

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL ZURGUÉN

Ordenación Urbana del Sector Zurguén II del nuevo Plan General de Salamanca

DOCUMENTACIÓN PARA NUEVA APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA VINCULANTE

Salamanca, enero de 2008

Fermín Querol Prieto, arquitecto

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE O.U. DEL ZURGUÉN
DOCUMENTACIÓN PARA NUEVA APROBACIÓN INICIAL. ENERO DE 2008

MEMORIA VINCULANTE

SUMARIO

	página
1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO	
1.1.- Finalidades de la actuación urbanizadora	2
1.2.- Objetivos del Plan Parcial del Zurguén	3
1.3.- Criterios de planeamiento	5
1.4.- Legislación urbanística de Castilla y León	8
2.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
2.1.- Solución adoptada	14
2.2.- Modificaciones en cada Unidad de Actuación	16
2.3.- Nuevos cuadros de Unidades Básicas Residenciales	22
2.4.- Magnitudes globales resultantes	24
2.5.- Ponderación de usos y Aprovechamiento	26
3.- RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS	
3.1.- Sistemas Generales	35
3.2.- Aparcamientos	36
3.3.- Sistema Local de Espacios Libres Públicos	40
3.4.- Sistema Local de Equipamientos	42
ANEJO.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS	

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE O.U. DEL ZURGUÉN
DOCUMENTACIÓN PARA NUEVA APROBACIÓN INICIAL. ENERO DE 2008

MEMORIA VINCULANTE

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

1.1.- FINALIDADES DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Los fines que debían orientar la actuación urbanizadora sobre el sector del Zurguén ya venían contenidos en los textos del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de 1984:

- 1^a.- Desarrollar las determinaciones de ordenación del sector completo, definiendo las características pormenorizadas del uso y edificabilidad residenciales, con previsión de las dotaciones y servicios necesarios para satisfacer las futuras necesidades de la población residente.
- 2^a.- Completar el núcleo urbano actual de la ciudad, aprovechando la oportunidad y las dimensiones del desarrollo propuesto para resolver los problemas e insuficiencias de infraestructura de las áreas urbanas colindantes y del conjunto de la ciudad existente.

3ª.- Posibilitar una integración coherente del desarrollo propuesto en el espacio urbano y comarcal donde se implanta, mitigando los impactos que puede producir en los valores históricos de la ciudad y en el espacio natural de su entorno.

4ª.- Albergar ordenadamente parte del futuro crecimiento del Municipio y de su comarca, posibilitando la oferta pública de suelo urbano residencial, ordenado, urbanizado y equipado, que equilibre la demanda existente.

Estas directrices generales del planeamiento urbano de rango superior se completaron con objetivos y criterios específicos contenidos en el Plan Parcial del Zurguén de 1990 y en la Modificación del mismo de 1995. Estos objetivos y criterios, que se transcriben a continuación, siguen siendo válidos y también han orientado la presente Modificación del Plan Parcial del Zurguén.

1.2.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DEL ZURGUÉN

1º.- Diversificar y flexibilizar la oferta de las distintas formas edificatorias residenciales, para que pueda adaptarse a las múltiples y variables demandas sociales y a las diversas posibilidades de promoción inmobiliaria pública y privada, evitando la segregación social, introduciendo áreas completas con edificación de baja altura, propiciando parcelaciones que permitan la actuación de pequeños constructores y promotores y fomentando la variedad de usos y tipologías urbanas.

- 2º.- Optimizar la rentabilidad social y económica de la inversión, concentrando la edificación en los terrenos más aptos, disminuyendo la extensión y costes de la urbanización y de las infraestructuras, adaptando al máximo la ordenación a la topografía natural de los terrenos y manteniendo amplios espacios libres en su ambiente natural.
- 3º.- En coherencia con el objetivo anterior, obtener densidad suficiente en las áreas edificables, para que los espacios cívicos adquieran relevancia, significación y dimensiones apropiadas para la relación y el contacto ciudadanos.
- 4º.- Los equipamientos de mayor actividad urbana deben contribuir a vitalizar las zonas residenciales, articulando la mezcla de usos que evite la concentración o segregación de funciones en puntos diferenciados y aislados.
- 5º.- Dividir el ámbito del Plan en pequeñas Unidades autónomas de Actuación, no muy superiores a las 1.000 viviendas cada una, que permitan un escalonamiento en las inversiones, en la gestión y en las etapas de ejecución, anticipando la realización de las obras y la oferta más inmediata de los primeros Unidades de Actuación o Polígonos, sin esperar a la ejecución completa de la urbanización prevista en todo el ámbito del Plan.
- 6º.- Articular la comunicación y relación de los nuevos desarrollos con las áreas urbanas circundantes, como los Barrios del Parador, Arrabal, Vistahermosa, La Vega y el Polígono Industrial del Montalvo.

7º.- Se establecerán las aportaciones del Plan Parcial a los Sistemas Generales de la ciudad y especialmente a las infraestructuras de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y comunicación viaria, garantizando en cualquier caso queden cubiertas las propias necesidades generadas por el desarrollo urbano previsto.

1.3.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

La ordenación urbana del Zurguén partió de un modelo de ensanche desagregado en cinco Unidades de Actuación, de forma que cada una de ellas pudiera adquirir su propia entidad y autonomía urbanas, a la vez que el resultado final pueda lograr la integración armoniosa y equilibrada de todas ellas entre sí y con las áreas colindantes, mediante la estructuración jerarquizada de la red viaria del conjunto y la prolongación en continuidad de las vías principales de acceso.

La estructura general de ordenación que determinaba el Plan Parcial del Zurguén de 1990 y la Modificación de 1995 debe mantenerse en sus aspectos esenciales en la presente Modificación. Esta sólo afecta a las Unidades C, D y E, puesto que las Unidades A y B están ya consolidadas y clasificadas como Suelo Urbano, debiendo por tanto regularse por el Plan Parcial de 1995. Hay que extraer del ámbito del Plan Parcial las superficies del cauce del Zurguén y de su zona inundable, que se clasifican en el nuevo Plan General de Salamanca como suelo rústico con protecciones natural y especial. Además hay que proteger la Calzada Romana que discurre entre el Arroyo y la Carretera de Vecinos. Como consecuencia de ello, la Unidad C queda muy reducida e incapacitada para el uso residencial. Las Unidades D y E, además de adaptarse al

nuevo trazado de la Ronda, deberán absorber en lo posible la edificabilidad residencial perdida en el Polígono C. El área ocupada por la Ronda Sur queda asignada por el Plan General al Sistema General viario.

En los planos adjuntos I.1.1 a I.1.4 y en la ficha adjunta se resumen las determinaciones del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca para el Sector Zurguén II, que constituye el ámbito de la presente Modificación

Los criterios técnicos concretos que han orientado cada una de las decisiones de esta Modificación del Plan se expresan y desarrollan a través del texto de esta Memoria vinculante, tratando de que sirvan de justificación a cada una de las correspondientes determinaciones adoptadas.

