

En relación con la parcela 373, cuya mayor fachada es a la calle Lecherías, no dispone de los servicios y según el mismo informe municipal "..., pero no lo son –y menos suficientes– respecto de la parcela catastral 373 por lo que, por las condiciones de los servicios y por la posición de la parcela, no cabe apreciar la condición de suelo urbano en dicha parcela". Por tanto esta parcela no reúne las condiciones para ser Suelo Urbano, ni Consolidado ni no Consolidado.

4.- CONCLUSIÓN.

En relación con la parcela 457, cumple las condiciones para ser Suelo Urbano Consolidado la totalidad de la misma, de acuerdo con la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según lo expuesto anteriormente.

En relación con la parcela 373, no reúne las condiciones para ser Suelo Urbano, ni Consolidado ni no Consolidado, de acuerdo con lo expuesto anteriormente.»

A la vista de los antecedentes que figuran en el expediente referenciado, se hace constar lo siguiente:

Por lo que respecta a la alegada estimación de sus pretensiones en el segundo período de información pública, debemos señalar que efectivamente tal y como apunta el recurrente, la documentación inicialmente aprobada el 30 de enero de 2006 por el Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada, se sometió de conformidad con el artículo 158 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León a un segundo período de información pública («B.O.C. y L.» n.º 170 de 4 de septiembre de 2006 y «B.O.P.» de la provincia de León n.º 170 de fecha 6 de septiembre de 2006).

La citada alegación fue registrada con el número 503, siendo necesario precisar, que por error figuraba como alegante Ángel Basante Caridad cuando realmente era Aníbal Basante Caridad, así, de la vista de la misma se desprende que ciertamente su respuesta fue estimativa, en los términos señalados en el recurso, señalando expresamente:

«La consolidación de las determinaciones del PGOU vigente, con una franja paralela en la Avda. de Portugal, y las condiciones de urbanización del vial perpendicular a aquélla, aquí apeladas como complejas, inducen a consolidar la parte ya urbana y mantener, según la propuesta, consolidada la vivienda en suelo rústico común.»

Habiendo por tanto omitido el Ayuntamiento de Ponferrada, la inclusión de los cambios y ajustes derivados de la estimación de dicha alegación en el acuerdo que puso fin a la tramitación municipal (Aprobación Provisional).

No obstante lo anterior, a los efectos que aquí interesan, es preciso señalar que lo trascendental será determinar las consecuencias de la estimación de dicha alegación, respecto a la extensión de la clasificación como Suelo Urbano Consolidado sujeto a la Ordenanza VU-T1, de las parcelas de su propiedad (parcelas catastrales 457 y 373).

Ante lo cual procede señalar, que a la vista del informe emitido por el Ayuntamiento de Ponferrada que obra en el expediente, así como de la interpretación de la respuesta estimativa de la alegación, congruente con la pretensión planteada, entendemos que puesto que los servicios urbanísticos que se dicen en el recurso existentes lo son respecto de la parcela catastral 457, que es donde existe la construcción y cuyo frente opuesto se clasifica como urbano consolidado (de ahí la respuesta estimativa de las alegaciones realizadas durante el segundo trámite de información pública), por tanto, la parcela catastral 457 del polígono 44 debe clasificarse como Suelo Urbano Consolidado sujeto a la Ordenanza VU-T1, no mereciendo tal clasificación la parcela catastral 373 del polígono 44 por la posición estratégica de la misma y puesto que carece de los servicios necesarios para ser considerada como tal, consecuentemente no cabe apreciar la condición de Suelo Urbano en dicha parcela.

Es preciso poner de manifiesto, que para clasificar un terreno como urbano deben concurrir las circunstancias especificadas en el Art. 11 de la LUCyL y Art. 23 del RUCyL, siendo de obligado acatamiento para la Administración, puesto que en tal clasificación de un suelo como urbano, ha de partir de su situación real en el momento de planificar, asignando forzosamente esta condición a aquellos terrenos en que concurren de hecho las circunstancias del citado artículo, y esta clasificación exige, no simplemente el que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, sino también que tales dotaciones las proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté

insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica, constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento, de que puedan servirse de terrenos, y que éstos por su situación, no estén desligados del entramado urbanístico ya existente, el suelo del cual constituya sin duda suelo urbano.

Reforzando lo anterior cabe recordar, (sentencia del TS de 8 de noviembre de 2006, con citas de otras) que el suelo urbano «no puede expandirse como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas», debiendo tenerse en cuenta el límite real al que ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que transforma el suelo, dándole el aspecto, la imagen que es propia de los asentamientos urbanos» (sentencia TS 17 julio 2007). Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es» (Ss del TS 3 febrero y 15 noviembre de 2003), no pudiendo fijarse un área de suelo urbano a la pura conveniencia de la parte, pues se estaría aceptando el urbanismo a la carta (Ss TS 5 marzo 1997 y 4 febrero 1999).

Por todo lo expuesto, y considerando innecesario examinar los restantes motivos aducidos en reposición, se estima que deberá clasificarse la parcela catastral 457 del polígono 44 de Ponferrada como Suelo Urbano Consolidado sujeto a la Ordenanza VU-T1, manteniendo la clasificación de la parcela catastral 373 del polígono 44 como Suelo Rústico Común.

VISTOS, la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, reformada por Ley 4/1999, de 13 de enero, y demás disposiciones de general y pertinente aplicación,

Esta Consejería de Fomento, HA RESUELTO:

ESTIMAR parcialmente, el recurso de reposición interpuesto por don Aníbal Basante Caridad, contra la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de mayo de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (León) y en consecuencia clasificar la parcela catastral 457 del polígono 44 de Ponferrada como Suelo Urbano Consolidado sujeto a la Ordenanza VU-T1, manteniendo la clasificación de la parcela catastral 373 del polígono 44 como Suelo Rústico Común, confirmando las determinaciones del mismo en todos los demás aspectos cuestionados por la recurrente.

Contra esta Orden que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante el Órgano Jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 3 de julio de 2009.

El Consejero,

Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ

ACUERDO de 19 de agosto de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, de aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias Municipales con Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector UR-R11 en Doñinos de Salamanca (Salamanca).

En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada el 19 de diciembre de 2008, en relación con Modificación Puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias Municipales con Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector UR-R11 en DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca). Redactor: Juan Bautista Fernández-Mellado Gil. Promotor: Mecoan, Promociones de Ensueño, S.L. (Expte.: 271/07).

Examinado el contenido del expediente de referencia, se acordó lo siguiente:

ANTECEDENTES

Primero.— Se ha emitido el previo informe de la Ponencia Técnica, de fecha 10 de diciembre de 2008 de conformidad con el Art. 411.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, «Boletín Oficial de Castilla y León» de 2 de febrero de 2004.

Segundo.— El informe de la Ponencia Técnica tiene el siguiente contenido [...]. El texto íntegro consta en el Servicio Territorial de Fomento de Salamanca.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación.

Primero.— La competencia para resolver *sobre la aprobación definitiva* le corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en el Art. 54 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Segundo.— El expediente se ha tramitado de conformidad con la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo expuesto y en su virtud, LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, conocida la propuesta de la Ponencia Técnica, ACUERDA, POR UNANIMIDAD, APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias Municipales con Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector UR-R11 en Doñinos de Salamanca (Salamanca). Previo a su publicación deberán dar cumplimiento a las siguientes objeciones formales:

- Respecto a la Modificación Puntual, incluir en la Memoria Vinculante la descripción de los límites del sector que se ha aportado.

- Respecto a la Ordenación Detallada:

- 1.— Graficar el conjunto de la ordenación sobre una única base que contenga las modificaciones al viario que se han presentado.
- 2.— Graficar los suelos que se destinan a VPP.
- 3.— Incluir en el documento, el detalle de la plaza para aparcamiento reservada a personas con discapacidad, según Norma.

Examinada la nueva documentación por el Ponente de la CTU, se comprueba que se ha dado cumplimiento al Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo, en su sesión de 18 de diciembre de 2008, procediéndose a su publicación conforme a las reglas establecidas en el artículo 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

El Acuerdo será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» con los requisitos establecidos en el Art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Acuerdo se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes conste que se han personado durante el período de información pública.

Contra este Acuerdo cabe interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, *en el plazo de un mes*, según lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en relación con el artículo 138.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. El referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, ubicada en la calle Rigoberto Cortejo 14, de Valladolid, o bien, ante la Comisión Territorial de Urbanismo, con domicilio en la calle Dr. Torres Villarroel, 21-25 de Salamanca, la cual dará traslado del mismo.

Salamanca, 12 de agosto de 2009.

*El Secretario de la Comisión
Territorial de Urbanismo,
Fdo.: RAÚL SAN SEGUNDO ROMO*

V.º B.º
*El Presidente de la Comisión
Territorial de Urbanismo.*

Por Suplencia
Fdo.: GERARDO SÁNCHEZ GRANJEL-SANTANDER

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

INDICE

VOLUMEN 1

TEXTO REFUNDIDO DE MEMORIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Y MEMORIA Y ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

1 MODIFICACION PUNTUAL

- 1.1 INTRODUCCION
- 1.2 MARCO LEGAL
- 1.3 MOTIVACION DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

MEMORIA VINCULANTE

- 1.5 JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 1.6 IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN
- 1.7 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL EXISTENTE.
- 1.8 ADECUACION A LA NORMATIVA VIGENTE
- 1.9 NORMATIVA URBANÍSTICA
- 1.10 ORDENACION GENERAL
- 1.11 INFLUENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS

2 ORDENACION DETALLADA

- 2.1 SITUACION, LIMITES Y SUPERFICIE
- 2.2 CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS
- 2.3 USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 2.5 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 2.6 ANALISIS DE ALTERNATIVAS
- 2.7 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.
- 2.8 PLAN DE ETAPAS
- 2.9 SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 2.10 ESTIMACION DE LA VALORACIÓN DE COSTES DE LA URBANIZACION

DESCRIPCION DE LA RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

- 2.11 VIARIO
- 2.12 ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 2.13 RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO
- 2.14 RED DE ENERGIA ELECTRICA
- 2.15 RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- 2.16 RED DE TELECOMUNICACIONES
- 2.17 RED DE DISTRIBUCION DE GAS
- 2.18 PREVISIONES DE SERVICIO EN INFRAESTRUCTURAS

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3 ORDENANZAS

3.1 GENERALIDADES

- 3.1.1 AMBITO DE APLICACIÓN Y MARCO NORMATIVO
- 3.1.2 CALIFICACION DEL SUELO
- 3.1.3 MODIFICACIONES
- 3.1.4 DEFINICIONES

3.2 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

3.3 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

3.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 3.4.1 CONDICIONES GENERALES
- 3.4.2 CONDICIONES ESTETICAS
- 3.4.3 CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA

3.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

- 3.5.1 ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA RUI
- 3.5.2 ORDENANZA RESIDENCIAL COLECTIVO EN MANZANA LIBRE (ML)
- 3.5.3 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN COMERCIAL (COM)
- 3.5.4 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ y EQ-P)
- 3.5.5 ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (LUP)
- 3.5.6 ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS (INF)

3.6 CONDICIONES DE LOS USOS

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA "SECTOR Ur R11"

MEMORIA VINCULANTE

1.5 JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los principios que rigen esta Modificación puntual son congruentes con lo establecido en el art 5 del Reglamento de Urbanismo.

1.- En sus aspectos generales, la Modificación puntual propuesta se basa en la demanda de suelo residencial que se da en el municipio causado por las sinergias con el colindante municipio de Salamanca, y en la implantación de actuaciones en las inmediaciones, tales como la Ciudad del Transporte, el mercado mayorista y el previsible "Puerto Seco", que hacen prever una demanda de vivienda que justifica y aconseja la actual Modificación de las NNUU de Doñinos de Salamanca.

La solución urbana propuesta se basa en un modelo de baja densidad (20 viviendas /Hectárea), que permite un desarrollo por extensión del núcleo urbano al norte del municipio de forma que este se desarrolle de manera ordenada. Así mismo plantea la implantación de un uso comercial del que el municipio carece.

2.- De forma concreta las Normas Urbanísticas Municipales se ven modificadas en la Clasificación del suelo de los terrenos incluidos en la delimitación reflejada en el plano I-1.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación puntual, están actualmente clasificados en su mayor parte como suelo rústico común. Presentan características óptimas para un desarrollo urbano congruente con el resto del municipio al estar anejos a este. Tienen un fácil acceso desde la vía pública, concretamente la carretera de Carrascal de Barregas uniéndose al entramado viario a través del sector R-1, y de los futuros sectores R-10 y R-12.

Dentro de la delimitación propuesta para el nuevo sector se encuentran tres porciones de suelo con clasificación específica.

La parcela nº 43 (de 25428 m²) por estar clasificada como suelo rústico de entorno urbano, presenta mejores características para un desarrollo inmediato.

La inclusión de parte de una parcela (13800 m²) clasificada como Rústico de protección agropecuaria se basa en las características físicas de la misma, cuya clasificación como tal en la NNUU obedecía a razones de producción agrícola, esta no presenta elementos diferenciadores respecto del resto de terrenos que componen la actuación, por lo que se juzga conveniente el cambio de clasificación.

La franja de suelo de protección de infraestructuras correspondiente al gasoducto, no presenta problemas de incorporación al sector toda vez que dicha protección queda garantizada englobándola en el sistema de espacios libres de uso público, zonas verdes. La ordenación detallada y las obras de urbanización se realizarán de tal forma que se preserven las prescripciones de servidumbre del gasoducto.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA "SECTOR Ur R11"

1.6 IDENTIFICACION Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

Las determinaciones de las NNUU que se alterna en esta modificación puntual son:

La clasificación del suelo, que se materializa en el plano 2.1 de clasificación del suelo de las NNUU, cuya nueva definición se expresa en el plano 0.1 de la presente modificación.

La previsión de dotaciones urbanísticas públicas al servicio del sector, al servicio de la población, en particular el sistema de espacios libres de uso público, que se ve incrementado en 18019 m² y la superficie de suelo para equipamientos públicos que se ve incrementada en 17268 m².

1.7 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL EXISTENTE.

La ordenación general existente en el municipio se ve completada con la propuesta de esta modificación puntual. El escaso desarrollo urbano del municipio hacia el norte frente al reciente desarrollo urbano del municipio hacia el sur se ve equilibrado por esta actuación.

El análisis de la relación del Sector con los suelos circundantes, es el siguiente:

El límite Norte del Sector con suelo rústico, se resuelve con una ronda que bordea todo el Sector y una zona verde que actúa como franja de transición entre este viario y el suelo rústico.

Al Este, el Sector linda con el Camino de Carrascal de Barregas, que se convierte ahora en viario. Se ejecuta por completo la totalidad de su calzada dentro del sector, garantizando la circulación rodada por el mismo. Se prevé una posible banda de aparcamientos en caso de ejecutarse actuación en los terrenos colindantes.

Al Sur, el Sector linda con los sectores UR-R 1, UR-R10 y UR-R12, ya aprobados definitivamente. Los planos de Ordenación reflejan la conexión viaria entre estos sectores y la actuación. Además, se presenta con este anexo un plano de perspectiva del resultado final previsto de esta continuidad.

Al Oeste, el lindero es quebrado en tres tramos con terreno rustico común, presentando diferentes alternativas. El primer tramo en sentido Sur-Norte, se resuelve con la Calle número 6 que se pavimenta y ejecuta en las mismas condiciones que el Camino de Carrascal de Barregas del lindero Este.

El segundo tramo en sentido Este-Oeste está formado por testeros de parcelas unifamiliares, cuyos cerramientos perimetrales lindan con el suelo rústico actual. El tercer tramo que cerraría el sector con el lindero Norte, se resuelve igualmente con linderos de parcelas unifamiliares en parte, y con una reserva de suelo para futura urbanización y continuación de la

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA "SECTOR Ur R11"

Ronda Norte en caso de existir desarrollo de sectores limítrofes en el futuro, y una pequeña rotonda que remata y permite la vuelta del final de la Calle 4. Esto permitiría continuar dicha calle también en futuras actuaciones, y queda reflejado en texto en los planos 0-3 y 0-4.

Por otra parte esta actuación dotará al municipio de una importante superficie de suelo para equipamientos públicos y zonas verdes así como suelo para viviendas con protección pública. Estas superficies de espacios públicos se agruparán con las previstas en el futuro sector UR R-12.

También se genera suelo para uso comercial del que el municipio carece.

1.8 ADECUACION DE LA MODIFICACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE

Como ya se citó en el punto 1.2 la presente modificación puntual se realiza conforme al art. 58 de la Ley 5/199 de Urbanismo de Castilla y León.

No existen instrumentos de planeamiento territorial que puedan contraponerse a la modificación puntual.

Con base en el art. 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se establece la Ordenación detallada del sector.

Justificación del cumplimiento de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y del Decreto 22/2004:

La modificación puntual cumple con lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y del Decreto 22/2004, atendiendo a las siguientes prescripciones:

1.	Ley 5/1999 y D. 22/2004	Modificación puntual
2.	Definición del tipo de suelo	Suelo Urbanizable delimitado
3.	Delimitación de sectores	Un único sector
4.	Determinación de uso predominante	Uso predominante residencial
5.	Densidad máxima (<5000 m ² /ha)	(3997 m ² /Ha) 0.3997 m ² /m ²
6.	Reserva de viviendas con protección pública	>10% y <80% de la edificabilidad residencial
7.	Densidad máxima	20 viviendas/Hectárea.

1.9 NORMATIVA URBANÍSTICA.

La modificación puntual establece en su ordenación detallada una normativa urbanística que se adecua de forma específica a la ordenación propuesta, cumpliendo con las condiciones de uso y edificación que las NNU establecen para las tipologías similares a las propuestas.

La modificación puntual se concreta en el plano de clasificación y la ficha reguladora del sector que se incorporan a las NNUU que, siguiendo su misma tipología, se adjunta a continuación:

Sector Ur-R11

Superficie del sector: 21.34 Has. (213.359 m²)

Tipología Usos dominantes: Residencial (Vivienda).

Tipos de vivienda: unifamiliar entre medianerías y colectiva en bloque

Otros usos permitidos: Comercial y equipamientos.

Usos prohibidos: Industrial

Edificabilidad global: 0.3997 m²/m².

Densidad máxima: 20 Viv./ Ha. (Total 424 viviendas)

Reserva mínima de suelo para viviendas con protección pública 30% de la edificabilidad residencial del sector .

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA "SECTOR Ur R11"

1.10 ORDENACION GENERAL

De acuerdo al artículo 44 de la Ley 5/1999, las determinaciones de ordenación general, quedan establecidas por la clasificación del suelo como suelo urbanizable delimitado denominándose UR R-11, y en las determinaciones para el citado sector que a continuación se detallan.

