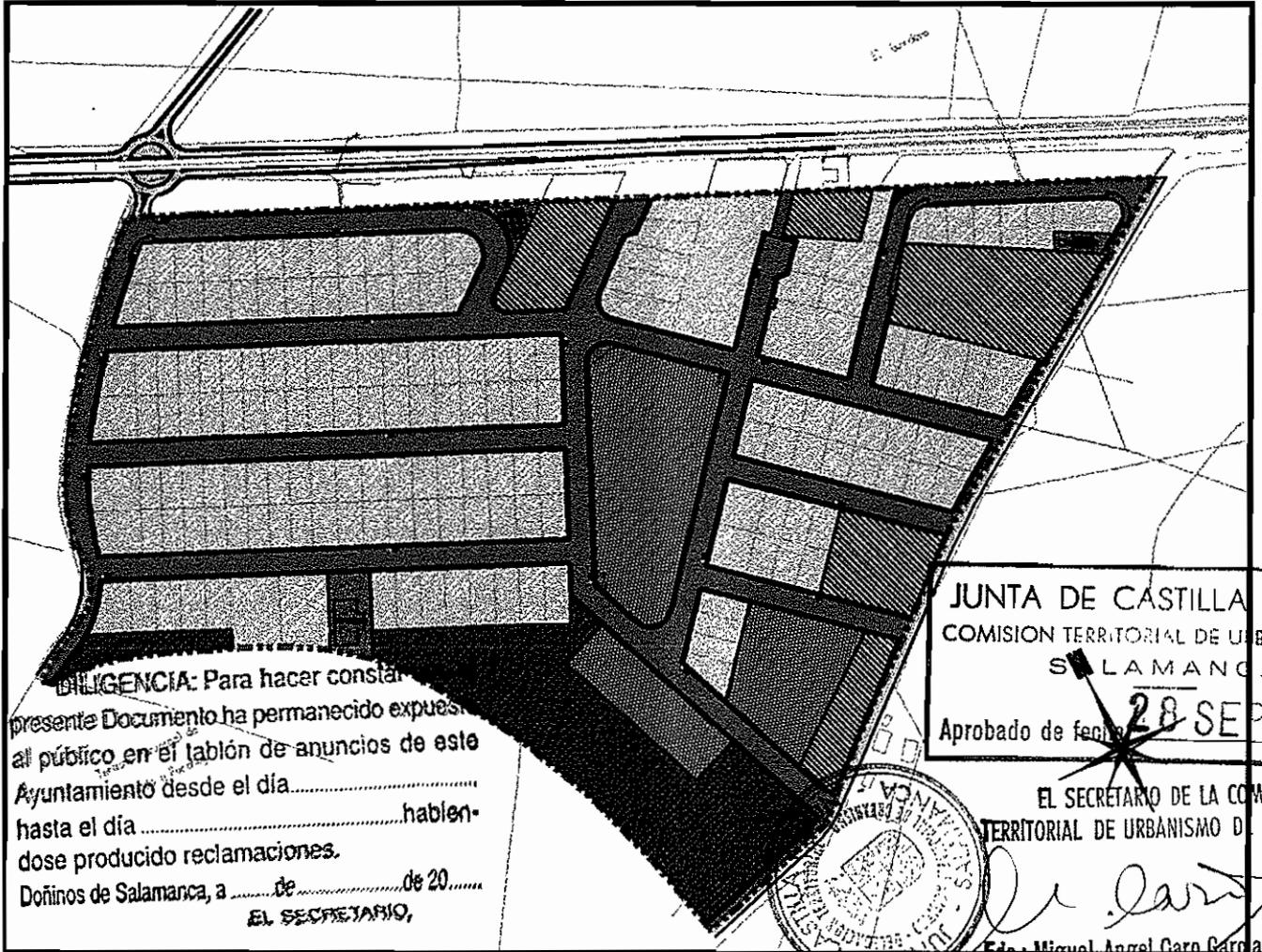


PLAN PARCIAL DEL SECTOR Ur-I1 DE DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

142/05
12/09/07
2 Ejemplar de 3



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha permanecido expuesto al público en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento desde el día hasta el día habiéndose producido reclamaciones.

Doñinos de Salamanca, a de de 20.....

