

**PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR UR-I4 DE SUELO URBANIZABLE  
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
DE DOÑINOS DE SALAMANCA**



**ORDENANZAS REGULADORAS**

**ABRIL 2021**



**INDICE**

<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	5
Artículo 1.	ALCANCE .....	5
Artículo 2.	ÁMBITO .....	5
Artículo 3.	VIGENCIA Y VINCULACIÓN .....	5
Artículo 4.	NORMATIVA SUBSIDIARIA Y COMPLEMENTARIA.....	5
Artículo 5.	CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.....	6
Artículo 6.	INTERPRETACIÓN .....	6
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b> .....	7
Artículo 7.	APROVECHAMIENTO.....	7
Artículo 8.	CESIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS .....	7
Artículo 9.	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	7
Artículo 10.	GESTIÓN URBANÍSTICA .....	7
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>CONDICIONES DE URBANIZACIÓN</b> .....	8
Artículo 11.	PROYECTO DE URBANIZACIÓN: ALCANCE Y CONTENIDO .....	8
Artículo 12.	SIMULTANEIDAD.....	8
Artículo 13.	RED VIARIA .....	9
Artículo 14.	RED DE SANEAMIENTO .....	9
Artículo 15.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	10
Artículo 16.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.....	10
Artículo 17.	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	10
Artículo 18.	TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.....	11
Artículo 19.	MOBILIARIO URBANO .....	11
Artículo 20.	RECORRIDOS PEATONALES.....	11
Artículo 21.	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: CONDICIONES GENERALES .....	11
Artículo 22.	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES.	12
Artículo 23.	SEÑALÉTICA Y SEGURIDAD VIAL.....	12
<b>CAPITULO 4.</b>	<b>REGULACIÓN DE LOS USOS</b> .....	13
Artículo 24.	DEFINICIÓN DE USOS BÁSICOS .....	13
Artículo 25.	COMPATIBILIDAD DE USOS BÁSICOS .....	14
Artículo 26.	PLAZAS DE APARCAMIENTO .....	14
Artículo 27.	RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS .....	15
Artículo 28.	USO PORMENORIZADO INDUSTRIA.....	15

Artículo 29.	USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO PÚBLICO .....	15
Artículo 30.	USO PORMENORIZADO ESPACIO LIBRE PÚBLICO .....	16
Artículo 31.	USO PORMENORIZADO VIARIO .....	16
CAPITULO 5	REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....	17
Artículo 32.	DEFINICIONES GENERALES .....	17
Artículo 33.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA .....	17
Artículo 34.	ACCESIBILIDAD .....	17
Artículo 35.	ALINEACIONES .....	17
Artículo 36.	ALTURA MÁXIMA .....	18
Artículo 37.	CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES .....	18
Artículo 38.	EDIFICABILIDAD .....	18
Artículo 39.	MANZANA .....	19
Artículo 40.	RAMPAS DE GARAJES .....	19
Artículo 41.	RASANTES .....	19
Artículo 42.	RETRANQUEO OBLIGATORIO .....	19
Artículo 43.	VUELOS .....	19
Artículo 44.	PLANTACIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA .....	20
Artículo 45.	INDUSTRIA GENERAL (IG) .....	20
Artículo 46.	INDUSTRIA URBANA (IU) .....	21
Artículo 47.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ) .....	22
Artículo 48.	ESPACIOS LIBRES (EL) .....	22
Artículo 49.	VIARIO (-) .....	23

## **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### ***Sección primera. Alcance, ámbito y vigencia***

#### **Artículo 1. ALCANCE**

1. Las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector UR-I4 de Suelo Urbanizable de las NUM de Doñinos de Salamanca contienen las determinaciones suficientes para la completa regulación de los usos y tipologías permitidas en el mismo.
2. Dichas determinaciones, contenidas en la documentación, tanto gráfica como escrita, son vinculantes y habrán de respetarse en todos los proyectos que se desarrollen en el Plan Parcial.

#### **Artículo 2. ÁMBITO**

1. El ámbito del Sector UR-I4 es el definido en la documentación gráfica y escrita del presente Plan Parcial, de acuerdo con la delimitación realizada en la Modificación Puntual n.º 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca.
2. Estas Ordenanzas son de aplicación en todas las actuaciones necesarias para llevar a cabo la ejecución de la urbanización y edificación dentro del ámbito del sector UR-I4.