Instrumento de Planeamiento:	Modificación Puntual de las NNUU Municipales
Núcleo :	Doñinos de Salamanca
Nº Sector:	UR R-11
Discontinuo	NO
Ordenación detallada	SI

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

Indice de edificabilidad:	0.3925 sobre la superficie bruta del sector
Uso predominante:	Residencial
Usos compatibles:	Comercial Dotacional Equipamientos publicos
Usos Prohibidos	Industrial
Densidad:	20 Viviendas / Hectárea.
Reserva de viviendas con Protección Publica:	Mínimo 30 % del aprovechamiento residencial del sector, máximo el 80 % del aprovechamiento residencial del sector (según artículo 10 del RDL 2/2008 de 20 de Junio).

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

Indice de variedad tipológica:	Mínimo 20% de la tipología predominante
Coeficientes de ponderación de usos:	Vivienda unifamiliar 1.00 Vivienda colectiva 1.00 Vivienda con protección pública 0.8 Usos dotacionales: 0.8 Uso comercial: 1.00
Alturas máximas:	Tres plantas (10 metros)
Zonas Verdes:	Mínimo 20 m2 por cada 100 m2 construibles
Equipamientos:	Mínimo 20 m2 por cada 100 m2 construibles

MÓDIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA "SECTOR Ur R11"

1.11 FLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS.

Para dar servicio a la nueva demanda de abastecimiento de agua, electricidad, gas y saneamiento, los promotores del sector, deberán realizar a su costa las ampliaciones y refuerzo de las redes de servicios que fueran necesarias.

Para tal fin debe garantizarse el caudal de agua necesaria, para el abastecimiento de la nueva demanda, estableciéndose en la ordenación detallada el aforo de la captación, ajustado a la previsión de la demanda.

De igual forma deberá realizarse la infraestructura de saneamiento necesaria para la conexión con el EDAR comarcal de Salamanca. Esta infraestructura por dar servicio a mas sectores será objeto de un convenio específico entre todos los promotores con el arbitrio del ayuntamiento.

Tras la información previa de obtenida por la capacidad de abastecimiento de electricidad, se prevé necesaria la instalación de una nueva subestación y redes de transporte, para dar servicio tanto a la nueva demanda en Doñinos como en otros municipios, por lo que será objeto de un convenio específico entre los promotores afectados y la compañía distribuidora.

La instalación de abastecimiento de gas, al no ser colindante con la instalación pública, deberá ser ampliada, de forma similar al resto de infraestructuras, por lo que será objeto de acuerdo específico entre acometerá de forma coordinada entre los sectores afectados y la compañía distribuidora.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3 ORDENANZAS

3.1 GENERALIDADES

3.1.1 AMBITO DE APLICACION Y MARCO NORMATIVO

Las presentes ordenanzas tiene por objeto la regulación de las condiciones urbanísticas del sector R11, afectando a los terrenos definidos en los planos del presente documento.

Para la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero)

Específicamente, la redacción del presente documento se encuentra sujeto a lo dispuesto en el Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca, en especial en cuanto a la regulación de las condiciones generales de edificación y uso de la edificación, por lo que se incorpora al presente documento copia de las citadas determinaciones.

3.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo comprendido en el ámbito de esta ordenación detallada, queda calificado como sigue:

Uso Residencial unifamiliar intensivo: Ordenanza RUI.

Usos Residencial colectivo en manzana libre: Ordenanza ML

Uso Comercial: Ordenanza COM

Uso de Equipamiento . Ordenanzas EQ y EQ-P

Espacios libres de uso y dominio publico. Ordenanza LUP

Uso de infraestructuras: INF

Red viaria: Corresponde a la red viaria interior, tanto peatonal y de aparcamientos, como de tránsito de vehículos.

3.1.3 MODIFICACIONES

La modificación e cualquiera de los elementos de esta modificación Puntual de las NNUU municipales, se ajustará a lo previsto en al Ley 5/1999 y en lo no previsto a lo dispuesto en estas ordenanzas.

3.1.4 DEFINICIONES.

A los efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes, en caso de omisión se estará a lo dispuesto en las NNUU municipales de Doñinos de Salamanca.

ZONA: Superficies de carácter homogéneo en cuanto a edificaciones y usos del suelo a efectos de distribución dentro de un sector determinado

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur RII"

SECTOR: Superficie definida por una tratamiento homogéneo en lo que se refiere a condiciones de tramitación de planeamiento. Unidad mínima de redacción de planes parciales

UNIDAD DE ACTUACIÓN: Superficie definida en los planos de Zonificación como unidad mínima de actuación y gestión urbanística, y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de cargas a efectos de reparcelación.

FASE: Unidad resultante del fraccionamiento de una unidad de actuación a efectos de ejecución por fases de las obras de urbanización

SISTEMAS GENERALES: Se entiende con este término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

SISTEMAS INTERIORES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN: Se entiende con este término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento previstos en los planes parciales de tramitación preceptiva en los Sectores delimitados y en su caso en los Estudios de Detalle

SOLAR: Son las superficies de suelo urbano, definido en las Normas, aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a.- Tener señaladas alineaciones y rasantes
- b.- Disponer de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
- c.- Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras de la vía a la que de frente

ALINEACIONES OFICIALES:

- 1.- Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de la presente Ordenación
- 2.- Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
- 3.- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

ALINEACIONES ACTUALES: Son los linderos de las fincas con los espacios existentes.

FINCA FUERA DE LINEA: Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

FINCA REMETIDA: Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

PARCELA EDIFICABLE: Es la parte del solar comprendido dentro de las alineaciones.

RETRANQUEOS: Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de la edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de parcela.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

RASANTES OFICIALES: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

LINEA DE CIERRE: Es la que delimita la superficie de la finca en la que debe ser situado el cerramiento.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

ALTURA DE LOS PISOS: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente

SUPERFICIE OCUPADA: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción en cada planta.

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE: Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

PATIO DE PARCELA: es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y se dividen en dos grupos:

- 1.- Patios cerrados
- 2.- Patios abiertos

PATIO INGLES: Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

PIEZA HABITABLE: Se entiende por pieza aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulo, pasillo, aseos, despensa, ropero, trasteros, depósitos y aparcamientos.

PLANTA BAJA: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno por encima de esta rasante.

PORTAL: Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

SOTANO Y SEMISÓTANOS:

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano l a planta cuyo techo se encuentra, en alguna parte de su perímetro sobre la rasante del terreno, a una altura máxima de 1 metro. Caso de superarse dicha altura será considerada y computada a todos los efectos como planta sobre rasante.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

EDIFICIO EXENTO: Es aquel que está asilado y separado totalmente de otras edificaciones por espacios libres.

USOS PERMITIDOS: Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalen la presente Ordenación Detallada.

USOS PROHIBIDOS: Son los que se consideran inadecuados en las zonas que se señalen en la presente Ordenación de tallada.

EDIFICIOS EXCLUSIVOS: Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

EDIFICABILIDAD: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse absoluta, en cifra total de metros cúbicos ó suma de metros cuadrados edificados en todas las plantas sobre rasante. Por cada metro cuadrado de parcela edificable o zona de que se trata

PROFUNDIDAD MÁXIMA: En la normativa correspondiente a cada zona se establece la profundidad máxima que pueda alcanzar la edificación. Se medirá siempre en el sentido normal al eje de la calle desde la alineación exterior.

3.2 CONDICIONES DE PARCELACION

3.2.1 CONCEPTO

Se entiende por parcelación, la subdivisión simultanea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

3.2.2 AGRUPACION DE PARCELAS

Se podrán agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

3.2.3 SEGREGACION DE PARCELAS

Se podrán subdividir parcelas para formar otras de menores dimensiones, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACION DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

Las parcelas resultantes no tendrán una superficie inferior a 150 m² en las zonas marcadas con la ordenanza RUI, se podrán crear zonas mancomunadas para uso deportivo y de ocio comunes a las viviendas. En las zonas con ordenanza RUS, la parcela mínima será de 300 m² en las zonas marcadas con la ordenanza ML y DOT la parcela mínima será de 1000 m².

El frente mínimo a vía pública será de 7.0 m.

La parcelación cumplirá también las condiciones accesorias de forma que establezcan las ordenanzas particulares

Si las obras de urbanización estuvieran terminadas no se permitirá ninguna nueva acometida a los servicios urbanos establecidos en la presente ordenación detallada

3.3

CONDICIONES DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos preceptuados por el Art. 15 de La Ley de Urbanismo y el Reglamento de urbanismo, así como del cumplimiento de las condiciones de la presente modificación de las Normas Urbanísticas.

Se prevé realizar las obras de urbanización en una única etapa, aunque dicha etapa única se podrá fragmentar en dos fases coordinadas de ejecución que permita la recepción y puesta en servicio paulatina de diferentes zonas de la misma.

En cuanto a accesibilidad la urbanización cumplirá con lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras

Todas las redes de instalaciones deben ir subterráneas, entubadas bajo canalizaciones y preferentemente bajo las aceras, excepto la red de saneamiento que debe ir por la calzada.

Las infraestructuras y servicios deberán responder a las condiciones mínimas establecidas en el apartado 4 de la memoria

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACION

3.4.1 CONDICIONES GENERALES

Serán de aplicación las condiciones de edificación determinadas en las Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca

Sobre la línea de altura máxima de la edificación solo podrán sobresalir volúmenes correspondientes a cajas de escaleras, ascensores e instalaciones necesarias para el funcionamiento de edificación y de manera singular aquellos que se justifiquen por la composición arquitectónica singular de la edificación.

Estará permitido la utilización de los espacios bajo la cubierta de las edificaciones computando a efectos de edificabilidad.

En cuanto a accesibilidad las edificaciones cumplirán con lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras

FACHADAS: En la construcción de fachadas habrán de emplearse materiales de buena calidad, quedando prohibido los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen el decoro de la vía pública. Correspondiendo al Ayuntamiento la función técnica y urbanística de las calles y plazas, los propietarios, técnicos y constructores de obras deberán ajustarse a las observaciones que en este ordene les sean hechas por los servicios técnicos municipales.

SOTANOS: No se autorizará la construcción de sótano que no figure en proyecto, en garantía de las necesarias condiciones técnicas de las mismas. En ningún caso podrán estos sótanos salir de la línea de fachada del inmueble a que pertenezcan. No podrán habilitarse viviendas en sótanos o semisótanos.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

MUROS Y RELLENOS: Todo muro de cimentación se fundará sobre terreno firme. Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, la profundidad no será menor de 0.50 metros tratándose la cimentación como fachada si la rasante tuviera grandes desniveles, pero en ningún punto podrá quedar con menos profundidad de la indicada.

Los muros lindantes con la vía pública que no cumplan mas condición que la de cerramiento y cuya altura no exceda de tres metros, no podrán cimentarse a menos de 30 cm. por debajo de la rasante oficial.

Cuando sea preciso rellenar o terraplenar algún terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública se realizará con zahorras, o materiales de suficiente consistencia y compactación.

MEDIANERIAS : Las medianerías descubiertas de forma permanente serán tratadas con iguales materiales que las fachadas.

CUBIERTAS: los tejados de los edificios que den a vía pública y sean vistos desde ella serán cubiertos con teja o teja plana. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento vistas.

ESCALERAS: Tendrán una anchura mínima de 1.00 metros en viviendas colectivas. La ventilación y la iluminación será natural, a fachada o patio no admitiéndose que se cenital.

BUZONES: Todo edificio tendrá buzones en el interior del mismo para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

PUERTAS BAJAS: Queda prohibido que las puertas de plantas bajas o de cerramientos invadan en su apertura la vía pública

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.4.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Las condiciones de altura de la edificación, parcela mínima, fondo edificable, volumen edificable y tipo de manzana, serán las establecidas en la fichas de características del sector.

PATIO DE MANZANA : La distancia entre la edificación interior y el fondo de la parcela no será inferior a la altura de la edificación con un mínimo de cuatro metros, en los casos que se intente conseguir vivienda exterior a patio de manzana la distancia será de diez metros.

La distancia entre alineaciones interiores en manzana con patio será como mínimo el doble de la altura de la edificación o 10 m.

ALTURAS EN EDIFICACIÓN: La altura máxima debe cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA: Se permitirá la ocupación del espacio bajo cubierta, siempre que esté comprendido en dentro del plano de 30° de inclinación iniciado en el punto de partida de la cubierta y autorizado por las normas.

Las ventanas se situarán a una distancia mayor de 3.000 m. del borde del alero.

A efectos de cómputo de superficie construida y útil , computarán a partir de una altura de 1.50m. con cualquier uso y situación.

ALTURA LIBRE DE PLANTAS:

Planta baja: máxima 4.20 m. y mínima 2.60 m.

Planta de pisos : Máxima 2.80 m. (Excepto en las zonas con ordenanzas COM y EQ) y mínima 2.50 m.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN : Todo espacio cuyo uso principal sea el de estancia o alojamiento de personas dispondrá de huecos de iluminación y ventilación equivalente a 1/10 de la superficie en planta de dicho espacio.

ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS: Dado que la Ordenación detallada no prevé ninguna edificación en la que su fachada se ajuste a la alineación, no se regula este aspecto, siendo en todo caso de aplicación lo regulado en las NNUU municipales.

SOTANOS Y SEMISÓTANOS:

1.- Deberán tener ventilación suficiente.

2.- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2.20 metros.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

PATIOS:

- 1.- En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo, $\frac{1}{4}$ de la altura del muro frontero, contadas desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable. Si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida, el patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.
- 2.- En todo caso las luces rectas serán como mínimo de tres metros
- 3.- La forma del patio será tal que permita inscribir una circunferencia de 3 m. de diámetro.

PORTALES: El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiese, un ancho mínimo de 2 m. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1.30m. de luz.

CANALONES: Al extremo de las vertientes se colocarán canalones de forma y capacidad para recoger las aguas de lluvia.

Las bajantes se adosarán a los muros interior o exteriormente.

No se permitirá que las aguas viertan directamente a la calle.

En ningún caso se permitirá verter aguas pluviales a la vía pública por medio de atarjeas

CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN: Se permitirá la ventilación de aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, cuartos de basuras y acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes, mediante chimeneas o conductos de ventilación. La ventilación de garajes, cuartos de calefacción y acondicionamiento de aire será exclusiva.

COMPUTO DE EDIFICABILIDAD : Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

- 1.- Superficie aislada del exterior con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1.50 m.
- 0.50 Superficie en contacto directo con el exterior que este encerrada al menos en un 50% de su perímetro
- Superficie en contacto directo con el exterior que este cerrada en menos del 50% de su perímetro
- 0.00 Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.4.2 CONDICIONES ESTETICAS

Las condiciones estéticas estarán a lo dispuesto en las ordenanzas de las Normas Urbanísticas de Dañinos de Salamanca

Las instalaciones de energía solar serán objeto de un tratamiento diferenciado, ajustándose a las pendientes de las cubiertas, cuando estas sean inclinadas, pudiendose autorizar en estos casos pendientes superiores cuando se justifique expresamente en el proyecto

Se podrán autorizar soluciones estéticas singulares, que se justifique expresamente en el proyecto.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.4.3 CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA

El ancho de cada acceso no será mayor de 5 metros.. El propietario de cada parcela vendrá obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos a las mismas, corriendo estos por su cuenta.

La vía pública no podrá ser utilizada como depósito de materiales o elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de cada parcela.

En caso de que las obras produzcan algún de la vía pública o en las redes de servicios., el promotor de las mismas vendrá obligado a realizar las oportunas reparaciones.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

3.5.1 ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA RUI

Ámbito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con esta ordenanza en los planos de zonificación.

Uso característico: Residencial en Vivienda Unifamiliar

Tipología edificatoria : Adosada, Pareada o aislada.

Condiciones de Parcela: Superficie mínima 150 m²

Frente mínimo 7.00 ml

Deberá ser inscribible una circunferencia de 7 metros de diámetro.

Separación a linderos: Fachada 3 ml. (en caso de realizarse garaje en planta bajo rasante la separación a fachada será de 6 metros como mínimo)

Laterales (si existieran) 3 ml.

Fondo 5 ml.

Ocupación máxima: La resultante de los retranqueos

Altura máxima 2 Plantas

7.00 ml. Al alero

Altura libre mínima 2.60 ml.

Edificabilidad neta: La determinada en cada parcela por el proyecto de actuación.

Plazas de aparcamiento: mínimo 1 Plaza/vivienda

Usos complementarios admitidos: Despacho Profesional, limitado al 30% de la superficie útil

Usos prohibidos: Industrial y terciario

El conjunto continuo de plano de fachada no superara los 50 ml.

Únicamente se admitirá una planta bajo rasante.

Los espacios bajo la cubierta de la edificación podrán ser usados con fines residenciales. La inclinación máxima de la cubierta será del 35%, pudiéndose admitir mayores pendientes en soluciones singulares motivadas por la instalación de paneles colectores de energía solar.

Se permitirá el adosamiento de garajes al lindero frontal , limitados a un ancho máximo de 3, 50 metros, y siempre que estén integrados en soluciones de conjunto

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.5.2 ORDENANZA RESIDENCIAL COLECTIVO EN MANZANA LIBRE (ML)

Ámbito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con las siglas ML en los planos de zonificación.

Uso característico: Residencial en Vivienda Colectiva

Tipología edificatoria: Bloque Aislado o formando conjuntos homogéneos, con emplazamiento libre en la parcela

Condiciones de Parcela: Superficie mínima 1000 m²

Frente mínimo 12 ml

Deberá ser inscribible una circunferencia de 10 metros de diámetro.

Separación a linderos: Fachada: 5 ml. (excepto en el caso de ajustarse a la alineación)

Laterales: 5ml. (excepto en caso de adosamiento)

Fondo: 5 ml.

Posición de la edificación respecto al viario: La posición será libre, a condición de que las manzanas no presenten espacios de retranqueos entre los bloques

Ocupación máxima: 60%

Altura máxima: Tres plantas, 10.0 metros.

Edificabilidad neta: La resultante de la aplicación del aprovechamiento realizada en el proyecto de actuación

Plazas de aparcamiento: Como mínimo, 1 plaza/ vivienda

Usos complementarios admitidos: Despacho Profesional, limitado al 30% de la superficie útil de la vivienda. Usos comerciales en planta baja

El conjunto continuo de plano de fachada no superara los 70 ml.

Se admitirá como máximo una planta bajo rasante.

Usos prohibidos: Industrial y terciario

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.5.3 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN COMERCIAL (COM)

Ámbito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con las siglas COM en los planos de zonificación.

Uso característico: Uso terciario de carácter intensivo, comercial de segunda categoría, según los establecido en las Normas Urbanísticas

Tipología edificatoria: Bloque Aislado

Condiciones de Parcela: Superficie mínima 1000 m²
Frente mínimo 12 ml
Deberá ser inscribible una circunferencia de 10 metros de diámetro

Separación a linderos: Fachada 5 ml.
Laterales (si existieran) 5ml.
Fondo 5 ml.