Ficha N° 36	El Zurguén II	
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Planeamiento asumido
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Compatible: Todos los usos Terciarios excepto G.E.C. Prohibido: Industrial y Terciario G.E.C.
	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	5 plantas y 16,75 mts sin ático ni Bajo Cubierta / 7 plantas y 22,75m en la zona con fachada a la Ronda Sur
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	0,55 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	55 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	40 viv/ha ,descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Es necesario realizar una modificación del Plan Parcial del Zurguén
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20 %
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL <small>(Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)</small>	30 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	La ronda sur de la red arterial de Salamanca	
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN : <ul style="list-style-type: none"> • Se destinará a uso Comercial un mínimo del 5 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La zona del sector situada en colindancia con la Vía de la Plata se destinará al Sistema Local de espacios libres públicos y Sistema Local de equipamientos que pongan en valor dicho elemento histórico y cultural. • La delimitación del sector hacia el arroyo del Zurguén, lindará con la línea de inundación propuesta por la Confederación Hidrográfica del Duero. • La estructura viaria permitirá su prolongación en el Área de Los Claudios. 		
CONDICIONES INDICATIVAS	Se seguirán las pautas de la zonificación propuestas por el antiguo plan parcial	

1.4.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE CASTILLA Y LEÓN

El vigente Plan Parcial de Zurguén de 1995, se formó de acuerdo con la legislación urbanística estatal imperante en aquella fecha, esencialmente constituida por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26-06-92 y el Reglamento de Planeamiento, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio.

En 1998 entró en vigor la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de La Comunidad de Castilla y León. Del año siguiente es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. El día 02-03-04 entró en vigor el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que la desarrolla, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. Recientemente, dicho Reglamento ha sido modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre de la Consejería de Fomento. También recientemente se ha publicado la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, aprobada por Orden FOM/1572/2006 de 27 de septiembre.

La presente Modificación del Plan Parcial del Zurguén debe ajustarse al régimen de la nueva legislación urbanística autonómica, según se prescribe en el apartado 3 de la Disposición Transitoria 6ª de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El apartado 3 de la misma Disposición Transitoria 6ª del Reglamento añade que cualquier modificación de los instrumentos de planeamiento o de gestión urbanística deberá ajustarse a lo previsto en la Ley 5/1999 y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A continuación se relacionan a título no exhaustivo los principales preceptos de la legislación autonómica a los que debe adaptarse la presente Modificación del Plan Pacial del Zurguén:

- ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

Art. 9 de la LUCyL
Art.5, 3, b, 4º y 17 del RUCyL

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. Las construcciones e instalaciones de nueva planta deberán ser coherentes con dichas características de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

- SOSTENIBILIDAD

Art. 36,1 de la LUCyL
Art.5, 3, b del RUCyL

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria. A tal efecto, en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 70 viviendas ó 10.000 metros cuadrados por hectárea, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.

- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 36,2 de la LUCyL
Art.5, 3, b, 4º del RUCyL

El planeamiento asumirá como objetivo la protección del medio ambiente y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para la conservación y en su caso recuperación de condiciones ambientales adecuadas:

- CALIDAD URBANA

Art. 38, 1 y 3 de la LUCyL
Art.5, 3, b, 6º y 103, b, 3º del RUCyL

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, respetando los módulos y criterios que se señalan reglamentariamente:

Vías públicas:

Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

Servicios urbanos:

Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios

Espacios libres públicos:

Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales.

Equipamientos:

Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

- COHESIÓN SOCIAL

Art. 38, 2 de la LUCyL
Art.5, 3, b, 2º del RUCyL

A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.

- DISEÑO URBANO

Art. 38, 3 de la LUCyL
Art. 103, b, 3º del RUCyL

Se respetarán las siguientes normas de diseño urbano:

- Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.
- En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones.
- En suelo urbanizable, la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

- EQUIDISTRIBUCIÓN

Art. 39 de la LUCyL
Art.5, 3, e del RUCyL

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística, utilizando para ello el aprovechamiento medio, coeficiente que se establecerá en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

El aprovechamiento lucrativo total del sector se obtendrá sumando todos los aprovechamientos lucrativos que el planeamiento permita, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.

Los aprovechamientos se expresarán siempre en metros cuadrados construibles en el uso predominante, y para ello el planeamiento fijará los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los demás que se permitan, en función de las circunstancias del Municipio y del sector.

De la superficie total del sector se deducirá la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local, salvo las que hayan sido adquiridas por las Administraciones públicas por expropiación u otras formas onerosas.

- RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Art. 87,1 del RUCyL

El artículo 87, 1 del Reglamento de Urbanismo, según la modificación introducida por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, expresa la proporción de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas de protección pública. En suelo urbanizable delimitado dicha proporción debe ser al menos del 20 por ciento y no superior al 80 %. El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Ficha nº 36) eleva al 30 % dicha proporción mínima o índice de Integración social para el Sector del Zurguén II

2.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

2.1.- SOLUCIÓN ADOPTADA

2.1.1.- ADAPTACIÓN AL NUEVO TRAZADO DE LA RONDA SUR

El nuevo trazado de la Ronda Sur de la Red Arterial de Salamanca, cuya ejecución ha sido recientemente finalizada, ha sido incorporado a la cartografía manejada en esta Modificación del Plan Parcial del Zurguén, con señalamiento de la nueva zona de dominio público y de las nuevas líneas límite de edificaciones, diferenciando entre las separadas 50 metros de la arista exterior de la calzada del tronco de la Ronda y las separadas a 25 metros de los ramales laterales de acceso.

Estas nuevas áreas de uso y defensa de la carretera afectan en mayor o menor medida a la ordenación detallada prevista en el Plan Parcial vigente para las Unidades de Actuación "D" y "E", colindantes con la Ronda.

En la Unidad de Actuación "D" se remodelan las manzanas compactas RmD-01 y RmD-07 de igual forma a sus simétricas de la Unidad de Actuación B ya urbanizada y edificada.. Se ajustan las configuraciones de los espacios libres públicos colindantes con la Ronda en dicha Unidad de Actuación para que no sobrepasen la zona de dominio público de la carretera.

En la Unidad de Actuación "E", el nuevo trazado de la Ronda afecta notablemente a las dos Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar anteriormente señaladas con los símbolos RuE-01 y RuE-09, que hay que suprimir, por quedar en su totalidad incluidas dentro de la línea límite de edificación del nuevo trazado de la carretera. Se sustituyen por espacios libres públicos que no rebasan la zona de dominio público de la nueva Ronda.

2.1.2.- PROTECCIÓN DE LA CALZADA ROMANA

Los hallazgos arqueológicos de la calzada romana Vía de la Plata, que discurre a través de las Unidades "C" y "D" del Zurguén obligan a modificar la ordenación prevista en dichas Unidades de Actuación, con el fin de preservar y proteger dicho elemento histórico.

