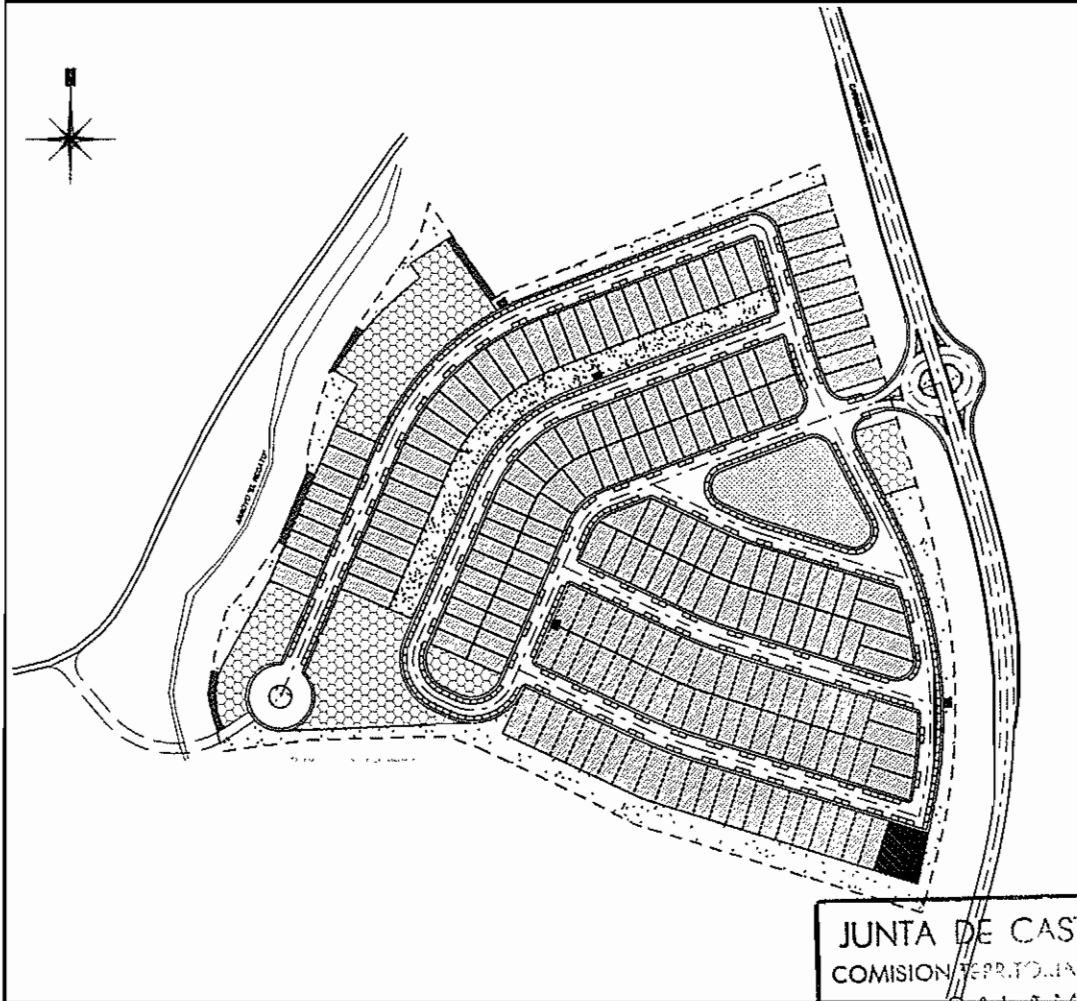


PLAN PARCIAL DEL SECTOR Ur-13 DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)



JUNTA DE CASTILLA Y LEON
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE
SALAMANCA

31 JUL 2007

TEXTO REFUNDIDO

Aprobado de fecha 31 JUL 2007
EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

PROMOTOR:

MUZAR S.A.

Fdo.: Miguel Angel Caro Garcia-Quismondo

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

CONSULTOR:

Diligencia para hacer constar INGENIERO DE CAMINOS:

PROYECTO: P.I. Industrial Ur-13

Aprobado por el Sr. Francisco Ledesma Garcia

Aprobado por el Sr. Francisco Ledesma Garcia

Aprobado por el Sr. Francisco Ledesma Garcia

Donos de Salamanca, 7 de sept de 07

EL GEOMETRA



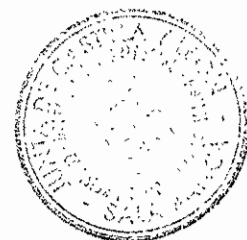


TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR Ur-13

TEXTO REFUNDIDO

Septiembre de 2007



ÍNDICE GENERAL

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE
- 2.- PLAN DE ETAPAS
- 3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ANEJO 1: MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

ANEJO 2: CESIÓN DE TERRENOS EN SECTOR COLINDANTE

ANEJO 3: PREVISIÓN SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA

DOCUMENTO Nº 2.- ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS

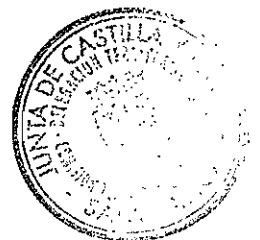
PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANOS DE PROYECTO



DOCUMENTO N° 1
MEMORIA



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE

ÍNDICE

- 1.1.- Justificación del Plan Parcial
- 1.2.- Información urbanística
 - 1.2.1.- Situación, emplazamiento y delimitación
 - 1.2.2.- Características naturales del terreno
 - 1.2.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras
 - 1.2.4.- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo
 - 1.2.5.- Afecciones legales y determinaciones del planeamiento
- 1.3.- Objetivos y criterios de la ordenación
- 1.4.- Sistema de actuación
- 1.5.- Ordenación propuesta
 - 1.5.1.- Descripción
 - 1.5.2.- Propiedades y superficies
 - 1.5.3.- Aprovechamientos urbanísticos
 - 1.5.4.- Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios
 - 1.5.5.- Cuadro resumen de características
- 1.6.- Cumplimiento de la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.
- 1.7.- Justificación de la necesidad y conveniencia de la urbanización
- 1.8.- Relación de propietarios
- 1.9.- Determinaciones



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA VINCULANTE

1.1.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, califican los terrenos comprendidos en el ámbito del denominado sector Ur-I3 como suelo urbanizable delimitado para uso industrial, tal y como se recoge en la **"Modificación Puntual. Reclasificación de Suelo Rústico y Protegido a Suelo Urbanizable Industrial Delimitado. Sectores Ur-I3 y Ur-I4"**, documento redactado por el Arquitecto Jacinto Bolao García y aprobado el 5 de Junio de 2003

Así, en el presente Plan Parcial se establecen las determinaciones necesarias para el ordenamiento de detalle del referido sector, conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1.- Situación, emplazamiento y delimitación

Los terrenos a los que se aplicará la ordenación establecida en el presente Plan Parcial están situadas en el término municipal de Doñinos de Salamanca al noreste de esta localidad, quedando emplazados en la margen izquierda de la carretera CM-527 de Salamanca a Florida de Liébana, colindantes con su franja de protección, a una distancia aproximada de 2 km. del casco urbano, en el paraje conocido como "Santibañez del Río".



La delimitación del ámbito del sector Ur-I3 presenta los siguientes linderos:

- Al Norte: Suelo rústico protegido, parcela nº 41
- Al Sur: Límite de término municipal de Salamanca
- Al Este: Franja de protección infraestructuras-carreteras (CM-527)
- Al Oeste: Franja de suelo rústico de protección especial-cauces (Arroyo "El Regato")

1.2.2.- Características naturales del terreno

a) Morfología

Desde el punto de vista morfológico, el terreno presenta un relieve de ladera, con pendientes hacia el Arroyo "El Regato", que permiten la evacuación del agua de escorrentía.

b) Superficie

Según se refleja en las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, el área afectada ocupa una superficie total de 119.996 m². No obstante según medición efectuada sobre el terreno recientemente, la superficie real del sector es de 121.190 m²; dado que el cauce del Arroyo "El Regato" reflejado en los planos de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca difiere del tomado topográficamente en el terreno, así pues, aplicando la franja de protección de cauces especificada en las normas, 20 metros a cada lado del cauce, al cauce real resulta un incremento de superficie del sector de 1.194 m².



c) Topografía

Desde el punto de vista topográfico, el ámbito de Actuación presenta un relieve de ladera, con pendientes medias del 10 % y diferencia de cota entre dos puntos extremos de aproximadamente 40 m., lo que provoca la realización de la red viaria con tipología de media ladera y pendientes longitudinales no superiores al 6% que posibilitan el drenaje y la evacuación de aguas residuales y pluviales.

d) Geología

Desde el punto de vista geológico, el ámbito de Actuación se encuentra situado en la gran cuenca intramontana correspondiente a la Submeseta Septentrional o Cuenca del Duero, caracterizado por la presencia de gravas, arenas y lutitas rojas del Mioceno inferior-medio.

Esta unidad está constituida por sedimentos siliclásticos con abundante matriz arcillosa y color rojo intenso debido a oxihidróxidos de hierro. Forman un conjunto cartográfico formado por grandes cuerpos cuya expresión morfológica en superficie cónica y con buzamientos entre 1° y 3°.

Los materiales gruesos están compuestos por fragmentos de cuarzo, cuarcita y lidita, siendo los fragmentos de pizarra y esquistos, raros en las gravas y más abundantes en las brechas. Presentan abundante matriz arcillosa compuesta por illita, esmectita y cantidades menores de caolinita. Parte de esta matriz es detrítica, pero se ha podido observar que una gran parte de la fracción arcilla proviene de la alteración de los clastos más inestables (pizarras y esquistos) una vez depositados; este rasgo se puede apreciar en lámina delgada ya que se



preservan, en cierto grado, en los fragmentos alterados las laminaciones tractivas o metamórficas (esquistosidades) originales de la roca fresca.

La fracción arena está compuesta por granos de cuarzo mono y policristalinos, algunas micas y escasos feldespatos muy corroídos

La fracción arcilla es en gran parte de neoformación y está impregnada de óxidos de hierro. Muestra una fábrica caracterizada por rasgos postsedimentarios tales como cutones y reorientación de arcillas que evidencian su origen relacionado con la alteración.

e) Geotecnia

Los materiales de la zona de estudio tienen una capacidad de carga media y asientos de magnitud media a nula. Los asientos aparecen en las unidades con mayor contenido de arcillas.

Geotécnicamente en el ámbito de Actuación afloran 3 grupos litológicos o niveles geotécnicos:

- Nivel 1: De 0,00-0,20 metros: Tierra vegetal y rellenos
- Nivel 2: De 0,20 metros a 3,00 metros: Mezcla de gravas cuarcíticas y pizarrosas con arena gruesa arcillosa de media y alta plasticidad con cantos dispersos cuarcíticos y pizarrosos. Elevada compacidad
- Nivel 3: + 3 metros aflora roca arenisca compacta color ocre.



f) Climatología

Situada en la latitud intermedia entre la zona templada húmeda y la zona mediterránea, la provincia de Salamanca queda a caballo entre la influencia mediterránea y la templado-atlántica, en la zona calificada como ibero-atlántica. Es decir, a pesar de que participa de unas condiciones climáticas claramente mediterráneas el período de menores precipitaciones coincide con el de máximas temperaturas.

El Observatorio de Salamanca es el que presenta la serie de datos climáticos más completa y que se encuentra más próximo al ámbito de la actuación y cuyas características de localización más notorias son:

ESTACIÓN	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD
OBSERVATORIO DE SALAMANCA	40 - 50 N	1 - 58 W	797 m.

El periodo de tiempo considerado para el estudio es el comprendido entre los años 1961 y 2000.

La temperatura media anual se situó en 12,1 °C, mientras que las temperaturas máximas absolutas oscilaron entre los 35 a 37 °C a lo largo del periodo estival, mientras que las mínimas absolutas pasaron de -3 °C a -7 °C en los meses más fríos.

La precipitación media en este periodo de 40 años fue de 437 mm., con una humedad relativa del aire del 69% y un promedio de los valores correspondientes a las humedades relativas diarias del 10,1%. El período seguro



de heladas se extendió desde diciembre hasta febrero, pudiéndose ampliar a los meses de marzo, abril, mayo, octubre y noviembre.

El índice propuesto por Lang se basa en la temperatura y el grado de aridez. De forma que el índice de efectividad de precipitación lo determina el coeficiente de la precipitación media y la temperatura media. ($L = R/T$), con un valor obtenido de 36,11 mm / °C, lo que determina el clima de la zona como árido.

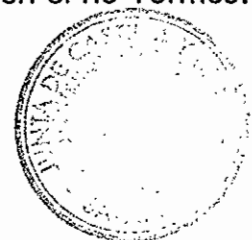
La dirección de los vientos dominantes recogidos en el Observatorio de Salamanca, durante el período de tiempo comprendido entre 1996-2000, es de dirección es de dirección Suroeste, siendo esta variable a lo largo del invierno donde se observa una alternancia con la dirección NNE y W.

g) Hidrología

Desde un punto de vista hidrogeológico, la zona está situada en la margen izquierda del río Tormes en la Unidad Hidrogeológica 2-19, "Ciudad Rodrigo-Salamanca".