Ocupacion máxima: 60%

Altura máxima: Dos plantas, 10.50 metros.

Edificabilidad neta: 0.55 m²/m²

Plazas de aparcamiento: mínimo 1,5 Plaza / 100 m² construidos sobre rasante

El conjunto continuo de plano de fachada no superara los 100 ml.

Se admitirá como máximo una planta bajo rasante, siendo la misma computable a efectos de edificabilidad del edificio proyectado.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACION DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.5.4 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ y EQ-P)

Ambito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con las siglas EQ y EQ-P en los planos de zonificación.

Uso característico Uso de equipamiento y uso terciario extensivo. Usos de carácter público, ya sean de titularidad pública (EQ) o privada (EQ-P) según lo dispuesto en las normas urbanísticas, específicamente, Escolar, Religioso, Hotelero, Deportivo, Sanitario-Asistencial, Socio-Cultural y Administrativo y equipamientos públicos.

Tipología edificatoria: Bloque Aislado
Condiciones mínimas de parcela: Superficie mínima 1000m²
Frente mínimo de parcela 15.00 ml
Deberá ser inscribible una circunferencia de 12 metros de diámetro

Posición de la edificación respecto al viario: La posición será libre dentro de la parcela, la edificación quedará retranqueada como mínimo 5 metros de cualquier lindero de la parcela.

Ocupación máxima: 30%

Altura máxima: Tres plantas, 10.50 metros.

Plazas de aparcamiento: mínimo 1 Plaza / 100 m² construidos sobre rasante

El conjunto continuo de plano de fachada no superara los 100 ml.

Se admitirá como máximo una planta bajo rasante, siendo la misma computable a efectos de edificabilidad del edificio proyectado.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.5.5 ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (LUP)

Ambito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con las siglas LUP en los planos de zonificación.

Uso característico, es el de instalaciones al servicio de los espacios libres de uso público, por el que se admiten pequeñas construcciones vinculadas a este uso, tales como instalaciones almacenes de mantenimiento, quioscos, etc. Así mismo están permitidas las instalaciones que constituyan un equipamiento comunitario o sirvan a las infraestructuras de la urbanización.

Altura máxima: 1 planta , 4.00 metros.

Las construcciones estarán limitadas a un máximo de 250 m² sobre rasante de forma unitaria, y en su conjunto su ocupación total será tal que no disminuyan la dotación mínima de espacios libres de uso público asignada por el art. 42.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que para el sector es de 17135 m²

En cuanto a su situación se separarán de cualquier lindero, un mínimo de 5 metros.

Dado el carácter de dotación pública, carece de aprovechamiento urbanístico

Al menos un 50 % de su superficie debe destinarse a la plantación de especies vegetales.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.5.6 ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS (INF)

Ámbito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con las siglas INF en los planos de zonificación.

Uso característico, es el de equipamientos de carácter público, instalaciones al servicio del conjunto de la urbanización, tales espacios dedicados a contenedores de recogida selectiva de basuras, centros de transformación, etc.

Altura máxima: 1 planta , 4.00 metros.

Separación mínima a linderos: libre.

Teniendo en cuenta el carácter accesorio y su mínima repercusión, no se establecen mas limitaciones que la altura.

Dado el carácter de dotación pública, carece de aprovechamiento urbanístico

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

3.6 CONDICIONES DE LOS USOS

Dado el carácter residencial, y en aplicación de la Ley 10/2002 de modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se prevé una reserva para viviendas con protección pública del 10 % de la edificabilidad residencial (60 Viviendas)

Los uso predominante del sector es el residencial, siendo compatibles el uso terciario intensivo, entendido de forma específica como comercial y los usos de equipamiento inherentes la reserva de superficie de suelo

Se prohíben expresamente lo usos industriales.

También quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

Se tendrán en cuenta las condiciones de uso establecidas en el Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca.

En todo caso el uso de la edificación estará a lo dispuesto en la Ley 8/2003, de Prevención ambiental de Castilla y León.

En materia de vertidos, estos estarán regulados por las ordenanzas municipales correspondientes.

En el ámbito de la presente Ordenación Detallada, se clasifican los siguientes.

USO RESIDENCIAL:

- 1.- Vivienda unifamiliar: Se trata de la vivienda asociada a una única parcela, retranqueadas de linderos, o adosadas entre si mediante medianerías.
- 2.- Vivienda colectiva: Se entiende como edificio que agrupa dos o mas viviendas con accesos e infraestructuras comunes, con excepción de las viviendas adosadas con servicios comunes.

USOS INDUSTRIALES: Entendidos como talleres, almacenes y naves destinadas a albergar actividades de producción, están prohibidos en el ámbito del sector.

USO TERCIARIO INTENSIVO:

- 1.- Oficinas de primera categoría, situadas en cualquier planta, hasta 150 m2 de superficie
- 2.- Oficinas de segunda categoría, situadas en edificio exclusivo o mezcladas, hasta 500 m2 de superficie
- 3.- Comercio de primera categoría, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 m2 de superficie

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

- 4.- Comercio de segunda categoría, sin límite de superficie, en edificio de uso exclusivo o con otros usos no residenciales.
- 5.- Hotelero de segunda categoría, situado en cualquier planta y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.
- 6.- Hotelero de segunda categoría, situado en edificio exclusivo, sin límite de capacidad.
- 7.- Espectáculos de primera categoría, situados en planta sótano y baja, hasta 250 espectadores.
- 8.- Espectáculos de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite de aforo.
- 9.- Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría, en planta sótano y baja, hasta 500 m2
- 10.- Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

USO TERCIARIO EXTENSIVO

- 1.- Instalaciones deportivas
- 2.- Instalaciones lúdicas o recreativas

USO DE EQUIPAMIENTO

- 1.- Centros culturales y docentes de primera categoría, situados en cualquier planta, hasta 150 m2 de superficie
- 2.- Centros culturales y docentes de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite.
- 3.- Instalaciones deportivas de primera categoría, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 m2 de superficie
- 4.- Instalaciones deportivas de segunda categoría, en edificio de uso exclusivo o parcela de uso exclusivo.
- 5.- Residencias en régimen de comunidad de primera categoría, en cualquier planta, hasta 10 habitaciones dobles o su equivalente.
- 6.- Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite.
- 7.- Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 m2 de superficie
- 8.- Instalaciones asistenciales o sanitarias de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite.

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACION DETALLADA DELAS NNUU DE DOÑINOS DE SALAMANCA
"SECTOR Ur R11"

En Doñinos de Salamanca, diciembre de 2008.

EL ARQUITECTO



Fdo. Juan Bautista Fernández Mellado Gil

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (DOÑINOS)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Texto Refundido Ur-R11
Aprobado inicialmente en fecha 23- marzo -2007
Aprobado provisionalmente en fecha 13- julio -2007
Aprobado definitivamente en fecha _____
Doñinos de Salamanca, 9 de marzo de 2009
El secretario,



Aprobado de
Fecha

19 DIC. 2008



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN
DETALLADA DEL SECTOR UR-R11.
DOMINIOS DE SALAMANCA**



VOLUMEN I
MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
MEMORIA Y ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

MECOAN, PROMOCIONES DE ENSUEÑO, S.L.

JUAN BAUTISTA FERNÁNDEZ-MELLADO GIL
ARQUITECTO

Diciembre 2008



AYUNTAMIENTO DE DOMINIOS DE SALAMANCA (Salamanca)
Inteligencia para hacer constar que el
PROYECTO Texto Refundido Ur-R11
Aprobado inicialmente en fecha 23-marzo-2007
Aprobado provisionalmente en fecha 13-julio-2007
Aprobado definitivamente en fecha
Dominios de Salamanca, 9 de marzo de 2009
EL SECRETARIO



INDICE

VOLUMEN 1

TEXTO REFUNDIDO DE MEMORIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Y MEMORIA Y ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

1 MODIFICACION PUNTUAL

- 1.1 INTRODUCCION
- 1.2 MARCO LEGAL
- 1.3 MOTIVACION DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

MEMORIA VINCULANTE

- 1.5 JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 1.6 IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LAS DETREMINACIONES QUE SE ALTERAN
- 1.7 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL EXISTENTE.
- 1.8 ADECUACION A LA NORMATIVA VIGENTE
- 1.9 NORMATIVA URBANÍSTICA
- 1.10 ORDENACION GENERAL
- 1.11 INFLUENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS

2 ORDENACION DETALLADA

- 2.1 SITUACION, LIMITES Y SUPERFCIE
- 2.2 CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS
- 2.3 USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 2.5 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 2.6 ANALISIS DE ALTERNATIVAS
- 2.7 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.
- 2.8 PLAN DE ETAPAS
- 2.9 SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 2.10 ESTIMACION DE LA VALORACIÓN DE COSTES DE LA URBANIZACION

DESCRIPCION DE LA RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

- 2.11 VIARIO
- 2.12 ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 2.13 RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO
- 2.14 RED DE ENERGIA ELECTRICA
- 2.15 RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- 2.16 RED DE TELECOMUNICACIONES
- 2.17 RED DE DISTRIBUCION DE GAS
- 2.18 PREVISIONES DE SERVICIO EN INFRAESTRUCTURAS



3 ORDENANZAS

3.1 GENERALIDADES

- 3.1.1 AMBITO DE APLICACIÓN Y MARCO NORMATIVO
- 3.1.2 CALIFICACION DEL SUELO
- 3.1.3 MODIFICACIONES
- 3.1.4 DEFINICIONES

3.2 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

3.3 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

3.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 3.4.1 CONDICIONES GENERALES
- 3.4.2 CONDICIONES ESTETICAS
- 3.4.3 CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA

3.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

- 3.5.1 ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA RUI
- 3.5.2 ORDENANZA RESIDENCIAL COLECTIVO EN MANZANA LIBRE (ML)
- 3.5.3 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN COMERCIAL (COM)
- 3.5.4 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ y EQ-P)
- 3.5.5 ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (LUP)
- 3.5.6 ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS (INF)

3.6 CONDICIONES DE LOS USOS



VOLUMEN 2

PLANOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 PLANO DE CLASIFICACION ACTUAL DEL SUELO. SITUACIÓN Y DELIMITACION DEL AMBITO DE LA ACTUACIÓN
- I-2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- I-3 USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 CLASIFICACION DEL SUELO
- O-2 CALIFICACION DEL SUELO
- O-3 ZONIFICACION
- O-4 VIARIO Y RASANTES
- O-5 RED DE SANEAMIENTO
- O-6 RED DE PLUVIALES
- O-7 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
- O-8 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD
- O-9 RED DE COMUNICACIONES (CANALIZACIONES)
- O-10 RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS
- O-11 RED DE RIEGO
- O-12 RED DE ALUMBRADO PUBLICO



MODIFICACION PUNTUAL

MEMORIA

1.1 INTRODUCCION

El objeto del presente documento es la modificación de las vigentes Normas urbanísticas de Doñinos de Salamanca clasificando los terrenos que en el se describen como Suelo Urbanizable, con el fin de desarrollar un ámbito residencial que bajo la denominación "SECTOR UR R-11" agrupa un conjunto residencial con una pequeña dotación comercial y espacios de equipamiento privado, amén de los espacios libres de uso público y el equipamiento público.

Al amparo del artículo 40 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se redacta como un documento de ordenación detallada, de tal manera que haga innecesaria la redacción de planeamiento de desarrollo, por lo que se ha formalizado en cuanto a su contenido documental como un Plan Parcial.

Promueve la presente Modificación puntual la sociedad "Mecoan Promociones de Ensueño S.L." Domiciliada en Bajada del Salvador, 1. 45225 Seseña Viejo. Toledo con CIF nº B45608973 y que encarga la redacción del presente documento al arquitecto D. Juan Bautista Fernández-Mellado Gil, arquitecto colegiado nº 152, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el número y domicilio profesional en Avila, Calle Cuchillería, 3.

1.2 MARCO LEGAL

La presente modificación de las Normas Urbanísticas se redacta según lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de Castilla y León, y en el art 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, La Ley 10/2002 de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999 y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el reglamento de urbanismo de Castilla y León y el Decreto 68/2006 de 5 de octubre de Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 2/2008 de suelo y la Ley 4/2008 de medidas en materia de suelo y urbanismo así como las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas el 24 de julio de 2001.

1.3 MOTIVACION DE LA MODIFICACION

Con la actual modificación de las Normas Urbanísticas se pretende generar el suelo necesario para dar cabida a una actuación eminentemente residencial, fomando un conjunto homogéneo de viviendas que de respuesta a una demanda de vivienda con precios asequibles en el entorno de la ciudad de Salamanca.

Se pretende por parte de los promotores una solución urbana de media densidad, sin llegar a agotar el techo de 5000 m2 por Hectárea que permite la Ley de Urbanismo de Castilla y



León, en la que se produzca una variedad de tipologías de vivienda, tal que con un uso predominantemente unifamiliar entre medianerías, se implanten usos de menor densidad (viviendas unifamiliares) y de vivienda colectiva en bloque aislado de pequeña altura (tres plantas). Amén de estos usos se prevén espacios para uso comerciales y de equipamiento, concibiendo la actuación como un conjunto homogéneo.

1.4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la modificación es el cambio de la clasificación de los terrenos que se describirán anejos al sector R1 dando continuidad al desarrollo urbano del municipio de Doñinos de Salamanca por su lado norte.

En su mayor parte, los terrenos están clasificados como suelo rústico común a excepción de parte de una parcela lindante con término municipal de Carrascal de Barregas, que esta clasificado como rustico de protección agropecuaria en una superficie de 13800 m2 y de una franja de 20 metros de ancho a lo largo del gasoducto, clasificada como suelo de protección de infraestructuras y la parcela nº 43 que está clasificada como suelo rústico de entorno urbano.



MEMORIA VINCULANTE

1.5 JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los principios que rigen esta Modificación puntual son congruentes con lo establecido en el art 5 del Reglamento de Urbanismo.

1.- En sus aspectos generales, la Modificación puntual propuesta se basa en la demanda de suelo residencial que se da en el municipio causado por las sinergias con el colindante municipio de Salamanca, y en la implantación de actuaciones en las inmediaciones, tales como la Ciudad del Transporte, el mercado mayorista y el previsible "Puerto Seco", que hacen prever una demanda de vivienda que justifica y aconseja la actual Modificación de las NNUU de Doñinos de Salamanca.

La solución urbana propuesta se basa en un modelo de baja densidad (20 viviendas/Hectárea), que permite un desarrollo por extensión del núcleo urbano al norte del municipio de forma que este se desarrolle de manera ordenada. Así mismo plantea la implantación de un uso comercial del que el municipio carece.

2.- De forma concreta las Normas Urbanísticas Municipales se ven modificadas en la Clasificación del suelo de los terrenos incluidos en la delimitación reflejada en el plano I-1.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación puntual, están actualmente clasificados en su mayor parte como suelo rústico común. Presentan características óptimas para un desarrollo urbano congruente con el resto del municipio al estar anejos a este. Tienen un fácil acceso desde la vía pública, concretamente la carretera de Carrascal de Barregas uniéndose al entramado viario a través del sector R-1, y de los futuros sectores R-10 y R-12.

Dentro de la delimitación propuesta para el nuevo sector se encuentran tres porciones de suelo con clasificación específica.

La parcela nº 43 (de 25428 m²) por estar clasificada como suelo rústico de entorno urbano, presenta mejores características para un desarrollo inmediato.

La inclusión de parte de una parcela (13800 m²) clasificada como Rústico de protección agropecuaria se basa en las características físicas de la misma, cuya clasificación como tal en la NNUU obedecía a razones de producción agrícola, esta no presenta elementos diferenciadores respecto del resto de terrenos que componen la actuación, por lo que se juzga conveniente el cambio de clasificación.

La franja de suelo de protección de infraestructuras correspondiente al gasoducto, no presenta problemas de incorporación al sector toda vez que dicha protección queda garantizada englobándola en el sistema de espacios libres de uso público, zonas verdes. La ordenación detallada y las obras de urbanización se realizarán de tal forma que se preserven las prescripciones de servidumbre del gasoducto.



1.6 IDENTIFICACION Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

Las determinaciones de las NNUU que se altera en esta modificación puntual son:

La clasificación del suelo, que se materializa en el plano 2.1 de clasificación del suelo de las NNUU, cuya nueva definición se expresa en el plano 0.1 de la presente modificación.

La previsión de dotaciones urbanísticas públicas al servicio del sector, al servicio de la población, en particular el sistema de espacios libres de uso público, que se ve incrementado en 18019 m² y la superficie de suelo para equipamientos públicos que se ve incrementada en 17268 m².

1.7 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL EXISTENTE.

La ordenación general existente en el municipio se ve completada con la propuesta de esta modificación puntual. El escaso desarrollo urbano del municipio hacia el norte frente al reciente desarrollo urbano del municipio hacia el sur se ve equilibrado por esta actuación.

El análisis de la relación del Sector con los suelos circundantes, es el siguiente:

El límite Norte del Sector con suelo rústico, se resuelve con una ronda que bordea todo el Sector y una zona verde que actúa como franja de transición entre este viario y el suelo rústico.

Al Este, el Sector linda con el Camino de Carrascal de Barregas, que se convierte ahora en viario. Se ejecuta por completo la totalidad de su calzada dentro del sector, garantizando la circulación rodada por el mismo. Se prevé una posible banda de aparcamientos en caso de ejecutarse actuación en los terrenos colindantes.

Al Sur, el Sector linda con los sectores UR-R 1, UR-R10 y UR-R12, ya aprobados definitivamente. Los planos de Ordenación reflejan la conexión viaria entre estos sectores y la actuación. Además, se presenta con este anexo un plano de perspectiva del resultado final previsto de esta continuidad.

Al Oeste, el lindero es quebrado en tres tramos con terreno rustico común, presentando diferentes alternativas. El primer tramo en sentido Sur-Norte, se resuelve con la Calle número 6 que se pavimenta y ejecuta en las mismas condiciones que el Camino de Carrascal de Barregas del lindero Este.

El segundo tramo en sentido Este-Oeste está formado por testeros de parcelas unifamiliares, cuyos cerramientos perimetrales lindan con el suelo rústico actual. El tercer tramo que cerraría el sector con el lindero Norte, se resuelve igualmente con linderos de parcelas unifamiliares en parte, y con una reserva de suelo para futura urbanización y continuación de la



Ronda Norte en caso de existir desarrollo de sectores limítrofes en el futuro, y una pequeña rotonda que remata y permite la vuelta del final de la Calle 4. Esto permitiría continuar dicha calle también en futuras actuaciones, y queda reflejado en texto en los planos 0-3 y 0-4.

