho imponible de la tasa, la prestación del servicio de recepción obligatoria de basura domiciliaria y residuos sólidos urbanos de viviendas, establecimientos hoteleros y locales donde se ejerzan actividades industriales o comerciales.

A tal efecto, se consideran basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos los restos y desperdicios de alimentación o detritus procedentes de la limpieza normal de locales o viviendas y se excluyen de tal conceptos los residuos de tipo industrial, escombros de obras, detritus humanos, materias y materiales contaminados, corrosivos, peligrosos o cuya recogida o vertido exija la adopción de especiales medidas higiénicas, profilácticas o de seguridad.

La base imponible de la tasa determinará en función de la naturaleza y destino de los inmuebles.

La cuota tributaria se determinará por aplicación de las siguientes tarifas (solo incluiremos las tarifas que afecten a este Estudio de Detalle)

CONCEPTO

A)VIVIENDAS

A.1.- En caso urbano principal: 8,68€

A.2.-Zonas residenciales, urbanizaciones y diseminados: 8,68€

H) APARCAMIENTOS, GARAJES Y COCHERAS

H.1.-Aparcamientos públicos: 237,36€

H.2.-Garajes colectivos: 48,64€

H.3.-Cocheras particulares: 4,37€

Tristemente se formará un Padrón en el que figurarán los contribuyentes afectados y las cuotas respectivas que se liquiden, por aplicación de la presente Ordenanza, el cual será expuesto al público por quince días a efectos de reclamaciones previo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y por pregones y edictos en la forma acostumbrada en la localidad.

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16;

En nuestro caso solo se tiene prevista la construcción de viviendas y sus garajes puesto que no tenemos conocimiento del equipamiento público que va a incorporar el Ayuntamiento en la parcela destinada al mismo.

Por lo que, teniendo en cuenta que hay un total de 69 viviendas y que la cantidad a pagar por vivienda es de 8,68€ al trimestre tendríamos un total de 598,92€.

Anualmente: 2.395,68€

En cuanto a garajes colectivos, habiendo 3 manzanas, la tarifa que le corresponde sería un total de 48,64€ al trimestre por cada uno.

En total de forma trimestral sería, 145,92€.

Anualmente: 583,68€

TOTAL: 2.979,36€

Tasa por Licencia urbanística

El hecho imponible de la tasa por licencias urbanísticas está constituida por la actividad municipal desarrollada con motivo de las construcciones, instalaciones u obras tendentes a verificar si las mismas se proyectan o realizan con sujeción a las normas urbanísticas de edificación y policía vigentes, en orden a comprobar que aquellas se ajusten a los Planes de Ordenación Urbana y demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación, todo ello como presupuesto necesario para el otorgamiento de la licencia.

Están incluidos en el hecho imponible:

- Las parcelaciones urbanas
- Los usos de carácter provisional
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública

La base imponible de la Tasa será:

La superficie de los rótulos o carteles de propaganda colocados en forma visible desde la vía pública.

En los rasantes supuestos: el valor catastral con que figure el bien en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Si este no figurase se tomará como valor del bien el que motivadamente fije la administración Municipal.

Los tipos de gravamen son los que se señalan en las siguientes tarifas: (solo apuntaremos la que nos concierne):

Tarifa 2ª

Se aplicará en los supuesto desapartado 1 del artículo 2.2.

Por cada parcelación urbana, sobre el valor catastral del terreno – 0,25 por cada 100.

Cuota mínima: 9,12€

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16;

La valoración catastral del suelo/m^2 en la zona comprando zonas colindantes sería de: 120€/m^2

Por lo que aplicado a nuestro Estudio de Detalle sería: 2.636.612,40€

TOTAL: 659.153,10€

<u>Tarifas deservicio de agua</u>

Regirán las siguientes tarifas por cada escalón de consumo individual (o usuario), resultando de este modo un determinado importe final que se incrementará posteriormente en el importe correspondiente al IVA de aplicación:

TARIFA

A) Abonos domésticos

Cuota de abono 20 m^3 (al trimestre): 4,94€
1er tramos: de 31 a 42 m^3: 0,29€
2º tramo: de 43 m^3 en adelante: 0,66€
Alquiler de contador por usuario al trimestre: 1,67€

B) Derechos de alta en contadores ya instalados: 7,47€

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16;

Número de viviendas aproximadamente:69

Consumo aproximado por persona 350l/día (0,35 m^3/día)

Promedio de personas por familia 3,6 habitantes

0,35 x 3,6 = 1,26 m^3/día familia completa

Los pagos se realizarán al trimestre por lo que se pagarán 90 días

1,26 m^3/día x 90 (días) = 113,4 m^3 consume una familia de 3,6 miembros al trimestre

Este consumo viene tarifado en

2º tramos: de 43 m^3 en adelante: 0,66€

Por lo que hay que pagar 74,844€ cada 3 meses + la cuota de abono (4,94€ cada 3 meses) = 79,784€ pagaría por el consumo de agua potable una familia normal al trimestre.

Anualmente: 319,136€

La tarifa total del consumo de agua potable sobre el número de viviendas sería de 22.020,384€ aproximadamente

Tarifas de servicio de alcantarillado

Las tarifas son trimestrales. (Solo haremos referencia a las que puedan afectar a este Estudio Detalle)

A. Viviendas: 2,71€

B. Hostelería

Bares, cafeterías con o sin restaurantes: 3,24€

C. Colegios y guarderías: 17€

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16;

Tenemos 69 viviendas por lo que sería un total de 186,99€

Anualmente: 747,96€

Hemos hecho referencia a otras opciones porque las consideramos factibles y bastante probables que se puedan dar en alguno de esos casos.

En el partado D, de hostelería, podemos considerar la hipótesis que se incorpore un bar o cafetería para dar servicio a los vecinos, en cuyo caso sería:

Anualmente: 12,96€

Así como factible sería la construcción de una guardería en la zona por lo cual debería pagar al ayuntamiento:

Anualmente 68€

TOTAL: 828,92€

<u>Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche</u>

A. Canon de mejora; 11,20% sobre tarifas de agua
B. Alquiler de contador propiedad del Ayuntamiento por usuario y trimestre: 1,76€
C. Derechos de enganche a la red de agua: 103,34€
D. Derechos de enganche a la red de alcantarillado 103,34€

Para el Estudio de Detalle del sector UNC-16;

Se le aplica el canon de mejora sobre las tarifas de agua, que anteriormente hemos calculado.

Por lo que el canon de mejora sería aplicando a 747,96€ que es el impuesto a pagar por las 69 viviendas de este Estudio de Detalle.

Canon de mejora: 83,77€

En cuanto al alquiler de contador de propiedad del Ayuntamiento por usuario y trimestre, la tasa a pagar sería de:

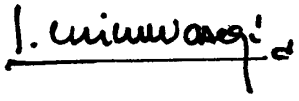
69 x 1,76 = 121,44 € al trimestre las 69 viviendas

Anualmente: 485,76€

Por lo que el Ayuntamiento de Santa Marta en relación a estos impuesto recaudaría en este Estudio de Detalle un total de:

TOTAL: 569,53€

Salamanca, Septiembre 2014



El Arquitecto

Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

TABLA RESUMEN

TASAS ANALIZADAS QUE RECAUDA EL AYUNTAMIENTO	CANTIDAD ESTIMADA €	PERIODO	GASTOS DEL AYUNTAMIENTO	CANTIDAD ESTIMADA €	PERIODO
Impuesto sobre bienes inmuebles	1.127.500€	ANUAL	Mantenimiento de zonas verdes	3.588,60€	ANUAL
Impuesto sobre actividades económicas			Alumbrado	487,50	ANUAL
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	142.874,02€	ÚNICA	Pavimentación	2.000	ANUAL
Impuesto por recogida de basuras domiciliaria	2.979,36€	ANUAL	Mantenimiento en general (no atribuible solo a este plan parcial)	36.000	ANUAL
Tasa por licencia urbanística	659.153,10€	ÚNICA			
Tasa por el suministro de agua	22.020,384€	ANUAL			
Tasa por el servicio de alcantarillado	828,92€				
Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche	569,53€	ANUAL			
TOTAL	**1.955.925,31€**		**TOTAL**	**42.076,10€**	

ANEXO VI

EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

ANÁLISIS DE RIESGOS

1.- OBJETO

En cumplimiento del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70, miércoles de 11 de abril de 2007) y, en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/1010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado.

Se realiza el presente estudio con el fin de dar cumplimiento a dicha observación y, justificar la solución de asignación de usos e indicación de medidas para evitar situaciones de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente.

Se procede al análisis de los siguientes riesgos:

Riesgos naturales:

- Riesgos sísmicos
- Riesgos geotécnicos
- Riesgos por inundación
- Riesgos por incendio

Riesgos tecnológicos:

- Transporte de mercancías peligrosas –carretera
- Nucleares
- Almacenamiento de sustancias peligrosas

2.- RIESGOS NATURALES

Para el estudio de los riesgos naturales se analizarán son aquellos elementos por los que el ámbito pueda verse afectado por episodios naturales de rango extraordinario.

2.1.- Riesgos sísmicos

En base a la normativa sismorresistente aprobada por el Decreto 3209/1974 de 30 de Agosto, donde se incluye la zonificación sísmica del territorio español, el ámbito objeto de estudio tiene un grado de intensidad V, encontrándose dentro de la Zona sísmica primera –de sismicidad baja-.

Esta norma establece que para las zonas de sismicidad baja no es necesario considerar las acciones sísmicas en las obras y servicios localizados en la zona sísmica primera.

Posteriormente y con el propósito de adecuar la normativa sismorresistente, se aprobó mediante el RD 997/2002 de 27 de Septiembre, la norma de construcción

sismorresistente en el que se identifica un Mapa de Peligrosidad Sísmica de todo el territorio nacional, calculado en base a la aceleración sísmica básica y al coeficiente de contribución K, que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terremotos posibles.

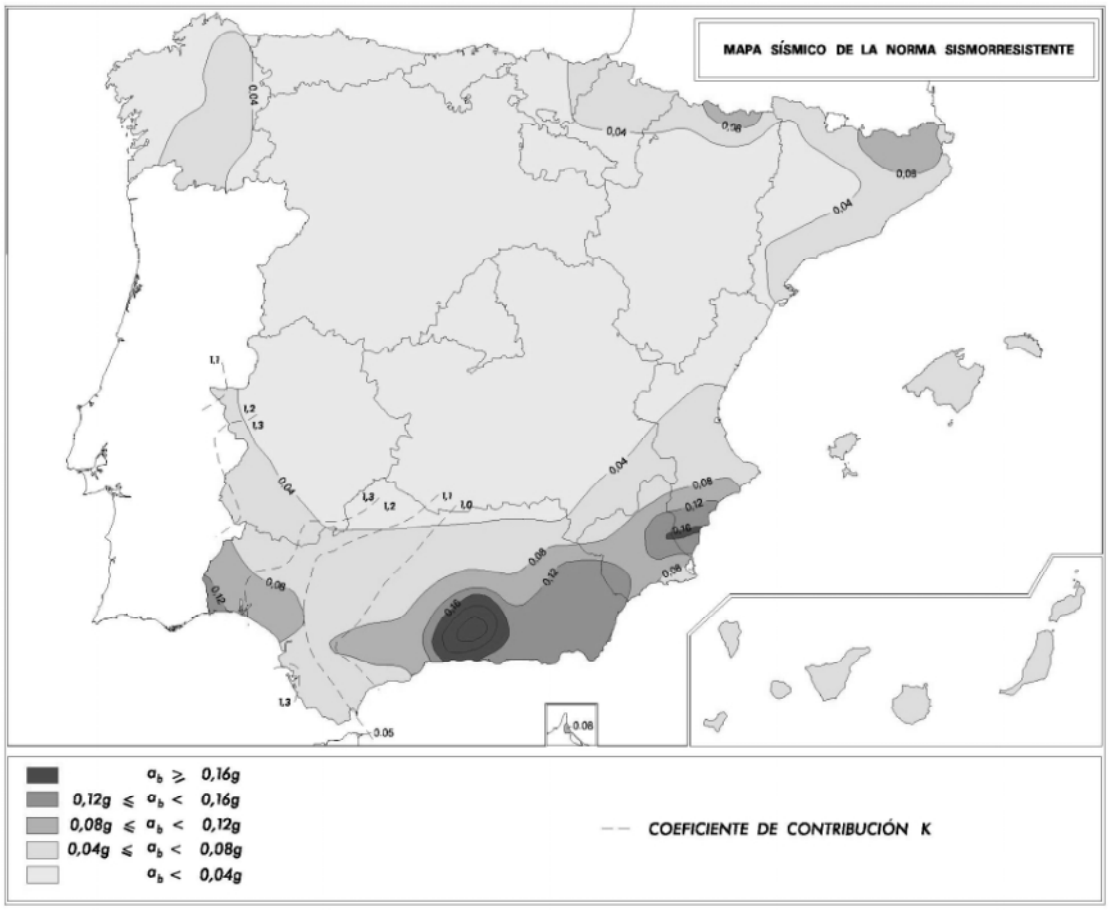


Figura 2.1. – Mapa de Peligrosidad Sísmica del el RD 997/2002

El área donde se localiza el ámbito se localiza en el área denominada de Aceleración Básica, por lo que no es obligatorio el cumplimiento de la normativa sismorresistente.

2.2.- Geotécnicos

Los riesgos producidos por los movimientos de tierras y presencia de arcillas expansivas intercaladas entre los materiales terciarios son los más frecuentes, ya que cualquier superficie puede estar expuesta a este tipo de empuje.

Las fuertes precipitaciones pueden ser los factores desencadenantes de la mayoría de estos desprendimientos en los que la litología juega un factor principal debido a su vulnerabilidad ante este tipo de proceso.

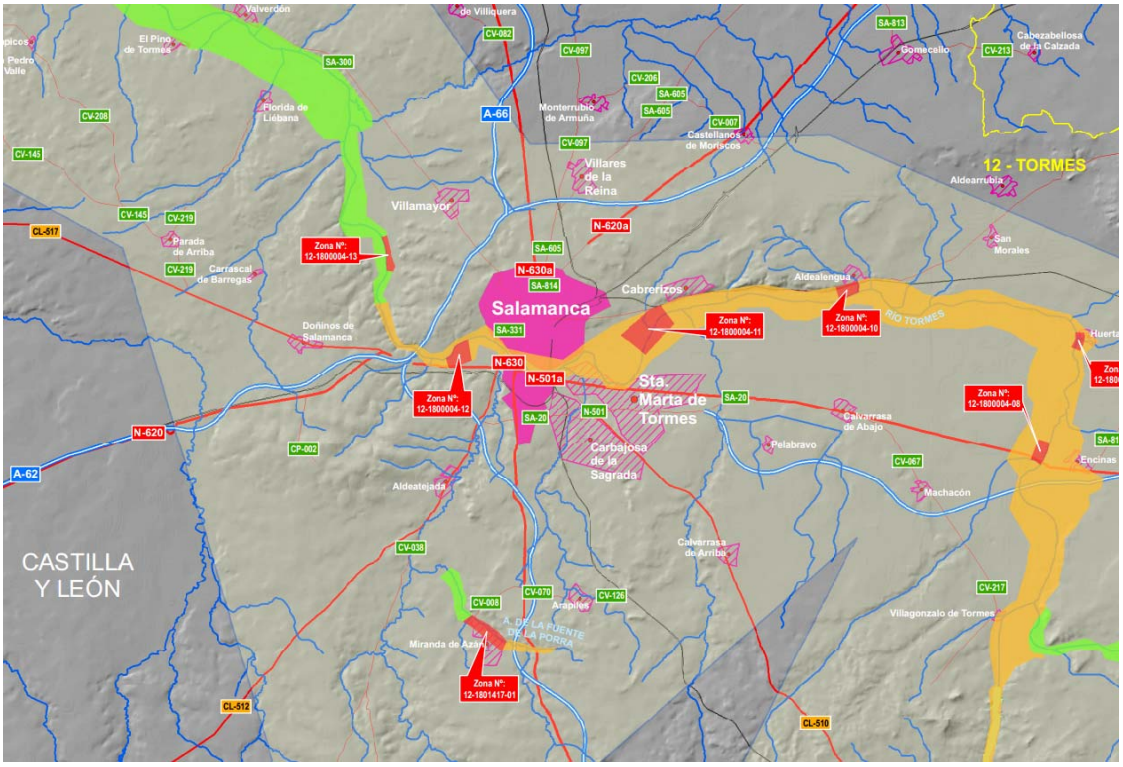
El riesgo de deslizamiento no afecta al ámbito objeto de estudio debido a que donde se producen estos fenómenos son áreas que tienen una difícil accesibilidad que no es compatible con ningún sector de desarrollo y se encuentran alejadas de la zona, por lo que no se identifica en el mapa de riesgos naturales. *(Ver estudio Geotécnico Anejo)*

2.3.- Inundación

El Real Decreto 903/2010 de 9 de Julio de Evaluación y Gestión de riesgos de inundación donde se regulan los procedimientos para realizar la evaluación preliminar del riesgo de inundación, los mapas de peligrosidad, riesgo y los planes de gestión de riesgo, transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/60/CE.

Esta evaluación permite identificar Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) dentro de la Cuenca Hidrográfica del Duero. La información elaborada por dicha evaluación incluye una fichas que se dividen en riesgo alto, medio, bajo, según el tramo estudiado.

En el ámbito de estudio se identifica el tramo del río Tormes con Riesgo Medio de Inundación.



Leyenda:

- Zonas con riesgo ALTO de inundación
- Zonas con riesgo MEDIO de inundación
- Zonas con riesgo BAJO de inundación

El Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León mediante la aplicación de los condicionantes de Peligrosidad determinados en el anexo IV de este, a nivel núcleo de población y, teniendo en cuenta el número de habitantes de los mismos (censo INE 2006), se ha establecido una matriz que permite clasificar cada uno de los núcleos de población de Castilla y León dentro de una de las tres categorías de riesgo poblacional (alto, medio o bajo).

Salamanca	Santa Marta de Tormes	Santa Marta de Tormes	11965	B	Medio
Salamanca	Santa Marta de Tormes	Valdelagua	1637	---	---

2.4.- Incendios

Se declaran zonas de alto riesgo de incendio, en el territorio de la Comunidad de Castilla y León, a los efectos indicados en el Artículo 48 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, todos aquellos terrenos que tengan la consideración de monte, conforme a lo previsto en el artículo 5 de la citada Ley y estén incluidos en los términos municipales que figuran en el Anexo de la presente Orden.Santa Marta de Tormes no está incluida en la clasificación.

Sin embargo, según el ISA de Santa Marta de Tormes (IMPRESO 22/02/2010) del PGOU el riesgo de incendio está presente en el Término municipal de Santa Marta de Tormes debido a la existencia de zonas de secano y eriales de alta combustibilidad.

El Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo y modificado por la Orden VIV/984/2009, de 15 de Abril, establece en su artículo 11 las exigencias básicas en caso de incendio (SI), cuyo objetivo consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del proyecto, construcción uso y mantenimiento. Dicho código, en la sección SI, cuenta con un apartado específico sobre intervención de bomberos el cual establece que se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios. En este apartado del Código Técnico se establecen las siguientes condiciones para zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales:

o Debe haber una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda prolongar un incendio del área forestal, así como un camino

o Con objeto de la necesidad de evacuación el sector deberá de disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales deberá cumplir las condiciones adecuadas para los vehículos de emergencia, que son las siguientes condiciones:

- Anchura mínima libre 3,5 metros.

- Altura libre mínima o de gálibo 4,5 metros.

- Capacidad portante del vial 20 KN/m².

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

Cuando no se pueda disponer de dos vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio, en el que se cumplirán las condiciones expuestas en el primer párrafo de este apartado 2.

El estudio de detalle cumple con las condiciones citadas anteriormente.

2.5.- Contaminación de aguas superficiales

Según el ISA de Santa Marta de Tormes (IMPRESO 22/02/2010) del PGOU el riesgo contaminación de aguas derivado de la actividad humana está presente en el Término municipal de Santa Marta de Tormes.

La contaminación de las aguas superficiales se produce fundamentalmente por vertidos urbanos e industriales. El riesgo de contaminación del agua subterránea depende de la vulnerabilidad de los mantos acuíferos a las diversas causas de contaminación. En los acuíferos libres se produce contaminación si existe en superficie depósito o aporte de sustancias tóxicas, o infiltración de aguas residuales de origen domestico, industrial, abonos, plaguicidas, etc.

3.- RIESGOS TECNOLÓGICOS

3.1.- Transporte de mercancías peligrosas – carreteras

De acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 2115/1998, de 2 de octubre, sobre transporte de mercancías peligrosas por carretera, y la actualización de la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas Estado (RIMP 2012) en el ámbito objeto de estudio, se incluye la autopista A-50 dentro de la Red de Itinerarios para mercancías peligrosas en su recorrido (Álvila (A-51) – Salamanca)

3.2.- Nucleares

En España se encuentran en funcionamiento 6 centrales nucleares, todas ellas en la península, 2 de las cuales disponen de 2 reactores cada una (Almaraz y Ascó), por lo que suman 8 reactores nucleares activos.

La central más próxima a nuestra zona de estudio es la de **Almaraz** en Cáceres, situada a más de 130 Km al sur, por lo que queda fuera del ámbito territorial del correspondiente Plan de Emergencia Nuclear Exterior de dicha central Aprobado mediante el acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de octubre de 2009.

Más cerca se encuentra la Fábrica de elementos combustibles de Enusa Industrias Avanzadas de Juzbado. El centro cuenta con una organización de Seguridad que garantiza la correcta operación de las instalaciones desde el punto de vista nuclear, físico, radiológico y ambiental. Realiza también una inversión continua en la renovación de equipos, optimización de los procesos, y mejora de los sistemas de seguridad.

Los riesgos nucleares por tanto son **INEXISTENTES**.

3.3.- Almacenamiento de sustancias peligrosas

Establecimientos SEVESO

La normativa SEVESO en España viene determinada por el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

En dicha normativa se realiza una diferenciación entre establecimientos afectados por por un nivel inferior y establecimientos afectados por un nivel superior, sometidos a unas obligaciones más exigentes. Esta diferenciación se basa, fundamentalmente, en la cantidad y peligrosidad de las sustancias presentes en el establecimiento lo que motiva un mayor riesgo para la población y el medio ambiente en caso de accidente. Por ello, los titulares de los establecimientos de nivel superior, además de cumplir las obligaciones del nivel inferior, tienen que elaborar un informe de seguridad y contar con un plan de emergencia exterior (PEE), elaborado por las Comunidades Autónomas.

De acuerdo con los datos publicados en la página www.jcyl.es, con fecha 6 de septiembre de 2012, se presentan los establecimientos afectados bajo la normativa SEVESO situados en Salamanca.

CÍA. LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS (CASTELLANOS DE MORISCOS)	Salamanca	Castellanos de Moriscos	Almacen de Gasolinas y gasoleos	SUPERIOR
BIOCARBURANTES DE CyL. (Abener Energ¡a)	Salamanca	Babilafuente	Producción de alcohol técnico deshidratado	INFERIOR
RECTICEL IBERICA SA (IBERFOAM, S.L.)	Salamanca	Ciudad Rodrigo	Fabricación espuma poliuretano	INFERIOR
REPSOL GAS (ALBA DE TORMES-SALAMANCA)	Salamanca	Alba de Tormes	Almacenamiento GLP	INFERIOR
REPSOL GAS (CIUDAD RODRIGO)	Salamanca	Ciudad Rodrigo	Almacenamiento GLP	INFERIOR
MIRAT, S.A.	Salamanca	Salamanca	Fábrica de ácidos, superfosfatos y abonos complejos	INFERIOR
PANELAIS PRODUCCIONES, SA	Salamanca	Huerta	Fabricación de paneles sanwich	INFERIOR

En la tabla anterior se observa que existe un establecimiento de nivel superior (Compañía Logística de Hidrocarburos), situado en Castellanos de Moriscos. Con fecha 14/11/2013 dichas instalaciones tienen aprobado el correspondiente Plan Especial de Protección Civil. Además existen otras instalaciones de nivel inferior con un radio cercano al municipio, por todo ello el riesgo derivado de almacenamiento de mercancías peligrosas en establecimientos SEVESO se considera **MEDIO**.

En el interior del Sector UNC-16, (según el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas) no estarán presentes sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en la columna 2 de las partes 1 y 2 del anexo I de este RD.

Otros

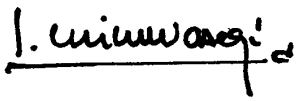
Actualmente existen según la página de la Junta de Castilla y León los siguientes gestores de residuos peligrosos autorizados para operaciones de almacenamiento:

EMPRESA	**NIMA**	**MUNICIPIO**
ALMACENES REVILLA S.L.	3700000004	BÉJAR
CHATARRAS Y DESGUACES SALAMANCA S.L.	3700039508	VILLARES DE LA REINA
DESGUACES Y RECICLAJES VILLANUEVA S.L.	3700040987	VILLARES DE LA REINA
METALÚRGICA DEL DUERO S.L.	3700000253	PEÑARANDA DE BRACAMONTE

MORALEJO TÉCNICA S.L.	3700000236	CANTALPINO
PRENSAL S.A.	3700000052	SALAMANCA
RECICLAJES SALAMANCA S.L.	3700000057	VILLARES DE LA REINA
RECUPERACIONES GARCÍA MORENO S.R.L.	3700000058	PEÑARANDA DE BRACAMONTE
RECUPERACIONES SANTA TERESA S.L.	3700000111	PEÑARANDA DE BRACAMONTE

El más próximo se sitúa en C/Calzada Toro, en el NE del municipio de Salamanca. Dada la distancia entre estas instalaciones y Santa Marta de Tormes, el riesgo derivado del almacenamiento de mercancías peligrosas en dicho establecimiento se considera **INEXISTENTE**.

Salamanca, Septiembre 2014



El Arquitecto

Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

ANEXO VII

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

ÍNDICE

A. Objeto del documento

A.1. Antecedentes
A.2. Objeto
A.3. Alcance. Carácter vinculante

B. Características y localización del proyecto

B.1. Generalidades
B.2. Localización
B.3. Descripción del proyecto

C. Descripción del entorno del proyecto

C.1. Climatología
C.2. Atmósfera y ambiente sonoro
C.3. Hidrología
C.4. Geología y edafología
C.5. Vegetación
C.6. Paisaje
C.7. Medio socioeconómico
C.8. Figuras de protección ambiental
C.9. Otras infraestructuras

D. Análisis del potencial impacto del proyecto

D.1. Principales acciones del proyecto
D.2. Identificación de impactos
D.3. Impactos en la fase de Planificación
D.4. Impactos en la fase de Construcción
D.5. Impactos en la fase de Explotación

E. Medidas de integración ambiental en el espacio y de gestión ambiental

E.1. Medidas generales de integración ambiental en el espacio
E.2. Medidas de gestión ambiental en el área comercial

F. Conclusión

A.- OBJETO DEL DOCUMENTO

A.1.- Antecedentes

La parcela sobre la que se pretende desarrollar el área comercial y las viviendas, según el Estudio de Detalle UNC-16, es la P-5, perteneciente los titulares registrales, Regino González Benayas, María Estrella Benito Hernández, Eva González Benito y Silvia González Benito, representada por Regino González Benayas, con DNI 07789980-H, mayor de edad, con domicilio en Salamanca en C/Asadería 13.

A.2.- Objeto

El presente documento tiene por objeto evaluar el impacto del proyecto del área comercial y viviendas sobre el medio ambiente, atendiendo a lo dispuesto en el segundo criterio del Art. 24 del Título II del Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios de Castilla y León.

A.3.- Alcance. Carácter vinculante

El presente documento, que da respuesta a los requerimientos establecidos en la normativa anteriormente citada, forma parte del proyecto de establecimiento de área comercial y viviendas.

El alcance del presente documento viene establecido en el segundo criterio del Art.24 del Capítulo I del Título II del Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León, donde se indica el contenido del mismo y al que se da cumplimiento a través de este informe de Integración Ambiental:

"… *impacto del proyecto en el medio ambiente teniendo en cuenta por un lado la necesidad de una gestión medioambiental adecuada al establecimiento, y por otro el respeto y la integración en el espacio preexistente al funcionamiento del establecimiento objeto del proyecto, incidiendo especialmente en la salvaguardia del paisaje y el respeto, en su caso, a los parajes tradicionales valiosos*".

B.- CARACERÍSTICAS Y LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

B.1.- Generalidades

- El Estudio de detalle define la ordenación de la finca situada en Carretera de Alba 4.

-Superficie registrada.: 24.137 m^2
-Superficie del sector real según escritura.: 22.117,22m^2

"SUPERFICIE INCLUIDA EN LA DESCRIPCIÓN REGISTRAL QUE CONSTITUYE VIAL PÚBLICO: No obstante la descripción registral mencionada, la finca tiene una superficie real, según reciente medición topográfica, de veintidós mil ciento diecisiete con veintidós (22.117 m^2) metros cuadrados. La diferencia entre la superficie registral y la real, se debe, exclusivamente, a que sobre parte de la finca originaria se ha ejecutado un vial público, pendiente de cesión al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, sin que esta circunstancia se haya hecho notar en el Registro de la Propiedad. (Transcripción de LA ESCRITURA).

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Salamanca, al tomo 2.086, libro 59 de Santa Marta de Tormes, folio 17, finca 966.".- Escritura fecha 11-12-2007.

-Superficie del sector según P.G.O.U.: 21.709 m^2
-Superficie del sector según reciente medición topográfica: 21.967,67 m^2

SUPERFICIE DEL SECTOR UNC-16

-Superficie (Bruta y Neta) del sector UNC-16 considerada en el Estudio de Detalle según reciente medición: 21.967,67 m^2

Se adjunta topográfico del sector UNC-16, Ver PI-3.

.

B.2.- Localización

El sector UNC-16 se ubica en el Término Municipal de Santa Marta de Tormes, limitando con el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada, ambos en la provincia de Salamanca.

El estudio de detalle define la ordenación de la finca situada en Carretera de Alba 4 (sector UNC-16 ROTONDA DEL TORMES SE) con una superficie considerada en el Estudio de Detalle de 2,1967 Hectáreas. Se ubica al oeste del núcleo urbano y tiene unas dimensiones aproximadas 160 x 120 m. Se delimita al noreste por la carretera de Alba, en su borde sureste por la C/Virgen de la Paloma, al noroeste por el sector UNC-15, al suroeste por el municipio de Carbajosa de la Sagrada.

Se trata de una zona de fácil accesibilidad y con un fuerte desarrollo urbanístico en materia residencial y comercial. Concretamente, el terreno sobre el que se pretende ubicar el Estudio de Detalle es de los pocos que aún quedan por urbanizar. Con todos sus servicios urbanísticos en su fachada norte y este, recientemente realizados.

El terreno está dispuesto en uno de los principales accesos a la capital salmantina, ubicándose entre el casco urbano de la misma y los principales desarrollos

residenciales, en continuo crecimiento en la margen sur del río Tormes, y equipamientos comerciales.

Es importante destacar la presencia de dos Centro Comerciales (Centro Comercial el Tormes y Parque Comercial Capuchinos) a menos de 300 m del área de actuación, así como de otras grandes superficies comerciales como son Decathlon, E.Lecrer y Norauto, todas ellas junto a la carretera N-501. Destaca asimismo, la cercanía al Polígono Industrial El Montalvo, ubicado a unos 200 metros.

A continuación se incluye una ortofoto en la que se parecía la zona objeto de actuación:



Fig 1: Situación del Estudio de Detalle UNC-16

B.3.- Descripción del proyecto

Se prevé la instalación de un área comercial y viviendas, ordenados de la siguiente forma:

El futuro área comercial se situará en la manzana 2 (M-2), contará con viviendas en la manzana colindante (M-1) se sitúan las parcelas de uso residencial P-1, P-2, P-3.

Es importante incidir en la inclusión de amplias zonas ajardinadas en el sector. La creación de estos espacios para el paseo y recreo delos transeúntes implica una mejora en la percepción visual del entorno.

A continuación se detallan las superficies de cada una de las parcelas implicadas en el Estudio de Detalle.

CUADRO RESUMEN, APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Viv. Colectiva libre	Nº viv.	Superficie
P3	41	2.604,56
Viv. Colectiva con protección	Nº viv.	Superficie
P1 Pública	8	913,96
P2 Privada	20	1.409,96
Equipamiento privado		Superficie
Tc/EQr – P4	-	2.000
TC – P5	-	6.000
Equipamiento público		Superficie
EQp P-6	-	956,41
Servicios Urbanos		Superficie
SU P-8	-	33,53
Espacios Libres públicos		Superficie
ELp P-7	-	1.435,44
Aparcamientos y viales	Nº plazas	Superficie
Viario Aparcamientos	- 104	6.613,81
Minusválidos	3	
Total Sup. Con aprovechamiento lucrativo		**12.928,48 m^2**

Edif. Residencial/otros usos	Coef. Pond	Aprov. Pond.
3.172,35	1	3.172,35
Edif. Residencial/otros usos	Coef. Pond	Aprov. Pond.
956,58	0,90	860,92
822,48	0,90	740,23
Edif. Residencial/otros usos		Aprov. Pond.
1.835,66	1	1.835,66
2.000	1	2.000
Edificabilidad 8.787,07 m^2		

Total aprov. Medio
8.609,16
Aprov. Medio/Sup. bruta Sector
8.609,16/21.967,67=0,3919

CUADRO RESUMEN, APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO

Viv. Colectiva libre	Nº viv.	Superficie		
P3	41	2.604,56		
Viv. Colectiva con protección	Nº viv.	Superficie		
P1 Pública	8	913,96		
P2 Privada	20	1.409,96		
Equipamiento privado		Superficie		
TC/EQr – P4	-	2.000		
TC – P5	-	6.000		
Equipamiento público		Superficie		
EQp – P6	-	956,41	Coef. edificabilidad	Edificabilidad
Servicios Urbanos		Superficie	0,35	334,74
SU – P8	-	33,53	Coef. edificabilidad	Edificabilidad
Espacios Libres públicos		Superficie	1	33,53
ELp – P7	-	1.435,44	Coef. edificabilidad	Edificabilidad
Aparcamientos y viales	Nº plazas	Superficie	0,05	71,77
Viario	-	6.613,81		
Aparcamientos	104			
Minusválidos	3			**Edificabilidad 440,04 m^2**
Total Sup. Con aprovechamiento no lucrativo		**9.039,19 m^2**		

B.2.2.- Infraestructuras

a) Accesos



Fig 2: Vista aérea de la zona

El principal acceso a la zona sobre la que se pretende desarrollar el futuro Estudio de Detalle tiene lugar desde la rotonda que enlaza:

-La carretera de Madrid (N-501), que procede directamente de la ciudad de Salamanca.

-La carretera de Alba de Tormes (CL-510)

Por otro lado, ubicándose al margen sur de la carretera de Alba, destacar los accesos:

-Desde la C/ Virgen de la Paloma

-Desde la propia Carretera de Alba

La ubicación del Estudio de Detalle se trata de una zona fácilmente accesible tanto desde Salamanca ciudad (a unos 5 minutos en coche) como desde otros núcleos de alrededores, como son Carbajosa de la Sagrada, Santa Marta de Tormes, Valdelagua,…

b) Abastecimiento de agua

El suministro de agua al Estudio de Detalle se realizará desde la Red General de abastecimiento municipal, destinado su consumo al suministro de las viviendas y en el área comercial fundamentalmente al agua de los sanitarios, al agua utilizada en las instalaciones y al riego de las zonas ajardinadas de todo el sector.

c) Saneamiento de agua

Se contará con red separativa de aguas residuales, recogiéndose por un lado las aguas sanitarias y por otro lado, las aguas pluviales procedentes de la zona de aparcamiento y viales del sector.

d) Otras instalaciones

Las instalaciones del Estudio de Detalle contarán así mismo con alumbrado y conexión:
- eléctrica
- telefónica
- de telecomunicaciones
- de gas,…

C.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO DEL PROYECTO

C.1.- Climatología

La caracterización climática representativa del entorno del área de estudio se basa en la estación termopluviométrica de Salamanca “Observatorio” (nº 2870), siendo esta la estación más próxima (a unos 2 Km en dirección sureste) en el Municipio de Santa Marta de Tormes. Dicha actuación se sitúa a 782 metros de altitud sobre el nivel del mar.

Encuadrada dentro de la cuenca del Duero, el área de estudio participa desde el punto de vista climático de alguna de las características propias del clima mediterráneo, concretamente del tipo de clima determinante en la zona, según la clasificación de Papadakis, es mediterráneo templado.

La temperatura media anual oscila en torno a los 12 °C, siendo el mes de julio el más caluroso (21,2 °C) frente al mes de diciembre, en el que se registra una media de tan solo 4,40 °C. la oscilación térmica anual es, por tanto, elevada, situándose en torno a los 16,8 °C. Los inviernos son fríos con frecuentes heladas (7 meses de frío o heladas) mientras que los veranos son por lo general calurosos y secos, con máximas entorno a los 30 °C, pero con una temperatura media mínima del mes más frío de 0,30 °C.

En lo relativo a la pluviosidad, se observan precipitaciones de 455,10 mm anuales, distribuidas de forma bastante irregular a lo largo del año, destacando mínimos en verano y máximos en invierno.

C.2.- Atmósfera y ambiente sonoro

C.2.1.- Calidad atmosférica

Dado que se trata de una zona periurbana del núcleo de Salamanca, las principales fuentes de emisión de contaminantes a la atmósfera en la zona son la circulación de vehículos a motor en la N-501 que discurre junto a las parcelas, además de las emisiones que pudieran asociarse con las industrias implantadas en el Polígono Industrial “El Montalvo”, ubicado a unos 200 m.

En cuanto a los límites legales establecidos en relación a los principales contaminantes atmosféricos, en octubre de 2002 se aprobó el Real Decreto 1073/2002 sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono. Este Real Decreto introduce nuevos valores límite de inmisión, algunos de los cuales son de aplicación a la entrada en vigor del Real Decreto y para otros se establecen fechas límites para su cumplimiento.

Por otro lado, en 2003 se aprueba el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente. En este Real Decreto se establecen valores objetivos de concentraciones de ozono para proteger tanto la salud de las personas como la vegetación, que deben alcanzarse en el presente año, así como objetivos más estrictos que habrían de conseguirse a largo plazo. Asimismo, se regulan los umbrales de información y de alerta para las concentraciones de ozono, con la finalidad de que

las Administraciones Públicas competentes suministren la correspondiente información a la población y a la Administración Sanitaria.

Próxima a la zona de actuación se localiza una estación de control de la calidad de aire, denominada “Salamanca 4”, ubicada en el Barrio de San José y destinada a la medida de la calidad del aire de fondo en una zona urbana. Según el informe de Calidad de Aire de 2008, publicado por la Junta de Castilla y León, los resultados obtenidos en la citada estación se detallan a continuación:

Tabla 1: Valores de calidad del aire en la Estación de Salamanca 4

Dióxido de nitrógeno (NO_2)	PERCENTIL 98 de los valores medios horarios o por períodos inferiores a la hora, tomados a lo largo de todo el año desde 01-01 al 31-12 **Valor límite 200 µg/m^3**	81
	PERCENTIL 50 de los valores medios horarios o por períodos inferiores a la hora, tomados a lo largo de todo el año desde 01-01 al 31-12 **Valor límite 50 µg/m^3**	20
	PERCENTIL 50 de los valores medios horarios o por períodos inferiores a la hora, tomados a lo largo de todo el año desde 01-01 al 31-12 **Valor límite 135 µg/m^3**	81
Ozono (O_3)	Máximo de las medias octohorarias del día, que no deberá superarse más de25 días por cada año civil de promedio en un período de3años (Año 2010) **Valor objetivo para la protección de la salud humana 120 µg/m^3**	10

Fte: Informe de la Calidad del aire encastilla y León. Año 2008

Como se puede apreciar, en el 2008 en Percentil 98 de NO2 no ha superado el valor límite de 200 µg/m^3 ni el valor guía de 135 µg/m^3. En cuanto al percentil 50, el valor para el período analizado se sitúa también por debajo del valor guía, establecido en 50 µg/m^3.

En cuanto a los niveles de ozono, no sea superado el valor objetivo de 120 µg/m^3. De todos modos, el cumplimiento de estos valores objetivos sea comenzado a verificar a partir del presente año.

Por otro lado, la estación no supera en ninguna ocasión el umbral de información a la población de 180 µg/m^3, considerándose el valor medio en una hora.

Atendiendo a los niveles obtenidos se puede indicar que la calidad del aire del entorno en la zona es óptima.

C.2.2.- Ambiente sonoro

En cuanto al ambiente sonoro, actualmente los principales focos de emisión se deriva del tráfico asociado a la Carretera de Alba que discurre junto a la zona de actuación, presentando importantes intensidades de tráfico en determinadas franjas horarias.

El Estudio de Detalle se ubicará próximo a las zonas residenciales, por lo que se atenderá al cumplimiento de valores límite en materia de ruidos según lo establecido por la Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León.

En las mediciones realizadas en el Parque Comercial Los Capuchinos, se ha podido contrastar que los mayores niveles de ruido en horario diurno se recogen en la parte frontal del Centro, por la fuerte influencia del tráfico de la N-501 y del propio aparcamiento.

En cuanto al horario nocturno, los mayores niveles de ruido provienen de maquinaria, si bien no se ha determinado con exactitud si la maquinaria procedía de la cubierta del centro o de las viviendas colindantes.

En el transcurso de las mediciones realizadas en el centro, no se detectó de forma clara ruido proveniente de maquinaria en cubierta. En cuanto al muelle de carga y las máquinas de compactación de basura del centro, se localizan alejados de zonas sensibles consiguiendo así evitar molestias a la población.

Las mediciones más problemáticas se han observado en las zonas próximas a viviendas y en zonas en las que se ubica maquinaria, superando los niveles establecidos en la Ley de Ruidos (55 dBA en horario diurno y 45 dBA en horario nocturno), puesto que los límites sonoros establecidos en zonas residenciales son más restrictivos que en el resto de zonas.

Atendiendo a los resultados obtenidos en las mediciones del Parque Comercial Los Capuchinos, se puede concluir que para una adecuada planificación deberían incluirse los focos más ruidoso alejados de las áreas de viviendas, así como una correcta ubicación de la maquinaria susceptible de generar mayores emisiones sonoras y que cumpla con medidas de reducción de ruido en las propias máquinas de forma que no se vea afectada la calidad sonora de las inmediaciones del Centro.

C.3.- Hidrología

La zona de estudio pertenece a la subcuenca del río Tormes, uno de los principales afluentes del río Duero. El río Tormes discurre a unos 600 m de la zona sobre la que se pretende ubicar el proyecto, si bien, no se verá afectado de forma directa por el desarrollo del proyecto.

C.4.- Geología y edafología

Según el Mapa Geológico y Minero de Castilla y León (hojas 478) los materiales presentes en el área de estudio se corresponden con materiales del Terciario en general permeables. Concretamente se trata de los siguientes.

- Gravas, arenas y limos. Se trata fundamentalmente de suelos arenosos emplazados en terrazas bajas que pertenecen al Holoceno.
- Arcosas y gravas arcósicas. Pertenecientes al Oligoceno – Mioceno inferior.

La zona de estudio se localiza en el ángulo suroccidental de la cuenca del Duero, en la submeseta septentrional. La orografía representada en la hoja 478 es en general muy plana, rompiéndose con el trazado del río Tormes y de la ribera del Arroyo de Manganeses.

En lo que a edafología se refiere, dentro del área de estudio se diferencian los siguientes tipos de suelo, según el Mapa de Suelos de Castilla y León (1.998):

- Fluvisol calcáreo
- Cambisoldistírco

Los fluvisoles son suelos desarrollados a partir de depósitos aluviales recientes, que no tienen otros horizontes de diagnóstico, más que el horizonte A ócrico, un horizonte H místico o un horizonte sulfúrico. Son suelos característicos de las vegas de los ríos que no presentan un grado de evolución apreciable, pero desde el punto de vista agrario son las más fértiles de la región, por lo que se cultivan más interesantemente que los correspondientes a otras unidades. Se caracterizan por presentar escasa pendiente, así como una textura homogénea a lo largo del perfil, además de ser un área con peligro de inundaciones con posible pérdida de cosechas y erosión del suelo. Los **Fluvisoles**, concretamente los de tipo **calcáreo,** asociados al río Tormes.

Los Cambiosoles son suelo con un horizonte B cámbico y ningún otro horizonte de diagnóstico a excepción de un horizonte A ócrico o úmbrico, un horizonte cálcico o uno gípsico; el horizonte cámbrico puede faltar cuando existe un horizonte A húmico que tiene más de 25 cm de espesor. En general son suelos que se forman o pueden formarse sobre cualquier litología, tanto silícea como caliza. Concretamente, el tipo de cambisol presente en la zona de estudio es el **dístrico**, caracterizado por ser un suelo ácido con bajo hasta regular contenido en bases.

C.5.- Vegetación

C.5.1.- Vegetación Potencial

La vegetación potencial de una zona se refiere a la continuidad vegetal estable que existiría en un área dada tras una sucesión geobotánica natural, es decir, si el hombre dejase de influir y alterar los ecosistemas. En la práctica se considera la vegetación potencial con sinónimo de climax e igual a la vegetación primitiva (aún no alterada) de una zona concreta.

Según el Mapa de Series de Vegetación de España (1:400.000) de Rivas-Martinez, S. (1987) la división corológica en el área de actuación se encuentra dentro de la Región Mediterránea, Subregión Mediterránea Occidenta, Superprovincia Mediterráneo-Iberoatlántica, Provincia Carpetano-Ibérico-leonesa, Sector Salmantino.

No obstante, se debe distinguir entre la vegetación potencial correspondiente a las series climatófilas, que es la que se desarrolla sobre suelos que sólo reciben el agua de lluvia; y la correspondiente a las series edafófilas (comunidades permanentes) que son las que prosperan en suelos o medios excepcionales (por lo general, suelos que difieren respecto a la media en cuanto a niveles de humedad edáfica).

a) Serie climatófila

Serie 24b. Serie supra-mesomediterránea salmantina, lusitano-duriense y ornesano-sanabriensesilicícola de Quercusrotundifolia o encina (Genistohystricis-Quercetorotundifoliaesigmetum) V.P. Encinares.

b) Serie edofófila

Geomegaseriesriparias mediterráneas y regadíos.

