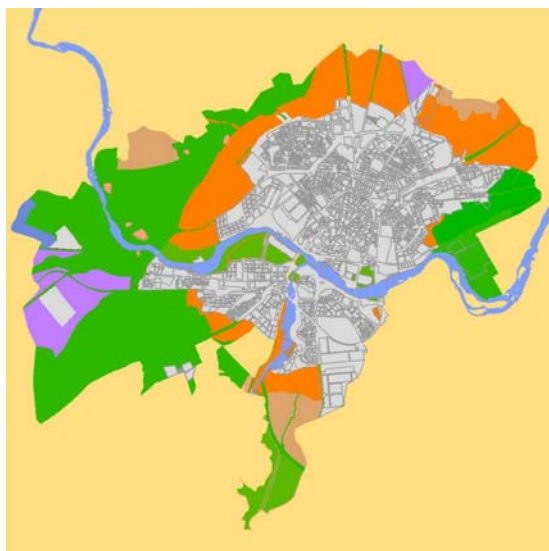




Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Oficina del Plan General

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA
REVISIÓN-ADAPTACIÓN 2004
[TEXTO REFUNDIDO]



Documento:

**ANEJO DE
ACTUACIONES AISLADAS
DE URBANIZACIÓN Y
NORMALIZACIÓN**

Aprobación Definitiva
Enero 2007



ANEJO DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN CON CONDICIONES ESPECIALES DEL PLAN GENERAL

A continuación se recogen las condiciones de las siguientes Actuaciones aisladas de urbanización y normalización:

Índice de planos		
Plano	Denominación	Escala
Ficha nº 1	Av. Raimundo de Borgoña y Av. de la Merced.	1:500
Ficha nº 2	C/ La Moral y c/ Arquitecto Repullés y Vargas.	1:500
Ficha nº 3	Carretera de Vecinos.	1:500
Ficha nº 4	C/ Comandante Jerez y C/ Iglesia de Tejares	1:500
Plano nº 5	C/ Jardines-C/ Bailén (La Fontana) (Texto en ficha 13 de planeamiento asumido)	1:500
Ficha nº 6	Adoratrices	1:500
Ficha nº 7	Puerta de Santo Tomás	1:500
Ficha nº 8	Fundación "Niños de Coro"	1:500
Ficha nº 9	Carmen de Abajo.	1:500
Ficha nº 10	C/ Río Tinto - C/ Prolongación de Gran Capitán	1:500

Memoria:

NF-CE-01.

Se trata de un conjunto de cinco parcelas, siendo de propiedad municipal la denominada 07, que está atravesada por una tubería de abastecimiento de agua.

La actuación esta sujeta a una importante cesión para viario público, como consecuencia de la rectificación de alineaciones en la Avenida de Raimundo de Borgoña y lo que obliga a la reorganización del parcelario existente.

La situación de planeamiento del Plan General anterior era de "agrupación de parcelas menores de

1.000 m²". Industrial", admitiéndose la "vivienda industrial" con $\frac{1}{3}$ de la edificabilidad para el uso industrial. La edificabilidad máxima materializable era de 1,00 m²/m².

La propuesta que realiza el Plan General, consiste en mantener tanto el uso industrial como el de vivienda (régimen de usos de las zonas mixtas), si bien la edificabilidad se sitúa en 0,75 m²/m² y se define la tipología de bloque aislado en la zona al Sur y edificación entre medianerías en la zona que limita al Norte de la actuación.

NF-CE-02.

Se trata de un conjunto de parcelas, siendo de propiedad municipal la 03, 06 y 23.

La actuación pretende continuar las alineaciones establecidas en el Plan Parcial 29-B del anterior Plan General y ampliar la calle la Moral, siendo por tanto necesario reorganizar el parcelario existente.

La calificación establecida es de manzana compacta extensiva con 1,80 m²/m² de edificabilidad. En el anterior Plan General la calificación era de manzana compacta extensiva y 1,5 m²/m² de edificabilidad.

NF-CE-03.

Se trata de un ámbito de actuación formado por dos parcelas, siendo la n^o 12 de propiedad municipal. El objetivo de la normalización consiste en regularizar la manzana, trasladando los derechos edificatorios de parte de la parcela 06 a la parcela 12 de propiedad municipal (sin edificabilidad).

La calificación establecida es de manzana compacta extensiva con 1,80 m²/m² de edificabilidad. En el anterior Plan General la calificación era de manzana compacta extensiva y 1,5 m²/m² de edificabilidad.