La hidrología superficial del sector Ur-13 está constituida por el Arroyo "El Regato".

El Arroyo "El Regato", perteneciente a la cuenca Hidrológica del Duero, cuyo cauce permanece seco la mayor parte del año, limita al sector por su extremo occidental en dirección sur-norte, cruzando la carretera CM-517 mediante un caño de 300 cm. de diámetro para posteriormente desembocar en el río Tormes.



Las aguas subterráneas del entorno del sector corresponden al Sistema Acuífero nº 12, Terciario conglomerático de Zamora- Salamanca, de la Cuenca del Duero. En cuanto a la calidad de las aguas subterráneas, éstas son aptas para el consumo sin más que un tratamiento preventivo de esterilización mediante cloración.

h) Usos presentes en el suelo

Agrológicamente, la zona de Estudio tiene un relativo poder productivo caracterizado por presentar terrenos con pendientes de escorrentías medias y drenaje interior lento. Globalmente, la zona presenta un uso agrícola muy uniforme debido a un relieve poco accidentado y a un clima muy homogéneo.

Toda esta acción agrícola ha llevado a una alteración total de la vegetación original y autóctona que ha dado lugar a una baja presencia del estrato arbóreo en los cultivos de secano, constituidos por una vegetación arvense primaveral perteneciente a especies oportunistas, llamadas "malas hierbas", enemigas en su mayoría de la agricultura y que son eliminadas ya que entran en competencia con las especies cultivadas.

1.2.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras

El uso del suelo actual está destinado exclusivamente a explotaciones agrícolas con terrenos cultivables, por este motivo dentro del ámbito del sector no existe ningún elemento singular de edificación.



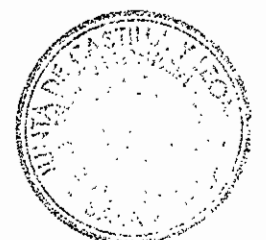
En cuanto a infraestructuras existe un gasoducto de alta presión que cruza el sector en dirección norte-sur , en dirección paralela a la carretera CM-527. Si no se procede a su desvío condiciona la ordenación del Sector, al resultar incompatibles las red viaria proyectada, tanto en planta como en alzado, con el trazado actual del gasoducto. También existe en la margen oriental del Sector una línea telefónica aérea, próxima y paralela a la carretera CM-527. Debido a que interfiere con la ordenación planteada se planifica el soterramiento de dicha línea.

El sector dispone de proximidad para conectar con infraestructura general así como accesos

1.2.4.- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo

La división del suelo o parcelario presenta una única parcela con tres subparcelas. Conforme a la aproximación del área afectada contenida en las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, la superficie de los terrenos que componen el sector resulta ser de 119.996 m². No obstante según medición directa efectuada recientemente sobre el terreno, a escala de detalle, la superficie real del sector resulta ser de 121.190 m² distribuidos de la siguiente forma:

PARCELA		PROPIETARIO	SUPERFICIE m ²
Nº	REF. CATASTRAL		
ÚNICA	37117A001000410000XM	MUZAR S.A.	121.190
TOTAL PARCELAS PRIVADAS			121.190
TOTAL SECTOR			121.190



1.2.5.- Afecciones legales y determinaciones del planeamiento

a) Normativa vigente

Las disposiciones legales que son de aplicación para la redacción, tramitación y ejecución del presente Plan Parcial son las siguientes:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 21/2002, de 27 de diciembre.
- Ley 13/2003, de 23 de diciembre.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley estatal 6/1998 de 13 de abril sobre régimen y valoraciones del suelo, modificada por Ley 10/2003, de 20 de mayo así como artículos aun vigentes del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.
- Artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.



- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Ley 2/1990, de 16 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

b) Planeamiento jerárquico superior

Las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, aprobadas en Agosto de 2001, y con la Modificación Puntual de Noviembre de 2003 establecen para el sector urbanizable industrial Ur-I3 las siguientes determinaciones:

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Ur-I3

Integrada por el Sector Ur-I3

Superficie total = 119.996 m²

Tipología y uso dominante = Industrial.

Edificabilidad Bruta = 0,50 m²/m².

Altura máxima = 6,50 m

Nº de plantas = Dos.

Parcela mínima = 250 m².

Ocupación máxima = 2/3 superficie ordenada.



1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Es objeto de este Plan Parcial la ordenación detallada mediante el establecimiento de las especificaciones de detalle suficientes para obtener directamente los derechos definidos en los artículos 19.3 y 17.2 de la Ley 5/1999, en el sector Ur-I3, en base a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, las cuales clasifican el sector citado como suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

Los objetivos de la ordenación urbanística introducida mediante el presente Plan Parcial son los siguientes:

- Desarrollo del planeamiento urbanístico general establecido en las vigentes Normas Urbanísticas Municipales.
- Establecimiento ordenado de parte del desarrollo previsible del municipio.
- Oferta de nuevo suelo urbano industrial ordenado y equipado que satisfaga la demanda de solares actualmente existente.
- Dotación de nuevos equipamientos urbanos a la población actual.

Los criterios más relevantes adoptados para la ordenación detallada del sector Ur-I3 han sido los siguientes:

- Ordenación del suelo lucrativo orientado al uso predominante industrial, que permita tanto el establecimiento de la industria correspondiente a la parcela mínima como el de factorías de tipo medio e incluso de tamaño



medio-alto, sin precisar de posteriores reordenaciones o reparcelaciones del sector.

- Compatibilización del uso industrial predominante con el uso hotelero.
- Configuración del acceso al sector desde la carretera CM-527 compatible con las exigencias de la seguridad vial y con los requisitos de la circulación de vehículos pesados que habrá de soportar.
- Diseño de una red viaria interior que permita el fácil acceso a las parcelas así como la circulación fluida y el estacionamiento de los vehículos industriales, permitiendo así mismo la posible consolidación de los aprovechamientos existentes, tanto industriales como residenciales.
- Concentración del sistema de espacios libres en la zona periférica, a modo de barrera vegetal entre el uso lucrativo predominante industrial del sector y la explotación agropecuaria de los terrenos exteriores.
- Emplazamiento de los equipamientos públicos en la zona norte del sector, en orden a dotarlos de la mejor ubicación paisajística al ser la zona más próxima al límite y protección del Arroyo "El Regato"

1.4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El artículo 74 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, determina los sistemas de actuación posibles y para el caso presente se



establece el de Compensación, debiéndose seguir lo indicado en el art.80 de la misma Ley.

El sistema de Compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad.

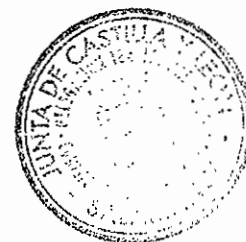
En el sistema de Compensación los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

Para el Sector Ur-I3, y según las Normas Urbanísticas Municipales, se establecen unas extensiones destinadas a suelo para uso industrial, con una edificabilidad máxima bruta de 0,50 m²/m²., conforme a lo establecido en el artículo 36 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, que determina una densidad máxima de 5.000 m² por hectárea, es decir 0,5 m²/m² de edificabilidad de uso predominante y lucrativo. En cualquier caso no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.

1.5.- ORDENACIÓN PROPUESTA

1.5.1.- Descripción, análisis y alternativas

El Plano P.1.- Zonificación y usos, define la ubicación y superficie de las diferentes zonas con sus usos correspondientes.



Quedan determinados tanto los terrenos previstos para ser edificables públicos o privados como los destinados a espacios libres, viales, aparcamientos y demás elementos que se detallan en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para las dotaciones en el sector "Ur-I3", de uso industrial, se abordan tres tipos:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Sistema local de equipamientos.
- Aparcamientos.

El sistema de espacios libres se ha concentrado en la zona periférica del sector con el fin de que constituya una barrera vegetal entre el uso industrial del sector y la explotación agrícola de los terrenos exteriores.

Por su parte el sistema local de equipamientos se ha emplazado, en su mayoría, en la zona norte del sector, en orden a dotarlos de la mejor ubicación paisajística al ser la zona más próxima al límite y protección del Arroyo "El Regato", habiéndose dispuesto que la mayor parte de la reserva de suelo establecida para este fin se destine a equipamientos de titularidad pública, existiendo solamente un equipamiento de titularidad privada en el límite este del Sector.

El sistema circulatorio aparece definido por las alineaciones o líneas que sirven de límite exterior a la propiedad privada, de forma que los terrenos interiores a dichas líneas deberán ser cedidos gratuitamente a la administración actuante para su entrega en su caso al municipio que habrá de conservar la red circulatoria.



La situación de la red circulatoria no aparece solo definida por el trazado resultante de las alineaciones, sino también por la altitud en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

Como un obligado complemento de la red de comunicaciones se establecerá la reserva para aparcamientos públicos concretada en una plaza equivalente de 10 metros cuadrados de superficie para cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, conforme establece el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el Plano P.3.1 Red Viaria, se especifican con detalle los diferentes viales, secciones transversales, circulaciones rodadas y peatonales, y transporte. Además se determina el número y distribución de aparcamientos públicos.

Las Normas Urbanísticas Municipales exigen para el suelo urbanizable delimitado, que conste en su documentación el trazado de redes fundamentales como mínimo de abastecimiento de agua y riego, alcantarillado, depuración de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico y suministro de gas, así como los demás servicios que en su caso prevea el Plan.

La red de distribución y de riego, mallada, habrá de proveer las acometidas necesarias para suministrar agua a todas las parcelas así como las bocas para riego y los hidrantes contra incendios que en atención a las construcciones previstas se estimen necesarias. Se alimenta de un depósito regulador situado en la zona más alta del sector, hasta el cual se impulsa el agua captada en el río Tormes, suficiente para proporcionar el caudal necesario para el abastecimiento del sector, conforme se acredita mediante los aforos del citado río.



De la misma forma, el servicio de alcantarillado no se agota con la previsión de la red, sino que habrá de contemplar el destino de las aguas residuales, contemplándose en este caso la conexión de la red e alcantarillado del Sector con el Colector General de Doñinos, limítrofe con el lindero oeste del Sector.

La red de alcantarillado no solo ha de referirse a las aguas residuales sino también a las pluviales, contemplando una red específica separativa para estas últimas y cuyo vertido se realiza al Arroyo "El Regato" en un único punto.

Con respecto a la distribución de energía eléctrica, centros de transformación y líneas de alimentación de los mismos se exige tener en cuenta la procedencia de la energía, la capacidad y situación de los transformadores en baja así como sus características constructivas para que las instalaciones sean inocuas y estéticamente aceptables. En el caso presente, la alimentación a los centros de transformación previstos se efectuará por una nueva línea eléctrica exterior con tendido aéreo que partiendo de la nueva Subestación Transformadora de la Compañía Distribuidora, prevista en la finca "La Salud" en el término municipal de Salamanca, discurre por el camino de Santibañez del Río hasta los límites del Sector y posteriormente, en trazado subterráneo hasta cada uno de los centros.

Estos servicios vienen determinados en los planos, además de sus correspondientes explicaciones en la memoria y su Sistema de Implantación en el apartado 3.- Estudio Económico Financiero.

El Plan de Etapas es la replica a nivel parcial del Programa de actuación del las Normas Urbanísticas. Es precisamente la versión de la planificación económica orientada en el planeamiento físico.



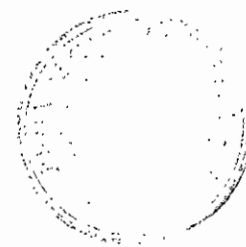
El Plan de Etapas incorpora al Planeamiento urbanístico parcial el factor tiempo, con lo que se impide que el Plan sea un mero proyecto técnico, realizable atemporalmente.

Cada etapa comprenderá no solo la redacción del proyecto sino la ejecución de las obras de urbanización, la puesta en servicio de los equipamientos o dotaciones comunitarias y la apertura al servicio público de las redes de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

El Plan de Etapas no ha de ser rígido sino flexible, de forma que manteniendo la coherencia del Plan, sea posible justificadamente alterarlo dentro de ciertos límites. Se entiende que las modificaciones del Plan de Etapas dentro de los límites previstos, no es preciso que siga el procedimiento de modificación del Plan pero si que por el mismo órgano y con propuestas razonadas del técnico competente se acuerde la modificación que se pretende, dando a este acuerdo la publicidad necesaria.

No obstante y para el caso presente, solo cabe la urbanización de una sola vez.

En cuanto a las obras y servicios a elaborar es presumible que el Plan debería diferenciar entre obras propias del área que deben ser sufragados por los propietarios (modificaciones de redes de servicios) y aquellos servicios (transportes, recogidas de basuras) que han de ser satisfechas por la administración a través de tasas por las prestaciones de servicios.



Para el caso concreto del presente Plan Parcial, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se determinan en el apartado 3.- Estudio Económico Financiero.

1.5.2.- Propiedades y superficies

La asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas dentro de la calificación industrial se define en el Plano P.1.- Zonificación y usos de la siguiente forma:

Superficie total del sector 121.190 m²
 Zonas públicas actuales del sector 0 m²
SUPERFICIE TOTAL PRIVADA DEL SECTOR 121.190 M²

Edificabilidad: $121.190 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{M}^2 = 60.595 \text{ m}^2$.