Esta serie se corresponde fundamentalmente con olmedas, choperas y saucedas de carácter hidrófilo de porte arbóreo y arbustivo, viéndose actualmente representada en las orillas del río Tormes.

C.5.2.- Vegetación Actual

La zona sobre la que se pretende desarrollar el Estudio de Detalle se encuentra altamente influenciada por la mano del hombre y muy lejos, de su óptimo climático debido a la intensa actividad humana que se ha llevado a cabo en la misma. Esto hadado lugar a una intensa alteración de la cobertura vegetal natural y potencial de la zona.

Los terrenos incluidos en el área directamente afectada por el Estudio de Detalle no cuentan con un valor florístico destacable, tratándose en general de vegetación ruderal y especies herbáceas anuales de tipo gramíneas, Lavandulastoechas, Papaversp., PlantagoLanceolata, Achilleamillefolium, Daucus carota, Taraxacumofficinale, Bellisperennis,… Mencionar además, la presencia de algún pie de pino piñonero (Pinuspinea), de chopo demedio y bajo porte (Populusnigra) y de plátano de sombra (Platanus hispánica) en el extremo noroeste del área de actuación. Si bien en algunos casos los árboles se encuentran en avanzado estado de deterioro.

La parcela en la que se pretende instalar el área comercial y viviendas, a pesar de la existencia del Convento de los Capuchinos, se trata de una zona sin explotar y de escaso valor florístico y ecológico, en las que domina la presencia de vegetación ruderal, herbáceas y algún pie suelto de pino piñonero, chopo o plátano de sombra.

En las inmediaciones del sector, intercalados entre infraestructuras nos encontraos con cultivos agrícolas, tanto de secano como de regadío, y de eriales improductivos intercalados entre las infraestructuras.

Igualmente se puede hacer alusión a la presencia de jardines particulares en algunas de las edificaciones próximas al E.D., como puede ser el jardín del Hotel Emperatriz situado en el Sector colindante UNC-15.

Se ha procedido a la revisión documental y cartográfica de los hábitats naturales en la zona directamente afectada por el proyecto. Según el Atlas de los hábitats naturales y seminaturales de España" elaborado por la Dirección General de la Conservación de la Naturaleza del Ministerio de Medio Ambiente, Medio rural y Medio Marino, en el área de actuación no existe coincidencia con ningún polígono que presente hábitats incluidos en la Ley 42/2007, de 13dediciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Únicamente resultan destacables algunos polígonos catalogados como hábitats en algunas de las zonas de ribera del Río Tormes, si bien dada la distancia a la que se localizan de las parcelas de actuación, en ningún momento van a verse afectados por la actividad del área comercial y de las viviendas dada la distancia. Estos hábitats son los que se detallan a continuación:

Código UE	Hábitat	Descripción del Hábitat	Prioritario
92A0	Salicineotrichae-Populetumnigrae T.E. Díaz & Penas in Rivas Martínez, T.E. Díaz, Fernández-González, Izco, Loisi, Lousã& Penas 2002	Bosques galería de Salix alba y Populus Alba. Alamedas	no
91E0	Galio broteriani-Alnetumglutinosae Rivas-Martínez, Fuente & Sánchez-Mata 1986	Bosques aluviales de Alnus Glutinosa y Fraxinusexcelsior (Alno-Padion, Alnionincanae, Salicionalbae). Alisedas	si

C.6.- Paisaje

El paisaje se produce como resultado de la combinación de factores como geomorfología, clima, vegetación, fauna, agua, etc. Así como el grado de incidencia de las alteraciones de tipo natural y de las modificaciones antrópicas que existen en una zona. El paisaje es un elemento complejo que resulta de las interacciones de los otros elementos del medio y de la apreciación que de las mismas se realiza.

La zona de objeto de actuación se encuentra situada en la zona sureste de la capital salmantina, por debajo de la N-501 y de la Carretera de Alba, lindando con el Término Municipal de Carbajosa de la Sagrada y próximo al núcleo urbano de Salamanca.

Se trata de un paisaje muy poco complejo, dominado por la existencia de numerosas infraestructuras humanas y edificaciones. Destaca en este sentido, la presencia de actividades comerciales y el uso residencial, así como importantes vías de comunicación que se extienden en la zona de estudio.

C.6.1.- Descripción de las unidades perceptivas o paisajísticas

Para la correcta aplicación y valoración del impacto paisajístico del proyecto, es necesaria la división del territorio en unidades, identificando las unidades paisajísticas cuya respuesta visual sea homogénea, aunque ésta dependerá siempre del nivel de detalle empleado. Asimismo, la identificación de unidades homogéneas facilita en gran medida el tratamiento de la información, al tiempo que permite extraer conclusiones que se pueden aplicar a cada una de las unidades.

No se ha considerado necesaria la realización de cuencas visuales, puesto que se trata de una zona completamente antropizada con infraestructuras similares a las que se pretende desarrollar y que se encuentran completamente integradas con la unidad en la que se localizan.

Se ha definido de modo general las siguientes unidades:

a) Unidad 1 – Riberas

La presencia próxima del Río Tormes lleva asociada una franja de vegetación ribereña que otorga un gran valor paisajístico a esta ciudad. Se trata de una unidad de elevada calidad, atendiendo a su naturalidad.

Cromáticamente, esta zona se caracteriza por la variación de la tonalidad, debido al carácter caducifolio delas frondosas que lo componen. Así, dominan los tonos verdosos a lo largo de parte del año y las texturas variables. Durante el invierno el color se torna marronáceo como consecuencia de la caída de las hojas de los árboles. Lo más significativo de la ribera es el contraste cromático que existe en comparación con las zonas antrópicas y el sector sobre el que se pretende instalar el área comercial y las viviendas.

b) Unidad 2 – Cultivos y eriales

Se engloban dentro de esta unidad todos los cultivos, bien sean de secano o de regadío, y eriales de área de estudio, entre los cuales puede encontrarse algún pie de árbol diseminado.

La parcela en la que se pretende instalar el área comercial y viviendas, a pesar de la existencia del Convento de los Capuchinos, se trata de una zona sin explotar y de escaso valor florístico y ecológico, en las que domina la presencia de vegetación ruderal, herbáceas y algún pie suelto de pino piñonero, chopo o plátano de sombra. Esta unidad tendrá una y otra tonalidad según la época del año, confiriendo el paisaje unas características más o menos variables.

c) Unidad 3 – Zonas antrópicas

Esta unidad se encuentra constituida por los elementos originados directamente por la intervención humana sobre el territorio, como son las infraestructuras lineales de transporte (N-501, Carretera de Alba), el Polígono Industrial el Montalvo, los centros comerciales próximos (El Tormes y Capuchinos), así como las viviendas agrupadas en urbanizaciones o en núcleos de población.

Los elementos presentes en esta unidad establecen divisorias y fragmentan el espacio. Asimismo, el color predominante para esta unidad está integrado por tonos oscuros de diversa naturaleza, confiriéndole a la unidad un valor paisajístico bajo.

Dentro de las zonas antrópicas es preciso mencionar aquellos parajes tradicionales valiosos próximos al área directamente afectada por el proyecto. En el municipio de Santa Marta de Tormes se localizan como zona catalogada como Suelo Rústico de Protección Cultural, el yacimiento arqueológico de Valdelagua, aunque no localiza próximo al área de ubicación del proyecto.

Por otro lado atendiendo al Catálogo de Bienes Protegidos de la Junta de Castilla y León, no existe ningún bien de interés cultural en el municipio de Santa Marta de Tormes, ni en el colindante de Carbajosa de la Sagrada. Los bienes más cercanos a la zona directamente afectada por el proyecto se ubican en la ciudad de Salamanca y distan la menos 2 Km de la misma. Se presenta anexo de Informe Arqueológico realizado por los arqueólogos Manuel Carlos Jiménez y Ana Rupidera.

El casco antiguo de la ciudad de Salamanca cuenta con la presencia de un gran número de BIC (Bien de Interés Cultural) y es un destino turístico destacado por su historia y paisaje arquitectónico. En el casco histórico nos encontramos impresionantes edificios de estilo gótico, romanesco, moro, renacentista y barroco. Entre los diversos monumentos existentes, merecen especial mención la Catedral

Vieja de Santa María y la Catedral Nueva Asunción de la Virgen, distinguiéndose ambos desde la zona de actuación.

C.6.2.- Valoración de unidades de paisaje

La valoración de las unidades se realiza mediante tres variables que son la calidad visual, la fragilidad y la accesibilidad visual. Se ha llevado a cabo mediante el uso de indicadores cualitativos, cuyas estimaciones han sido traducidas a cifras para ser introducidas en fórmulas que arrojan un resultado numérico. Este resultado se clasifica en categorías atendiendo a los rangos de valores establecidos. Los indicadores utilizados, la regla usada para la normalización de las estimaciones cualitativas, las fórmulas empleadas y los rangos usados para la clasificación en categorías son los siguientes:

a) Valoración de la calidad visual

La calidad visual (CAP) se ha valorado a través de sus tres componentes: calidad visual intrínseca (CVI), la calidad debida a posibilidad de observación de vistas del entorno (VED) y a la calidad debida a la posibilidad de observación de vistas de fondo escénico (FE).

La fórmula para calcular la calidad visual es:

$$\mathbf{CAP= 0,33 \times (1,2 \times CVI + 0,9 \times VDE + 0,9 \times FE)}$$

La calidad visual intrínseca (CVI) se considera atractivo visual que se deriva de las características propias del entorno, desde el punto donde se encuentra el observador.

Se ha estimado por el uso de tres indicadores:

- BIC, la presencia de Bienes de Interés cultural
- AGU, la presencia singular de masas de agua
- VEG, la importancia de la cubierta vegetal

La estimación de estos indicadores admite dos posibilidades: SI, a la que corresponde un valor normalizado de1, y NO con un valor normalizado de 0.

La fórmula usada para valorar la calidad intrínseca es la siguiente

$$\mathbf{CVI = 0,33 \times (0,75 \times BIC + AGU + 1,25 \times VEG)}$$

La calidad intrínseca se clasifica en alta, media o baja, según el resultado de la fórmula anterior con el criterio recogido en la siguiente tabla:

Tabla 2: Clasificación de los resultados en los algoritmos en categorías

Intervalos	Clasificación
0 – 0,30	Baja
0,30 – 0,70	Media
0,70 - 1	alta

En la tabla quedan representados las estimaciones de los indicadores, su valor normalizado y el valor de la calidad visual intrínseca para las unidades de paisaje descritas.

Tabla 3: Valoración de la calidad intrínseca para las unidades de paisaje

Unidad	Indicadores						Calidad intrínseca	
	BIC		AGU		VEG			
Riberas	No	0	Sí	1	Sí	1	0,74	ALTA
Cultivos y eriales	No	0	No	0	No	0	0,00	BAJA
Zonas antrópicas	Sí	1	No	0	No	0	0,25	BAJA

La calidad visual por vistas directas (VDE), determina la posibilidad de observación de elementos visualmente atractivos en el ámbito de estudio desde el punto de vista de observación.

Para ello se ha estimado el uso de tres indicadores:

- VEE, la visión de vegetación
- VBI, la visión de Bienes de Interés Cultural
- ANT, visión de elementos antrópicos.

La estimación de estos indicadores o factores, VEE y VBI admite dos posibilidades: SI, a la que corresponde un valor normalizado de 1, y NO, con un valor normalizado de 0.

El indicador ANT presenta una normalización distinta: SI, con un valor normalizado de 0 y NO con un valor normalizado de 1.

La fórmula usada para valorar la calidad por vistas directas es la siguiente:

$$VED = 0,33 \times (1,25 \times VEE + 0,75 \times VBI + ANT)$$

La calidad por vistas directas se ha clasificado en alta, media o baja, según el resultado de la fórmula anterior, con el criterio recogido en la siguiente tabla:

Tabla 4: Clasificación de los resultados de los algoritmos en categorías

Intervalos	Clasificación
0 – 0,30	Baja
0,30 – 0,70	Media
0,70 - 1	alta

Con todo se ha realizado una tabla con las estimaciones de los indicadores, su valor normalizado y el valor de la calidad por vistas directas para las unidades de paisaje, que a continuación se muestra:

Tabla 5: Valoración de la calidad por vistas directas para las unidades de paisaje

Unidad	Indicadores						Calidad por vistas directas	
	BIC		AGU		VEG			
Riberas	Sí	1	Sí	1	Sí	1	0,66	MEDIA
Cultivos y eriales	Sí	1	Sí	1	Sí	1	0,66	MEDIA
Zonas antrópicas	Sí	1	Sí	1	Sí	1	0,66	MEDIA

La calidad visual por el fondo escénico (FE), evalúa las características que tiene el horizonte visual. Se ha estimado por el uso de seis indicadores

- EDE, la visión de elementos detractores. Dos opciones en la estimación SÍ, normalizado a 0 y NO normalizado a 1.
- ALT, la altitud del horizonte. Tres opciones en la estimación, ALTA normalizada a 1, MEDIA normalizada a 0,5 y BAJA normalizada a 0.
- AGH, la visión de masas de agua. Dos opciones en la estimación, SÍ normalizada a 1 y NO normalizada a 0.
- ABI, la visión de Bienes de Interés Cultural. Dos opciones de estimación, SÍ normalizado a 1 y NO normalizado a 0.
- A, la visión de masas arboladas. Dos opciones en la estimación, SÍ normalizado a 1 y NO normalizado a 0.
- B, el grado de diversidad de la vegetación vista. Tres opciones en la estimación, ALTA normalizada a 1, MEDIA normalizada a 0,5 y BAJA normalizada a 0.

La fórmula usada para valorar la calidad por el fondo escénico es la siguiente:

$$FE = 0,2 \times [EDE + ALT + AGH + ABI + 0,5 \times (0,75 \times A + 1,25 \times B)]$$

La calidad por el fondo escénico se ha clasificado en alta, media o baja, según el resultado de la fórmula anterior, con el criterio recogido en la siguiente tabla.

Tabla 6: Clasificación de los resultados de los algoritmos en categorías

Intervalos	Clasificación
0 – 0,30	Baja
0,30 – 0,70	Media
0,70 - 1	alta

En la siguiente tabla están indicados las estimaciones de los indicadores, su valor normalizado y el valor de la calidad por el fondo escénico para las unidades de paisaje:

Tabla 7: Valoración de la calidad por el fondo escénico para las unidades de paisaje

Unidad	Indicadores												Calidad intrínseca	
	EDE		ALT		AGH		ABI		A		B			
Riberas	Sí	0	BAJA	0	Sí	1	Sí	1	Sí	1	ALTA	1	0,60	MEDIA
Cultivos y eriales	Sí	0	BAJA	0	Sí	1	Sí	1	Sí	1	MEDIA	0,5	0,54	MEDIA
Zonas antróp.	Sí	0	BAJA	0	Sí	1	Sí	1	Sí	1	MEDIA	0,5	0,54	MEDIA

En la valoración de la calidad visual por vistas directas y por el fondo escénico hay que hacer referencia al concepto de transparencia visual, o posibilidad de ver a través de la unidad de paisaje analizada. Las unidades con poca transparencia visual no permiten la contemplación de las vistas directas ni del fondo escénico. En el caso del paisaje que nos ocupa la transparencia varía en las distintas unidades, considerándose alta en la unidad de cultivos y eriales y baja en las unidades de ribera y zonas antrópicas.

Para la valoración global de la calidad paisajística, se incluyen los valores calculados anteriormente de calidad visual intrínseca (CVI), vistas directas del entorno (VDE) y fondo escénico (FE), para aplicar finalmente la siguiente fórmula:

$$\mathbf{CAP = 0,33 \times (1,2 \times CVI + 0,9 \times VDE + 0,9 \times FE)}$$

La conversión de los valores numéricos en categorías de calidad sea llevado a cabo según el criterio marcado en la siguiente tabla:

Tab. 8: Clasificación de los resultados de los algoritmos en categorías

Intervalos	Clasificación
0 – 0,30	Baja
0,30 – 0,70	Media
0,70 - 1	alta

Los valores de la calidad visual resultantes de la integración de sus componentes se recogen en la tabla:

Tab. 9: Valoración final de la calidad visual para las unidades de paisaje

UNIDAD	Valores	Calidad visual	Afección por el proyecto e intensidad de la afección
Riberas	0,67	Media	NO
Cultivos y eriales	0,36	Media	SI
Zonas antrópicas	0,45	Media	NO

La calidad visual de las unidades se usará como indicador para estimar la pérdida de calidad del paisaje en el entorno del lugar de ubicación del parque eólico.

b) Valoración de la fragilidad visual

La fragilidad visual del paisaje, se define como la capacidad de un paisaje para absorber la alteración generada como se desarrolla un uso sobre él. Se definirá por lo tanto una fragilidad visual intrínseca, independiente de la posible observación, a la que se añadirán unas consideraciones sobre la posibilidad real o no de visualizar las infraestructuras (incidencia visual o accesibilidad).

Se define por lo tanto mediante dos elementos:

La fragilidad visual intrínseca (FVI), de las unidades se usará como indicador para estimar la intrusión visual del proyecto en el entorno de las bras.

La fragilidad visual intrínseca se ha estimado por el uso de seis indicadores o factores:

- P, la pendiente con tres opciones en la estimación, ALTA, normalizada a 1, MEDIA, normalizada a 0,5 y BAJA, normalizada a 0.
- O, la orientación con tres opciones en la estimación, UMBRÍA, normalizada a 1, UMBRÍA y SOLANA, normalizada a 0,5 y SOLANA, normalizada a 0.
- D, la densidad de la vegetación con tres opciones de estimación, ALTA, normalizada a 1, MEDIA, normalizada a 0,5 y BAJA, normalizada a 0.
- A, la altura de la vegetación con tres opciones de estimación, ALTA, normalizada a 1, MEDIA, normalizada a 0,5 y BAJA, normalizada a 0.

- DIV, la diversidad de la vegetación con tres opciones en la estimación, ALTA, normalizada a 1, MEDIA, normalizada a 0,5 y BAJA, normalizada a 0.
- C, el contraste causado por la vegetación con tres opciones de estimación, ALTA, normalizada a 1, MEDIA, normalizada a 0,5 y BAJA, normalizada a 0.

La fórmula usada para valorar la fragilidad intrínseca es el siguiente:

$$\mathbf{FVI = 0{,}33\ x[1{,}5\ x\ P + 0{,}75\ x\ O + 0{,}75^{*}\ [0{,}25\ x\ (D + A + DIV + C)]]}$$

La fragilidad intrínseca se ha clasificado en alta, media o baja, según el resultado de la fórmula anterior, con el criterio recogido en la siguiente tabla:

Tabla 10: Clasificación de los resultados de los algoritmos en categorías

Intervalos	Clasificación
0 – 0,30	Baja
0,30 – 0,70	Media
0,70 - 1	alta

Las estimaciones de los indicadores, su valor normalizado y el valor de la fragilidad intrínseca para las unidades de paisaje se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 11: Valoración de la fragilidad intrínseca para las unidades de paisaje

Unidad	Indicadores												Fragilidad intrínseca	
	P		O		D		A		DIV		C			
Riberas	B	0	U	1	A	1	A	1	A	1	A	1	0,50	MEDIA
Cultivos y eriales	B	0	S	0	B	0	B	0	B	0	B	0	0,00	BAJA
Zonas antrópicas	B	0	U,S	0,5	B	0	B	0	B	0	B	0	0,12	BAJA

c) Valoración de la accesibilidad visual

La accesibilidad visual se utiliza para estimar la intrusión visual del proyecto en los paisajes completos vistos desde los puntos sensibles.

La valoración de ésta se ha realizado mediante la siguiente clasificación: si la incidencia visual del proyecto es nula valor normalizado a0. Si se ve parcialmente el proyecto 0,5. Si se ve todo el proyecto o su incidencia visual es completa 1. Coincidiendo con valores de Bajo, Medio o Alto. En base a la localización del proyecto prevista, se ha caracterizado la solución planteada, evaluando así la accesibilidad visual de la alternativa de las diferentes unidades de paisaje.

Tabla 12: Accesibilidad visual de las diferentes unidades de paisaje

Unidad de paisaje	Accesibilidad visual	
Riberas	1	ALTA
Cultivos y eriales	1	ALTA
Zonas antrópicas	1	ALTA

Teniendo ya estas dos estimaciones podemos determinar la fragilidad visual del paisaje, que se define como la capacidad de un paisaje para absorber la alteración

generada cuando se desarrolla un uso sobre él. La conjunción entre la fragilidad intrínseca y la accesibilidad define la fragilidad adquirida o fragilidad paisajística (FRA) y se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$FRA = (FVI \times 0,75 + AC \times 1,25) \times 0,5$$

La fragilidad visual del paisaje se ha clasificado en alta, media o baja, según el resultado de la fórmula anterior, con el criterio recogido en la siguiente tabla:

Tabla 13: Clasificación de los resultados de los algoritmos en categorías

Intervalos	Clasificación
0 – 0,30	Baja
0,30 – 0,70	Media
0,70 - 1	alta

Las estimaciones de los indicadores, su valor normalizado y el valor de la fragilidad visual para las unidades de paisaje, se presentan en la tabla:

Tabla 15: Valoración global de la Fragilidad Visual

Unidad de paisaje	Valores	Fragilidad visual del paisaje
Riberas	0,81	ALTA
Cultivos y eriales	0,63	MEDIA
Zonas antrópicas	0,67	MEDIA

d) Valoración de la accesibilidad visual

La capacidad de acogida (CA) nos indica la capacidad del terreno para soportar, desde el punto de vista paisajístico, las instalaciones previstas. Se obtiene de la conjunción de la calidad paisajística, la zona de estudio y su fragilidad.

$$CA = (CAP \times 0,75 + FRA \times 1,25) \times 0,5$$

La capacidad de acogida se clasifica en alta, media o baja, según el resultado de la fórmula anterior, con el criterio recogido en la siguiente tabla:

Tabla 15: Clasificación de los resultados de los algoritmos en categorías

Intervalos	Clasificación
0 – 0,30	Alta
0,30 – 0,70	Media
0,70 - 1	Baja

Las estimaciones de los factores y su valor normalizado nos da en la tabla la capacidad de acogida para las unidades de paisaje se presenta en la tabla:

Tabla 16: Valoración global de la Capacidad de Acogida

Unidad de paisaje	Valores	Fragilidad visual del paisaje
Riberas	0,76	BAJA
Cultivos y eriales	0,52	MEDIA
Zonas antrópicas	0,55	MEDIA

Resumiendo los dos puntos más importantes del estudio del paisaje, Calidad Paisajística y Fragilidad Visual, y la unión de ellos, que nos dan la Capacidad de Acogida, obtenemos para cada unidad perceptiva estos datos:

Tabla 17: Calidad paisajística, fragilidad visual y capacidad de acogida de cada unidad

Unidad	Calidad paisajística		Fragilidad Visual		Capacidad de acogida	
Riberas	MEDIA	0,67	ALTA	0,81	BAJA	0,76
Cultivos y eriales	MEDIA	0,36	MEDIA	0,63	MEDIA	0,52
Zonas antrópicas	MEDIA	0,45	MEDIA	0,67	MEDIA	0,59

Como se parecía, todas las unidades, en términos generales, presentan una calidad paisajística media, por lo que la situación de partida se caracteriza por valores destacables desde el punto de vista estético. No obstante, se puede señalar que dentro del rango establecido para la calidad paisajística las riberas cuentan con la mayor calidad de las unidades presentes, siendo la de menor calidad los cultivos y eriales por no contar con vegetación destacable o Bien de Interés Cultural.

La fragilidad visual es alta en la unidad de “Riberas” fundamentalmente porque presenta una vegetación de mayor interés que aumenta su valor.

Por todo ello, la capacidad de acogida obtenida es baja n el caso de la unidad de “Riberas” y media en el resto de unidades. En este sentido, “los cultivos y eriales” presentan la mayor capacidad de acogida de las unidades para la ubicación del área comercial y viviendas, debido fundamentalmente a que no presentan vegetación de interés y a que la existencia del proyecto no implicaría una modificación destacable del entorno del mismo.

Asimismo es importante indicar que el área comercial y viviendas incluirá grandes superficies de zonas verdes, consiguiendo de este modo mitigar el deterioro paisajístico y mejorando la percepción paisajística de una zona altamente antropizada y evitando la sobreexplotación del suelo.

C.7.- Medio socioeconómico

El municipio directamente afectado por el proyecto es el de Santa Marta de Tormes, si bien dada la cercanía a los municipios de Carbajosa de la Sagrada y Salamanca, se cree necesario su consideración en el siguiente apartado.

Se incluyen a continuación las principales características de los municipios mencionados:

Tabla 18: Principales características de los municipios

Municipio	Santa Marta de Tormes	Carbajosa de la Sagrada	Salamanca
Población (2012)	14.920	6.528	152.048
Superficie	10 km^2	13,70 km^2	38,60 km^2
Densidad de Población	1.492 hab/Km^2	476,5hab/Km^2	3.939,07/Km^2
Distancia a la capital	3 Km	4 Km	-

Fte. Sistema de Información Estadística de la Junta de Castilla y León

a) Santa Marta de Tormes

Según las fichas municipales elaboradas por Caja España, la dinámica poblacional refleja un ligero aunque continuado crecimiento poblacional desde el año 2001 (11.919 Hab.) hasta el 2012 (14.920 hab.). Este incremento atiende a un crecimiento vegetativo y a un saldo migratorio positivo. Estos incrementos se entienden ocasionados fundamentalmente por la proximidad del municipio al núcleo de Salamanca, lo que provoca considerables expectativas de crecimiento poblacional.

La población ocupada en Santa Marta es de 4.195, de las cuales2.985 (71,16%) se encuentra en el sector servicios, 725 (17,28%) en la construcción, 453 (11%) en el sector industria y tan solo 31 (0,74%) en la agricultura.

En cuanto a las 467 empresas existentes en el municipio, la mayor parte de las empresas (347) pertenecen asimismo al sector servicios.

b) Carbajosa de la Sagrada

Según las fichas municipales elaboradas por Caja España, la dinámica poblacional refleja un ligero aunque continuado crecimiento poblacional desde el año 2001 (1.980 Hab.) hasta el 2012 (6.528 hab.). Este incremento atiende a un crecimiento vegetativo y a un saldo migratorio positivo. Al igual que en el caso de Santa Marta de Tormes, el municipio está muy próximo al núcleo de Salamanca, lo que posibilita el aumento de su población.

La población ocupada en Carbajosa de la Sagrada es de 4.526 personas, de las cuales 3.350 (74,02%) se encuentran en el sector servicios, actividad productiva más reseñable, 830 (18%) en el sector industria, 325 (7,18%) en la construcción, y tan solo 17 (10,38%) en la agricultura.

En cuanto a las 270 empresas existentes en el municipio, la mayor parte de las empresas (165) pertenecen asimismo al sector servicios.

c) Salamanca

Según las fichas Municipales de Caja España, en los últimos años en el Municipio de Salamanca se produce una clara fluctuación en el crecimiento interanual con una ligera tendencia a la baja. Se produce un ligero descenso dela población desde el año 2001 (158.523 hab.), hasta el año 2002 (156.006 hab.), a partir del cual la población aumenta hasta 2004 (160.415 hab.), momento en el que vuelve a observarse un descenso poblacional continuado hasta el año 2012 (152.048 hab.). la población de Salamanca, tiene un crecimiento vegetativo negativo, así como un saldo migratorio interior negativo y un saldo migratorio exterior positivo en favor de los municipios del Alfoz.

La población ocupada de Salamanca es de 67.523 personas, de las cuales 55.838 (82,26%) se encuentran en el sector servicios, 7.505 (11,11%) en la construcción, 3.340 (5%) en el sector industria y 839 (1,24%) en la agricultura.

Para las 13.469 empresas existentes en el municipio, la distribución por sectores es muy similar a la de la población ocupada, perteneciendo la mayor parte delas empresas al sector servicios (82,37%).

C.8.- Figuras de protección ambiental

En el área de estudio según la *Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León,* no se encuentra ningún espacio natural protegido, ni en sus proximidades.

En cuanto a los espacios incluidos en la Red Natura 2000, tampoco se localiza en el área de estudio ningún Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ni Zona de Especial Protección para Aves (ZEPA).

Asimismo, se ha consultado el "Catálogo de Zonas Húmedas de Castilla y León" aprobado por el *Decreto 194/1994, de 25 de agosto*, y modificado por el Decreto 125/2001, de 19 de abril, constatándose que en el área donde se pretende ubicar el proyecto y alrededores no hay catalogada ninguna zona húmeda.

C.9.- Otras infraestructuras similares

El entorno del área comercial y viviendas que nos ocupa está rodeado de importantes equipamientos comerciales. En este sentido, es importante destacar la presencia cercana de dos centros comerciales próximos al área de actuación, concretamente se trata del Centro Comercial el Tormes y del Parque Comercial Capuchinos.

El **Parque Comercial Capuchinos** está situado a menos de 100 m en dirección este de la zona de actuación del presente proyecto, ambos en el mismo margen de la Carretera de Alba en el término municipal de Santa Marta de Tormes. Se trata deun centro comercial abierto entre cuyos establecimientos destacan LeroyMerli,Forum Sport,VisionLab, Burguer King, Casa, Merkal Calzados, MhMenjae del hogar electrodomésticos, MediaMarkt,…

El **Centro Comercial el Tormes** está situado a unos200 m en dirección este del nuevo área comercial y viviendas que se pretende instalar, en el margen opuesto de la Carretera de Alba. Se ubica también en el término municipal de Santa Marta de Tormes, frente al Parque Comercial Capuchinos. Se trata de uno de los sitios comerciales más grandes de Salamanca y se dedica fundamentalmente a la venta de ropa y al ocio. El Centro Comercial cuenta con un parking subterráneo y dos alturas. La primera planta cuenta con diversas tiendas de ropa, zapaterías, tiendas de móviles, regalos, peluquerías,… y la planta de arriba dispone de cine, bares y restaurantes.

Existe una pasarela peatonal que sobrevuela la Carretera de Alba, facilitando la conexión entre ambos centros comerciales y evitando el riesgo de accidente que supone para los peatones atravesar la carretera para acceder de un centro a otro.

Es importante indicar que se dispone de transporte urbano desde Salamanca para poder acceder a estos centros comerciales, lo que facilita en mayor medida el accesos apersonas que no dispongan de vehículo propio.

D.- ANÁLISIS DEL POTENCIAL IMPACTO DEL PROYECTO

A continuación se exponen de forma secuenciada los impactos potenciales de un proyecto de estas características puede provocar sobre los distintos factores ambientales afectador por las diferentes actuaciones derivadas tanto de la ejecución como de la explotación del proyecto de área comercial y viviendas.

La relación entre las acciones del proyecto, descritas en el apartado D.1. y la descripción del entorno descrita en el apartado C. descrito anteriormente, permiten conocer la posibilidad de impactos ambientales, analizando las consecuencias de la actividad sobre los distintos elementos del medio y deducir los factores de impacto que se producirán tanto en la fase de construcción como de explotación.

En este mismo apartado se procederá a la valoración cualitativa de los efectos identificados. De acuerdo con las características de los impactos se puede valorar sus efectos atendiendo a los siguientes niveles:

a) La extensión del impacto
b) El carácter transfronterizo del impacto
c) La magnitud y complejidad del impacto
d) La probabilidad de impacto
e) La duración, frecuencia y reversibilidad del impacto

A continuación se procede a realizar una descripción de algunos de los diferentes tipificadores que se describen en los siguientes apartados:

- Carácter transfronterizo: cualquier impacto, no exclusivamente de carácter global, dentro de una zona correspondiente a la jurisdicción de una parte, causado por una actividad propuesta cuyo origen físico se encuentra total o parcialmente en una zona correspondiente a la jurisdicción de otra.
- Probabilidad: es la probabilidad de ocurrencia o el riesgo de aparición de este efecto. Así diferenciamos entre impacto certero que es aquel que tenemos la seguridad de que va a ocurrir, impacto probable que es fácil que se de el impacto pero no tenemos la absoluta seguridad de que ocurra y el impacto poco probable que indica que aunque exista alguna posibilidad de que se de, la probabilidad es muy baja.
- Extensión: que alude al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto y a la población afectada.
    - Amplia: en el caso de que el efecto no se pueda ubicar dentro del entorno del proyecto.
    - Baja: si la acción produce un efecto muy localizado el impacto se considera de una extensión baja. Por ejemplo, si existe un derrame de aceite que sólo afecta al suelo donde se produce este derrame.
    - Media: sería intermedia entre las dos anteriores.
- Persistencia: hace referencia al período de tiempo que tiene efecto el impacto. Así, diferenciamos entre:
    - Permanente: el efecto del impacto se da por un período muy largo de tiempo, considerando como tal el impacto que permanece una vez que se finaliza la acción si la acción tiene una duración de más de 10 años.

    - o Temporal: el impacto que no se considera ni puntual ni permanente.
    - o Puntual: aquel impacto que desaparece casi al mismo tiempo que finaliza la acción (por ejemplo el movimiento de maquinaria sobre la calidad atmosférica es puntual ya que se genera polvo pero este se deposita rápidamente).
- Recuperabilidad: diferenciamos tres valores de mayor a menos según el impacto sea irrecuperable y no son posibles medidas correctoras pero si medidas que compensen o cambien la condición de impacto (trabajos de recuperación e integración), recuperable y se puedan realizar prácticas o aplicar medidas correctoras que aminoren o anulen el efecto del impacto y fácilmente recuperable y las medidas correctoras para disminuir el impacto sean de muy fácil aplicación.
- Periodicidad: distinguiendo si el impacto es periódico y aparece de manera regular o si por el contrario la aparición del impacto es impredecible.
- Magnitud: considerada como el grado de incidencia de la acción impactante sobre cada factor, será alta, media o baja en función de la composición o naturaleza de la acción ya que no es lo mismo que la contaminación de un río, por ejemplo, se provoque po partículas que surgen del movimiento de tierras o por un vertido de aceite; de la intensidad con que se produce la acción, entendiendo intensidad como la cantidad de contaminante (ya sean decibelios, gases contaminantes, contaminantes al suelo, etc.) o la fuerza con la que se produce la acción al factor del medio afectado y de si la acción es continua o discontinua.

D.1.- Principales acciones del proyecto

En este apartado e mencionan las acciones más relevantes y susceptibles de generar alteraciones sobre el medio, como consecuencia de ejecución de las obras necesarias para materializar el desarrollo del área comercial y viviendas en el término municipal de Santa Marta de Tormes, provincia de Salamanca.

Se pueden diferencias tres fases en las cuales se van a desarrollar las acciones: fase previa, fase de construcción y fase de explotación.

Fase previa:

ACCIÓN	DESCRIPCIÓN
Planificación y exposición	Generación de expectativas, generación de debate social por la ubicación de un nuevo área comercial y viviendas.

Fase de construcción:

ACCIÓN	DESCRIPCIÓN
Instalaciones auxiliares	Zonas ocupadas por la maquinaria e instalaciones auxiliares, almacenamiento de materiales, etc…
Despeje, desbroce	Eliminación de la vegetación (eriales principalmente), talado de pies arbóreos y limpieza del terreno para permitir los movimientos de tierra.
Funcionamiento y mantenimiento de la maquinaria de obra	Tráfico inducido por la recogida de materias primas y la expedición de productos y residuos. Trasiego de materiales, circulación de maquinaria pesada. Mantenimiento de la maquinaria utilizada en las labores de construcción.
Movimiento de tierras y excavaciones	Excavación, explanación, relleno, drenajes de las excavaciones, etc.
Transporte de materiales	Transporte de materiales de obra y préstamos, tanto dentro del área de actuación como por el exterior del mismo.

Generación y almacenamiento de RP y RNoP	Generación de residuos peligrosos y no peligrosos.
Demanda de mano de obra	Contratación directa de personal para la ejecución del proyecto.
Inducción de actividad económica	Riqueza generada directa e indirectamente por la presencia de la actividad: contratación de recursos, efecto inducido sobre la hostelería, mejoras de la calidad de vida en el municipio por la recaudación de impuestos locales; etc…

Fase de explotación:

ACCIÓN	DESCRIPCIÓN
Circulación de vehículos	Tráfico ligero generado por una mayor afluencia de tráfico al nuevo área comercial y viviendas. Generación de ruido y emisiones difusas asociadas a los vehículos.
Uso comercial	Captación y consumo de agua, consumo energético, generación de residuos urbanos y generación de emisiones a la atmósfera procedentes de pequeños focos de emisión. Contaminación lumínica derivada del alumbrado público.
Ocupación del territorio por edificaciones (presencia de infraestructuras)	Cambios en los usos del suelo, generación de tensiones entre los diferentes usos, remodelación del sistema territorial. Presencia en el paisaje.

D.2.- Identificación de impactos

En el presente apartado se incluye una matriz de doble entrada en la que se recogen todas las acciones del proyecto (12 acciones). Es preciso hacer constar que se han considerada todas las posibles interacciones causa-efecto pero solo las que potencialmente pueden ocurrir se han identificado y descrito. Además hay que indicar que el número total de acciones del proyecto es superior, pero algunas de ellas han sido englobadas dentro de otras, por su menor entidad o porque por sus características se pueden incluir en ellas. Estas acciones están distribuidas en las diferentes fases, que corresponden con la fase de obras, la fase de explotación y cese de explotación.

De todos los factores incluidos en la matriz tan sólo se considerarán aquellos que para este proyecto sean representativos del entorno afectado, relevantes y excluyentes.

La matriz recoge las características del medio agrupadas en 7 factores ambientales:

- Atmósfera y ambiente sonoro1
- Geología y geomorfología
- Suelos
- Aguas superficiales y subterráneas
- Vegetación
- Medio perceptual
- Factores sociales y económicos

Del análisis y combinación de ambas resultan 32 cruces, cada uno de los cuales representaría un potencial impacto, si bien gran parte de ellos son potenciales o improbables.

Los cruces considerados impactos potenciales reales, se han reseñado en la matriz, con un signo que señala si el impacto considerado es netamente positivo (1) o negativo (-1).

impactos positivos (1) impactos negativos (-1)		**0 fase previa**	**1 construcción**								**2 explotación**		
INFORME DE INTEGRACIÓN AMBIENTA MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y SU SIGNO		Planificación y exposición	Instalaciones auxiliares	Despeje y desbroce	Funcionamiento y mantenimiento de la maquinaria de obra	Movimiento de tierras y excavaciones	Transporte de materiales	Generación y almacenamiento de RP y RNoP	Demanda de mano de obra	Inducción de actividad económica	Circulación de vehículos	Uso comercial	Ocupación del territorio por edificaciones
Medio receptor	factores												
1.Atmósfera y ambiente sonoro	Calidad del aire ambiente				-1	-1	-1				-1	-1	
	Calidad lumínica natural											-1	
	Confort sonoro				-1	-1	-1				-1	-1	
2.geología y geomorfología	Inestabilidad y riesgo de erosión			-1	-1								
	Cantidad de suelo: pérdida de suelo					-1							
3.suelos	Composición del suelo: contaminación, salinización y otros				-1			-1					
	Estructura del suelo: características físicas												
4.aguas superficiales y subterráneas	Cambio de flujo de caudales (escorrentía) o en el nivel freático		-1			-1							
	Variaciones en la disponibilidad del recurso											-1	
	Modificación de la calidad de las aguas y contaminación directa				-1			-1				-1	
5.vegetación	Abundancia, densidad, productividad y diversidad			-1									
	Hábitats de especial interés												
6.medio perceptual	Calidad intrínseca del paisaje			-1		-1							1
	Visibilidad		-1			-1							
	Novel/calidad de vida						-1		1			1	
7.factores sociales y económicos	Efectos sobre la salud y molestias a la pob.												
	Generación de debate social	-1											

Tabla 19: Matriz de identificación de los impactos ambientales

D.3.- Identificación de impactos

D.3.1.- Medio socioeconómico

Desde el punto de vista socioeconómico, un proyecto de estas características implica notables cambios, derivados de la ubicación de una nueva actividad comercial y viviendas, por lo que puede generarse cierto debate social en la zona.

D.4.- Impactos en la fase de construcción

D.4.1.- Atmósfera y ambiente sonoro

- Los movimiento de tierra y excavaciones, aunque en este caso no se trata de volúmenes considerables, generarán partículas en suspensión (sólidas, como polvo y arena fina), afectando localmente al entorno inmediato. Estas partículas en suspensión se mantendrán en la atmósfera temporalmente, ya que la lluvia y el propio peso de los mismos, efectuarán una acción de deposición y lavado hacia el sustrato. Se trata de un impacto certero, con una extensión baja, irreversible, permanente y de magnitud baja.

- **El funcionamiento de la maquinaria** de obra generará gases y partículas contaminantes procedentes de la combustión del carburante. Esto se debe considerar tanto para la maquinaria que trabaje en las obras del centro comercial, como para los vehículos de transporte de los materiales. La estancia prolongada de estos vehículos de obra provocará un aumento temporal de los niveles de emisiones a la atmósfera. Se trata de un impacto certero, temporal, de extensión y magnitud media y reversible.

- **El aumento de los niveles de ruido** durante la fase de construcción se deberá principalmente al funcionamiento de la maquinaria para excavaciones, los movimientos de tierra asociados y la circulación de los camiones para el transporte de materiales. El ámbito afectado, en este caso abarcará las áreas auxiliares, la zona de obras y las carreteras existentes. También en este caso el impacto será de carácter temporal, fácilmente reversible, de alta probabilidad y magnitud y extensión baja.

D.4.2.- Geología y geomorfología

- Todas las acciones derivadas del proyecto que provoquen la alteración de las actuales condiciones geomorfológicas y topográficas provocan una mayor incidencia de fenómenos erosivos. Si bien, en este caso las actuaciones en este sentido no serán de una magnitud considerable, únicamente merecen mención especial aquella zona sobre la que se va a ubicar los locales comerciales que necesitará de un mayor movimiento de tierras. En líneas generales, las acciones de desbroce y todos los movimientos de tierra inciden negativamente en los procesos erosivos del área alterada, pero la baja probabilidad de ocurrencia de este impacto por la mencionada topografía de la zona minimiza considerablemente este impacto.

D.4.3.- Edafología

- Los movimientos de tierras generados para la construcción del proyecto, provocarán inevitablemente la desaparición del suelo. La extracción de un volumen importante de tierra y el posterior hormigonado provocarán que la perdida de suelo sea permanente,

certera e irreversible en esa zona. Este impacto tiene una extensión y magnitud bajas en esta zona de actuación.

- La composición del suelo podría verse alterada por las acciones de mantenimiento de la maquinaria. Esta actividad podría generar de forma accidental y puntual derrames que provoquen contaminación. Este impacto aun siendo de muy baja probabilidad y baja extensión en caso de ocurrir sería permanente, irreversible y de alta magnitud.

- La incorrecta gestión de los residuos peligrosos generados como consecuencia de las obras puede provocar la contaminación del sustrato, aunque con una probabilidad muy baja. A este respecto, cabe diferenciar entre residuos asimilables a urbanos, residuos inertes, residuos peligrosos e incluso suelos parcialmente contaminados, que de encontrarse en los movimientos de tierra se convertirán en un foco de gestión.

- No se prevé un impacto asociado al tránsito de maquinaria pesada.

D.4.4.- Aguas superficiales y subterráneas

- Los movimientos de tierra y las excavaciones efectuadas, así como la ocupación del territorio por la presencia de infraestructuras temporales pueden provocar un cambio en el flujo de caudales de las aguas de escorrentía y en la alteración de la red de drenaje. Se trata de un impacto certero y de magnitud media.

- el mantenimiento de la maquinaria puede generar un deterioro en la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, esta probabilidad se ve influida por la cercanía al río Tormes. Este impacto es poco probable (derivado de situaciones accidentales), de magnitud media, de extensión baja, con uan persistencia temporal y de carácter reversible.

- Derivado de una inadecuada gestión de los residuos generados en la obra, se podría producir un potencial impacto sobre la calidad de las aguas, si bien poco probable y de baja magnitud y extensión.

D.4.5.- Vegetación

- La destrucción directa de la vegetación es producida por las acciones necesarias de despeje y desbroce de herbáceas y el talado de algún pie arbóreo del sector. Se trata de un impacto certero y permanente, aunque es compatible con la actuación puesto que la vegetación de la zona de estudio es de escaso valor natural.

- No se verán afectados ni hábitats de interés comunitario ni zonas de especial interés por la vegetación que albergan (ribera del Tormes), debido a la distancia a los mismos. No existen asimismo ninguna otra figura de protección en la zona de influencia del sector.

D.4.6.- Medio Perceptual

- Los movimientos de tierra y la presencia de las instalaciones auxiliares, supondrán una afección paisajística similar a la descrita en el párrafo anterior, cuyo impacto visual se verá atenuado por la capacidad de acogida de la zona, ya que se

trata de un espacio con un paisaje muy antropizado, transformado principalmente por las actividades urbanas.

D.4.7.- Medio Socioeconómico

- El aumento de tráfico de vehículos pesados en las carreteras próximas a la zona de actuación, asociado al transporte de materiales y de maquinaria, implicará un aumento del tránsito de vehículos, generando así un impacto de magnitud media, fácilmente reversible, de extensión alta y temporal.

- Se generará un impacto positivo en fase de construcción sobre el empleo local, derivado de aquellas contrataciones de carácter temporal que pudieran tener lugar ampliando la oferta de empleo de la zona. Este aumento de la oferta de empleo que implican las contrataciones temporales, así como el incremento previsible del consumo de recursos locales, afecta asimismo positivamente al nivel socioeconómico de las poblaciones cercanas en su conjunto, dada la demanda de materiales y recursos humanos que se puede producir como consecuencia de las necesidades de la obra.