EL SECRETARIO,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO
SALAMANCA

Aprobado de fecha **28 SEP 2006**

EL SECRETARIO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Fdo. Miguel Angel Caro Garcia-Quismond

TEXTO REFUNDIDO

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el PROYECTO P.P. Indus. Sector Ur-I1

INGENIERO DE CAMINOS fecha

Aprobado provisionalmente, en fecha

Francisco Ledesma Garcia

Aprobado definitivamente en fecha 28 - Sept. 2006

Doñinos de Salamanca, 3 de Sept. de 2007

EL SECRETARIO,

CONSULTOR:



CASTINSA
CASTELLANA DE INGENIERIA



[Handwritten signature]

Salamanca, Octubre 2006



ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO N° 1.- MEMORIA

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

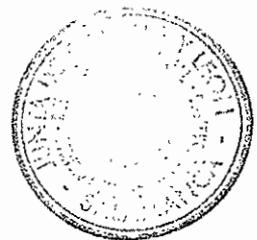
ANEJO: MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL

DOCUMENTO N° 2.- ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO N° 3.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

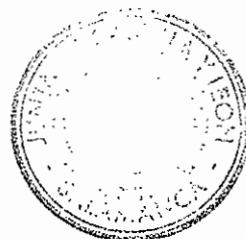
PLANOS DE PROYECTO



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

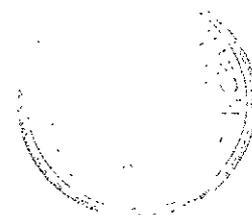
1.5.5.- Cuadro resumen de características

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 de Ur-I1 como suelo urbanizable delimitado para uso industrial, estableciéndose en el presente Plan Parcial 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 oeste de esta localidad, quedando emplazados en la margen izquierda de la carretera C-517 de Salamanca a Vitigudino, colindantes con su franja de protección, a una distancia aproximada de 1,5 km. del casco urbano, en el paraje conocido como "El Pegollo".

La delimitación del ámbito del sector Ur-I1 presenta los siguientes linderos:

- Al Norte: Franja de protección de carreteras de la C-517, de Salamanca a Vitigudino.
- Al Sur: Límite de término municipal de Galindo y Perahuy.
- Al Este: Camino de Prado o Pegollo.
- Al Oeste: Camino de Carrascal de Barregas a Torre de Martín Pascual.

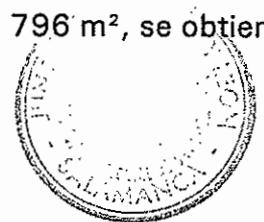
1.2.2.- Características naturales del terreno

a) Morfología

Desde el punto de vista morfológico, el terreno presenta un relieve muy llano, con suaves pendientes hacia el camino de Prado y hacia el arroyo de Las Canteras, 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 149.745 m². No obstante según medición efectuada sobre el terreno recientemente, la superficie real del sector es de 157.324 m²; deduciendo de la misma los terrenos ocupados por el arroyo de Las Canteras, que surca el sector afectando a 796 m², se obtiene una superficie privada computable de 156.528 m².



c) Topografía

Desde el punto de vista topográfico, el ámbito de Actuación presenta un relieve muy llano, con pendientes inferiores al 2% y diferencia de cota entre

dos puntos extremos de aproximadamente 5 m., lo que favorece la realización de obras de infraestructura con pendientes suaves, en torno al 1 %, en los viales, pero posibilitando el drenaje y la evacuación de aguas residuales.

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 (esquitosidades) 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

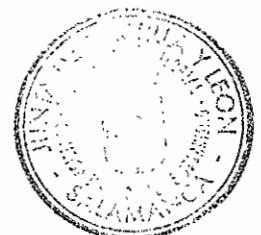
Los materiales de la zona de estudio tienen una capacidad de carga media y asentos de magnitud media a nula. Los asentos aparecen en las unidades con mayor contenido de arcillas.

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

- Nivel 1: De 0,00-0,30 metros: Tierra vegetal y rellenos
- Nivel 2: De 0,30 metros a 1,30 metros: Roca silíceo suelta alternante con niveles de suelo, en algunos casos arcilloso.
- Nivel 3: De 1,30 metros a 2 metros aflora roca silíceo compacta

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:

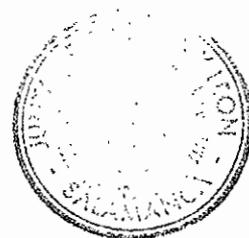
ESTACIÓN	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD
OBSERVATORIO DE SALAMANCA	40 - 50 N	1 - 58 W	797 m.

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

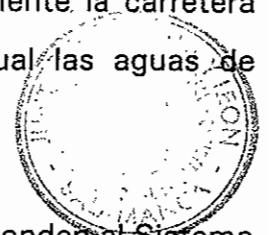
Desde un punto de vista hidrogeológico, la zona está situada en la margen izquierda del río Tormes en la Unidad Hidrogeológica 2-19, "Ciudad Rodrigo-Salamanca".