Esta edificabilidad es la correspondiente al uso predominante industrial y repartida entre las diferentes parcelas actuales integrantes del sector, se tiene:

PARCELA	SUPERFICIE TERRENO M ²	EDIFICABILIDAD m ² /M ²	SUPERFICIES EDIFICABLES m ²
ÚNICA	121.190	0,5	60.595,00
TOTAL	121.190	0,5	60.595,00

Al tratar la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sobre metros cuadrados de edificabilidad del uso dominante (art.44), en lugar de sobre un % de la



superficie total del sector, no afectaría, a las zonas de espacios libres públicos ni a los equipamientos; siempre que no se superen los máximos exigidos.

1.5.3.- Aprovechamientos urbanísticos

De acuerdo con la asignación de usos pormenorizados establecida en la presente Ordenación Detallada, los aprovechamientos urbanísticos resultantes para uso industrial en el sector Ur-I3 son los siguientes:

ZONA	SUPERFICIE M ²	%	Nº máximo de parcelas	Coefficiente de edificabilidad m ² /M ²	Superficie edificables m ²
MANZANA 1	2.449	2,02	9	1,000000	2.449
MANZANA 2	9.604	7,92	38	1,000000	9.604
MANZANA 3	12.174	10,05	48	1,000000	12.174
MANZANA 4	4.039	3,33	16	1,000000	4.039
MANZANA 5	3.492	2,88	13	1,000000	3.492
MANZANA 6	9.335	7,70	37	1,000000	9.335
MANZANA 7	11.213	9,27	44	1,000000	11.213
MANZANA 8	7.620	6,29	30	1,000000	7.620
TOTALES	59.926	49,44	235	1,000000	59.926

(Coeficiente de edificabilidad 1,000000 m²/M², sobre parcela neta)

Hay que indicar y dado que es preceptivo, que el 10% del aprovechamiento lucrativo le corresponde al Ayuntamiento, es decir 6.060 M² de solar y 6.060 m² de edificabilidad.



Así mismo se establece un uso hotelero compatible de carácter alternativo al industrial en las áreas en las que actualmente existen desarrollos residenciales; para este uso compatible se aplican los coeficientes de ponderación definidos en las Normas Urbanísticas Municipales para los sectores con uso predominante residencial, que se reproducen a continuación:

Uso hotelero: coeficiente de ponderación = 1,10

Uso industrial: coeficiente de ponderación = 0,70

Debido a que el uso predominante en este Sector es el industrial, ha de asignársele el coeficiente de ponderación igual a 1,00 con el fin de mantener la proporción de los coeficientes de ponderación establecidos en las Normas, se fija para el uso hotelero un coeficiente de ponderación igual a $1,10/0,70 = 1,57$

Los aprovechamientos hoteleros compatibles del sector Ur-I3, ubicados en las zonas definidas en el plano P.1.- Zonificación, son los siguientes:

ZONA	SUPERFICIE M ²	coeficiente de edificabilidad hotelero* m ² /M ²	%	Superficie edificable hotelero m ²
MANZANA 5	3.492	0,63636	5,76	2.222
TOTAL	3.492	0,63636	5,76**	2.222

* Coeficiente de edificabilidad para uso hotelero sobre parcela neta de uso compatible = $(0,70 \times 1,00000)/1,10 = 0,63636$, establecido con objeto de hacer equivalentes las edificabilidades industrial y residencial asignables a la manzana 5 al aplicarles sus respectivos coeficientes de ponderación.



** El porcentaje total de suelo con uso hotelero compatible es del 5,76 del suelo lucrativo.

Cálculo del aprovechamiento medio

El aprovechamiento lucrativo total del sector es de 59.926 m² en el uso predominante. Conforme se ha demostrado en lo que antecede, el aprovechamiento no varía si se aplica el uso compatible hotelero en aquellas manzanas a las que se le asigna este uso compatible alternativo. A este aprovechamiento se le debe sumar el aprovechamiento asignado al equipamiento privado que es de 669 m².

La superficie total del sector es 121.190 m².

Por tanto, el aprovechamiento medio del sector resulta ser:

$$\text{aprovechamiento medio} = (59.926 + 669) / 121.190 = 0,5000 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

1.5.4.- Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios

En el plano P-2.- Suelo público, quedan representados los sistemas locales de vías públicas, espacios libres y equipamientos públicos.



a) SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Los espacios libres con una superficie total de 16.046 m² se han dispuesto en la zona periférica posterior del sector como barrera vegetal entre el aprovechamiento industrial y las explotaciones agrarias de los terrenos colindantes. Conforme al artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la reserva de suelo establecida en el plan para el sistema local de espacios públicos ha de alcanzar al menos la siguiente superficie:

- Espacio libre público: 20 M² de suelo cada 100 m² edificables =
 $20 \times 605,95 \text{ m}^2 = 12.119,00 \text{ M}^2$.

Valor mínimo: 5% superficie del Sector = $0,05 \times 121.190 = 6.059,50 \text{ m}^2$

Se prevén 16.046 M² > 12.119,00 M².

b) SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

El sistema local de equipamientos, situado en su mayor parte en la zona norte del sector, está constituido fundamentalmente por equipamientos de titularidad pública y una pequeña proporción de equipamientos privados, siendo la superficie total de 12.206 M².

Conforme determina el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la reserva mínima de suelo para este fin es:

- Equipamientos: 20 M² cada 100 m² = $20 \times 605,95 \text{ m}^2 = 12.119,00 \text{ M}^2$.

- Valor mínimo: 5% superficie del Sector = $0,05 \times 121.190 = 6.059,50 \text{ m}^2$

Se prevén $12.206 \text{ M}^2 > 12.119,00 \text{ M}^2$.

A tenor de lo dispuesto en el citado artículo 128 del Reglamento en relación con lo establecido en el artículo 106.2, al menos el 50% de los equipamientos habrán de ser de titularidad pública.

Así, las superficies destinadas a los equipamientos públicos y privados son las siguientes:

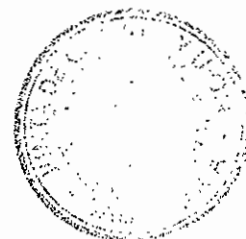
Equipamientos públicos:	11.251 m ² (92,18%) > 50%
Equipamientos privados:	955 m ² (7,82%)

Además, se ha dispuesto un conjunto de equipamientos de infraestructura, igualmente de carácter público, con objeto de instalar en los mismos las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios urbanísticos al sector: equipamiento del depósito regulador y centros de transformación.

c) SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTOS

La red viaria local prevista tiene una superficie total de 32.332 M^2 , incluyendo 720 plazas de aparcamiento de dominio y uso público, con unas dimensiones unitarias, salvo las reservadas para minusválidos de $4,50 \times 2,50 \text{ m}^2 = 11,25 \text{ m}^2$.

La reserva de suelo para aparcamientos según se establece en los artículos 128 y 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ha de ser de dos



plazas de aparcamiento de 10 m² de superficie por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público. En el presente caso, las plazas públicas equivalentes son las siguientes:

- Aparcamiento: una plaza pública equivalente de 10 m² cada 100 m² edificados = $1 \times 605,95 \text{ m}^2 = 606$ plazas de 10 m² = 538 plazas de 11,25 m².

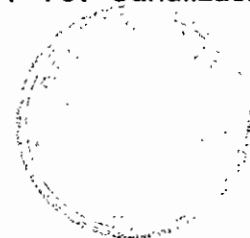
Se proyectan 540 plazas > 538 plazas equivalentes.

De estas plazas se dispondrán reservadas para minusválidos 1 plaza cada 40 totales, es decir, un mínimo de 15 plazas reservadas para minusválidos, con las características recogidas en la Ley y en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León. En el presente Plan se han dispuesto 15 plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos, con sus correspondientes áreas de acercamiento, representándose su emplazamiento en el plano P-3-1.

Así mismo en el interior de las parcelas se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento privado por cada 100 metros cuadrados edificables, según se exige en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliéndose así el precepto establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

d) SERVICIOS URBANOS

Las características y esquemas de los servicios urbanos previstos en el presente Plan Parcial, están representados en los planos P-5.- Red de distribución de agua, P-6.- Red de alcantarillado de residuales, P-7.- Red de alcantarillado de pluviales, P-8.- Energía eléctrica, P-9.- Alumbrado público y P-10.- Canalizaciones

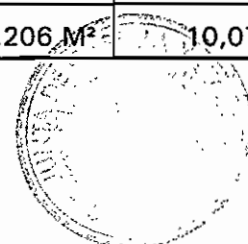


telefónicas y P-12.- Distribución de gas, quedando todos ellos ampliamente descritos en el epígrafe 3 "Estudio económico-financiero" del documento nº 1 Memoria.

1.5.5.- Cuadro resumen de características

ZONA PRIVADA INDUSTRIAL (incluido el 10% lucrativo municipal)				
ZONA	SUPERFICIE M²	%	Coefficiente de edificabilidad m²/M²	Superficie edificables m²
MANZANA 1	2.449	2,02	1,000000	2.449
MANZANA 2	9.604	7,92	1,000000	9.604
MANZANA 3	12.174	10,05	1,000000	12.174
MANZANA 4	4.039	3,33	1,000000	4.039
MANZANA 5	3.492	2,88	1,000000	3.492
MANZANA 6	9.335	7,70	1,000000	9.335
MANZANA 7	11.213	9,25	1,000000	11.213
MANZANA 8	7.620	6,28	1,000000	7.620
TOTALES	59.926	49,44	1,000000	59.926

EQUIPAMIENTOS Y ZONAS LIBRES PÚBLICAS				
ZONAS	MÓDULOS	SUP. MÍNIMA	SUP. P.P.	PORCENTAJE %
Sistema Espacios Libres (jardines)	20 m ² /100 M ²	12.119,00 M ²	16.046 M ²	13,33
Equipamientos	20 m ² /100 M ²	12.119,00 M ²	12.206 M ²	10,07

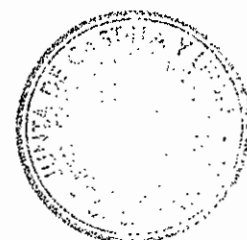


Aparcamientos públicos	1 plz/100 m ²	607 plazas	540 plazas	
Red Viaria (incluso aparcamientos)		-----	32.332 M ²	26,60
TOTAL			60.584 M²	50,00
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			-955 M²	(0,79)
TOTAL ZONAS PÚBLICAS			60.249 M²	49,20

RESUMEN GENERAL		
ZONA PRIVADA INDUSTRIAL	59.926 M ²	49,44 %
EQUIPAMIENTO PRIVADO	955 M ²	0,79 %
SERVICIOS URBANOS	680 M ²	0,57 %
ZONA PÚBLICA	60.249 M ²	49,20 %
TOTAL SECTOR	121.190 M²	100,00 %

1.6.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN

Con objeto de manifestar la conformidad de la Ordenación Urbanística Detallada que ahora se presenta con los preceptos de la legislación de supresión de barreras de Castilla y León, se procede a la justificación del cumplimiento de la legislación, así como del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.



1.6.1.- Condiciones de diseño

A.- Espacio de Paso Libre

Todos los recorridos peatonales que se diseñan en el plan parcial disponen de un ancho superior a 1,20 m. y sin limitación de altura, puesto que el ancho mínimo de acerados se ha fijado en 1,50 m. sin cubierta, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.1 del Reglamento de Accesibilidad.

B.- Itinerarios peatonales

Los itinerarios peatonales dispondrán de una pendiente máxima transversal del 2%, siendo la rasante longitudinal con pendiente inferior a 6%, en aplicación del artículo 18.4.b y c del citado Reglamento.

El diseño de la red viaria proyectada mantiene el criterio del 6% como pendiente máxima de la red viaria, tal y como se puede constatar en los planos 3-2-1, 3-2-2 y 3-3-3. Además dicha pendiente máxima se ha aplicado en aquellos tramos de la red viaria en los que la topografía del sector así lo ha condicionado y nunca como norma general de diseño.

1.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La ordenación detallada del sector Ur-I3 establecida mediante el presente Plan Parcial se efectúa conforme a las prescripciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, estando justificada por causa de la fuerte



demanda inmediata de suelo industrial que se está experimentando tanto en el municipio de Doñinos de Salamanca como en todo el entorno metropolitano de la ciudad de Salamanca, que está agotando el suelo urbano industrial en el término de Doñinos. Así pues, para poder edificar se precisa desarrollar el suelo urbanizable delimitado industrial calificado en las Normas Urbanísticas mediante el Plan Parcial y posterior proyecto de urbanización, para transformar el suelo urbanizable en suelo urbano susceptible de edificarse.

En vista de que la Administración no tiene en programación ni en presupuesto la previsión de desarrollar los sectores urbanizables clasificados, que doten al Municipio de suelo dispuesto a la construcción de naves industriales, es por lo que la iniciativa particular asume el desarrollo del sector urbanizable delimitado industrial Ur-I3 de Doñinos de Salamanca.