#### **Artículo 3. VIGENCIA Y VINCULACIÓN**

1. El Plan Parcial será ejecutivo al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOCyL. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran aquéllas, mientras no se presenten las subsanaciones.
2. La vigencia del Plan Parcial es indefinida, con las excepciones previstas en el artículo 56 de la LUCyL y o sus modificaciones.
3. El presente Plan Parcial será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de la LUCyL.

#### **Artículo 4. NORMATIVA SUBSIDIARIA Y COMPLEMENTARIA**

Para las situaciones o aspectos no regulados por estas Ordenanzas, serán de aplicación en primer lugar las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca y, en su ausencia, el resto de la normativa urbanística y sectorial. En caso de contradicción, prevalecerá la normativa de rango superior.

## Sección segunda. Contenido e interpretación

### **Artículo 5. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL**

1. De acuerdo con los artículos 142 y 136 del RUCyL, este Plan Parcial contiene los siguientes documentos:
  - Documentación escrita
    - o Memoria Vinculante (MV)
    - o Ordenanzas Reguladoras (OR)
    - o Estudio económico e informe de sostenibilidad económica (EE e ISE)
    - o Anexos:
      1. Resumen ejecutivo
      2. Fichas de manzanas
      3. Estudio de movilidad
      4. Estudio ambiental estratégico
  - Documentación gráfica
    - o Planos de información (PI)
    - o Planos de ordenación e infraestructuras (PO)
2. La cartografía que constituye el soporte gráfico sobre el que se ha dibujado la planimetría del Plan Parcial tendrá el carácter de cartografía oficial.

### **Artículo 6. INTERPRETACIÓN**

1. La interpretación de las determinaciones del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Doñinos. Serán de aplicación a tal efecto las reglas contenidas en el artículo 176 del RUCyL.

## **CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Artículo 7. APROVECHAMIENTO**

1. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio del sector.
2. Se deberán ceder al Ayuntamiento de Doñinos, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios conforme a las reglas establecidas en el artículo 48 del RUCyL.

### **Artículo 8. CESIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS**

Los terrenos reservados para las dotaciones urbanísticas públicas se cederán de forma gratuita al Ayuntamiento de Doñinos, completamente urbanizados y libres de cargas y gravámenes.

### **Artículo 9. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Los propietarios asumirán los costes de urbanización, incluidos el mantenimiento, conservación y vigilancia de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en los artículos 198 y 199 del RUCyL. Dichos gastos se detallarán en los correspondientes proyectos de actuación y urbanización.

### **Artículo 10. GESTIÓN URBANÍSTICA**

1. La gestión urbanística del Sector Ur-14 de Suelo Urbanizable de las NUM de Doñinos se desarrollará sobre una única unidad de actuación, cuya delimitación incluye la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector UR-I4.
2. La gestión urbanística se efectuará mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, de acuerdo con lo regulado en los artículos 240 y siguientes del RUCyL.

## CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

### Sección primera. Determinaciones generales

#### **Artículo 11. PROYECTO DE URBANIZACIÓN: ALCANCE Y CONTENIDO**

1. Las obras de urbanización del sector y de implantación de los servicios urbanos, se concretarán a través del correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Doñinos.
2. Dicho documento desarrollará las previsiones de viario y de los servicios urbanos contempladas en la documentación gráfica del Plan Parcial del Sector UR-I4. Será coherente con los criterios y condiciones que figuran en la Memoria Vinculante y en las presentes Ordenanzas Reguladoras, y dará cumplimiento en todo caso a las condiciones de urbanización establecidas en las NUM de Doñinos y en el resto de normativa técnica y sectorial que resulte de aplicación.
3. A los efectos anteriores, los planos de implantación del viario y servicios urbanos del Plan Parcial tendrán carácter indicativo en cuanto al detalle, aunque se mantendrá el carácter vinculante de su concepción general.
4. El Proyecto de Urbanización contemplará la adecuada gestión del terreno fértil, entendido como recurso natural. Para ello, se establecerá el modo de retirada de la capa fértil, su conservación y su posterior reutilización.

#### **Artículo 12. SIMULTANEIDAD**

1. Podrán realizarse simultáneamente las obras de edificación y urbanización. Para ello deberán estar ejecutadas, al menos, las obras de urbanización que comprendan los movimientos de tierras necesarios para establecer el trazado y cotas de los viales que circunden a la manzana que acoja las parcelas que se pretenda edificar simultáneamente. Esto permitirá tomar la referencia de las rasantes oficiales para poder establecer las alineaciones de las parcelas, y con ello permitir el replanteo de la edificación.
2. Para simultanear las obras de urbanización y edificación se presentará una garantía por alguno de los medios dictados en el artículo 202 del RUCYL, de forma que quede garantizada la totalidad de las obras de urbanización, tal y como establece dicho Reglamento.