La reconstrucción del trazado de dicha Calzada a partir de las diversas catas arqueológicas realizadas hasta la fecha pone de manifiesto, que la misma discurre bajo terrenos a ocupar no sólo por los viales de la urbanización prevista en la ordenación del Polígono "C" prevista en el Plan parcial de 1995, sino también bajo al menos cuatro de sus manzanas compactas de vivienda multifamiliar y atraviesa por su mitad una parcela de equipamiento escolar.

2.1.3.- PROTECCIÓN DEL CAUCE Y RIBERAS DEL ARROYO

Pero la modificación más radical, surgida durante la Revisión/Adaptación del Plan General, consiste en la inviabilidad total de la Unidad de Actuación "C", a causa de la clasificación como suelo no urbanizable protegido del cauce del Zurguén y de sus riberas inundables, conforme al dictamen emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero. La estrecha franja que queda entre la Carretera de Vecinos y la Ribera inundable, por la que también discurre la Calzada Romana, sólo resulta apta para espacio libre público.

Esta disminución de la capacidad residencial en la Unidad "C" sólo se puede compensar parcialmente con un aumento de la edificabilidad y densidad residenciales de las Unidades de Actuación "D y "E".

2.2.- MODIFICACIONES EN CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN

El presente Plan Parcial del Sector Zurguén II propone la división del ámbito de planeamiento en dos Unidades de Actuación D y E, continuando con la nomenclatura que se ha venido manteniendo en las sucesivas revisiones de los planes del Zurguén. Ello resulta coherente con el objetivo inicial de dividir el ámbito del Plan en Unidades no muy superiores a las 1.000 viviendas cada una, que permitan un escalonamiento en las inversiones, en la gestión y en las etapas de ejecución, anticipando la realización de las obras y la oferta más inmediata de los primeros Polígonos, sin esperar a la ejecución completa en todo el ámbito del Plan. No obstante si la Junta de Castilla y León y el

Ayuntamiento de Salamanca lo estiman oportuno, cabe la posibilidad de agrupar ambas Unidades en una sola a efectos de una Actuación Urbanística conjunta

A continuación se detallan para cada una de las tres Unidades de Actuación que se modifican del Plan Parcial del Zurguén de 1995 los cambios que se proponen respecto a configuración, superficie, tipología, o aprovechamiento de sus Unidades Básicas Residenciales o manzanas anteriormente determinadas.:

Unidad de Ejecución “C”

Se suprime totalmente dicha Unidad de Actuación que queda reducida a una estrecha franja de terreno entre la Carretera de Vecinos y el Arroyo asignada al sistema local de espacios libres públicos de la Unidad D. Dentro de ella, se determina una Protección Integral de los restos y trazas de la Calzada Romana. Siguiendo una de las directrices del Plan General también se establece una reserva de suelo EqD-9, de 4.890 M2 de superficie, para equipamiento de titularidad pública destinado a poner en valor dicho elemento histórico y cultural.

Unidad de Ejecución “D”

- Se recortan las superficies de suelo de las dos Unidades RmD-01 y RmD-07, igualándolas con sus simétricas de la Unidad de Actuación B, con objeto de mantenerlas dentro de las líneas límite de edificación marcadas en el nuevo trazado de la Ronda Sur de la Red Arterial de Salamanca.

- Las catorce unidades básicas señaladas con el acrónimo Rm, con una capacidad total de 1.074 viviendas, responden a la tipología de Manzana compacta intensiva definida en la Ordenanza 1ª de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca. Un 6 % de la edificabilidad de las mismas se destina a usos comerciales. El 94 % restante se destina a Viviendas de Protección Pública: 880 adscritas al régimen general y las 194 restantes al régimen de “Vivienda Joven”.

- Se establecen cuatro Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar RuD con capacidad para 108 viviendas libres. Se reduce de 1,00 a 0,70 m²/M² el coeficiente de edificabilidad de las mismas.

- Se establecen ocho reservas de suelo para el Sistema de Espacios Libres Públicos, cinco destinadas a áreas de juego, un área central peatonal y otros dos espacios ajardinados, el mayor de los cuales se sitúa junto a la Calzada Romana.

- Se reservan siete parcelas señaladas con los símbolos EqD-1 a EqD-7, de distintas superficies y edificabilidades, asignadas al Sistema Local de Equipamientos, todas ellas de titularidad pública, sin especificación de usos concretos detallados.

- Se aumenta a 11,00 metros el ancho de las calles que antes era de 10 metros.

- En el artículo 69 de las Ordenanzas Regulatoras se regulan las alturas de las manzanas residenciales con el siguiente texto:

La altura máxima de edificación en las Manzanas Compactas Intensivas de vivienda multifamiliar será de 16,75 metros, que se podrá elevar a 22,75 metros sólo en las dos manzanas RmD-01 y RmD-08. Sobre dicha altura sólo se permitirá

los elementos aislados de las instalaciones generales del edificio que tengan que situarse por encima de la última planta, tales como Cuartos de maquinaria de aparatos elevadores, Depósitos, Escaleras de acceso a los mismos, o a la cubierta, etc. No obstante, las fachadas de los edificios que den frente a calles peatonales de anchura inferior a 11 metros de ancho deberán retranquearse en su planta más alta, a fin de dar cumplimiento a lo preceptuado en el Artículo 103, b, 3º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de forma que en cada fachada no se supere la altura de edificación en más de tres medios de su distancia a la fachada más próxima.

- En el artículo 70 de las Ordenanzas Regulatoras, también se regulan las plantas de edificación:

El número máximo de plantas de edificación en las Manzanas Compactas Intensivas de vivienda multifamiliar será de cinco, que se podrá elevar a siete en las dos manzanas RmD-01 y RmD-08, quedando prohibidas todas las plantas adicionales de ático retranqueado o de aprovechamiento bajo la cubierta, sobre el número de plantas establecido. Sin embargo, no computarán como planta los elementos aislados de las instalaciones señalados en el artículo anterior.

- La altura y número de plantas de las edificaciones se computarán según los criterios establecidos en las Ordenanzas del planeamiento anterior del Zurguén, transcritos en el artículo 57 de las Ordenanzas anejas, que prevalecerán sobre los criterios de medición establecidos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, con el fin de preservar la homogeneidad con las Unidades de Actuación ya ejecutadas.