D.5.- Impactos en la fase de explotación

D.5.1.- Atmósfera y ambiente sonoro

- **El aumento de la circulación de vehículos** a motor asociada a la existencia de mayor actividad en el lugar producirá en la zona un incremento de emisiones de gases de combustión (CO_x, NO_x, SO_x, etc). Se trata de un impacto certero de extensión media, reversible, de baja magnitud y temporal, atendiendo a que su temporalidad estará ligada a todo periodo de funcionamiento del centro, si bien el tránsito de salida y entrada de vehículos no es en absoluto constante, sino temporal, en función de las necesidades.

- Este aumento de circulación también podría provocar asimismo un **aumento de los niveles de ruido,** generando así un impacto probable, temporal y de magnitud y extensión media.

- Como consecuencia de la actividad comercial y el área de viviendas puede originarse un posible **incremento de las emisiones a la atmósfera** por el uso de calefacciones o sistemas de ventilación. Se trata de un impacto de baja magnitud, extensión media, reversible y probable.

- Asimismo, como la actividad comercial puede originar **emisiones sonoras** a la atmósfera asociadas a los sistemas de ventilación y refrigeración, a la presencia de grupos electrógenos y al propio trasiego en los muelles de carga y descarga.

- La **iluminación nocturna** del área comercial y viviendas y sus inmediaciones producirá un impacto negativo por el riesgo de contaminación lumínica sobre el cielo nocturno. Se trata de un impacto certero, de extensión media, temporal y de baja magnitud.

D.5.2.- Aguas superficiales y subterráneas

- La actividad del área comercial generará un aumento del consumo del recurso agua, si bien no se estima que se trate de un gasto excepcional puesto que en principio

únicamente se utilizará para la limpieza de las instalaciones y en los sanitarios, lo que hace que se trate de un impacto de escasa magnitud.

- La **generación de vertidos de aguas** residuales podría generar una contaminación puntual sobre las aguas, alterando su calidad. Si bien se trata de un impacto de muy baja probabilidad, dado que tanto las aguas pluviales como las aguas sanitarias no contarán con parámetros altamente contaminantes y serán vertidas al colector municipal. Es por tanto, un impacto poco probable, de extensión baja, temporal, fácilmente reversible aunque en caso de suceder tendría una alta magnitud.

D.5.3.- Medio Perceptual

- En el proyecto se han dispuesto grandes superficies de **zonas verdes**, consiguiendo así mitigar el deterioro paisajístico de una zona altamente antropizada, ofrecer una zona de expansión para los habitantes de la zona y evitar una sobreexplotación del suelo.

D.5.4.- Medio socioeconómico

- Al igual que en la fase de construcción, aunque en este caso de carácter permanente, se producirá un impacto positivo en cuanto a la generación de empleo e inducción de la actividad económica de la zona por la actividad del área comercial, ofreciendo mayores oportunidades de empleo a los habitantes de Santa Marta de Tormes y alrededores.

- Otro efecto positivo por la actividad del área comercial viene generado por la propia agrupación de actividades consumidoras que implica:

    - una oferta estructurada de servicios y productos.

    - un ahorro de tiempo en la realización de las compras

    - promociones más atractivas y a precios más competitivos

E.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL EN EL ESPACIO Y DE GESTIÓN AMBIENTAL

E.1.- Medidas generales de integración ambiental en el espacio

A continuación se procede a proponer las actuaciones necesarias para la prevención y corrección delas afecciones identificadas fundamentalmente durante la fase de construcción.

La aplicación de las medidas preventivas en su momento adecuado debe priorizarse sobre la aplicación de medidas correctoras o compensatorias, en etapas más avanzadas. Esto evitará consecuencias como los costes económicos adicionales, la eliminación incompleta de las alteraciones, o la aparición de impactos secundarios.

E.1.1.- Medidas preventivas

Son las primeras medidas a adoptar, con el objetivo de conseguir la minimización en origen de los impactos potenciales.

a) Atmósfera
   - Disponibilidad de cuba de riesgo para controlar, mediante riegos periódicos, la emisión de polvo cuando se realicen movimientos de tierra.
   - La velocidad de la maquinaria de obra y otros vehículos de transporte circulará con una velocidad no superior a los 30 Km/h.
   - Previo a la utilización de la maquinaria en la zona de obras se revisará y pondrá apunto la misma para evitar averías y posibles contaminaciones.
   - Disponibilidad de tarjetas de homologación e ITV de la maquinaria de obra, en lo referente a la combustión y emisiones.

b) Ambiente sonoro
   - La maquinaria cumplirá los valores recogidos en el Real Decreto 524/2006 de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2001, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, para cada tipo de máquina a emplear.
   - Sobre la circulación de los vehículos, el transporte de materiales, las operaciones de carga y descarga y demás actividades potencialmente generadoras de contaminación sonora, se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 1428/2003 de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Circulación.
   - Se recomienda evitar las labores de construcción en la franja horaria comprendida entre las 23:00 y las 7:00 h. para evitar que se sobrepasen los valores nocturnos establecidos en la Ley 6/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. Se tomarán como valores de referencia los establecidos en esta Ley y los del Real Decreto, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.
   - Se tendrá en cuenta en todo momento la zonificación y medidas establecidas en la Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León. Esta ley tiene por objeto prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños y molestias que de esta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los

mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico, en la Comunidad de Castilla y León.

c) Geología, geomorfología y edafología
   - Se destinará una zona exclusiva como parque de maquinaria donde se almacenarán y mantendrán las máquinas. Se protegerá el suelo con una capa impermeable ante posibles vertidos y accidentes de la maquinaria.
   - La carga y descarga de los materiales se hará solamente en las superficies señaladas a tal efecto, evitando afecciones fuera de obra.
   - Todas las actuaciones relacionadas con la construcción del área comercial y viviendas tales como parque de maquinaria, acopios, instalaciones auxiliares, etc, se ubicarán en el interior de las parcelas objeto de actuación, sin afectar a las áreas ajenas a los usos previstos.
   - Cuando se hagan labores de mantenimiento de la maquinaria se realizará una gestión adecuada de aceites y residuos de la maquinaria, con arreglo a lo dispuesto en la normativa ambiental; en particular en aquella operaciones que impliquen riesgo de derrames de fluidos de mantenimiento de maquinaria (aceites, refrigerantes, líquido de frenos, etc.) o combustibles se efectuarán protegiendo el suelo mediante solera impermeable y cubeta de recogida de derrames portable u otro procedimiento igualmente eficaz.
   - Al finalizar las obras, se efectuará la retirada del material no utilizado así como de los residuos generados. Se agregarán por tipo de residuos y se entregarán a sus respectivos Gestores Autorizados.
   - Como cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por lo que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, se incluirá una partida para la gestión de los residuos de la construcción producidos durante la obra.
   - Los Residuos Peligrosos se almacenarán en contenedores o envases construidos con materiales no susceptibles de ser atacados por el contenido ni de formar con este combinaciones peligrosas. Asimismo, serán sólidos y resistentes, sin defectos estructurales ni fugas. Se identificarán los contenedores, envases o los propios residuos con las etiquetas reglamentarias según la legislación vigente (atendiendo a colores, contenidos y dimensiones); a estos efectos, no se mezclarán residuos peligrosos de distinta naturaleza. El tiempo máximo de almacenamiento de los Residuos Peligrosos será de 6 meses. Se solicitará la recogida de los Residuos Peligrosos a un Gestor Autorizado cuando se estime conveniente por el volumen de residuos almacenado.
   - La empresa que ejecute las obras deberá estar inscrita en el Registro de Pequeños productores de residuos peligrosos de Salamanca, si no se encuentra inscrita en el Registro de Pequeños Productores de Residuos de Castilla y León.

d) Aguas superficiales y subterráneas

Con carácter general cabe destacar que muchas de las medidas que deberán ser adoptadas para evitar la alteración de la calidad de los suelos, son válidas para minimizar los impactos en la hidrología.

- Se solicitará autorización de vertido al Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes para el vertido de las aguas sanitarias y pluviales procedentes del área comercial y viviendas.
- Se colocará una cubeta de contención para la recogida de las aguas de las cubas utilizadas en el hormigonado de las infraestructuras.
- Se deberán instalar sanitarios químicos, que recogerán los residuos orgánicos procedentes del personal de la obre, o bien se instalará una fosa séptica, que recogerá los residuos orgánicos procedentes de las instalaciones sanitarias.

e) Medio perceptual
   - Estudiar, en la medida de lo posible, la ocultación total de la zona de obras de manera que no sea visible desde el exterior.
   - Minimización del tiempo de permanencia de los acopios y minimización de su altura.

f) Medio socioeconómico
   - Se deberá impedir cualquier posibilidad de acceso, voluntario o accidental, de la población a las obras. Hay que tener especialmente en cuenta aquellas zonas de excavación profunda (escasas en este proyecto), para impedir situaciones de riesgo tanto para los peatones como para los trabajadores de la obra.

E.1.2.- Medidas correctoras

Son aquellas medidas que se diseñan a partir del estudio ambiental del proyecto y del entorno y cuyo objetivo es disminuir en la medida de lo posible la magnitud e importancia de los impactos producidos.

a) Geología, geomorfología y edafología
   - En el caso de que las medidas preventivas no hayan dado resultado y pudiera ocurrir algún accidente y provocar la contaminación de suelos, se informará de inmediato a los técnicos del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca. Si fuera necesario y en aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, los suelos contaminados se retirarán y se gestionarán como residuo peligroso mediante un gestor autorizado por la Junta de Castilla y León.

b) Aguas superficiales y subterráneas
   - Los sistemas de drenaje, escorrentías, etc., afectados por las obras de infraestructura, remodelación y construcción de vías de servicios u otras, deberán restaurarse o restituirse adecuadamente.
   - En el caso de vertidos accidentales derivados de derrames accidentales, fugas, etc., que puedan infiltrarse en las aguas subterráneas, se informará inmediatamente al Servicio Territorial demedio Ambiente de Salamanca para que se adopten las oportunas medidas de descontaminación y protección de la salud pública y los ecosistemas acuáticos.

c) Medio perceptual
   - El parque de maquinaria y las áreas auxiliares deben localizarse en áreas poco visibles. Si bien, una vez se finalicen las obras, se procederá a su

desmantelamiento y restitución de área para abandonarla en similares condiciones a las existentes con anterioridad a la instalación de estas actividades.

E.2.- Medidas de gestión ambiental en el área comercial

En el presente apartado se indican una serie de medidas o recomendaciones con las que se apuesta por la integración ambiental del área comercial.

E.2.1.- Medidas relacionadas con la gestión de residuos

- En las zonas exteriores, se instalarán contenedores para la recogida selectiva de papel-cartón, vidrio, envases y embalajes. Además se dispondrá contenedores para la recogida de residuos genéricos. En lo que a la recogida de residuos se refiere, el centro se ve afectado por la ordenanza fiscal, reguladora de la tasa por la prestación de servicio de recogida domiciliaria y tratamiento de basuras o residuos sólidos urbanos, en la que se establece la tasa por la prestación del servicio de recogida de residuos asimilables a urbanos.

- Instalación de papeleras de recogida selectiva en el interior de los locales comerciales (se podría apostar por papeleras de 3 compartimentos, para recogida de envases, papel-cartón y restos orgánicos).

- Instalación de una papelera para la recogida de pilas en la zona exterior de los locales comerciales (puede encontrarse incluida en un panel señalizador).

- Fomentar el uso de bolsas reciclables en los locales comerciales para la venta de productos.

- En las zonas verdes se pueden colocar papeleras de madera para recogida de residuos genéricos, de forma que además se respete la calidad paisajística de las zonas verdes.

- Uso de sistemas eléctricos para el secado de manos en lugar de toalla de papel, de forma que se minimice la generación de residuos.

- Los aceites de cocina usados procedentes de la zona de restauración se depositarán en bidones, de forma que puedan ser trasladados al punto limpio.

- Almacenamientos correctos de los productos, de modo que se evite su deterioro y se puedan convertir en residuos.

- Optar por los proveedores que admitan la devolución de sus envases y embalajes con el fin de la reutilización de los mismos.

- Los aceites lubricantes procedentes del mantenimiento de la maquinaria utilizada en las zonas de almacenamiento de los locales (carretillas elevadoras, transpaletas, flejadoras…) se depositarán en bidones, de forma que puedan ser entregados al gestor autorizado.

- Los envases vacíos de productos de limpieza y equipos eléctricos y electrónicos fuera de uso se depositarán en el punto limpio del municipio.

- Los residuos de tóner y las lámparas y fluorescentes podrán gestionarse por el propio proveedor o por la empresa encargada del mantenimiento de los equipos informáticos en el primero de los casos.

- En ninguno de los casos los residuos de carácter peligroso (aceites lubricantes, envases de productos de limpieza, residuos de equipos eléctricos y electrónicos, residuos de tóner y lámparas y fluorescentes) podrán almacenarse por un período superior a 6 meses.

- Se habilitarán zonas de almacenamiento de residuos en los distintos locales comerciales y en la zona de restauración, permitiendo así el estocaje de residuos de cada local comercial previa gestión.

E.2.2.- Medidas relacionadas con el consumo y la gestión del agua

- Instalación de dispositivos de regulación de caudal. Se puede apostar por el uso de grifos con temporizador, de modo que se evite la posibilidad de poder dejar grifos abiertos.

- Utilizar cisternas de poca capacidad.

- Uso de perlizadores en los grifos para reducir el caudal en los grifos de los aseos.

- Limpieza de zonas asfaltadas mediante barrido.

- Comprobar el aislamiento de las tuberías y demás elementos de fontanería.

- Reutilización de las aguas pluviales para riego de zonas verdes.

E.2.3.- Medidas relacionadas con el consumo energético. Eficiencia energética.

- Diseño del área comercial de manera que se consiga un adecuado aislamiento del edificio, de manera que se minimicen las pérdidas energéticas, y un aprovechamiento óptimo de la luz mediante la orientación. Se debe aprovechar la luz solar al máximo y utilizar, en la medida de lo posible, lucernarios y claraboyas.

- Optar por la adecuada ubicación de ventanas con el fin de reducir infiltraciones de calor o frío.

- Contadores individuales del consumo energético por local de manera que cada local pague lo que consume y no se establezca una tarifa por m^2.

- Uso de termostatos por zonas en calentadores de agua caliente y en el sistema de calefacción y climatización.

- Mantenimiento de bombillas y lámparas limpias. Sustitución de las mismas en caso de avería o por tiempo de funcionamiento acumulado.

- Interruptores de iluminación con temporizadores o bien con detectores de presencia.

- Uso de tubos fluorescentes o lámparas de sodio de baja presión en lugar de alumbrado incandescente, puesto que implican un menos consumo energético. Incluso se puede optar por el uso de la iluminación LED, que además de ofrecer un gran

ahorro energético (consumo un 92% menos de las bombillas incandescentes comunes y un 30% menos de las lámparas fluorescentes) emiten menos calor (con lo que se reducen los costes de aire acondicionado), tiene una vida útil de hasta 50.000 horas y son insensibles a las fluctuaciones de voltaje.

- En materia de protección de contaminación lumínica se optará por la instalación de luminarias de baja dispersión de luz al cielo. Asimismo se garantizará el cumplimiento de Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como limitar el resplandor lumínico nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta y demás normativa de aplicación.

- Diseño e implantación de un sistema de climatización de alta eficiencia como por ejemplo:

    - sistemas climatización centralizado basados en trigeneración.
    - sistemas climatización centralizada a cuatro tubos.

- Utilización de sistemas de recuperación de calor. Estos sistemas permiten aprovechar durante el invierno el calor del aire evacuado para reducir la aportación térmica del aire de ventilación y transferir durante el verano una gran arte del calor que es necesario eliminar del aire de renovación.

- Se puede plantear tanto el uso de energía solar térmica o fotovoltaica como el de los biocombustibles, para el aprovechamiento térmico o eléctrico en el Centro y así minimizar el consumo energético y abogar por el uso de energías renovables contribuyen a no aumentar las emisiones atmosféricas.

- Gestionar el diseño de las instalaciones energéticas y el mantenimiento mediante una empresa de servicios energéticos que fomentarán la optimización de energía en el área comercial.

- Realización de auditorías energéticas periódicas que permitan determinar las acciones correctivas para optimizar los consumos y reducir los costes de explotación asociados.

-Diseño del edificio de manera que se obtenga una calificación energética, según el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la *certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción*, de clase A.

E.2.4.- Otras medidas de gestión ambiental

- Implantación de un sistema de gestión ambiental certificable en base a las normas ISO 14001.

- Fomento del uso de productos ecológicos.

- Evitar abusar de una música ambiental excesivamente alta. Instalar dispositivos de limitación de potencia sonora en los equipo de música.

- Formación de los trabajadores en materia medioambiental.

- Diseño de campañas para la reducción del consumo de agua y de separación de residuos dirigida a los visitantes.

- Diseño de campañas para la reducción del consumo de energético y de separación de residuos dirigida a los comerciantes.

- Apostar, en la medida de lo posible, por envases fabricados con materiales reciclados y biodegradables.

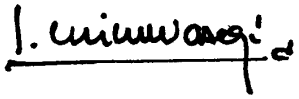
- Utilizar productos de limpieza con poca agresividad ambiental, apostando por detergentes libres de fosfatos y de cloro.

- Uso de surtidores de agua fría en lugar de botellas para consumo individual.

F.- Conclusión

Se puede concluir, por tanto, dadas las características del proyecto, las medidas contempladas en él, las medidas que se incluyen en el presente documento y las características del entorno, que el impacto global del proyecto de área comercial y viviendas en el Municipio de Santa Marta de Tormes (Salamanca) sobre la conservación de recursos y los factores socioeconómicos del entorno podría valorarse como **COMPATIBLE**.

Salamanca, Septiembre 2014



El Arquitecto

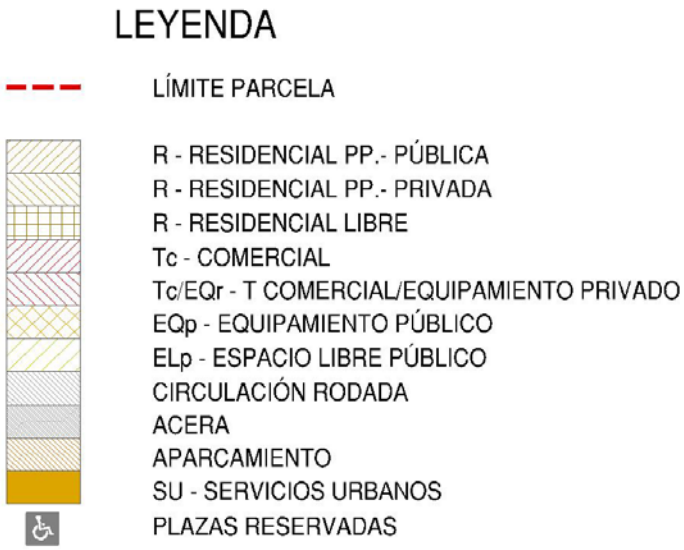
Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

ANEXO VIII

FICHAS ZONIFICACIÓN

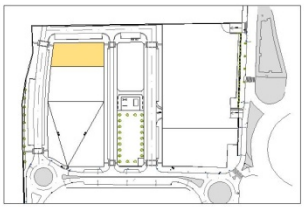
CONDICIONES PARTICULARES – ZONIFICACIÓN

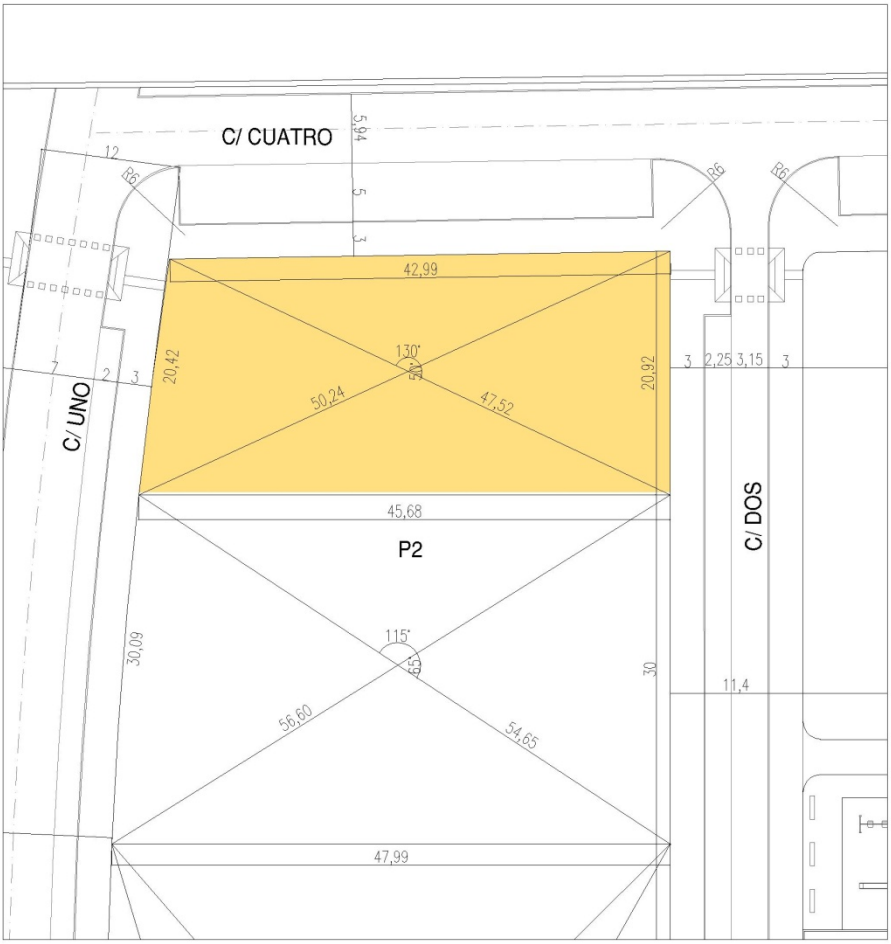
La zonificación establecida en el Estudio de Detalle, se ajustará a la relación siguiente y a la que figura en los planos de calificación urbanística y de reserva de suelo: espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.



PARCELA 1

Lindero noroeste: C/Cuatro L = 42,99 m
Lindero nordeste: C/Dos L = 20.92 m
Lindero sureste: Parcela P2 L = 45,68 m
Lindero suroeste: C/Uno L = 20,42 m





Uso pormenorizado:	Residencial (Prot. pública) / Terc. comercial
Superficie:	913,96 m^2
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	956,58 m^2
Edificabilidad otros usos:	Terc. comercial, 30% en PB de la ocupación
Edif. Máx. Residencial	856,58 m^2
Número de viviendas:	
Número máximo:	8
Máximo aplicando el art. 86-bis:	6 VPP + 4 jóvenes
Número mínimo:	6
Mínimo aplicando el art. 86-bis:	5 VPP + 4 jóvenes
Régimen de propiedad:	Público
Régimen de promoción y/o adquisición:	Público
Tipologías:	Colectiva en bloque abierto con prot. pública

Rc - Residencial COLECTIVA con PROTECCIÓN

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de edificación de vivienda colectiva en bloque abierto. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-1.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima:	500 m^2 pudiendo inscribirse un círculo de 20 m de diámetro. Fachada mínima: 20 m
Ocupación:	40% en todas las plantas. Excepcionalmente se podrá alcanzar una ocupación en plantas bajo rasante del sesenta por ciento (60%) con el objeto de cumplir las reservas de aparcamientos establecidas en la presenta Normativa.
Alineaciones:	Las edificaciones cuyas parcelas recaigan a viales deberán situarse sobre la alineación oficial. En planta baja se podrá tratar el bajo como soportal en las fachadas a viales, con una distancia mínima entre pilares de fachada y paramento retranqueado, así como una altura libre mínima equivalente, de tres (3) metros.

Separación a linderos privados: la separación de la edificación a los linderos privados deberá ser mayor o igual a la mitad (½) de la altura de la misma, con un mínimo de tres (3) metros.

La separación mínima entre fachadas de distintas edificaciones dentro de una misma parcela, será de la altura del edificio más alto, y tres (3) metros como mínimo.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad:	1,0466 m^2/m^2
Alturas:	PB+3, equivalente a trece (13) metros. No se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.
Fondos:	La profundidad máxima del edificio será de doce (12) metros.

Condiciones uso:

Se **permite** el uso Residencial, siendo el de vivienda colectiva el de uso predominante.

Se considera **compatible** el uso de terciario comercial en establecimientos minoritas en planta baja de edificios colectivos (obligado al menos el 30% de la superficie de cada planta baja) y equipamiento en cualquier situación (P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes. Modificación puntual 1.4.).

Se **prohíben** todos los demás usos.

Otras condiciones:

Cuerpos volados:

c. Los cuerpos volados cerrados computan edificabilidad en cualquier circunstancia.

d. En fachadas a viales:

i. En los viales de menos de once (11) metros de anchura quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

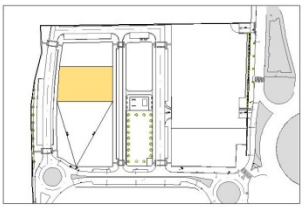
ii. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto no podrá exceder del cinco por ciento (5%) del ancho del vial, con un tope máximo de un (1) metro.

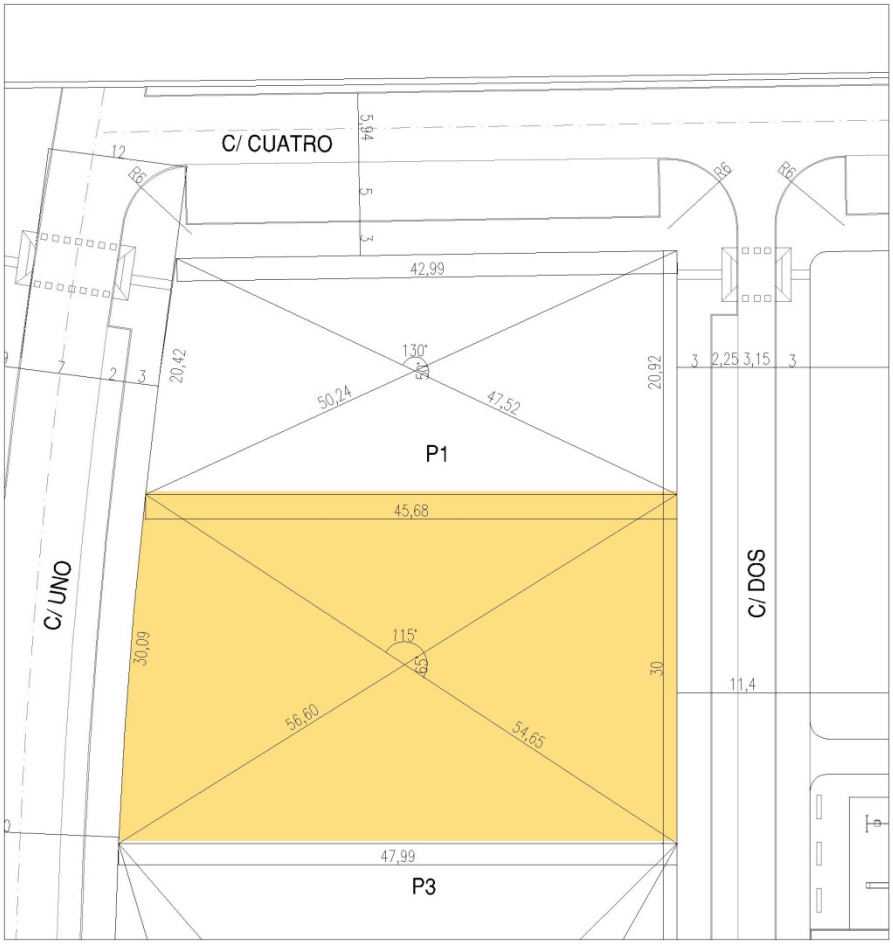
iii. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla del vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor anchura.

e. En espacios libres entre bloques: El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre entre bloques no podrá exceder de la vigésima (1/20) parte del diámetro de la circunferencia inscribible en dicho espacio, con un vuelo máximo de un (1) metro.

PARCELA 2

Lindero noroeste: Parcela P1	L = 45,68 m
Lindero nordeste: C/Dos	L = 30 m
Lindero sureste: Parcela P3	L = 47,99 m
Lindero suroeste: C/Uno	L = 30,09 m





Uso pormenorizado:	Residencial (con protección) / Terc. comercial
Superficie:	1.409,96 m^2
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	822,48 m^2
Edificabilidad otros usos:	Terc. comercial, 30% en PB de la ocupación
Edif. Máx. Residencial	722,48 m^2
Número de viviendas:	
Número máximo:	20
Máximo aplicando el art. 86-bis:	15 VPP + 10 jóvenes
Número mínimo:	10
Mínimo aplicando el art. 86-bis:	8 VPP + 4 jóvenes
Régimen de propiedad:	Privado
Régimen de promoción y/o adquisición:	Público
Tipologías:	Colectiva en bloque abierto con prot. pública

Rc - Residencial COLECTIVA con PROTECCIÓN

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de edificación de vivienda colectiva en bloque abierto. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-1.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima: 500 m^2 pudiendo inscribirse un círculo de 20 m de diámetro.
Fachada mínima: 20 m

Ocupación: 40% en todas las plantas. Excepcionalmente se podrá alcanzar una ocupación en plantas bajo rasante del sesenta por ciento (60%) con el objeto de cumplir las reservas de aparcamientos establecidas en la presenta Normativa.

Alineaciones: Las edificaciones cuyas parcelas recaigan a viales deberán situarse sobre la alineación oficial. En planta baja se podrá tratar el bajo como soportal en las fachadas a viales, con una distancia mínima entre pilares de fachada y paramento retranqueado, así como una altura libre mínima equivalente, de tres (3) metros.

Separación a linderos privados: la separación de la edificación a los linderos privados deberá ser mayor o igual a la mitad (½) de la altura de la misma, con un mínimo de tres (3) metros.

La separación mínima entre fachadas de distintas edificaciones dentro de una misma parcela, será de la altura del edificio más alto, y tres (3) metros como mínimo.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad: 0,5833 m^2/m^2

Alturas: PB+3, equivalente a trece (13) metros.
No se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.

Fondos: La profundidad máxima del edificio será de doce (12) metros.

Condiciones uso:

Se **permite** el uso Residencial, siendo el de vivienda colectiva el de uso predominante.

Se considera **compatible** el uso de terciario comercial en establecimientos minoritas en planta baja de edificios colectivos (obligado al menos el 30% de la superficie de cada planta baja) y equipamiento en cualquier situación (P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes. Modificación puntual 1.4.).

Se **prohíben** todos los demás usos.

Otras condiciones:

Cuerpos volados:

c. Los cuerpos volados cerrados computan edificabilidad en cualquier circunstancia.

d. En fachadas a viales:

i. En los viales de menos de once (11) metros de anchura quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

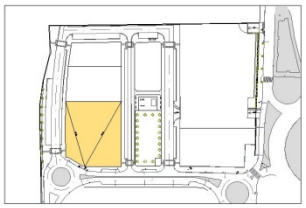
ii. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto no podrá exceder del cinco por ciento (5%) del ancho del vial, con un tope máximo de un (1) metro.

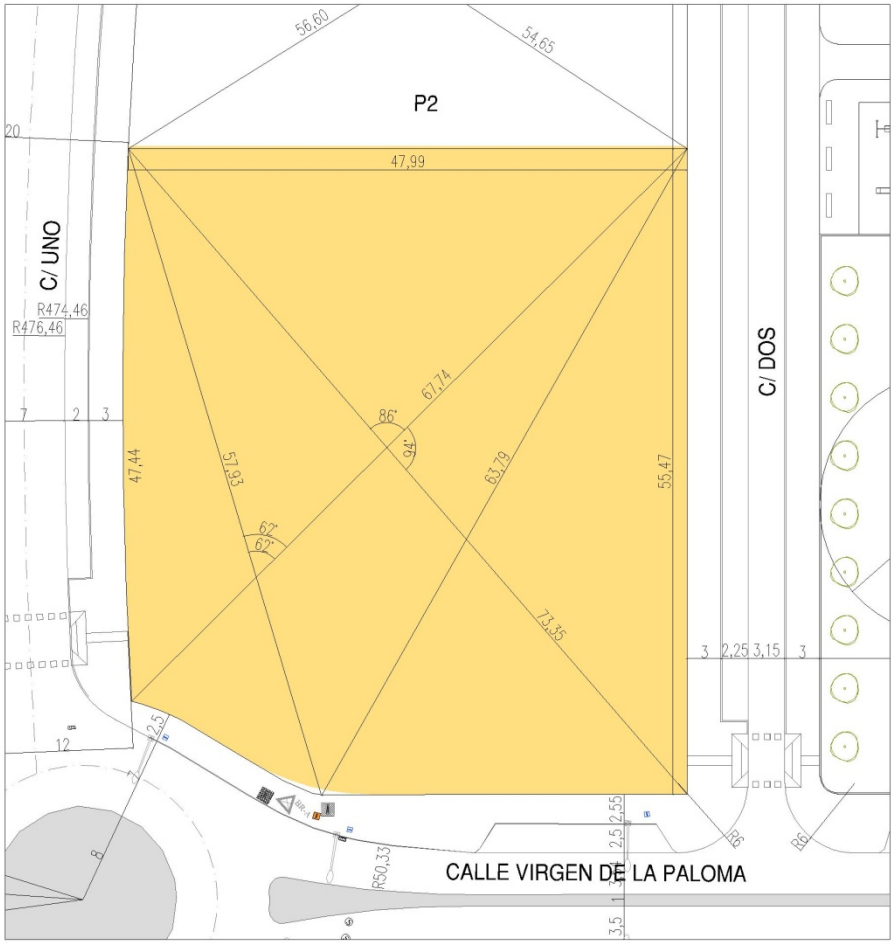
iii. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla del vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor anchura.

e. En espacios libres entre bloques: El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre entre bloques no podrá exceder de la vigésima (1/20) parte del diámetro de la circunferencia inscribible en dicho espacio, con un vuelo máximo de un (1) metro.

PARCELA 3

Lindero noroeste: Parcela P2	L = 47,99 m
Lindero nordeste: C/Dos	L = 55,47 m
Lindero sureste: C/Virgen de la Paloma	L = 51,18 m
Lindero suroeste: C/Uno	L = 47,44 m





Uso pormenorizado:	Residencial libre/ Terc. comercial
Superficie:	2.604,56 m2
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	3.172,35 m2
Edificabilidad otros usos:	Terc. comercial, 30% en PB de la ocupación
Edif. Máx. Residencial:	2.902,35 m^2
Número de viviendas:	
Número máximo:	41
Máximo aplicando el art. 86-bis:	31 normales + 20 jóvenes
Número mínimo:	28
Mínimo aplicando el art. 86-bis:	21 normales + 14 jóvenes
Régimen de propiedad:	Privado
Régimen de promoción y/o adquisición:	Privado
Tipologías:	Colectiva en bloque abierto libre

Rc - Residencial COLECTIVA LIBRE

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de edificación de vivienda colectiva en bloque abierto. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-1.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima: 500 m^2 pudiendo inscribirse un círculo de 20 m de diámetro.
Fachada mínima: 20 m

Ocupación: 40% en todas las plantas. Excepcionalmente se podrá alcanzar una ocupación en plantas bajo rasante del sesenta por ciento (60%) con el objeto de cumplir las reservas de aparcamientos establecidas en la presenta Normativa.

Alineaciones: Las edificaciones cuyas parcelas recaigan a viales deberán situarse sobre la alineación oficial. En planta baja se podrá tratar el bajo como soportal en las fachadas a viales, con una distancia mínima entre pilares de fachada y paramento retranqueado, así como una altura libre mínima equivalente, de tres (3) metros.

Separación a linderos privados: la separación de la edificación a los linderos privados deberá ser mayor o igual a la mitad (½) de la altura de la misma, con un mínimo de tres (3) metros.

La separación mínima entre fachadas de distintas edificaciones dentro de una misma parcela, será de la altura del edificio más alto, y tres (3) metros como mínimo.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad: 1,2179 m^2/m^2

Alturas: PB+3, equivalente a trece (13) metros.
No se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.

Fondos: La profundidad máxima del edificio será de doce (12) metros.

Condiciones uso:

Se **permite** el uso Residencial, siendo el de vivienda colectiva el de uso predominante.

Se considera **compatible** el uso de terciario comercial en establecimientos minoritas en planta baja de edificios colectivos (obligado al menos el 30% de la superficie de cada planta baja) y equipamiento en cualquier situación (P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes. Modificación puntual 1.4.).

Se **prohíben** todos los demás usos.

Otras condiciones:

Cuerpos volados:

c. Los cuerpos volados cerrados computan edificabilidad en cualquier circunstancia.

d. En fachadas a viales:

i. En los viales de menos de once (11) metros de anchura quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

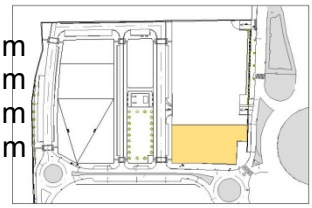
ii. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto no podrá exceder del cinco por ciento (5%) del ancho del vial, con un tope máximo de un (1) metro.

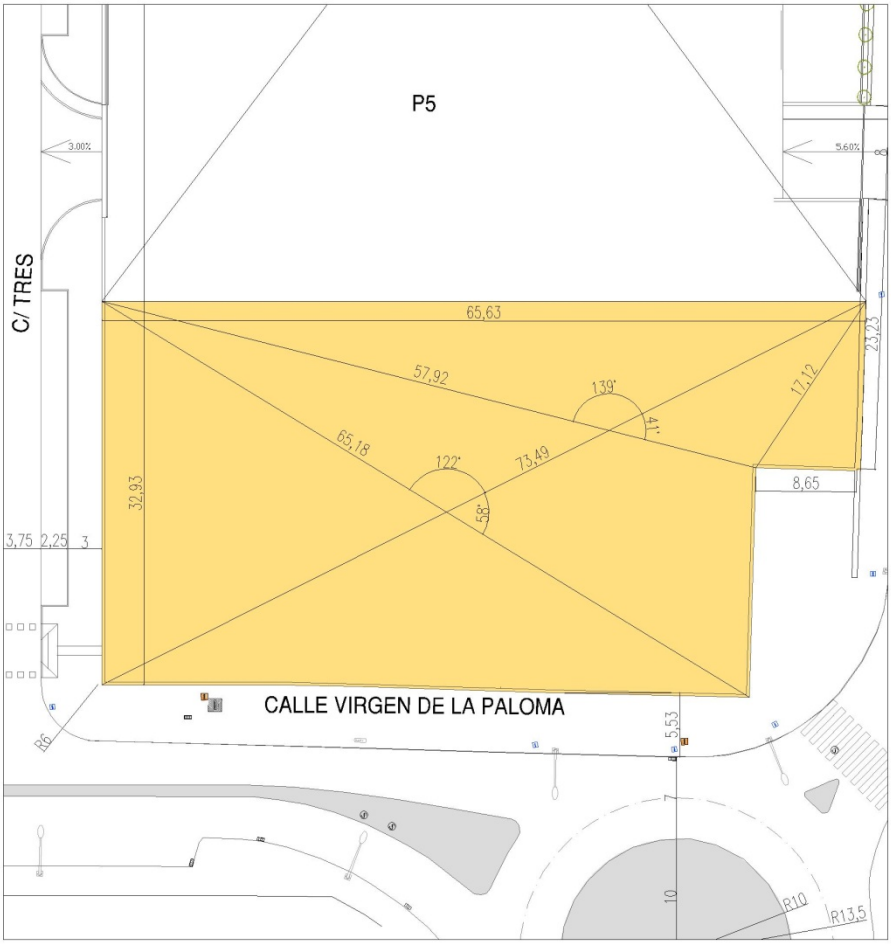
iii. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla del vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor anchura.

e. En espacios libres entre bloques: El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre entre bloques no podrá exceder de la vigésima (1/20) parte del diámetro de la circunferencia inscribible en dicho espacio, con un vuelo máximo de un (1) metro.

PARCELA 4

Lindero noroeste: Parcela P5	L = 65,63 m
Lindero nordeste: Carretera de Alba	L = 33,77 m
Lindero sureste: C/Virgen de la Paloma	L = 64,28 m
Lindero suroeste: C/Tres	L = 32,93 m





Uso pormenorizado:	Terciario Comercial/Equip. Privado
Superficie:	2.000 m2
Edificabilidad / Otros usos:	1.835,66 m2
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Privado
Régimen de promoción y/o adquisición:	Privado
Compatibilidad de usos:	(Hasta un máximo del 49% de la edificabilidad total de la parcela) Terciario Oficinas, Terciario de Relación y Servicios del Automóvil, en cualquier situación. Ver cuadro de compatibilidades del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

Tc – Terciario comercial

Terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m^2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de uso comercial. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-1.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima:	500 m^2 a. Fachada mínima a vial: veinte (20) metros b. Debe poder inscribirse en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
Ocupación:	50%
Retranqueos:	Separación a linderos públicos y privados: mínimo cuatro (4) metros

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad:	0,918 m^2/m^2.
Alturas:	ocho (8) metros, con un máximo de dos plantas sobre rasante. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta. No se establecen alturas libres máximas de plantas.
Fondos:	No se regulan

Condiciones de la urbanización:

Podrá situarse una parte de la dotación de aparcamiento en los espacios de separación a linderos, debiendo establecerse una separación adecuada entre la circulación de vehículos y peatones. A tales efectos se dispondrán recorridos peatonales que den acceso a todas las plazas con un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Los espacios de aparcamiento contarán con iluminación adecuada para su uso nocturno.

Los espacios de carga y descarga se diferenciarán claramente de los de aparcamiento de vehículos privados.

Los espacios resultantes de los retranqueos a linderos que no se destinen a aparcamiento o carga y descarga deberán tener un tratamiento ajardinado.

Condiciones uso:

Se **permite** terciario comercial en edificio exclusivo en cualquier situación (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con una superficie construida < 2.000 m^2 por actuación comercial).

En las parcelas que cumplan lo indicado en esta normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad terciaria y **compatibles**, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y según las condiciones propias de cada uso. Comunicaciones y transporte en categorías de AP y SA.

D – Dotacional

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de uso dotacional. Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-1.

Serán de aplicación con carácter de máximos las condiciones de edificabilidad y ordenación de volumen (alturas, fondos, retranqueos) de la zona de ordenanza con la que sea limítrofe el equipamiento, debiendo en todo caso cumplirse las condiciones derivadas de la normativa sectorial aplicable.

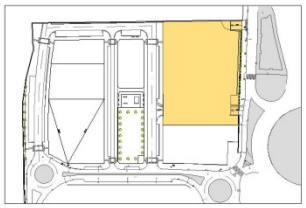
- En el caso de que la parcela identificada en el plano de calificación cuente ya con edificaciones dotacionales, se admitirán ampliaciones con las condiciones de las edificaciones preexistentes en la misma parcela

- En el caso de que la parcela no cuente con edificaciones:

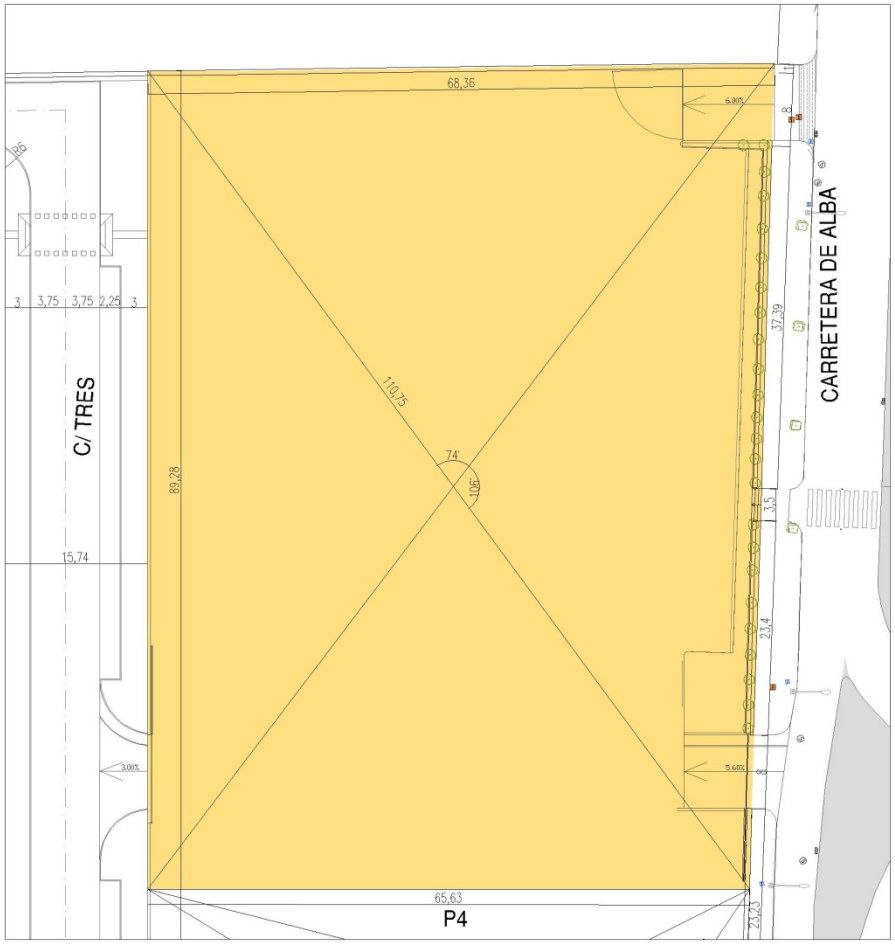
o Si la parcela es limítrofe con otras con ordenanzas diferentes entre si, se aplicarán las condiciones de la ordenanza que permita las menores alturas.

o En caso de que la parcela sea limítrofe únicamente con otras igualmente calificadas como equipamiento, se aplicará un coeficiente de edificabilidad máximo de 2 m2/m2 y una disposición libre de los volúmenes ajustada a los parámetros de las condiciones generales de edificación y justificada por el programa de equipamientos.