1.8.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La relación de propietarios afectados por este sector se encuentra también reflejada en el plano correspondiente a la propiedad del suelo y se acompaña a continuación, indicando las superficies reales de las parcelas afectadas.

Parc./Ref. Catastral	PROPIETARIO	SUPERFICIE terreno (m ²)
ÚNICA 37117A00 10004100 00XM	MUZAR S.A. Paseo de Canalejas, 176-178 37003 Salamanca Tf: 923 21 35 57	121.190
TOTAL SECTOR		121.190

1.9.- DETERMINACIONES

1.9.1.- Sistemas de las obras de urbanización

Se realizarán, dado el sistema de actuación elegido para la ejecución del Plan, por el correspondiente propietario con la posible incorporación a la misma de empresas urbanizadoras además del citado propietario.

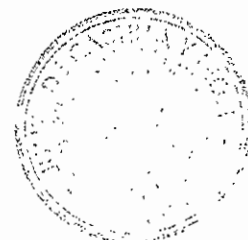
1.9.2.- Compromisos que se hubieren de contraer entre Urbanizador y Ayuntamiento

Plazos de obras.

Se emplearán los plazos establecidos para las diversas alternativas de Plan de Etapas.

Conservación de la urbanización.

Sin perjuicio de los acuerdos a que se pueda llegar entre los propietarios y la Corporación Municipal, corresponderá hasta tanto se ejecuten tales convenios el dominio de los elementos en régimen de anejos inseparables de las fincas y que no son de cesión obligatoria por ministerio de la Ley los propietarios respectivos, corriendo en consecuencia a su cargo los gastos de conservación de los mismos, constituyéndose al efecto en régimen de comunidad, en la cual la determinación



de cuotas se realizará en función de la superficie de los solares pertenecientes a cada uno de ellos.

Cesión del 10% de aprovechamiento medio

Como es lógico se procederá a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca prevista en la Ley así como del 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la superficie de actuación.

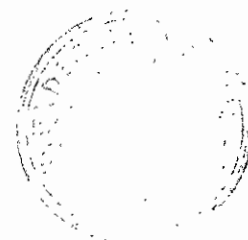
Acceso desde la carretera CM-527

El urbanizador deberá efectuar, con carácter de carga externa al sector, el acceso proyectado para el Sector desde la carretera CM-527.

Garantías de cumplimiento de los compromisos

Como garantía del cumplimiento de tales compromisos se presentará aval bancario conforme establece el artículo 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León..

Garantía que se presentará una vez que el Proyecto de Actuación haya obtenido la aprobación definitiva.

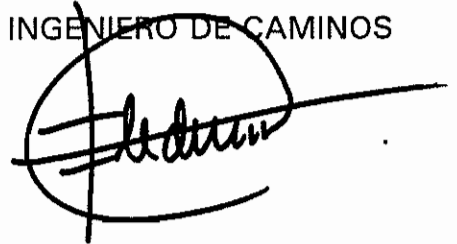


Cargas externas

Como consecuencia de la conexión de la red de alcantarillado a la red municipal y la posterior depuración de las aguas residuales generadas en el Sector se asume la repercusión correspondiente al Sector cuyo importe se fija en 85.390 € correspondiente al enganche al colector municipal y refuerzo de la EDAR.

Salamanca, septiembre de 2007

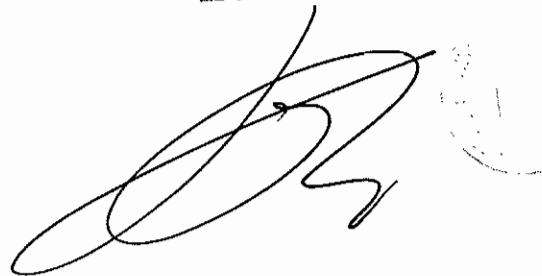
EL INGENIERO DE CAMINOS



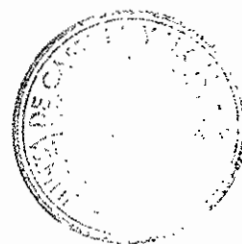
Fdo: Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (Salamanca)
Diligencia nº
PROYECTO P.P. Industrial Ur-D3
Aprobado en sesión nº
Aprobado en fecha 31-jul-07
Aprobado en fecha 17 sept de 07
Doñinos de Salamanca,
EL SECRETARIO,



2.- PLAN DE ETAPAS



2.- PLAN DE ETAPAS

El sector se desarrollará mediante la redacción de un solo proyecto de urbanización, cuya fase de redacción se estima en tres meses, desde la aprobación del Plan Parcial.

Para la conclusión de las obras de urbanización se estima un plazo de 18 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La ejecución de las obras de edificación, podrá simultanearse con las obras de urbanización, estableciéndose en todo caso la condición de haber concluido las obras de urbanización, con carácter previo a cualquier licencia de uso de las edificaciones o de apertura de establecimientos comerciales.

Se cumplirán los compromisos establecidos en el apartado 1.9.2 de la memoria

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PROYECTO DE PLAN PARCIAL (Urbanización)
P.P. Industrial Ur- I1
Aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca el 31-Jul-07
Aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca el 17-Agt de 07
Donde se declara el Secretario,
EL SECRETARIO,

Salamanca, septiembre de 2007

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461



3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE

3.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN

3.2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA



3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

De acuerdo al contenido documental requerido para los planes parciales de ordenación urbana en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, artículos 142.2 y 136.1, se procede a la elaboración de un estudio económico-financiero aproximado sobre el coste estimado de puesta en servicio de las infraestructuras urbanas propuestas en el sector, así como la evaluación de su viabilidad económica en relación al valor de los terrenos edificables resultantes, contemplándose la implantación de los servicios que se indican a continuación.

3.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN

3.1.1.- Red viaria

Los nuevos viales públicos que se disponen se trazan cumpliendo con las prescripciones de las Normas Urbanística vigentes, estableciéndose en general con anchura de 15,00 m superior a la mínima de 14 m. entre alineaciones establecidas en las Normas para viales con aparcamientos en ambas márgenes. Las aceras se disponen con anchura de 1,50 m. Los firmes se han previsto con losa de hormigón HM-25 sobre subbase granular de zahorra natural y el acerado con solera de hormigón y baldosa de terrazo. Se incluye la pavimentación del acceso hasta la carretera CM-527. Así mismo de acuerdo con las indicaciones de la Diputación de Salamanca se ha previsto el acceso al sector desde la carretera CM-527 en su intersección con la red viaria proyectada para el Sector mediante una glorieta partida provista de carriles de aceleración y desaceleración en ambas márgenes.



La disposición general de las rasantes se ha trazado bajo el condicionante de la mejor evacuación de las aguas pluviales, respetando la pendiente natural del terreno.

3.1.2.- Abastecimiento de agua y red de distribución

El abastecimiento de agua al sector Ur-13 se resuelve fuera del ámbito del sector pero en los terrenos del sector colindante Ur-14, dado que pertenecen a la misma Propiedad. El abastecimiento de agua al Sector Ur-13 se diseña mediante la toma de agua bruta en el río Tormes en la margen del río colindante con el sector Ur-14 y su posterior tratamiento en una potabilizadora que se ubica en el interior del citado Sector para una vez tratada el agua se impulsa hasta el depósito regulador de 1.000 m³ que se ubica en la zona alta (sureste) del sector Ur-13, en una parcela reservada a tal efecto y que servirá para dar servicio a los dos sectores conjuntamente Ur-13 y Ur-14.

La red del sector se dispone con tuberías de PVC, mientras que la conducción de impulsión se dispone en fundición dúctil, dado el caudal, la longitud y la altura de la impulsión desde la potabilizadora hasta el depósito regulador.

La red de distribución se dispone mallada, y permite el suministro de agua a todas las parcelas y equipamientos previstos. Se incluyen las correspondientes válvulas de corte, desagües, bocas de riego, hidrantes y acometidas.

3.1.3.- Red de alcantarillado de residuales

La topografía del sector permite, con las rasantes adoptadas para la red viaria, la evacuación de las aguas residuales de un modo natural hacia el

emplazamiento previsto para la conexión de la red de alcantarillado del Sector con el Colector General de Doñinos que discurre por el límite oeste del Sector.

Con el fin de no recargar el citado Colector General, se dispone para este sector una red de alcantarillado de tipo separativo, instalándose conductos específicos para aguas residuales y, paralela a la misma, una segunda red de tuberías propias para la evacuación de las aguas de lluvia.

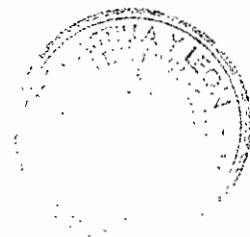
La red de residuales se dispone con tuberías de PVC liso interior y corrugado exteriormente, incluyéndose los correspondientes pozos de registro, cámaras de descarga en las cabeceras y acometidas a las parcelas previstas.

3.1.4.- Red de alcantarillado de pluviales

Análogamente, la red de alcantarillado dispuesta específicamente para la conducción de las aguas de escorrentía presenta una única cuenca vertiente que desemboca en el Arroyo "El Regato"

Esta red se dispone igualmente con tuberías de hormigón vibropresado, incluyéndose así mismo los respectivos pozos de registro así como los sumideros necesarios para la recogida del agua de lluvia.

Se diseñan acometidas a parcelas dado que la superficie vertiente de las mismas en los sectores industriales es muy alta y así se evita que las aguas de escorrentía evacuadas por las bajantes de las naves industriales acabe en la red de alcantarillado de aguas residuales.



3.1.5.- Alumbrado público

Se incluyen las canalizaciones para alumbrado con tubos de PVC de 90 mm. de diámetro bajo acera de 110 mm. bajo calzada, con puntos de luz de 250 W. V.S.A.P. sobre báculo de 8 m. de altura y 1,5 m de vuelo.

3.1.6.- Energía eléctrica

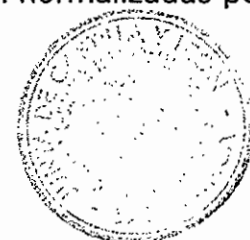
El suministro de energía eléctrica al plan se realizará por una nueva línea eléctrica exterior, con tendido aéreo por el camino de Santibañez del Río hasta el emplazamiento de la nueva Subestación Transformadora de IBERDROLA, prevista en la finca "La Salud", en término municipal de Salamanca.

La distribución de energía en el interior del plan, se diseña en base a la conexión con la línea citada a través de cuatro centros de transformación, incluyéndose en la valoración las canalizaciones de las líneas eléctricas y los citados centros de transformación.

Se disponen tubos de polietileno de alta densidad de 160 mm. de diámetro tanto para las canalizaciones de B.T. como para las de M.T., así como las correspondientes arquetas.

3.1.7.- Canalizaciones telefónicas

Según normativa de la Compañía Telefónica se disponen canalizaciones telefónicas bajo acera, empleándose tuberías de PVC embutidas en prismas de hormigón, incluyéndose las arquetas necesarias tipos D, H y M normalizadas por Telefónica.



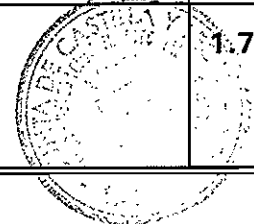
Se incluye el desvío y soterramiento de la línea telefónica existente en el límite oeste del sector y que es paralela a la carretera CM-527.