Unidad de Ejecución "E"

- Se suprimen las Agrupaciones de Vivienda Unifamiliar anteriormente designadas como RuE-01 y RuE-09, por invadir la zona de servidumbre del nuevo trazado de la Ronda Sur de la Red Arterial, sobre las que se implanta un nuevo espacio libre público no edificable LrE-2.
- Se establecen once Agrupaciones de Bloques Abiertos de Vivienda Multifamiliar, señalados con los símbolos RbE-01 a RbE-11, con un índice de edificabilidad de 2,70 m²/M² y una capacidad total de 1.220 viviendas. Esta tipología coincide con la que regula la Ordenanza 4^a de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca de enero de 2007. Un 6 % de la edificabilidad de las mismas se destina a usos comerciales. El 94 % restante se destinará a Viviendas de Protección Pública: 880 adscritas al régimen general y las 340 restantes al régimen de "Vivienda Joven".
- Se aumenta a 11,00 metros el ancho de las calles que antes era de 10 metros.
- Se introduce un nuevo capítulo en las Ordenanzas Reguladoras que regula específicamente la edificación de los Bloques Abiertos, de conformidad con la Ordenanza 4^a de las Normas Urbanísticas del Plan General de Salamanca, con algunas particularidades. La altura máxima de edificación en todas las Agrupaciones de Bloques abiertos de vivienda multifamiliar será de 16,75 metros, medida según los criterios establecidos en el artículo 57 de las Ordenanzas anejas. Sobre dicha altura sólo se permitirá los elementos aislados de las instalaciones generales del edificio que tengan que situarse por encima de la última planta, tales como Cuartos de maquinaria de aparatos elevadores, Depósitos, Escaleras de acceso a los mismos, o

- a la cubierta, etc. El número máximo de plantas de edificación en las Agrupaciones de Bloques abiertos de vivienda multifamiliar será de cinco, quedando prohibidas todas las plantas adicionales de ático retranqueado o de aprovechamiento bajo la cubierta, sobre el número de plantas establecido. Sin embargo, no computarán como planta los elementos aislados de las instalaciones señalados en el artículo anterior
- La separación entre los bloques será superior a los dos tercios de su altura, de acuerdo con lo preceptuado en el Artículo 103, b, 3º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El número máximo de plantas de edificación en los Bloques abiertos de vivienda multifamiliar será de cinco, quedando prohibidas todas las plantas adicionales de ático retranqueado o de aprovechamiento bajo la cubierta, sobre el número de plantas establecido. Sin embargo, no computarán como planta los elementos aislados de las instalaciones señalados en el artículo anterior.
 - Se establecen cuatro Agrupaciones de Vivienda unifamiliar designadas con los símbolos RuE-01 a RuE-04, con un índice de edificabilidad de 0,70 m²/M² y una capacidad total de 90 viviendas.
 - Dentro del Sistema Local de Espacios Libres Públicos, con una superficie total de 46.800 M², se establecen 3 Áreas de Juego LrE, un Área Peatonal LpE y 3 Áreas ajardinadas LjE.
 - Dentro del Sistema Local de Equipamientos, se establecen 7 parcelas para equipamientos de titularidad pública, sin especificación de usos concretos detallados. Resultan así las parcelas EqE-1 a EqE-7, de distintas superficies y edificabilidades

2.3.- NUEVOS CUADROS DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

En los cuadros que se transcriben a continuación de las dos Unidades de Actuación que se establecen en el nuevo Sector Zurguén II se expresan, para cada Manzana o Agrupación, su nueva edificabilidad total, la edificabilidad que corresponde al uso específico de vivienda, el número máximo de viviendas que se propone dentro de dicha edificabilidad, y la superficie media resultante de las viviendas de cada Unidad Básica.

UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"								
TIPOLOGÍA URBANA	SÍMBOLO UNIDAD BÁSICA	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC m2/M2.	SUPERFICIE MÁXIMA TOTAL EDIFICABLE m2	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE DE VIVIENDAS		NÚMERO MÁXIMO DE VIVIEND.	SUPERF. MEDIA DE LAS VIVIEND. M2
					Prop. %	Superficie m2		
Manzanas Compactas Intensivas de vivienda multifamiliar	RmD-01	1.788,89	4,50	8.050,00	94	7.567,00	85	89,02
	RmD-02	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-03	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-04	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	51	127,17
	RmD-05	1.650,00	4,00	6.600,00	94	6.204,00	70	88,62
	RmD-06	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08
	RmD-07	2.418,00	4,00	9.672,00	94	9.091,68	72	126,27
	RmD-08	2.100,00	4,50	9.450,00	94	8.883,00	99	89,73
	RmD-09	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-10	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-11	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08
	RmD-12	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08
	RmD-13	1.200,00	4,00	4.800,00	94	4.512,00	50	90,24
	RmD-15	2.400,00	4,00	9.600,00	94	9.024,00	71	127,10
	SUMAS O MEDIAS		27.056,89	4,07	110.172,00	94	103.561,68	1.074
Agrupaciones de vivienda unifamiliar	RuD-01	4.400,00	0,70	3.080,00	100	3.080,00	24	128,33
	RuD-02	4.000,00	0,70	2.800,00	100	2.800,00	22	127,27
	RuD-03	3.100,00	0,70	2.170,00	100	2.170,00	16	135,63
	RuD-04	8.300,00	0,70	5.810,00	100	5.810,00	46	126,30
SUMAS O MEDIAS		19.800,00	0,70	13.860,00	100	13.860,00	108	128,33
Total o media de la Unidad de Actuación D		46.856,89	2,65	124.032,00	95	117.421,68	1.182	99,34

UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"								
TIPOLOGÍA URBANA	SÍMBOLO UNIDAD BÁSICA	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC m2/M2.	SUPERFICIE MÁXIMA TOTAL EDIFICABLE m2	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE DE VIVIENDAS		NÚMERO MÁXIMO DE VIVIEND.	SUPERF. MEDIA DE LAS VIVIEND. M2
					Prop. %	Superficie m2		
Agrupaciones de bloques abiertos de vivienda multifamiliar	RbE-01	4.300,00	2,70	11.610,00	94	10.913,40	88	124,02
	RbE-02	4.340,00	2,70	11.718,00	94	11.014,92	123	89,55
	RbE-03	4.590,00	2,70	12.393,00	94	11.649,42	130	89,61
	RbE-04	4.000,00	2,70	10.800,00	94	10.152,00	82	123,80
	RbE-05	4.900,00	2,70	13.230,00	94	12.436,20	138	90,12
	RbE-06	4.590,00	2,70	12.393,00	94	11.649,42	130	89,61
	RbE-07	4.340,00	2,70	11.718,00	94	11.014,92	123	89,55
	RbE-08	4.300,00	2,70	11.610,00	94	10.913,40	122	89,45
	RbE-09	4.300,00	2,70	11.610,00	94	10.913,40	88	124,02
	RbE-10	4.000,00	2,70	10.800,00	94	10.152,00	114	89,05
	RbE-11	4.000,00	2,70	10.800,00	94	10.152,00	82	123,80
SUMAS ○ MEDIAS		47.660,00		128.682,00		120.961,08	1.220	
			2,70		94			99,15
Agrupaciones de vivienda unifamiliar	RuE-01	5.900,00	0,70	4.130,00	100	4.130,00	32	129,06
	RuE-02	2.400,00	0,70	1.680,00	100	1.680,00	14	120,00
	RuE-03	3.000,00	0,70	2.100,00	100	2.100,00	16	131,25
	RuE-04	5.300,00	0,70	3.710,00	100	3.710,00	28	132,50
SUMAS ○ MEDIAS		16.600,00		11.620,00		11.620,00	90	
			0,70		100			129,11
Total o media de la Unidad de Actuación E		64.260,00		140.302,00		132.581,08	1.310	
			2,18		94			101,21