Por otra parte esta actuación dotará al municipio de una importante superficie de suelo para equipamientos públicos y zonas verdes así como suelo para viviendas con protección pública. Estas superficies de espacios públicos se agruparán con las previstas en el futuro sector UR R-12 .

También se genera suelo para uso comercial del que el municipio carece.

1.8 ADECUACION DE LA MODIFICACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE

Como ya se citó en el punto 1.2 la presente modificación puntual se realiza conforme al art. 58 de la Ley 5/199 de Urbanismo de Castilla y León .

No existen instrumentos de planeamiento territorial que puedan contraponerse a la modificación puntual.

Con base en el art. 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se establece la Ordenación detallada del sector.

Justificación del cumplimiento de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y del Decreto 22/2004:

La modificación puntual cumple con lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y del Decreto 22/2004 , atendiendo a las siguientes prescripciones:

1.	Ley 5/1999 y D. 22/2004	Modificación puntual
2.	Definición del tipo de suelo	Suelo Urbanizable delimitado
3.	Delimitación de sectores	Un único sector
4.	Determinación de uso predominante	Uso predominante residencial
5.	Densidad máxima (<5000 m2/ha)	(3997 m2/Ha) 0.3997 m2/m2
6.	Reserva de viviendas con protección pública	>10% y <80% de la edificabilidad residencial
7.	Densidad máxima	20 viviendas/Hectárea.



1.9 NORMATIVA URBANÍSTICA.

La modificación puntual establece en su ordenación detallada una normativa urbanística que se adecua de forma específica a la ordenación propuesta, cumpliendo con las condiciones de uso y edificación que las NNU establecen para las tipologías similares a las propuestas.

La modificación puntual se concreta en el plano de clasificación y la ficha reguladora del sector que se incorporan a las NNUU que, siguiendo su misma tipología, se adjunta a continuación:

Sector Ur-R11

Superficie del sector: 21.34 Has. (213.359 m²)

Tipología Usos dominantes: Residencial (Vivienda).

Tipos de vivienda: unifamiliar entre medianerías y colectiva en bloque

Otros usos permitidos: Comercial y equipamientos.

Usos prohibidos: Industrial

Edificabilidad global: 0.3997 m²/m².

Densidad máxima: 20 Viv./ Ha. (Total 424 viviendas)

Reserva mínima de suelo para viviendas con protección pública 30% de la edificabilidad residencial del sector .



1.10 ORDENACION GENERAL

De acuerdo al artículo 44 de la Ley 5/1999, las determinaciones de ordenación general, quedan establecidas por la clasificación del suelo como suelo urbanizable delimitado denominándose UR R-11, y en las determinaciones para el citado sector que a continuación se detallan.

Instrumento de Planeamiento:	Modificación Puntual de las NNUU Municipales
Núcleo :	Doñinos de Salamanca
Nº Sector:	UR R-11
Discontinuo	NO
Ordenación detallada	SI

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

Indice de edficabilidad:	0.3925 sobre la superficie bruta del sector
Uso predominante:	Residencial
Usos compatibles:	Comercial Dotacional Equipamientos publicos
Usos Prohibidos	Industrial
Densidad:	20 Viviendas / Hectárea.
Reserva de viviendas con Protección Publica:	Mínimo 30 % del aprovechamiento residencial del sector, máximo el 80 % del aprovechamiento residencial del sector (según artículo 10 del RDL 2/2008 de 20 de Junio).

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

Indice de variedad tipológica:	Mínimo 20% de la tipología predominante
Coeficientes de ponderación de usos:	Vivienda unifamiliar 1.00 Vivienda colectiva 1.00 Vivienda con protección pública 0.8 Usos dotacionales: 0.8 Uso comercial: 1.00
Alturas máximas:	Tres plantas (10 metros)
Zonas Verdes:	Mínimo 20 m2 por cada 100 m2 construibles
Equipamientos:	Mínimo 20 m2 por cada 100 m2 construibles



1.11 FLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS.

Para dar servicio a la nueva demanda de abastecimiento de agua, electricidad, gas y saneamiento, los promotores del sector, deberán realizar a su costa las ampliaciones y refuerzo de las redes de servicios que fueran necesarias.

Para tal fin debe garantizarse el caudal de agua necesaria, para el abastecimiento de la nueva demanda, estableciéndose en la ordenación detallada el aforo de la captación, ajustado a la previsión de la demanda.

De igual forma deberá realizarse la infraestructura de saneamiento necesaria para la conexión con el EDAR comarcal de Salamanca. Esta infraestructura por dar servicio a mas sectores será objeto de un convenio específico entre todos los promotores con el arbitrio del ayuntamiento.

Tras la información previa de obtenida por la capacidad de abastecimiento de electricidad, se prevé necesaria la instalación de una nueva subestación y redes de transporte, para dar servicio tanto a la nueva demanda en Doñinos como en otros municipios, por lo que será objeto de un convenio específico entre los promotores afectados y la compañía distribuidora.

La instalación de abastecimiento de gas, al no ser colindante con la instalación pública, deberá ser ampliada, de forma similar al resto de infraestructuras, por lo que será objeto de acuerdo específico entre acometerá de forma coordinada entre los sectores afectados y la compañía distribuidora.



ORDENACIÓN DETALLADA

2 INFORMACION URBANISTICA

2.1 SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE

Los terrenos sobre los que se pretende el cambio de clasificación se encuentran situados al norte del municipio en el paraje llamado “Las Viñas”. Forman parte del polígono 501, y se trata de las parcelas 30,31,32,33,42,43,44 Y 45

Los límites de la actuación son los siguientes:

Al norte, limite del termino municipal lindando con el de Carrascal de Barregas.

Al Este con la carretera que une Doñinos con el citado municipio.

Al Oeste con el camino de Las Viñas y otros terrenos del mismo paraje.

Al Sur, con terrenos del sector R10 y R-12.

Los terrenos, en virtud de la modificación puntual antes desarrollada, quedan clasificados como Suelo Urbanizable delimitado

La superficie delimitada en la modificación puntual es de 213.359 m² (21.34 Ha) la cual queda reflejada gráficamente en el plano de clasificación de suelo propuesto en la modificación puntual.





2.2 CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS.

A falta de una cartografía existente precisa, se ha realizado un levantamiento topográfico que revela unos terrenos con una pendiente media suave, inferior a un 10 % en sentido suroeste, la cota mas baja se encuentra en el extremo Suroeste junto a la confluencia con el camino de las viñas .

La zona se sitúa sobre suelos de secano, dedicados al cultivo de Cereal.

Geológicamente los terrenos está constituidos por formaciones areniscas, sobre los que se asientan suelos de tierra vegetal de 60 cm de espesor medio, por lo que presentan características idóneas para su desarrollo urbanístico, con una capacidad portante estimada de 2 Kp/cm², considerándose apta para la edificación.

Los terrenos están desprovistos de vegetación.

2.3 USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Actualmente el uso de los terrenos es el propio de su carácter agropecuario, en el que apenas se materializa tal uso. Se encuentran desprovistos de edificación.

Sobre los terrenos discurren un gaseoducto, en sentido noreste-suroeste, el cual condiciona la ordenación dadas las servidumbres que establece sobre los terrenos por los que transcurre. De esta forma, y apoyándonos en su trazado se implanta una zona verde a lo largo de su recorrido por el sector, que engloba la zona de servidumbre de 10 metros a cada lado del gasoducto.

El sector es atravesado por un tendido telefónico que transcurre en la zona cercana a la carretera y paralela a ella, el cual quedará soterrado, tras la realización de las obras de urbanización.

El acceso de vehículos se realiza desde la carretera de Carrascal de Barregas y la conexión con el viario del sector R10.

2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se trata de una parcelación con una con una superficie media de 26500 m², inferior a la unidad mínima de cultivo para terrenos de secano.



Todas las parcelas se encuentran situadas en el Polígono 501

PARCELA 30 Los hermanos Crisanto, Vicente, José Amable y Maria Rosa Martín García. Con referencia catastral 37117A501000300000ZB

PARCELA 10030 Los hermanos Crisanto, Vicente, José Amable y Maria Rosa Martín García. Con referencia catastral 37117A501100300000ZO

PARCELA 32 Maria de las Olivas Martín Fraile Con referencia catastral 37117A501000320000ZG

PARCELA 33 Maria de las Olivas Martín Fraile Con referencia catastral 37117A501000330000ZQ

PARCELA 42 Los esposos Alfredo Portal García y Eugenia Miguel Martín. Con referencia catastral 37117A501000420000ZO

PARCELA 43 Agustín Domínguez Alonso. Con referencia catastral 37117A501000430000ZK

PARCELA 44 Felicidad García Martín (Juan Marcos). Con referencia catastral 37117A501000440000ZR

PARCELA 45 Milagros Rodríguez Rodríguez y Rubén Herrero García. Con referencia catastral 37117A501000450000ZD

A continuación se resumen los datos de superficies de las parcelas en un cuadro comparativo entre los datos catastrales y los datos obtenidos de la medición real sobre el terreno.

Ref Catastral	Polígono	Parcela	Superficie Catastral	Superficie Real
37117A501000300000ZB	501	30	29393m2	28077m2
7117A501100300000ZO	501	1030	12177m2	12196m2
37117A501000320000ZG	501	32	18750m2	18414m2
37117A501000330000ZQ	501	33	5000m2	5000m2
37117A501000420000ZO	501	42	51012m2	47849m2
37117A501000430000ZK	501	43	26375m2	25428m2
37117A501000440000ZR	501	44	19625m2	20085m2
37117A501000450000ZD	501	45	51625m2	50524m2
Total			213957m2	207573m2
			Camino de Carrascal	3866m2
			Camino de las Viñas	1920m2
TOTAL				213359m2

La diferencia de medición es de 6384 m2, lo cual representa un 2.98 % de variación entre ambas mediciones.

Para el desarrollo de la ordenación detallada se ha tenido en cuenta los datos reales de superficies, determinando una superficie del sector de 207573 m2.



2.5 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

La ordenación detallada pretende el desarrollo directo de los terrenos objeto de la modificación puntual, de acuerdo a lo establecido en los art. 17 y 19 de la Ley 5/1999. Su redacción se ha ajustado al reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero)

El criterio de diseño de la ordenación se basa en estructurar tres usos del suelo, una primera categoría de espacios residenciales en la que se diferencia las dos tipologías de vivienda propuestas (colectiva y unifamiliar), una zona comercial situada en la cercanía de los accesos al sector y los espacios de equipamientos públicos de titularidad tanto privada como pública y que se agrupan de forma lineal en una franja adyacente a las zonas verdes que engloban el gasoducto

El diseño urbano parte de una estructuración prevista por el ayuntamiento en la que se introducen dos ejes fundamentales que atraviesan el sector en sentido Norte Sur, y que tienen continuidad en los sectores adyacentes. En eje Norte Sur que nace en al rotonda común con el previsto sector R-12, se agrupan las viviendas colectivas

El otro eje agrupa las zonas verdes y espacios de equipamiento. Junto a la rotonda se sitúa el uso comercial en una posición centrada respecto del conjunto de la actuación. Las vivienda unifamiliares completa la trama dejando la tipología menos densa en la periferia. La

Para el dimensionamiento de los espacios libres de uso público, equipamientos, aparcamientos y dotaciones urbanas se ha tenido en cuenta lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

La zona de servidumbre del gasoducto se compatibiliza con espacios libres de uso público (zona verde)



2.6 ANALISIS DE ALTERNATIVAS

La ordenación detallada ha sido objeto de diferentes propuestas hasta llegar a la presentada en este documento que se ha realizado de forma consensuada con el Ayuntamiento y teniendo en cuenta la previsión de otros sectores de tal manera que las previsiones de viales y equipamientos se diseñaran con la idea de estructurar una zona mas amplia que la que el propio sector representa .

La propuesta que se desarrolla en este documento se ha elaborado tras estudiar modelos de traza mas ortogonales, que se consideraron inadecuados para un modelo de crecimiento periurbano, y que tenían un impacto negativo en una zona en la que se pretende una presencia y accesibilidad importante de las zonas verdes.

Las diferentes trazas del viario estructurante han culminado en el diseño actual tras considerar inadecuadas las que se basaban en la geometría de los límites del sector, los cuales pierden protagonismo para permitir un diseño que se imbrique en la idea de globalidad. De esta forma surgen vías y espacios libres y dotacionales que tienen continuidad en los previsibles sectores adyacentes.

La tipología edificatoria se ha establecido con la idea de variación, descartando otras que pudieran ser mas uniformes, de esta forma, y respecto del uso residencial , que es el predominante, se ha procurado la utilización de bloques de vivienda colectiva de modestas dimensiones (tres plantas) junto con la tipología predominante de vivienda unifamiliar, en la que se ha previsto la posibilidad de distintos anchos de crujía, descartándose las trazas parcelarias uniformes que resultaría monótonas e inadecuadas en el municipio. De esta forma se consigue una variación de densidades en el sector que introduce un mayor dinamismo urbano.



2.7 DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y SUPERFICIES

La ordenación detallada prevé una densidad de 20 viv/Ha., a partir de la cual se dimensionan las superficies de la actuación, de tal forma que, otorgando una superficie a cada tipología de viviendas (120 y 200 m² para viviendas en bloque y adosadas respectivamente) mas la superficie de usos comerciales y de equipamiento privado, se define la superficie edificable de 84515 m² lo cual implica una edificabilidad de 0.4072 m² / m² de superficie del sector

Definiendo los siguientes coeficientes de homogeneización de usos:

Vivienda :	1.00
Vivienda (VPP):	0.80
Comercial:	1.00
Equipamiento de uso publico y titularidad privada:	0.80.

El aprovechamiento medio es de 0.3992 m²/m² (82868) m²

En aplicación de la Ley 10/2002 de modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del Decreto 68/2006 de 5 de octubre de Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se prevé una reserva para viviendas con protección pública no menor del 10 % de la edificabilidad residencial del sector. A estos efectos se destina un total de 60 viviendas, que suponen una superficie de 7200 m² edificables, superando así los 6988 m² que suponen dicho porcentaje. La situación de las mismas se prevé en la parcela 14 de la ordenación detallada. El índice de integración social es por tanto de 10.30 %.

En el cuadro de la siguiente página se detallan las superficies del sector y de la ordenación pormenorizada propuesta.



SUPERFICIE DEL SECTOR	213359 m2				
DENSIDAD MAXIMA	20 Viv/Ha				
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	424 Viviendas				
ZONA	Ordenanza	Superficie	Edificab.	Sup. Edificable	Coef. Hom.
					Aprovechamiento

EQUIPAMIENTO PUBLICO

1	EQ	12100 m2			
2	EQ-P	5168 m2	0,20	1034 m2	
Total EQ		17268 m2		16747,13 m2	(20 m2 / 100 m2 edificables)

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

3	LUP	353 m2			
4	LUP	2971 m2			
5	LUP	3690 m2			
6	LUP	3690 m2			
7	LUP	1102 m2			
8	LUP	6213 m2			
Total LUP		18019 m2		16747,13 m2	(20 m2 / 100 m2 edificables)

INFRAESTRUCTURAS

10	INF	2113 m2
11	INF	616 m2
12	INF	192 m2
Total INF		2921 m2

COMERCIAL

13	COM	23451 m2	0,55	12898 m2	1,2	15478 m2
Total COM		23451 m2		12898 m2		15478 m2

			No viviendas	Sup unitaria	Sup. Edificable	Coef. Hom.	Sup.edificable homog.
VIVIENDA COLECTIVA							
14	ML (VPP) (*)	7704 m2	67 viv.	120 m2/viv.	8040 m2 (*)	0,8	6432 m2
15	ML (VPP) (*)	2663 m2	30 viv.	120 m2/viv.	3600 m2 (*)	0,8	2880 m2
16	ML (VPP) (*)	2056 m2	21 viv.	120 m2/viv.	2520 m2 (*)	0,8	2016 m2
17	ML (VPP) (*)	1989 m2	21 viv.	120 m2/viv.	2520 m2 (*)	0,8	2016 m3
18	ML (VPP) (*)	3974 m2	36 viv.	120 m2/viv.	4320 m2 (*)	0,8	3456 m2
(*) >30%y <80% de la edificabilidad residencial (20940 m2) s/ ley 2/2008.							
Total ML		18386 m2	175 Viv.		21000 m2	1,0	16800 m2

VIVIENDA UNIFAMILIAR

19	RUI	12942 m2	39 viv.	196 m2/viv.	7644 m2	1,0	7644 m2
20	RUI	5054 m2	16 viv.	196 m2/viv.	3136 m2	1,0	3136 m2
21	RUI	9672 m2	39 viv.	196 m2/viv.	7644 m2	1,0	7644 m2
22	RUI	8882 m2	35 viv.	196 m2/viv.	6860 m2	1,0	6860 m2
23	RUI	9378 m2	28 viv.	196 m2/viv.	5488 m2	1,0	5488 m2
24	RUI	7240 m2	26 viv.	196 m2/viv.	5096 m2	1,0	5096 m2
25	RUI	2146 m2	9 viv.	196 m2/viv.	1764 m2	1,0	1764 m2
26	RUI	16916 m2	57 viv.	196 m2/viv.	11172 m2	1,0	11172 m2



Total RUI	72230 m2	249 Viv.		48804 m2	1,0	48804 m2
Total Vivienda	90616 m2	424 Viv.		69804 m2		65604 m2

Viario (pavimento)	56760 m2			
Zona verde	4324 m2	(Zona verde de protección adjunta a viario)		
Total viario	61084 m2			
SUP. TOTAL	213359 m2			
Superficie total edificable	83736 m2	Superficie total homog.	81082 m2	
Edificabilidad total	0,3925 m2/m2	Aprovechamiento	0,3800 m2/m2	

La presente modificación de las NNUU de Doñinos de Salamanca, determina un aprovechamiento de 3800 m2/Ha, muy inferior a los 5000 m2/Hectárea y 30 viviendas/Hectárea, que son los permitidos por el artículo 36,1.c sobre sostenibilidad y protección del medio ambiente de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El aprovechamiento correspondiente al promotor es el 90 % del total es decir 72973,8 m2, correspondiendo al ayuntamiento 8108,2 m2.

El índice de variedad de uso que establece la presente ordenación detallada es el 42.00 % como resultado del porcentaje de aprovechamiento destinado a usos distintos del predominante (residencial) y en el que se ha incluido el aprovechamiento correspondiente a las viviendas con protección pública, cumpliendo con lo establecido en el art. 86.2.d del RUCYL (20%)

El índice de variedad tipológica es el 42.00 %, como resultado del porcentaje de aprovechamiento de tipologías edificatorias distintas a la predominante (residencial unifamiliar), cumpliendo con lo establecido en el art. 86.3.b del RUCYL (20%)

Viviendas:

Las viviendas colectivas en bloque se sitúan a lo largo del eje que parte de la rotonda común con el futuro sector R-12, de forma que la densidad sea mayor en esta calle y disminuya en las zonas mas alejadas a la misma.