NF-CE-04.

Se trata de una actuación, que plantea sendas rectificaciones de alineaciones en dos manzanas edificables que requieren la reorganización del parcelario y que permiten la integración con el Sector de suelo urbano no consolidado colindante.

La calificación establecida es de manzana compacta extensiva con 1,80 m²/m² de edificabilidad. En el anterior Plan General la calificación era de manzana compacta extensiva y 1,5 m²/m² de edificabilidad.

NF-CE-05.

Se trata de establecer una disposición edificatoria que permita adosar la edificación a una de las mayores medianerías visibles de la ciudad y para ello se plantean sendas rectificaciones de alineaciones, de tal manera que se hace necesaria la reorganización del parcelario.

La ficha correspondiente a esta normalización se encuentra en la ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido, ficha nº 13. Se trata de una calificación de Planeamiento asumido por derivar del Plan Especial de Reforma Interior "La Fontana" que se asume con correcciones. La edificabilidad otorgada es de 3,00 m²/m².

El Plan General anterior establecía el uso residencial que ahora se mantiene y una edificabilidad máxima de 3,5 m²/m².

NF-CE-06.

Se trata de la ordenación de los terrenos del antiguo convento de las Adoratrices, mediante la apertura de la antigua alberca de Los Milagros y la liberación de la edificación adosada de la Iglesia de Santa María de los Caballeros.

La calificación urbanística del Plan Especial del Casco Histórico de 1984 y la del presente Plan General es de uso de equipamiento, en este caso Dotación General Privada y edificabilidad 0,8 m²/m².

NF-CE-07.

Está formada por un conjunto de cuatro parcelas de tamaños y posiciones muy diferentes, situadas en el entorno de la Iglesia románica de Sto. Tomás Cantuariense (declarada B.I.C.) y colindando con la antigua puerta de Sto. Tomás, del segundo recinto amurallado, cuyos cimientos han sido recientemente descubiertos.

La ordenación prevista, busca minimizar el impacto visual sobre los ábsides de la Iglesia, situando una primera franja de 4 mts. de anchura con dos plantas de altura que preceden a una altura de tres plantas generalizada, tal y como se contemplaba en el antiguo PEPR del Conjunto Histórico. Por otra parte se plantea un retranqueo de 2 mts. en la alineación de

la calle del Rosario para hacer patente un escudo en esquina existente (ficha n° 650 del catálogo) que marcaba la alineación histórica en el rondín colindante con la muralla y puerta de Santo Tomás.

Las diversas situaciones, en cuanto a cesiones y aprovechamientos, determinan la obligada normalización de fincas.

NF-CE-08.

El planeamiento vigente, proveniente de una modificación del PEPRI de 1984, asigna a esta parcela una edificabilidad global de 900 m² con una altura uniforme de tres plantas. La consideración de las importantes vistas, desde la calle Arroyo de Sto. Domingo, sobre el Conjunto Catedralicio, ha determinado un escalonamiento volumétrico con dos plantas en primera línea y tres plantas en el fondo de parcela, manteniendo la edificabilidad original. Por otra parte se plantea un espacio libre privado interior, accesible al público desde la calle Arroyo de Sto. Domingo y que se agrupa visualmente con el resto de espacios libres interiores de la manzana en que se ubica.

NF-CE-09.

La Iglesia barroca del Carmen de Abajo se halla encubierta, en su ábside y su costado sur, por una edificación moderna, que además se asienta sobre un lienzo de la muralla medieval. La propuesta del Plan General, para el día que se produzca una remodelación edificatoria, es la de invertir su disposición manteniendo la edificabilidad global. Con ello se liberaría la fachada sur de la Iglesia hasta su portada lateral que quedaría exenta así como el ábside y el tramo de muralla que se desarrolla en la parcela.

NF-CE-10

Se trata del remate de una manzana edificable, que completa las alineaciones derivadas del Plan Parcial 30-B del Plan General anterior, estableciendo un patio de manzana de carácter público, y que exige la reorganización del parcelario existente.

La calificación establecida es de manzana compacta extensiva con 1,80 m²/m² de edificabilidad. En el anterior Plan General la calificación era de manzana compacta extensiva y 1,5 m²/m² de edificabilidad.