### ***Sección segunda. Condiciones particulares***

#### **Artículo 13. RED VIARIA**

1. El diseño de la red viaria se detallará en el correspondiente Proyecto de Urbanización y cumplirá en todo caso con la normativa vigente en materia de accesibilidad, no discriminación y supresión de barreras arquitectónicas.
2. La red viaria deberá seguir las indicaciones recogidas en los planos de ordenación del Plan Parcial, así como lo expuesto al respecto en la Memoria Vinculante y en los puntos siguientes.
3. El viario del sector cuenta con un diseño en forma de anillo conectado a la rotonda de la carretera de Salamanca a Florida de Liébana (DSA-504). Este anillo tiene rango de vía urbana de primer rango, con un carril en cada sentido, dimensionado para la circulación de vehículos de transporte de mercancías, que da acceso a las diferentes parcelas del sector. Las secciones serán las establecidas en la documentación gráfica del Plan Parcial.
4. La formalización de los bordillos en los cruces deberá permitir unos radios de giro tales que permitan la circulación de los vehículos de emergencias y de los vehículos pesados que van a acceder al sector.
5. El pavimento de las zonas de aparcamiento podrá ser permeable, de forma que las aguas de lluvia sean dirigidas al subsuelo.

#### **Artículo 14. RED DE SANEAMIENTO**

1. La documentación gráfica del Plan Parcial establece, en los planos de perfiles longitudinales del viario, la rasante final de la calle, la del saneamiento y la rasante actualmente existente. Estos planos son indicativos; muestran una solución técnicamente viable del saneamiento; no obstante, se podrá plantear otra alternativa en el proyecto de urbanización para resolver el drenaje y desagüe de las aguas residuales y pluviales, de acuerdo en todo momento con las condiciones establecidas en las NUM.
2. Se realizará una red de saneamiento unitaria para residuales y pluviales. Las aguas de lluvia recogidas en las parcelas se filtrarán en lo posible al terreno natural dentro de las mismas, al objeto de recargar los acuíferos, ayudando a estabilizar el terreno y evitando que la red de saneamiento entre en carga.
3. Las aguas de lluvia que se viertan sobre el viario público, serán recogidas mediante imbornales situados a ambos lados de las calzadas y se enviará directamente a la red de saneamiento.
4. La red de saneamiento terminará en un colector que se conectará al colector general de la red municipal de saneamiento de Doñinos de Salamanca.

#### **Artículo 15. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

1. La red de abastecimiento que se proyecte deberá ser mallada en toda su extensión. Los testers de los ramales contarán con dispositivos de desagüe a los pozos de cabecera de la red de saneamiento. Se podrá plantear otra solución siempre y cuando se justifique detalladamente en términos económicos y funcionales, garantizando en todo caso la imposibilidad de estancamiento en cualquiera de los ramales.
2. Los hidrantes se instalarán en número suficiente, de acuerdo con las condiciones dispuestas por las NUM y la normativa de protección contra incendios en esta materia.

#### **Artículo 16. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO**

1. El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las condiciones indicadas por la empresa suministradora en su Pliego de Condiciones Técnico Económicas, tanto para la infraestructura eléctrica necesaria e integrada dentro de la actuación urbanística como de la infraestructura de red de distribución que pueda ser necesario ejecutar fuera de los límites de la actuación urbanística para poder atender los nuevos suministros previstos; y dimensionará las redes, acometidas, cuadros de transformación, etc. para el suministro de la demanda de energía de todo el ámbito que desarrolla este Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones establecidas en las NUM y en la normativa sectorial,.
2. Las líneas de distribución y de alumbrado público serán subterráneas. Se ejecutarán en sección normalizada por la compañía suministradora.
3. Los centros de transformación se localizarán enterrados bajo el viario público, según las condiciones exigidas por la normativa correspondiente de la compañía suministradora. En cualquier caso, los Centros de transformación deberán ser subterráneos o ubicarse en casetas específicas.
4. Para la red de alumbrado público se garantizarán unos niveles de iluminación medios de 10 lux para los viales principales y 5 lux en zonas peatonales y zonas verdes.
5. El alumbrado público evitará deslumbramiento de la fauna nocturna, para lo cual se instalarán luminarias opacas en su parte superior. Asimismo, se elegirán preferentemente modelos que eviten en lo posible la dispersión de la luz.