La disposición de las manzanas se genera mediante las calles transversales a los dos ejes norte-sur, las cuales no tienen continuidad en su trazado para evitar perspectivas excesivamente largas en un viario de orden menor, de tal forma que se logre una escala mas domestica. Dada la geometría del sector y las servidumbres del trazado del gasoducto, la forma de las manzanas es irregular.

La parcelación prevista, se ha diseñado de tal forma que al estar los lados mayores en sentido Este-Oeste permita que la mayoría de las viviendas unifamiliares puedan tener una de las orientaciones de la cubierta hacia el sur -suroeste para facilitar la ubicación de colectores solares y dar cumplimiento a la nueva regulación del Código Técnico de la Edificación.



Dotaciones y Equipamiento:

La ordenación detallada cumple con lo establecido en la Ley 5/1999, ya que para se destina 17268 m2 y 18019 m2 para equipamientos públicos y espacios libres respectivamente, superando los 16903 m2 que suponen la prescripción legal de un mínimo de 20m2 por cada 100 m2 edificables

Así mismo la superficie es mayor que el 5% del total del sector (10.378 m2)

El índice de permeabilidad en las zonas libres de uso público será mayor de un 50% de su superficie, destinándose a la plantación de especies vegetales.

Los espacios libres de uso público serán cedidos al ayuntamiento en correctas condiciones de uso, adecuándose a las prescripciones de acondicionamiento fijadas por el municipio

En cuanto a equipamiento será cedida al ayuntamiento la parcela de 12100 m2, superando con creces el 50% superficie de titularidad pública exigido por el Rgto de Urbanismo (artículo 106.2)

Red viaria y aparcamientos:

La red viaria se estructura en tres categorías de calles:

La ronda norte tiene una dimensión de 28 metros con el siguiente detalle

Acera	4 m.
Aparcamiento:	2.5 m.
Calzada:	6 m.
Mediana:	3m.
Calzada	6m.
Zona verde	Ancho variable, hasta el límite del sector (mínimo, 5 m.)

Las vías de segundo orden tiene 20 metros de ancho tal que:

Acera:	4m.
Aparcamiento:	2.5 m.
Calzada:	7m.
Aparcamiento:	2.5 m.
Acera:	4m.

Las vías de tercer orden, tiene un ancho de 17 m. desglosándose:



Acera:	3 m.
Aparcamiento:	2.5 m.
Calzada:	6 m.
Aparcamiento:	2.5m.
Acera:	3 m .

Las plazas de aparcamiento tendrán una longitud de 5 metros como mínimo.

La superficie de la red viaria, integrando aceras, aparcamiento y calzadas es de 56653 m2.

Respecto de la dotación de plazas de aparcamiento, la ley 5/1999 prevé un mínimo de 1 plaza de uso público por cada 100 m2 de superficie edificable , esto supone una dotación mínima de 846 plazas.

Para satisfacer esta dotación se prevé en vía pública un total de 690 plazas que se completan con las plazas de aparcamiento de uso público en terreno de titularidad privada, que en las ordenanzas de esta ordenación detallada se prescriben para la zona de uso comercial, que con un mínimo del 1 plaza cada 100 m2 edificables suponen 128, sumando una dotación mínima prevista de 856 plazas.

En el siguiente cuadro se detalla la dotación de aparcamiento, particularizándose para cada calle del sector:

DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO		
Dotación exigida por la Ley 5/199 (1 plaza cada 100 m2 edificables del uso predominante. A efectos de este cómputo se considera el uso comercial)		846 plazas
<hr/>		
CALLE	RONDA NORTE	96 plazas
CALLE	Camino Carrascal de Barregas	40 plazas
CALLE	1	125 plazas
CALLE	2	20 plazas
CALLE	3	103 plazas
CALLE	4	116 plazas
CALLE	5	77 plazas
CALLE	6	42 plazas
CALLE	7	70 plazas
TOTAL		689 plazas
Dotación mínima en aparcamiento público de titularidad privada, en parcela de uso comercial de 1,5 plaza/100m2 edificables		204 plazas
DOTACION MINIMA DE PLAZAS PROYECTADA		893 plazas

Se prevé la realización de un paseo o carril bici, compatible con las zonas verdes aprovechando la linealidad y la idea de continuidad entre ellas y los espacios destinados a



equipamiento, previéndose su continuidad con el sector adyacente. El proyecto de urbanización definirá las soluciones de diseño y constructivas del citado carril.

2.8 SISTEMA DE ACTUACION

Los posibles sistemas de actuación están previstos en artículo 74 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

En el caso que nos ocupa, y teniendo en cuenta que existen varios propietarios, el sistema de actuación será el de **Compensación**, de acuerdo al artículo 80 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El sistema de compensación podrá utilizarse por iniciativa de los propietarios que sumen como mínimo el 50% del aprovechamiento del sector.

En el sistema de compensación los propietarios constituyen la Junta de Compensación en la que estará representada el Ayuntamiento.



2.9 ESTIMACION DE LA VALORACION DE COSTES DE LA URBANIZACION

La valoración de costos de urbanización, solamente podrá realizarse de forma estimativa; a la variación de los precios de mercado, se añade la falta de determinación de las obras a ejecutar lógica en esta fase de desarrollo, en cuanto a medición, calidad de materiales y posibles variaciones, que se definirán en el posterior proyecto de urbanización.

ESTRUCTURA DE COSTES

Se estima una evaluación económica del total de la urbanización según las obras y servicios a ejecutar.. De acuerdo con los trazados y esquemas previstos en el presente Plan Parcial, los costos aproximados que se estiman para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización contenidas en los mismos, son los siguientes:

CAPITULO	IMPORTE	% s/total
1MOVIMIENTO DE TIERRAS TIERRAS	658000€	11,58%
2VIALES	1225000€	21,55%
3SANEAMIENTO	1050000€	18,47%
4RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	525000€	9,24%
5RED DE RIEGO	415000€	7,30%
6RED DE ELECTRICIDAD	865000€	15,22%
7RED DE ALUMBRADO PUBLICO	560000€	9,85%
8RED DE TELEFONIA	125600€	2,21%
9SEÑALIZACION	105000€	1,85%
10MOBILIARIO URBANO-JARDINERIA	156000€	2,74%
TOTAL	5684600€	100,00%

Se prevé, por consiguiente, una inversión para la ejecución material total de las obras de urbanización y servicios de CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS EUROS.

Este coste resultante representa una repercusión por metro cuadrado de superficie de viales es de 66,48 Euros/ m²

El coste unitario bruto de las obras de urbanización calculado sobre el área total de planeamiento, es de 26,64Euros/m².

No se incluye en esta evaluación la red de abastecimiento de gas, toda vez que los costes de esta red suelen presentar importantes variaciones, en función de los convenios que se puedan suscribir con las distintas empresas distribuidoras.



A los costes de la urbanización del sector deberá incrementarse los correspondientes a la ampliación y refuerzo de las redes de servicios, que deberán ser financiadas de forma conjunta con los otros dos sectores previstos (R10 y R12) y en la parte proporcional correspondiente al aprovechamiento del sector

La dificultad para determinar de forma concreta el coste de estas obras complementarias, por la falta de concreción de las mismas, hace inviable definir una cifra exacta

FINANCIACION

La financiación de las obras de urbanización que se prevén, estará asumida por la Junta de compensación formada por los propietarios del suelo.



DESCRIPCION DE LA RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

2.11 VIARIO

El viario establece cuatro categorías de calles distintas en función de su anchura, las cuales se detallan en el plano O-4.

El criterio parte de establecer un acceso con una calle de dos carriles en cada sentido de circulación con aparcamientos en línea y aceras de dos metros y medio con un ancho total de 22.20 metros, el resto del viario se va jerarquizando en calles de menor ancho, con dos y una banda de aparcamiento hasta los viales sin aparcamiento que se utilizan en determinados tramos de enlace con la carretera o con el sector R-10

Las calzadas se realizarán preferentemente mediante firme flexible, utilizándose firme rígido en los cruces.

Las características constructivas de los viales serán tales que soporten un tráfico mínimo por cada 1000 m² de superficie de parcela de 15 turismos/día.

Los bordillos serán de hormigón asentados sobre losa de hormigón H-20 de 20 cm de espesor y con unas dimensiones mínimas de 28 x 17 cm, con una tabica de 12 cm. Será obligada la utilización de bordillos remontables en los accesos a parcelas. La disposición de los bordillos será tal que en los cruces peatonales la altura máxima a salvar será de tres cm..

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 300 cm. Ampliándose hasta los 400 cm. en las vías principales.

Los itinerarios peatonales estarán a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. El proyecto de urbanización justificará pormenorizadamente el cumplimiento de la Ley y el Reglamento de Accesibilidad, tanto en dotación de plazas de aparcamiento como en las características de la red viaria

Se prevé una continuidad entre las zonas verdes priorizando el tránsito entre estas frente a las calzadas de circulación rodada en los cruces entre ambas. La solución constructiva concreta se detallará en el proyecto de urbanización.



2.12 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se prevé una red mallada, capaz para una dotación mínima de 250 litros por vivienda y día

Las conducciones serán como mínimo de polietileno reticulado de baja densidad, aptas para una presión de 10 atm. Colocadas en zanja de 30 cm. de profundidad mínima, sobre cama de arena. Los cruces de calles se realizaran en canalizaciones hormigonadas.

La red se dispondrá siempre por encima del saneamiento, las distancias entre conducciones cumplirán las condiciones establecidas en el siguiente cuadro:

Instalaciones	Separación horizontal	Separación vertical
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Gas	50 cm	50 cm
Electricidad-alta	30 cm	20 cm
Electricidad-baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

La red dispondrá de una válvula de desagüe en el punto mas bajo.

Se dispondrán tomas de riego para viales y zonas verdes, a razón de una unidad por cada 500m² de zona verde y una unidad por cada 300 metros lineales de viales

La presión estática oscilará entre unos valores de 25 y 60 m.c.a.

En el cálculo de la red deberá tenerse en cuenta una dotación mínima de 1.5 l./sg. Ha.

Se dispondrán hidrantes contra incendios en la red de abastecimiento , en cuantía de la menos una unidad por cada 10000 m² de superficie de parcelas.

La ubicación de dichos depósitos se determinará en el proyecto de urbanización

Se separará la red de agua potable y la red de riego, con el fin de optimizar las infraestructuras municipales de abastecimiento.

El abastecimiento se realizará mediante captación realizada en el ámbito del sector con un aforo de 438 m³/día, sin perjuicio de conexión con la red municipal a la que esta captación reforzaría.

La captación de agua deberá abastecer un consumo estimado de:

- 250 litros por persona / día
- 2 l./m² día , en usos comerciales
- 5 l/m² día en usos rotacionales
- 2 l/m² día en espacios libres

Una vez obtenido, se aportará documentación acreditativa de la concesión de aprovechamiento de la Confederación Hidrográfica.

2.13 RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO



La red de saneamiento debe ser capaz de evacuar los caudales consumidos en las viviendas,

La red de saneamiento será separativa, es decir las aguas residuales y las pluviales evacuarán por conducciones separadas.

La red separativa implica diversas ventajas sobre la red unitaria, a pesar de su mayor coste de instalación. Por un lado reduce el dimensionamiento, y por tanto los costes de la depuración de aguas residuales. Por otro, implica un aumento del agua disponible para riego, ya que permite la reutilización de las aguas pluviales mediante una depuración primaria

La pendiente mínima admisible será del 0,5% en ramales transversales a la pendiente del terreno y del 1% en ramales longitudinales respecto a la misma y la máxima será aquella en que las aguas no superen una velocidad de 3m/sg.

La profundidad mínima de la red será de 150 cm. medidos sobre el pavimento en cada punto.

En el inicio de cada ramal de aguas residuales, se dispondrán cámaras de descarga con una capacidad mínima de 600 litros y una frecuencia mínima de descarga de una diaria.

Las conducciones tendrán como mínimo las siguientes características siguientes:

Diámetro: 200 mm.

Material: Hormigón Vibropresado en diámetros iguales o superiores a los 400 mm., en secciones menores se admitirá como material de las conducciones la tubería de PVC, PET o similar.

Los pozos de registro se situarán cada 50 m. como máximo, los cuales serán visitables para limpieza y mantenimiento de la red.

La red de aguas pluviales se calculará para precipitación máxima en un hora, en un periodo de retorno de 10 años y con una probabilidad del 90%.

Los imbornales se situarán a una distancia mínima de 30 m. entre ellos.

En el final de la red se instalará un sistema previo de separación y decantación consistente en un separador de grasas y aguas jabonosas, que evite vertidos contaminantes y grasos.

La red se dispondrá siempre por encima del saneamiento, las distancias entre conducciones cumplirán las condiciones establecidas en el siguiente cuadro:

Instalaciones	Separación Horizontal	Separación Vertical
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Gas	50 cm	50 cm
Electricidad-alta	30 cm	20 cm
Electricidad-baja	20 cm	20 cm



Telefonía

20 cm

20 cm

En la red de pluviales se prevé la reutilización de las mismas. De tal forma que previa decantación y separación de grasas se recogerán en un deposito acumulador situado en el punto mas bajo posible del sector desde el que mediante bombeo se alimentará un depósito nodriza que abastecerá el riego de las zonas verdes del sector. En la ordenación detallada del plan se prevé los espaciosos concretos para esta infraestructura. Para la reutilización de las aguas pluviales se realizará una depuración previa consistente en la instalación de una cámara separadora de grasas y una decantación que elimine los elementos sólidos.

La red de aguas residuales o fecales, deberá conectar con la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) comarcal de Salamanca, al estar saturada la depuradora comarcal.

Los gastos derivados de la ampliación de la Red correrán a cargo de los promotores de forma coordinada con el resto con los otros sectores previstos.



2.14 RED DE ENERGIA ELECTRICA

En la actualidad el sector no se encuentra afectado por el paso de tendidos eléctricos de alta tensión, los nuevos a instalar serán soterrados en su tránsito por la urbanización.

Está previsto un suministro de energía eléctrica de alta tensión hasta los transformadores a instalar en el sector. En toda la superficie del mismo las instalaciones de energía eléctrica serán subterráneas, al igual que el resto de los servicios.

Según las informaciones recabadas de las compañías suministradoras el suministro se realizará desde una subestación de nueva instalación a través de nuevas líneas de transporte. El coste de dicha infraestructura será asumido por los promotores de la urbanización de forma coordinada con los otros sectores previstos, no sólo en Doñinos sino también en los nuevos sectores del resto de municipios afectados.

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos de alta y baja tensión.

Se prevé la instalación de centros de transformación, en número estimado de tres, en esquema de anillo y de los que partirán los ramales que abastecerán a cada parcela.

Se colocaran cajas generales de protección a razón de una unidad por cada dos parcelas, como mínimo.

El cálculo de las instalaciones, deberá tener en cuenta los siguientes parámetros:

- Consumo medio ponderado de 500 W/m² vivienda . 80W/m² de edificación de uso comercial, 20 W/m² de edificación de uso dotacional y 2 w/m² en viario público
- Coeficiente de simultaneidad a aplicar: 0,70
- La redes tanto de alta como de baja tensión será subterránea y se realizará con conductores de aluminio

La alimentación de todas y cada una de las parcelas será en baja tensión, la cual se realizará desde los centros de transformación, no obstante para aquellos usuarios que demanden potencias superiores a 100 Kw, la acometida se realizará en media tensión. En las obras de urbanización se instalarán canalizaciones para alta tensión que permitan mayor facilidad en la instalación.

La profundidad mínima de enterramiento de las conducciones de alta tensión será de 95 cm. y de 75 cm en baja tensión. Ambas redes estarán entubadas en canalizaciones dispuestas al efecto.

Las conducciones de electricidad se separarán de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

Instalaciones	Separación Horizontal (cm)	Separación Vertical (cm)
Alcantarillado	60	50



Gas	50	20
Electricidad-alta	30	20
Alumbrado	20	20
Telefonía	20	20

2.15 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

La red de alumbrado público se realizará con conducciones subterráneas, entubadas en canalización, con conductores de cobre con aislamiento de 1000V.

Las luminarias serán cerradas con grado de estanqueidad entre IP33 a IP55, y grado de seguridad eléctrica I, de forma preferente se utilizaran las luminarias tipo que estuvieran homologadas por el ayuntamiento, para así facilitar y optimizar el mantenimiento de las mismas, y su disposición será tal que cumpla las siguientes prescripciones en cuanto a nivel de iluminación:

Situación	Nivel de iluminación	Factor de uniformidad medio	
Entrada	50 Lux	0.7	Cruces
20	0.7		Calles
10	0.5		

Las conducciones de alumbrado se separarán de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

Instalaciones	Separación Horizontal (cm)	Separación Vertical (cm)
Alcantarillado	60	50
Gas	50	20
Electricidad-alta	30	20
Electricidad-baja	20	20
Telefonía	20	20

Con el fin de potenciar medidas de ahorro energético y minimizar la contaminación lumínica, se prescribirán en el proyecto de urbanización luminarias que eviten la dispersión de luz, prohibiéndose las de tipo "globo"

2.16 RED DE TELECOMUNICACIONES



Se dispondrá de una red pública que provea de acceso a las viviendas de acceso a los servicios de telecomunicación, compuesta por canalizaciones capaces de acoger las instalaciones de los operadores de servicios.

La instalación transcurrirá preferentemente por las aceras o zonas comunes, entubadas en canalizaciones enterradas, del tipo Telefónica, con las correspondientes arquetas tipo.

La dotación mínima de la canalización será de 4 tubos de 60 mm. de diámetro, la cual se podrá reducir hasta dos tubos en los ramales finales de las zonas de vivienda unifamiliar.

Las conducciones de telefonía se separarán de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

Instalaciones	Separación Horizontal (cm)	Separación Vertical (cm)
Alcantarillado	60	50
Red de alumbrado	50	20
Electricidad-alta	50	20
Electricidad-baja	50	20
Gas	20	20

La instalación de los cableados será llevada a cabo por la compañía o compañías operadoras, a las que , mediante acuerdo se cederá las canalizaciones.



2.17 RED DE DISTRIBUCION DE GAS

La red de distribución de gas será enterrada.

La estación o estaciones de distribución y medida se instalarán en las zonas de acceso a la urbanización.

La instalación se realizará de acuerdo al Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos e Instrucciones Complementarias ITC-MIG y a las especificaciones de la compañía distribuidora que se hará cargo de su implantación de forma coordinada con la urbanizadora.