PARCELA 5



Lindero noroeste: UNC-15 L = 68,36 m
Lindero nordeste: Carretera de Alba L = 90,13 m
Lindero sureste: Parcela P4 L = 65,63 m
Lindero suroeste: C/Tres L = 89,28 m



Uso pormenorizado:	Terciario comercial
Superficie:	6.000 m2
Edificabilidad / Otros usos:	2.000 m2
Esup. útil de venta cara al público	< 1.500 m2
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Privado
Régimen de promoción y/o adquisición:	Privado
Tipologías:	Terciario comercial

Tc – Terciario comercial

Terciario comercial en edificio exclusivo (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con superficie construida <2.000 m^2 por actuación comercial) y equipamiento en cualquier situación.

Esta ordenación, se define y regula para albergar una tipología de uso comercial.Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-1.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima:	500 m^2 a. Fachada mínima a vial: veinte (20) metros b. Debe poder inscribirse en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
Ocupación:	50%
Retranqueos:	Separación a linderos públicos y privados: mínimo cuatro (4) metros

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad:	0,3333 m^2/m^2.
Alturas:	ocho (8) metros, con un máximo de dos plantas sobre rasante. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta. No se establecen alturas libres máximas de plantas.
Fondos:	No se regulan

Condiciones de la urbanización:

Podrá situarse una parte de la dotación de aparcamiento en los espacios de separación a linderos, debiendo establecerse una separación adecuada entre la circulación de vehículos y peatones. A tales efectos se dispondrán recorridos peatonales que den acceso a todas las plazas con un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Los espacios de aparcamiento contarán con iluminación adecuada para su uso nocturno.

Los espacios de carga y descarga se diferenciarán claramente de los de aparcamiento de vehículos privados.

Los espacios resultantes de los retranqueos a linderos que no se destinen a aparcamiento o carga y descarga deberán tener un tratamiento ajardinado.

Condiciones uso:

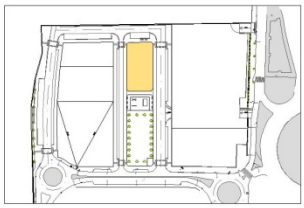
Se **permite** terciario comercial en edificio exclusivo en cualquier situación (máximo 25% de la edificabilidad total del sector y con una superficie construida < 2.000 m^2 por actuación comercial).

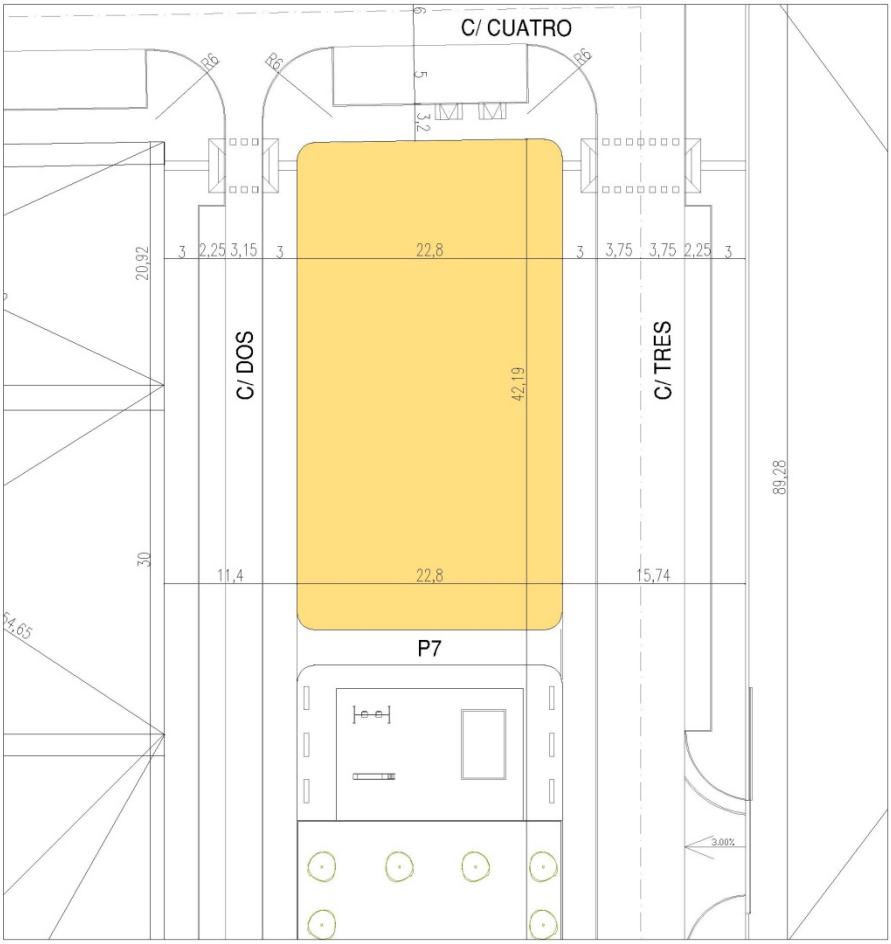
En las parcelas que cumplan lo indicado en esta normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad terciaria y **compatibles**, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y según las condiciones propias de cada uso.

Se **prohíben** el resto de usos.

PARCELA 6

Lindero noroeste: C/Cuatro L = 22,22 m
Lindero nordeste: C/Tres L = 41,56 m
Lindero sureste: Parcela P7 L = 22,16 m
Lindero suroeste: C/Dos L = 41,15 m





Uso pormenorizado:	Equipamiento público
Superficie:	956,41 m2
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	334,74 m2 (no lucrativa)
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Público
Régimen de promoción y/o adquisición:	Público
Tipologías:	Equipamiento

EQp – Equipamiento público

Esta ordenación, se regula como equipamiento de dominio y uso público, entre los siguientes:

Servicios: Sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, etc.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-3.

Condiciones de emplazamiento:

Parcela mínima: No se regula
Ocupación: 50%
Retranqueos: 3 m a los linderos

Condiciones de la edificación:

Serán de aplicación con carácter de máximos las condiciones de edificabilidad y ordenación de volumen (alturas, fondos, retranqueos) de la zona de ordenanza con la que sea limítrofe el equipamiento, debiendo en todo caso cumplirse las condiciones derivadas de la normativa sectorial aplicable.

- En el caso de que la parcela identificada en el plano de calificación cuente ya con edificaciones dotacionales, se admitirán ampliaciones con las condiciones de las edificaciones preexistentes en la misma parcela

- En el caso de que la parcela no cuente con edificaciones:

-Si la parcela es limítrofe con otras con ordenanzas diferentes entre si, se aplicarán las condiciones de la ordenanza que permita las menores alturas.

-En caso de que la parcela sea limítrofe únicamente con otras igualmente calificadas como equipamiento, se aplicará un coeficiente de edificabilidad máximo de 2 m2/m2 y una disposición libre de los volúmenes ajustada a los parámetros de las condiciones generales de edificación y justificada por el programa de equipamientos.

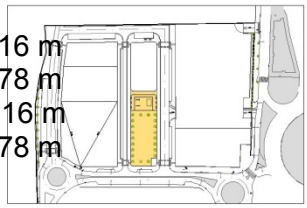
Condiciones uso:

Se **permite** el uso de edificaciones destinadas a Equipamiento de dominio y uso público de carácter: docente, asistencial, administrativo, sanitario, religioso, recreativo, club de ancianos, etc.

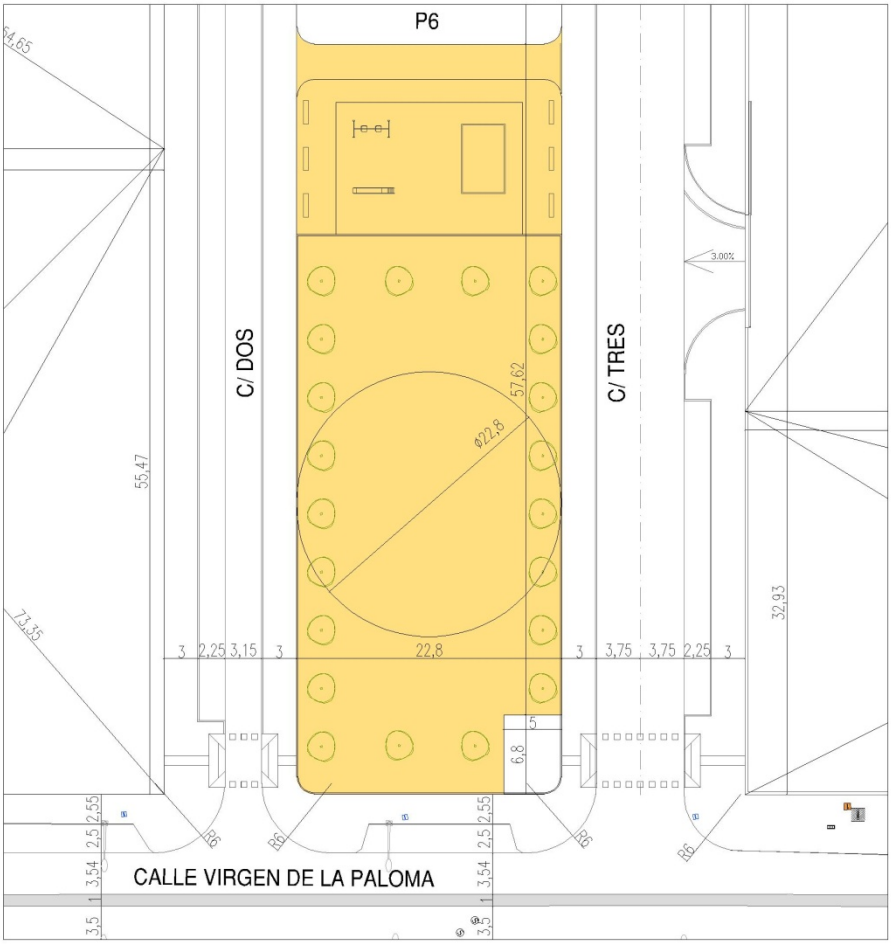
Se considera **compatible** todas las dotaciones y servicios urbanísticos, y todos los usos Terciarios bajo régimen de CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, en cuya tramitación debe quedar justificado el interés general dentro del ámbito municipal y la conveniencia del uso concreto a establecer.

Se **prohíben** los usos privados o lucrativos en general salvo concesiones o autorizaciones del Ayuntamiento vinculadas al uso de Espacios Libres como quioscos, pequeños bares o terrazas al aire libre.

PARCELA 7



Lindero noroeste: Parcela P6 L = 22,16 m
Lindero nordeste: C/Dos L = 66,78 m
Lindero sureste: C/Virgen de la Palomay P8L = 22,16 m
Lindero suroeste: C/Tres y P8 L = 66,78 m



Uso pormenorizado:	Espacio libre público
Superficie:	1.435,44 m2
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	71,77 m2 (no lucrativa)
Número de viviendas:	No
Régimen de propiedad:	Público
Régimen de promoción y/o adquisición:	Público
Tipologías:	Espacios libres

EL – Espacios libres

Comprende el uso de los espacios destinados a plantaciones de jardinería o arbolado, tales como parques o jardines, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como las zonas destinadas a juego de niños y aquéllas que mejoren las condiciones medioambientales del área donde se ubiquen, así como parques zoológicos y jardín botánico.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano de ordenación P0-3.

Condiciones de emplazamiento:

En esta zona no se permite la edificación salvo la ubicación del mobiliario, casetas de servicios, quioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres.

Condiciones uso:

Se **permite** el uso de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, y áreas de juego y recreo infantiles. Se incluirá en esta zona el ajardinamiento correspondiente preferentemente con arbolado de especies de jardín.

Se considera **compatible** el uso de Instalaciones y Servicios públicos.

Se **prohíben** los usos privados o lucrativos en general salvo concesiones o autorizaciones del Ayuntamiento vinculadas al uso de Espacios Libres como quioscos, pequeños bares o terrazas al aire libre.

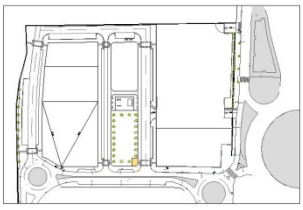
Otras condiciones:

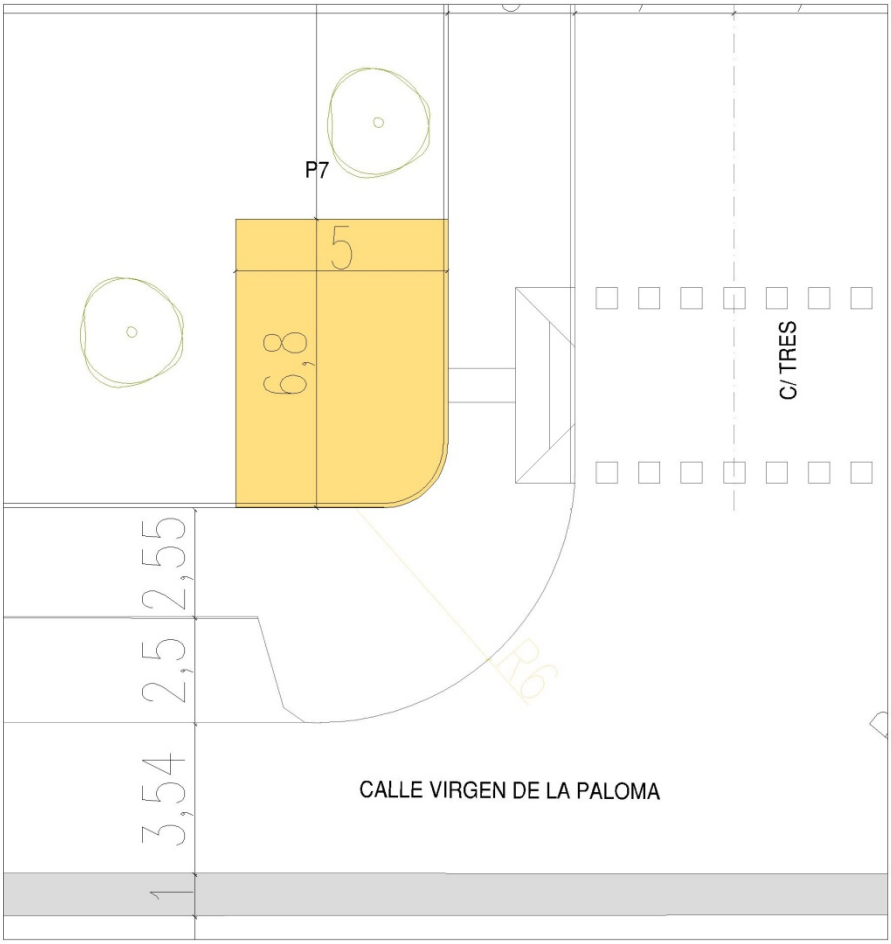
-Jardines: Superan el 50% de espacios vegetales. Tendrán una superficie superior a 500 m^2 y se podrá inscribir en su interior una circunferencia de 20 m de diámetro.

-Área de juego y recreo para niños: Con una superficie no inferior a 200 m^2 y en la que se prevea equipamiento adecuado a su función.

PARCELA 8

Lindero noroeste: Parcela P7	L = 5 m
Lindero nordeste: C/ Tres	L = 6,47 m
Lindero sureste: C/Virgen de la Paloma	L = 4,68 m
Lindero suroeste: Parcela P7	L = 6,8 m





Uso pormenorizado:	Servicios urbanos
Superficie:	33,53 m2
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	33,53 m2 (no lucrativa)

SU – Servicios Urbanos

Comprende el uso de los terrenos destinado en exclusiva a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfonos, televisión, vertido de basuras y gas.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano P0-3.

Condiciones de emplazamiento:

No se permite edificaciones o instalaciones que puedan alterar o entorpecer el correcto funcionamiento como vía pública.

En caso de que la implantación de este uso pueda provocar servidumbre sobre otros usos, serán exigibles las obras o medidas que reduzcan las afecciones al mínimo posible.

Condiciones uso:

Se vincula al uso específico de infraestructuras necesarias para la zona, tales como centros de transformación, armarios de alumbrados…etc.

Otras condiciones:

Cada uno de los centros o instalaciones deberá cumplir la normativa específica vigente que le sea aplicable, así como las condiciones técnicas y de cálculo contenidas en este documento.

VI – Viarios y aparcamientos



Uso pormenorizado:	Viarios y aparcamientos
Superficie:	6.613,81 m2
Edificabilidad residencial/ Otros usos:	NO
Régimen de propiedad	Público
Régimen de promoción y/o adquisición	Público
Número de viviendas	NO
Tipología	Viales y aparcamientos
Número de aparcamientos:	104 unidades (3 para minusválidos)

El uso pormenorizado de la red viaria responderá al diseño establecido en el plano PO-5 en los que se definen las alineaciones, las rasantes, el trazado geométrico de las calzadas, aparcamientos de superficie al aire libre ajenos a la calzada, aceras y zonas ajardinadas a la red viaria.

La calificación de vial excluye la utilización de dichos terrenos para otros usos que no sean los de transporte de vehículos y viandantes, redes tanto aéreas como subterráneas de servicios e instalaciones o las provisiones necesarias para la ejecución de las obras.

Según el Art. 104 del R.U.C.yL. la Red Viaria general de todo sector se apoya en un criterio de continuidad de la malla urbana del conjunto, con un diseño en el que ha tenido primordial importancia la configuración final de la zona urbanizada. Responde a un criterio racional y económico de máximo servicio de accesos con costes mínimos de ejecución y mantenimiento.

Se ha proyectado la pavimentación una superficie total de 6.613,81m^2 distribuidos en calzadas, aceras aparcamientos y zonas peatonales.

Para el firme de las calzadas se adoptan dos soluciones diferentes, una para la sección de la calle de nueva apertura con mayor tránsito prevista por el P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes y otra para el resto de las calles de la urbanización, ya que se supone que tendrá un tráfico de menor intensidad al ser regulada para aparcamiento y accesos.

Para el dimensionamiento del firme de las calzadas se sigue el procedimiento contemplado en el Instrucción 6.1 y 2-IC de la Dirección General de Carreteras sobre Secciones de firme (Orden de 23 de mayo de 1.989).

La Instrucción utiliza dos factores de dimensionamiento: tráfico pesado y explanada. En función de la categoría del tráfico pesado (T0 a T4 según el IMP de Vehículos pesados) y de la categoría de la explanada (EI, E2 ó E3, definidas por su índice CBR mínimo), la Instrucción propone un catálogo completo de secciones de firme.

La sección proyectada para la calle de nueva apertura con mayor tránsito prevista por el P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, ha sido elegida a partir de la hipótesis de un tráfico de tipo T2, ya que las estimaciones de intensidades son notablemente más elevadas que las de las otras calles proyectadas. La sección adoptada en esta zona es la sección 217 del Catálogo de firmes de la Instrucción de Carreteras, en la que se ha cambiado la zahorra natural por zahorra artificial, consta de: una sub-base de 20 cm. de zahorra artificial, sobre la que se asientan una capa de 15 cm. de gravacemento y otra de 23 cm. de hormigón HP-40. Por último, con el fin de mejorar la comodidad para los usuarios de la vía, y para igualarlo a las zonas colindantes, se aplica una capa de rodadura de 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente.

En la segunda sección proyectada, para el resto de las calles de la urbanización, el firme de las calzadas está constituido por una sub-base de zahorra artificial, de 15 cm. de espesor, sobre la que se apoya una losa de hormigón en masa HP-40, también de 15 cm. de espesor, y a su vez sobre ésta se coloca un pavimento continuo estampado de cemento de 10 cm.

El pavimento de las aceras está formado por baldosas de terrazo de 33 x 33 cm., apoyadas sobre una capa de hormigón H-150 y 15 cm. de espesor, delimitándose el conjunto con bordillos y encintados prefabricados de hormigón 15 x 28 cm. y 10 x 20 cm., respectivamente. En las aceras se han proyectado bandas de preaviso en las intersecciones de las calles y en los pasos de peatones, realizados con baldosas hidráulicas de tacos de 33 x 33 cm., de acuerdo con la normativa sobre accesibilidad.

Por último, se incluye en este capítulo la señalización horizontal y vertical de los pasos para peatones y preferencias de los enlaces con el resto de los viales. Para la señalización horizontal se proyectan las marcas viales realizadas con pintura reflectante, y para la señalización vertical se proyecta una señal triangular de 70 cm. de lado, apoyada en un poste de acero galvanizado.

APARCAMIENTOS

Son los espacios destinados a proveer de plazas de aparcamiento de uso público al sector, se sitúan tal y como constan en el plano PO-5, red viaria y secciones tipo de las calles.

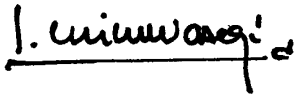
De acuerdo con el artículo 44.1.b de la Ley 5/1999 y el Art. 104 del R.U.C.yL., la reserva para aparcamientos se limitará a dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construibles, al menos una de ellas de uso público.

Teniendo en cuenta la superficie total edificable del sector 8.787,07 m^2 Estos supone una dotación de al menos 88 plazas de aparcamiento en el sector, se han proyectado 104 plazas en zona pública. Se han reservado 3 plazas para usuarios minusválidos, el 3,4% del total, cumpliendo el mínimo exigido del 2,5%.

En el conjunto de la red viaria se considera el espacio libre a lo largo de los bordillos de acera, considerando una banda de aparcamiento de 4,50 x 2,25 m de anchura las diferentes zonas de cada calle, o de 2,25 x 5,00m de anchura, que cumplen con las condiciones mínimas de plazas de aparcamientos exigidas en el Art. 96 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes.

Hemos reservado un 2,8 % del total de las plazas para usuario minusválidos de dimensiones 2,25 x 5 m más las dimensiones del área de acercamiento (3,75 x 5 m), se prevén plazas con área de acercamiento común que se ajustarán a las especificaciones establecidas en el Art. 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001.

Salamanca, Septiembre 2014



El Arquitecto

Fdo D. Ignacio Chillón Callejo

ANEXO VIII

ESTUDIO DE NIVELES SONOROS AMBIENTALES

iberacústica

REF:	IBP14097-EIA	FECHA:	26/06/2014
PETICIONARIO:	IGNACIO CHILLÓN CALLEJO C/ Toro 39, 1º 2 (Salamanca)		
DESCRIPCIÓN:	Estudio de Niveles Sonoros Ambientales Sector UNC-16 Carretera Alba nº 4 CP: 37900 Sta Marta de Tormes (Salamanca)		

ÍNDICE

MEMORIA

1.- OBJETO

2.- REFERENCIAS

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA SOMETIDA A ESTUDIO

4.- MARCO LEGISLATIVO

4.1.- NORMATIVA ESTATAL

4.1.1.- Real Decreto 1367/2007

4.2.- NORMATIVA AUTONÓMICA

4.3.- CONCLUSIONES

5.- METODOLOGÍA EMPLEADA

5.1.- DEFINICIONES

5.2.- MODELO PREDICTIVO

6.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA

6.1.- FUENTES SONORAS

6.2.- RESULTADOS

6.2.1.- Análisis de la situación pre-operacional

7.- CONCLUSIONES FINALES

ANEXOS - Mapas Sonoros Situación Pre-Operacional (Situación Actual)

MS 1 PRE.- SITUACIÓN PRE-OPERACIONAL DÍA

MS 2 PRE.- SITUACIÓN PRE-OPERACIONAL TARDE

MS 3 PRE.- SITUACIÓN PRE-OPERACIONAL NOCHE

MS 4 PRE.- SITUACIÓN PRE-OPERACIONAL L_{DEN}

CAPÍTULO 1

OBJETO

El objeto de este estudio es analizar los niveles de ruido en el ambiente exterior existentes en el sector UNC-16, con dirección Carretera Alba nº 4 en Santa Marta de Tormes (Salamanca), donde se prevé el desarrollo y ejecución de tres parcelas de uso residencial, así como superficie destinada a uso comercial y equipamientos.



Figura 1.- Ubicación de la zona sometida a estudio.

Este estudio se realiza para dar cumplimiento al artículo 28 de la Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León, en el que se establece la necesidad de elaborar un estudio acústico de los niveles sonoros de la parcela donde se prevé la construcción, como es este caso de edificaciones de uso residencial.

CAPÍTULO 2

REFERENCIAS

Para la realización del estudio se han considerado los siguientes documentos:

- *Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.*
- *Ley 37/2003 del Ruido.*
- *REAL DECRETO 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental*
- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- *Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, 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.*
- *Mapa de Tráfico 2013, Red Regional de Carreteras.*
- *Mapa Intensidad 2012, Ministerio de Fomento.*
- *Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Salamanca.*
- *ISO 1996/1-2003. Description, measurement and assessment of environmental noise. Part 1: Basic quantities and assessment procedures.*
- *ISO 1996/2-2007. Description and measurement of environmental noise. Part 2: Determination of environmental noise levels.*
- *Norma ISO 9613 "Atenuación del sonido en la propagación al aire libre".*
- *Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Producction of Associated Data on Noise Exposure.*

CAPÍTULO 3

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA SOMETIDA A ESTUDIO

La parcela objeto de estudio pertenece al término municipal de Santa Marta de Tormes, concretamente en la Carretera Alba nº 4, estando situada oeste del municipio, casi limítrofe con Salamanca capital. Al norte colinda con la N-501 y vías de acceso, al este con la calle Virgen de la Paloma y dos edificios residenciales del otro lado de este vial, al sur con terrenos rústicos sin edificar pertenecientes al término municipal de Carbajosa de la Sagrada y al oeste colinda con otra parcela relativa al sector UNC-15 que alberga un hotel.

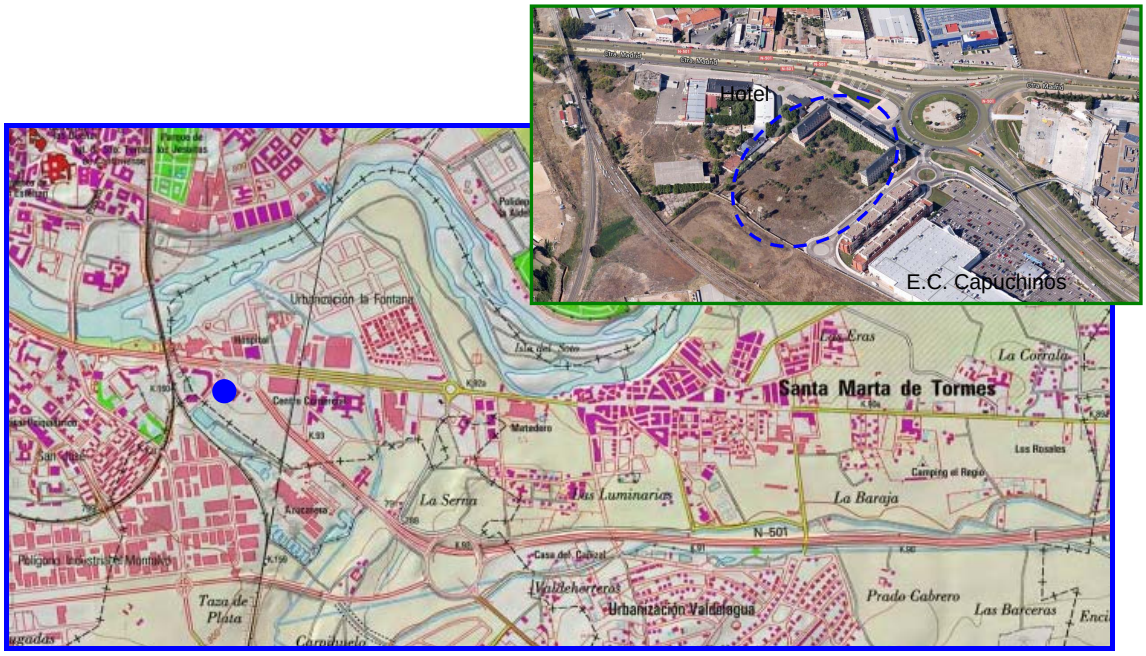


FIG 2.- *Localización de la parcela.*

Actualmente presenta una edificación que va a ser derribada para el desarrollo del sector.

En cuanto a las fuentes de ruido, las infraestructuras más relevantes que pudieran afectar a los niveles sonoros del sector son la N-501 y la A-50, las cuales se encuentran a unos 170 metros de las zonas más exigentes del sector a desarrollar las cuales corresponden con uso residencial. Asimismo a 80 metros tras las edificaciones situadas al este, se encuentran el Espacio Comercial “Capuchinos” y a unos 280 metros dirección noreste el Centro Comercial “El Tormes”, los cuales por su ubicación no resultan relevantes en cuanto a los niveles sonoros de la parcela objeto de estudio.

Por lo tanto las mayores afecciones sonoras en este entorno, se van a producir por el tráfico rodado por la N-501 y la A-50, como en apartados posteriores detallaremos.

En cuanto a la topografía, se trata de una extensión prácticamente llana, con una altitud de unos 780 metros sobre el nivel del mar, y las edificaciones del entorno más cercano tienen desde una a cuatro alturas.

En cuanto a la parcela destinada a la construcción de unos bloques de viviendas en su extremo suroeste, y zonas comerciales y de equipamientos en la parte anterior, como se puede apreciar en la figura 3, disponemos de los siguientes datos:

PROMOTORES	REGINO GONZÁLEZ BENAYAS Mª ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ EVA GONZÁLEZ BENITO SILVIA GONZÁLES BENITO
SITUACIÓN	CR ALBA Nº 4 SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)
REFERENCIA CATASTRAL	6867703TL7366N0001HM
SUPERFICIE DE SUELO	21.967,67 M^2

Tabla 1.- *Datos de la parcela.*

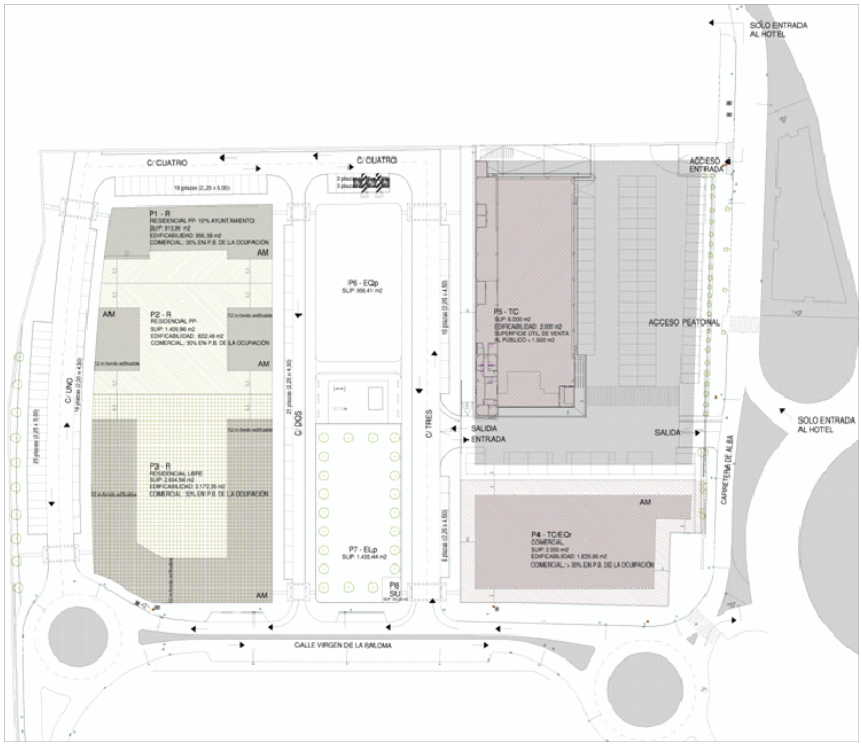


FIG 3.- *Usos del sector. Verde-Residencial. Azul-Comercial. Resto equipamientos.*

CAPÍTULO 4

MARCO LEGISLATIVO

4.1.- NORMATIVA ESTATAL

La normativa que resulta de aplicación en el territorio nacional es la Ley 37/2003 del Ruido, que es la que regula la realización de los mapas de ruido (desarrollada por el RD 1513/2005, de 16 de diciembre y el RD 1367/2007, de 19 de octubre).

Los tipos de áreas acústicas que define la Ley de Ruido, sin establecer valores límite u objetos de calidad acústica para cada una de ellas, son las siguientes:

ÁREAS ACÚSTICAS	
Clase	**Usos principales**
a	Predomino uso residencial
b	Industrial
c	Recreativo y espectáculos
d	Terciario (salvo anterior)
e	Sanitario, docente, cultural
f	Afectados por infraestructuras de transporte
g	Espacios naturales

Tabla 2.- Ley 37/2003. Tipos de áreas acústicas.

4.1.1- Real Decreto 1367/2007

El REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece unos valores objetivos de calidad acústica a tener en cuenta.

Según lo establecido en el artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

1. *En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:*

   a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

   En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

   b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

   1. *Para **el resto de las áreas urbanizadas** se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del **valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.***
   2. *Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, como área acústica tipo g), por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.*
   3. *Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.*

Según el Artículo 15. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 14, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, L_d, L_e, o L_n, los

valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo IV, cumplen, en el periodo de un año, que:

a) Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.
b) El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

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)	(2)	(2)	(2)

Tabla 3.- RD 1367/2007. Tabla A, Anexo II Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes (referenciados a una altura de 4m).

Los periodos temporales de evaluación son:

- *Periodo día (d): al que le corresponden 12 horas.*
- *Periodo tarde (e): al que le corresponden 4 horas.*
- *Periodo noche (n): al que le corresponden 8 horas.*

(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.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

4.2.- NORMATIVA AUTONÓMICA

El término municipal en el que se incluyen las parcelas de estudio pertenece al municipio de Santa Marta de Tormes (Salamanca). En el momento de la realización de este estudio, dicho municipio no dispone ni ordenanza ni norma subsidiaria provincial adaptada a lo dispuesto en la Ley 37/2009 del Ruido estatal, ni a la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León. Por tanto, resulta de aplicación la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, la cual si se encuentra adaptada a dicha ley nacional y se encuentra en vigor desde el año 2009.

En el artículo 8.2 las áreas acústicas exteriores se clasifican, atendiendo al uso predominante del suelo, en los siguientes tipos:

*a) **Tipo 1**. Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección muy alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:*

– Uso dotacional sanitario.

– Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural.

– Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas.

– Uso para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto.

*b) **Tipo 2**. Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:*

– Uso residencial.

– Hospedaje.

*c) **Tipo 3**. Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:*

– Uso de oficinas o servicios.

– Uso comercial.

– Uso deportivo.

– Uso recreativo y de espectáculos.

*d) **Tipo 4**. Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio del siguiente uso del suelo:*

– Uso industrial.

*e) **Tipo 5**. Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas.*

– Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

Según el artículo 9.- los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior son:

1.– Los objetivos de calidad acústica para ruido ambiental aplicables a áreas acústicas exteriores serán la no superación del valor de las tablas del Anexo II, que le sea de aplicación.

2.– En las áreas urbanizadas existentes, si en el área acústica exterior se supera el correspondiente valor de alguno de los índices establecidos en la tabla del Anexo II que le sean de aplicación, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

4.– En las áreas no urbanizadas los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales será la no superación del valor de la tabla del Anexo II, que le sea de aplicación.

5.– Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla del apartado 1, del Anexo II, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

6.– Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en las áreas acústicas exteriores cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, L_d, L_e, o L_n, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el Anexo V.2, cumplan, en el periodo de un año, que:

– Ningún valor supere los valores fijados en la correspondiente tabla 2, del Anexo II.

– El 97% de todos los valores diarios no superen en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla 2, del Anexo II.

Área receptora		**Índices de ruido dB(A)**			
		L_d (7h – 19h)	**L_e** (19h – 23h)	**L_n** (23h – 7h)	**L_{den}**
Tipo 1	Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2	Área levemente ruidosa	65	65	55	66

Tipo 3	Área tolerablemente ruidosa				
	-Uso de oficinas o servicios y comercial	70	70	65	73
	- Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4	Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5	Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Tabla 4.- *LEY 5/2009 CyL. Anexo II Valores límite de Niveles sonoros ambientales, en las áreas urbanizadas existentes.*

Hay que indicar que las parcelas edificadas en la actualidad en un entorno más próximo corresponden fundamentalmente con parcelas de uso residencial, por lo que en el presente estudio no se han tenido en cuenta como posibles focos sonoros los que resulten de la implantación de la zona comercial, de equipamientos, o actividades susceptibles de generar niveles sonoros en el ambiente exterior, pero en cualquier caso, estás actividades deberán adaptarse en su momento a la normativa vigente en materia de ruidos y vibraciones, y serán objeto de estudio en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia de actividad, para garantizar que se cumple con los niveles sonoros admisibles en dicho entorno.

Según la normativa autonómica Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, las nuevas actividades se han de adaptar a esta Ley, según lo dispuesto en los párrafos siguientes, en los que se detallan los niveles máximos admitidos en ambiente exterior según dicha normativa, para las actividades:

Los valores límite de inmisión de ruido al ambiente exterior son:

Valores límite en dBA expresados como $L_{Aeq,\ 5s*}$		
Área receptora exterior	**Día (8h – 22h)**	**Noche (22h – 8h)**
Tipo I (Área de silencio)	50	40
Tipo II (Área levemente ruidosa)	55	45
Tipo III (Área tolerablemente ruidosa)		
Uso de oficinas o servicios y comercial	60	50
Uso recreativo y espectáculos	63	53
Tipo IV (Área ruidosa)	65	55

**Cuando se detecte la presencia de componentes tonales emergentes, componentes de baja frecuencia o ruido de carácter impulsivo se aplicará el $L_{keq,T,}$ y los límites se incrementarían 5 dBA.*

Tabla 5.- Niveles de ruido en el ambiente exterior según la LEY 5/2009 del Ruido de CyL

4.3.- CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo citado en apartados anteriores, que se trata de una parcela ubicada en una zona urbanizada ya existente, que el uso más restrictivo a desarrollar y por el que se solicita el estudio es el residencial y que los focos sonoros estudiados serán el tráfico rodado existente en dicho entorno, los valores a tener en cuenta serán los marcados como valores límite de niveles sonoros ambientales, en las áreas urbanizadas existentes, en la LEY 5/2009 del Ruido de Castilla y León para tipo 2 por el entorno en el que se encuentran.

Área receptora		Índices de ruido dB(A)			
		L_d (7h – 19h)	L_e (19h – 23h)	L_n (23h – 7h)	L_{den}
Tipo 2	Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje)	65	65	55	66

Tabla 6.- Valores a tener en cuenta en el ambiente exterior.

CAPÍTULO 5

METODOLOGÍA EMPLEADA

Partiendo de los planos proporcionados correspondientes al emplazamiento, dimensiones de la parcela y topografía, así como las fuentes consultadas, se ha modelado la zona mediante el *software* de simulación acústica *CADNA-A*. Esta herramienta evalúa el comportamiento de propagación acústica, según el modelo de predicción elaborado en base a los últimos datos de tráfico publicados por el Ministerio de Fomento.

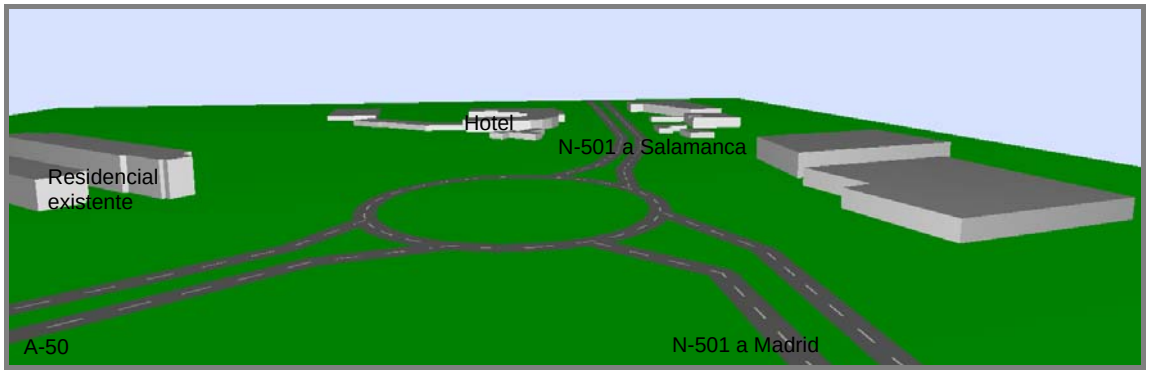


Figura 4.- Simulación 3D de la zona sometida a estudio.

En lo que respecta a las edificaciones se han considerado de forma genérica edificios existentes con una altura de 3 metros por planta.

5.1.- DEFINICIONES

Presión Sonora ponderada A (en Pascales):

Es el valor cuadrático medio calculado, medido con el filtro de ponderación "A" definida en la publicación IEC 651.

Nivel de Presión Sonora (en dB):

$$L_p = 10 \log \left(\frac{p}{p_0} \right)^2$$

donde "p" es el valor cuadrático medio de la presión sonora (en pascales) y "p_0" es la presión sonora de referencia (20 µPa).

Nivel de Presión Sonora ponderado A (en dBA):

$$L_{pA} = 10\log\left(\frac{p_A}{p_0}\right)^2$$

Nivel de Presión Sonora Equivalente ponderado A (en dBA):

$$L_{Aeq,T} = 10\log\left(\frac{1}{t_2 - t_1}\int_{t1}^{t2}\frac{p_A^2(t)}{p_0^2}dt\right)$$

Es el nivel de presión sonora continuo equivalente poderado A, en decibelios, determinado sobre un intervalo temporal de T segundos, definido en la norma ISO 1996-1:2003.

Donde:

- Si T=d (periodo día), $L_{Aeq,d}$ es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, determinado en el periodo día.
- Si T=e (periodo tarde), $L_{Aeq,e}$ es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, determinado en el periodo tarde.
- Si T=n (periodo noche), $L_{Aeq,n}$ es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, determinado en el periodo noche.

Nivel día-tarde-noche (dBA):

$$L_{den} = 10\log\frac{1}{24}\left(12*10^{\frac{L_d}{10}} + 4*10^{\frac{L_{e+5}}{10}} + 8*10^{\frac{L_{n+10}}{10}}\right)$$

- Al día le correponden12 horas, a la tarde 4 y a la noche 8 horas.

5.2.- MODELO PREDICTIVO

Para la realización de los cálculos se ha utilizado el software de predicción *CADNA-A*. El algoritmo de cálculo utilizado corresponde con el método de cálculo recomendado por la DIRECTIVA 2002/49/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (Anexo II de la Directiva) así como con el Real Decreto 1513/2005 (de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental):

Para Ruido de tráfico rodado: el método nacional de cálculo francés «NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPC-CSTB)», mencionado en la «Resolución de 5 de mayo de 1995, relativa

al ruido de las infraestructuras viarias, Diario Oficial de 10 de mayo de 1995, artículo 6» y en la norma francesa «XPS 31-133».

Por lo que se refiere a los datos de entrada sobre la emisión sonora, esos documentos se remiten a la «Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980». Esta última publicación hace referencia a distintas expresiones analíticas y ábacos para predecir los niveles sonoros producidos por el tráfico rodado, con sus limitaciones. En la Parte IV, epígrafe 2.1.1 (pagina 90), se indica que se puede implementar la expresión definida por el CSTB cuando se utilizan fuentes puntuales (fuente lineal = distribución lineal de fuentes puntuales), ésta es la utilizada por el CADNA-A (nivel de potencia sonora puntual):

$$LW = LW_{VL} + 10\log\left(\frac{flujo + flujo \times \%PL \times (EQ-1)/100}{V_{50}}\right) - 30$$

donde:

LW_{VL} = la potencia acústica de un vehículo ligero
flujo = número de vehículos por hora por carril
%PL = porcentaje de vehículos pesados
EQ = equivalencia vehículo ligero-vehículo pesado
V_{50} = velocidad de los flujos de vehículos
La potencia acústica de un vehículo ligero se obtiene a partir de la siguiente fórmula:

$$LW_{VL} = 46+30 \log V_{50} + C$$

Con $V_{50} = 30$ si $V_{50} < 30$
C=0 en el caso de tráfico fluido
C=2 en el caso de tráfico intermitente
C=3 en el caso de tráfico creciente

El factor de equivalencia vehículo ligero - vehículo pesado se da en la tabla 3 del estándar francés - NF s.31.085-.

CAPÍTULO 6

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA

6.1.- FUENTES SONORAS

Las fuentes de ruido que se han considerado para la realización del presente estudio son: las características de circulación por la N-501 y la A-50, a su paso por la zona sometida a evaluación. Los datos de tráfico han sido obtenidos de los mapas de tráfico del año 2012 del Ministerio de Fomento, y son los que a continuación se detallan.

Se tienen en cuenta los siguientes datos de tráfico:

N-501

IMD: 10.786 vehículos / día (Estación E-426, anterior al cruce)

- % Pesados: 10 %
- Velocidad: 50 Km/h

IMD: 3.710 vehículos / día (Estación SA-3/1, posterior al cruce)

- % Pesados: 5 %
- Velocidad: 40 Km/h

A-50:

IMD: 13.419 vehículos / día

- % Pesados: 14 %
- Velocidad: 60 Km/h

En la rotonda al no contar con datos de aforador, se ha considerado el IMD más alto correspondiente a la infraestructura A-50, y la velocidad es de 40 Km/h en este caso.

El resto de viales existentes cercanos a la zona de estudio se ha considerado nulo ya que no repercuten en los resultados que conciernen al objetivo marcado en este proyecto.

Se ha considerado genéricamente la siguiente relación de distribución de tráfico para día / tarde / noche: 70 % día / 20 % tarde / 10 % noche.

6.2.- RESULTADOS

En los anexos se presentan los mapas correspondientes al periodo día, tarde y noche, así como el índice día-tarde-noche (L_{den}). Los horarios de comienzo y fin de los distintos periodos

temporales de evaluación son: periodo día de 7:00 a 19:00, periodo tarde de 19:00 a 23:00 y periodo noche de 23:00 a 7:00.

De acuerdo al tercer punto del primer anexo del Real decreto 1513, la altura del punto de evaluación de los índices de ruido depende de su aplicación:

a) En las proximidades de edificios se evalúa a una altura sobre el nivel del suelo de 4 metros en la fachada más expuesta.

b) En las zonas donde no existen viviendas o se trata de zonas rurales con edificaciones de una planta, se elige una altura de 1,5 metros sobre el nivel del suelo.