Ficha N° 1	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON CONDICIONES ESPECIALES Y DE URBANIZACIÓN, N° 1
Emplazamiento	Avda. de Raimundo de Borgoña y Avda. de la Merced.
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado.
Calificación urbanística	Edificación en bloque abierto. Grado 2°.
Tipología	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías. Edificación en bloque abierto.
Parcelación	Para manzana compacta o entre medianerías se aplicará el Art.8.3.3 de las Normas Urbanísticas. Para la edificación en bloque: frente mínimo de fachada 10 m
Alineaciones	Ver plano NF-CE-01 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales.
Fondo máximo edificable	-
Ocupación máxima de la parcela	En zona de III plantas, ocupación máxima 60 % En zona de II plantas, ocupación máxima 100 %
Patios	Según el Art. 6.4.9 de las Normas Urbanísticas.
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Densidad máxima de población	-
Altura máxima	Para manzana compacta o entre medianerías 7,50 m (parcela colindante con la Residencia de los Sagrados Corazones) Para la edificación en bloque, 3 plantas más planta bajo cubierta o de ático.
N° de plantas máximo	Para manzana compacta o entre medianerías 2 plantas. Se prohíbe planta bajo cubierta o de ático. Para la edificación en bloque 3 plantas más planta bajo cubierta o de ático.
Vuelos	Según los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Normas Urbanísticas.
Retranqueos	Prohibidos.
Usos	Según Ord. 9° de las Normas Urbanísticas.
Instrumento de Ordenación	Estudio de Detalle.
Instrumento de Gestión	Actuación aislada de urbanización y normalización.
Directrices de Ordenación	Las señaladas en el plano NF-CE-01 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales. La parcela municipal incluida en la actuación quedará reducida a una calle peatonal de 9,00 m trazada sobre el eje de la tubería del trasvase. - en zona de III plantas, ocupación máxima 60 % - en zona de II plantas, ocupación máxima 100 %
Plazo para establecer la ordenación detallada	3 años desde la aprobación definitiva del Plan General.

Ficha N° 2	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON CONDICIONES ESPECIALES Y DE URBANIZACIÓN N° 2
Emplazamiento	Cl. La Moral y Cl. Arquitecto Repullés y Vargas.
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado.
Calificación urbanística	Manzana compacta extensiva. Grado 4°.
Tipología	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.
Parcelación	Según Art.8.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Alineaciones	Ver plano NF-CE-02 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales.
Fondo máximo edificable	La edificación de la parcela colindante a la de Sistema Local de Equipamiento Público tendrá el fondo máximo señalado en el plano NF-CE-02 de Normalización de Fincas con condiciones especiales.
Ocupación máxima de la parcela	No se limita la ocupación máxima. Ésta será la derivada de respetar las condiciones mínimas de configuración de patios.
Patios	Según el Art. 8.3.5 de las Normas Urbanísticas.
Edificabilidad	1,80 m ² /m ²
Densidad máxima de población	-
Altura máxima	10,50 m
N° de plantas máximo	3 plantas. Se prohíbe planta bajo cubierta o de ático.
Vuelos	Según Art. 8.3.10 de las Normas Urbanísticas.
Retranqueos	Prohibidos.
Usos	Según Ord. 2ª de las Normas Urbanísticas en la Zona 5.
Instrumento de ordenación	Ordenación detallada del Plan General.
Instrumento de Gestión	Actuación aislada de urbanización y normalización.
Condiciones vinculantes	<p>- La edificación con fachada a la Cl. Arquitecto Repullés y Vargas se adosará a la medianera del bloque del Plan Parcial (29-B) colindante, continuando sus alineaciones. Ver plano NF-CE-02 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales.</p> <p>- La edificación de la parcela colindante a la de Sistema Local de Equipamiento Público tendrá el fondo máximo edificable señalado en el plano NF-CE-02 de Normalización de Fincas con condiciones especiales.</p>

Ficha N° 3	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON CONDICIONES ESPECIALES Y DE URBANIZACIÓN N° 3
Emplazamiento	Carretera de Vecinos.
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado.
Calificación urbanística	Manzana compacta extensiva. Grado 4°.
Tipología	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.
Parcelación	Según Art.8.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Alineaciones	Ver plano NF-CE-03 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales.
Fondo máximo edificable	-
Ocupación máxima de la parcela	Según el Art. 8.3.4 de las Normas Urbanísticas.
Patios	Según el Art. 8.3.5 de las Normas Urbanísticas.
Edificabilidad	1,80 m ² /m ²
Densidad máxima de población	-
Altura máxima	10,50 m
N° de plantas máximo	3 plantas. Se prohíbe planta bajo cubierta o de ático.
Vuelos	Según Art. 8.3.10 de las Normas Urbanísticas.
Retranqueos	Prohibidos.
Usos	Según Ord. 2° de las Normas Urbanísticas en la Zona 5.
Instrumento de ordenación	Ordenación detallada del Plan General.
Instrumento de Gestión	Actuación aislada de urbanización y normalización.
Condiciones vinculantes	Las señaladas en el plano NF-CE-03 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales.