#### **Artículo 17. RED DE TELECOMUNICACIONES**

1. El Proyecto de Urbanización dimensionará la red de telecomunicaciones de forma que se garantice el suministro de la demanda de todo el ámbito que desarrolla este

Plan Parcial, de manera que pueda ser utilizada por las distintas compañías suministradoras.

2. Se cumplirá en todo caso la normativa sectorial específica y las condiciones establecidas por las compañías suministradoras y por la normativa de las NUM.

#### **Artículo 18. TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

El Proyecto de Urbanización deberá prever zonas específicas para la ubicación de los contenedores de residuos sólidos urbanos, de forma que impidan su ocupación por los vehículos y faciliten tanto la accesibilidad de los usuarios como la recogida selectiva por parte de los servicios municipales.

#### **Artículo 19. MOBILIARIO URBANO**

1. El mobiliario urbano que se instale en las aceras de los viales no podrá invadir el espacio destinado exclusivamente al paso de los peatones, respetando en todo caso los itinerarios accesibles y las condiciones impuestas en la normativa vigente sobre accesibilidad y no discriminación.
2. En los itinerarios accesibles de los espacios libres se deberá disponer al menos un banco de 1,50 m de longitud cada 50 metros.
3. Todos los elementos de mobiliario urbano que se fijen al suelo, serán de materiales duraderos que no precisen apenas mantenimiento.

#### **Artículo 20. RECORRIDOS PEATONALES**

Los recorridos peatonales de los espacios libres públicos y de los viales garantizarán la continuidad espacial no escalonada, para permitir el acceso autónomo de personas con movilidad reducida.

#### **Artículo 21. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: CONDICIONES GENERALES**

1. Se mantendrá en lo posible la vegetación y el arbolado existente.
2. Los espacios libres públicos deberán acondicionarse con superficie permeable destinada a la plantación de arbolado y otras especies vegetales al menos en el 50% de su superficie. Estas especies de nueva plantación serán similares a las existentes, propias de zona de ribera en la vaguada y de bosque mediterráneo en el resto.
3. Se prohíbe la utilización de especies exóticas invasoras, de acuerdo con el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el *Catálogo español de especies invasoras*.
4. Admitirán instalaciones destinadas a servicios urbanos o edificios para el ocio, el recreo y la cultura sin que la superficie ocupada por estos últimos rebase el 10 %

de su ámbito. Estas instalaciones o construcciones serán de uso y dominio público y no limitarán o interferirán el normal uso del parque o jardín ni perjudicarán su calidad vegetal ni las vistas. La altura máxima de cualquier tipo de edificación será de 1 planta y 4,00 m., permitiéndose mayores alturas de forma justificada.

#### **Artículo 22. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES**

Las condiciones mínimas de diseño de los parques y jardines son las siguientes:

- Zonas estanciales, con bancos y zonas de sombra.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y setos que sirvan tanto de protección acústica como de retención de partículas contaminantes.

#### **Artículo 23. SEÑALÉTICA Y SEGURIDAD VIAL**

1. Las señales verticales generales de tráfico se dispondrán, de acuerdo en todo caso a lo que disponga en esta materia la legislación vigente.
2. Deberá señalizarse la limitación de velocidad en el viario del sector, de forma que no se puedan superar los 50 km/h.