Las conducciones de abastecimiento de gas se separarán de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

Instalaciones	Separación Horizontal (cm)	Separación Vertical (cm)
Alcantarillado	60	50
Red de alumbrado	50	20
Electricidad-alta	50	20
Electricidad-baja	50	20
Telefonía	20	20

La instalación concreta de distribución de gas será objeto de acuerdo con la compañía o compañías distribuidoras, acometiéndose de forma coordinada la realización de las obras necesarias para esta infraestructura.

2.18 PREVISIONES DE SERVICIO EN INFRAESTRUCTURAS



A los efectos de evaluar las necesidades de consumo para las diferentes instalaciones, y a título exclusivamente orientativo (ya que será el proyecto de Urbanización que complementa al documento de Modificación Puntual de la NNUU, quién establezca con mayor precisión los consumos), señalamos:

2.18.1 CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA

Consideramos 5000 W por vivienda; 2 W/m² en viario general y espacios públicos; 80 w/m² en los ámbitos terciarios de carácter comercial; 25 W/m² en los ámbitos de carácter dotacional.

Con todo ello resulta una demanda de 2306 KW.

2.18.2 CONSUMO DE AGUA POTABLE

Para establecer una previsión de consumos, fijamos una dotación media de 250 litros/persona día en residencia permanente (se estima 3.5 personas por vivienda Además un consumo complementario para riego ecológico de aguas depuradas y de aguas pluviales almacenadas de 2 litros/ m²de zona verde, Para usos comerciales se estima una dotación de 2 l./m² construido y día y para usos dotacionales se estima una demanda de 5 l./m² día.

Con todo ello resulta una demanda de 438 m³/día.

2.18.3 CONSUMO DE GAS NATURAL

Para establecer una previsión de consumos, fijamos (según el reglamento de Instalaciones y Acometidas de Combustibles Gaseosos, y el Reglamento de Instalaciones de Calefacción y ACS) un consumo doméstico e individual de 4 m³/hora de funcionamiento de los aparatos (cocina, caldera, etc). Ponderando el número de viviendas el carácter turístico y hotelero de la zona y un mayor consumo de gas natural par calefacción; se homogeiniza en un consumo medio de 0.06 m³/m² construido.

Con todo ello resulta una demanda de 5040 m³/día.

En Doñinos de Salamanca, diciembre de 2008.

EL ARQUITECTO

Fdo. Juan Bautista Fernández-Mellado Gil

ANEJO

COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD



De acuerdo a los artículos 19 y 20 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los promotores del sector UR R-11, se comprometen :

- 1.- Al desarrollo de la Ordenación detallada, con el 90% del aprovechamiento del sector
- 2.- A usar el terrenos conforme a su naturaleza rústica, en tanto no se apruebe la presente modificación puntual con ordenación detallada.
- 3.- A costear los gastos de urbanización, incluso los sistemas generales imputables, así como todas las conexiones de infraestructuras necesarias a las redes municipales, su ampliación y refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento y en especial:

Viario: Conexión con el acceso desde la carretera de Carrascal, de forma consensuada con los sectores afectados

Saneamiento: Conexión a la EDAR comarcal de Salamanca

Agua: Refuerzo de la red de abastecimiento mediante captación, en cuantía mínima igual a la demanda del sector

Electricidad: Conexión a la red eléctrica según las condiciones de la compañía suministradora y el servicio de Industria de la Junta de Castilla y León.

El proyecto de actuación y el Proyecto de urbanización detallará el exacto cumplimiento de estos aspectos, debiéndose ser consensuada con el ayuntamiento cualquier modificación al respecto.

- 4.- Ceder al ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas.
- 5.- Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, previamente a la ejecución material del mismo.
- 6.- A edificar los solares resultantes en las condiciones señaladas en el planeamiento.

-



3 ORDENANZAS

3.1 GENERALIDADES

3.1.1 AMBITO DE APLICACION Y MARCO NORMATIVO

Las presentes ordenanzas tiene por objeto la regulación de las condiciones urbanísticas del sector R11, afectando a los terrenos definidos en los planos del presente documento.

Para la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero)

Específicamente, la redacción del presente documento se encuentra sujeto a lo dispuesto en el Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca, en especial en cuanto a la regulación de las condiciones generales de edificación y uso de la edificación, por lo que se incorpora al presente documento copia de las citadas determinaciones.

3.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo comprendido en el ámbito de esta ordenación detallada, queda calificado como sigue:

Uso Residencial unifamiliar intensivo: Ordenanza RUI.

Usos Residencial colectivo en manzana libre: Ordenanza ML

Uso Comercial: Ordenanza COM

Uso de Equipamiento . Ordenanzas EQ y EQ-P

Espacios libres de uso y domino publico. Ordenanza LUP

Uso de infraestructuras: INF

Red viaria: Corresponde a la red viaria interior, tanto peatonal y de aparcamientos, como de tránsito de vehículos.

3.1.3 MODIFICACIONES

La modificación e cualquiera de los elementos de esta modificación Puntual de las NNUU municipales, se ajustará a lo previsto en al Ley 5/1999 y en lo no previsto a lo dispuesto en estas ordenanzas.

3.1.4 DEFINICIONES.

A los efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes, en caso de omisión se estará a lo dispuesto en las NNUU municipales de Doñinos de Salamanca.

ZONA: Superficies de carácter homogéneo en cuanto a edificaciones y usos del suelo a efectos de distribución dentro de un sector determinado



SECTOR: Superficie definida por una tratamiento homogéneo en lo que se refiere a condiciones de tramitación de planeamiento. Unidad mínima de redacción de planes parciales

UNIDAD DE ACTUACIÓN: Superficie definida en los planos de Zonificación como unidad mínima de actuación y gestión urbanística, y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de cargas a efectos de reparcelación.

FASE: Unidad resultante del fraccionamiento de una unidad de actuación a efectos de ejecución por fases de las obras de urbanización

SISTEMAS GENERALES: Se entiende con este término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

SISTEMAS INTERIORES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN: Se entiende con este término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento previstos en los planes parciales de tramitación preceptiva en los Sectores delimitados y en su caso en los Estudios de Detalle

SOLAR: Son las superficies de suelo urbano, definido en las Normas, aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a.- Tener señaladas alineaciones y rasantes
- b.- Disponer de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
- c.- Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras de la vía a la que de frente

ALINEACIONES OFICIALES:

- 1.- Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de la presente Ordenación
- 2.- Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
- 3.-Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

ALINEACIONES ACTUALES: Son los linderos de las fincas con los espacios existentes.

FINCA FUERA DE LINEA: Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

FINCA REMETIDA: Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

PARCELA EDIFICABLE: Es la parte del solar comprendido dentro de las alineaciones.

RETRANQUEOS: Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de la edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de parcela.



RASANTES OFICIALES: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

LINEA DE CIERRE: Es la que delimita la superficie de la finca en la que debe ser situado el cerramiento.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

ALTURA DE LOS PISOS: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente

SUPERFICIE OCUPADA: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción en cada planta.

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE: Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

PATIO DE PARCELA: es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y se dividen en dos grupos:

- 1.- Patios cerrados
- 2.- Patios abiertos

PATIO INGLES: Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

PIEZA HABITABLE: Se entiende por pieza aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulo, pasillo, aseos, despensa, ropero, trasteros, depósitos y aparcamientos.

PLANTA BAJA: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno por encima de esta rasante.

PORTAL: Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

SOTANO Y SEMISÓTANOS:

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano l a planta cuyo techo se encuentra, en alguna parte de su perímetro sobre la rasante del terreno, a una altura máxima de 1 metro. Caso de superarse dicha altura será considerada y computada a todos los efectos como planta sobre rasante.



EDIFICIO EXENTO: Es aquel que está asilado y separado totalmente de otras edificaciones por espacios libres.

USOS PERMITIDOS: Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalen la presente Ordenación Detallada.

USOS PROHIBIDOS: Son los que se consideran inadecuados en las zonas que se señalen en la presente Ordenación de tallada.

EDIFICIOS EXCLUSIVOS: Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

EDIFICABILIDAD: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse absoluta, en cifra total de metros cúbicos ó suma de metros cuadrados edificados en todas las plantas sobre rasante. Por cada metro cuadrado de parcela edificable o zona de que se trata

PROFUNDIDAD MÁXIMA: En la normativa correspondiente a cada zona se establece la profundidad máxima que pueda alcanzar la edificación. Se medirá siempre en el sentido normal al eje de la calle desde la alineación exterior.

3.2 CONDICIONES DE PARCELACION

3.2.1 CONCEPTO

Se entiende por parcelación, la subdivisión simultanea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

3.2.2 AGRUPACION DE PARCELAS

Se podrán agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

3.2.3 SEGREGACION DE PARCELAS

Se podrán subdividir parcelas para formar otras de menores dimensiones, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:



Las parcelas resultantes no tendrán una superficie inferior a 150 m² en las zonas marcadas con la ordenanza RUI, se podrán crear zonas mancomunadas para uso deportivo y de ocio comunes a las viviendas. En las zonas con ordenanza RUS, la parcela mínima será de 300 m² en las zonas marcadas con la ordenanza ML y DOT la parcela mínima será de 1000 m².

El frente mínimo a vía pública será de 7.0 m.

La parcelación cumplirá también las condiciones accesorias de forma que establezcan las ordenanzas particulares

Si las obras de urbanización estuvieran terminadas no se permitirá ninguna nueva acometida a los servicios urbanos establecidos en la presente ordenación detallada

3.3 CONDICIONES DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos preceptuados por el Art. 15 de La Ley de Urbanismo y el Reglamento de urbanismo, así como del cumplimiento de las condiciones de la presente modificación de las Normas Urbanísticas.

Se prevé realizar las obras de urbanización en una única etapa, aunque dicha etapa única se podrá fragmentar en dos fases coordinadas de ejecución que permita la recepción y puesta en servicio paulatina de diferentes zonas de la misma.

En cuanto a accesibilidad la urbanización cumplirá con lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras

Todas las redes de instalaciones deben ir subterráneas, entubadas bajo canalizaciones y preferentemente bajo las aceras, excepto la red de saneamiento que debe ir por la calzada.

Las infraestructuras y servicios deberán responder a las condiciones mínimas establecidas en el apartado 4 de la memoria



3.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACION

3.4.1 CONDICIONES GENERALES

Serán de aplicación las condiciones de edificación determinadas en las Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca

Sobre la línea de altura máxima de la edificación solo podrán sobresalir volúmenes correspondientes a cajas de escaleras, ascensores e instalaciones necesarias para el funcionamiento de edificación y de manera singular aquellos que se justifiquen por la composición arquitectónica singular de la edificación.

Estará permitido la utilización de los espacios bajo la cubierta de las edificaciones computando a efectos de edificabilidad.

En cuanto a accesibilidad las edificaciones cumplirán con lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras

FACHADAS: En la construcción de fachadas habrán de emplearse materiales de buena calidad, quedando prohibido los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen el decoro de la vía pública. Correspondiendo al Ayuntamiento la función técnica y urbanística de las calles y plazas, los propietarios, técnicos y constructores de obras deberán ajustarse a las observaciones que en este orden se leen hechas por los servicios técnicos municipales.

SOTANOS: No se autorizará la construcción de sótano que no figure en proyecto, en garantía de las necesarias condiciones técnicas de las mismas. En ningún caso podrán estos sótanos salir de la línea de fachada del inmueble a que pertenezcan. No podrán habilitarse viviendas en sótanos o semisótanos.



MUROS Y RELLENOS: Todo muro de cimentación se fundará sobre terreno firme. Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, la profundidad no será menor de 0.50 metros tratándose la cimentación como fachada si la rasante tuviera grandes desniveles, pero en ningún punto podrá quedar con menos profundidad de la indicada.

Los muros lindantes con la vía pública que no cumplan mas condición que la de cerramiento y cuya altura no exceda de tres metros, no podrán cimentarse a menos de 30 cm. por debajo de la rasante oficial.

Cuando sea preciso rellenar o terraplenar algún terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública se realizará con zahorras, o materiales de suficiente consistencia y compactación.

MEDIANERIAS : Las medianerías descubiertas de forma permanente serán tratadas con iguales materiales que las fachadas.

CUBIERTAS: los tejados de los edificios que den a vía pública y sean vistos desde ella serán cubiertos con teja o teja plana. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento vistas.

ESCALERAS: Tendrán una anchura mínima de 1.00 metros en viviendas colectivas. La ventilación y la iluminación será natural, a fachada o patio no admitiéndose que se cenital.

BUZONES: Todo edificio tendrá buzones en el interior del mismo para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

PUERTAS BAJAS: Queda prohibido que las puertas de plantas bajas o de cerramientos invadan en su apertura la vía pública



3.4.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Las condiciones de altura de la edificación, parcela mínima, fondo edificable, volumen edificable y tipo de manzana, serán las establecidas en la fichas de características del sector.

PATIO DE MANZANA : La distancia entre la edificación interior y el fondo de la parcela no será inferior a la altura de la edificación con un mínimo de cuatro metros, en los casos que se intente conseguir vivienda exterior a patio de manzana la distancia será de diez metros.

La distancia entre alineaciones interiores en manzana con patio será como mínimo el doble de la altura de la edificación o 10 m.

ALTURAS EN EDIFICACIÓN: La altura máxima debe cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA LATURA MÁXIMA: Se permitirá la ocupación del espacio bajo cubierta, siempre que esté comprendido en dentro del plano de 30° de inclinación iniciado en el punto de partida del la cubierta y autorizado por las normas.

Las ventanas se situarán a una distancia mayor de 3.000 m. del borde del alero.

A efectos de cómputo de superficie construida y útil , computarán a partir de una altura de 1.50m. con cualquier uso y situación.

ALTURA LIBRE DE PLANTAS:

Planta baja: máxima 4.20 m. y mínima 2.60 m.

Planta de pisos : Máxima 2.80 m. (Excepto en las zonas con ordenanzas COM y EQ) y mínima 2.50 m.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN : Todo espacio cuyo uso principal sea el de estancia o alojamiento de personas dispondrá de huecos de iluminación y ventilación equivalente a 1/10 de la superficie en planta de dicho espacio.

ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS: Dado que la Ordenación detallada no prevé ninguna edificación en la que su fachada se ajuste a la alineación, no se regula este aspecto, siendo en todo caso de aplicación lo regulado en las NNUU municipales.

SOTANOS Y SEMISÓTANOS:

- 1.- Deberán tener ventilación suficiente.
- 2.- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2.20 metros.



PATIOS:

- 1.- En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de locales habitables sean como mínimo, $\frac{1}{4}$ de la altura del muro frontero, contadas desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable. Si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida, el patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.
- 2.- En todo caso las luces rectas serán como mínimo de tres metros
- 3.- La forma del patio será tal que permita inscribir una circunferencia de 3 m. de diámetro.

PORTALES: El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiese, un ancho mínimo de 2 m. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1.30m. de luz.

CANALONES: Al extremo de las vertientes se colocarán canalones de forma y capacidad para recoger las aguas de lluvia.

Las bajantes se adosarán a los muros interior o exteriormente.

No se permitirá que las aguas viertan directamente a la calle.

En ningún caso se permitirá verter aguas pluviales a la vía pública por medio de atarjeas

CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN: Se permitirá la ventilación de aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, cuartos de basuras y acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes, mediante chimeneas o conductos de ventilación. La ventilación de garajes, cuartos de calefacción y acondicionamiento de aire será exclusiva.

COMPUTO DE EDIFICABILIDAD: Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

- 1.- Superficie aislada del exterior con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1.50 m.
- 0.50 Superficie en contacto directo con el exterior que este encerrada al menos en un 50% de su perímetro
- Superficie en contacto directo con el exterior que este cerrada en menos del 50% de su perímetro
- 0.00 Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio



3.4.2 CONDICIONES ESTETICAS

Las condiciones estéticas estarán a lo dispuesto en las ordenanzas de las Normas Urbanísticas de Dañinos de Salamanca

Las instalaciones de energía solar serán objeto de un tratamiento diferenciado, ajustándose a las pendientes de las cubiertas, cuando estas sean inclinadas, pudiendose autorizar en estos casos pendientes superiores cuando se justifique expresamente en el proyecto

Se podrán autorizar soluciones estéticas singulares, que se justifique expresamente en el proyecto.



3.4.3 CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA

El ancho de cada acceso no será mayor de 5 metros.. El propietario de cada parcela vendrá obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos a las mismas, corriendo estos por su cuenta.

La vía pública no podrá ser utilizada como depósito de materiales o elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de cada parcela.

En caso de que las obras produzcan algún de la vía pública o en las redes de servicios., el promotor de las mismas vendrá obligado a realizar las oportunas reparaciones.



3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

3.5.1 ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA RUI

Ámbito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con esta ordenanza en los planos de zonificación.

Uso característico: Residencial en Vivienda Unifamiliar

Tipología edificatoria : Adosada, Pareada o aislada.

Condiciones de Parcela: Superficie mínima 150 m²

Frente mínimo 7.00 ml

Deberá ser inscribible una circunferencia de 7 metros de diámetro.

Separación a linderos: Fachada 3 ml. (en caso de realizarse garaje en planta bajo rasante la separación a fachada será de 6 metros como mínimo)

Laterales (si existieran) 3 ml.

Fondo 5 ml.

Ocupación máxima: La resultante de los retranqueos

Altura máxima 2 Plantas

7.00 ml. Al alero

Altura libre mínima 2.60 ml.

Edificabilidad neta: La determinada en cada parcela por el proyecto de actuación.

Plazas de aparcamiento: mínimo 1 Plaza/vivienda

Usos complementarios admitidos: Despacho Profesional, limitado al 30% de la superficie útil

Usos prohibidos: Industrial y terciario

El conjunto continuo de plano de fachada no superara los 50 ml.

Únicamente se admitirá una planta bajo rasante.

Los espacios bajo la cubierta de la edificación podrán ser usados con fines residenciales. La inclinación máxima de la cubierta será del 35%, pudiéndose admitir mayores pendientes en soluciones singulares motivadas por la instalación de paneles colectores de energía solar.

Se permitirá el adosamiento de garajes al lindero frontal , limitados a un ancho máximo de 3, 50 metros, y siempre que estén integrados en soluciones de conjunto



3.5.2 ORDENANZA RESIDENCIAL COLECTIVO EN MANZANA LIBRE (ML)

Ámbito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con las siglas ML en los planos de zonificación.

Uso característico: Residencial en Vivienda Colectiva

Tipología edificatoria: Bloque Aislado o formando conjuntos homogéneos, con emplazamiento libre en la parcela

Condiciones de Parcela: Superficie mínima 1000 m²

Frente mínimo 12 ml

Deberá ser inscribible una circunferencia de 10 metros de diámetro.

Separación a linderos: Fachada: 5 ml. (excepto en el caso de ajustarse a la alineación)

Laterales: 5ml. (excepto en caso de adosamiento)

Fondo: 5 ml.