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SÍMBOL	UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC. m2/M2	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE m2	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE DE VIVIENDAS		NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	SUPERF. MEDIA VIVIEN. m2
						Prop. %	Superficie m2		
Manzanas compac. intensivas de vivienda multifamiliar	RmD	D	27.056,89	4,07	110.172,00	94	103.561,68	1.074	96,43
Agrupaciones de Bloques abiertos de vivienda multifamiliar	RbE	E	47.660,00	2,70	128.682,00	94	120.961,08	1.220	99,15
Subtotales o medias			74.716,89	3,19	238.854,00	94	224.522,76	2.294	97,87
Agrupaciones de viviendas unifamiliares	RuD	D	19.800,00	0,70	13.860,00	100	13.860,00	108	128,33
	RuE	E	16.600,00	0,70	11.620,00	100	11.620,00	90	129,11
Subtotal o medias			36.400,00	0,70	25.480,00	100	25.480,00	198	128,69
TOTALES O MEDIAS DEL SECTOR			111.116,89	2,38	264.334,00	95	250.002,76	2.492	100,32

2.4.- MAGNITUDES GLOBALES RESULTANTES

En el siguiente cuadro se expresa el aumento del número de viviendas propuesto en cada Unidad de Ejecución y la proporción que este aumento significa en relación con el número de viviendas previsto anteriormente para cada Unidad de Actuación en el Plan Parcial vigente de 1995.

VARIACIÓN DEL Nº DE VIVIENDAS EN CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Nº DE VIVIENDAS QUE RESULTA	Nº DE VIVIENDAS DEL PLAN DE 1995	VARIACIÓN EN EL Nº DE VIVIENDAS
C	0	810	- 810
D	1.182	1.151	+ 31
E	1.310	639	+671
TOTALES	2.492	2.600	-108

Esta Modificación aumenta en 138 el número de viviendas multifamiliares y disminuye en 246 el de viviendas unifamiliares, que arroja una minoración total de 108 viviendas en la capacidad del Plan Parcial del Zurguén de 1995. No obstante si, como veremos posteriormente, pueden duplicarse las 534 viviendas asignadas a Protección Pública en el régimen de "Vivienda Joven", resultaría un aumento de 672 viviendas multifamiliares (138+534) y un saldo global positivo de 426 viviendas (672-246).

Si calculamos la densidad de población del Sector Zurguén II deduciendo de su superficie total (551.438,89 M2) el área ocupada por el Sistema General de la Ronda Sur (70.716 M2) se obtiene la siguiente cifra:

$$\frac{2.492 \text{ viviendas}}{48,072289 \text{ hectáreas}} = 51,84 \text{ viviendas / hectárea}$$

Esta densidad de población se encuentra comprendida entre los límites máximo (55 viv./ Ha) y mínimo (40 viv./ Ha) fijados en el nuevo Plan General de Salamanca, de conformidad con el artículo 86, 3, a, 1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

VARIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA QUE RESULTA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA DEL PLAN DE 1995	VARIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
C	0,00 m2	77.525 m2	- 77.525,00 m2
D	124.032,00 m2	116.320 m2	+ 7.712,00 m2
E	140.302,00 m2	72.900 m2	+ 67.402,00 m2
TOTALES	264.334,00 m2	266.745 m2	- 2.411,00 m2

La Modificación produce una disminución de 2.411,00 m² en la edificabilidad lucrativa del Sector (desde la cifra anterior de 266.745 m² hasta una nueva cifra de 264.334,00 m²) que representa una minoración del 0,9 %.

La edificabilidad lucrativa resultante de 264.334,00 m² dividida entre la superficie neta de 480.722,89 M² antes calculada arroja una densidad de edificación de 0,5499 m²/M² poco inferior a la cifra máxima de 0,55 m²/M² que establece el Plan General de Salamanca y muy por debajo de la de 10.000 m²/Ha fijada en el artículo 86, 2, c, 1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

$$\frac{264.334,00 \text{ m}^2}{480.722,89 \text{ M}^2} = 0,5499 \text{ m}^2/\text{M}^2$$

También disminuye la edificabilidad destinada a viviendas que desde 256.438,00 m² hasta 250.002,76 m² disminuye en 6.435,24 m², equivalente al 2,51 %.

2.5.- PONDERACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTO

Según la definición establecida en la Disposición Adicional Única, apartado c), número 1º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, "Uso predominante" es el característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo. La forma de determinar el aprovechamiento de los sectores del suelo urbanizable se regula en el artículo 107 del texto reglamentario, aplicando a cada uno de los usos lucrativos permitidos los coeficientes de ponderación entre los mismos definidos en el artículo 102.

Dentro de la Zona Residencial del Sector Zurguén II, se contemplan tres tipologías urbanas: Vivienda multifamiliar en manzana compacta, Vivienda multifamiliar en bloque abierto y Agrupaciones de Vivienda unifamiliar. Dentro de de las Manzanas compactas intensivas y de los Bloques abiertos de Vivienda Multifamiliar, una edificabilidad mínima del 6 % se asigna a uso comercial

El índice de integración social indica la proporción de la superficie edificable de las viviendas que debe destinarse a Viviendas con Protección Pública. Dicho índice, que según el artículo 87 del R.U.C.y L debe alcanzar un mínimo del 20 % en los suelos urbanizables delimitados, se eleva al 30 % por el Plan General de Salamanca en el caso del Zurguén. La Junta de Castilla y León, como administración titular de la mayor parte de los terrenos, y el Ayuntamiento de Salamanca, como administración receptora de aprovechamiento, han manifestado su intención de asignar al régimen de protección pública la totalidad de las viviendas que les puedan corresponder en la actuación sobre el Sector del Zurguén. Por ello se asignan al régimen de Protección Pública las 2.294 viviendas multifamiliares previstas en este Plan, quedando sólo como viviendas libres las 198 viviendas unifamiliares.

Dentro de las viviendas de protección pública deben distinguirse también, según la Disposición Final Primera del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, la Vivienda Joven contemplada y definida en el mismo. El número de estas no debe ser superior al 25 % del total de viviendas protegidas, ni al 40 % del número de viviendas totales del Sector, según las Disposiciones Finales Primera y Segunda del mismo Decreto. El artículo 102 del R.U.C.y L obliga a asignar coeficientes de ponderación para cada régimen de protección pública previsto.

En los siguientes cuadros se proponen para cada Unidad de Actuación las unidades básicas en que se ubican las Viviendas de Protección Pública, en el régimen General y en el régimen de Vivienda Joven.

ADIGNACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LA UNIDAD "D"	SÍMBOLO UNIDAD BÁSICA	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC. m2/M2.	SUPERFICIE MÁXIMA TOTAL EDIFICABLE m2	SUPERF. MÁXIMA EDIFICABLE DE VIVIENDAS		NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	SUPERF. MEDIA DE LAS VIVIEN. M2
					Prop. %	Superficie m2		
Viviendas de Protección Pública Régimen general	RmD-01	1.788,89	4,50	8.050,00	94	7.567,00	85	89,02
	RmD-02	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-03	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-05	1.650,00	4,00	6.600,00	94	6.204,00	70	88,62
	RmD-06	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08
	RmD-08	2.100,00	4,50	9.450,00	94	8.883,00	99	89,73
	RmD-09	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-10	2.150,00	4,00	8.600,00	94	8.084,00	90	89,82
	RmD-11	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08
	RmD-12	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	72	90,08
RmD-13	1.200,00	4,00	4.800,00	94	4.512,00	50	90,24	
Subtotal		20.513,89	4,09	84.000,00	94	78.960,00	880	89,73
Viviendas de Protección Pública Vivienda Joven	RmD-04	1.725,00	4,00	6.900,00	94	6.486,00	51	127,17
	RmD-07	2.418,00	4,00	9.672,00	94	9.091,68	72	126,27
	RmD-14	2.400,00	4,00	9.600,00	94	9.024,00	71	127,10
Subtotal		6.543,00	4,00	26.172,00	94	24.601,68	194	126,81
TOTALES EN UNIDAD "D"		27.056,89	4,07	110.172,00	94	103.561,68	1.074	96,43

ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LA UNIDAD "E"	SÍMBOLO UNIDAD BÁSICA	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC. m2/M2.	SUPERFICIE MÁXIMA TOTAL EDIFICABLE m2	SUPERF. MÁXIMA EDIFICABLE DE VIVIENDAS		Nº MÁXIMO DE VIV.	SUPERF. MEDIA DE LAS VIVIEN. M2
					Prop. %	Superficie m2		
Viviendas de Protección Pública Régimen General	RbE-02	4.340,00	2,70	11.718,00	94	11.014,92	123	89,55
	RbE-03	4.590,00	2,70	12.393,00	94	11.649,42	130	89,61
	RbE-05	4.900,00	2,70	13.230,00	94	12.436,20	138	90,12
	RbE-06	4.590,00	2,70	12.393,00	94	11.649,42	130	89,61
	RbE-07	4.340,00	2,70	11.718,00	94	11.014,92	123	89,55
	RbE-08	4.300,00	2,70	11.610,00	94	10.913,40	122	89,45
	RbE-10	4.000,00	2,70	10.800,00	94	10.152,00	114	89,05
Subtotal		31.060,00	2,70	83.862,00	94	78.830,28	880	89,58
Viviendas de Protección Pública Vivienda Joven	RbE-01	4.300,00	2,70	11.610,00	94	10.913,40	88	124,02
	RbE-04	4.000,00	2,70	10.800,00	94	10.152,00	82	123,80
	RbE-09	4.300,00	2,70	11.610,00	94	10.913,40	88	124,02
	RbE-11	4.000,00	2,70	10.800,00	94	10.152,00	82	123,80
Subtotal		16.600,00	2,70	44.820,00	94	42.130,80	340	123,91
TOTALES EN UNIDAD "E"		47.660,00	2,70	128.682,00	94	120.961,08	1.220	99,68

ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL SECTOR DEL ZURGUÉN II	SUPERFICIE NETA DE SUELO M2	ÍNDICE DE EDIFIC. m2/M2.	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE TOTAL m2	SUPERF. MÁXIMA EDIFICABLE DE VIVIENDAS		NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	SUPERF. MEDIA DE LAS VIVIEN. M2
				Prop. %	Superficie m2		
Viviendas VPP de Régimen general en manzana compacta	20.513,89	4,09	84.000,00	94	78.960,00	880	89,73
Viviendas VPP de Régimen general en bloque abierto	31.060,00	2,70	83.862,00	94	78.830,28	880	89,58
subtotales	51.573,89	3,25	167.862,00	94	157.790,28	1.760	89,65
Viviendas VPP de régimen Vivienda Joven en manzana compacta	6.543,00	4,00	26.172,00	94	24.601,68	194	126,81
Viviendas VPP de régimen Vivienda Joven en bloque abierto	16.600,00	2,70	44.820,00	94	42.130,80	340	123,91
subtotales	23.143,00	3,02	70.992,00	94	66.732,48	534	125,06
TOTALES DEL SECTOR ZURGUÉN II	74.716,89	3,20	238.854,00	94	224.522,76	2.294	97,87

El número de 534 VPP “vivienda joven” no supera el 25 % de todas las viviendas VPP:

$$\frac{534}{2.294} = 0,2328 = 23,28 \% < 25 \%$$

ni el 40 % del número total de viviendas del Sector

$$\frac{534}{2.492} = 0,2143 = 21,43 \% < 40 \%$$

Se obtienen así cuatro tipos de usos rentables dentro de la edificabilidad total lucrativa del Plan Parcial del Zurguén para los que se proponen de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 del Reglamento de Urbanismo los siguientes coeficientes de ponderación facilitados por los Servicios Técnicos del Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo:

USOS RENTABLES	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivien. multif. de Protección Pública rég. general (PREDOMINANTE):	1,00
Vivienda multifamiliar de Protección Pública régimen Vivienda Joven:	1,14
Vivienda unifamiliar Libre:	1,69
Uso comercial:	1,38

Si aplicamos a la superficie edificable de cada uso los anteriores coeficientes de ponderación, se obtienen en la siguiente tabla los aprovechamientos de cada uso y las proporciones de los mismos en relación con el total del Plan Parcial:

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR ZURGUÉN II

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS	
			ABSOLUTOS m ²	PROPORCIÓN
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	78.960,00	1,00	78.960,00	53,1811 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN BLOQUE ABIERTO	78.830,28	1,00	78.830,28	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	24.601,68	1,14	28.045,92	25,6401 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN BLOQUE ABIERTO	42.130,80	1,14	48.029,11	
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	25.480,00	1,69	43.061,20	14,5132 %
USO COMERCIAL EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA O EN BLOQUE ABIERTO	14.331,24	1,38	19.777,11	6,6656 %
TOTALES DEL SECTOR	264.334,00		296.703,62	100,0000 %

El aprovechamiento medio del Sector es el resultado de dividir la edificabilidad total lucrativa ponderada prevista en el mismo (296.703,62 m²) entre la superficie de suelo de todas las fincas comprendidas dentro de su ámbito (544.085,21 M²).

$$\text{Aprovechamiento medio: } \frac{296.703,62 \text{ m}^2}{544.085,21 \text{ M}^2} = 0,5453 \text{ m}^2/\text{M}^2$$

Resulta un índice de variedad de uso del Sector del Zurguén II del 60,21 %, superior al mínimo del 20 por ciento preceptuado para el suelo urbanizable en los artículos 86, 2, d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Plan General de Salamanca.

$$\text{Índice de Variedad de Uso: } \frac{178.641,59 \text{ m}^2}{296.703,62 \text{ m}^2} = 0,6021 = 60,21 \% > 20 \%$$

El índice de integración social definido en el apartado “e” añadido por el Decreto 68/2006 de 5 de octubre al mismo artículo 86, 2, d) del Reglamento de Urbanismo es superior al 30 % establecido para el Sector Zurguén II en el Plan General de Salamanca:

$$\frac{\text{Edificabilidad de viviendas de protección pública } 224.522,76 \text{ m}^2}{\text{Edificabilidad total de viviendas } 250.002,76 \text{ m}^2} = 89,81 \% > 30 \%$$

También se supera el mínimo del 20 % de variedad tipológica que determina el artículo 86, 3, b) del Reglamento y el Plan General de Salamanca:

$$\frac{\text{Aprovechamiento en tipologías no predominantes } 159.189,36 \text{ m}^2}{\text{Aprovechamiento total del Sector } 296.703,62 \text{ m}^2} = 53,65 \% > 20 \%$$

El Plan General prescribe que se destinará a Uso Comercial un mínimo del 5 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. La ordenación propuesta asigna a ese uso una edificabilidad total de 14.331,24 m², que en relación con la edificabilidad total lucrativa de 264.334,00 m² representa una proporción del 5,4216 %.