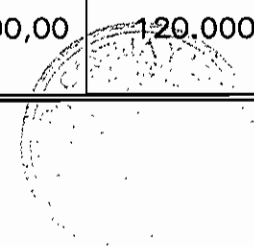
3.2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN



URBANIZACIÓN			
CAPÍTULO 1.- PAVIMENTACIÓN			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
414430	M3. Desmonte en explanación en todo terreno, preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero .	2,00	828.860,00
9620	M3. Estabilización de suelo con cal al 2%, incluso preparación de la superficie de asiento.	7,12	68.494,40
64470	M3. Terraplén con suelo procedente de excavación compactado, incluso preparación de la superficie de asiento.	1,20	77.364,00
25635	M2. Pavimentación de calzada, incluyendo 20 cm. de subbase granular y 22 cm.de hormigón HM-25	16,00	410.160,00
6410	M2. Pavimentación de acera, incluyendo 15 cm de subbase granular,12 cm. de hormigón HM-20 y pavimento de terrazo	18,00	115.380,00
3320	M2. Acceso al sector desde la CM-527 con glorieta partida y carriles de aceleración y deceleración incluyendo 30 cm de suelo cemento y 15 cm de mezcla bituminosa sobre una coronación de explanación con suelo adecuado de espesor mínimo 1 m	22,60	75.032,00
4300	Ml. Bordillo de hormigón doble capa de 28x15 cm ² , incluso solera de hormigón HM-20	11,00	47.300,00
4100	Ml. Encintado de hormigón doble capa de 20x10 cm ² , incluso solera de hormigón HM-20	8,00	32.800,00
17595	M2. Tratamiento de zona verde con plantaciones	5,00	87.975,00
1	Ud. Señalización vertical y horizontal de red viaria	6.000,00	6.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 1		1.749.365,40

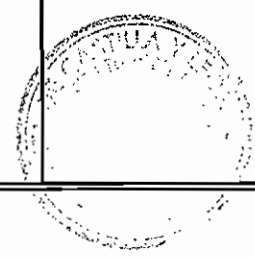


URBANIZACIÓN			
CAPÍTULO 2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE DISTRIBUCIÓN			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
470	MI. Tubería de PVC con junta tórica ϕ 90 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	10,00	4.700,00
410	MI. Tubería de PVC con junta tórica ϕ 110 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	12,00	4.920,00
60	MI. Tubería de PVC con junta tórica ϕ 140 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	14,00	840,00
735	MI. Tubería de PVC con junta tórica ϕ 160 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	16,00	11.760,00
650	MI. Tubería de fundición ductil con junta automática flexible ϕ 125 mm. y K=9., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	42,00	27.300,00
9	Ud. Hidrante contra incendios en arqueta ϕ 100 mm., colocado y probado incluso válvula de corte y acometida	850,00	7.650,00
41	Ud. Boca de riego, incluso arqueta y acometida .	230,00	9.430,00
18	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales, colocadas . .	325,00	5.850,00
242	Ud. Acometida a parcela, en tubería de P.E. ϕ 32 mm. y PT-6 atm., incluso p.p. de tubería de distribución a grupo de parcelas	180,00	43.560,00
1	Ud. Depósito 1000 m ³ con grupo de presión . . .	120.000,00	120.000,00

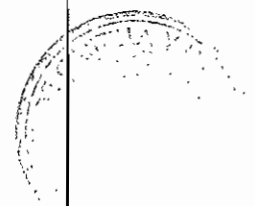


URBANIZACIÓN			
CAPÍTULO 2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE DISTRIBUCIÓN			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1	Ud. Toma de agua en río, incluso entubación, grupo electrobomba sumergible, columna de impulsión, cuadro eléctrico con variador de velocidad, automatismos, arqueta de protección y caseta de 2x2 m ² , potabilizadora para 15 l/s y bombeo de agua tratada	90.000,00	90.000,00
1	Ud. Partida Alzada para anclajes, refuerzo de tubería y conexión con tuberías existentes	6.000,00	6.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 2		332.010,00

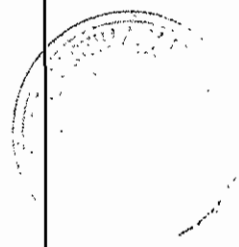
URBANIZACIÓN			
CAPÍTULO 3.- RED DE ALCANTARILLADO DE RESIDUALES			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1912	MI. Tubería de PVC corrugado SN-8 para saneamiento ϕ 315 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	41,00	78.392,00
320	MI. Tubería de PVC corrugado SN-8 para saneamiento ϕ 400 mm., incluyendo excavación, relleno y p.p. de juntas	59,00	18.880,00
55	Ud. Pozo de registro	350,00	19.250,00
7	Ud. Cámara de descarga	420,00	2.940,00
242	Ud. Acometida de alcantarillado a parcela, incluso p.p. de tubería de recogida de grupo de parcelas .	250,00	60.500,00
1	Ud. Conexión con Colector General	1.500,00	1.500,00
1	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos .	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 3		182.462,00



URBANIZACIÓN			
CAPÍTULO 4.- RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
100	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento ϕ 80 cm, incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	89,00	8.900,00
210	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento ϕ 60 cm, incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	72,00	15.120,00
160	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento ϕ 40 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	42,00	6.720,00
1850	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento ϕ 30 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	36,00	66.600,00
78	Ud. Pozo de registro	313,00	24.414,00
66	Ud. Sumidero	222,00	14.652,00
242	Ud. Acometida de alcantarillado a parcela, incluso p.p. de tubería de recogida de grupo de parcelas .	250,00	60.500,00
4	Ud. Embocadura	191,00	764,00
1	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos .	1.000,00	1.000,00
TOTAL CAPÍTULO 4			198.670,00

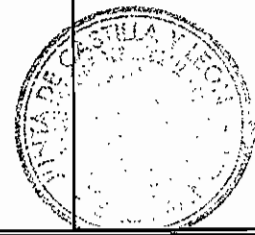


URBANIZACIÓN			
CAPÍTULO 5.- ALUMBRADO PÚBLICO			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
3260	MI. Canalización de alumbrado público, bajo acera, con 1 conducto de PVC ϕ 90 mm, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno	7,00	22.820,00
280	MI. Canalización de alumbrado público, bajo calzada, con 2 conductos de PVC ϕ 110 mm, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno.	27,00	7.560,00
3540	MI. Conductores de cobre	1,50	5.310,00
69	Ud. Punto de luz sobre columna de acero con luminaria y lámpara, incluso cimentación, instalado y probado	680,00	46.920,00
98	Ud. Arqueta de alumbrado	65,00	6.370,00
2	Ud. Cuadro de maniobras, medida y protección . .	7.000,00	14.000,00
15	Ud. Toma de tierra	240,00	3.600,00
1	Ud. Partida Alzada para conexiones	1.200,00	1.200,00
	TOTAL CAPÍTULO 5		107.780,00

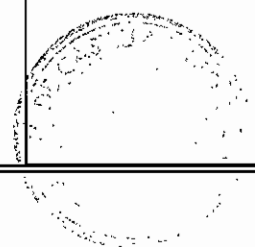


URBANIZACIÓN			
CAPÍTULO 6.- ENERGÍA ELÉCTRICA			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1210	MI. Canalización de cables eléctricos con tubería de polietileno para conducción de cables de MT, incluso excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización, placa de protección y cables	42,00	50.820,00
2600	MI. Canalización de cables con tubería de polietileno para conducción de cables de B.T., incluso excavación, cama de arena, relleno y banda de señalización y cables	38,00	98.800,00
80	Ud. Arqueta de energía tipo A.	140,00	11.200,00
4	Ud. Edificio prefabricado para centro transformador de 2x630 KVA.	24.000,00	96.000,00
242	Ud. Acometida a parcela, incluso p.p. de tubería para grupo de parcelas	300,00	72.600,00
1	Ud. Partida alzada para conexiones	1.000,00	1.000,00
1	Ud. Línea aérea exterior de conexión, de 13,2 kV.	78.350,00	78.350,00
	TOTAL CAPÍTULO 6		408.770,00

URBANIZACIÓN			
CAPÍTULO 7.- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
420	Ml. Canalización telefónica con 4 conductos de ϕ 125 mm. Para soterramiento de línea aérea existente	36,00	15.120,00
520	Ml. Canalización telefónica con 2 conductos de ϕ 63 mm y 2 conductos ϕ 125 mm	30,00	15.600,00
2000	Ml. Canalización telefónica con 2 conductos de PVC ϕ 63 mm	18,00	36.000,00
12	Ud. Arqueta telefónica tipo "D"	185,00	2.220,00
45	Ud. Arqueta telefónica tipo "H"	125,00	5.625,00
120	Ud. Arqueta telefónica tipo "M"	50,00	6.000,00
1	Ud. P.A. conexión a canalización existente	1.200,00	1.200,00
	TOTAL CAPÍTULO 7		81.765,00



URBANIZACIÓN			
CAPÍTULO 8.- SERVICIOS AFECTADOS. RED DE GAS			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1	Ud. Desvío de gasoducto de alta presión existente	290.000,00	290.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 8		290.000,00



URBANIZACIÓN			
CAPÍTULO 9.- SEGURIDAD Y SALUD			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1	Ud. Partida Alzada para Seguridad y Salud	45.000,00	45.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 9		45.000,00

URBANIZACIÓN			
RESUMEN DE PRESUPUESTOS			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	Capítulo 1.- Pavimentación		1.749.365,40
	Capítulo 2.- Abastecimiento de agua y red de distribución		332.010,00
	Capítulo 3.- Red de alcantarillado residuales		182.462,00
	Capítulo 4.- Red de alcantarillado pluviales		198.670,00
	Capítulo 5.- Alumbrado público		107.780,00
	Capítulo 6.- Energía eléctrica		408.770,00
	Capítulo 7.- Canalizaciones telefónicas		81.765,00
	Capítulo 8.- Servicios Afectados. Red de gas		290.000,00
	Capítulo 9.- Seguridad y Salud		45.000,00
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		3.395.822,40
	19% Gastos Generales y Beneficio Industrial		645.206,26
	SUMA		4.041.028,66
	16% I.V.A		646.564,59
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		4.687.593,24

Salamanca, agosto de 2007

EL INGENIERO DE CAMINOS PROYECTO

Fdo.: Francisco Ledesma García

Colegado nº 5.461

AYUNTAMIENTO

Diligencia

PROYECTO

Aprobado

Aprobado

Aprobado

Domino de

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (Salamanca)
 P.P. Industrial Ur-13
 31-jul-07
 17 de sept de 07
 EL SECRETARIO

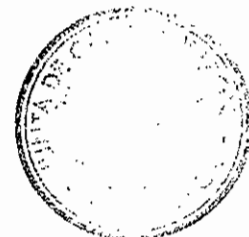
3.3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

A los costes de ejecución de la obra de urbanización determinados en el apartado anterior es preciso añadir los costes de honorarios profesionales, gestión y financiación, según se indica a continuación.

3.3.1.- Honorarios profesionales

Todo el proceso de desarrollo de proyectos y planes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, así como el proceso de adjudicación de las parcelas resultantes presenta el siguiente detalle de costes, estimados:

Redacción del Plan Parcial	20.000,00
Estudio de Impacto Ambiental	3.500,00
Proyecto de actuación (Reparcelación)	9.000,00
Redacción de Proyecto de Urbanización y estudio geotécnico	70.000,00
Dirección de obra y coordinación de seguridad y salud	64.000,00
Gastos de Asesoría Jurídica y Gestión	15.000,00
SUMA	181.500,00
I.V.A. 16%	29.040,00
PREVISIÓN DE GASTOS DE GESTIÓN	210.540,00
Costes de gestión	210.540,00
Costes de urbanización	4.687.593,24
COSTES TOTALES	4.898.133,24



Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de suelo edificable del orden de 130,00 €/m², cuantía sustancialmente inferior a la estimada de mercado actual.

Siendo el suelo edificable un total de 60.595 m², se deduce un coste de repercusión sobre m² de suelo edificable de 80,83 €/m² de desarrollo completo el plan.

El valor inicial de los terrenos de aportación, cuya extensión es de 121.190 m², según los datos conocidos del sector, se fija en un máximo de 15,00 €/m².

A tenor de lo cual, se deduce el siguiente esquema de valoración de suelo de aportación y costes del proyecto, con la deducción de un BENEFICIO bruto de 19,17 € por m² de suelo aportado.

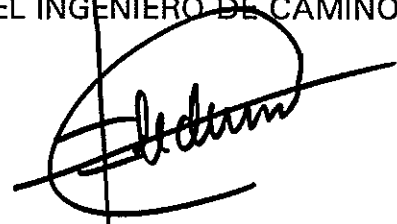
Costes globales	4.898.133,24 €
Valor inicial del suelo bruto	1.817.850,00 €
Valor final de venta de suelo neto	7.877.350,00 €
Beneficio total de desarrollo	1.161.366,76 €
Coste medio por m ² de suelo edificable	80,83 €/m ²
Coste medio por m ² aportado	40,28 €/m ²
Beneficio por m ² aportado	9,58 €/m ²
Beneficio por m ² final	19,17 €/m ²



Concluyéndose que la propuesta del plan es VIABLE y claramente rentable desde el punto de vista económico.

Salamanca, agosto de 2007

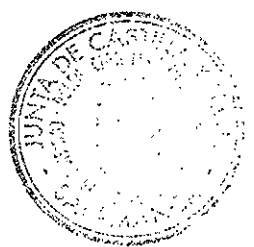
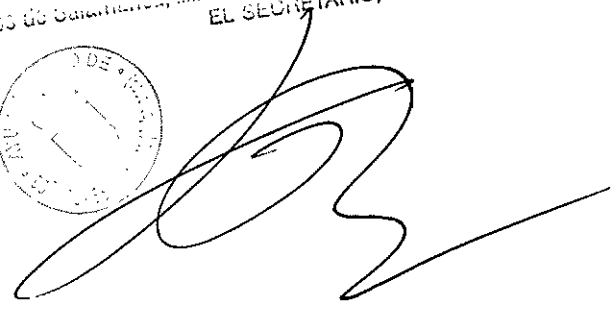
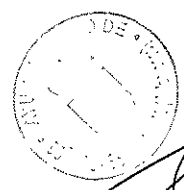
EL INGENIERO DE CAMINOS



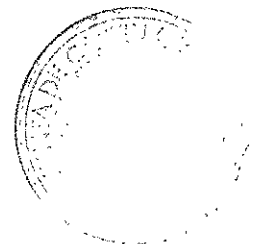
Fdo: Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461 (Salamanca)

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Dpto. de Urbanismo y Obras Públicas
PROYECTO: P.P. Industrial Vr- D3
Aprobado por el Ayuntamiento de Salamanca el día 31-jul-07
Aprobado por el Ingeniero de Caminos el día 17 sept de 07
Dofinos de Salamanca EL SECRETARIO,



ANEJO 1
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL



ANEJO.- MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Una vez identificados y valorados los impactos significativos que introduce el proyecto en el medio, es necesario planificar y proponer una serie de medidas correctoras, claras y determinadas, junto con un programa de vigilancia ambiental que garantice la ejecución de las medidas correctoras propuestas.