Teniendo en cuenta las características de la zona bajo estudio, los mapas sonoros presentados en los Anexos se han calculado a una altura de 4 metros, dado que las posibles viviendas afectadas, están ubicadas en edificios de varias plantas.

Para obtener los diversos mapas sonoros se ha tenido en cuenta la reflexión de segundo orden (es decir, sonido directo y las dos primeras reflexiones).

El enrejillado de cálculo (“grid”) que se ha empleado en la obtención de los distintos mapas sonoros es de 2 x 2 metros (separación de los receptores que intervienen en los cálculos).

Por lo tanto, los mapas sonoros se han calculado a una altura de 4 metros sobre el suelo. El parámetro representado es el $L_{eq,T}$, en dBA, para cada uno de los periodos horarios considerados. Los niveles sonoros representados en el plano se dividen en la leyenda en franjas de 5 dB, salvo en el mapa de día / tarde / noche (L_{den}), que se muestran isófonas cada 1 dB para comprobar si se superan los 66 dBA establecidos como valor máximo permitido para suelo residencial.

6.2.1.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN PRE-OPERACIONAL

Los siguientes mapas sonoros muestran la situación pre-operacional de la zona estudiada, es decir, la situación acústica actual de la parcela donde se prevé la ejecución del sector con bloques de uso residencial, con los datos de tráfico rodado facilitados para estos viales.

- MS 1 PRE.- Situación pre-operacional Día
- MS 2 PRE.- Situación pre-operacional Tarde
- MS 3 PRE.- Situación pre-operacional Noche
- MS 4 PRE.- Situación pre-operacional L_{den}

En ellos aparece reflejada la influencia sobre la parcela estudiada del tráfico rodado por los viales descritos para los distintos periodos de evaluación, encontrándonos en el periodo día y tarde por debajo de 55 dBA, en el periodo de noche por debajo de los 50 dBA, y en el caso del índice día-tarde-noche L_{den} los niveles están por debajo de los 57 dBA, en la zona donde está previsto el uso residencial.

En la parte anterior de la misma, los niveles son más elevados pero el correcto diseño y distribución del sector ha posibilitado que como en estos usos la permisividad de los niveles sonoros es mayor, estos se podrán desarrollar en esas zonas y actuarán atenuando incluso más los niveles transmitidos al suelo residencial por dicho tráfico rodado, objeto de la solicitud de este estudio.

Por lo tanto para los periodos día, tarde y noche, los niveles sonoros ambientales se encuentran por debajo de los límites fijados para uso residencial en zona urbanizada existente, en la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.

CAPÍTULO 7

CONCLUSIONES FINALES

Este estudio se realiza para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León, y de este modo evaluar lo niveles sonoros ambientales de la parcela en la que se prevé el desarrollo del sector UNC-16, con dirección carretera Alba nº 4 en Santa Marta de Tormes, que incluirá bloques residenciales, uso comercial y de equipamientos.

A raíz de los mapas sonoros obtenidos en el análisis pre-operacional (situación actual), la parcela objeto de estudio está sometida a niveles de presión sonora inferiores a los fijados por la normativa de aplicación para tipo 2 uso residencial, por lo tanto dicha parcela cumple con los niveles establecidos en la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León para el uso previsto.

Junio de 2014

Realizado por:



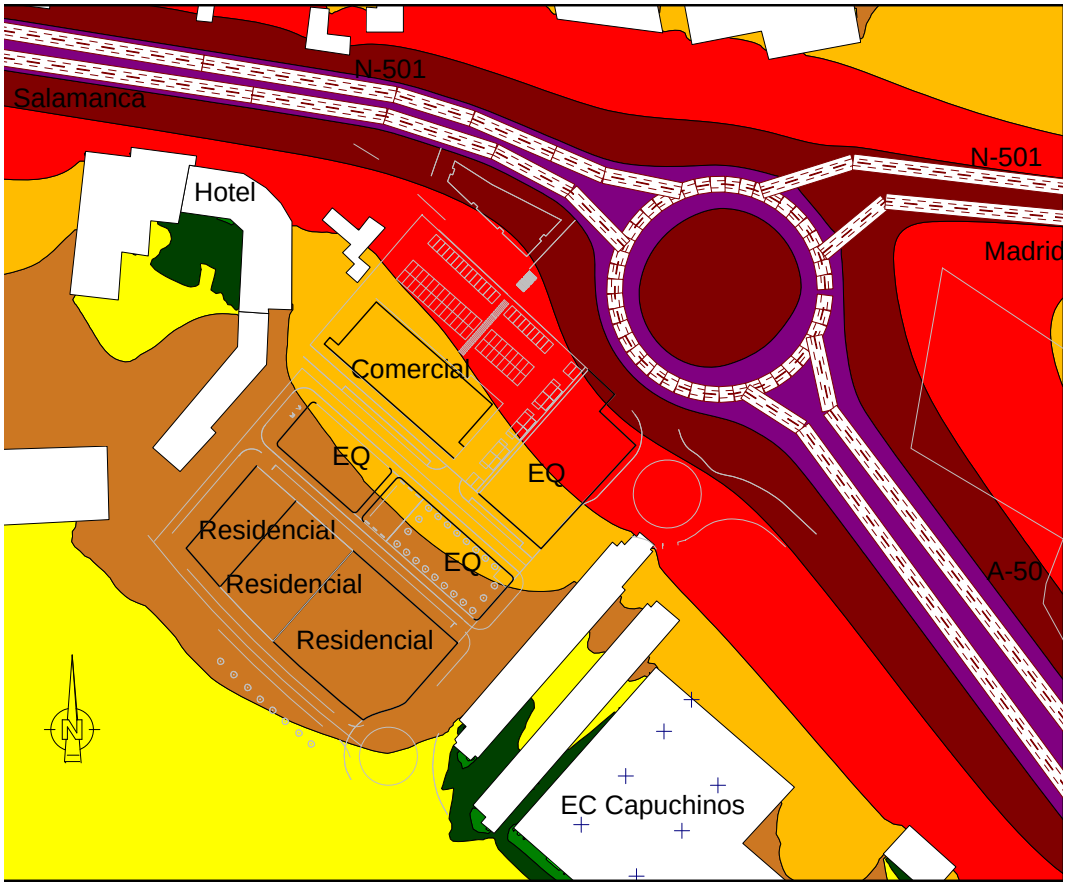
María José Valencia Ruiz
Departamento de Ingeniería

Revisado por:



Juan Manuel Sanz Iglesias
Departamento de Ingeniería

ANEXOS



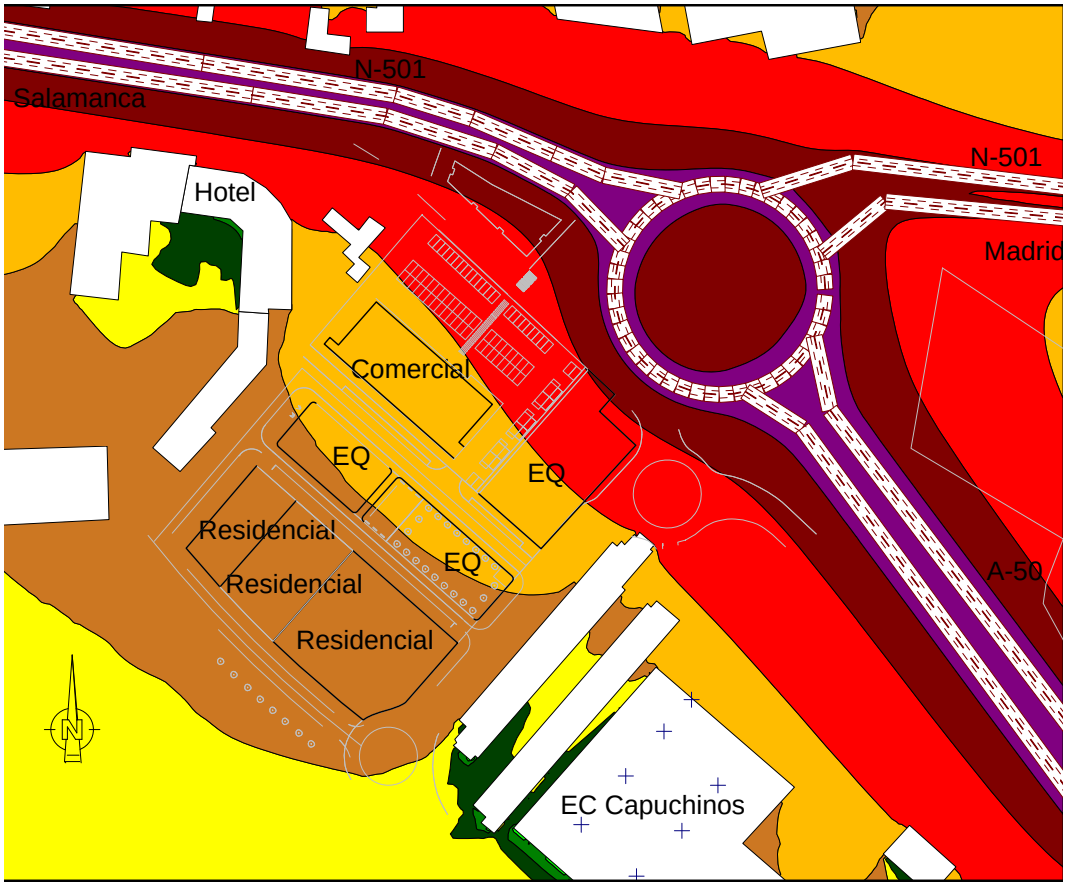
	> 30.0 dBA
	> 35.0 dBA
	> 40.0 dBA
	> 45.0 dBA
	> 50.0 dBA
	> 55.0 dBA
	> 60.0 dBA
	> 65.0 dBA
	> 70.0 dBA
	> 75.0 dBA
	> 80.0 dBA
	> 85.0 dBA

ESTUDIO DE NIVELES SONOROS AMBIENTALES
SECTOR UNC-16, CR Alba nº 4
SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)

iberacústica

FECHA: JUN - 2014 | MS1

Ld. Estado Preoperacional.
Periodo día. Altura 4 metros.



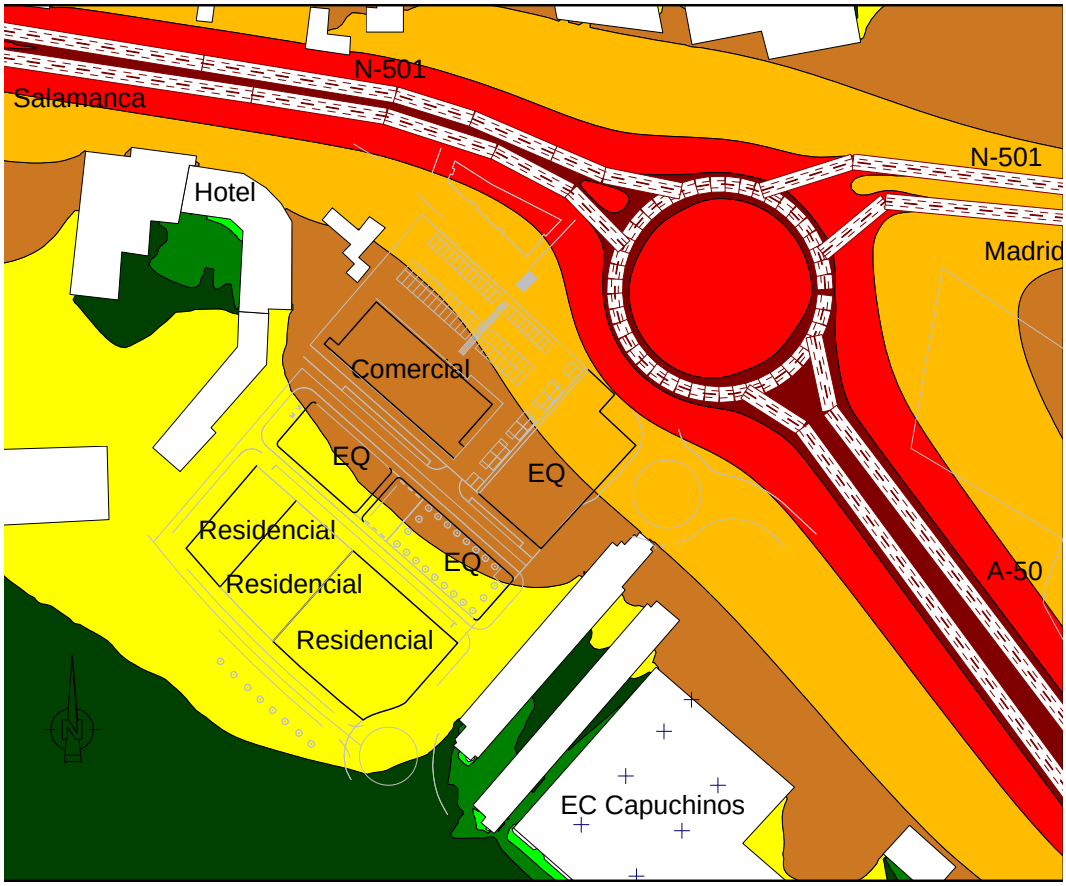
	> 30.0 dBA
	> 35.0 dBA
	> 40.0 dBA
	> 45.0 dBA
	> 50.0 dBA
	> 55.0 dBA
	> 60.0 dBA
	> 65.0 dBA
	> 70.0 dBA
	> 75.0 dBA
	> 80.0 dBA
	> 85.0 dBA

ESTUDIO DE NIVELES SONOROS AMBIENTALES
SECTOR UNC-16, CR Alba nº 4
SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)

iberacústica

FECHA: JUN - 2014	MS2

Le. Estado Preoperacional.
Periodo tarde. Altura 4 metros.



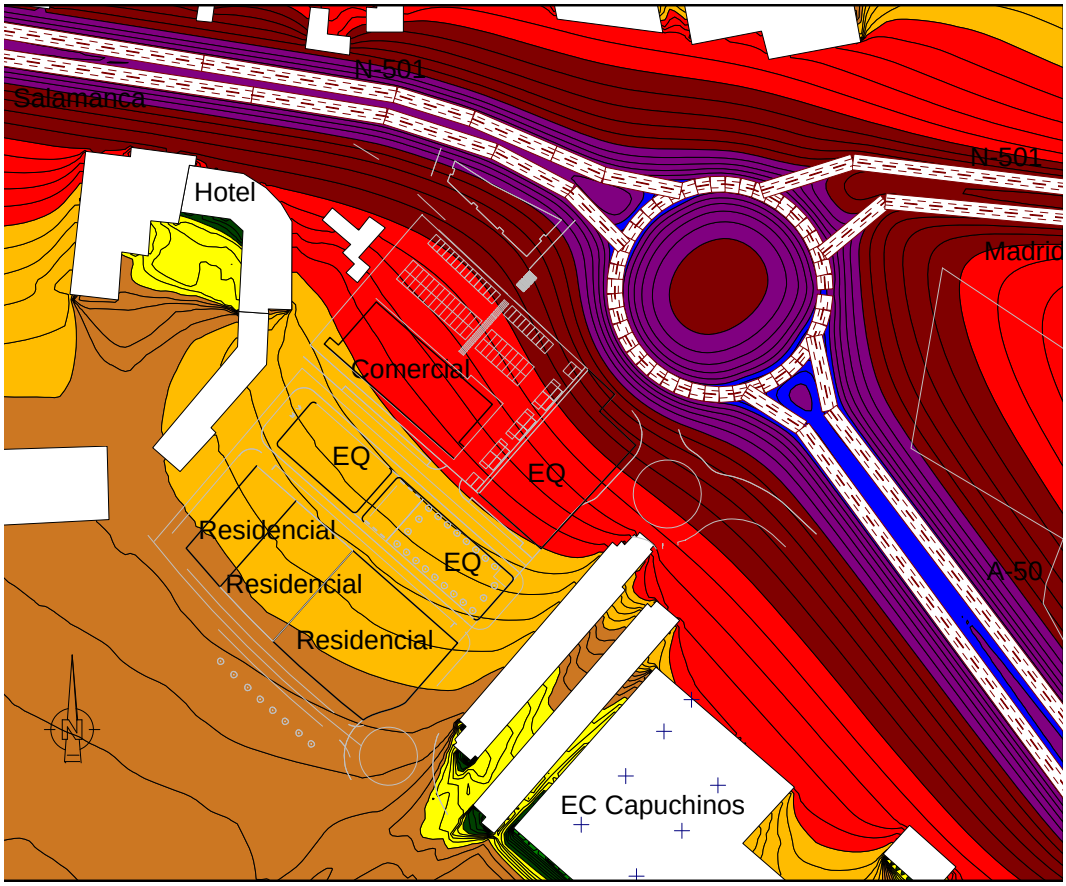
	> 30.0 dBA
	> 35.0 dBA
	> 40.0 dBA
	> 45.0 dBA
	> 50.0 dBA
	> 55.0 dBA
	> 60.0 dBA
	> 65.0 dBA
	> 70.0 dBA
	> 75.0 dBA
	> 80.0 dBA
	> 85.0 dBA

ESTUDIO DE NIVELES SONOROS AMBIENTALES
SECTOR UNC-16, CR Alba nº 4
SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)

iberacústica

FECHA: JUN - 2014 | MS3

Ln. Estado Preoperacional.
Periodo noche. Altura 4 metros.



	> 30.0 dBA
	> 35.0 dBA
	> 40.0 dBA
	> 45.0 dBA
	> 50.0 dBA
	> 55.0 dBA
	> 60.0 dBA
	> 65.0 dBA
	> 70.0 dBA
	> 75.0 dBA
	> 80.0 dBA
	> 85.0 dBA

ESTUDIO DE NIVELES SONOROS AMBIENTALES
SECTOR UNC-16, CR Alba nº 4
SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)

iberacústica

FECHA: JUN - 2014 | MS4

Lden. Estado Preoperacional.
Periodo día-tarde-noche. Altura 4 metros.

sshhh, reserva, sigilo, paz y, en definitiva... silencio.

CASTILLA Y LEÓN
C/ Renedo 12 BIS
47005 VALLADOLID
TL. 983 374 212

C/ Tren Mixto, parcela 319
34200 V. de Baños · PALENCIA
TL. 979 76 12 43

C/ Gabriela Mistral, 18
05004 ÁVILA
TL. 920 09 08 00

C/ Moisés de León, 7-2
24006 LEÓN
TL. 987 19 07 00

MADRID
C/ Nuestra Señora de Valverde, 126
28034 MADRID
TL. 91 548 05 42

PAÍS VASCO
C/ Plza. Venezuela, 1 - Bajo dcha.
48001 BILBAO
TL. 94 439 76 38

LEVANTE
C/ Santos Patronos nº 8
46600 Alzira VALENCIA
TL. 963 347 677

CANARIAS
C/ San Venancio, 7 local, bajo
3424 CASAS NUEVAS (Telde) LAS PALMAS
TL. 928 571 049

ASTURIAS
C/ 2, parc. 17-P.I. de Pervera
33492 CARREÑO
T.L.985 568 167

GALICIA
C/ Costa do Vieiro, 5-4ºC
15707 S. DE COMPOSTELA
T.L. 981 565 498

Iberacustica.com


Salamanca
Santa Marta de Tormes
Madrid
Hostelero
Industrial
s. automóvil
Sanitariuo
Industrial
Hotel
Sector UNC-16
Viviendas
C. Comercial
Hotel
C. Comercial
Viviendas
50
40
30
40
30
60
60
80
100
60
40

ANEXO IX

INFORME ARQUEOLÓGICO

INFORME ARQUEOLÓGICO

«ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UNC-16 DEL P.G.O.U. DE SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)»

DICIEMBRE 2013-ENERO 2014



Expediente Servicio Territorial de Cultura: MU-340/2013

Arqueólogos: **Manuel Carlos Jiménez y Ana Rupidera**

ÍNDICE

1.- Ficha técnica y fechas de ejecución

2.- Planteamiento

3.- Descripción general del proyecto

4.- La actuación arqueológica; resultados obtenidos

- 4.1.- Trabajos previos
- 4.2. Prospección intensiva de la parcela
- 4.3.- Documentación del edificio perteneciente al convento/colegio

5.- Conclusiones y propuestas

6.- Documentación gráfica

7.- Bibliografía

Anexo: Documentación Administrativa

Fotografía portada.- Sector UNC-16. El edificio del colegio de la Orden de los Capuchinos visto desde el suroeste de la parcela.

1. FICHA TÉCNICA Y FECHA DE EJECUCIÓN

Nombre del Proyecto:

«Estudio de Detalle del Sector UNC-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca)»

Redactor / Dirección Facultativa:

Ignacio Chillón Callejo / Arquitecto

Zona de Actuación:

Sector UNC-16 de Santa Marta de Tormes (Salamanca)

Nº Inventario Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca:

MU-340/2013

Tipo de Actuación:

Prospección arqueológica intensiva

Arqueólogos:

Manuel Carlos Jiménez González

Ana Rupidera Giraldo

Supervisión de los trabajos:

Esther González Mazariegos

Técnico del S.T. de Cultura de la Junta de Castilla y León de Salamanca

Fecha de Actuación:

31 de diciembre de 2013

* * * * *

2. PLANTEAMIENTO

La presente intervención arqueológica se ha llevado a cabo para dar cumplimiento a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, Art. 93.2.a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, del Reglamento para la Protección del Patrimonio Histórico de Castilla y León, donde se establece lo siguiente:

> *"Se realizarán los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en aquellos terrenos en los que con la aprobación, modificación o revisión del instrumento de planeamiento general, no hayan sido efectuados, así como en aquellos otros que con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento se incluyan en nuevos sectores. Las conclusiones serán tenidas en cuenta en la redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo"*.

El Sector UNC-16, según consta en la documentación que obra en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Salamanca, no ha sido prospectado hasta la fecha, pese a existir un Plan General de Ordenación Urbana del término municipal en el que se enclava, Santa Marta de Tormes, recientemente aprobado (enero de 2012) y actualmente vigente. Dicho instrumento clasifica el suelo de la parcela como urbano no consolidado -UNC-. Tampoco en este documento se recoge información alguna o se incluye en las fichas del Catálogo el edificio existente en la parcela, perteneciente a un convento o colegio de la Orden de los Capuchinos levantado a finales de la década de los años cuarenta del pasado siglo. Puestos en contacto con el técnico competente de dicho Servicio Territorial, éste informó al Redactor del Estudio de Detalle de la conveniencia de llevar a cabo una prospección arqueológica, al tener carácter parcial la aprobación del referido instrumento de planeamiento urbanístico, el PGOU de Santa Marta de Tormes. Es por estos motivos por los que, con fecha 30 de noviembre del pasado año 2013 se solicitó autorización de prospección arqueológica a la Comisión de Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León de Salamanca para llevar a cabo dicha prospección (definida en el Art. 106.1a) del citado Decreto), autorización que fue concedida en acta de fecha 19 de diciembre de 2013.

Los terrenos donde se ubica la parcela de referencia -Sector UNC-16- se encuentran situados a la salida de Salamanca en dirección a Santa Marta de Tormes por la carretera N-501 dirección Madrid, al suroeste de la rotonda existente entre el antiguo complejo hotelero de

Las Torres, hoy día Hotel Emperatriz III, y el centro comercial Capuchinos, según puede verse en la fotografía aérea que se aporta. La parcela limita por el Sur con el término municipal de Salamanca.

* * * * *

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

(Planos 1, 2 y 3 / Fotos aéreas 1 y 2)

Del Estudio de Detalle consultado para la elaboración de este informe, del que es redactor el arquitecto D. Ignacio Chillón Callejo, extraemos a modo de resumen las siguientes líneas generales.

"Para establecer las determinaciones de la ordenación detallada se han adoptado las determinaciones del planeamiento general desarrollando los criterios correspondientes con la mayor coherencia posible en este documento para el Estudio de Detalle UNC-16 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, justificando la realización de un desarrollo urbano integrado para completar la trama urbana existente, cumpliendo así con las exigencias de las dotaciones públicas del R.U.C.y L. para el suelo urbano no consolidado, asegurando la viabilidad técnica y autonomía del ámbito.

Para esto se ha partido de una red viaria actual consolidada a lo largo de la cual se desarrolla este sector. El trazado viario está definido por la configuración de los viales Carretera de Alba con un único sentido de circulación en un tramo y dos en la incorporación del tráfico procedente de la rotonda y C/ Virgen de la Paloma con dos sentidos de circulación. Estos dos viales se encuentran pavimentados en buen estado de conservación, con suficiente anchura de aceras y plazas de aparcamiento.

Dentro del sector se propone el trazado de tres nuevos viales que vertebren el espacio interior con la conexión de los futuros sectores colindantes y sirva para el acceso y comunicación a los diferentes espacios privativos y públicos que se conforman en el interior del sector.

(...) Se proyectará una zona dotacional de Espacios Libres Públicos en la zona que se ha determinado como la más conveniente, con conexión viaria y la creación de una zona de juego de niños. (...) Viviendas con dimensiones contenidas y con una preservación del espacio interior de las manzanas grandes, a cambio de tener vistas a una zona libre de edificaciones, para uso de los futuros propietarios de las viviendas (...).

Se trata de lograr una ordenación del amplio espacio interior de estas manzanas de grandes dimensiones, mediante un desarrollo racional y apoyado en la continuidad de la trama urbana.

Se pretende también dar continuidad al ámbito comercial buscando enlazar el sector UNC-15 ROTONDA DEL TORMES SO, que tras la modificación puntual 1.8. del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes se ha convertido en un sector con uso predominante terciario y el Centro Comercial Capuchinos. Al otro lado de la Carretera de Alba se encuentra el Centro Comercial el Tormes, enfatizando más el carácter comercial de esta zona.

Entre los dos viales paralelos a la Carretera de Madrid y en continuidad con el Espacio Libre Público se ha previsto una superficie para la implantación de una zona dotacional de Equipamiento Público.

Próximo a la carretera de Alba, se prevé, la reserva de una porción de superficie que tiene una ubicación favorable para la implantación de un Equipamiento Privado, permitiendo dar continuidad al sector comercial antes enunciado.

Se ha previsto próximo a la C/ Virgen de la Paloma una zona de Servicios Urbanos para la ubicación del Centro de transformación y los contendores de residuos.

Dentro del sector considerado en la zonificación se prevén como parcelas resultantes privadas tres áreas de ubicación preferente para la edificación de futuras construcciones de carácter privado y a su vez se ha dejado la ubicación de la parcela de cesión para la construcción de viviendas con protección pública.

* * * * *

DESARROLLO Y RESULTADOS OBTENIDOS

4.1. TRABAJOS PREVIOS

La actuación arqueológica se ha desarrollado en una serie de fases, que resumimos seguidamente. En primer lugar, dentro de la fase de trabajos previos, se llevó a cabo la consulta de la documentación preexistente que obra en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, concretamente el **Inventario Arqueológico de Castilla y León**, consultando las Fichas de los términos municipales de Santa Marta de Tormes -donde se enclava el Sector-, Carbajosa de la Sagrada y Salamanca. El primero de los términos, Santa Marta de Tormes, cuenta con un solo yacimiento inventariado, denominado *Vistahermosa* (37-294-0003-01), encuadrable en el Paleolítico Inferior. La distancia del yacimiento con respecto a los terrenos del sector que nos ocupa descarta cualquier extensión del mismo, ya que se encuentra a casi tres kilómetros en línea recta.

Nos encontramos con el caso contrario al consultar el Inventario Arqueológico del vecino término municipal de Carbajosa de la Sagrada. A 200 metros en línea recta del límite de los terrenos del Sector por el suroestes, al otro lado de la vía férrea, se localiza el núcleo del yacimiento inventariado como *Azucarera de Salamanca* (37-0850001-02) (véanse Plano 4 y Foto aérea 3). Como en el caso anterior se trata de un yacimiento adscribible al Paleolítico Inferior, según se desprende del hallazgo en superficie a mediados de la década de los noventa del pasado siglo de una serie de útiles de cuarcita aparecidos casi con toda seguridad en posición derivada, como es lo habitual en este tipo de yacimientos en terrazas fluviales en la zona de la meseta, hemos de decir que contando con interés bastante limitado, al menos *a priori*. En la revisión llevada a cabo por los autores de este informe técnico en 2006[1] quedó ya constatada la total ausencia de materiales en superficie al estar urbanizados todos los terrenos inventariados como yacimiento.

El resto de yacimientos inventariados en este término municipal se encuentran ya a considerable distancia en línea recta. Citaremos alguno de ellos. El más cercano es Carpihuelo (37-085-0002-01), yacimiento catalogado como del Paleolítico Inferior y Medio, situado a 1,3 kilómetros al sureste del Sector, aproximadamente; *La Pinilla (37-085-0001-01)*, es un asentamiento calcolítico localizado ya a unos 2,5 kilómetros al sur; *Tesos de Marialba (37-085-*

[1] JIMÉNEZ GONZÁLEZ, 2006.

0001-03), posiblemente calcolítico, que se localiza al sureste del núcleo de población de Carajosa de la Sagrada; *Los Villares (37-085-0001-04)*, yacimiento tardorromano, se localiza al suroeste de la anterior población… etc., entre otros yacimiento inventariados en el término municipal que por su distancia no viene al caso referirse a ellos.

Por último se consultó el Inventario Arqueológico del vecino término municipal de Salamanca, por si hubiera algún yacimiento cercano a los terrenos del sector. Constatamos que el más próximo es *Los Claudios (37-274-002-01)*, del Bronce Medio, localizado 2,6 kilómetros al suroeste.

Por otra parte se procedió a la consulta de la página Web del consistorio de Santa Marta de Tormes, donde se encuentra alojado el **Plan General de Ordenación Urbana**, de cara a verificar la existencia de posibles yacimientos o bienes inventariados, así como la normativa de protección vigente aplicable a los terrenos del sector a prospectarse. Tras la revisión del referido instrumento de planeamiento vigente comprobamos que en su elaboración al menos no consta expresamente que se realizara en su momento prospección de la parcela correspondiente al Sector UNC-16, como tampoco figura dato alguno acerca del edificio que se levanta en el tercio noreste de la misma.

Finalmente, el tercer paso efectuado en la ejecución de la actuación arqueológica, al que nos referiremos seguidamente con cierto detalle, consistió en la prospección intensiva de la parcela identificable con el SUNC-16, de 2,17 hectáreas de extensión, y en la recopilación documental de noticias y realización de un reportaje fotográfico del referido edificio, el colegio de la Orden de los Capuchinos.

4.2. PROSPECCIÓN INTENSIVA DE LA PARCELA

(Fotos 1 a 8)

Los terrenos llanos de vega donde se localiza el sector UNC-16 se han venido explotado tradicionalmente para la agricultura desde hace largos años. Este factor debió de jugar un papel determinante a la hora de instalarse aquí, antes de mediados del pasado siglo dos congregaciones religiosas, la de Capuchinos en los terrenos que nos ocupan, y la de Padres Paúles, unos cientos de metros más al suroeste, siguiendo la actual carretera. El espacio ocupado actualmente por el centro comercial de Capuchinos -de 24.000 metros

cuadrados- fue utilizado para el cultivo por ambas congregaciones, hasta su abandono ya avanzado el pasado siglo.

La parcela del Sector UNC-16 tiene morfología rectangular algo irregular, contando con una superficie de 2,17 hectáreas, la mayor parte de las cuales se encuentran libres de edificaciones. Dispersas por la mitad más meridional, pero más concentradas en el ángulo suroeste, son visibles algunas construcciones o restos de las mismas, caso de dos frontones, un depósito elevado de agua, un pozo, una cancha de baloncesto muy deteriorada… o una fuente, ya en las inmediaciones del edificio, todas ellas en relación con los momentos de uso del colegio. El edificio se localiza en el tercio noreste de la parcela, contando con forma de U y orientación noroeste-sureste.

La prospección arqueológica se llevó a cabo el día 31 de diciembre del pasado año. La visibilidad del terreno dentro de la parcela fue muy mala, debido al crecimiento incontrolado de la vegetación y la maleza desde hace largos años, hasta el punto de haber impedido llevar a cabo una prospección con las garantías mínimas necesarias. Es por esto que estos trabajos no aportaron ninguna información acerca de la ausencia o no de restos de interés arqueológico en el subsuelo, algo que habrá de ser investigado en el momento en que se lleven a cabo los primeros movimientos de tierras, como se propone en el epígrafe correspondiente.

4.3. DOCUMENTACIÓN DEL EDIFICIO PERTENECIENTE AL COLEGIO

(Fotos 9 a 34)

Notas históricas sobre la Orden de los Capuchinos

Bernardo Dorado en el Compendio Histórico de la ciudad, publicado a finales del siglo XVIII, nos dice que "*En el año de 1736 vinieron a esta Ciudad los Reverendos Padres de San Francisco de la Provincia de San Miguel".* La presencia de la Orden de los Franciscanos en la ciudad de Salamanca, no obstante, es muy anterior. En lo referente a los conventos de la Orden, conocemos la fundación en 1564 -con el patrocinio de Francisco de Parada y su esposa Ana Martínez- del convento de San Antonio de las Afueras, situado frente a la puerta de Sancti Spíritus, y que en sus mejores tiempos acogió el noviciado de San Francisco el Grande. En 1586 el obispo de Ávila, Pedro Fernández Temiño, funda el convento de El Calvario, frente al de San Vicente, para que le sirviera de última morada. Sin embargo, la fundación franciscana

más antigua es la de San Francisco el Grande, que se remonta a 1231 por disposición de Fernando de Quintabal, siendo su fábrica afectada por el conflicto bélico con los franceses a principios del XIX. El convento de San Antonio el Real, originalmente llamado San Antonio de Padua fue, por último, la construcción más importante de los Franciscanos en la ciudad, tratándose de una obra tardía levantada entre 1760 y 1770. De hecho, fue el último *"de religiosos fundado en Salamanca"*, tal y como informan autorizadas fuentes de la mitra salmantina a principios del siglo XX.

La fundación de la Orden de los Capuchinos tiene lugar en 1525, siendo después aprobada el 3 de julio de 1528. Esta Orden religiosa forma parte de la familia de los Franciscanos, habiéndose escindido tras una de las tres reformas de que fue objeto la congregación Franciscana. En el origen de la nueva congregación está la experiencia de renovación de fray Mateo de Bascio, Rafael y Ludovico de Fosombrone y otros Franciscanos. Sus iniciadores fueron observantes que se retiraron a conventos para allí tener una vida más contemplativa. Los primeros Capuchinos subrayaban la vida de oración, pobreza, austeridad y fraternidad, así como la predicación sencilla al pueblo y la dedicación a los enfermos afectados por la peste, concretamente a los leprosos de aquellos tiempos. Querían imitar a Francisco de Asís hasta en su apariencia externa, por eso iban descalzos, se dejaban crecer la barba y llevaban una túnica con una larga capucha puntiaguda unida al hábito, de aquí su apelativo de "Capuchinos". Dentro de las Constituciones de la Orden, se encuentran los rasgos de identidad de los Capuchinos, que de forma global son: *"Renovación continua de la fidelidad al proyecto original de San Francisco de Asís; oración contemplativa, porque es una respuesta a Dios que habla, y esta oración es cotidiana y ha nacido por inspiración del Espíritu Santo; pobreza radical, tanto personal como comunitaria; espíritu de minoridad, viviendo como hermanos menores imitando a Cristo manso y humilde; vida austera y de penitencia; vida fraterna; cercanía al pueblo; vida apostólica de misión y servicio e itinerancia como imitación a Jesús y los apóstoles".*

El edificio existente en la parcela, al que ya nos hemos referido, se identifica con un colegio -o convento, según las fuentes de información- de esta congregación de Capuchinos *(Ordo Fratrum Minorum Capuccinorum)*. Con respecto a la presencia de los Capuchinos en la ciudad de Salamanca, hay constancia de la misma a finales del siglo XVI. El primer convento estaba situado en la puerta de Zamora y tras las desamortizaciones a la Iglesia llevadas acabo por los gobiernos liberales y la expulsión de España durante el siglo XIX, se construyó sobre él la carretera de Zamora y los paseos de la Glorieta. En su iglesia estuvo enterrado D. Diego de Torres Villarroel, pero en la actualidad se levantan las viviendas del barrio que ha quedado con

su nombre, al norte de nuestra ciudad. En 1898 vuelven los Capuchinos a Salamanca, y esta vez, se instalan en el actual Convento del Santísimo Cristo de la Agonía, en la calle Ramón y Cajal, al cederles su uso la Orden Franciscana Seglar o Venerable Orden Tercera, constando en la fachada de la iglesia. El convento de de Santa Marta de Tormes, por último, se construye a finales de los años 40 y solamente permanecerá en uso unas tres décadas, cerrándose en los años 70 y trasladándose los estudios de Filosofía y Teología que en él se impartían al Convento sito en Ramón y Cajal.

El edificio del colegio o convento del Sector UNC-16

Las noticias sobre este casi desconocido edificio son prácticamente inexistentes. Las fuentes administrativas de mediados del siglo pasado -el Ayuntamiento de Salamanca concretamente- se refieren escuetamente al mismo al plantear a la Administración central la propuesta de unión del término municipal de Salamanca con los de Santa Marta de Tormes y Tejares, algo que en el primero de los casos finalmente no se llevaría a efecto, por oposición frontal del pequeño municipio. Dichos documentos al referirse a este edificio, aluden al mismo como colegio en lugar de convento, afirmando que se trata de un *"magnífico colegio de Padres Franciscanos para unos 250 estudiantes de Teología y Filosofía, que ocupa una extensión de 80.000 metros cuadrados, aproximadamente"*.[2]

Se sabe que fue levantado a finales de los años cuarenta del pasado siglo, estando en pleno funcionamiento en el inicio de la segunda década de la pasada centuria. Sobre el coste de su construcción, conocemos que ascendió a 4.950.670 de las antiguas pesetas, según consta en una antigua publicación de la Jefatura Provincial del Movimiento acerca de los edificios eclesiásticos construidos durante el período 1939-1959.[3]

Se desconoce qué arquitecto pudo llevar a cabo el proyecto de construcción del colegio. Vista su apariencia exterior tal vez se trate de un facultativo extranjero que fue traído a Salamanca con ese propósito, dadas las conexiones de la Orden con otros países europeos y sudamericanos, así como el aspecto general de la construcción. No existe constancia exacta del momento en que el colegio deja de estar habitado, seguramente avanzada la década de los

[2] Senabre, 2002.

[3] VV.AA., 1959.

setenta del pasado siglo. El estado actual del edificio es de total abandono, si bien la mayor parte de su estructura, sobre todo hacia el exterior, permanece bien conservada.

El gran edificio se ubica en el tercio noreste de la amplia parcela, contando con forma de U muy abierta, en el que se dibuja una galería central o principal, orientada exactamente noroeste-sureste, y sendas alas, una a cada uno de los laterales, con desarrollo hacia el interior de la parcela. La superficie en planta es de unos 2.300 metros cuadrados. Hacia el exterior, la galería central cuenta con una longitud de 110 metros, mientras que las alas laterales alcanzan la mitad, 55 metros cada una. Muestra tejado de pizarra, algo no demasiado común en la arquitectura salmantina. Consta de sótano y cuatro pisos. Las diferentes estancias y los dormitorios se encuentran en los pisos superiores de la galería central y las alas, mientras que la iglesia está en la planta baja del ala situada al oeste.

De la inspección visual que llevamos a cabo podemos concluir que las fábricas de todo el edificio, características de las construcciones levantadas en la década de los años cuarenta, son de extrema austeridad e incluso pobreza constructiva. La piedra está casi ausente, si exceptuamos algunos peldaños de escaleras en los exteriores del edificio. Prácticamente todo los elementos constructivos, tanto al exterior como al interior (fachadas, muros, tabiques, galerías, arcos… etc.) se construye con ladrillo hueco, cemento y cal, siendo posteriormente enfoscado, hasta el punto de no ser visible una sola piedra en toda su estructura alzada. Los suelos de las galerías, salas e iglesia, situados en la planta baja, son de baldosa industrial, mientas que los pavimentos de las estancias y salas de los pisos superiores, incluido el coro de la iglesia, son de madera. Ejemplos evidentes de estos materiales de construcción pueden verse en las fotografías 30 a 34, entre otras muchas.

Merece quizá una somera descripción, pese a la ausencia de cualquier interés artístico o arquitectónico en sentido estricto, la iglesia del convento, situada en la planta baja del ala oeste. El estado de conservación es relativamente bueno, si bien el proceso de deterioro de la construcción comienza a manifestarse tras los largos años de abandono. Llama la atención que en esta parte del edificio, sin duda la más noble, no se utilicen otros materiales de construcción como la piedra, limitándose al consabido ladrillo hueco revocado de cal y enfoscado, a veces con apliques ornamentales de escayola. La iglesia cuenta con orientación suroeste-noreste, estando conformada por una amplia nave principal con arcos a través de los cuales se accede a una nave secundaria dispuesta al lado izquierdo con disposición paralela a la misma, mientras que al derecho se disponen amplios ventanales verticales para facilitar el paso de la luz. Cuenta también a los pies con un espacioso coro.

El altar se encuentra en mal estado de conservación, faltando los escalones de acceso. En la parte superior del gran arco que da acceso al ábside se observan dos medallones circulares, uno a cada lado, de algo menos de un metro de diámetro, alusivos a la Orden de los Capuchinos (a la izquierda) y al Sagrado Corazón de Jesús (a la derecha). Ambos parecen estar realizados en escayola, pero al encontrarse enfoscados y a gran altura no se puede precisar. Con respecto al primero (Foto 27), representa el símbolo de los Franciscanos, apreciándose en la parte central una cruz luminiscente y dos brazos cruzados. El segundo (Foto 28), alusivo al Sagrado Corazón de Jesús, muestra un corazón en llamas con corona de espinas colocado sobre una gran cruz alada, y sobre el mismo una mitra también alada sobre la que monta una pequeña cruz, observándose la leyenda latina COR JESU SACRATISSIMUM MISERERE NOBIS, letanía del Sagrado Corazón que se traduce por la consabida frase “Sagrado Corazón de Jesús, ten piedad de nosotros”.

* * * * *

5. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Conclusiones

En base a la ausencia de resultados tras la realización de la presente prospección arqueológica en los **terrenos del Sector UNC-16** debido a la nula visibilidad de la superficie del terreno como consecuencia de la vegetación y la maleza existentes, no es posible extraer conclusiones acerca de la existencia o no de restos de interés arqueológico o etnológico en el subsuelo. También han dificultado los trabajos de prospección las construcciones hoy día visible en el interior de la parcela, como los dos frontones, los restos de pavimentos y construcciones auxiliares existentes en la zona suroeste… etc. Habrá de ser en una sucesiva intervención arqueológica, una vez se inicien las obras de urbanización, cuando pueda conformarse la presencia o ausencia de restos arqueológicos en el subsuelo de la parcela.

Las noticias sobre la construcción del **colegio de los Padres Capuchinos** (a veces identificado con un convento) son muy escasas. El edificio fue levantado a finales de la década de los años cuarenta del pasado siglo, para acoger a unos 250 estudiantes de Filosofía y Teología, en unos terrenos en los que no hay constancia documental -que sepamos- de que existiera otra edificación anterior. Sabemos por los libros contables que las obras supusieron una inversión cercana a los cinco millones de las antiguas pesetas. El colegio debió de permanecer abierto hasta la década de los setenta, en que se abandona, siendo actualmente propiedad particular. Se trata de una construcción de grandes proporciones, en forma de U, de unos 2.300 metros cuadrados de planta, contando con cuatro pisos y sótano. El tejado es de pizarra, algo no muy común en las construcciones de la provincia en aquellos momentos. El edificio se dispone con orientación noroeste-sureste, estando conformado por una galería principal a la que se unen sendas alas, una a cada uno de sus laterales. La longitud de la galería principal por el exterior es de unos 110 metros, lo que da idea de sus proporciones, siendo la longitud de cada una de las alas de 55 metros.

El estado general del edificio tras el prolongado abandono no es demasiado malo, sobre todo en los exteriores. El interior se encuentra más deteriorado, aunque en términos generales conserva perfectamente su estructura. No obstante y pese a su relativa monumentalidad, sus fábricas son extremadamente pobres, de aspecto claramente contemporáneo y de escaso atractivo visual. La piedra como elemento constructivo está casi totalmente ausente, si exceptuamos contadas ocasiones (en escalones, principalmente…),

utilizándose de forma exclusiva el ladrillo hueco -de *Bilbao*, tan característico de la construcción en aquellos años-, el cemento y la cal. Las paredes están invariablemente enfoscadas. Los suelos son industriales, de baldosa en las galerías, pasillos y estancias amplias y de madera en dormitorios, entre otros. Cuenta con una espaciosa iglesia situada en la planta baja del ala oeste, de gran simplicidad constructiva, como todo el edificio, con un amplio coro y arcos de separación entre las dos naves, todo ello levantado con los referidos materiales de construcción. Sobre el altar, en la parte más alta, se disponen dos grandes medallones seguramente de escayola, sin interés artístico a nuestro entender, alusivos a la Orden de los Padres Franciscanos (a la izquierda) y al Sagrado Corazón de Jesús (a la derecha).

Propuestas

En cuanto a los terrenos de la **parcela identificada como Sector UNC-16**, dada la nula visibilidad que presentaba la totalidad de su superficie en el momento de realizarse la presente actuación arqueológica, no se han podido obtener datos mínimamente concluyentes acerca de la ausencia o no de cualquier tipo de restos de interés arqueológico o etnológico en superficie o en el subsuelo, no habiendo podido precisarse si los hallazgos de superficie del cercano yacimiento inventariado identificado como *Azucarera de Salamanca* -seguramente en posición derivada- se podrían extender hasta los terrenos del Sector. Es por esto que, en base a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico (Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León / Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castila y León), se considera que en la fase inicial de las obras de urbanización que en un futuro se realicen en la parcela y que lleven implícito movimientos de tierras, habrá de realizarse un control arqueológico (definido en el Art. 106 c)) por parte de técnico competente, en base a los Arts. 111 y 120 del citado Decreto, quien en plazo razonable emitirá informe técnico indicando la necesidad o no de llevar a cabo otras actuaciones arqueológicas si fuera necesario, a medida que los movimientos de tierras vayan despejando las incógnitas sobre la secuencia estratigráfica.