Desagregando el anterior cálculo del aprovechamiento para cada una de las dos Unidades de Actuación del Sector Zurguén II, resultan los siguientes cuadros:

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS	
			ABSOLUTOS m ²	PROPORCIÓN
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	78.960,00	1,00	78.960,00	56,5812 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN BLOQUE ABIERTO	0	1,00	0	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	24.601,68	1,14	28.045,92	20,0972 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN BLOQUE ABIERTO	0	1,14	0	
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	13.860,00	1,69	23.423,40	16,7848 %
USO COMERCIAL EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	6.610,32	1,38	9.122,24	6,5368 %
TOTALES UNIDAD "D"	124.032,00		139.551,56	100,0000 %

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS	
			ABSOLUTOS m ²	PROPORCIÓN
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	0	1,00	0	50,1618 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN GENERAL, EN BLOQUE ABIERTO	78.830,28	1,00	78.830,28	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN MANZANA COMPACTA INTENSIVA	0	1,14	0	30,5622 %
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE VIVIENDA JOVEN, EN BLOQUE ABIERTO	42.130,80	1,14	48.029,11	
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	11.620,00	1,69	19.637,80	12,4960 %
USO COMERCIAL EN BLOQUE ABIERTO	7.720,92	1,38	10.654,87	6,7800 %
TOTALES DE LA UNIDA "E"	140.302,00		157.152,06	100,0000 %

3.- RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS

Analizaremos a continuación las necesidades de reservas de suelo para los sistemas de espacios libres públicos y equipamientos, según las proporciones que establece la legislación urbanística y el Plan General, a efectos de corregir los posibles defectos que se puedan producir con la Modificación propuesta. Para ello comenzaremos con las necesidades de reserva de suelo para los Sistemas Generales, siguiendo con los Sistemas Locales.

3.1.- SISTEMAS GENERALES

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de 2007 asigna como Sistema General al Sector del Zurguén II la Ronda Sur de la red arterial, quedando eximido el sector de otras exigencias del sistema general de espacios libres o de equipamientos.

La Ronda sur asignada al Sistema General Viario arroja una superficie de 70.716,61 M², que representa una proporción del 12,82 % de la superficie del Sector y, estimando 3,50 habitantes por vivienda, una razón de 8,12 M² por habitante.

3.2.- APARCAMIENTOS

Según el artículo 104, al que se vincula el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público, respetando las siguientes reglas:

- Al menos el 25 % deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio públicos.
- Al menos el 50 % deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

El número de plazas de aparcamiento resultante cumple dichos requisitos reglamentarios. En la red viaria pública se establecen 1.997 plazas de aparcamiento:

NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA RED VIARIA PÚBLICA LOCAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D"			
CALLE	PLAZAS ORDINARIAS		PLAZAS DE MINUSVÁLIDOS
	PARCIALES	TOTALES	
D-01	0 40+10+20+10	80	4
D-02	20+20 0	40	4
D-03	13 13	26	0
D-04	11+19+5+30+5 25+19+5+20+5	144	2
D-05	11+11+16 11+11+10+11	81	0
D-06	13 13+13+11	50	0
D-07	4+14+9+13+27 32	99	0
D-08	3+11+7 2+17+7	47	0
D-09	28+22 28+28	106	8
D-10	0 0	0	0
D-11	0 0	0	0
D-12	28+28 28+28	112	8
D-13	15+14+7+10 13+12+7+10	88	0
D-14	0 9	9	0
D-15	0 6	6	0
TOTALES		888	26

NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA RED VIARIA PÚBLICA LOCAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "E"			
CALLE	PLAZAS ORDINARIAS		PLAZAS DE MINUSVÁLIDOS
	PARCIALES	TOTALES	
E-01	15+15+15+15+14+15+15+15++8 0	127	2
E-02	6+6+6+6+6+18+18+6+6+6+7 20+20+8+8+20+6+6	179	4
E-03	20+20+8+7+8+20 42+28	153	0
E-04	6 0	6	0
E-05	0 0	0	0
E-06	22+6+17 0	45	0
E-07	22 22	44	2
E-08	22+6+9 22+6+8	73	6
E-09	22+22 0	44	4
E-10	24+6 50+6	86	8
E-11	50+6+12 24+6+28	126	8
E-12	22 22	44	4
E-13	22+6+18 22	68	4
E-14	22 22+25	69	1
E-15	7+13+25 0	45	0
TOTALES		1109	43

Los artículos 65 y 77 de las Ordenanzas de este Plan Parcial obliga a 1 plaza de garaje por cada vivienda en las Manzanas compactas y Bloques aislados de vivienda multifamiliar, que arrojaría un número de 2.294 plazas. A ellas hay que añadir otras 534 plazas por duplicarse el número de viviendas para jóvenes. El artículo 90 también determina 2 plazas de garaje por cada vivienda unifamiliar (198). El total de plazas resultantes en terrenos privados ascendería a 3.224. Las plazas públicas resultarían de sumar las incluidas en la red viaria local (1.997) y las que habría que ubicar en las parcelas destinadas a equipamientos públicos (1 plaza cada 100 m²):

$$\begin{array}{r} \text{privadas: } (1 \text{ pl/v} \times 2.294 \text{ v}) + 534 \text{ pl} + (2 \text{ pl/v} \times 198 \text{ v}) = 2.294 + 534 + 396 = 3.224 \text{ pl} \\ \text{públicas: } 1.997 \text{ pl} + 1 \text{ pl} / 100 \text{ m}^2 \times 97.760,00 \text{ m}^2 = 1.997 + 978 = 2.975 \text{ pl} \\ \hline 6.199 \text{ pl} \end{array}$$

	Previstas		Exigibles reglamentariamente
	-----		-----
Nº total de plazas de aparcamiento	6.199	>	2 pl x 296.703,62 m ² /100 m ² = 5.934 pl
Nº de plazas de uso público	2.975	>	1 pl x 296.703,62 m ² /100 m ² = 2.967 pl
Nº de plazas en terrenos públicos:	1.997	>	25 % de 5.934 pl = 1.484 pl
Nº de plazas en terrenos privados:	3.224	>	50 % de 5.934 pl = 2.967 pl