1.- FASE DE OBRAS

Como medidas correctoras en esta fase se consideran algunas que con carácter general son aplicables a los procesos de construcción:

- Será preciso elegir los equipos de manera que se asegure que se cumplen las limitaciones de emisión de contaminantes establecidos en la legislación vigente.
- Se procederá a un mantenimiento continuado de la maquinaria que se utilice en el desarrollo de las obras, con el objetivo de minimizar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera. Asimismo, los cambios de aceites, reparaciones y lavado de maquinaria se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas subterráneas por vertidos de lubricantes, hormigón u otros productos. Los residuos procedentes de los procesos de construcción serán trasladados a vertederos que se hagan cargo de los mismos.



- Para evitar la formación de polvo, se procederá al riego periódico de las zonas de trabajo, con el objetivo de evitar que la dispersión de polvo pueda afectar a la carretera CM-527 o a los terrenos circundantes.
- En el caso del suelo, habrá que tener en consideración la retirada de la capa de tierra vegetal de aquellas zonas que vayan a ser alteradas y acopiadas. Se procederá a su acopio y mantenimiento correcto, en orden a la conservación óptima de sus características orgánicas, para su posterior utilización en zonas verdes y restauración.
- Al finalizar las obras se retirarán los residuos y excedentes de las obras (plásticos, restos de hormigón) y serán llevados a una escombrera o vertedero controlado.
- Si bien no se tiene constancia de que el ámbito de actuación aparezca catalogado como tal en el Servicio Territorial de Cultura, ni las propias Normas Subsidiarias del Municipio llamen la atención sobre esta posibilidad, se procederá a la paralización de las obras si en el transcurso de los trabajos de excavación apareciesen en el subsuelo restos históricos o arqueológicos, procediendo a ponerlo en conocimiento del Servicio Territorial de Educación y Cultura de Salamanca.

2.- FASE DE FUNCIONAMIENTO

- Para evitar la producción de ruidos y vibraciones se aplicará la Legislación pertinente a la hora de dar licencias a las industrias y se realizarán los controles necesarios por parte de la entidad competente. Los niveles de



emisión sonora se ajustarán a lo establecido en el decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas.

- La responsabilidad del conjunto estético y acabado de la imagen final del sector industrial corresponde al Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, de forma que cualquier actuación que afecte al conjunto se acomodará a lo establecido en la Ley de Urbanismo. Se cuidará que las fachadas de las naves tengan una imagen digna y homogénea de acuerdo con el entorno.
- Se acondicionarán las zonas no construidas, a fin de evitar la alteración de la calidad edáfica del terreno.
- La gestión de residuos urbanos será de competencia municipal, a excepción de que se encuentre presente algún residuo peligroso, que en su caso serán gestionados por un gestor autorizado.
- Se impone la creación de zonas verdes, tal y como queda recogido en el presente Plan Parcial.
- Se tratará de utilizar mano de obra local.
- Las características del vertido industrial al sistema de colector urbano serán las determinadas en el Real Decreto 509/1996, que desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.



ANEJO 2
CESIÓN DE SUELO EN SECTOR COLINDANTE



Salamanca, 19 de diciembre de 2005

Don Antonio Alonso Alonso, con domicilio en el Paseo de Canalejas 176-178, bajo, y DNI 7.829.448-H, en representación de MUZAR S.A., sociedad propietaria única del Sector I-4 de Doñinos de Salamanca

EXPONE:

Que conociendo la Ordenación Detallada del Sector I-3 de Doñinos de Salamanca presentada en dicho Ayuntamiento, en la que se establece que la toma de agua bruta, estación de tratamiento de aguas y la impulsión de agua potable que suministra al depósito regulador están ubicados dentro de los límites del Sector I-4, autoriza las obras necesarias para la solución contemplada en dicho documento que sean interiores al ámbito del Sector I-4.

A tal efecto se cederán los terrenos necesarios para la ejecución e instalación de la toma de agua bruta y estación de tratamiento de aguas, como también se constituirá una servidumbre de 3 metros coincidente con la traza de la impulsión de agua potable.

Esta solución es fruto de un convenio entre las partes afectadas que garantiza el futuro suministro de agua potable al sector I-4 desde el depósito regulador proyectado en el sector I-3, cuyo diseño ya contempla el abastecimiento al sector I-4.

Fdo: Antonio Alonso Alonso
MUZAR S.A.



TEXTO REFUNDIDO

ANEJO 3
PREVISIÓN DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA



IBERDROLA

Remite: Paseo ESTACIÓN, 5. 37004. SALAMANCA

SURYA, S.L.
C/ Padre Suárez, 8
37 003 - (Salamanca)

Expediente: 9015 365 290
Asunto: Suministro para 6800 Kw.
Situación: Sector URI-3 - Doñinos de Salamanca -SALAMANCA-

Fecha: 22/04/2005

Estimado cliente:

En relación con su solicitud de suministro de energía eléctrica, le informamos que la misma podrá ser atendida de acuerdo con la propuesta técnico-económica expresada en el documento adjunto.

Cualquier variación de las condiciones especificadas, de acuerdo con su solicitud, podrá ser objeto de una nueva propuesta.

La validez de la propuesta técnico-económica y tal como se establece en el R.D. 1955/2000 caduca a los 3 meses de la fecha del presente escrito, por lo que, si fuera de su conformidad, le agradeceremos nos DEVUELVA FIRMADO el ejemplar DUPLICADO, al objeto de continuar con los trámites necesarios.

La conexión del suministro estará condicionada a la ejecución, por un instalador autorizado, de las instalaciones de enlace y revisión si procede. Una vez finalizadas éstas, le rogamos lo ponga en nuestro conocimiento.

Si desea realizar alguna consulta o aclaración, le agradeceremos se ponga en contacto con nosotros.

En el deseo de seguir contando con su confianza, aprovechamos la ocasión para saludarle muy atentamente.

Daniel Vicente
Jefe de Zona Salamanca y Ávila
IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA



IBERDROLA

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	6800 Kw	Tensión:	13200 V
Ref. Expediente:	9015.365.290	Fecha:	22/04/2005

CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS

CONDICIONES TÉCNICAS

Para poder suministrar la potencia solicitada en condiciones reglamentarias será necesario realizar, por parte del solicitante las siguientes instalaciones:

-Subestación transformadora, red de media tensión, centros de transformación, y líneas subterráneas de Baja Tensión.

PUNTO DE CONEXIÓN

ENTRONQUE: NUEVA SUBESTACIÓN ST DOÑINOS, NUEVA POSICIÓN M.T. 13,2 KV.

POTENCIA DEMANDADA: 4.723 Kva.

PUNTO DE CONEXIÓN: Se fija como punto de conexión las barras de media tensión de la nueva subestación 132/13,2 KV que se deberá construir. Este punto de conexión está condicionado a la construcción y puesta en servicio de esta instalación.

Todas las instalaciones necesarias serán costeadas por el solicitante.

NUEVAS INSTALACIONES A REALIZAR POR EL CLIENTE

SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA 132/13.2 KV

Es NECESARIO para dotar de suministro eléctrico a la urbanización del sector UR I-3, la construcción de una Subestación Transformadora (ST) 132/13,2 Kv. La instalación se diseñará para instalar dos transformadores de potencia de 40 MVA cada uno.

Asimismo, se deberá proceder a la cesión de terreno para albergar dicha transformación y su correspondiente parque de MAT y MT.

El montaje del sistema de MAT se realizará acometiendo desde el actual Doble circuito de 132 Kv a la nueva ST (sistema en H).

LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN (13.2/20 kv)

Desde la nueva ST a construir, hasta la ubicación del Sector UR I-3 de Doñinos de Salamanca se realizará una LMT con conductor LA-110 hasta la ubicación de este plan parcial

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN (13,2 /20KV.)

Se deberá instalar una línea de media tensión subterránea en anillo que conecte a todos los centros de transformación. El conductor será del tipo HEPR-Z1 12/20 KV 3(1x240) mm².

Su trazado discurrirá por terrenos de uso público hasta los nuevos centros de transformación.



IBERDROLA

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	6800 Kw	Tensión:	13200 V.
Ref. Expediente:	9015.365.290	Fecha:	22/04/2005

CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Según la previsión de demanda eléctrica se deberán instalar 7 Centros de transformación con un transformador de 630 Kva. cada uno, más un transformador de 400 Kva. en uno de los CTs.

El primario de los transformadores será de 13/20 Kv. y tendrán conmutador sobre tapa.

Se instalarán celdas de alta tensión bajo envolvente metálica hasta 36 kv., prefabricadas con dieléctrico de SF6, la celda de protección del C.T. particular, se instalará con interruptor automático (Norma NI-50.42.11).

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN:

El cable en líneas principales será del tipo RV de 240 mm², la caída de tensión máxima a cada parcela debe ser inferior al 5%. El conductor en las derivaciones individuales será del tipo RV de 50 mm².

Una vez se determine la aceptación y construcción/desarrollo de la nueva ST, les facilitaremos los datos correspondientes a las potencias de cortocircuito, intensidades de falta a tierra y tiempos de reenganche.

TRÁMITES Y CONDICIONES TÉCNICAS

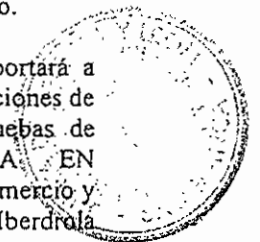
1º) Antes del comienzo de las obras se presentarán los *proyectos eléctricos necesarios* en el que deben figurar las instalaciones anteriormente descritas. Como *petionario de estos proyectos* figurará Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. con CIF A-95075578. Con estos proyectos y antes del inicio de la tramitación de los mismos se deberán presentar todos los permisos de particulares y organismos oficiales afectados por la construcción de las instalaciones. Estos permisos serán gestionados por ustedes. Igualmente será por cuenta del promotor la licencia de obras del ayuntamiento correspondiente y los costes de las tramitaciones de los proyectos antes mencionados.

2º) Las obras no comenzarán hasta que la Administración competente lo autorice. Igualmente el promotor comunicará a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. el día de inicio de las obras que ampara dicho proyecto. Con este comunicado entregará copia del Aviso Previo de Inicio de trabajos que como promotor deberá entregar en el Ministerio de Trabajo de acuerdo con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

3º) La ejecución de la obra y los materiales empleados deberán ajustarse a la normativa de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. debiendo aportar los protocolos de los materiales utilizados.

4º) Durante la ejecución de las obras, Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. podrá disponer de una vigilancia y seguimiento de las mismas, para que se cumpla el proyecto aprobado, dando cuenta de las anomalías encontradas, si las hubiera, en el mismo momento de su detección, o por escrito.

5º) Una vez finalizadas las instalaciones el Director de obra o el Contratista aportará a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. los certificados finales de dirección de obra y las mediciones de puesta a tierra y paso y contacto de los centros de transformación y protocolo de pruebas de transformadores. Obtenida la correspondiente **AUTORIZACIÓN DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO** por la Junta de Castilla y León, Delegación Territorial de Industria, Comercio y Turismo, se procederá a firmar un documento de cesión de las instalaciones a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U..





IBERDROLA

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO SOLICITADO

Potencia solicitada:	6800 Kw.	Tensión:	13200 V.
Ref. Expediente:	9015 365 290	Fecha:	22/04/2005

6º) Se establece con Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. un plazo de garantía de esta obra de un año, siendo a cargo del Promotor los gastos de reparación de todas aquellas averías o defectos que se produzcan en dicho plazo de garantía como consecuencia de defecto de montaje o tendido de las instalaciones.

7º) Todas las modificaciones en las instalaciones existentes, serán a cuenta del peticionario.

8º) Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en La Ley de Prevención de Riesgos Laborales (31/1995) y a todos los reglamentos y guías de referencias desarrolladas sobre esta ley, adjuntamos requisitos que deberá cumplir la empresa instaladora que desee realizar el entronque de las instalaciones particulares a nuestras instalaciones.

CONDICIONES ECONÓMICAS

Todas las obras e instalaciones de extensión en la red de distribución, según lo establecido en el R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre, serán realizadas y costeadas por el solicitante, debiendo tener en cuenta las condiciones reglamentadas sobre requisitos de obra. Para ello, le ofrecemos el asesoramiento necesario, para la construcción de las mismas.

Una vez aceptada esta propuesta técnico-económica dentro del plazo previsto de TRES MESES y de acuerdo con lo estipulado en el R.D. 1955/2000, las instalaciones deberán ser ejecutadas en un plazo no superior a 80 días hábiles. Transcurrido dicho plazo y si por motivo del desarrollo del mercado eléctrico, esta propuesta técnico-económica variase, serán precisas nuevas condiciones para su aceptación.

En la contratación del suministro, se facturará al titular del mismo los Derechos de Acceso y Enganche, según tarifa vigente.

Una vez finalizadas las instalaciones, para poder efectuar la contratación, es imprescindible la presentación de la Licencia Urbanística correspondiente, según Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Boletín de Instalaciones Eléctricas.