La hidrología superficial del sector Ur-11 está constituida por el arroyo de Las Canteras así como por una regatera contigua al camino del Pegollo.

El arroyo de las Canteras, perteneciente a la cuenca Hidrológica del Duero, cuyo cauce permanece seco la mayor parte del año, surca al sector por su extremo occidental en dirección suroeste-noreste, cruzando la carretera CL-517 mediante un caño de 80 cm. de diámetro para posteriormente desembocar en el arroyo de La Fuente y éste a su vez en el río Tormes.

Por su parte, la regatera citada delimita orientalmente al sector conjuntamente con el camino del Pegollo, cruzando análogamente la carretera mediante otro caño de 80 cm. de diámetro a partir del cual las aguas de escorrentía se evacuan a través de una vaguada natural.

Las aguas subterráneas del entorno del sector corresponden al Sistema Acuífero nº 12, Terciario conglomerático de Zamora- Salamanca, de la Cuenca del Duero, existiendo diversos aprovechamiento en la zona, uno de los cuales,



constituido por un sondeo de 150 m. de profundidad y 20.000 l/h de caudal, se aporta para el abastecimiento de agua del sector. 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 gran poder productivo caracterizado por presentar terrenos llanos con ligeras ondulaciones de escorrentías lentas y drenaje interior lento. Globalmente, la zona presenta un uso agrícola muy uniforme debido a un relieve muy poco accidentado y a un clima muy homogéneo.

Esta zona potencialmente fértil se ha ido empobreciendo desde el punto de vista agrícola con la implantación de nuevas edificaciones de carácter antrópico que han ido mermando la productividad del ámbito de actuación, en la cual actualmente se pueden observar tres biotopos característicos: dos predominantemente agrícolas, extendiéndose distintos cultivos tanto de regadío como de secano (cultivos hortícolas) y un tercero asociado a la presencia de caminos y edificaciones.

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.



La vegetación hortícola está constituida fundamentalmente por árboles frutales dispersos, entre los que se pueden destacar los perales (*Pyrus communis*), manzanos (*Malus domestica*) y otras coníferas acotando las parcelas como son los casos de los pinos piñoneros (*Pinus pinea*).

1.2.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras

El uso del suelo actual está destinado mayoritariamente a explotaciones agrícolas con terrenos cultivables. Sin embargo, dentro del ámbito del sector existen una serie de elementos singulares o infraestructuras las cuales originan un conjunto de afecciones que condicionarán de manera notable la futura ordenación. Entre ellas cabe destacar la presencia de cinco viviendas unifamiliares construidas sobre otras tanta parcelas con las correspondientes edificaciones e instalaciones auxiliares y deportivas anejas. Dos de estas parcelas tienen fachada y acceso por la carretera CL-517 y las otras tres por el Camino del Pegollo. Así mismo existen dos naves industriales, una de ellas en parcela con edificación auxiliar y acceso por la carretera y la otra, con acceso por servidumbre de paso interior al sector. En cuanto a infraestructuras, existen centros de transformación en cabina y otro de intemperie, así como una línea subterránea de media tensión que acomete al primero, todo ello de dominio y uso privado por los propietarios de las parcelas en las que se encuentran estas infraestructuras.

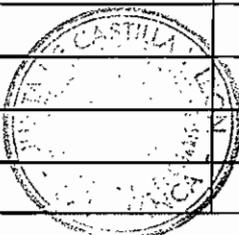
El sector dispone de proximidad para conectar con infraestructura general así como accesos y energía eléctrica.



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

La división del suelo o parcelario presenta una cierta estructura geométrica poligonal de dimensiones y formas no muy irregulares, al haberse realizado en 1965 la concentración parcelaria de la zona. 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 149.741 m². No obstante según medición directa efectuada recientemente sobre el terreno, a escala de detalle, la superficie real del sector resulta ser de 157.324 mm² distribuidos de la siguiente forma:

PARCELA		PROPIETARIO	SUPERFICIE m ²
Nº	REF. CATASTRAL		
1	6988501	ADELA SANTOS SANTIAGO	16.754
2	6988502	JOSÉ ANTONIO TIJERAS FRANCO	4.321
3	6988503	JOAQUÍN SILVA JIMÉNEZ	4.954
4	6988504	NIEVES HERNÁNDEZ SAN ANTONIO	12.884
5	6988505	COMERCIAL RUFINO, S.L.	6.919
6	6988506	FLORENTINO MARTÍN ÁLVAREZ	4.846
7	6988507	PEGOLLO DOÑINOS, S.L.	5.563
8	6988508	MANUEL RECIO MARTÍN	5.848
9	6988509	PERFILES SALMANTINOS, S.L.	16.000
10	6988510	ARGIMIRO DIEZ PÉREZ	5.837
11	6988511	Mº DOLORES ÁLVAREZ MARTÍN	11.969
12	6988514	AYTO. DE DOÑINOS DE SALAMANCA	11.273
13	6988513	PEGOLLO DOÑINOS, S.L.	49.360
TOTAL PARCELAS PRIVADAS			156.528
REGATO			796
TOTAL SECTOR			157.324