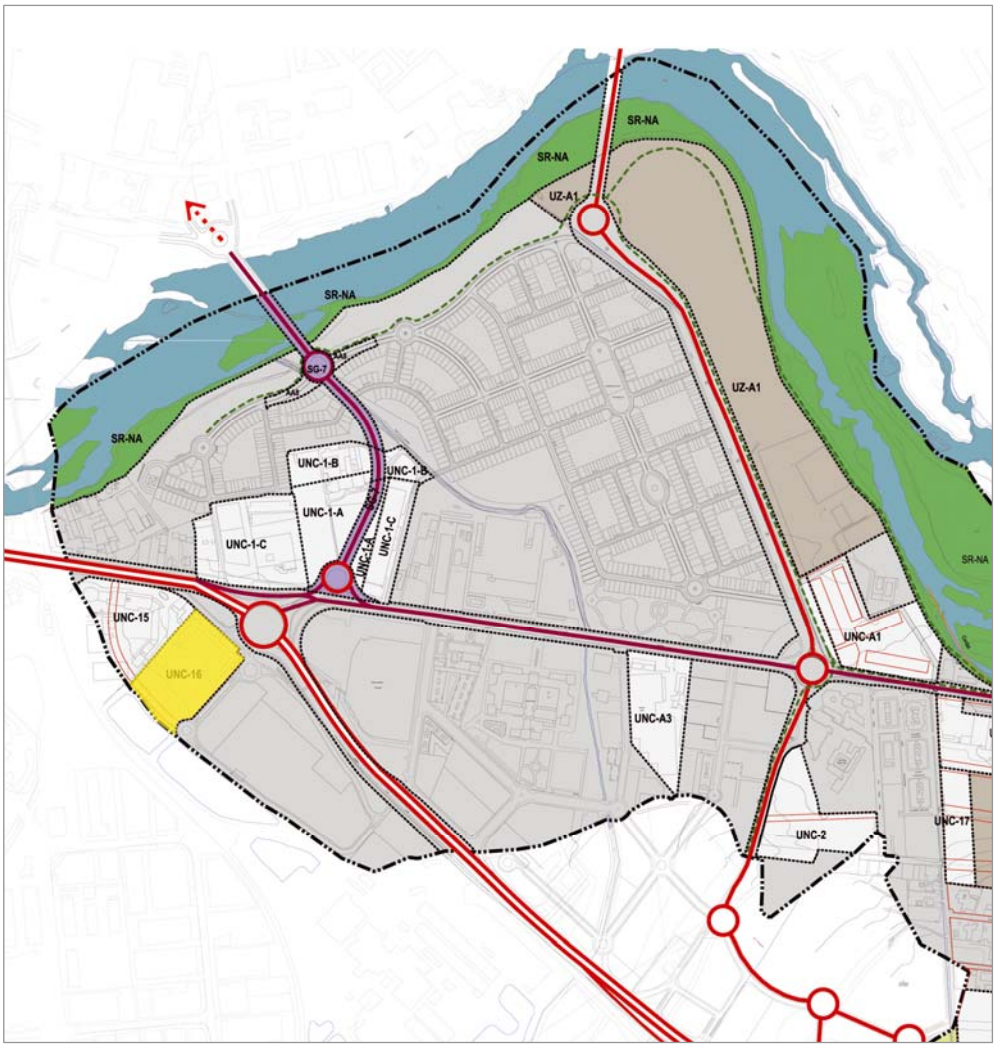
En lo referente al edificio perteneciente al **colegio de los Padres Capuchinos**, dada su contemporaneidad, su estética y la escasa calidad de sus fábricas, se considera que carece de cualquier valor histórico o arquitectónico, si bien habrá de ser la Administración competente en materia de Urbanismo o en su caso de Patrimonio Histórico quien habrá de autorizar su demolición. Una vez se ejecute ésta se considera conveniente llevar a cabo un control del desmonte de las fábricas de los sótanos y las cimentaciones del edificio por su necesaria

afección a los niveles del subsuelo. Dicho control arqueológico se llevará a cabo en los mismos términos referidos anteriormente para la actuación arqueológica en la parcela.

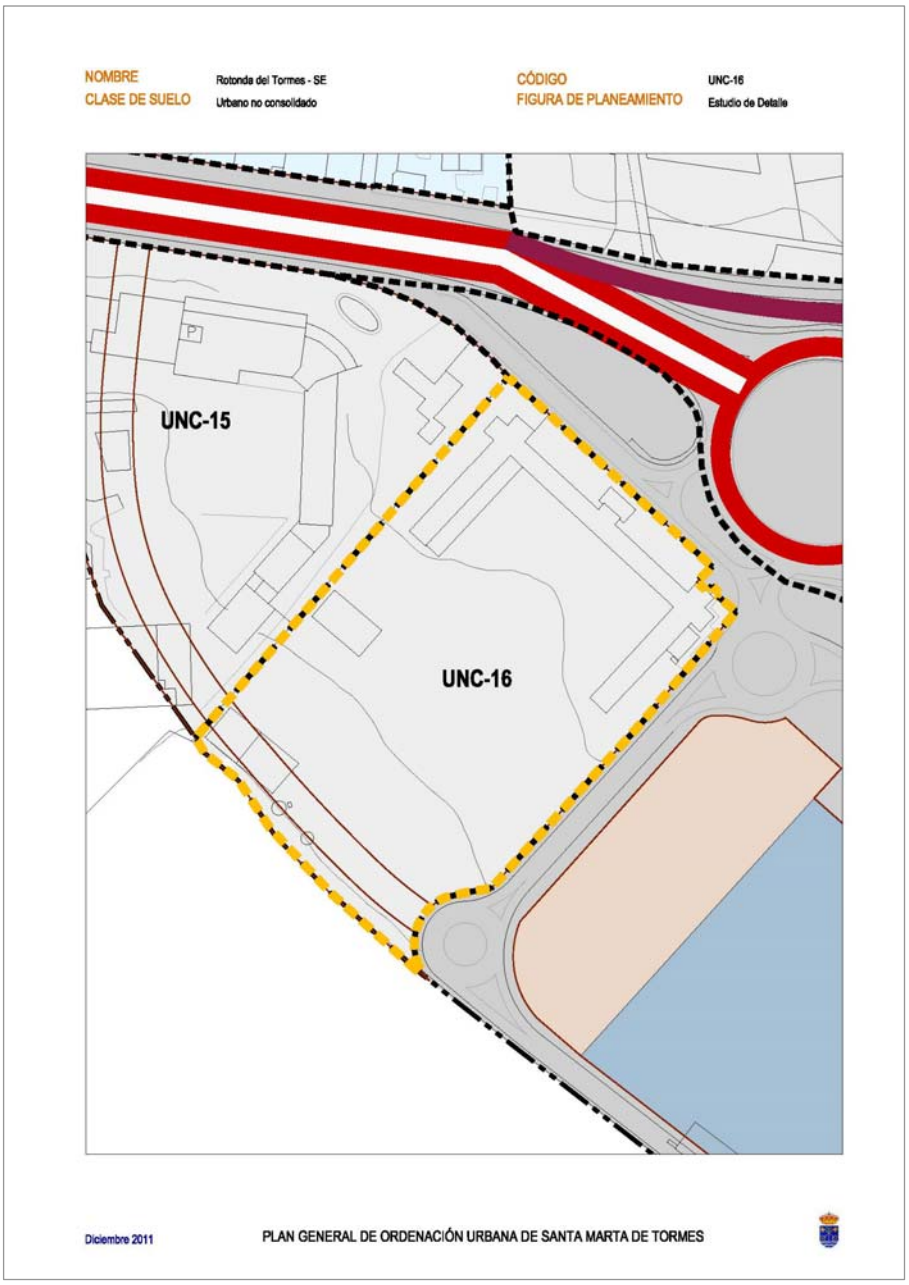
* * * * *

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

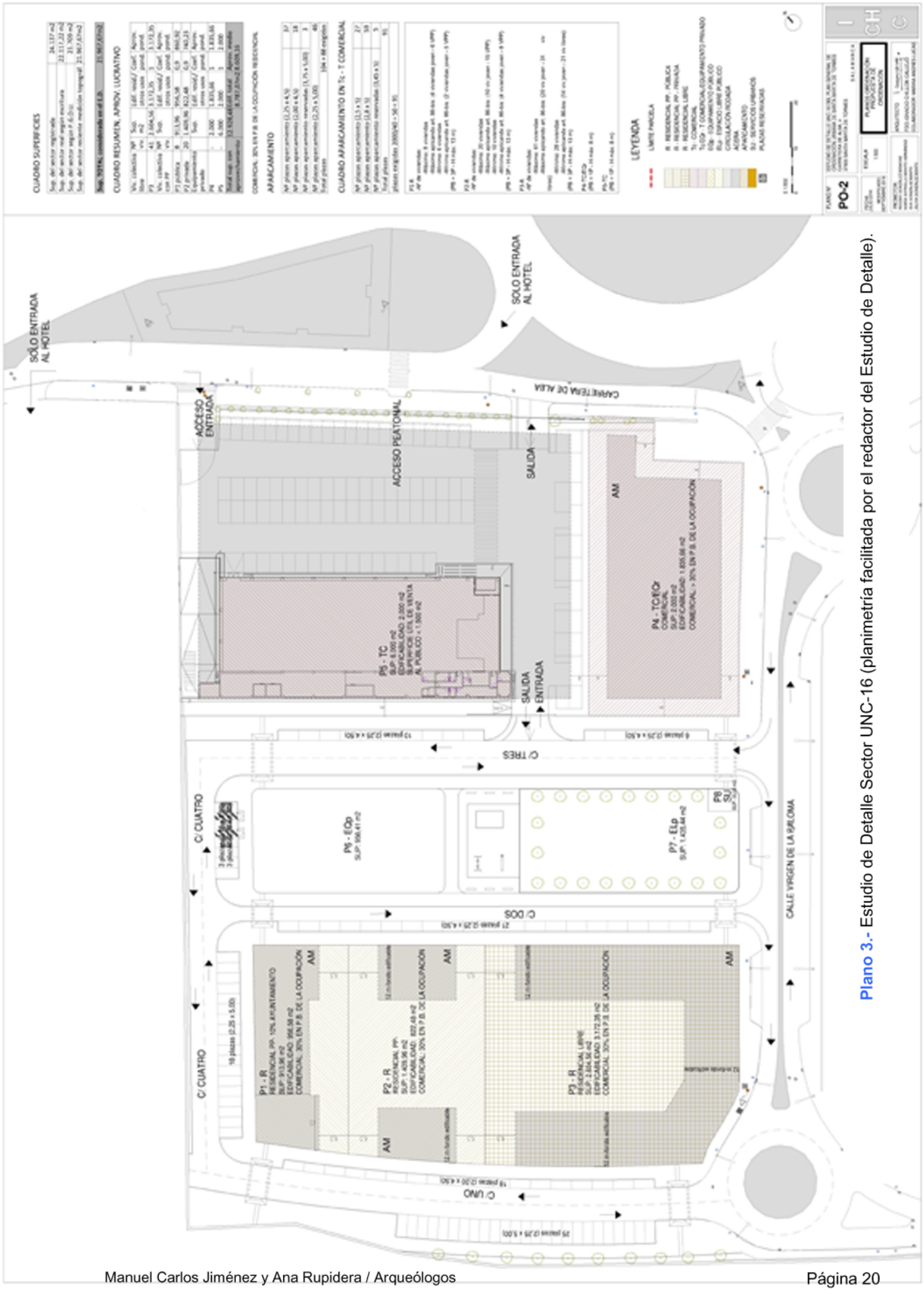
Planimetrías



Plano 1.- Situación del Sector UNC-16, en amarillo, clasificado en el instrumento de planeamiento como *suelo urbano no consolidado* (representación parcial de planimetría facilitada por el redactor del Estudio de Detalle).



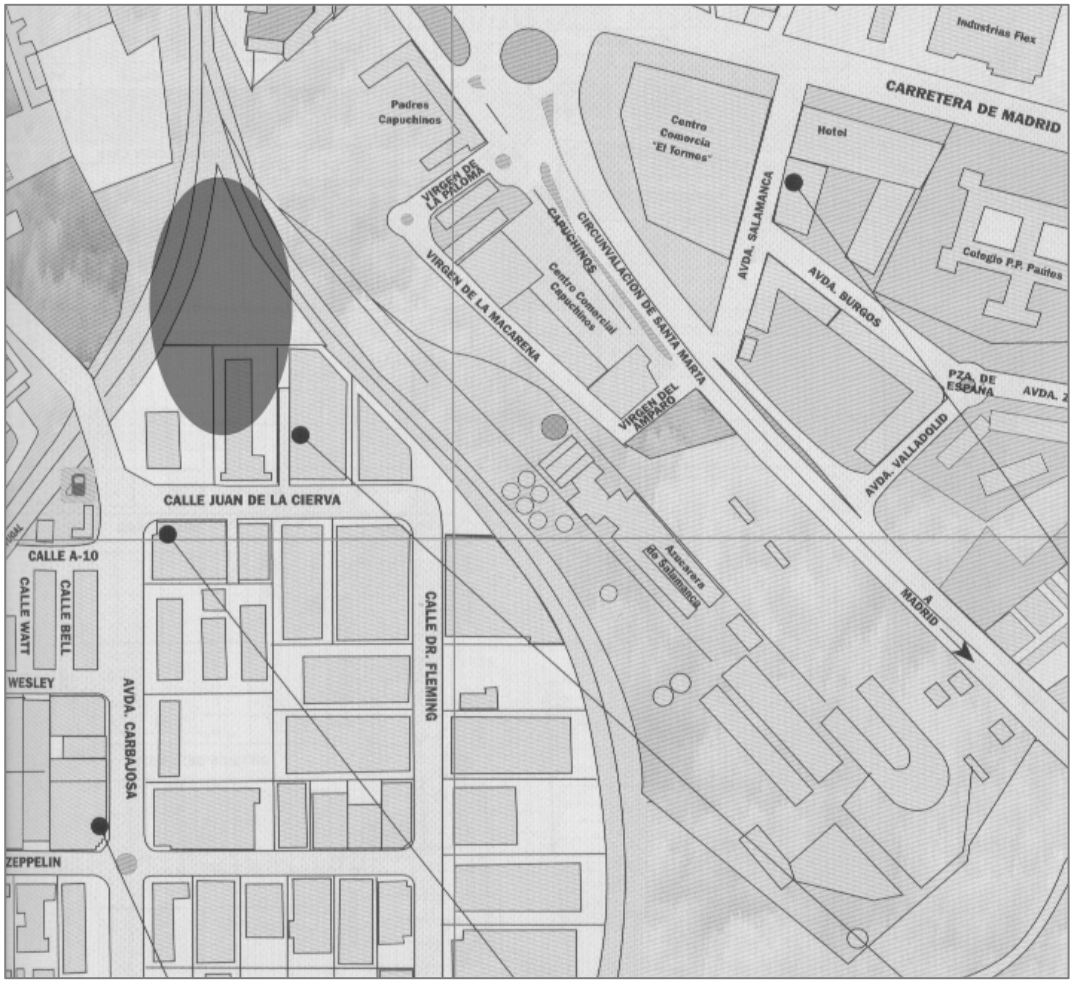
Plano 2.- Plano de detalle de la situación del Sector UNC-16, contorneado en amarillo (planimetría facilitada por el redactor del Estudio de Detalle).



Plano 3.- Estudio de Detalle Sector UNC-16 (planimetría facilitada por el redactor del Estudio de Detalle).



Situación en el MTN. Hoja 478-II (Salamanca), Escala 1/25.000.



Área estimada de dispersión de hallazgos en el plano callejero (Excmo. Ayuntamiento de Salamanca).

Plano 4- Situación del yacimiento inventariado de A*zucarera de Salamanca* según la Ficha del Inventario Arqueológico de Castilla y León, con respecto al Sector UNC-16 de Santa Marta de Tormes, situado al noreste (Jiménez González, 2006).

Fotografía aérea



Foto aérea 1.- Fotografía aérea de la parcela, señalada con la flecha. Se observa el edificio correspondiente al convento de Los Capuchinos, junto al actual centro comercial del mismo nombre, a la derecha de la fotografía.

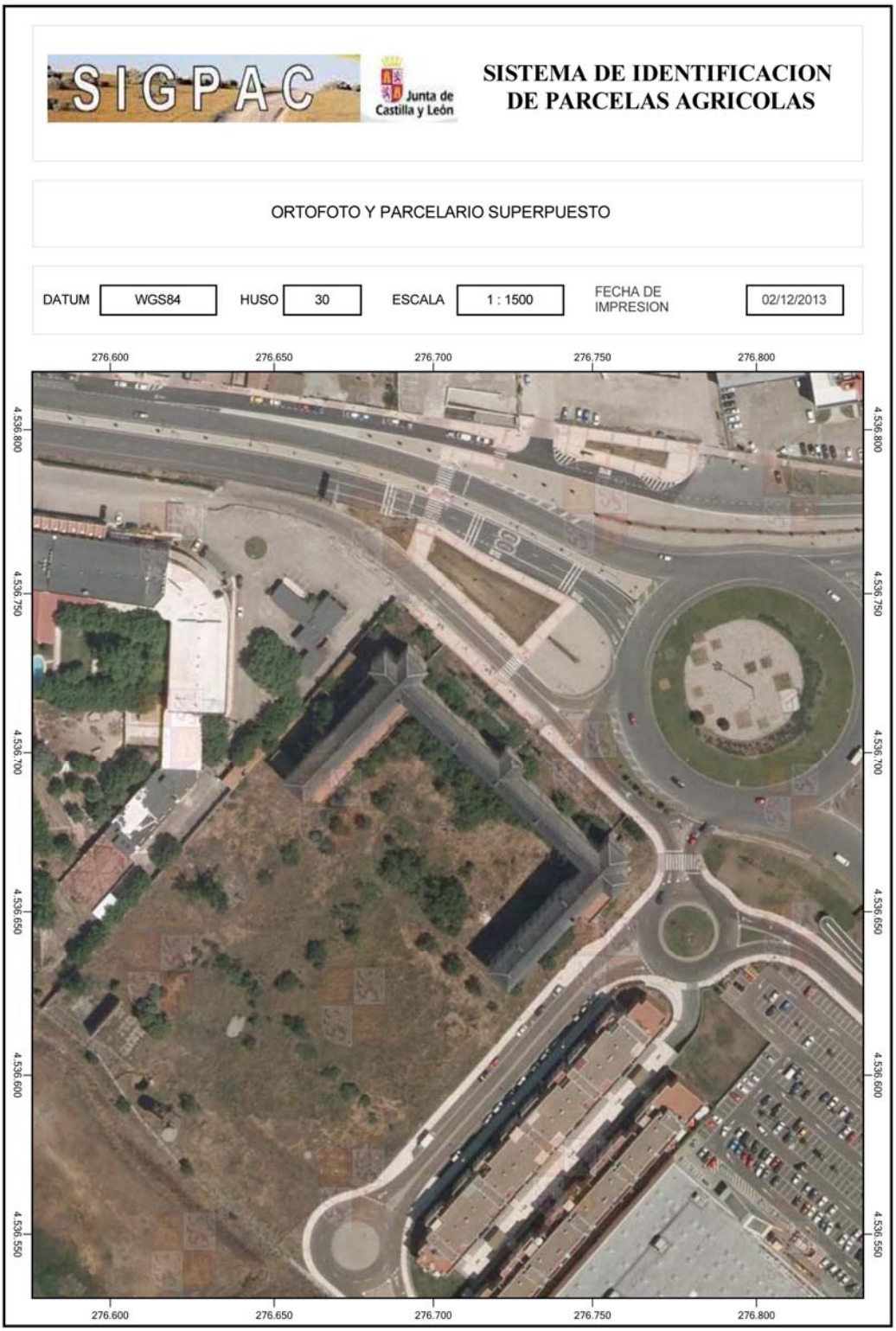


Foto aérea 2.- Otra fotografía aérea de detalle de la parcela, tomada del SigPac. Se observa el edificio correspondiente al convento o colegio de los Capuchinos, en el noreste de la parcela.

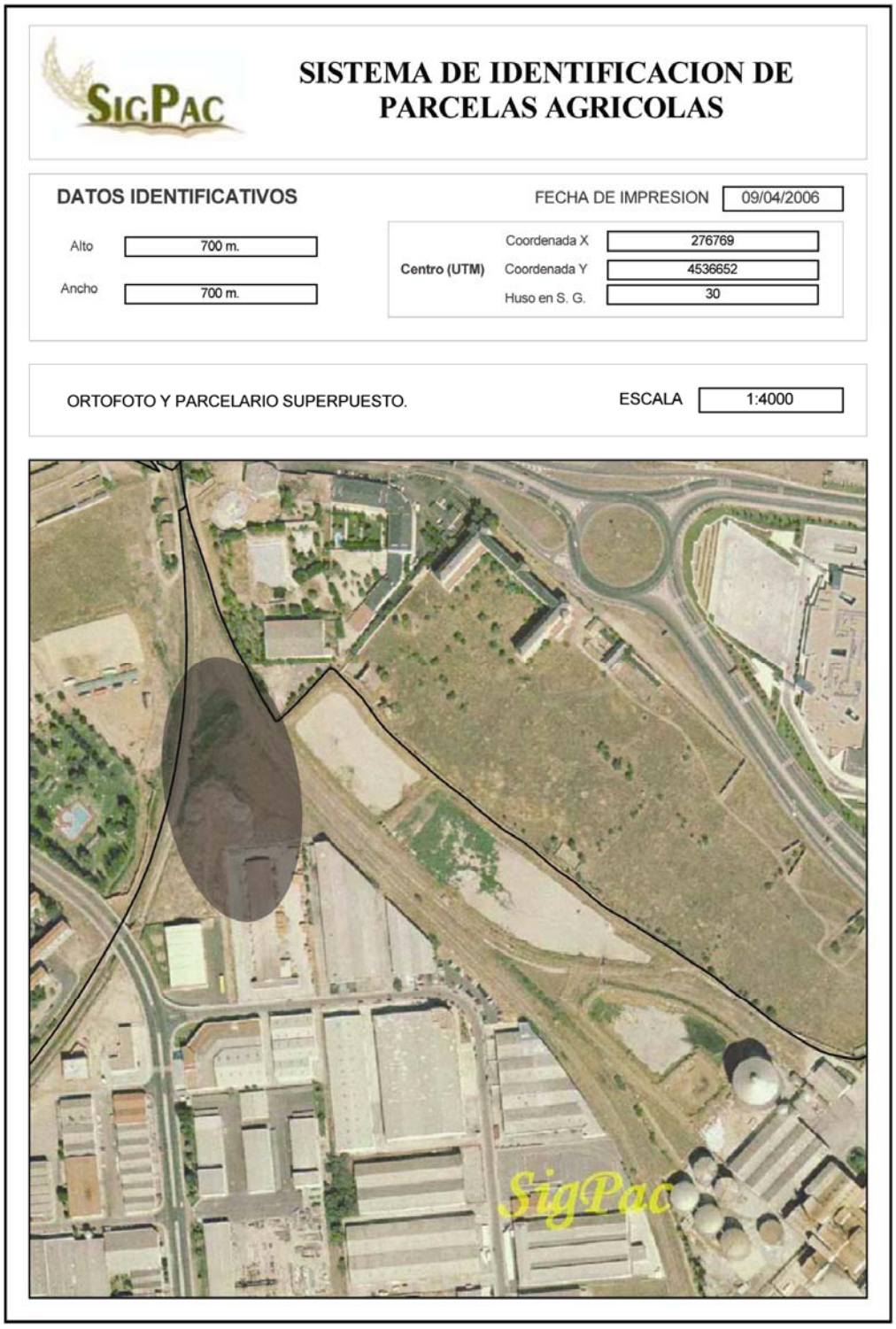


Foto aérea 3- Situación del yacimiento inventariado de A*zucarera de Salamanca* según la Ficha del Inventario Arqueológico de Castilla y León, con respecto al Sector UNC-16 de Santa Marta de Tormes, situado al noreste (Jiménez González, 2006).

Prospección intensiva de la parcela





Fotos 1 y 2.- Arriba; vista actual de la parcela en la que se levanta el edificio, visible al fondo a la derecha, observándose ya la mala visibilidad del terreno. El depósito de agua es visible desde bastante distancia. Fotografía tomada desde el extremo de la calle Virgen de la Paloma. Abajo; acceso a la parcela desde el sureste, desde la referida calle Virgen de la Paloma.



Foto 3.- Interior de la parcela en la zona suroeste, donde se localizan algunas construcciones alzadas.



Foto 4.- Gran depósito de agua o pozo existente en la zona centro de la parcela. Está realizado con ladrillo revocado con cal y cemento.



Foto 5.- Vista de uno de los dos frontones de hormigón existentes en el suroeste de la parcela, compartiendo ambos un mismo muro.



Foto 6.- Fuente situada en las inmediaciones de la fachada trasera al convento, centrada con la misma.





Fotos 7 y 8.- Dos vistas aleatorias de detalle de la visibilidad del terreno en el interior de la parcela, prácticamente nula, como consecuencia del crecimiento de la vegetación.

Documentación del convento

Exterior edificio





Fotos 9 y 10.- Dos vistas actuales del edificio abandonado del convento de los Capuchinos, tomadas desde la pasarela que une los centros comerciales de El Tormes y de Capuchinos (arriba) y desde las inmediaciones del segundo de los centros comerciales.



Foto 11.- El edificio visto desde las inmediaciones de la rotonda de la N-501.



Foto 12.- Acceso en el exterior de la galería orientada al este, desde la calle Virgen de la Paloma.



Foto 13.- Vista general desde el sureste una vez dentro de la parcela.



Foto 14.- Vista parcial del edificio; al fondo la galería orientada al oeste y e primer plano a la derecha la galería central.



Foto 15.- Terraza del ala oeste, en el piso primero del edificio. Bajo el mismo se localiza la iglesia.



Foto 16.- Fachada exterior oeste, donde se encuentra el acceso principal a la iglesia.

Interior edificio; galería principal y alas orientadas al oeste y este





Fotos 17 y 18.- Vistas del interior del edificio en la galería principal de la planta baja





Fotos 19 y 20.- Vistas del interior del edifico en la planta primera.



Foto 21.- Vista parcial de uno de los aseos del edificio.



Foto 22.- Una vista de la planta segunda.

Iglesia





Fotos 23 y 24.- Vista general desde los pies (arriba) y detalle del altar (abajo) de la iglesia del convento, situada en la planta baja del ala oeste. Los materiales de construcción se reducen de forma casi exclusiva a ladrillo hueco, cal y cemento.



Foto 25.- Otra vista de la nave de la iglesia desde la zona del altar, al fondo el coro.



Foto 26.- Vista desde la parte trasera del coro, con suelo de madera.



Fotos 27, 28 y 29.- Vista de la nave desde lo alto del coro. El pavimento está formado por baldosa industrial. Los dos medallones situados en la parte alta del arco que da acceso al ábside, aluden a la congregación de la Orden Franciscana (izquierda) y al Sagrado Corazón de Jesús (derecha). Parecen estar realizados en **escayola**. La fábrica de la iglesia, como la del todo el edificio, es básicamente de ladrillo hueco, cal y cemento, estando ausente la piedra excepto en el altar.

Detalles constructivos





Fotos 30 y 31.- Vista parcial del interior de la galería principal. Se observan los materiales de construcción utilizados, característicos de finales de los años cuarenta y que incluso hoy día siguen utilizándose.







Fotos 32, 33 y 34.- Vista de dos de los muchos arcos de la galería principal del piso bajo, construidos con ladrillo hueco y revocados con cal, sistema de construcción generalizado en las fábricas del edificio.

* * * * *

7. BIBLIOGRAFÍA

- **Chillón Callejo, I. (2013);** Estudio de Detalle Sector UNC-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes, Carretera de Alba Nº 4, 37900 Santa Marta de Tormes.

- **Dacosta, A. (2000);** Estudio histórico y documental sobre el Real Convento de San Antonio de Padua (Salamanca) (inédito).

- **DORADO, B. (1776);** Compendio Histórico de la Ciudad de Salamanca. (ed. facsímil). Salamanca. 1985.

- **Decreto 37/2007, de 19 de abril,** por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- **JIMÉNEZ GONZÁLEZ, M.C. (2006);** Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca). Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada.

- **Inventario Arqueológico de Castilla y León.** Términos municipales de Santa Marta de Tormes, Carbajosa de la Sagrada y Salamanca. Dirección General de Patrimonio Cultural, Consejería de Cultura y Turismo, Junta de Castilla y León.

- **Ley 12/2002, de 11 de julio,** de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- **Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes.** Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes. Fecha de publicación: enero de 2012.

- **Senabre López, D. (2002);** Desarrollo urbanístico de Salamanca en el siglo XX. Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento. Salamanca.

- **SigPac;** Sistema de identificación de parcelas agrícolas. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

- **VV.AA. (1959);** Veinte años de Paz en el movimiento bajo el mando de Franco. Provincia de Salamanca. Jefatura Provincial del Movimiento. Salamanca, p. 230. A.H.M. Biblioteca Auxiliar, (115).

* * * * *

Salamanca, 4 de enero de 2014.



Fdo.-. Manuel C. Jiménez
Dirección Técnica



Fdo.- Ana Rupidera Giraldo
Dirección Técnica

Manuel Carlos Jiménez González
ESTUDIO DE ARQUEOLOGÍA
C/ Gütenberg 16, Bajo 2
37007 Salamanca

mcgamonal@yahoo.es
923617442 / 666208279

ANEXO: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Solicitud a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León de Salamanca de permiso de prospección arqueológica

D. **Manuel Carlos Jiménez González,** arqueólogo, con NIF. 8.101.034-C, y Dña. **Ana Rupidera Giraldo**, con NIF 7.879.452-C. con domicilio a efectos de notificación en C/ León Felipe nº 12, 4º E, 37007 Salamanca,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA
Entrada Nº: 201317700005976
03/12/2013 13:36:57

SOLICITAN:

A la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca la concesión de **PERMISO DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA** en relación con la ejecución del proyecto de referencia:

Proyecto: «Estudio de Detalle Sector U.N.C.-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes, Carretera de Alba Nº 4, 37900 Santa Marta de Tormes»
Promotor: ALDI Supermercados, S.L.
Redactor / Dirección Facultativa: Ignacio Chillón Callejo
Domicilio a efectos de notificación: C/ Toro Nº 39, 1º 2, 37002 Salamanca
Actuación arqueológica prevista: Realización de prospección arqueológica

Documentación que se aporta:

- Proyecto de actuación arqueológica con documentación planimétrica y fotográfica
- Declaración jurada del arqueólogo que suscribe
- Carta de designación de arqueólogo por parte de la dirección facultativa de la obra

Salamanca, 3 de diciembre de 2013.

Fdo.- Manuel C. Jiménez González
Arqueólogo

Fdo.- Ana Rupidera Giraldo
Arqueóloga

SR. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN DE SALAMANCA.

Notificación entrada en Registro de solicitud permiso de prospección

Junta de Castilla y León
Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Cultura

Salamanca, 4 de diciembre de 2013.
SECCION DE PATRIMONIO HISTÓRICO
15086

ANA RUPIDERA GIRALDO Y MANUUEL
CARLOS JIMÉNEZ GONZÁLEZ
C/ LEÓN FELIPE, 12, 4º E
37007 SALAMANCA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA.
SERVICIO T. DE CULTURA
Salida Nº. 20134630004312
05/12/2013 10:02:40

ASUNTO: Comunicación según art. 42.4 de la Ley 30/1992.

Para su debido conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el art. 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se comunica lo siguiente:

1º.- DENOMINACION Y OBJETO DEL PROCEDIMIENTO:

Prospección arqueológica en relación con el Estudio de Detalle SUNC-16 del PGOU, de Santa Marta de Tormes (Salamanca)
Clave o nº de identificación del procedimiento iniciado **Exp.: MU-340/2013**
PROMOTOR: ANA RUPIDERA GIRALDO Y MANUEL CARLOS JIMÉNEZ GONZÁLEZ

2º.- FECHA DE REGISTRO DE ENTRADA:

30/11/2013

3º.- PLAZO PREVISTO PARA RESOLUCIÓN, NOTIFICACIÓN Y NORMA QUE LO ESTABLECE:

3 MESES

4º.- EFECTOS DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO:

DESESTIMATORIO

5º.- INFORMACION SOBRE EL ESTADO DE TRAMITACION:

Para obtener información sobre el estado de tramitación del procedimiento, podrá dirigirse al Servicio Territorial de Cultura, Sección de Patrimonio Histórico, calle Príncipe de Vergara, 53-71, 37003 Salamanca.

LA JEFE DE SECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Fdo.: M.ª del Carmen RODRÍGUEZ RAMOS

Calle Príncipe de Vergara, 53-71 - 37003 Salamanca - Tfno.: 923 29 60 00 / 923 29 60 01 - Fax 923 29 60 12 - www.jcyl.es

Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca (JCyL)

Junta de Castilla y León
Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Cultura
COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA
SERVICIO T. DE CULTURA
Salida Nº. 20134830004553
23/12/2013 11:13:37

ANA RUPIDERA GIRALDO Y
MANUEL C. JIMÉNEZ GONZÁLEZ
C/ León Felipe, 12, 4ºE
37007 SALAMANCA

ASUNTO: Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2013, en relación con el Expte. **MU-340/2013,** promotor ANA RUPIDERA GIRALDO Y MANUEL JIMÉNEZ GONZÁLEZ, relativo a la prospección arqueológica en relación con el Plan de estudio de detalle SUNC-16 del PGOU de **STA. MARTA DE TORMES**, en uso de las atribuciones conferidas en el art.14.1,i) del Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, y existiendo unanimidad entre los miembros presentes, ACUERDA:

AUTORIZAR la realización de una prospección arqueológica en relación con el estudio de detalle del sector SUNC-16 de Santa Marta de Tormes, promovido Aldi S.L.

La actuación se realizará bajo la dirección técnica de los arqueólogos Ana Rupidera Giraldo y Manuel C. Jiménez González y será supervisada por la arqueóloga del Servicio Territorial de Cultura de Salamanca, y su autorización tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2014.

El trabajo de prospección arqueológica superficial deberá ser realizado en condiciones de visibilidad óptima. Comprenderá la redacción de una memoria técnica que deberá contener una estimación de la incidencia del proyecto sobre el patrimonio cultural, conforme se define en el art. 57 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en el art. 120.2 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, definiendo las medidas correctoras o de protección pertinentes, la cual será sometida a informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Los materiales arqueológicos que pudiesen recogerse en el transcurso de la intervención deberán ser entregados en el Museo de Salamanca, de conformidad con el art. 120.3 el Decreto 37/2007, en las condiciones que establezca dicho centro en lo relativo a su inventario y conservación.

Contra este acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada en el plazo de un mes ante el Director General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura y Turismo, de la Junta de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en el art.27.2 del Decreto 37/2007 y los art.107.1 y 114.2 de la LRJ-PAC, en la nueva redacción dado a estos artículos por la Ley 4/1999, de 13 de Enero.

El anterior acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo estipulado en el art. 26.2 del Decreto 37/2007.

Salamanca, 19 de diciembre de 2013.
LA SECRETARIA,

V°.B°
EL PRESIDENTE,

Fdo. Mª Carmen RODRÍGUEZ RAMOS

Fdo. Adolfo DOMÍNGUEZ PERRINO.

c/ Príncipe de Vergara, 53-71 - 37003 Salamanca - Tfno.: 923 29 60 00 / 923 29 60 01 - Fax 923 29 60 12 - www.jcyl.es

Notificación al técnico del Servicio Territorial de Cultura de la ejecución de la actuación

D. **Manuel Carlos Jiménez González**, arqueólogo, y Dña. **Ana Rupidera Giraldo**, arqueóloga, con domicilio a efectos de notificación en C/ León Felipe Nº 12, 4º E (Salamanca), titulares del permiso de prospección de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León de Salamanca **Exp. Nº MU-340/2013**, solicitado en relación con el proyecto «Estudio de Detalle del Sector U.N.C.-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes (Salamanca)»,

INFORMAN

A la arqueóloga del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León de Salamanca que con fecha del pasado 31 de diciembre de 2013 se ha llevado a cabo la prospección arqueológica intensiva en los terrenos de referencia, estando previsto presentar en breve plazo en el Registro del citado Servicio Territorial el correspondiente informe técnico.

Lo que se hace constar a los efectos oportunos,

Salamanca, 2 de enero de 2014.



Manuel C. Jiménez
NIF 8101034c



Ana Rupidera Giraldo
NIF 7879452C

Sra. ARQUEÓLOGA DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. SALAMANCA.

Junta de Castilla y León
Delegación Territorial de Salamanca
Servicio T. de Cultura
Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA.
SERVICIO T. DE CULTURA
Salida Nº. 20144830000425
06/02/2014 10:19:34

ANA RUPIDERA GIRALDO
MANUEL JIMÉNEZ GONZÁLEZ
c/ León Felipe, 12, 4ºE
37007 SALAMANCA

ASUNTO: Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en la sesión celebrada el día 29 de enero de 2014, en relación con el expte. **MU-340/2013,** promotor ANA RUPIDERA GIRALDO Y MANUEL JIMÉNEZ GONZÁLEZ, relativo al informe sobre la prospección arqueológica en relación con el Plan estudio de detalle SUNC-16 del PGOU de **STA. MARTA DE TORMES**, en uso de las atribuciones conferidas en el art. 14.1.i) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, por unanimidad de los miembros asistentes, ACUERDA:

1. INFORMAR que los trabajos se han desarrollado satisfactoriamente y que el documento presentado, relativo a la prospección arqueológica relacionada con el estudio de detalle del SUNC-16 de Santa Marta de Tormes (Salamanca), es conforme con lo previsto en el art. 120 del Decreto 37/2007.

2. No obstante, dadas las malas condiciones de visibilidad y la proximidad del yacimiento denominado "Azucarera de Salamanca", de cronología paleolítica y en posición secundaria, se deberá efectuar el control arqueológico de los movimientos de tierras derivados de los trabajos de ejecución de los viales.

3. INFORMAR que el contenido del trabajo arqueológico desarrollado, deberá incorporarse al documento urbanístico que se presente para informe sectorial preceptivo en materia de protección del Patrimonio Cultural a la Comisión Territorial.

El presente acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo dispuesto en el art. 26.2 del Decreto 37/2007.

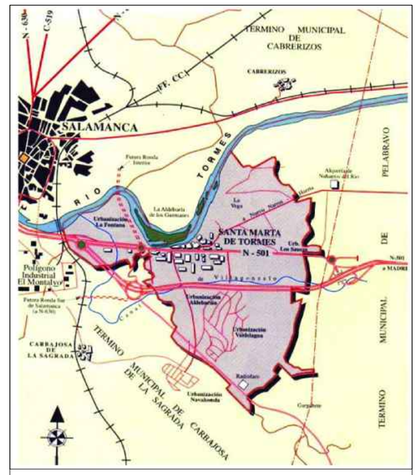
Salamanca, 04 de febrero de 2014.
LA SECRETARIA,

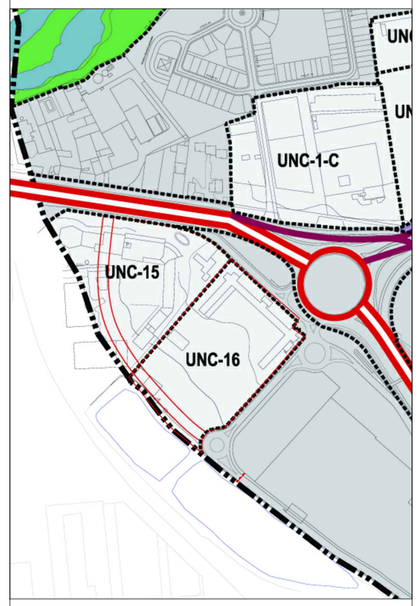
V°.B°.
EL PRESIDENTE,

Fdo.Adolfo DOMÍNGUEZ PERRINO

Fdo: Mª Carmen RODRÍGUEZ RAMOS

PLANOS





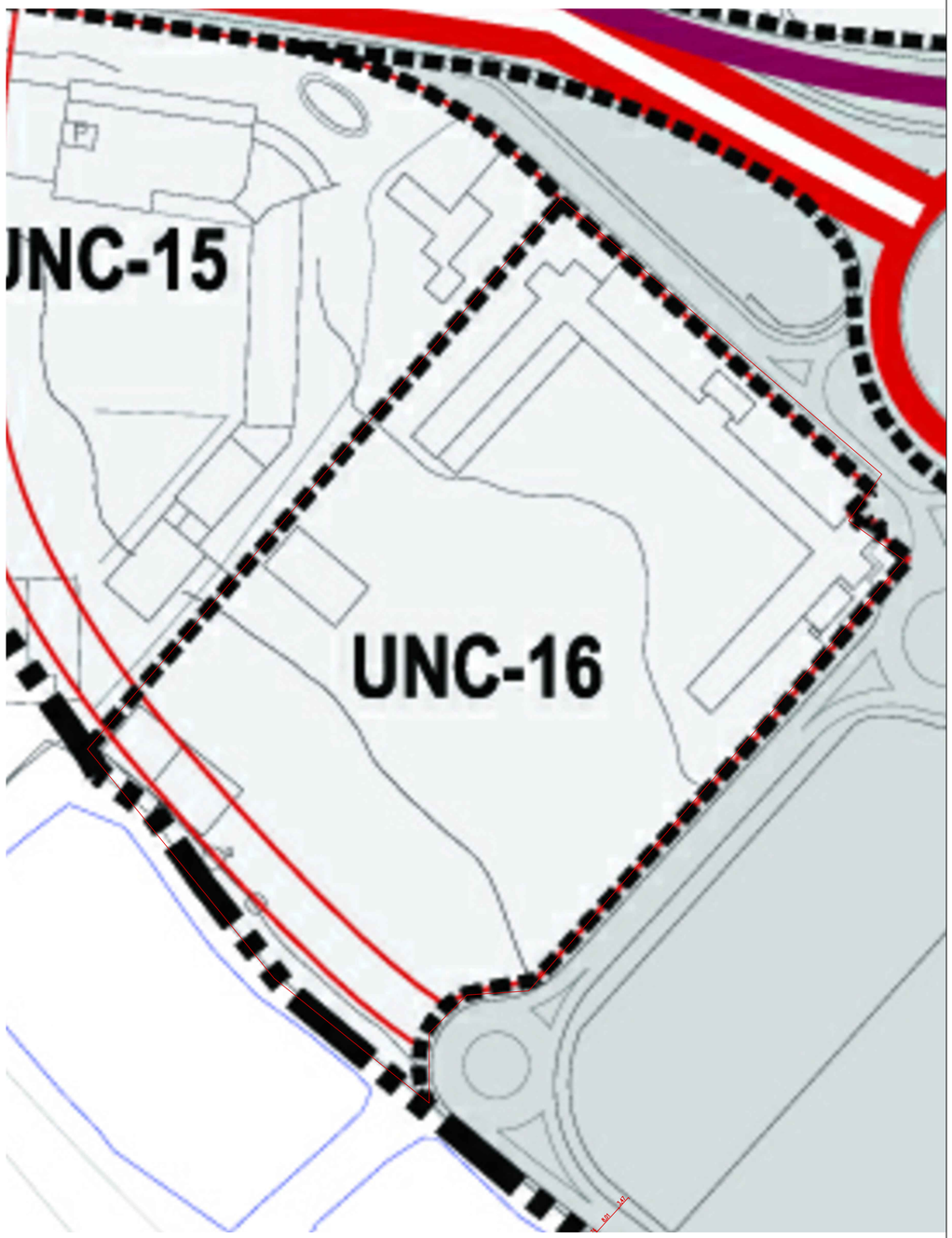
E 1:10000
0 250 500

N

PLANO Nº **PI-1**	ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES CARRETERA DE ALBA, 4 37900 SANTA MARTA DE TORMES SALAMANCA	
FECHA JULIO 2014 MODIFICADO: SEPTIEMBRE 2014	ESCALA 1:10.000	PLANOS INFORMACIÓN SITUACIÓN
PROMOTOR: REGINO GONZÁLEZ BENAYAS MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ EVA GONZÁLEZ BENITO SILVIA GONZÁLEZ BENITO	ARQUITECTO FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJÓ COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS	I CH C



INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL



INFORMACIÓN GRÁFICA PGOU DE SANTA MARTA

CUADRO SUPERFICIES

Sup. del sector registrada	24.137 m2
Sup. del sector real según escritura	22.117,22 m2
Sup. del sector según P.G.O.U.	21.709 m2
Sup. considerada en el E.D. según medición	21.967,67 m2

E 1:1000
0 25 50

N

PLANO Nº
PI-2

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

ESCALA
1:1.000

PLANOS INFORMACIÓN
REF. CATASTRAL Y
AL PGOU

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLÓN CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC

LEYENDA

- Pozo Distribución
- Llave Acometida Distribución
- Boca de Riego
- Arqueta Alumbrado
- Arbol
- Pozo Gas
- Arqueta Gas
- Pozo Saneamiento
- Arqueta Saneamiento
- Sumidero
- Pozo Registro
- Arqueta Registro
- Pozo Alcantarillado
- Canalina
- Arqueta Telecomunicaciones
- Pozo Telecomunicaciones
- Arqueta Telefónica
- Pozo Telefónica
- Arqueta Iberdrola
- Pozo Iberdrola
- Caseta Iberdrola
- Arqueta Tráfico
- Caseta Tráfico
- Pozo Bomberos
- Arqueta Bomberos
- Arqueta Bomberos
- Farola tipo Globo
- Farola de un brazo
- Farola de dos brazos
- Farola de dos brazos
- Banco
- Semáforo
- Buzón Correos
- Papelera
- Regilla Ventilación
- Cabina Telefónica
- Puesto O.N.C.E
- Cartel Publicitario
- Vegetación
- Usos existentes

PLANO Nº: **PI-3**	ESTUDIO DE DETALLE UNO-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES CARRETERA DE ALBA, 4 37900 SANTA MARTA DE TORMES SALAMANCA	
FECHA: MODIFICADO: SEPTIEMBRE 2014	ESCALA: 1:200	PLANOS INFORMACIÓN: TOPOGRAFÍA
PROMOTOR: MARÍA DOLORES GONZÁLEZ BENAYAS MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ EVA GONZÁLEZ BENITO OLIVIA GONZÁLEZ BENITO	ARQUITECTO: FCO.EDUARDO CALLEJO COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS	I C H C

Muro existente

Frontón existente

Torre existente

Convento Padres Capuchinos

ACCESO

ACCESO

CARRETERA DE ALBA

CALLE VIRGEN DE LA PALOMA

Muro existente

4.00

3.00

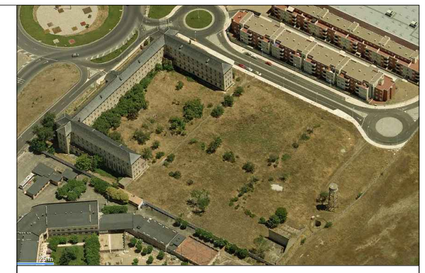
2.00

1.00

4.00

2.00

1.00



CUADRO SUPERFICIE CONSTRUIDA CONVENTO

SUP. CONSTRUIDA PB	2.137
SUP. CONSTRUIDA P. PISO x 3	5.205
SUP. CONSTRUIDA TOTAL	7.342

LEYENDA

- LÍMITE PARCELA
- Pozo Distribución
- Llave Acometida Distribución
- Boca de Riego
- Arqueta Alumbrado
- Arbol
- Pozo Gas
- Arqueta Gas
- Pozo Saneamiento
- Arqueta Saneamiento
- Sumidero
- Pozo Registro
- Arqueta Registro
- Pozo Alcantarillado
- Canalina
- Arqueta Telecomunicaciones
- Pozo Telecomunicaciones
- Arqueta Telefónica
- Pozo Telefónica
- Arqueta Iberdrola
- Pozo Iberdrola
- Caseta Iberdrola
- Arqueta Tráfico
- Caseta Tráfico
- Pozo Bomberos
- Arqueta Bomberos
- Arqueta Bomberos
- Farola tipo Globo
- Farola de un brazo
- Farola de dos brazos
- Farola de dos brazos
- Banco
- Semáforo
- Buzón Correos
- Papelera
- Regilla Ventilación
- Cabina Telefónica
- Puesto O.N.C.E
- Cartel Publicitario
- Vegetación
- Usos existentes

E 1:500

0 10 20

N

PLANO Nº

PI-4

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

ESCALA
1:500

PLANOS INFORMACIÓN
CARACTERÍSTICAS, DOTACIONES
Y USOS EXISTENTES

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC

SUPERFICIE DE PARCELA: 21.967,67 m2

SUPERFICIE DEL SECTOR SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA

CALLE VIRGEN DE LA PALOMA

CARRETERA DE ALBA



LEYENDA

- LÍMITE PARCELA
- Pozo Distribución
- Llave Acometida Distribución
- Boca de Riego
- Arqueta Alumbrado
- Arbol
- Pozo Gas
- Arqueta Gas
- Pozo Saneamiento
- Arqueta Saneamiento
- Sumidero
- Pozo Registro
- Arqueta Registro
- Pozo Alcantarillado
- Canalina
- Arqueta Telecomunicaciones
- Pozo Telecomunicaciones
- Arqueta Telefónica
- Pozo Telefónica
- Arqueta Iberdrola
- Pozo Iberdrola
- Caseta Iberdrola
- Arqueta Tráfico
- Caseta Tráfico
- Pozo Bomberos
- Arqueta Bomberos
- Arqueta Bomberos
- Farola tipo Globo
- Farola de un brazo
- Farola de dos brazos
- Farola de dos brazos
- Banco
- Semáforo
- Buzón Correos
- Papelera
- Regilla Ventilación
- Cabina Telefónica
- Puesto O.N.C.E
- Cartel Publicitario
- Vegetación
- Usos existentes

E 1:500

0 10 20

N

PLANO Nº **PI-5**	ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES CARRETERA DE ALBA, 4 37900 SANTA MARTA DE TORMES SALAMANCA	
FECHA JULIO 2014 MODIFICADO: SEPTIEMBRE 2014	ESCALA 1:500	PLANOS INFORMACIÓN ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PROMOTOR: REGINO GONZÁLEZ BENAYAS MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ EVA GONZÁLEZ BENITO SILVIA GONZÁLEZ BENITO	ARQUITECTO FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS	ICHC







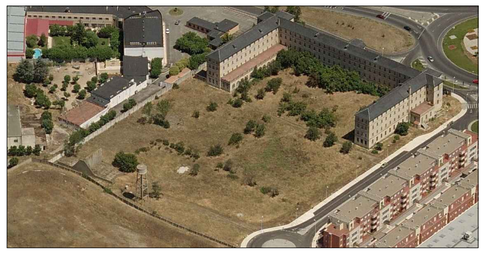


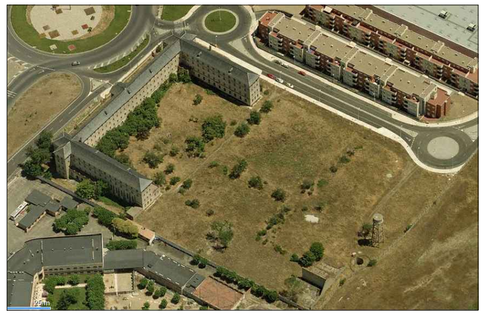












PLANO Nº
PI-6

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

ESCALA

PLANOS INFORMACIÓN
REFERENCIAS FOTOGRÁFICAS

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC

RED DE ABASTECIMIENTO	
	Tubería
	Acometida
	Válvula aislamiento o corte
	Bomba
	Reductor de presión
	Desagüe
	Ventosa
	Origen del agua
	Tapón
	Conexión

No existen infraestructuras de esta naturaleza fuera de la zona del municipio cubierta en la cartografía.

Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES

PLANOS DE INFORMACIÓN
Red de Abastecimiento

Diciembre 2011

E 1:10000

0 250 500

PLANO Nº

PI-7

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

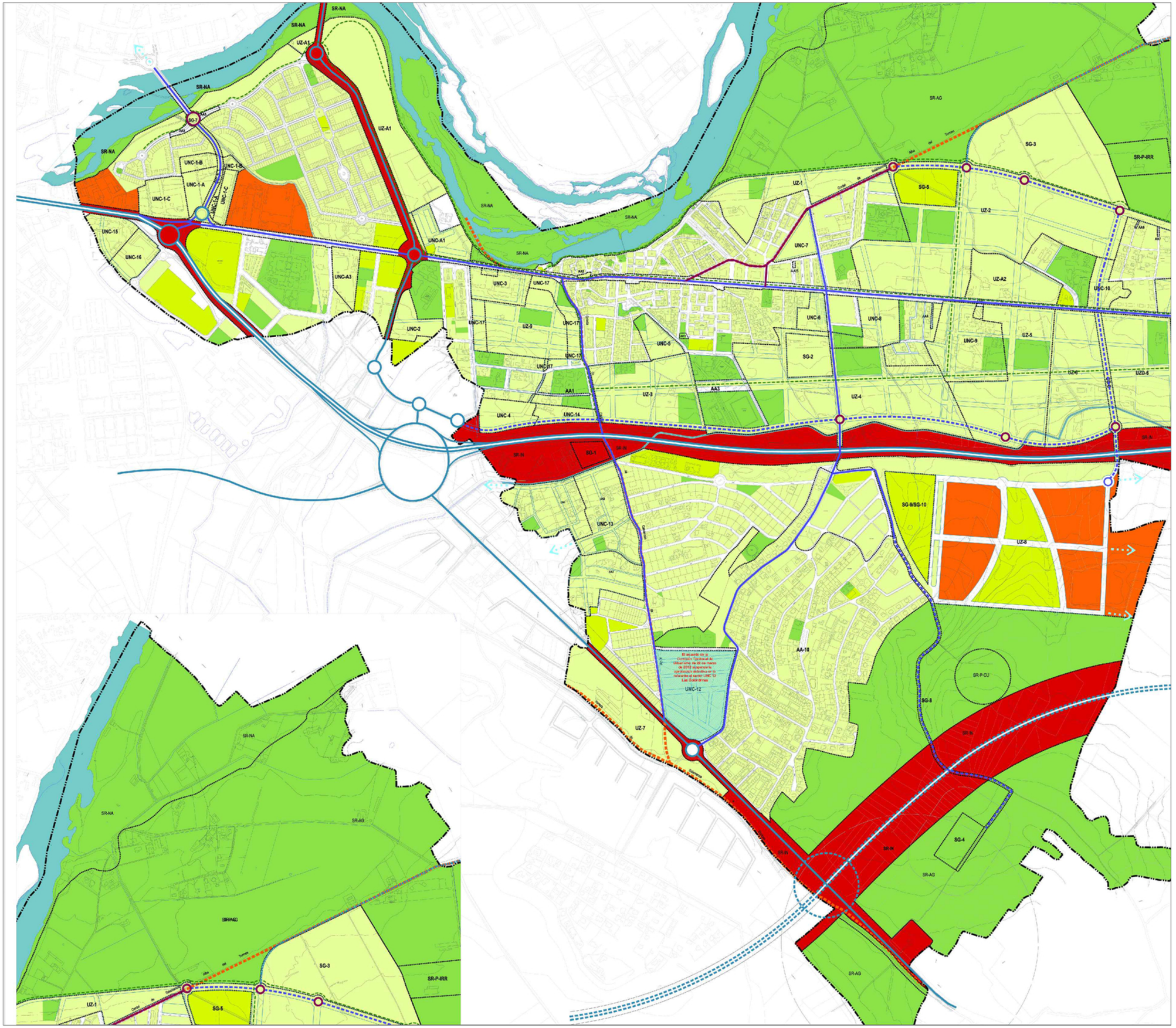
ESCALA
1:10000

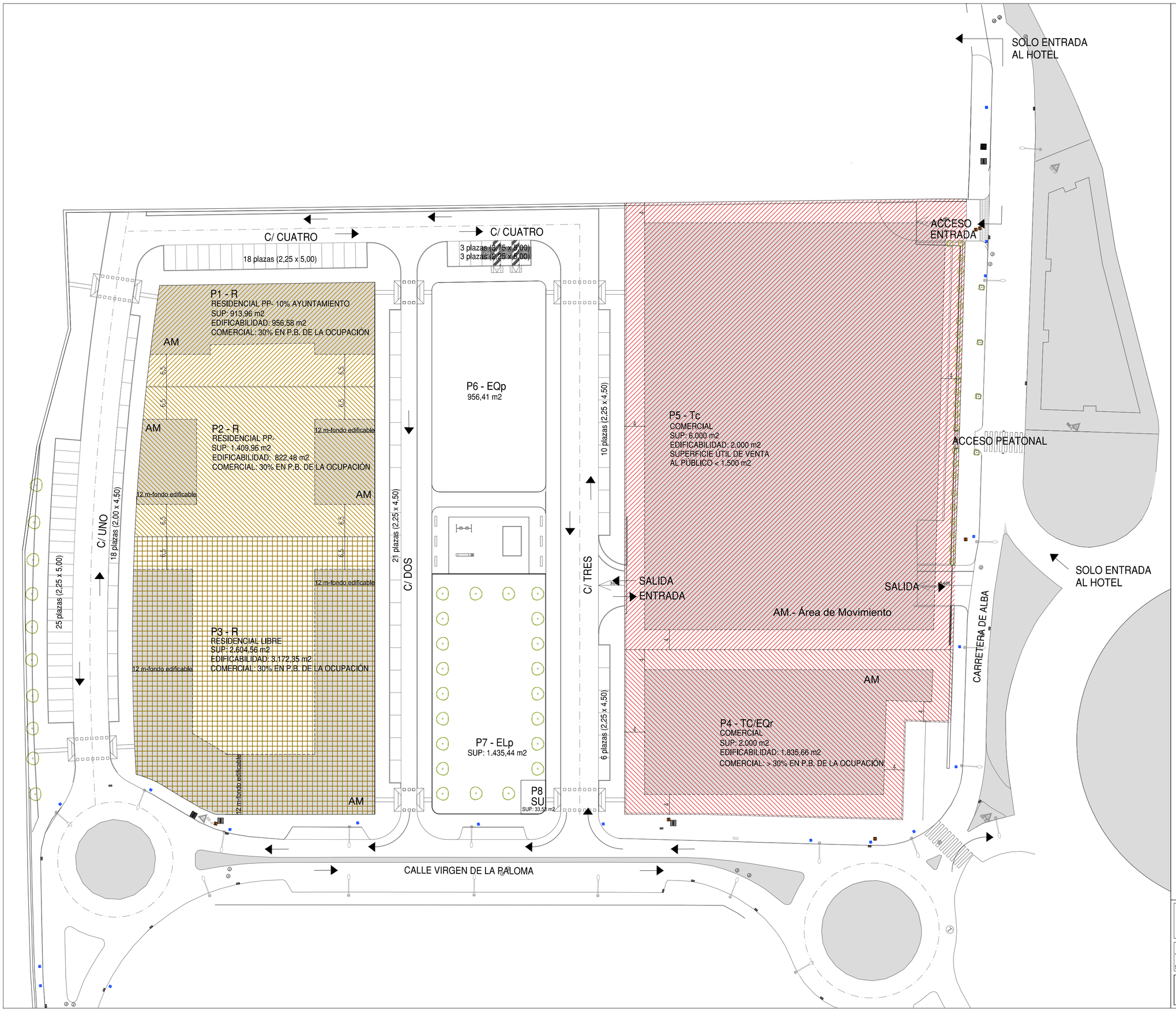
PLANOS INFORMACIÓN
REDES EXISTENTES:
ABASTECIMIENTO

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

I
CH
C


SR-NA
UZ-A1
SR-AG
SG-3
SR-P-IRR
UZ-1
SG-5
UZ-2
UNC-7
UNC-1-A
UNC-1-C
UNC-15
UNC-16
UNC-1-B
UNC-1-D
UNC-A1
UNC-A2
UNC-A3
UNC-3
UNC-17
UZ-A4
UZ-A5
UZ-A6
UZ-A7
UNC-10
UNC-6
UNC-8
UZ-9
UNC-5
SG-2
UNC-9
UZ-5
UZ-6
UZD-6
UNC-2
UNC-4
UNC-14
AA1
AA3
UZ-3
UZ-4
SR-N
SG-1
UNC-13
SG-9/SG-10
UZ-8
AA-10
UNC-12
El ámbito de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de mayo de 2012 suspende la ejecución definitiva en lo referente al sector UNC-12 Las Colondinas
UZ-7
SR-P-CU
SG-8
SG-4
E 1:5000
0 50 100
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
A3 Área de Silencio
ALR Área Levemente Ruidosa
ATR Área Tolerablemente Ruidosa
AR Área Ruidosa
AER Área Especialmente Ruidosa
SIGNOS CONVENCIONALES
Límite del Término Municipal
Límite de Ámbitos
Canal
Vías pecuarias
RED VIARIA ESTRUCTURANTE
Autopista
Red interurbana existente
Red interurbana propuesta
Red urbana existente
Red urbana propuesta
Rotonda
Sistema General Carril Bici
Permeabilidad transversal
Previsión conexiones municipales
ZONAS DE AFECCIÓN
Zona de Afección de Cementerio
Zona de Afección de Radiofaro
Exmo. Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
ZONIFICACIÓN ACUSTICA
Ley 5/2009, 4 Junio, del Ruido Castilla y León
Enero 2012
PLANO Nº
PI-8
ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA
FECHA
JULIO 2014
REFORMADO:
SEPTIEMBRE 2014
ESCALA
1:10000
PLANOS INFORMACIÓN
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO
ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLÓN CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS
ICHC



CUADRO SUPERFICIES

Sup. del sector registrada	24.137 m2
Sup. del sector real según escritura	22.117,22 m2
Sup. del sector según P.G.O.U.	21.709 m2
Sup. del sector reciente medición topográf.	21.967,67m2

Sup. TOTAL considerada en el E.D.	21.967,67m2

CUADRO RESUMEN, APROV. LUCRATIVO

Viv. colectiva libre	Nº viv.	Sup. m2	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P3	41	2.604,56	3.172,35	1	3.172,35
Viv. colectiva con PP	Nº viv.	Sup.	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P1 pública	8	913,96	956,58	0,9	860,92
P2 privada	20	1.409,96	822,48	0,9	740,23
Equipamiento privado		Sup.	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P4	-	2.000	1.835,66	1	1.835,66
P5	-	6.000	2.000	1	2.000
Total sup. con aprovechamiento		12.928,48	Edif. total 8.787,07m2		Aprov. medio 8.609,16

COMERCIAL: 30% EN P.B. DE LA OCUPACIÓN RESIDENCIAL

APARCAMIENTO

Nº plazas aparcamiento (2,25 x 4,5)	37
Nº plazas aparcamiento (2,00 x 4,5)	18
Nº plazas aparcamiento reservadas (3,75 x 5,00)	3
Nº plazas aparcamiento (2,25 x 5,00)	46
Total plazas	104 > 88 exigidas

P1-R
-Nº de viviendas:
-Máximo: 8 viviendas
-Máximo aplicando art. 86-bis: (4 viviendas joven - 6 VPP)
-Mínimo: 6 viviendas
-Mínimo aplicando art. 86-bis: (2 viviendas joven - 5 VPP)
(PB + 3P - H máx: 13 m)

P2-R
-Nº de viviendas:
-Máximo: 20 viviendas
-Máximo aplicando art. 86-bis: (10 viv joven - 15 VPP)
-Mínimo: 10 viviendas
-Mínimo aplicando art. 86-bis: (4 viviendas joven - 8 VPP)
(PB + 3P - H máx: 13 m)

P3-R
-Nº de viviendas:
-Máximo: 41 viviendas
-Máximo aplicando art. 86-bis: (20 viv joven - 31 viv libres)
-Mínimo: 28 viviendas
-Mínimo aplicando art. 86-bis: (14 viv joven - 21 viv libres)
(PB + 3P - H máx: 13 m)

P4-TC/EQr
(PB + 1P - H máx: 8 m)

P5-TC
(PB + 1P - H máx: 8 m)

LEYENDA

- LÍMITE PARCELA
- R - RESIDENCIAL PP.- PÚBLICA
- R - RESIDENCIAL PP.- PRIVADA
- R - RESIDENCIAL LIBRE
- Tc - COMERCIAL
- Tc/EQr -T COMERCIAL/ EQUIPAMIENTO PRIVADO
- EQp - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ELp - ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- CIRCULACIÓN RODADA
- ACERA
- APARCAMIENTO
- SU - SERVICIOS URBANOS
- PLAZAS RESERVADAS

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº **PO-1**

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

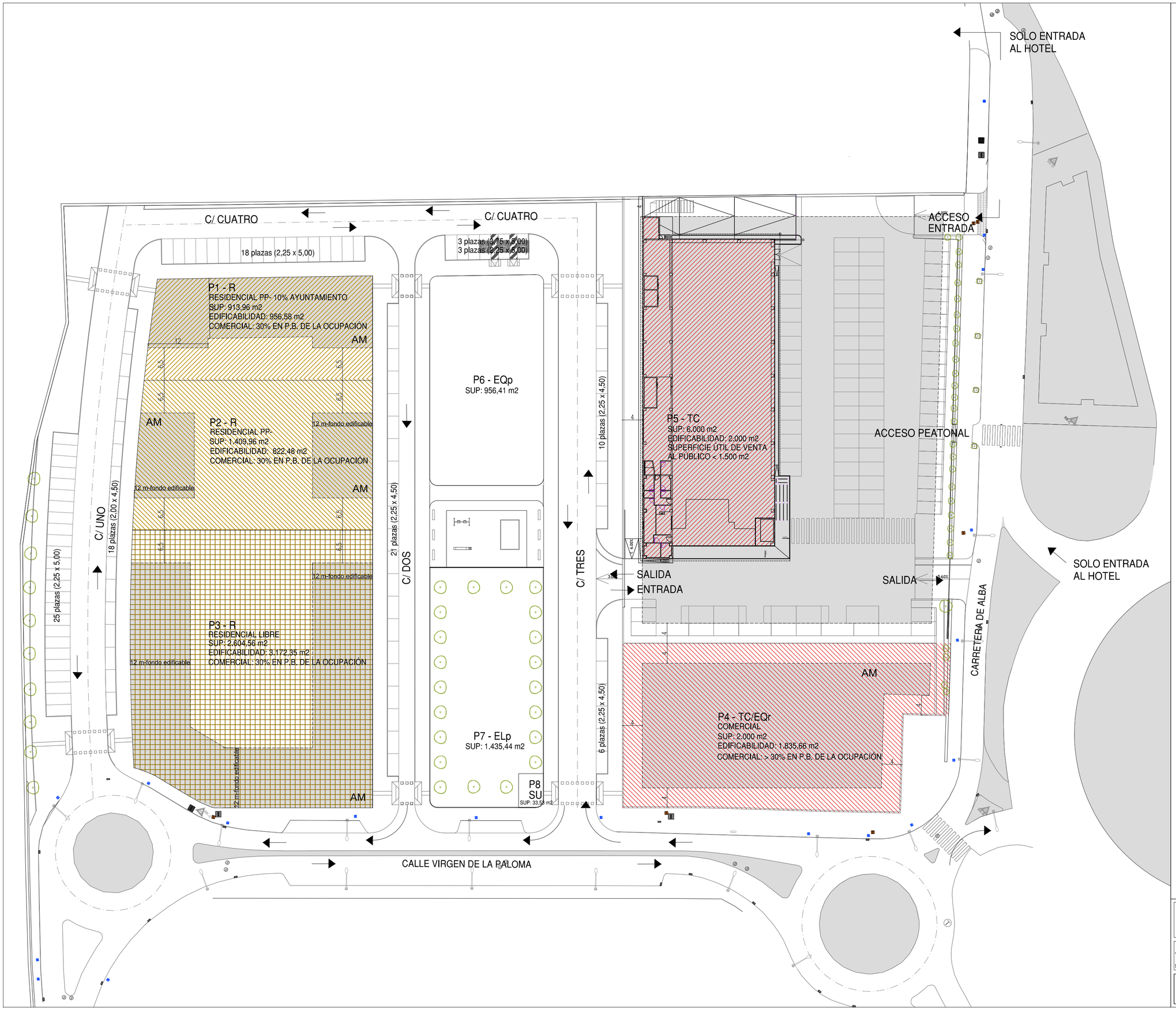
ESCALA
1:500

PLANOS ORDENACIÓN
CALIFICACIÓN
URBANÍSTICA

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

I
CH
C



CUADRO SUPERFICIES

Sup. del sector registrada	24.137 m2
Sup. del sector real según escritura	22.117,22 m2
Sup. del sector según P.G.O.U.	21.709 m2
Sup. del sector reciente medición topográf.	21.967,67m2

Sup. TOTAL considerada en el E.D.	21.967,67m2

CUADRO RESUMEN, APROV. LUCRATIVO

Viv. colectiva libre	Nº viv.	Sup. m2	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P3	41	2.604,56	3.172,35	1	3.172,35
Viv. colectiva con PP	Nº viv.	Sup.	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P1 pública	8	913,96	956,58	0,9	860,92
P2 privada	20	1.409,96	822,48	0,9	740,23
Equipamiento privado		Sup.	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P4	-	2.000	1.835,66	1	1.835,66
P5	-	6.000	2.000	1	2.000
Total sup. con aprovechamiento		12.928,48	Edif. total 8.787,07m2		Aprov. medio 8.609,16

COMERCIAL: 30% EN P.B. DE LA OCUPACIÓN RESIDENCIAL

APARCAMIENTO

Nº plazas aparcamiento (2,25 x 4,5)	37
Nº plazas aparcamiento (2,00 x 4,5)	18
Nº plazas aparcamiento reservadas (3,75 x 5,00)	3
Nº plazas aparcamiento (2,25 x 5,00)	46
Total plazas	104 > 88 exigidas

CUADRO APARCAMIENTO EN Tc - T COMERCIAL

Nº plazas aparcamiento (2,5 x 5)	27
Nº plazas aparcamiento (2,8 x 5)	59
Nº plazas aparcamiento reservadas (3,45 x 5)	5
Total plazas	91
plazas exigidas 2000/40 = 50 < 91	

P1-R
-Nº de viviendas:
-Máximo: 8 viviendas
-Máximo aplicando art. 86-bis: (4 viviendas joven - 6 VPP)
-Mínimo: 6 viviendas
-Mínimo aplicando art. 86-bis: (2 viviendas joven - 5 VPP)
(PB + 3P - H máx: 13 m)

P2-R
-Nº de viviendas:
-Máximo: 20 viviendas
-Máximo aplicando art. 86-bis: (10 viv joven - 15 VPP)
-Mínimo: 10 viviendas
-Mínimo aplicando art. 86-bis: (4 viviendas joven - 8 VPP)
(PB + 3P - H máx: 13 m)

P3-R
-Nº de viviendas:
-Máximo: 41 viviendas
-Máximo aplicando art. 86-bis: (20 viv joven - 31 viv libres)
-Mínimo: 28 viviendas
-Mínimo aplicando art. 86-bis: (14 viv joven - 21 viv libres)
(PB + 3P - H máx: 13 m)

P4-TC/EQr
(PB + 1P - H máx: 8 m)

P5-TC
(PB + 1P - H máx: 8 m)

LEYENDA

- LÍMITE PARCELA
- R - RESIDENCIAL PP.- PÚBLICA
- R - RESIDENCIAL PP.- PRIVADA
- R - RESIDENCIAL LIBRE
- Tc - COMERCIAL
- Tc/EQr - T COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO
- EQp - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ELp - ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- CIRCULACIÓN RODADA
- ACERA
- APARCAMIENTO
- SU - SERVICIOS URBANOS
- PLAZAS RESERVADAS

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº **PO-2**

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

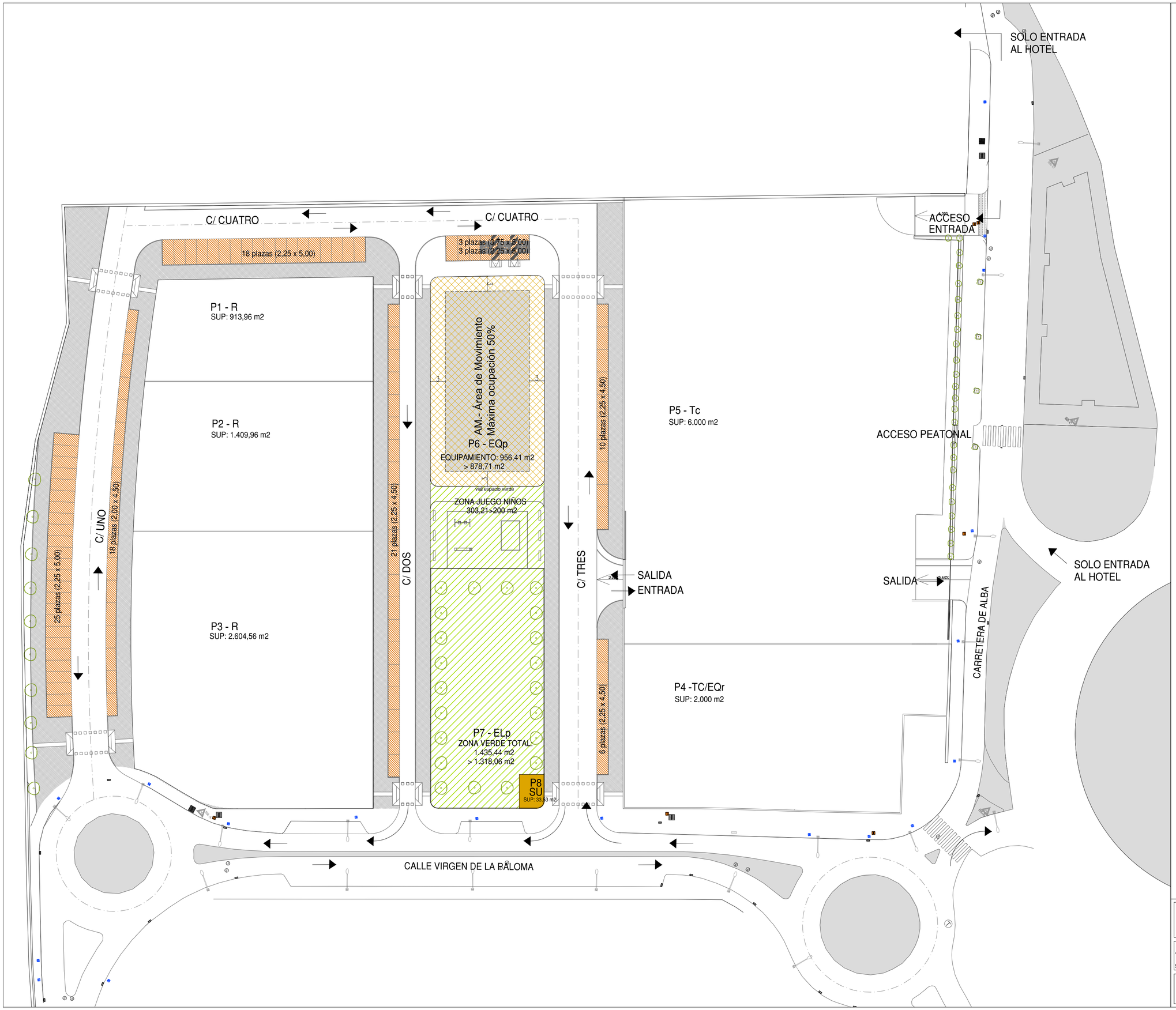
ESCALA
1:500

PLANOS ORDENACIÓN
PROPUESTA DE
ORDENACIÓN

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC



CUADRO SUPERFICIES

Sup. del sector registrada	24.137 m2
Sup. del sector real según escritura	22.117,22 m2
Sup. del sector según P.G.O.U.	21.709 m2
Sup. del sector reciente medición topográf.	21.967,67m2

Sup. TOTAL considerada en el E.D.	21.967,67m2

CUADRO RESUMEN, APROV. NO LUCRATIVO

Equipamiento público		Superficie m2	Coef. edif.	Edif. m2
P6	-	956,41	0,35	334,74
Servicios urbanos		Superficie	Coef. edif.	Edif.
P8	-	33,53	1	33,53
Espacios libres públicos		Superficie	Coef. edif.	Edif.
P7	-	1.435,44	0,05	71,77
Aparcamientos y viales	Nº plazas	Superficie		
Viario	-	6.613,81		Edif. total 440,04
Aparcamientos	101			
Aparc.Minusválidos	3			
Total sup. con aprovecham. no lucrativo		9.039,19		

APARCAMIENTO

Nº plazas aparcamiento (2,25 x 4,5)	37
Nº plazas aparcamiento (2,00 x 4,5)	18
Nº plazas aparcamiento reservadas (3,75 x 5,00)	3
Nº plazas aparcamiento (2,25 x 5,00)	46
Total plazas	104 > 88 exigidas

LEYENDA

- LÍMITE PARCELA
- R - RESIDENCIAL PP.- PÚBLICA
- R - RESIDENCIAL PP.- PRIVADA
- R - RESIDENCIAL LIBRE
- Tc - COMERCIAL
- Tc/EQr - T COMERCIAL / EQUIPAMIENTO PRIVADO
- EQp - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ELp - ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- CIRCULACIÓN RODADA
- ACERA
- APARCAMIENTO
- SU - SERVICIOS URBANOS
- PLAZAS RESERVADAS

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
PO-3

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

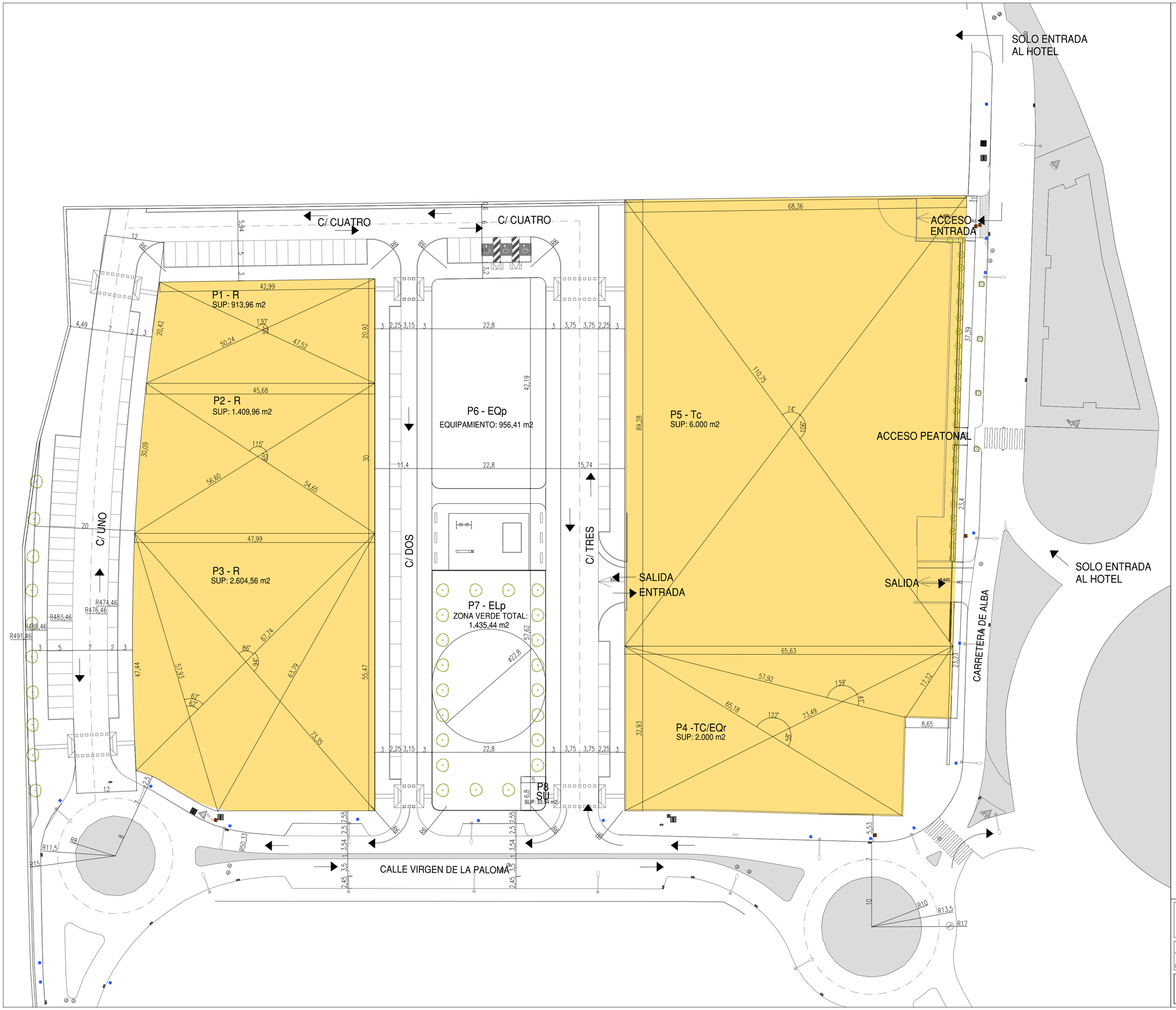
ESCALA
1:500

PLANOS ORDENACIÓN
RESERVA DE SUELO
E. LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y SU

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC



CUADRO SUPERFICIES

Sup. del sector registrada	24.137 m2
Sup. del sector real según escritura	22.117,22 m2
Sup. del sector según P.G.O.U.	21.709 m2
Sup. del sector reciente medición topográf.	21.967,67m2

Sup. TOTAL considerada en el E.D.	21.967,67m2

CUADRO RESUMEN, APROV. LUCRATIVO

Viv. colectiva libre	Nº viv.	Sup. m2	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P3	41	2.604,56	3.172,35	1	3.172,35
Viv. colectiva con PP	Nº viv.	Sup.	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P1 pública	8	913,96	956,58	0,9	860,92
P2 privada	20	1.409,96	822,48	0,9	740,23
Equipamiento privado		Sup.	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P4	-	2.000	1.835,66	1	1.835,66
P5	-	6.000	2.000	1	2.000
Total sup. con aprovechamiento		12.928,48	Edif. total 8.787,07m2	Aprov. medio 8.609,16	

COMERCIAL: 30% EN P.B. DE LA OCUPACIÓN RESIDENCIAL

CUADRO RESUMEN, APROV. NO LUCRATIVO

Equipamiento público		Superficie m2	Coef. edif.	Edif. m2
P6	-	956,41	0,35	334,74
Servicios urbanos		Superficie	Coef. edif.	Edif.
P8	-	33,53	1	33,53
Espacios libres públicos		Superficie	Coef. edif.	Edif.
P7	-	1.435,44	0,05	71,77
Aparcamientos y viales	Nº plazas	Superficie		
Viario	-	6.613,81		Edif. total 440,04
Aparcamientos	101			
Aparc.Minusválidos	3			
Total sup. con aprovecham. no lucrativo		9.039,19		

APARCAMIENTO

Nº plazas aparcamiento (2,25 x 4,5)	37
Nº plazas aparcamiento (2,00 x 4,5)	18
Nº plazas aparcamiento reservadas (3,75 x 5,00)	3
Nº plazas aparcamiento (2,25 x 5,00)	46
Total plazas	104 > 88 exigidas

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
PO-4

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

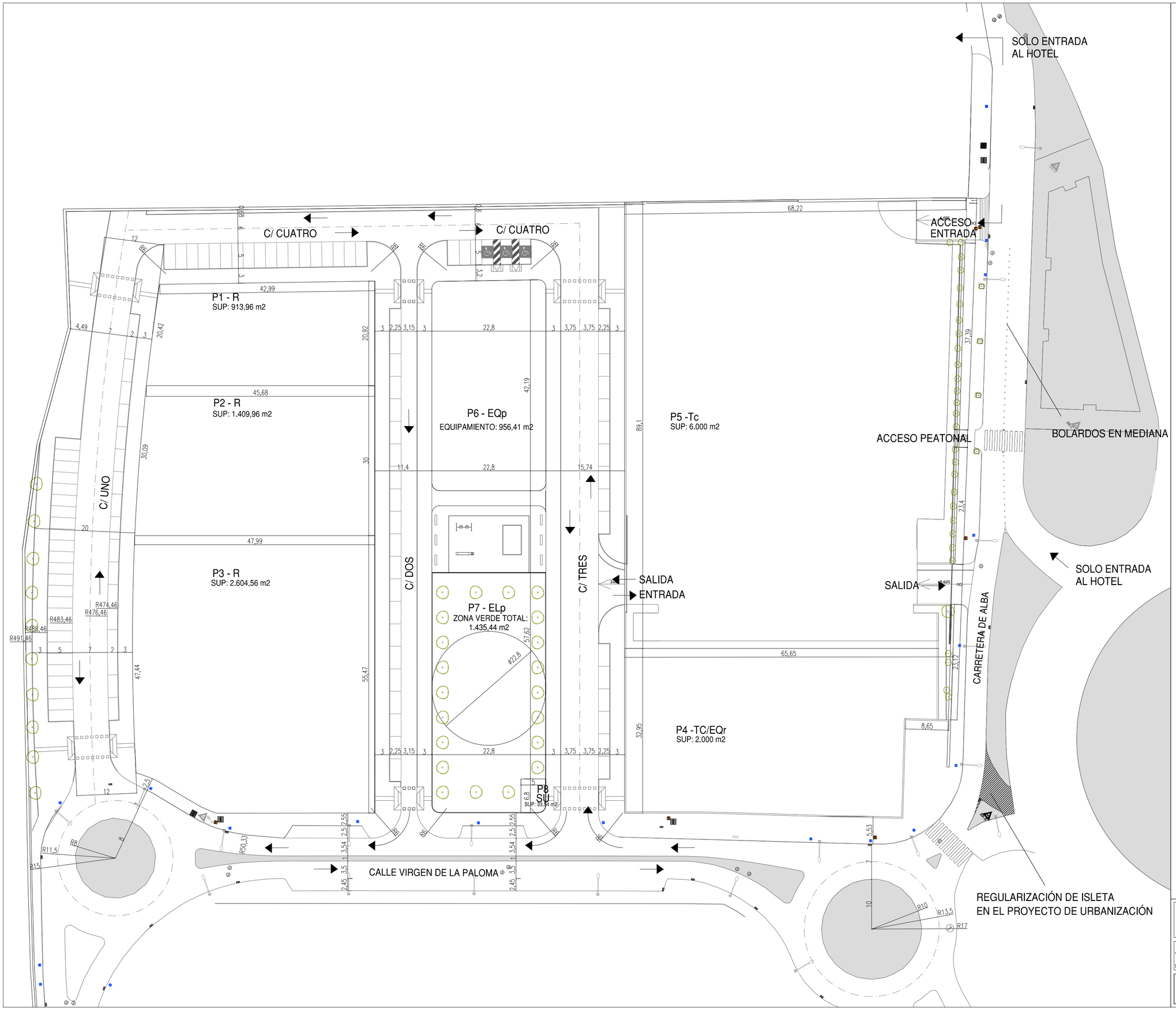
ESCALA
1:500

PLANOS ORDENACIÓN
TRIANGULACIÓN Y
SUPERFICIE EDFICABLE

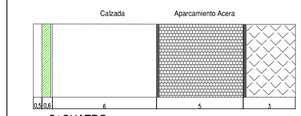
PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

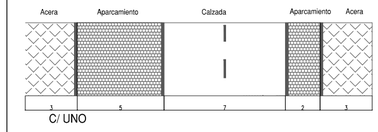
ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

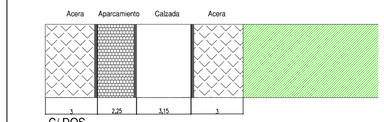
ICHC

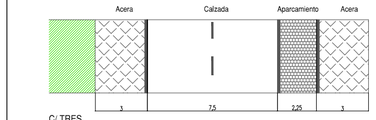


SECCIONES TIPO E 1:250

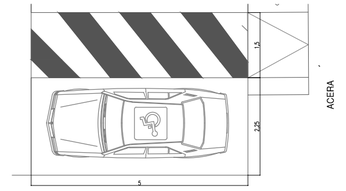




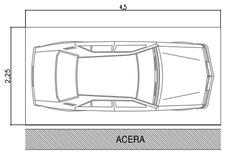




DETALLE PLAZA DE APARCAMIENTO
ADAPTADA A MINUSVALIDOS
3 plazas reservadas 3,3%
E 1:100



DETALLE PLAZA DE APARCAMIENTO
(2,25 x 4,5)
E 1:100



APARCAMIENTO

Nº plazas aparcamiento (2,25 x 4,5)	37
Nº plazas aparcamiento (2,00 x 4,5)	18
Nº plazas aparcamiento reservadas (3,75 x 5,00)	3
Nº plazas aparcamiento (2,25 x 5,00)	46
Total plazas	104 > 88 exigidas

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
PO-5

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

ESCALA
1:500

PLANOS ORDENACIÓN
RED VIARIA
PLANTA GENERAL

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC

C/ CUATRO

C/ CUATRO

P1 - R
SUP: 913,96 m2

P2 - R
SUP: 1.409,96 m2

P6 - EQp
EQUIPAMIENTO: 956,41 m2

P5 -Tc
SUP: 6.000 m2

P3 - R
SUP: 2.604,56 m2

C/ UNO

C/ DOS

C/ TRES

P7 - ELp
ZONA VERDE TOTAL:
1.435,44 m2

P8
SU
SUP: 33,94 m2

P4 -TC/EQr
SUP: 2.000 m2

ACCESO
ENTRADA

SOLO ENTRADA
AL HOTEL

ACCESO PEATONAL

BOLARDOS EN MEDIANA

SALIDA
ENTRADA

SALIDA

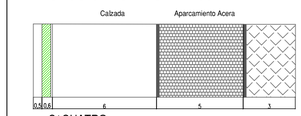
SOLO ENTRADA
AL HOTEL

CARRETERA DE ALBA

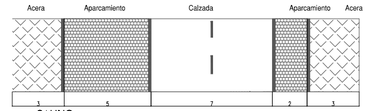
CALLE VIRGEN DE LA PALOMA

REGULARIZACIÓN DE ISLETA
EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

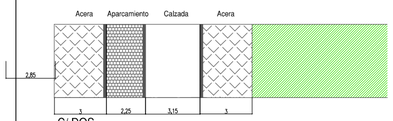
SECCIONES TIPO E 1:250



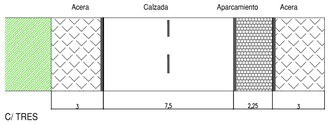
C/ CUATRO



C/ UNO

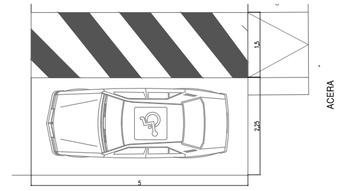


C/ DOS

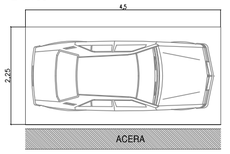


C/ TRES

DETALLE PLAZA DE APARCAMIENTO
ADAPTADA A MINUSVALIDOS
3 plazas reservadas 3,3%
E 1:100



DETALLE PLAZA DE APARCAMIENTO
(2,25 x 4,5)
E 1:100



APARCAMIENTO

Nº plazas aparcamiento (2,25 x 4,5)	37
Nº plazas aparcamiento (2,00 x 4,5)	18
Nº plazas aparcamiento reservadas (3,75 x 5,00)	3
Nº plazas aparcamiento (2,25 x 5,00)	46
Total plazas	104 > 88 exigidas

CUADRO APARCAMIENTO EN Tc - T COMERCIAL

Nº plazas aparcamiento (2,5 x 5)	27
Nº plazas aparcamiento (2,8 x 5)	59
Nº plazas aparcamiento reservadas (3,45 x 5)	5
Total plazas	91
plazas exigidas 2000/40 = 50 < 91	