También se cumplen las condiciones mínimas exigidas en cada una de las dos Unidades de Actuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN **D**

$$\begin{array}{r} \text{privadas: } (1 \text{ pl/v} \times 1.074 \text{ v}) + 194 \text{ pl} + (2 \text{ pl/v} \times 108 \text{ v}) = 1.074 + 194 + 216 = 1.484 \text{ pl} \\ \text{públicas: } 888 \text{ pl} + 1 \text{ pl} / 100 \text{ m}^2 \times 50.835,00 \text{ m}^2 = 888 + 508 = 1.396 \text{ pl} \\ \hline \text{totales} = 2.880 \text{ pl} \end{array}$$

	Previstas		Exigibles reglamentariamente
Nº total de plazas de aparcamiento:	2.880	>	2 pl x 139.551,56 m ² /100 m ² = 2.791 pl
Nº de plazas de uso público	1.396	>	1 pl x 139.551,56 m ² /100 m ² = 1.395 pl
Nº de plazas en terrenos públicos:	888	>	25 % de 2.791 pl = 698 pl
Nº de plazas en terrenos privados:	1.484	>	50 % de 2.791 pl = 1.396 pl

UNIDAD DE ACTUACIÓN E

privadas:	$(1 \text{ pl/v} \times 1.220 \text{ v}) + 340 \text{ pl} + (2 \text{ pl/v} \times 90 \text{ v}) = 1.220 + 340 + 180 =$	1.740 pl
públicas:	$1.109 \text{ pl} + 1 \text{ pl} / 100 \text{ m}^2 \times 46.925,00 \text{ m}^2 = 1.109 + 469 =$	1.578 pl
	totales =	3.318 pl

	Previstas		Exigibles reglamentariamente
Nº total de plazas de aparcamiento:	3.318	>	2 pl x 157.152,06 m ² /100 m ² = 3.143 pl
Nº de plazas de uso público	1.578	>	1 pl x 157.152,06 m ² /100 m ² = 1.572 pl
Nº de plazas en terrenos públicos:	1.109	>	25 % de 3.143 pl = 786 pl
Nº de plazas en terrenos privados:	1.740	>	50 % de 3.143 pl = 1.572 pl

3.3.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El artículo 105, 1, b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece para los suelo urbanizables delimitados unas reservas de suelo para el sistema local de espacios libres públicos que alcancen al menos la proporción de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del mismo. En nuestro caso, sólo la zona de la Vía de la Plata que ha de asignarse a dicho Sistema según el Plan General con una superficie total de suelo de 81.464,00 M² superaría holgadamente

ambas proporciones mínimas. La suma total de las resevas de suelo para el Sistema de Espacios Libres Públicos alcanza la cifra de 142.464,00 M2.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EL SECTOR

142.464,00 M2	>	20 M2/100 m2 x 296.703,62 m2	= 59.340,72 M2
142.464,00 M2	>	10 % de 551.438,89 m2	= 55.143,89 M2

También se cumplen dichas condiciones en cada una de las dos Unidades de Actuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN **D**

	Previstos		Exigibles reglamentariamente
	-----		-----
	LrD-1 = 1.300		
	LrD-2 = 1.400	>	20 M2/100 m2 x 139.551,56 m2 =
SISTEMA LOCAL	LrD-3 = 700		= 27.910,31 M2
DE ESPACIOS	LrD-4 = 1.700		95.664 M2
LIBRES	LrD-5 = 1.400		
PÚBLICOS	LpD = 2.000	>	10 % de 274.812,00 m2
	LjD-1 = 5.700		= 27.481,20 M2
	LjD-2 = 81.464		

UNIDAD DE ACTUACIÓN **E**

	Previstos		Exigibles reglamentariamente
	-----		-----
	LrE-1 = 2.800		
	LrE-2 = 3.400	>	20 M2/100 m2 x 157.152,06 m2 =
SISTEMA LOCAL DE	LrE-3 = 7.800		= 31.430,41 M2
ESPACIOS LIBRES	LpE = 4.300		46.800 M2
PÚBLICOS	LjE-1 = 3.300	>	10 % de 276.627,00 m2 =
	LjE-2 = 11.200		= 27.662,70 M2
	LjE-3 = 14.000		

Cada una de las reservas de suelo para el Sistema Local de Espacios Libres cumple las condiciones de soleamiento, permeabilidad y configuración reguladas en el apartado 2 del mismo artículo 105 del Reglamento de Urbanismo.

3.4.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

Igualmente, el artículo 106, 1, b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece para los suelo urbanizables delimitados unas reservas mínimas de suelo para el sistema local de equipamientos que alcancen la proporción de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del mismo:

UNIDAD DE ACTUACIÓN **D**

	Previstos -----	Exigibles reglamentariamente -----
	EqD-1 = 1.100,00	
	EqD-2 = 2.800,00	> 20 M2/100 m2 x 139.551,56 m2 =
SISTEMA	EqD-3 = 4.300,00	= 27.910,31 M2
LOCAL DE	EqD-4 = 5.100,00	31.290,00 M2 >
EQUIPAMIENTOS	EqD-5 = 5.400,00	> 5 % de 274.812,00 M2 =
	EqD-6 = 7.700,00	= 13.740,60 M2
	EqD-7 = 4.890,00	

UNIDAD DE ACTUACIÓN E

	Previstos	Exigibles reglamentariamente
	-----	-----
	EqE-1 = 6.000,00	
SISTEMA	EqE-2 = 1.000,00	> 20 M2/100 m2 x 157.152,06 m2 =
LOCAL	EqE-3 = 2.200,00	= 31.430,41 M2
DE	EqE-4 = 7.000,00	35.750,00 M2 >
EQUIPAMIENTOS	EqE-5 = 3.200,00	
	EqE-6 = 6.450,00	> 5 % de 276.627,00 M2 =
	EqE-7 = 9.900,00	= 13.831,35 M2

A los equipamientos EqD-1, EqD-2, EqE-2 y EqE-3 se les asigna la tipología Grado 2º según las definiciones establecidas en el Artículo 8.14.3 de las Normas Urbanísticas deñ Plan General de Salamanca, con una edificabilidad de 2,50 m2/M2.

A los equipamientos EqD-3, EqD-4, EqD-5, EqD-6, EqD-7, EqE-1, EqE-4, EqE-5 y EqE-6 se les asigna la tipología Grado 1º según lo establecido en la misma disposición, con una edificabilidad de 1,50 m2/M2

En el equipamiento EqE-7, próximo al trazado de la Autovía A-66, se le asigna el grado 4º con una edificabilidad de 0,50 m2/M2.

Todos estos equipamientos previstos en el Sistema Local del Sector del Zurguén II serán de titularidad pública.

En Salamanca, a 15 de enero de 2008

EL ARQUITECTO REDACTOR,

Fermín Querol Prieto