Ficha N° 4	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON CONDICIONES ESPECIALES Y DE URBANIZACIÓN N° 4 (Iglesia de Tejares)
Emplazamiento	Avda. Comandante Jerez y Cl. de la Iglesia de Tejares
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado.
Calificación urbanística	Manzana compacta extensiva. Grado 4°.
Tipología	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.
Parcelación	Según Art.8.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Alineaciones	Ver plano NF-CE-04 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales.
Fondo máximo edificable	-
Ocupación máxima de la parcela	Según el Art. 8.3.4 de las Normas Urbanísticas.
Patios	Según el Art. 8.3.5 de las Normas Urbanísticas.
Edificabilidad	1,80 m ² /m ²
Densidad máxima de población	-
Altura máxima	10,50 m
N° de plantas máximo	3 plantas. Se prohíbe planta bajo cubierta o de ático.
Vuelos	Según Art. 8.3.10 de las Normas Urbanísticas.
Retranqueos	Prohibidos.
Usos	Según Ord. 2° de las Normas Urbanísticas en la Zona 5.
Instrumento de ordenación	Ordenación detallada del Plan General.
Instrumento de Gestión	Actuación aislada de urbanización y normalización.
Condiciones vinculantes	Deberán resolverse las conexiones viarias de las Calles del Mediodía y de la Iglesia con las del área colindante de suelo urbano no consolidado. Ver plano NF-CE-04 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales.

Ficha N° 6	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON CONDICIONES ESPECIALES Y DE URBANIZACIÓN N° 6 (Adoratrices)
Emplazamiento	C/ Ramón y Cajal-Domínguez Berrueta- C/ Las Úrsulas
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado.
Calificación urbanística	Dotación general privada Grado 4
Tipología	Edificación en torno a patios según plano NF-CE-06
Parcelación	Parcela única e indivisible, salvo cesiones
Alineaciones	Según modificación de alineaciones del Plan General. Ver plano NF-6 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales.
Fondo máximo edificable	-
Ocupación máxima de la parcela	Según plano NF-CE-06. Podrá modificarse ligeramente la situación de patios sin alterar la ocupación total.
Patios	Según el Art. 8.8.7. de las Normas Urbanísticas.
Edificabilidad	0,80 m ² /m ²
Densidad máxima de población	-
Altura máxima de cornisa	9 m en cualquier punto de las rasantes.
N° de plantas máximo	2 plantas.
Vuelos	-
Retranqueos	-
Usos	Según Art. 8.15.2 de las Normas Urbanísticas
Instrumento de ordenación	-
Instrumento de Gestión	Actuación aislada de urbanización y normalización.
Directrices de Ordenación	Las señaladas en el plano NF-CE-06 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales. Deberá cederse para vía pública el cauce de la antigua alberca y entornos de la Iglesia de Sta. María de los Caballeros.

Ficha N° 7	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON CONDICIONES ESPECIALES Y DE URBANIZACIÓN N° 7 (Puerta de Santo Tomás)
Emplazamiento	Esquina c/ del Rosario-Paseo de Canalejas.
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado.
Calificación urbanística	Edificación de Casco Histórico
Tipología	Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías
Parcelación	Según Art. 8.8.4 de las Normas Urbanísticas
Alineaciones	Ver plano NF-CE-07
Fondo máximo edificable	20 m.
Ocupación máxima de la parcela	-
Patios	Según el Art. 8.8.7. de las Normas Urbanísticas.
Edificabilidad	La que se deriva del plano de fondos y alturas
Densidad máxima de población	-
Altura máxima de cornisa	Según Art. 8.8.8 de las Normas Urbanísticas
N° de plantas máximo	Dos y tres plantas según plano NF-CE-07
Vuelos	Según Artículos 6.4.32.7 y 6.4.32.8 de las Normas Urbanísticas
Retranqueos	No se permiten.
Usos	Según Art. 8.8.3. de las Normas Urbanísticas.
Instrumento de ordenación	Ordenación detallada del Plan General.
Instrumento de Gestión	Actuación aislada de urbanización y normalización.
Condiciones vinculantes	Deberá significarse el trazado de la muralla y puerta de Sto. Tomás mediante un cambio en el Pavimento. La fachada del edificio n° 40 deberá recuperar el escudo en esquina existente.