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
PO-6

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

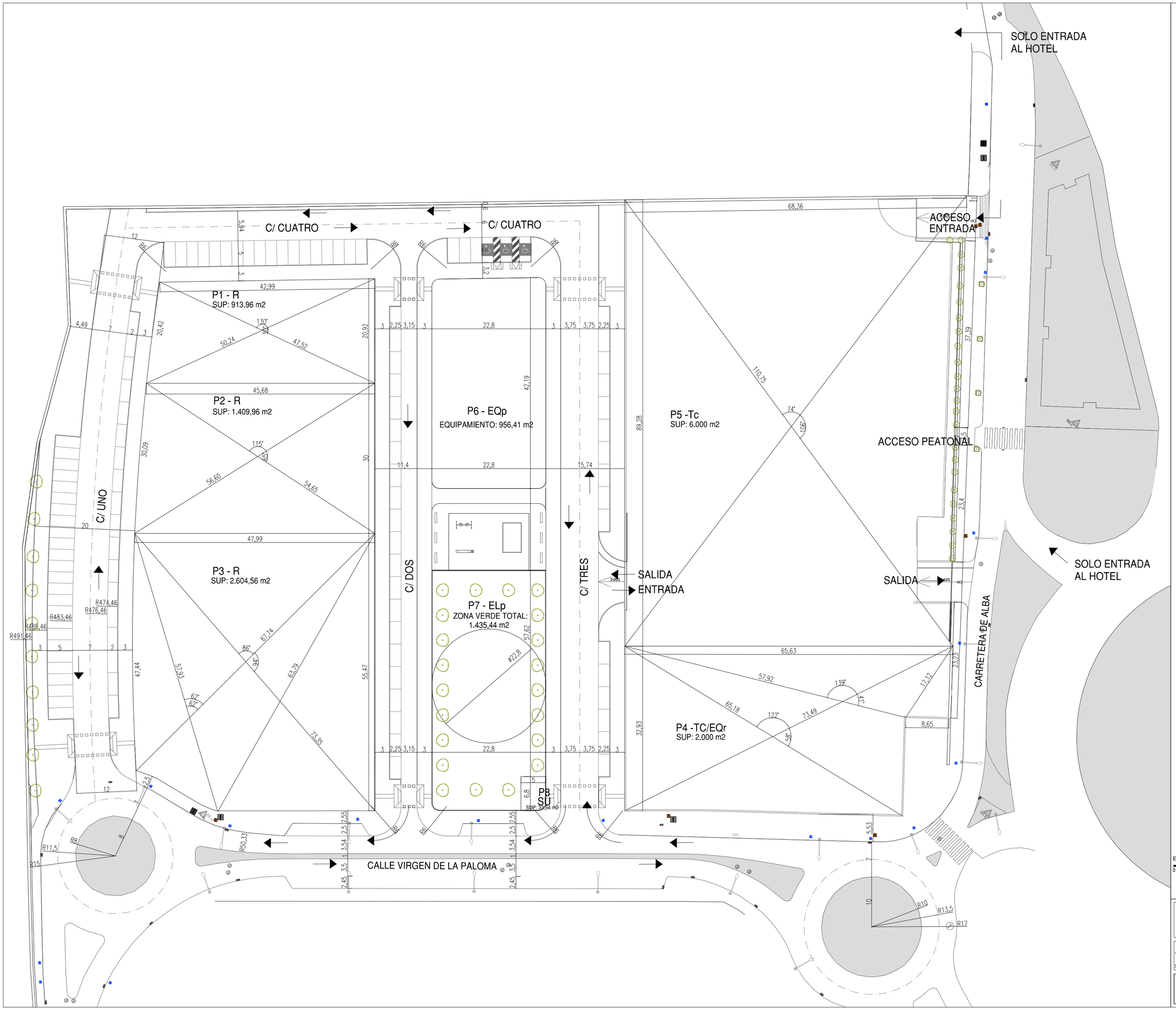
ESCALA
1:500

PLANOS ORDENACIÓN
PROPUESTA ORDENACIÓN
RED VIARIA

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC



CUADRO SUPERFICIES

Sup. del sector registrada	24.137 m2
Sup. del sector real según escritura	22.117,22 m2
Sup. del sector según P.G.O.U.	21.709 m2
Sup. del sector reciente medición topográf.	21.967,67m2

Sup. TOTAL considerada en el E.D.	21.967,67m2

CUADRO RESUMEN

Parcelas	Nº viv.	Sup. m2	Edificabilidad
P3-libres	41	2.604,56	3.172,35
P1 PP pública	8	913,96	956,58
P2 PP privada	18	1.409,96	822,48
P4-TC/EQr	-	2.000	1.835,66
P5-TC	-	6.000	2.000
P6-EQp	-	956,41	334.74
P7-ELp	-	1.435,44	71,77
P8-SU	-	33.53	33.53

COMERCIAL: 30% EN P.B. DE LA OCUPACIÓN RESIDENCIAL

APARCAMIENTO

Nº plazas aparcamiento (2,25 x 4,5)	37
Nº plazas aparcamiento (2,00 x 4,5)	18
Nº plazas aparcamiento reservadas (3,75 x 5,00)	3
Nº plazas aparcamiento (2,25 x 5,00)	46
Total plazas	104 > 88 exigidas

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
PO-7

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

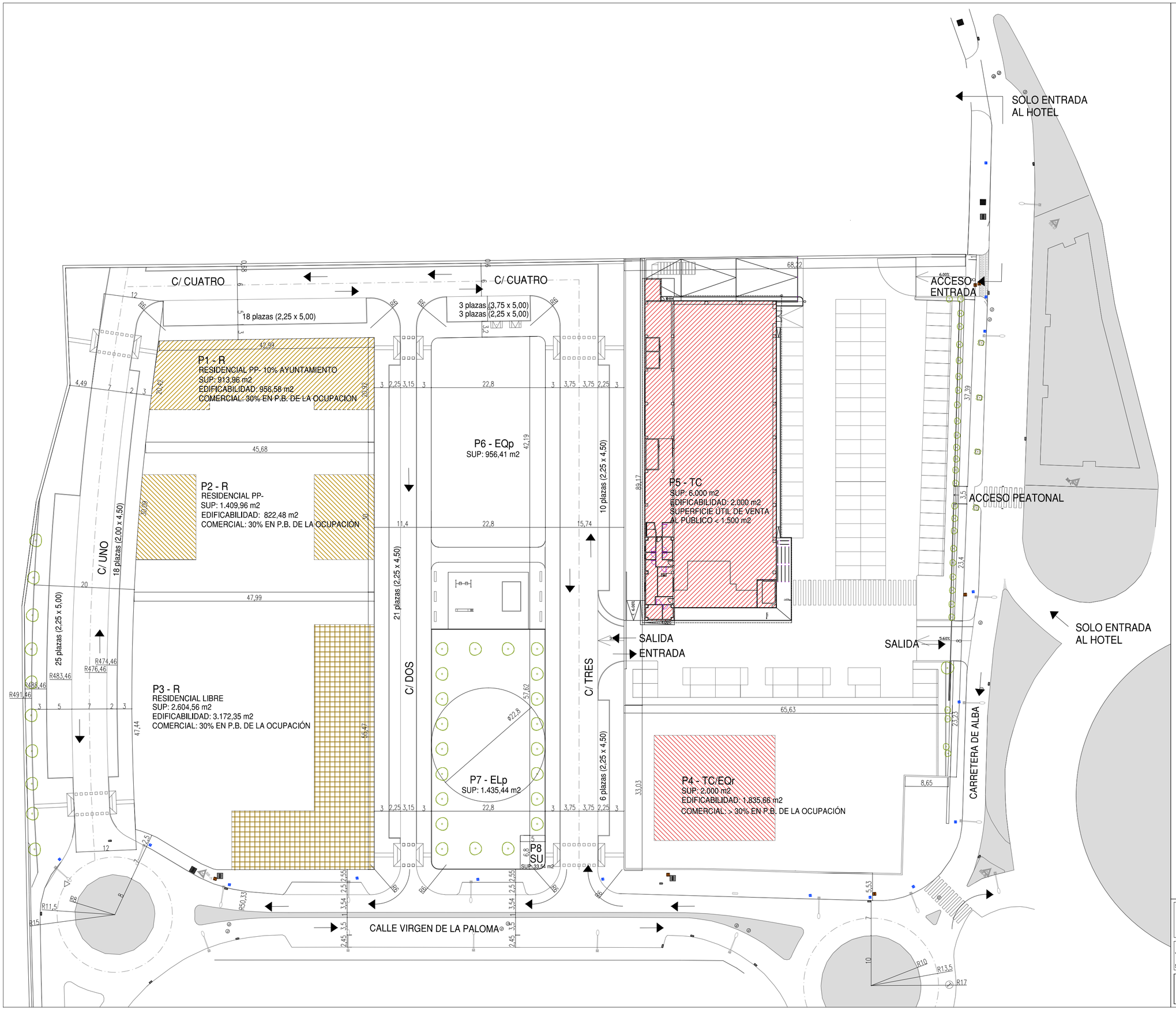
ESCALA
1:500

PLANOS ORDENACIÓN
COTAS GENERALES

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC



CUADRO SUPERFICIES

Sup. del sector registrada	24.137 m2
Sup. del sector real según escritura	22.117,22 m2
Sup. del sector según P.G.O.U.	21.709 m2
Sup. del sector reciente medición topográf.	21.967,67m2

Sup. TOTAL considerada en el E.D.	21.967,67m2

CUADRO RESUMEN, APROV. LUCRATIVO

Viv. colectiva libre	Nº viv.	Sup. m2	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P3	41	2.604,56	3.172,35	1	3.172,35
Viv. colectiva con PP	Nº viv.	Sup.	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P1 pública	8	913,96	956,58	0,9	860,92
P2 privada	20	1.409,96	822,48	0,9	740,23
Equipamiento privado		Sup.	Edif. resid./ otros usos	Coef. pond.	Aprov. pond.
P4	-	2.000	1.835,66	1	1.835,66
P5	-	6.000	2.000	1	2.000
Total sup. con aprovechamiento		12.928,48	Edif. total 8.787,07m2	Aprov. medio 8.609,16	

COMERCIAL: 30% EN P.B. DE LA OCUPACIÓN RESIDENCIAL

APARCAMIENTO

Nº plazas aparcamiento (2,25 x 4,5)	37
Nº plazas aparcamiento (2,00 x 4,5)	18
Nº plazas aparcamiento reservadas (3,75 x 5,00)	3
Nº plazas aparcamiento (2,25 x 5,00)	46
Total plazas	104 > 88 exigidas

P1-R
-Nº de viviendas:
-Máximo: 8 viviendas
-Máximo aplicando art. 86-bis: (4 viviendas joven - 6 VPP)
-Mínimo: 6 viviendas
-Mínimo aplicando art. 86-bis: (2 viviendas joven - 5 VPP)
(PB + 3P - H máx: 13 m)

P2-R
-Nº de viviendas:
-Máximo: 20 viviendas
-Máximo aplicando art. 86-bis: (10 viv joven - 15 VPP)
-Mínimo: 10 viviendas
-Mínimo aplicando art. 86-bis: (4 viviendas joven - 8 VPP)
(PB + 3P - H máx: 13 m)

P3-R
-Nº de viviendas:
-Máximo: 41 viviendas
-Máximo aplicando art. 86-bis: (20 viv joven - 31 viv libres)
-Mínimo: 28 viviendas
-Mínimo aplicando art. 86-bis: (14 viv joven - 21 viv libres)
(PB + 3P - H máx: 13 m)

P4-TC/EQr
(PB + 1P - H máx: 8 m)

P5-TC
(PB + 1P - H máx: 8 m)

LEYENDA

- LÍMITE PARCELA
- R - RESIDENCIAL PP.- PÚBLICA
- R - RESIDENCIAL PP.- PRIVADA
- R - RESIDENCIAL LIBRE
- Tc - COMERCIAL
- Tc/EQr - T COMERCIAL / EQUIPAMIENTO PRIVADO
- EQp - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ELp - ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- CIRCULACIÓN RODADA
- ACERA
- APARCAMIENTO
- SU - SERVICIOS URBANOS
- PLAZAS RESERVADAS

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
PO-8

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

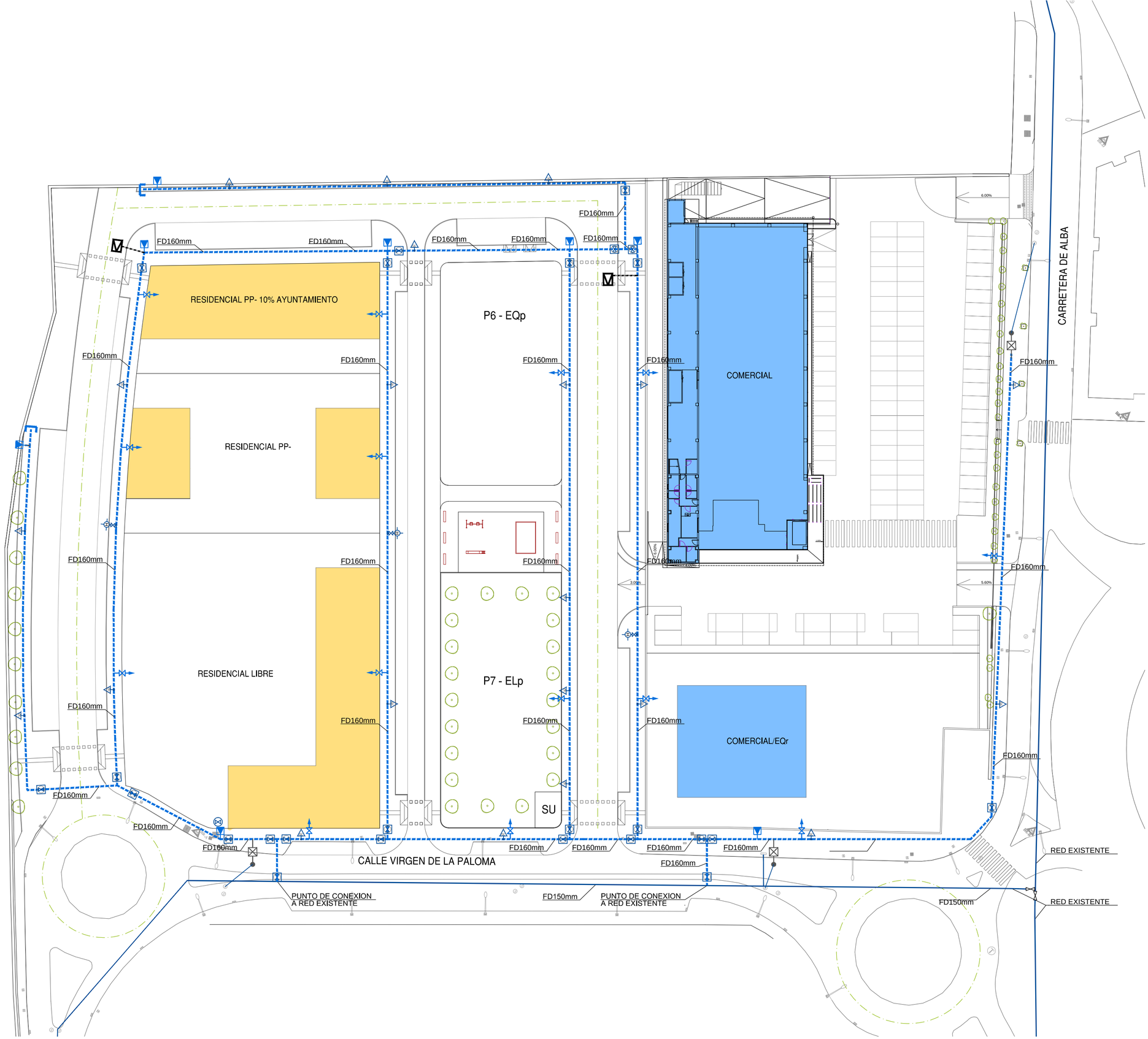
ESCALA
1:500

IMAGEN FINAL NO VINCULANTE

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC



	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
	INSTALACIONES EXISTENTES
	RESIDENCIAL
	COMERCIAL
	CAMARA DE DESCARGA RED SANEAMIENTO - FECALES
	VENTOSA DE DOBLE EFECTO
	DESAGÜE DE VACIADO A LA RED DE SANEAMIENTO
	VÁLVULA DE COMPUERTA PARA CORTE DE RAMAL
	CONDUCCIÓN PRINCIPAL Ø160 mm (FD)
	CONDUCCIÓN SECUNDARIA Ø 110 mm (FD)
	CONEXIÓN CÁMARAS DE DESCARGA Ø 32 mm (PE)
	TAPON DE EXTREMO FIN DE TUBERIA (futuras conexiones)
	ACOMETIDA A TUBERIA PRINCIPAL PARA ALIMENTACION CONTADOR GRAL. DE PARCELA
	ACOMETIDA A TUBERIA PRINCIPAL PARA HIDRANTE AGUA PCI, DE 2 BOCAS 70mm Y 1 BOCA 100mm
	ACOMETIDA A TUBERIA PRINCIPAL PARA BOCA DE RIEGO O RED ZONA DE RIEGO

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
E1

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

ESCALA
1:500

ESQUEMA INSTALACIÓN ABASTECIMIENTO RIEGO

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARIA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC

RESIDENCIAL PP- 10% AYUNTAMIENTO

RESIDENCIAL PP-

RESIDENCIAL LIBRE

P6 - EQp

P7 - ELp

P8
SU
SUP: 33,54 m2

COMERCIAL

COMERCIAL/EQr

CALLE VIRGEN DE LA PALOMA

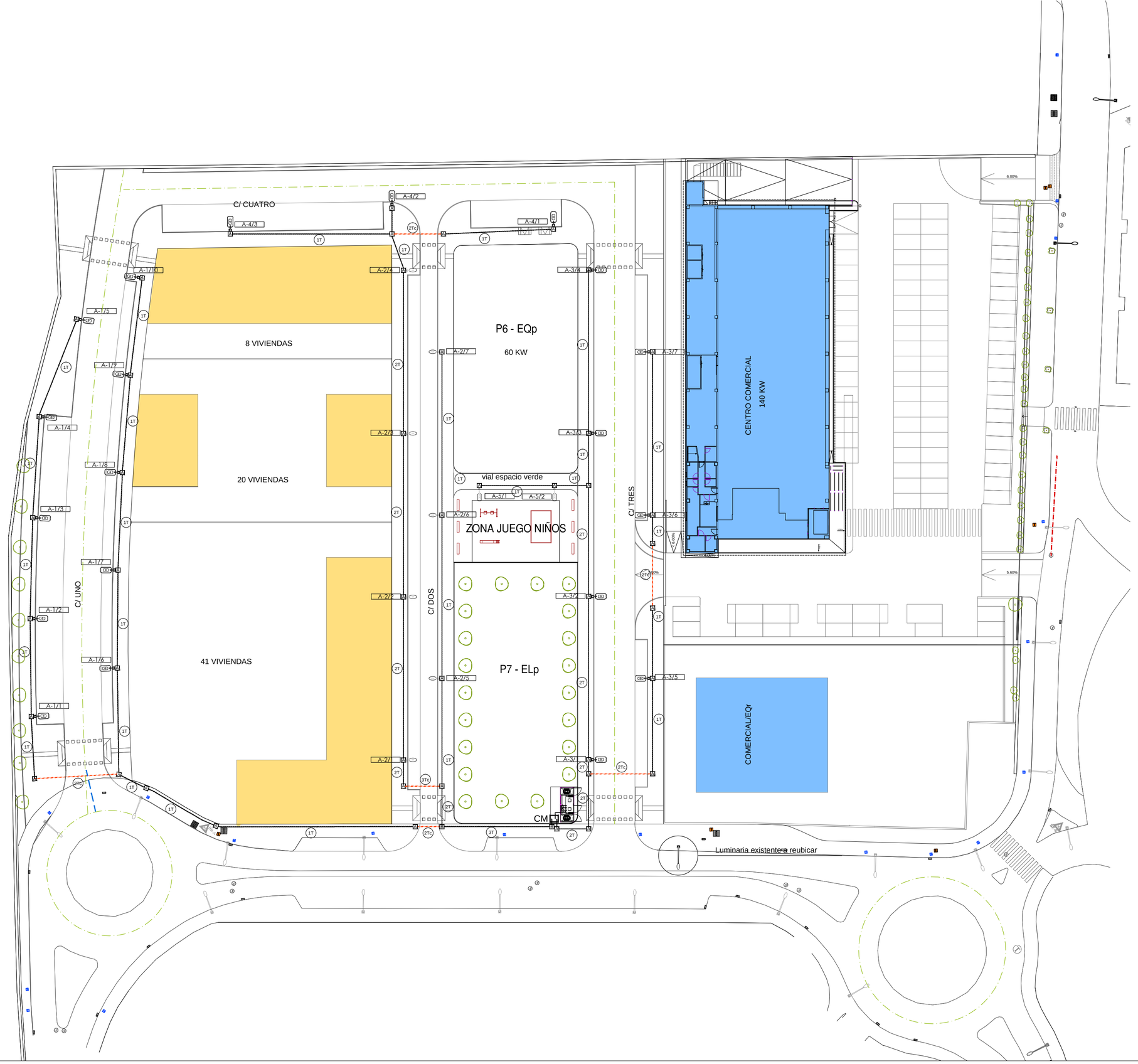
PA01 PA02 PA03 PA04 PA05
FA01 FA02 FA03 FA04 FA05
PB01 PB02 PB03 PB04 PB05 PB06
PC01 PC02 PC03 PC04 PC05 PC06 PC07
FB01 FB02 FB03 FB04 FB05 FB06
SAL01 SAL02 SAL11 SAL12 SAL13

- RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO DE FECALES EXISTENTE
- INSTALACIONES EXISTENTES
- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES PRINCIPAL
- RED DE SANEAMIENTO DE FECALES
- SENTIDO CIRCULACION AGUA
- PD205 Nº DE POZO RED PLUVIALES
- FD205 Nº DE POZO RED DE FECALES
- CAMARA DE DESCARGA
- POZO DE REGISTRO
- POZO DE RESALTO
- POZO CON ARENERO
- S1 SUMIDERO DE 430x230 mm.

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº **E2**	ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES CARRETERA DE ALBA, 4 37900 SANTA MARTA DE TORMES SALAMANCA	ICHC
FECHA JULIO 2014 MODIFICADO: SEPTIEMBRE 2014	ESCALA 1:500	ESQUEMA INSTALACIÓN SANEAMIENTO
PROMOTOR: REGINO GONZÁLEZ BENAYAS MARIA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ EVA GONZÁLEZ BENITO SILVIA GONZÁLEZ BENITO	ARQUITECTO FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS	



LEYENDA ALUMBRADO

A-3/4	IDENTIFICACION CIRCUITO Y NUMERO DE ORDEN LUMINARIA
CEI	LUMINARIA CON LEDS 108W, 9.384 LUMENES SOBRE POSTE DE ACERO GALV., ALTURA DE MONTAJE 7,5m, CON DRIVER DE REGULACION PROGRAMABLE DDF
	LUMINARIA CON LEDS 89W, 7.912 LUMENES SOBRE POSTE DE ACERO GALV., ALTURA DE MONTAJE 7,5m, CON DRIVER DE REGULACION PROGRAMABLE DDF
	LUMINARIA CON LEDS 55W, 4.802 LUMENES SOBRE POSTE DE ACERO GALV., ALTURA DE MONTAJE 7,5m, CON DRIVER DE REGULACION PROGRAMABLE DDF
A	ARQUETA DE DERIVACION DE DIMENSIONES SEGUN ANEJO DE CALCULO Y PLANO DE DETALLE (1-2 CIRCUITOS)
B	ARQUETA DE DERIVACION DE DIMENSIONES SEGUN ANEJO DE CALCULO Y PLANO DE DETALLE (3-4 CIRCUITOS)
	CANALIZACION BAJO ACERA, CARACTERISTICAS SEGUN PLANO DE DETALLE
	CANALIZACION BAJO ASFALTO, CARACTERISTICAS SEGUN PLANO DE DETALLE
2Tc	IDENTIFICACION DEL TIPO DE CANALIZACION, VEASE PLANO DE DETALLE
	RESIDENCIAL
	COMERCIAL

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
E3

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

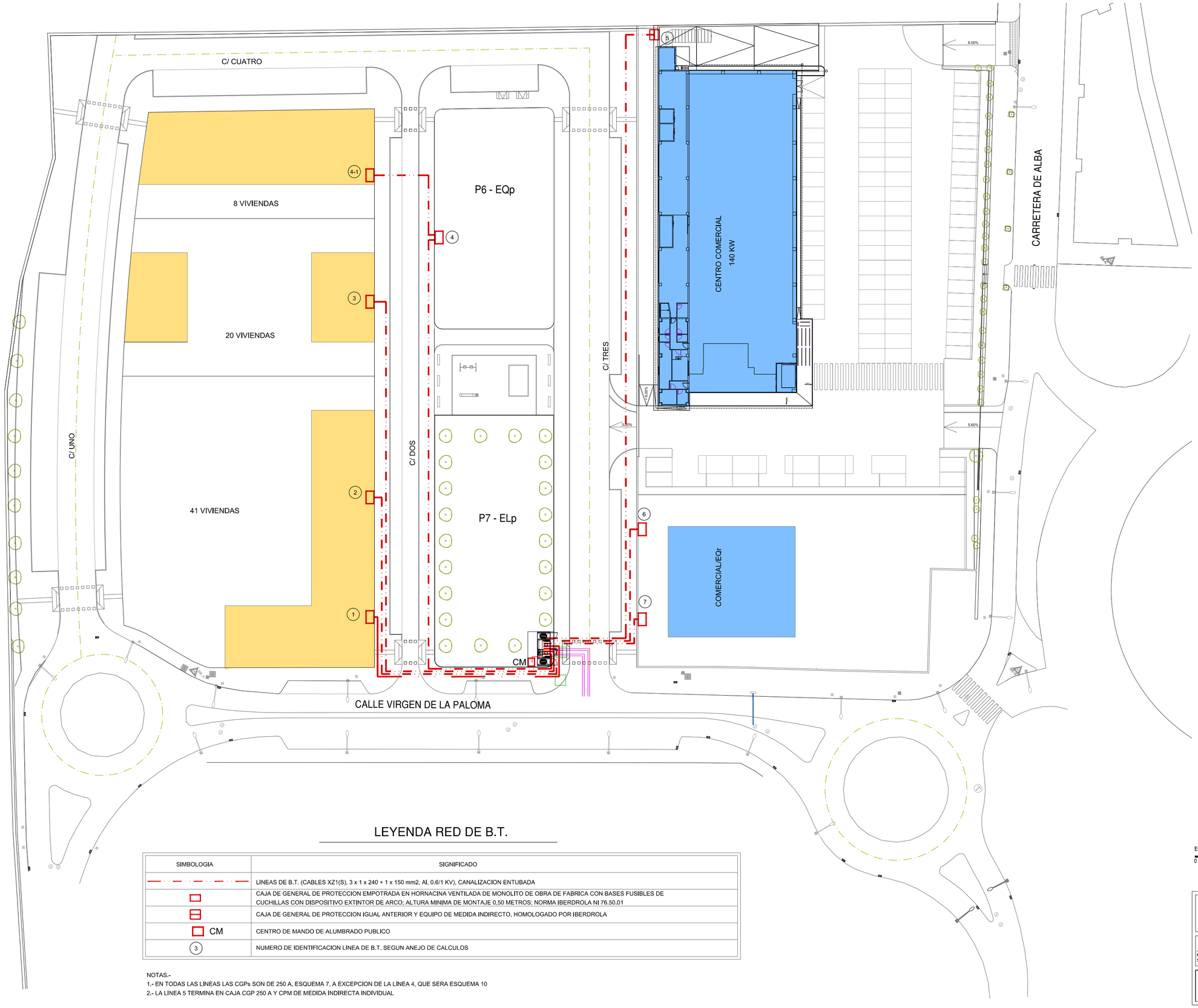
ESCALA
1:500

ESQUEMA INSTALACIÓN ALUMBRADO PÚBLICO

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC



LEYENDA RED DE B.T.

SIMBOLOGIA	SIGNIFICADO
	LINEAS DE B.T. (CABLES XZ1(S), 3 x 1 x 240 + 1 x 150 mm2, Al, 0.6/1 KV), CANALIZACION ENTUBADA
	CAJA DE GENERAL DE PROTECCION EMPOTRADA EN HORNACINA VENTILADA DE MONOLITO DE OBRA DE FABRICA CON BASES FUSIBLES DE CUCHILLAS CON DISPOSITIVO EXTINTOR DE ARCO; ALTURA MINIMA DE MONTAJE 0,50 METROS; NORMA IBERDROLA NI 76.50.01
	CAJA DE GENERAL DE PROTECCION IGUAL ANTERIOR Y EQUIPO DE MEDIDA INDIRECTO, HOMOLOGADO POR IBERDROLA
CM	CENTRO DE MANDO DE ALUMBRADO PUBLICO
3	NUMERO DE IDENTIFICACION LINEA DE B.T. SEGUN ANEJO DE CALCULOS

NOTAS.-
1.- EN TODAS LAS LINEAS LAS CGPs SON DE 250 A, ESQUEMA 7, A EXCEPCION DE LA LINEA 4, QUE SERA ESQUEMA 10
2.- LA LINEA 5 TERMINA EN CAJA CGP 250 A Y CPM DE MEDIDA INDIRECTA INDIVIDUAL

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
E4.1

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

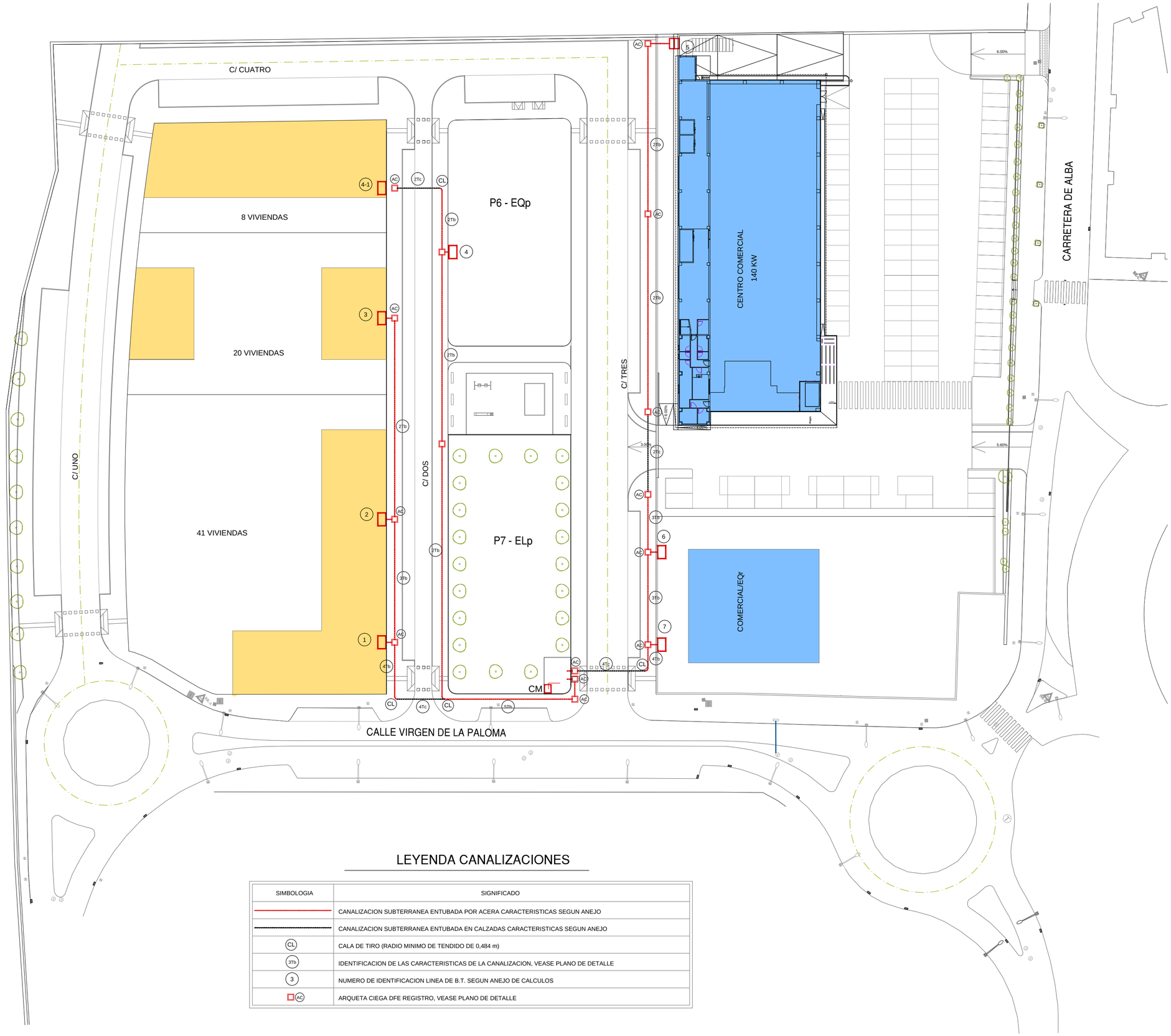
ESCALA
1:500

ESQUEMA INSTALACIÓN SUMINISTRO ELÉCTRICO

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC



LEYENDA CANALIZACIONES

SIMBOLOGIA	SIGNIFICADO
———	CANALIZACION SUBTERRANEA ENTUBADA POR ACERA CARACTERISTICAS SEGUN ANEJO
- - - -	CANALIZACION SUBTERRANEA ENTUBADA EN CALZADAS CARACTERISTICAS SEGUN ANEJO
(CL)	CALA DE TIRO (RADIO MINIMO DE TENDIDO DE 0,484 m)
(3Tb)	IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS DE LA CANALIZACION, VEASE PLANO DE DETALLE
(3)	NUMERO DE IDENTIFICACION LINEA DE B.T. SEGUN ANEJO DE CALCULOS
□ (AC)	ARQUETA CIEGA DFE REGISTRO, VEASE PLANO DE DETALLE

E 1:500

10 20

N

PLANO Nº
E4.2

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

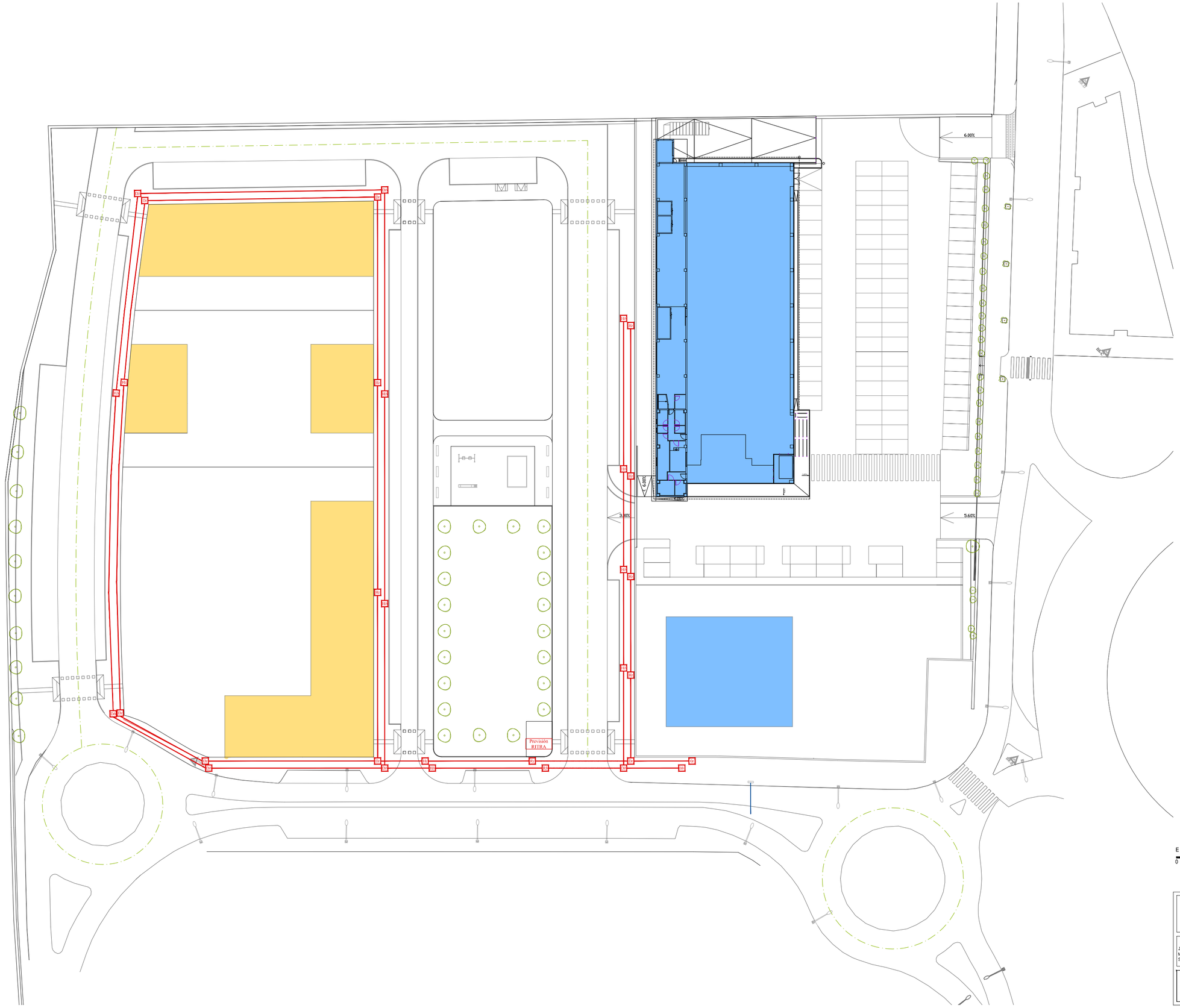
ESCALA
1:500

ESQUEMA INSTALACIÓN SUMINISTRO ELÉCTRICO

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC



LEYENDA DE TELECOMUNICACIONES	
	Dos tubos de PE corrugados de 63/125 mm. en prisma de canalización de 45 cm de ancho
	Cuatro tubos de PE corrugado de 63/125 mm en prisma de 45 cm de ancho (disponeis en filas de dos)
AS	Arqueta "cero" tipo DF clase "C" (50 x 109 x 100 cm) del STDP
AS	Arqueta "cero" tipo DF clase "C" (50 x 109 x 100 cm) del TBA
AS	Arqueta anclada al RITRA tipo DF clase "C" (50 x 109 x 100 cm) del STDP
AS	Arqueta anclada al RITRA tipo DF clase "C" (50 x 109 x 100 cm) del TBA
A	Arqueta tipo DF clase "C" (50 x 109 x 100 cm) del STDP
A	Arqueta tipo DF clase "C" (50 x 109 x 100 cm) del TBA
B	Arqueta tipo HF clase "B" (70 x 80 x 82 cm) del STDP
B	Arqueta tipo HF clase "B" (70 x 80 x 82 cm) del TBA

ACRÓNIMO	SIGNIFICADO
STDP	SERVICIO DE TELEFONÍA DISPONIBLE AL PÚBLICO
TBA	SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES DE BANDA ANCHA
RITRA	RECINTO DE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIÓN PARA REDES DE ACCESO
PE	POLIETILENO

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
E5

ESTUDIO DE DETALLE UNC-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

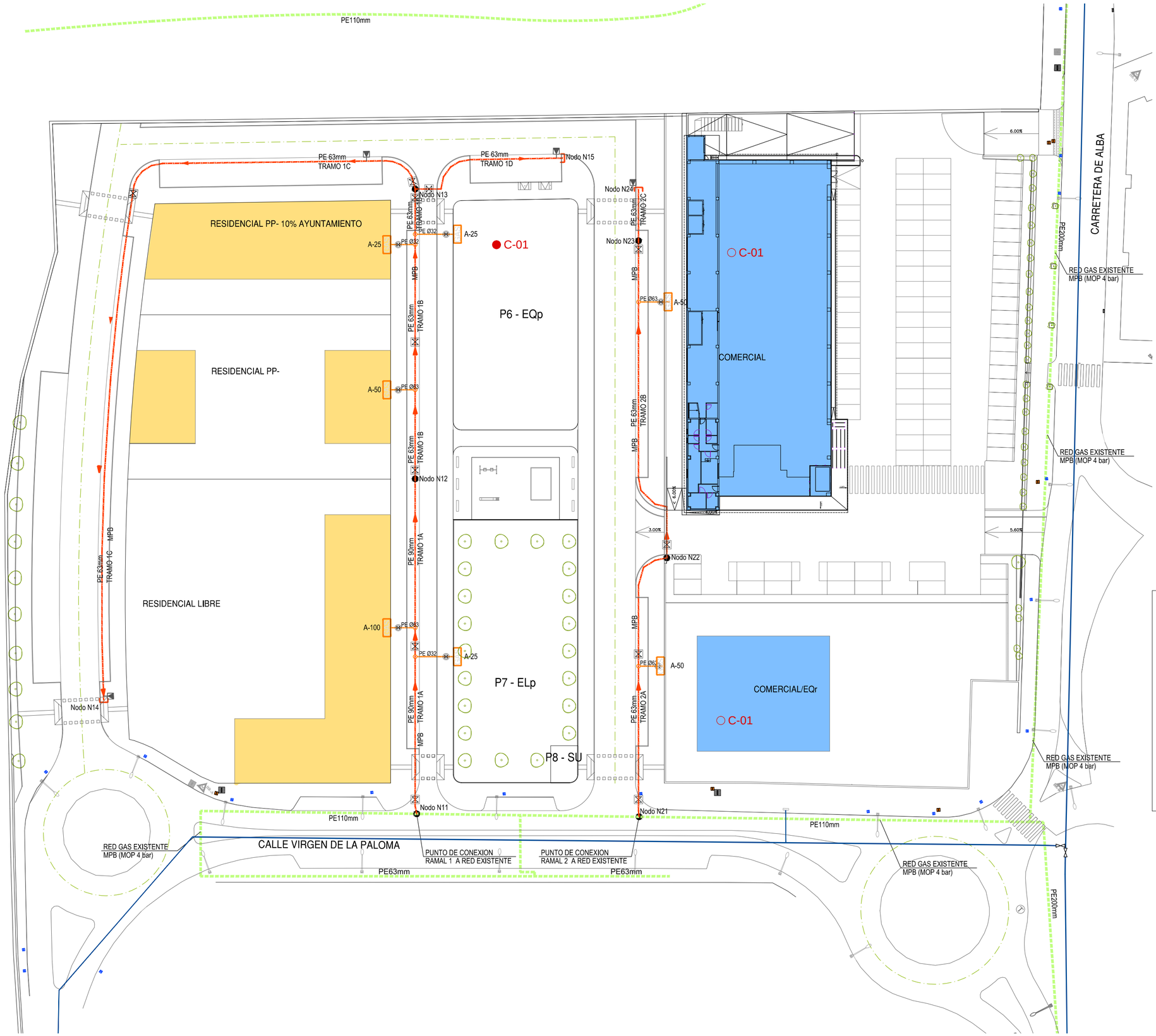
ESCALA
1:500

ESQUEMA INSTALACIÓN TELECOMUNICACIONES

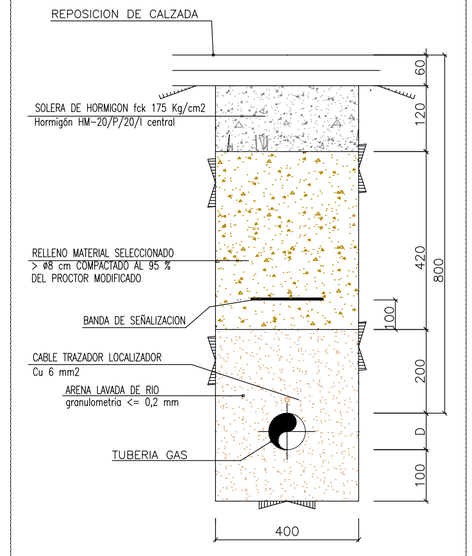
PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC



SECCION TIPO ZANJA, TUBERIA DE GAS DISTRIBUCION



LEYENDA DE RED DE GAS NATURAL

PE / MPB	RED EXTERIOR EXISTENTE GAS NATURAL PE (Ø63-110-200 mm) / MPB
	VÁLVULA DE LINEA CON VENTEO EN ARQUETA PARA CORTE DE RAMAL
	PUNTO DE VENTEO
PE90-63 MPB	RED SECUNDARIA DE GAS NATURAL PE (Ø90 o Ø63 mm) / MPB SDR 11 SEGUN UNE 53.333
	NODO DE CONEXION EN RAMALES
	TAPON DE EXTREMO FIN DE TUBERIA (futuras conexiones)
PE Ø63	PREVISION DE ACOMETIDA INDIVIDUAL GAS, A RED DISTRIBUCION Ø90 TUBERIA PE63, Y LLAVE DE CORTE, HASTA ARMARIO REGULADOR
PE Ø32	PREVISION DE ACOMETIDA INDIVIDUAL GAS, A RED DISTRIBUCION Ø63 TUBERIA PE32, Y LLAVE DE CORTE, HASTA ARMARIO REGULADOR
GAS	PREVISION DE ARMARIO REGULACION MPB-MPA, TIPO A-25, 50, 100, CAUDALES 25-50-100 m3/h

E 1:500
0 10 20

N

PLANO Nº
E6

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UNC-16
DEL PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES
CARRETERA DE ALBA, 4
37900 SANTA MARTA DE TORMES
SALAMANCA

FECHA
JULIO 2014
MODIFICADO:
SEPTIEMBRE 2014

ESCALA
1:500

ESQUEMA INSTALACIÓN GAS NATURAL

PROMOTOR:
REGINO GONZÁLEZ BENAYAS
MARÍA ESTRELLA BENITO HERNÁNDEZ
EVA GONZÁLEZ BENITO
SILVIA GONZÁLEZ BENITO

ARQUITECTO
FDO.IGNACIO CHILLON CALLEJO
COLABORADOR: MARINA ANDRÉS LUCAS

ICHC