Posición de la edificación respecto al viario: La posición será libre, a condición de que las manzanas no presenten espacios de retranqueos entre los bloques

Ocupación máxima: 60%

Altura máxima: Tres plantas, 10.0 metros.

Edificabilidad neta: La resultante de la aplicación del aprovechamiento realizada en el proyecto de actuación

Plazas de aparcamiento: Como mínimo, 1 plaza/ vivienda

Usos complementarios admitidos: Despacho Profesional, limitado al 30% de la superficie útil de la vivienda. Usos comerciales en planta baja

El conjunto continuo de plano de fachada no superara los 70 ml.

Se admitirá como máximo una planta bajo rasante.

Usos prohibidos: Industrial y terciario



3.5.3 ORDENANZA DE EDIFICACIÓN COMERCIAL (COM)

Ámbito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con las siglas COM en los planos de zonificación.

Uso característico: Uso terciario de carácter intensivo, comercial de segunda categoría, según los establecido en las Normas Urbanísticas

Tipología edificatoria: Bloque Aislado

Condiciones de Parcela: Superficie mínima 1000 m²
Frente mínimo 12 ml
Deberá ser inscribible una circunferencia de 10 metros de diámetro

Separación a linderos: Fachada 5 ml.
Laterales (si existieran) 5ml.
Fondo 5 ml.

Ocupacion máxima: 60%

Altura máxima: Dos plantas, 10.50 metros.

Edificabilidad neta: 0.55 m²/m²

Plazas de aparcamiento: mínimo 1,5 Plaza / 100 m² construidos sobre rasante

El conjunto continuo de plano de fachada no superara los 100 ml.

Se admitirá como máximo una planta bajo rasante, siendo la misma computable a efectos de edificabilidad del edificio proyectado.



3.5.4 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ y EQ-P)

Ambito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con las siglas EQ y EQ-P en los planos de zonificación.

Uso característico Uso de equipamiento y uso terciario extensivo. Usos de carácter público, ya sean de titularidad pública (EQ) o privada (EQ-P) según lo dispuesto en las normas urbanísticas, específicamente, Escolar, Religioso, Hotelero, Deportivo, Sanitario-Asistencial, Socio-Cultural y Administrativo y equipamientos públicos.

Tipología edificatoria: Bloque Aislado
Condiciones mínimas de parcela: Superficie mínima 1000m²
Frente mínimo de parcela 15.00 ml
Deberá ser inscribible una circunferencia de 12 metros de diámetro

Posición de la edificación respecto al viario: La posición será libre dentro de la parcela, la edificación quedará retranqueada como mínimo 5 metros de cualquier lindero de la parcela.

Ocupación máxima: 30%

Altura máxima: Tres plantas, 10.50 metros.

Plazas de aparcamiento: mínimo 1 Plaza / 100 m² construidos sobre rasante

El conjunto continuo de plano de fachada no superara los 100 ml.

Se admitirá como máximo una planta bajo rasante, siendo la misma computable a efectos de edificabilidad del edificio proyectado.



3.5.5 ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (LUP)

Ambito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con las siglas LUP en los planos de zonificación.

Uso característico, es el de instalaciones al servicio de los espacios libres de uso público, por el que se admiten pequeñas construcciones vinculadas a este uso, tales como instalaciones almacenes de mantenimiento, quioscos, etc. Así mismo están permitidas las instalaciones que constituyan un equipamiento comunitario o sirvan a las infraestructuras de la urbanización.

Altura máxima: 1 planta , 4.00 metros.

Las construcciones estarán limitadas a un máximo de 250 m² sobre rasante de forma unitaria, y en su conjunto su ocupación total será tal que no disminuyan la dotación mínima de espacios libres de uso público asignada por el art. 42.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que para el sector es de 17135 m²

En cuanto a su situación se separarán de cualquier lindero, un mínimo de 5 metros.

Dado el carácter de dotación pública, carece de aprovechamiento urbanístico

Al menos un 50 % de su superficie debe destinarse a la plantación de especies vegetales.



3.5.6 ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS (INF)

Ámbito de aplicación: en todas aquellas parcelas indicadas con las siglas INF en los planos de zonificación.

Uso característico, es el de equipamientos de carácter público, instalaciones al servicio del conjunto de la urbanización, tales espacios dedicados a contenedores de recogida selectiva de basuras, centros de transformación, etc.

Altura máxima: 1 planta , 4.00 metros.

Separación mínima a linderos: libre.

Teniendo en cuenta el carácter accesorio y su mínima repercusión, no se establecen mas limitaciones que la altura.

Dado el carácter de dotación pública, carece de aprovechamiento urbanístico



3.6

CONDICIONES DE LOS USOS

Dado el carácter residencial, y en aplicación de la Ley 10/2002 de modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se prevé una reserva para viviendas con protección pública del 10 % de la edificabilidad residencial (60 Viviendas)

Los uso predominante del sector es el residencial, siendo compatibles el uso terciario intensivo, entendido de forma específica como comercial y los usos de equipamiento inherentes la reserva de superficie de suelo

Se prohíben expresamente lo usos industriales.

También quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

Se tendrán en cuenta las condiciones de uso establecidas en el Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca.

En todo caso el uso de la edificación estará a lo dispuesto en la Ley 8/2003, de Prevención ambiental de Castilla y León.

En materia de vertidos, estos estarán regulados por las ordenanzas municipales correspondientes.

En el ámbito de la presente Ordenación Detallada, se clasifican los siguientes.

USO RESIDENCIAL:

- 1.- Vivienda unifamiliar: Se trata de la vivienda asociada a una única parcela, retranqueadas de linderos, o adosadas entre si mediante medianerías.
- 2.- Vivienda colectiva: Se entiende como edificio que agrupa dos o mas viviendas con accesos e infraestructuras comunes, con excepción de las viviendas adosadas con servicios comunes.

USOS INDUSTRIALES: Entendidos como talleres, almacenes y naves destinadas a albergar actividades de producción, están prohibidos en el ámbito del sector.

USO TERCIARIO INTENSIVO:

- 1.- Oficinas de primera categoría, situadas en cualquier planta, hasta 150 m2 de superficie
- 2.- Oficinas de segunda categoría, situadas en edificio exclusivo o mezcladas, hasta 500 m2 de superficie
- 3.- Comercio de primera categoría, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 m2 de superficie



- 4.- Comercio de segunda categoría, sin límite de superficie, en edificio de uso exclusivo o con otros usos no residenciales.
- 5.- Hotelero de segunda categoría, situado en cualquier planta y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.
- 6.- Hotelero de segunda categoría, situado en edificio exclusivo, sin límite de capacidad.
- 7.- Espectáculos de primera categoría, situados en planta sótano y baja, hasta 250 espectadores.
- 8.- Espectáculos de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite de aforo.
- 9.- Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría, en planta sótano y baja, hasta 500 m²
- 10.- Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

USO TERCIARIO EXTENSIVO

- 1.- Instalaciones deportivas
- 2.- Instalaciones lúdicas o recreativas

USO DE EQUIPAMIENTO

- 1.- Centros culturales y docentes de primera categoría, situados en cualquier planta, hasta 150 m² de superficie
- 2.- Centros culturales y docentes de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite.
- 3.- Instalaciones deportivas de primera categoría, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 m² de superficie
- 4.- Instalaciones deportivas de segunda categoría, en edificio de uso exclusivo o parcela de uso exclusivo.
- 5.- Residencias en régimen de comunidad de primera categoría, en cualquier planta, hasta 10 habitaciones dobles o su equivalente.
- 6.- Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite.
- 7.- Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 m² de superficie
- 8.- Instalaciones asistenciales o sanitarias de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite.



En Doñinos de Salamanca, diciembre de 2008.

EL ARQUITECTO



Fdo. Juan Bautista Fernández Mellado Gil

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)
Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Proyecto Refundido Ur- R11
Aprobado inicialmente en fecha 23-marzo-2007
Aprobado provisionalmente en fecha 13-julio-2007
Aprobado definitivamente en fecha.....
Doñinos de Salamanca, 9 de marzo de 2009
EL SECRETARIO,



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE
SALAMANCA

Aprobado de
Fecha

19 DIC. 2008



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA





ANEJO
INFORMACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS

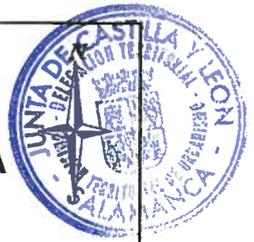


MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE RÚSTICA



Provincia de SALAMANCA

Municipio de DOÑINOS DE SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL

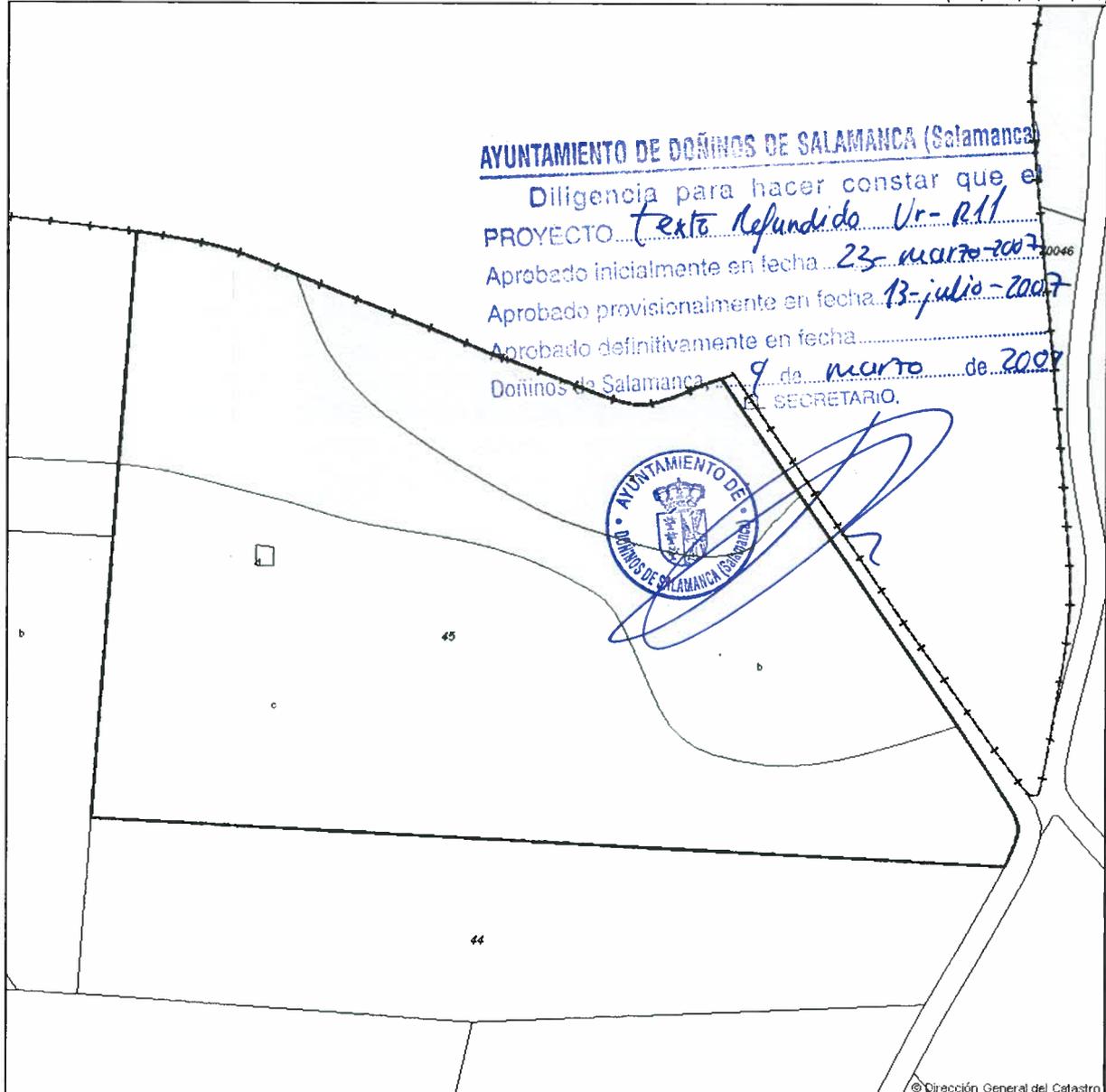
37117A501000450000ZD

DIRECCIÓN

Polígono 501 Parcela 45
LAS VIÑAS, DOÑINOS DE SALAMANCA
(SALAMANCA)

(268,797 ; 4,539,235)

(269,197 ; 4,539,235)



(268,797 ; 4,538,835)

(269,197 ; 4,538,835)

Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:2,500





Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES



Clases de Inmuebles que contiene:

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 37117A501000450000ZD Copiar referencia al portapapeles

Localización Polígono 501 Parcela 45
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Clase Rústico

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización Polígono 501 Parcela 45
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Superficie suelo 51.625 m²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)
a	C- Labor o Labradío seco	01	0,8044
b	C- Labor o Labradío seco	02	1,6950
c	C- Labor o Labradío seco	03	2,6585
d	I- Improductivo	00	0,0046

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación catastral.

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Texto refundido Vr-R11

Aprobado inicialmente en fecha 23 marzo -2007

Aprobado provisionalmente en fecha 13 julio -2007

Aprobado definitivamente en fecha
Doñinos de Salamanca, 9 de marzo de 2009

EL SECRETARIO.





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE RÚSTICA



Provincia de SALAMANCA

Municipio de DOÑINOS DE SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL

37117A501000440000ZR

DIRECCIÓN

Polígono 501 Parcela 44
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA
(SALAMANCA)

(268,792 ; 4,539,099)

(269,192 ; 4,539,099)



(268,792 ; 4,538,699)

(269,192 ; 4,538,699)

Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:2,500





Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES



Clases de Inmuebles que contiene:

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 37117A501000440000ZR Copiar referencia al portapapeles

Localización Polígono 501 Parcela 44
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Clase Rústico

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización Polígono 501 Parcela 44
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Superficie suelo 19.625 m²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)
0	C- Labor o Labradío seco	03	1,9625

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación catastral.

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para haber constar que el
PROYECTO *Texto Refundido Ur-RII*

Aprobado inicialmente en fecha *23- marzo -2007*

Aprobado provisionalmente en fecha *13- julio -2007*

Apreberio definitivamente en fecha.....

Doñinos de Salamanca, *9* de *marzo* de *2009*

EL SECRETARIO.





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE RÚSTICA



Provincia de SALAMANCA

Municipio de DOÑINOS DE SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL

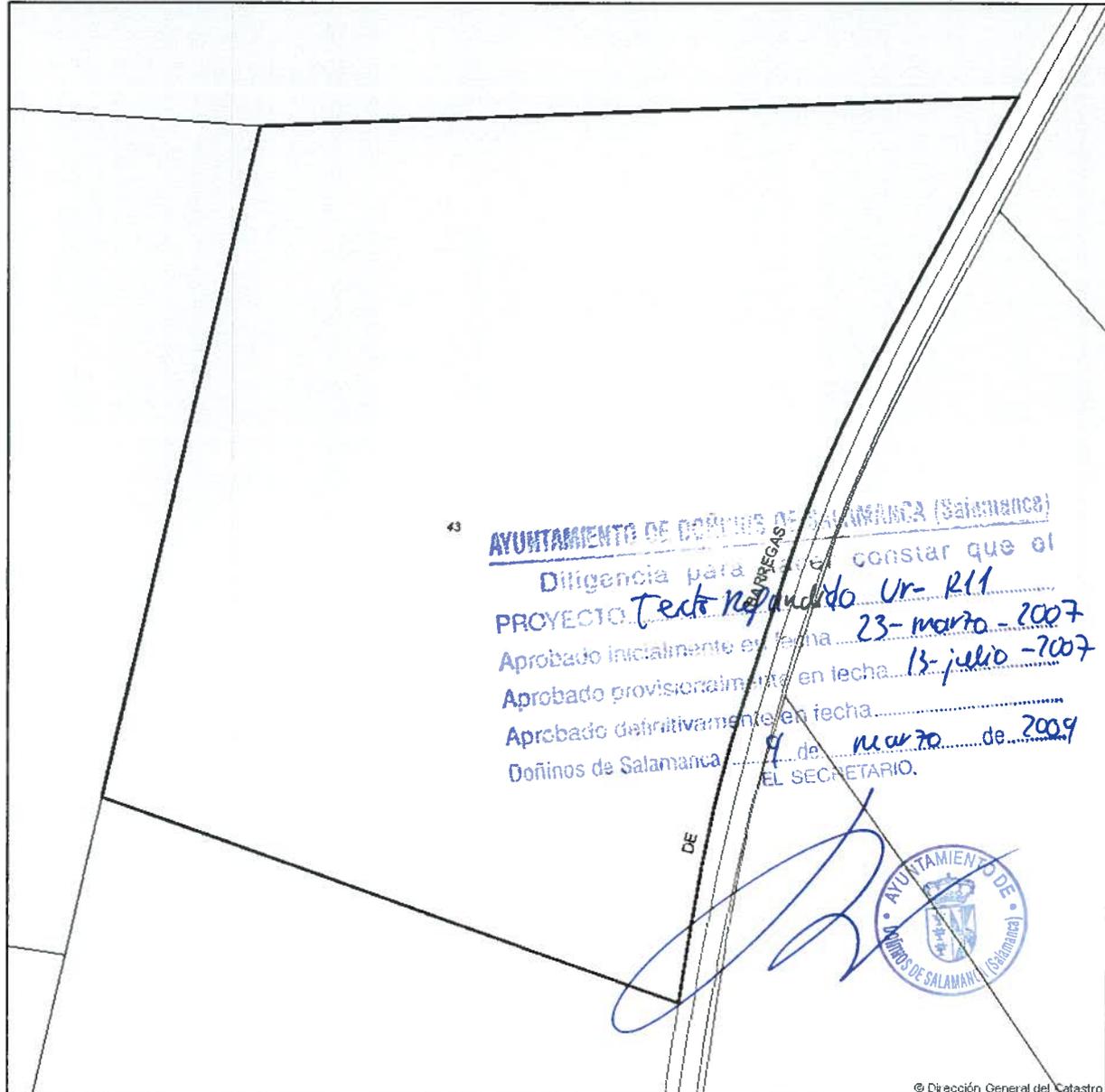
37117A501000430000ZK

DIRECCIÓN

Polígono 501 Parcela 43
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA
(SALAMANCA)

(268,912 ; 4,538,889)

(269,152 ; 4,538,889)



43

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)
Diligencia para constar que el
PROYECTO *Tecla replanteado Ur-R11*
Aprobado inicialmente en fecha *23-marzo-2007*
Aprobado provisionalmente en fecha *13-julio-2007*
Aprobado definitivamente en fecha.....
Doñinos de Salamanca *9* de *marzo* de *2009*
EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



(268,912 ; 4,538,649)

(269,152 ; 4,538,649)

Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:1,500





Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES



Clases de Inmuebles que contiene:

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 37117A501000430000ZK Copiar referencia al portapapeles

Localización Polígono 501 Parcela 43
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Clase Rústico

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización Polígono 501 Parcela 43
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Superficie suelo 26.375 m²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)
0	C- Labor o Labradío seco	03	2,6375

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación catastral.