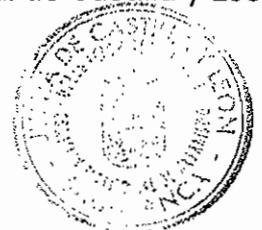


1.2.5.- Afecciones legales y determinaciones del planeamiento

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, establecen para el sector urbanizable industrial Ur-I1 las siguientes determinaciones:

PLANES PARCIALES INDUSTRIALES Ur-I1

Integrada por el Sector Ur-I1.

Superficie total = 149.745 m²

Tipología y uso dominante = Industrial.

Edificabilidad Bruta = 0,5 m²/m².

Altura máxima = Según uso.

Nº de plantas = Dos.

Parcela mínima = 250 m². Hasta un 40% de la ordenación.

350 m². Hasta un 60% de la ordenación.



Ocupación terreno = 2/3 máximo superficie ordenada.

CONDICIONES PARTICULARES

Se podrá ejecutar en fases el sector delimitándose las mismas por el Ayuntamiento, asimismo se podrán ejecutar las obras en fases con las condiciones que para que se den estas condiciones se impongan desde el Ayuntamiento.

Se acondicionará la franja de terreno con protección por la carretera C-517.

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA

IDENTIFICACIÓN

NOMBRE URBANIZABLE INDUSTRIAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN SEÑALADAS EN P.2.4. CON EL CÓDIGO 5.2
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA INDUSTRIAL
USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL

ALINEACIONES OFICIALES

LAS MARCADAS EN LOS PLANES PARCIALES QUE LO DESARROLLEN

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA 250 m²
FRENTE MÍNIMO 6 METROS
FONDO MÍNIMO 20 m.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - RETRANQUEOS

RETRANQUEOS FACHADA . . .	PERMITIDOS
RETRANQUEOS LINDEROS . . .	PERMITIDOS
LINDEROS LATERALES	SIN RETRANQUEOS $0 > 3 m$
LINDERO POSTERIOR	$> 4 m$ (CUMPLIRÁ PATIO)
OTROS EDIFICIOS	CON VENTANAS $2/3 h$ SIN VENTANAS $1/2 h$.
FONDO MÁXIMO P. BAJA . . .	NO SE FIJA
FONDO MÁXIMO OTRAS	NO SE FIJA
PATIOS	$3 m \times 3 m$
% PENDIENTE CUBIERTA	35%

OBSERVACIONES

SE CUMPLIRÁN LAS CONDICIONES MARCADAS EN EL PLAN PARCIAL QUE DESARROLLA EL SECTOR Y LA NORMATIVA DE ACTIVIDADES.

SE CUMPLIRÁN LAS CONDICIONES MARCADAS EN LAS NORMAS PARTICULARES DE LAS PRESENTES NORMAS.



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-11, en base a los 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-11 han sido los siguientes:

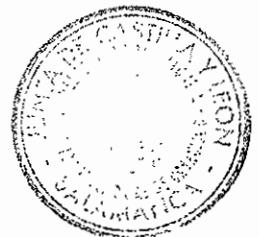
- Ordenación del suelo lucrativo orientado al uso predominante industrial, que permita tanto el establecimiento de la industria correspondiente a la parcela mínima como el de factorías de tipo medio e incluso de tamaño medio-alto, sin precisar de posteriores reordenaciones o reparcelaciones del sector.
- Compatibilización del uso industrial predominante con el uso residencial existente en algunas parcelas del sector.



- Configuración del acceso al sector desde la carretera CL-517 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.
- Consolidación, integración y geometrización de los caminos municipales, periféricos existentes en los límites oriental y occidental del sector.
- Concentración del sistema de espacios libres en la zona periférica posterior, 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 el entorno del centro de gravedad del sector, en orden a facilitar el acceso a los mismos y su utilización por todos los usuarios del sector.

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.