## CAPITULO 4. REGULACIÓN DE LOS USOS

### Sección primera. Condiciones de los usos básicos

#### Artículo 24. DEFINICIÓN DE USOS BÁSICOS

1. A los efectos de este Plan Parcial se consideran los siguientes usos básicos:

##### USOS PRODUCTIVOS Y TERCARIOS:

- **Industria:** edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materias primas; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución.
- **Taller:** locales destinados a la realización de trabajos manuales y/o mecánicos de pequeña o mediana envergadura, tales como oficios artesanos, reparación de vehículos, electrodomésticos, artes gráficas, joyería, hornos de panadería, montaje de piezas y similares.
- **Almacén:** locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales y mercancías en general, con posibilidad de venta a profesionales, aunque no al público en general.
- **Agencias de transporte de mercancías:** actividades dedicadas a la recogida, recepción y almacenaje temporal y distribución de mercancías y paquetería en general para su transporte y entrega posterior.
- **Oficina:** locales en los que se desarrollan actividades administrativas, tecnológicas, empresariales y/o burocráticas, de carácter público o privado.
- **Comercio y servicios:** locales abiertos al público destinados a exposición y venta de productos y mercancías; así como los destinados a la prestación de servicios privados al público ya sean de tipo administrativo, recreativo o cultural.
- **Hospedaje:** locales y espacios destinados alojamiento eventual o temporal para transeúntes como hoteles, hostales, apartamentos turísticos, etc.
- **Hostelería y recreativo:** locales y espacios destinados a la prestación de servicios de restauración y expedición de bebidas, así como al encuentro, reunión y recreo.

##### USOS EQUIPAMIENTO Y OTROS:

- **Colectivo:** espacios, edificios y locales destinados a cualquiera de los posibles usos colectivos ya sean de carácter público o privado. Se incluyen usos deportivos, docentes, sanitario, religioso, social y asistencial, cultural, servicios funerarios, etc.
- **Espacios libres:** terrenos destinados al recreo y la contemplación, tanto parques y jardines, con arbolado y plantas ornamentales, como plazas y espacios de estancia. Pueden ser públicos o privados.

- **Gasolinera:** toda instalación para el suministro de carburantes en la que puedan existir otros servicios relacionados con los vehículos a motor. Se incluyen las electrolinerías.
  - **Garaje y estacionamiento:** locales y espacios destinados a estancia de vehículos, incluidas sus instalaciones asociadas y el necesario acceso a los mismos.
  - **Servicios urbanos:** espacios, edificios y locales destinados a albergar servicios urbanos específicos, ya sean públicos o privados, de abastecimiento, saneamiento, energía, comunicaciones, y en general todos aquellos necesarios para complementar el desarrollo urbano: abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, residuos urbanos (tratamiento y eliminación), infraestructura eléctrica, instalaciones térmicas, infraestructura gasística y almacenamiento de gas, telefonía, telecomunicación y antenas.
  - **Viarío:** espacios libres de movimiento institucionalizado, destinados al tránsito de personas y/o vehículos: calles y espacios análogos.
  - **Especial:** Aquel que no se puede incluir dentro de las categorías anteriores.
2. Para los usos no incluidos en este artículo se estará a lo establecido en la definición de los usos detallados de las NUM de Doñinos.

#### Artículo 25. COMPATIBILIDAD DE USOS BÁSICOS

Pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos, en las proporciones que fija la ordenanza, excepto los usos básicos expresamente prohibidos y salvo indicación expresa de permisión únicamente en edificio exclusivo.

#### Artículo 26. PLAZAS DE APARCAMIENTO

1. Se establece una previsión mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos dentro de cada parcela.
2. Asimismo, en cumplimiento del artículo 128.2.c y del apartado 3 del artículo 104 del RUCyL, se deberá reservar en las parcelas P-1 y P-2 las siguientes superficies de uso público equivalente a 316 plazas de aparcamiento:

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	PLAZAS DE USO PÚBLICO EN PARCELA	SUPERFICIE EQ. DE USO PÚBLICO PARA APARCAMIENTO (m <sup>2</sup> s)
P-1	49.407,82	184	3.312,00
P-2	35.526,44	132	2.376,00
TOTAL	84.934,26	316	5.688,00

Estas superficies destinadas a aparcamiento de uso público no se podrán cerrar, debiendo ser accesibles en cualquier momento.

### Sección segunda. Condiciones de los usos pormenorizados

#### **Artículo 27. RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS**

1. El presente Plan Parcial define para el Sector UR-I4 los siguientes usos pormenorizados:
  1. Industria
  2. Equipamiento Público
  3. Espacios Libres Públicos
  4. Viario
2. Se asigna a cada manzana el uso o usos pormenorizados que le corresponde, de entre los señalados en el apartado anterior.
3. Para cada uso pormenorizado se establecen los usos básicos predominantes, propuestos como principales, y los usos básicos prohibidos en cada parcela o unidad proyectual. Aquellos usos básicos que no figuren expresamente como "prohibidos" deben entenderse como compatibles.
4. Los usos básicos de viario, servicios urbanos y espacios libres son compatibles con todos los demás, salvo las limitaciones establecidas en el uso pormenorizado de "Espacios Libres Públicos". Los usos básicos colectivo y espacios libres pueden suponer un 100% siempre que ello no suponga la conversión de un uso público en privado.