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Texto Refundido Ur. R11

Aprobado inicialmente en fecha 23- marzo -07

Aprobado provisionalmente en fecha 13- julio -07

Aprobado definitivamente en fecha.....

Doñinos de Salamanca, 9 de marzo de 2009

EL SECRETARIO,



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE RÚSTICA



Provincia de SALAMANCA

Municipio de DOÑINOS DE SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL

37117A501000420000ZO

DIRECCIÓN

Polígono 501 Parcela 42
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA
(SALAMANCA)

(268,648 ; 4,538,940)

(268,968 ; 4,538,940)



(268,648 ; 4,538,620)

(268,968 ; 4,538,620)

Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:2,000





Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES



Clases de Inmuebles que contiene:

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 37117A501000420000Z0 Copiar referencia al portapapeles

Localización Polígono 501 Parcela 42
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Clase Rústico

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización Polígono 501 Parcela 42
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Superficie suelo 51.012 m²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)
0	C- Labor o Labradío seco	02	5,1012

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación catastral.

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO *texto refundido Ur-R11*

Aprobado inicialmente en fecha *23 marzo 2007*

Aprobado provisionalmente en fecha *13 julio 2007*

Aprobado definitivamente en fecha
Doñinos de Salamanca, *9* de *marzo* de *2009*

EL SECRETARIO.





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE RÚSTICA



Provincia de SALAMANCA

Municipio de DOÑINOS DE SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL

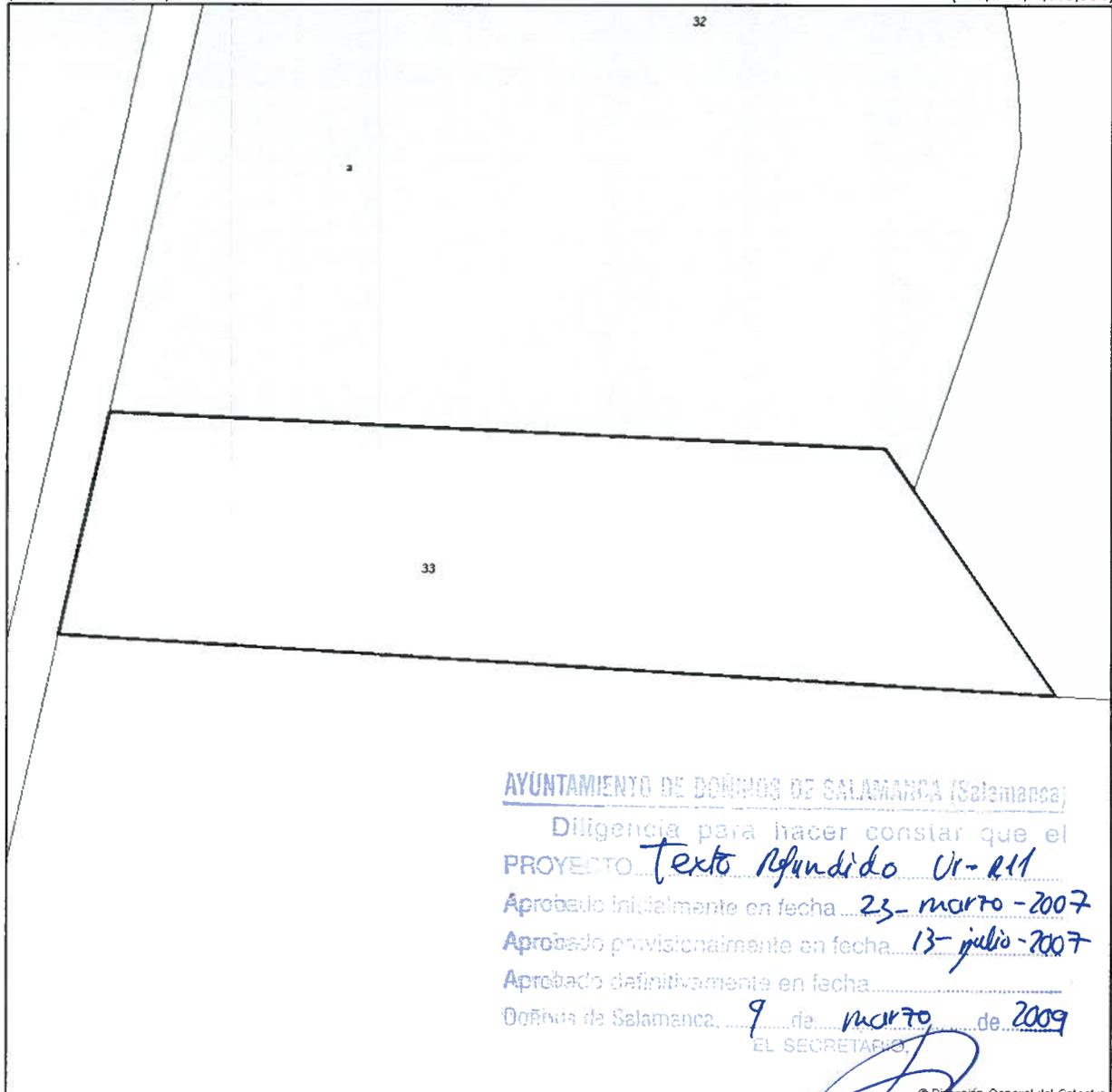
37117A501000330000ZQ

DIRECCIÓN

Polígono 501 Parcela 33
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA
(SALAMANCA)

(268,679 ; 4,538,954)

(268,807 ; 4,538,954)



AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el

PROYECTO Texto Refundido Ur- R11

Aprobado inicialmente en fecha 23- marzo -2007

Aprobado provisionalmente en fecha 13- julio -2007

Aprobado definitivamente en fecha

Doñinos de Salamanca, 9 de marzo de 2009

EL SECRETARIO

(268,679 ; 4,538,826)

© Dirección General del Catastro

(268,807 ; 4,538,826)

Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:800



Coordenadas del centro: X = 268,743 Y = 4,538,890

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 10/01/07



Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES



Clases de inmuebles que contiene:

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 37117A501000330000ZQ Copiar referencia al portapapeles
Localización Polígono 501 Parcela 33
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)
Clase Rústico

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización Polígono 501 Parcela 33
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)
Superficie suelo 2.500 m²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)
0	C- Labor o Labradío seco	02	0,2500

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación catastral.

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Texto Refundido Ur-R11

Aprobado inicialmente en fecha 23-Marzo-2007

Aprobado provisionalmente en fecha 13-Julio-2007

Aprobado definitivamente en fecha.....
Doñinos de Salamanca, 9 de marzo de 2009

EL SECRETARIO.





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE RÚSTICA



Provincia de SALAMANCA

Municipio de DOÑINOS DE SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL

37117A501000320000ZG

DIRECCIÓN

Polígono 501 Parcela 32
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA
(SALAMANCA)

(268,643 ; 4,539,078)

(268,883 ; 4,539,078)



AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO *texto Refundido Vi-1211*

Aprobado inicialmente en fecha *23-marzo - 2007*

Aprobado provisionalmente en fecha *13-julio - 2007*

Aprobado definitivamente en fecha

Doñinos de Salamanca, *9* de *marzo* de *2009*

EL SECRETARIO,



(268,643 ; 4,538,838)

(268,883 ; 4,538,838)

Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:1,500





Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES



Clases de Inmuebles que contiene:

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 37117A501000320000ZG Copiar referencia al portapapeles
 Localización Polígono 501 Parcela 32
 LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)
 Clase Rústico

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización Polígono 501 Parcela 32
 LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)
 Superficie suelo 18.750 m²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)
a	C- Labor o Labradío seco	02	0,7975
b	C- Labor o Labradío seco	03	1,0775

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación catastral.

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)
 Diligencia para hacer constar que el
 PROYECTO texto refundido Ur-R11
 Aprobado inicialmente en fecha 23- marzo -2007
 Aprobado provisionalmente en fecha 13- julio -2007
 Aprobado definitivamente en fecha.....
 Doñinos de Salamanca, 4 de marzo de 2009
 EL SECRETARIO.





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE RÚSTICA



Provincia de SALAMANCA

Municipio de DOÑINOS DE SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL

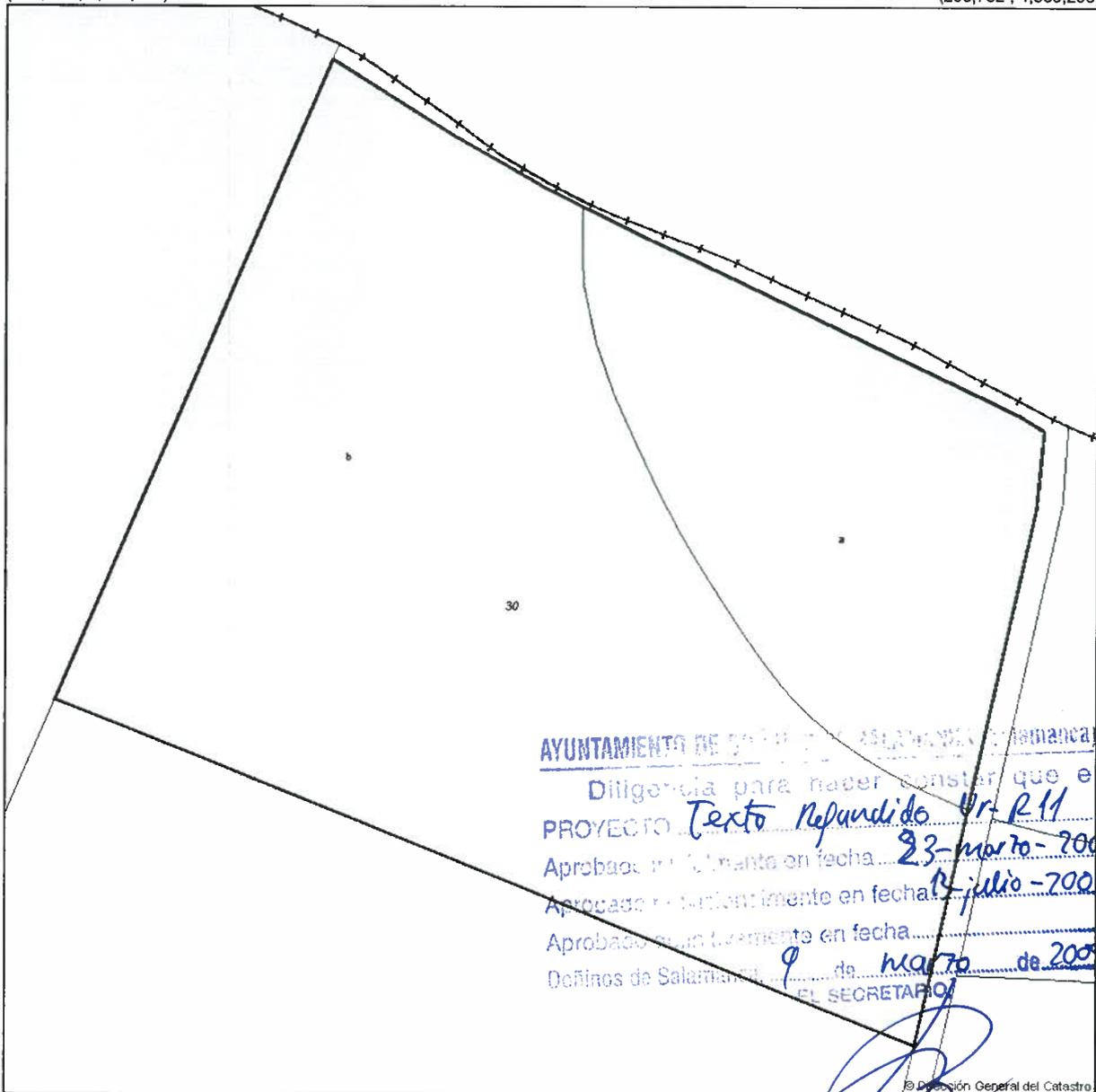
37117A501000300000ZB

DIRECCIÓN

Polígono 501 Parcela 30
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA
(SALAMANCA)

(268,512 ; 4.539,258)

(268,752 ; 4.539,258)



AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA

Diligencia para hacer constar que e

PROYECTO *Texto Refundido Ur-R11*

Aprobado en el Pleno en fecha *23-marzo-2007*

Aprobado en el Ayuntamiento en fecha *19-julio-2007*

Aprobado en el Ayuntamiento en fecha

Doñinos de Salamanca *9* de *marzo* de *2007*

EL SECRETARIO

(268,512 ; 4.539,018)

(268,752 ; 4.539,018)

Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:1.500

20m 0 20 40m





Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES



Clases de Inmuebles que contiene:

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 37117A501000300000ZB Copiar referencia al portapapeles

Localización Polígono 501 Parcela 30
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Clase Rústico

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización Polígono 501 Parcela 30
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Superficie suelo 29.393 m²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)
a	C- Labor o Labradio seco	02	0,7183
b	C- Labor o Labradio seco	03	2,2210

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación catastral.

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO Texto Refundido Ur-R11

Aprobado inicialmente en fecha 23 marzo 2007

Aprobado provisionalmente en fecha 13 julio 2007

Aprobado definitivamente en fecha

Doñinos de Salamanca, 9 de marzo de 2009

EL SECRETARIO,





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE RÚSTICA



Provincia de SALAMANCA

Municipio de DOÑINOS DE SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL

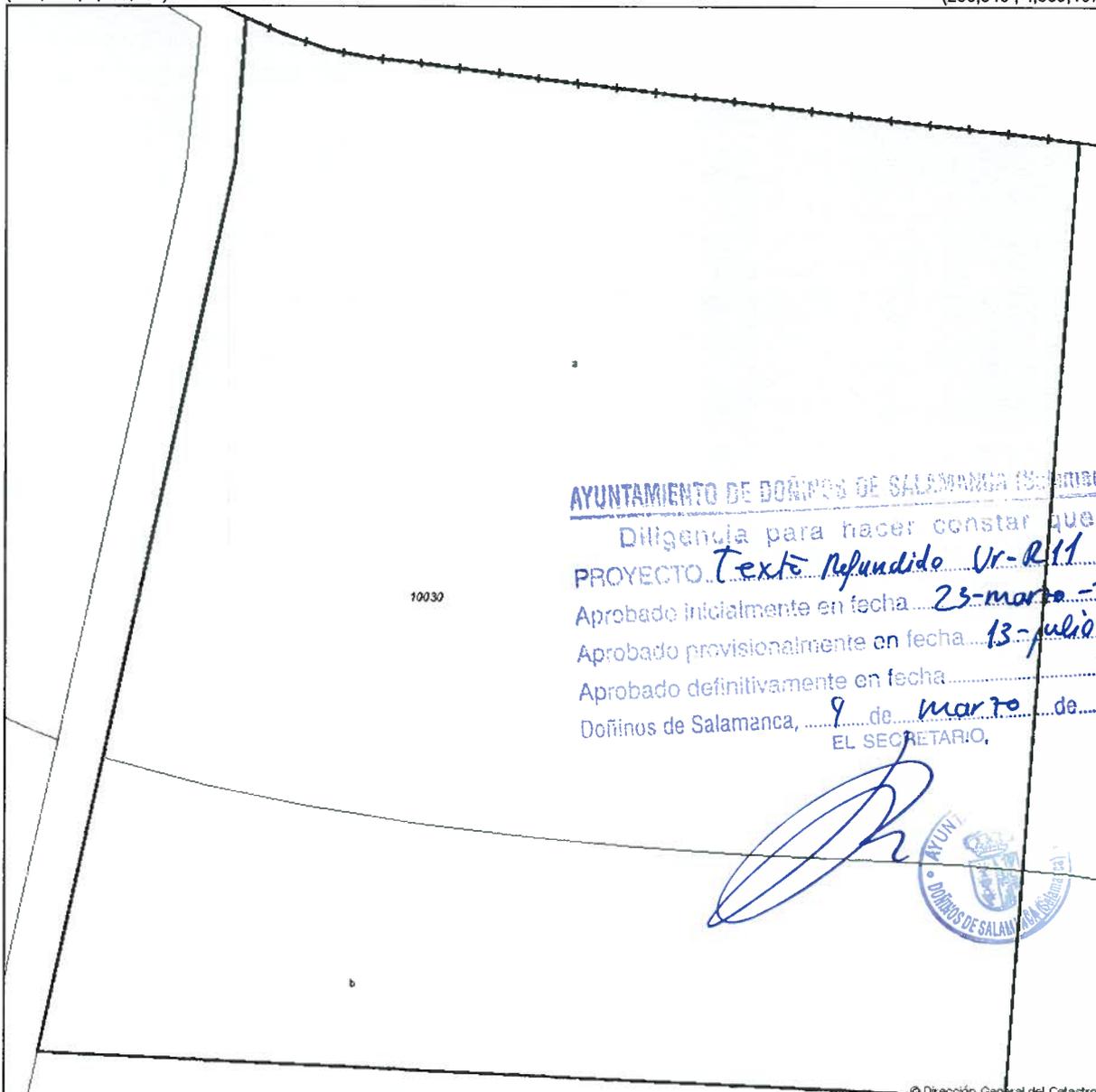
37117A50110030000ZO

DIRECCIÓN

Polígono 501 Parcela 10030
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA
(SALAMANCA)

(268,718 ; 4,539,167)

(268,846 ; 4,539,167)



(268,718 ; 4,539,039)

(268,846 ; 4,539,039)

Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:800

10m 0 10 20m



Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES



Clases de Inmuebles que contiene:

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 37117A501100300000Z0 Copiar referencia al portapapeles

Localización Polígono 501 Parcela 10030
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Clase Rústico

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización Polígono 501 Parcela 10030
LAS VIÑAS. DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Superficie suelo 12.177 m²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)
a	C- Labor o Labradío seco	02	0,8976
b	C- Labor o Labradío seco	03	0,3201

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación catastral.

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el

PROYECTO *texto refundido Ur-R11*

Aprobado inicialmente en fecha *23 marzo 07*

Aprobado provisionalmente en fecha *13 julio 07*

Aprobado definitivamente en fecha.....

en Doñinos de Salamanca, *9* de *marzo* de *2009*

EL SECRETARIO.