Ficha N° 8	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON CONDICIONES ESPECIALES Y DE URBANIZACIÓN N° 8 (Fundación Niños de Coro)
Emplazamiento	C/ Arroyo de Santo Domingo
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado.
Calificación urbanística	Dotación general privada. Grado 1
Tipología	Según plano NF-CE-08
Parcelación	Según Art. 8.15.4 de las Normas Urbanísticas
Alineaciones	Ver plano NF-CE-08
Fondo máximo edificable	-
Ocupación máxima de la parcela	Según plano NF-CE-08
Patios	Según el Art. 8.8.7. de las Normas Urbanísticas.
Edificabilidad	900 m ² (1,5 m ² /m ² sobre superficie de solar)
Densidad máxima de población	-
Altura máxima de cornisa	Las señaladas en el plano NF-CE-08
N° de plantas máximo	Dos y tres plantas según plano NF-CE-08
Vuelos	-
Retranqueos	Según plano NF-CE-08
Usos	Según Art. 8.15.2. de las Normas Urbanísticas.
Instrumento de ordenación	Ordenación detallada del Plan General
Instrumento de Gestión	Actuación aislada de Urbanización y Normalización.
Condiciones vinculantes	El espacio libre será privado, con acceso público desde la C/ Arroyo de Santo Domingo.

Ficha N° 9	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON CONDICIONES ESPECIALES Y DE URBANIZACIÓN N° 9 (Carmen de Abajo)
Emplazamiento	Paseo Rector Esperabé – C/ Arroyo de Santo Domingo
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado.
Calificación urbanística	Dotaciones generales privadas. Grado 3
Tipología	Según plano NF-CE-09
Parcelación	La existente.
Alineaciones	Según plano NF-CE-09
Fondo máximo edificable	17 m. Según plano NF-CE-09
Ocupación máxima de la parcela	-
Patios	Según el Art. 8.8.7. de las Normas Urbanísticas.
Edificabilidad	La existente
Densidad máxima de población	-
Altura máxima de cornisa	13,20 m.
N° de plantas máximo	Cuatro plantas.
Vuelos	-
Retranqueos	-
Usos	Según Art. 8.15.2. de las Normas Urbanísticas.
Instrumento de ordenación	Ordenación detallada del Plan General
Instrumento de Gestión	Actuación aislada de Urbanización y Normalización.
Condiciones vinculantes	Deberá liberarse la portada lateral y ábside de la Iglesia del Carmen, así como la muralla situada al fondo de la parcela

Ficha N° 10	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS CON CONDICIONES ESPECIALES Y DE URBANIZACIÓN N° 10 (C/ Río Tinto-C/ Prolongación de Gran Capitán)	
Emplazamiento	C/ Río Tinto y C/ Prolongación de Gran Capitán.	
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado.	
Calificación urbanística	Manzana compacta extensiva Grado 4°.	
Tipología	Edificación con definición de alineación interior.	
Parcela mínima	Linde frontal 9,50 m	
Alineaciones	Ver plano NF-CE-10 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales.	
Fondo máximo edificable	12 m En la edificación con fachada a la C/ Río Tinto el fondo será de 16,25 m en la planta baja. Ver plano NF-CE-10 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales.	
Ocupación máxima de la parcela	100% área comprendida entre alineaciones.	
Patios	Según el Art. 6.4.9 de las Normas Urbanísticas.	
Edificabilidad	1,80 m ² /m ² sobre parcelas origen.	
Densidad máxima de población	-	
Altura máxima	10,50 m.	
N° de plantas máximo	3 plantas. Ático permitido.	
Vuelos	Abiertos	Según Arts. 6.3.11 al 6.3.14 de las Normas Urbanísticas
	Cerrados	Prohibidos
	Prohibidos en la calle de acceso a la plaza.	
Retranqueos	-	
Usos	Según Ord. 6° de las Normas Urbanísticas.	
Instrumento de ordenación	Ordenación detallada del Plan General	
Instrumento de Gestión	Actuación aislada de Urbanización y Normalización.	
Condiciones vinculantes	Las señaladas en el plano NF-CE-10 del Anejo de Normalización de Fincas con condiciones especiales	