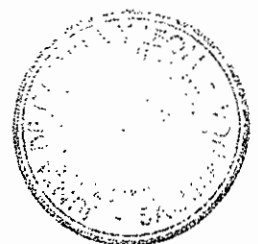
Conformidad del Cliente:

FECHA:

FIRMA:



ANEJO 4
INFORME FAVORABLE DE
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO





MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)



2 & MAY. 2007

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO

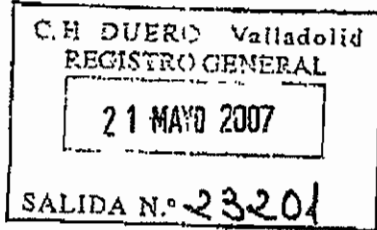
COMISARÍA DE AGUAS

ENTRADA
Núm. 614

SALIDA
Núm.

Valladolid, 16 de mayo de 2007

N./R.: P.P. 18.255/06 - SA



Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA
C/ ESCUELAS, 2-4
37120 DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

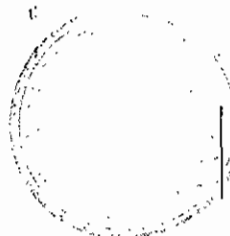
INFORME PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL Ur-13 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE DOÑINOS DE SALAMANCA, (SALAMANCA).

ANTECEDENTES

D^a. Carmen García Romero, Alcaldesa del Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca provincia de Salamanca, con fecha 15 de junio de 2006, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero, se emita el correspondiente informe preceptivo, referido en virtud del artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 10/2002, de 10 de julio, del artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, para la aprobación del Plan Parcial del Sector Industrial Ur-13 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca, (Salamanca).

Con fecha 18 de abril de 2006 este Organismo de cuenca emitió el correspondiente informe preceptivo, habiendo solicitado el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, con fecha 15 de febrero de 2007, nuevo informe en lo que se refiere al abastecimiento de agua para el Plan Parcial del Sector Industrial Ur-13 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca.

Examinada la documentación que obra en el expediente de referencia, se efectúan las siguientes:



C/ MURO, 5
47004 VALLADOLID
TEL. 983 215 400
FAX 983 215 438

Vº 50-D



CONSIDERACIONES

Como consecuencia de lo establecido en el artículo 104.5 del Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con fechas 15 de febrero y 7 de mayo de 2007, se envía a este Organismo documentación relativa al abastecimiento de agua para el Sector Industrial Ur-13 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca.

CONCLUSIONES

Según informa el Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, examinada la documentación aportada se comprueba que el abastecimiento del Sector Ur-13 se resolverá mediante una captación de aguas a efectuar en el cauce del río Tormes, y su posterior tratamiento se realizará en una planta potabilizadora que suministre el agua a los sectores Ur-13 y Ur-14.

Dado que el origen del agua se sitúa en el cauce del río Tormes, aguas abajo del embalse de Santa Teresa, se estima que en principio existen recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas. No obstante, se deberá solicitar la preceptiva concesión de aguas superficiales del río Tormes, de acuerdo con lo señalado en el artículo 104 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

Para las obras que afectan a cauce, o que estén situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar su autorización para la tramitación reglamentaria. A estos efectos se indica que se deberán respetar los cinco metros de zona de servidumbre, que regula la legislación sobre aguas, o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

En lo que respecta al saneamiento de aguas y su depuración, se deberá tener en cuenta lo contemplado en el informe emitido por esta Confederación Hidrográfica del Duero con fecha 18 de abril de 2007.



COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: Ignacio Rodríguez Muñoz.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

C/ MURO, 5
47004 VALLADOLID
TEL. 983 215 400
FAX 983 215 449

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO N° 2

ORDENANZAS REGULADORAS



DOCUMENTO N° 2.- ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

1.- GENERALIDADES

1.1.- OBJETO

1.2.- DEFINICIONES

- 1.2.1.- Solar
- 1.2.2.- Alineaciones oficiales
- 1.2.3.- Alineaciones actuales
- 1.2.4.- Parcela edificable
- 1.2.5.- Retranqueo
- 1.2.6.- Rasantes oficiales
- 1.2.7.- Rasantes actuales
- 1.2.8.- Línea de la edificación
- 1.2.9.- Altura de la edificación
- 1.2.10.- Altura de pisos
- 1.2.11.- Altura libre de pisos
- 1.2.12.- Superficie ocupada
- 1.2.13.- Superficie edificada
- 1.2.14.- Superficie máxima edificable
- 1.2.15.- Superficie total edificada
- 1.2.16.- Espacio libre



2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

2.3.- PARCELACIONES

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

2.4.1.- Contenido

2.4.2.- Abastecimiento y distribución de agua

2.4.3.- Evacuación de residuales y pluviales y depuración de aguas residuales

2.4.4.- Suministro de energía eléctrica

2.4.5.- Alumbrado público

2.4.6.- Pavimentación

2.4.7.- Plantaciones

2.4.8.- Recogidas de basuras

2.4.9.- Otros servicios públicos

2.4.10.- Documentación

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1.- CONDICIONES EN RELACIÓN CON LAS VÍAS URBANAS

3.1.1.- De la red viaria

3.1.2.- Aparcamientos



3.2.- EDIFICACIÓN

- 3.2.1.- Naves
- 3.2.2.- Uso hotelero
- 3.2.3.- Equipamientos
- 3.2.4.- Espacios libres
- 3.2.5.- Servicios Urbanos

3.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

- 3.3.1.- Alturas
- 3.3.2.- Alturas en edificación
- 3.3.3.- Altura (cornisa)
- 3.3.4.- Edificabilidad
- 3.3.5.- Cerramientos
- 3.3.6.- Señalización de fincas

3.4.- CONDICIONES GENERALES DE USOS

- 3.4.1.- Clasificación
- 3.4.2.- Industria
- 3.4.3.- Garajes, aparcamientos
- 3.4.4.- Comercial
- 3.4.5.- Cultural
- 3.4.6.- Sanitario



TEXTO REFUNDIDO

1.- GENERALIDADES



1.- GENERALIDADES

1.1.- OBJETO

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos en sus diferentes aspectos.

1.2.- DEFINICIONES

1.2.1.- Solar

Es la superficie de Suelo Urbano, apta para la edificación y urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Parcial, y si este no lo concretara, se precisa que la vía a que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, energía eléctrica y alumbrado público.

1.2.2.- Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en el Plan Parcial o es su caso en un posterior Estudio de Detalle. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

- Alineaciones exteriores

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plantas.



- Alineaciones interiores

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

1.2.3.- Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas, con los espacios viales existentes.

1.2.4.- Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida, dentro de las alineaciones.

1.2.5.- Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno, comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

1.2.6.- Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas, o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

1.2.7.- Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

1.2.8.- Línea de la edificación

Es la que delimita la superficie ocupada.

1.2.9.- Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado horizontal, que forma el techo de la última planta.

1.2.10.- Altura de pisos

Es la distancia entre las caras interiores de dos forjados consecutivos.

1.2.11.- Altura libre de pisos

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

1.2.12.- 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 incluso de subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinadas exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada.



1.2.13.- Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

1.2.14.- Superficie máxima edificable

Se fijará por la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

1.2.15.- Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

1.2.16.- Espacio libre

Es la parte de parcela, excluida la superficie ocupada.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Dentro del Plan Parcial se determinan las siguientes calificaciones del suelo:

ZONA PRIVADA

Según su uso podrá ser:

Industrial: industria general y almacenes en toda la zona de aprovechamiento lucrativo.

Hotelero: compatible alternativo, en la manzana especificadas en el plano P-1.

ZONA LIBRE

Según su uso podrá ser:

- a) Sistema de espacios libres de dominio y uso publico.
- b) Zona de equipamientos: a determinar por el Ayuntamiento según sus necesidades.
- c) Red viaria con aparcamientos públicos.



2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán formularse Estudios de Detalle, de acuerdo con el Art. 45 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de C. y L.

2.3.- PARCELACIONES

Podrán formularse parcelaciones siguiendo las normas urbanísticas señaladas en el Plan Parcial y de acuerdo con la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

2.4.1.- Contenido

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento y distribución de agua, alcantarillado y depuración de residuales, evacuación de aguas pluviales en red independiente, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos.

Se exigirá un servicio de recogida y gestión de basuras en aquellas zonas a las que no alcance el servicio municipal de limpieza.

2.4.2.- Abastecimiento y distribución de agua

La estructura de las instalaciones de abastecimiento y red de distribución de agua se concretará en el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan. Se recogerán en los elementos de captación, impulsión y regulación de agua así como en la red fundamental y secundaria de distribución que, salvo justificación técnica suficiente, deberá ajustarse a los esquemas previstos en la Ordenación.

En la redacción del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta la prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas Generales y se señalarán las condiciones específicas no previstas que deban complementar las tomas que realicen a la red general.

En las acometidas a las edificaciones independientes que existan en cada parcela se dispondrán preceptualmente dos llaves una en la propia toma y otra inmediatamente antes de la fachada de acceso a cada edificio.

Se prohíbe la captación de agua de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento del sector.

De las tuberías alimentadoras de hidrante o bocas de riego no se podrá efectuar ninguna toma para uso distinto de los propios previstos.

Las conducciones a través de parcelas edificables se realizarán de forma que no se produzcan servidumbres de unas parcelas a otras.

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario, se realizará a base de dos sumandos:

1.- Agua potable para usos industriales con un mínimo de 0,30 litros/seg Ha. de superficie bruta.

2.- Agua para riego, limpieza viaria y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación unitaria por superficie bruta del sector, no será inferior a 0,30 litros/seg Ha. El consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 3,00.

2.4.3.- Evacuación de residuales y pluviales y depuración de aguas residuales

El proyecto de urbanización a redactar tras la aprobación del Plan detallará la estructura general de las redes, colectores y alcantarillas de acuerdo con la directrices contenidas en el esquema del servicio, con sistemas separativos para aguas residuales y pluviales.

En el citado proyecto se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en la Ordenanzas Generales y se señalarán así mismo las condiciones específicas que completen la regulación de las acometidas a la red.

En los espacios libres de carácter ajardinado se protegerán las entradas a alcantarillas contra los arrastres de hojas, ramas, etc... mediante sumideros

TEXTO REFUNDIDO

especiales dotados de arquetas-arenero en los que el agua pase a la alcantarilla por decantación mediante vertedero.

La conexión entre la red local de alcantarillado y el Colector General de Doñinos se efectuarán en el punto que determine el proyecto de Urbanización, siempre de acuerdo con el Ayuntamiento.

Las conducciones a través de parcelas se realizarán de forma que no se produzcan servidumbres de unas parcelas a otras.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado separativo, según conviene a las características del terreno y de la ordenación.

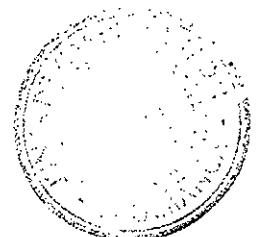
Las aguas residuales, verterán a colectores de uso público para posterior tratamiento en las depuradoras del municipio.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 - 3,00 m/s.

Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de 0,30 m. de sección de tubo y de 1 m³ como mínimo para las restantes.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 metros



TEXTO REFUNDIDO

-Tuberías de hormigón vibropresado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores. En el caso de la red de alcantarillado de aguas residuales la red será de PVC corrugado exteriormente.

- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

2.4.4.- Suministro de energía eléctrica

La red de distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión, hasta la acometida a cada edificación, será objeto de estudio detallado en el proyecto de urbanización que desarrolle el Plan.

El citado proyecto de urbanización se ajustará en lo esencial a los esquemas reflejados en la documentación gráfica de la Ordenación. Especialmente se mantendrá el carácter subterráneo de todas las líneas de transporte y distribución de energía con independencia de la tensión.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI.BT. y el grado de electrificación deseado para las viviendas.



Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán obligatoriamente subterráneas.

Los centros de transformación, deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada previstos para equipamiento de infraestructuras y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

2.4.5.- Alumbrado público

El proyecto de alumbrado público respetará el esquema del presente Plan sin perjuicios de las mejoras que en el mismo se puedan introducir para la mejora de iluminación en viales y espacio públicos.

En el proyecto de alumbrado deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

a) El proyecto de alumbrado de vías rodadas comprenderá como mínimo la totalidad de cada una de las fases en que se divida el sector para su ejecución.

b) Los proyectos de alumbrado de vías interiores, pasos de peatones, parque y jardines públicos etc., comprenderán como mínimo núcleos completos.

El alumbrado debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible.

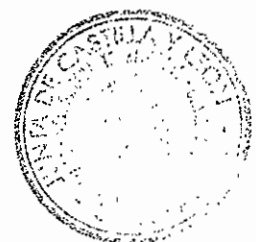
Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación, satisfará los objetivos visuales deseados.

Se exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia y larga y media y reducida depreciación, etc. Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes.

2.4.6.- Pavimentación

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa rodadura (hormigón) de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria, hormigón en losa de pavimento sobre zahorra.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales debiendo dimensionarse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.