#### **Artículo 28. USO PORMENORIZADO INDUSTRIA**

1. **Uso básico predominante:** Industria, taller, agencias de transporte de mercancías, almacén, comercio y servicios, oficina y hospedaje.
2. Usos prohibidos: Residencial.
3. Cualquiera de los usos permitidos puede ser exclusivo de parcela.

#### **Artículo 29. USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

1. Se asigna este uso pormenorizado a las parcelas incluidas en el sistema local de equipamientos de uso y dominio públicos del sector.
2. **Uso básico predominante:** Colectivo y servicios urbanos.
3. **Usos prohibidos:** Industria, gasolinera y residencial familiar.
4. Cualquiera de los usos señalados puede ser exclusivo de parcela.

**Artículo 30. USO PORMENORIZADO ESPACIO LIBRE PÚBLICO**

1. Se asigna este uso pormenorizado a la parcela reservada para el sistema local de espacios libres de uso y dominio públicos del sector.
2. *Uso básico predominante:* Espacios libres. Mínimo: 80% de la superficie.
3. *Usos prohibidos:* Productivos y terciarios, residencial y gasolinera.

**Artículo 31. USO PORMENORIZADO VIARIO**

1. *Uso básico predominante:* viario, espacios libres y servicios urbanos.
2. *Usos prohibidos:* Productivos y terciarios, residencial.

## CAPITULO 5 REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Sección primera. Disposiciones comunes

#### **Artículo 32. DEFINICIONES GENERALES**

Las normas de edificación definen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno. Estas disposiciones se complementarán con las normas particulares para cada tipo de uso, así como con las establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca.

Para lo no previsto en estas disposiciones comunes o en las ordenanzas particulares, regirá en cada caso lo dispuesto en las NUM de Doñinos.

#### **Artículo 33. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**

1. El Plan Parcial establece las siguientes tipologías de la edificación:

- Industria General	IG
- Industria Urbana	IU
- Equipamiento público	EQ
- Espacios libres públicos	EL
- Viario	--
2. Los diferentes tipos edificatorios se regulan en las condiciones particulares de edificación establecidas en la sección siguiente de estas Ordenanzas.

#### **Artículo 34. ACCESIBILIDAD**

Por lo que respecta al acceso a las edificaciones y escaleras, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en esta materia, debiendo respetarse la normativa técnica.

Asimismo, deberá respetarse el contenido de la legislación en materia de accesibilidad, no discriminación y supresión de barreras arquitectónicas, en la medida en que sea exigible, de conformidad con las condiciones establecidas.

#### **Artículo 35. ALINEACIONES**

Las alineaciones oficiales serán las definidas en los planos de ordenación. Los planos de fachadas de los proyectos cumplirán siempre con los retranqueos dispuestos en este documento, para cada una de las ordenanzas de edificación y se contarán desde la citada alineación o límite de parcela.

### **Artículo 36. ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima de la fachada será la establecida para cada zona en las condiciones particulares de edificación de estas Ordenanzas, en el plano de ordenación y en las fichas de las manzanas. Su medición se realizará de acuerdo con lo establecido en la Normativa de las NUM.

Sobre la altura máxima se podrá disponer un ático o piso bajo cubierta, en las condiciones establecidas por las NUM de Doñinos.

### **Artículo 37. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES**

Las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, teléfono, antenas de TV, depósitos de combustible, contadores, etc. deberán cumplir con las condiciones señaladas por la Normativa de las NUM y en ningún caso podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizará de forma que garanticen en lo posible la supresión de molestias, olores, vibraciones, etc., y deberán cumplir con su respectiva reglamentación.

### **Artículo 38. EDIFICABILIDAD**

Para el cómputo de este parámetro se tendrá en cuenta lo establecido por el planeamiento vigente.

Se considera que computan edificabilidad todas y cada una de las superficies accesibles construidas sobre rasante que queden cerradas, excepto las que se indican a continuación.

#### **Se exceptúan del cómputo de edificabilidad:**

- Garajes y zonas de estacionamiento
- Los sótanos o semisótanos cuando se destinen a garaje o estacionamiento o bien a zonas de instalaciones.
- No computarán cuartos de instalaciones en el resto de plantas.
- Las terrazas.
- Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.
- Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.
- Los porches y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie.