2.4.7.- Plantaciones

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función siendo en todo caso obligatoria de plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado a lo largo de las áreas de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de la urbanización.

2.4.8.- Recogidas de basuras

Previsión de un sistema de recogida de basuras que sirva de base a la organización del servicio municipal pertinente.

2.4.9.- Otros servicios públicos

La instalación y funcionamiento de los servicios públicos que se implanten en el polígono se ajustarán a las disposiciones generales de la Legislación vigente que las afecta y a las que pueda establecer el Ayuntamiento con carácter complementario.

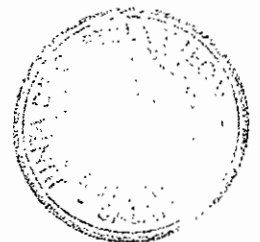
En el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial se incluirán la previsiones de elementos de paso de conductores eléctricos en puntos estratégicos por otros servicios urbanos como teléfono, telégrafo, etc., de forma que las obras complementarias precisas para su instalación reduzcan al mínimo los costes.



2.4.10.- Documentación

Las determinaciones y documentación de los proyectos de urbanización se ajustarán al contenido del Artículo 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN



3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1.- CONDICIONES EN RELACIÓN CON LAS VÍAS URBANAS

3.1.1.- De la red viaria

3.1.1.1.- CATEGORÍA DE LAS VÍAS.

Las vías Urbanas de circulación comprendidas en el Plan se clasifican con arreglo a las siguientes categorías.

a) Vía Urbana de primer rango. Es una vía de velocidad media que conecta la zona ordenada con la carretera general.

b) Vías Urbanas de segundo rango. Son las vías de servicio de todas las parcelas y sectores del polígono.

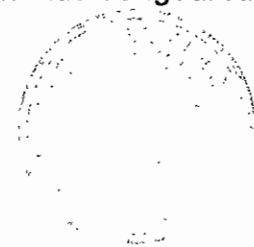
c) Vías de uso exclusivamente peatonal

3.1.1.2.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS URBANAS.

Las vías urbanas definidas en el artículo anterior deberán reunir las características que a continuación se dictan:

A.- Vía urbana de primer rango.

a) Control de acceso recomendable en cruces con vías de igual rango y con las de rango inferior.



TEXTO REFUNDIDO

b) Cruce de peatones a nivel permitidos en puntos perfectamente definidos y controlados.

c) Tráfico de peatones prohibidos por calzadas y arcenes y permitidos por aceras.

d) Aparcamientos laterales permitidos en las zonas específicamente acondicionadas para dicho uso.

e) Ancho mínimo de carriles 3,00 metros.

f) Velocidad máxima limitada en los tramos en que se precise y disponga el Ayuntamiento.

B.- Vías Urbanas de Segundo rango.

a) No precisa control de acceso.

b) Se permite giros a la izquierda y cruces a nivel con otras vías.

c) Pasos de peatones a nivel definido y señalizados.

d) Aparcamientos laterales en los lugares acondicionados a este fin.

e) Ancho mínimo de carril 3,50 metros.

f) Velocidad máxima permitida 40 Km/hora.

3.1.1.3.- PLANTAS Y SECCIONES DE LAS VÍAS.

Las plantas y secciones definitivas de todas las vías se establecerán en los correspondientes proyectos de urbanización y se ajustarán a las disposiciones mínimas especificadas en el plano de Red Viaria del Plan Parcial.

Anchura mínima, la condicionada para uso industrial en la Modificación Detallada las Normas Subsidiarias para este sector, que se establece en 16,00 m.

3.1.2.- Aparcamientos

3.1.2.1.- CONCEPTO Y TIPO DE APARCAMIENTO.

1.- A los efectos de esta Ordenanza se considera como aparcamiento todos los espacios al aire libre en los que se autoriza el estacionamiento de vehículos y están especialmente señalizados para este uso.

2.- Los aparcamientos previstos en el sector se dividen en dos grupos:

a) Aparcamientos situados en los laterales y a lo largo de las vías urbanas.

b) Aparcamientos en superficie en zonas especialmente destinadas y acondicionadas para este uso fuera de las vías urbanas.

3.1.2.2.- APARCAMIENTO EN VÍAS URBANAS.

1.- Los aparcamientos en vías urbanas se ha previsto en línea y figurarán en el plano P.3.1 de Red Viaria.

2.- En caso necesario las autoridades municipales podrán adoptar las limitaciones de uso que se consideren necesarias con arreglo a las normas técnicas de Ingeniería de Tráfico.

3.1.2.3.- APARCAMIENTO EN ZONAS ESPECIALES.

1.- Se incluyen en este apartado todas aquellas zonas al aire libre debidamente acondicionadas tanto en el pavimento como en sus accesos y señalización y destinados específicamente al estacionamiento público de vehículos.

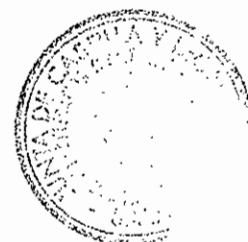
2.- Las autoridades municipales podrán adoptar limitaciones de uso en la forma prevista en el artículo anterior.

3.2.- EDIFICACIÓN

3.2.1.- Naves

Definición

Se definen con este título, aquellas Ordenanzas destinadas a la edificación de naves para uso industrial en general, incluso de almacenes, bien en



parcelas independientes como en manzanas de naves adosadas. Podrán ubicarse en las medianerías vistas, bien por las características del solar bien por resultados de una ordenación de Estudio de Detalle o PERI.

Usos

El uso predominante en cada parcela es el señalado en las Normas Urbanísticas, es decir, se permiten todo tipo de industrias, sea industria general o almacenes.

Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los planos de Red Viaria o en su caso por el PERI o Estudio de Detalle correspondiente.

Parcela mínima

- Superficie mínima 250 m².

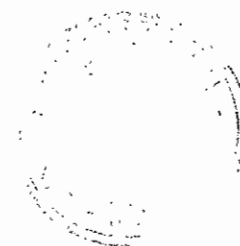
Retranqueos

- Frente Sin retranqueo ó > 6,00 m.

- Fondo No se fija.

- Lindero lateral Sin retranqueo ó > 3,00 m.

Edificabilidad máxima por parcela 1,000000 m²/m²



Ocupación de parcela No se fija

Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de dos plantas con la magnitud establecida en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, medida desde el nivel del terreno al plano inferior del último forjado, salvo instalaciones necesarias para el proceso productivo de las industrias a implantar.

No obstante y debido a la posible demanda de naves para actividades logísticas, actividad que puede conllevar una necesidad de altura superior, se autorizará, para las naves destinadas a tal fin, una altura máxima de 7,50 m.

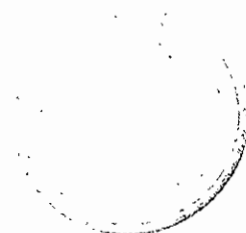
Fachada mínima 10,00 m.

Fondo mínimo de parcela 20,00 m.

3.2.2.- Uso hotelero

Definición

Se definen con este título, aquellas Ordenanzas destinadas a la edificación de edificios de servicio público que se destinarán al alojamiento temporal situados en parcelas independientes y con edificios aislados.



Usos

El uso dominante en cada parcela destinada a esta utilización según el Plan, es el de hotelero de cualquier categoría, considerándose incluido en el mismo las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, y así mismo las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, almacenes, garajes, etc....

Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en cada área por las Normas Urbanísticas vigentes.

Parcela mínima

Será la establecida en cada área por las Normas Urbanísticas vigentes, no permitiéndose la fragmentación de la parcela asignada en la Zonificación.

Retranqueos

3 metros a límite de parcela

Edificabilidad máxima por parcela 0,63636 m²/m²

Ocupación de parcela

Será la establecida en cada área por las Normas Urbanísticas vigentes.



Altura máxima

Dos plantas y 7,50 m.

Aparcamientos

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada plaza hotelera, en el interior de cada parcela.

3.2.3.- Equipamientos

Uso predominante

Actividades dotacionales de uso y servicio público.

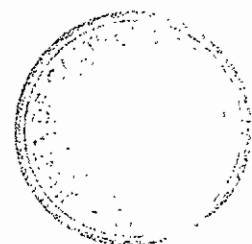
Usos compatibles

Se permiten los usos Religiosos, Cultural, Escolar, Asistencial, Social, Deportivo y de Servicios Públicos incluso hotelero para los de dominio privado con las características particulares que se establezcan en cada Área.

Usos prohibidos

Se prohíben el uso industrial y el de vivienda.

Parcela mínima



La superficie mínima de la parcela será de 500 m²

Retranqueos

La separación a linderos, caso de tratarse de edificación aislada, será como mínimo la mitad de la altura del edificio.

Edificabilidad máxima

Será de 1 m²/m² sobre parcela neta para equipamientos públicos (edificabilidad no lucrativa), para equipamientos privados, el coeficiente de edificabilidad (lucrativa) máxima será de 0,70 m²/m² sobre parcela neta, con un coeficiente de ponderación igual a la unidad

Cerramientos

La parcela deberá quedar cercada en su totalidad, por vallas de fábrica o linderas.

3.2.4.- Espacios libres

No se permitirá edificabilidad alguna de instalaciones que resulten definitivas en los espacios libres, con excepción de alguna caseta auxiliar necesaria para el mantenimiento de los mismos.

Al menos el 50% de los terrenos destinados a espacios libres deben dedicarse a la plantación de especies vegetales, preferentemente arbolado



perimetral, conforme al artículo 38.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 m., de acuerdo con lo estipulado en el artículo 105.2.c. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.2.5.- Servicios Urbanos

En la reserva para servicios urbanos sólo se permite la edificabilidad, no lucrativa, necesaria para la implantación del propio servicio urbano a la que se destina la reserva: centro de transformación, depósito de agua, caseta de bombeo, estación depuradora, etc...

3.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

3.3.1- Alturas

Para la medición de las alturas, se establecen dos tipos de uniones: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas, señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud es de hasta 20 mts. Si sobrepasa, se tomarán a los 10 mts. del punto más bajo, pudiendose escalonar la construcción.



3.3.2.- Alturas en edificación

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

3.3.3.- Altura (cornisa)

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea. En el espacio interior de las cubierta, en el caso de tejado se permitirán siempre las siguientes instalaciones: Maquinaria de ascensores, calefacción, aire acondicionado, caja de escalera y chimenea.

3.3.4.- Edificabilidad

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Se establece por la relación entre los metros cuadrados edificados y la de metros cuadrados de superficie de la parcela.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también cuerpos volados cerrados.

En las parcelas, se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida de las alineaciones oficiales.

3.3.5.- Cerramientos

Todos los solares deberán estar cerrados. Se exigirá el cercado permanente de dos metros de altura ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías los propietarios de solares tendrán la obligación en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3.3.6.- Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

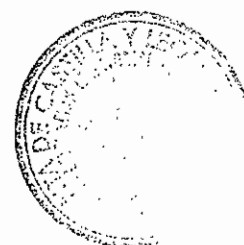
3.4.- CONDICIONES GENERALES DE USOS

3.4.1.- Clasificación

A efectos de estas Ordenanzas se considerarán los usos siguientes:

Uso predominante

Industrial general de cualquier tipo y almacenes.



Usos compatibles

- a) Automóvil: garajes privados y públicos
- b) Comercio: cualquier tipo
- c) Cultural: cualquier tipo
- d) Sanitario. cualquier tipo
- e) Hotelero, exclusivamente en la zona establecida en el plano P-1, Zonificación, para este uso compatible alternativo.

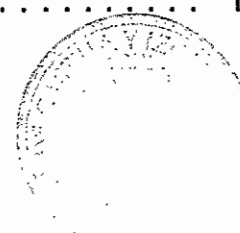
Usos prohibidos

- a) Vivienda: cualquier tipo, salvo la propia de vigilante dentro de la propia industria, en las zonas no específicamente autorizadas para uso alternativo residencial.
- b) Residencial
- c) Los restantes usos no definidos entre los compatibles y el predominante.

No se establecen parcelas destinadas exclusivamente a los usos compatibles de automóvil, comercio, cultural y sanitario.

Coefficientes de ponderación de usos:

Industrial predominante	1,00
Automóvil	1,00
Comercio	1,00



Cultural privado	0,86
Sanitario privado	1,14
Hotelero	1,57

3.4.2.- Industria

Se establecen las siguientes categorías.

- a) Industria general
- b) Almacenes

3.4.3.- Garajes, aparcamientos

Los garajes pueden situarse en cualquier planta de los edificios.

3.4.4.- Comercial

Es el uso que corresponde a locales de servicio público, destinados a la compraventa al pormenor o permuta de mercancías.

3.4.5.- Cultural

Corresponden a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.




3.4.6.- Sanitario

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Salamanca, agosto de 2007

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el

PROYECTO P.P. Industrial Ur-F3

Aprobado libremente el día

Aprobado el día

Aprobado el día 31-jul-07

Del mes de sept de 07

EL SECRETARIO,



JUNTA DE CASTILLA Y LEON
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE
SALAMANCA
Aprobado de fecha 31 JUL 2007



EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA


Fdo.: Miguel Angel Caro García-Qulsmondo