- Se autoriza soportal en la planta baja de los edificios sin limitación alguna de superficie y sin computar su edificabilidad.
- Los ascensores y sus cuartos de maquinaria

#### **Artículo 39. MANZANA**

A efectos de este Plan Parcial, debe entenderse como manzana cada una de las zonas que se ordenan de forma unitaria y que se recogen en las fichas correspondientes.

Las manzanas podrán parcelarse tanto en el posterior Proyecto de Reparcelación, como una vez aprobado este, siempre que se respeten las condiciones mínimas establecidas en estas Ordenanzas.

#### **Artículo 40. RAMPAS DE GARAJES**

Las rampas de acceso a los posibles garajes y zonas de aparcamiento o de carga y descarga no podrán invadir la vía pública.

#### **Artículo 41. RASANTES**

Las rasantes de las vías serán las reflejadas en los planos de ordenación del presente documento. Vendrán marcadas por los perfiles longitudinales resultantes de las aceras de la mecanización de los ejes de los viales. Estos quedarán perfectamente definidos, y tendrán carácter de oficiales, una vez realizado y aprobado el Proyecto de Urbanización.

Las rasantes oficiales de las parcelas (terreno modificado) serán las definidas en el Proyecto de Actuación, en sus determinaciones completas sobre urbanización, y absorberán los desniveles que se produzcan en el terreno. La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante del terreno, obtenida con estas cotas.

#### **Artículo 42. RETRANQUEO OBLIGATORIO**

El retranqueo obligatorio marcado en algunas parcelas con respecto a la alineación oficial solo afecta a las edificaciones sobre rasante. Las plantas bajo rasante no tendrán la obligación de retranquearse en ningún caso.

#### **Artículo 43. VUELOS**

Los cuerpos salientes de la fachada, cerrados o abiertos, solo se considerarán vuelos si sobrepasan la línea de alineación. En ese caso, se regularán según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos.

#### **Artículo 44. PLANTACIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA**

En el ajardinamiento de los espacios libres de parcela se prohíbe la utilización de especies exóticas invasoras, de acuerdo con el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies invasoras.

#### ***Sección segunda. Condiciones particulares de edificación***

#### **Artículo 45. INDUSTRIA GENERAL (IG)**

1. Áreas destinadas a actividades fundamentalmente productivas, con parcelas de dimensiones superiores a las reguladas en la ordenanza de Industria Urbana. La situación y numeración de las parcelas es la que se refleja en el plano de Calificación del Plan Parcial que define la ordenación detallada del Sector.
2. Uso pormenorizado: Industria.
3. Condiciones de edificación.
  - Edificabilidad: .....Según indicación en plano
  - Parcela mínima:.....La existente o 500,00 m<sup>2</sup>
  - Frente mínimo de parcela: .....10,00 m
  - Retranqueo a frente de parcela: Mínimo de 5,00 m, salvo otras indicaciones en el plano.
  - Retranqueo lateral y a fondo de parcela: Mínimo de 5,00 m, salvo otras indicaciones en el plano. En caso de naves adosadas se realizarán con estructuras independientes.
  - Altura máxima en n.º plantas:.....2 plantas (B + I)
  - Altura máxima de cornisa:.....13,00 m
  - Pendiente máxima de cubierta:.....35%
  - Ocupación máxima sobre rasante: Aquella configurada por los retranqueos obligatorios
4. Otras condiciones:
  - Se autorizan soluciones de cubierta plana.
  - El 5% de la parcela deberá ser permeable, para permitir la evacuación de las pluviales y la recarga de los acuíferos.
  - Se permiten cuerpos volados, cuya disposición en planta podrá ser libre, siempre que la distancia a linderos medida en proyección horizontal cumpla las condiciones de retranqueo establecidas.
  - Se permite la instalación de paneles fotovoltaicos y de plantas de cogeneración.

- En cumplimiento del artículo 128.2.c y del apartado 3 del artículo 104 del RUCyL, se deberá reservar en las parcelas P-1 y P-2 las siguientes superficies de uso público equivalente a 316 plazas de aparcamiento:

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	PLAZAS DE USO PÚBLICO EN PARCELA	SUPERFICIE EQ. DE USO PÚBLICO PARA APARCAMIENTO (m <sup>2</sup> s)
P-1	49.407,82	184	3.312,00
P-2	35.526,44	132	2.376,00
TOTAL	84.934,26	316	5.688,00

Estas superficies destinadas a aparcamiento de uso público no se podrán cerrar, debiendo ser accesibles en cualquier momento.

#### Artículo 46. INDUSTRIA URBANA (IU)

1. Áreas destinadas a actividades productivas y terciarias de pequeña y mediana dimensión. La situación y numeración de las parcelas es la que se refleja en el plano de Calificación del Plan Parcial que define la ordenación detallada del Sector.
1. Uso pormenorizado: Industria.
2. Condiciones de edificación:
  - Edificabilidad:.....Según indicación en plano
  - Superficie mínima de parcela:.....La existente o 250 m<sup>2</sup>
  - Frente mínimo de parcela:.....6,00 m
  - Retranqueo a fondo de parcela: Mínimo de 4,00m, salvo otras indicaciones en el plano. En caso de naves adosadas se realizarán con estructuras independientes.
  - Altura máxima en n.º plantas:.....2 plantas (B + I)
  - Altura máxima de cornisa:.....10,00 m
  - Pendiente máxima de cubierta:..... 35%
  - Ocupación máxima sobre rasante: Aquella configurada por los retranqueos obligatorios
3. Otras condiciones:
  - Se autorizan soluciones de cubierta plana.
  - El 5% de la parcela deberá ser permeable, para permitir la evacuación de las pluviales y la recarga de los acuíferos.
  - Se permiten cuerpos volados, cuya disposición en planta podrá ser libre, siempre que la distancia a linderos medida en proyección horizontal cumpla las condiciones de retranqueo establecidas.

- Se permite la instalación de paneles fotovoltaicos y de plantas de cogeneración.

#### **Artículo 47. EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)**

1. Edificación singular destinada a usos colectivos de uso y titularidad pública, al servicio de la población.
2. Uso pormenorizado: Equipamiento público.
3. Condiciones de edificación:
  - Edificabilidad no lucrativa: .....2,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima en n.º plantas:..... 2 plantas (B + I)
  - Altura máxima de cornisa: ..... 10,00 m
  - = Área de movimiento de la edificación: ..... libre en parcela
4. Otras condiciones:
  - Las que se definan en los programas de necesidades de las edificaciones que se prevean. Se cumplirán en todo caso las ordenanzas de carácter sectorial que resulten de aplicación.
  - Deberá ajardinarse al menos el 10% de la superficie no ocupada por la edificación.
  - El 5% de la parcela deberá ser permeable, para permitir la evacuación de las pluviales y la recarga de los acuíferos.

#### **Artículo 48. ESPACIOS LIBRES (EL)**

1. Edificación singular de pequeñas dimensiones destinada a albergar los usos básicos permitidos en el uso pormenorizado de Espacios Libres Públicos. Serán de titularidad y uso públicos.
2. Uso pormenorizado: Espacios Libres Públicos
3. Condiciones de edificación:
  - Edificabilidad no lucrativa: ..... 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima en n.º plantas:..... 1 planta (B)
  - Altura máxima de cornisa: ..... 4,00 m
4. Otras condiciones:
  - Podrán preverse equipamientos deportivos, lúdicos o recreativos al aire libre.

- Únicamente se permiten pequeñas edificaciones provisionales o de escasa entidad constructiva (kioscos, mercadillos, ferias, templetos, pérgolas, terrazas, bares de temporada, etc.) siempre que en su conjunto no sobrepasen el 5% de la superficie total de la zona de espacio libre.
- También se permiten las construcciones vinculadas a las diferentes infraestructuras y servicios urbanos o al mantenimiento de los jardines.

#### Artículo 49. VIARIO (→)

1. Edificación de pequeñas dimensiones y titularidad pública, destinada a dar servicio a los usos básicos permitidos dentro del pormenorizado Viario.
2. Uso pormenorizado: viario.
3. Condiciones de edificación:
  - Edificabilidad: ..... 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima en n.º plantas: ..... 1 plantas (B)
  - Altura máxima de cornisa: ..... 4,00 m

4. Otras condiciones:

Se permite la instalación de elementos constitutivos del mobiliario urbano o vinculados a las diferentes infraestructuras urbanas, que tendrán una superficie máxima construida y una altura en función de sus necesidades.

Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el estacionamiento de vehículos.

Se permite la instalación de estaciones de recarga de vehículos eléctricos, junto a las bandas de aparcamiento.

En Doñinos de Salamanca, abril de 2022

El arquitecto

D. Gregorio Alarcia Estévez

**G33** SLP