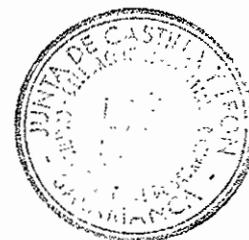
Para el Sector Ur-I1, y según las Normas Urbanísticas Municipales, se establecen unas extensiones destinadas a suelo para uso industrial, con una edificabilidad máxima bruta de 0,50 m²/m²., conforme a lo establecido en el artículo 36 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, que 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-I1", 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 posterior 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 el entorno del centro de gravedad del sector con el objeto de facilitar el acceso y la utilización de los equipamientos por todos los usuarios del sector, habiéndose dispuesto que la totalidad de la reserva de suelo establecida para este fin se destine a equipamientos de titularidad pública.

El sistema circulatorio aparece definido por las alineaciones o líneas que sirven de límite exterior a la propiedad privada, de forma que los terrenos exteriores a dicha línea 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 en 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 un sondeo existente, capaz para proporcionar el caudal necesario para el abastecimiento del sector, conforme se acredita mediante el correspondiente aforo del citado sondeo.



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 las instalaciones necesarias para la depuración de las aguas residuales, concretadas en dos estaciones depuradoras situadas en cada una de las cuencas vertientes que presenta el sector, cuyos efluentes presentan las características necesarias para el vertido a cauces públicos.

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, debido a la necesidad de impulsar las aguas residuales hasta las respectivas estaciones depuradoras.

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, se aprovecharán dos centros de transformación existentes, implantándose tres nuevos centros, alimentados todos ellos por dos líneas eléctricas existentes, así como por una nueva línea eléctrica exterior con tendido aéreo por la Calzada de la Torre y posteriormente en trazado subterráneo por viales de Doñinos y en tramos paralelos a la carretera CL-517, hasta el emplazamiento de la nueva Subestación Transformadora de la Compañía Diistribuidora, prevista en la finca "La Salud" en término municipal de Salamanca.

Los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes de los servicios estan determinados en el Plano P-1 Zonificación y usos, indicando si el dominio habrá de ser público o privado.



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 Plan General. 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, desagües 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 razonada del técnico competente se acuerde la modificación que se pretende, dado 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.

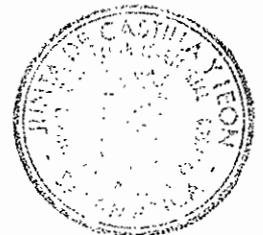
1.5.2.- Propiedades y superficies

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	157.324 m ²
Zonas públicas actuales del sector	796 m ²
SUPERFICIE TOTAL PRIVADA DEL SECTOR	156.528 M²

Edificabilidad: $156.528 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{M}^2 = 78.264 \text{ m}^2$.

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
1	16.754	0,5	8.377,00
2	4.321	0,5	2.160,50
3	4.954	0,5	2.477,00
4	12.884	0,5	6.442,00
5	6.919	0,5	3.459,50
6	4.846	0,5	2.423,00
7	5.563	0,5	2.781,50
8	5.848	0,5	2.924,00
9	16.000	0,5	8.000,00
10	5.837	0,5	2.918,50
11	11.969	0,5	5.984,50
12	11.273	0,5	5.636,50
13	49.360	0,5	24.680,00
TOTAL	156.528	0,5	78.264,00

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.

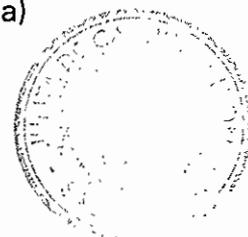


1.5.3.- Aprovechamientos urbanísticos

De acuerdo con la asignación de usos pormenorizados establecida en la presente Ordenación Detallada, los aprovechamientos urbanísticos resultantes en el sector Ur-I1 son los siguientes:

ZONA	SUPERFICIE M ²	%	Nº máximo de parcelas	Coefficiente de edificabilidad m ² /M ²	Superficie edificables m ²
MANZANA 1	8.975	5,70	29	0,936654	8.406
MANZANA 2	2.539	1,61	7	0,936654	2.378
MANZANA 3	6.014	3,82	19	0,936654	5 633
MANZANA 4.1	1.205	0,77	3	0,936654	1.129
MANZANA 4.2	4.075	2,59	13	0,936654	3.817
MANZANA 5.1	2.698	1,72	8	0,936654	2.527
MANZANA 5.2	5.534	3,52	18	0,936654	5.183
MANZANA 5.3	2.977	1,89	9	0,936654	2.789
MANZANA 6	12.958	8,24	42	0,936654	12.137
MANZANA 7	13.275	8,44	43	0,936654	12.434
MANZANA 8	5.725	3,64	18	0,936654	5.362
MANZANA 9.1	3.178	2,02	10	0,936654	2.977
MANZANA 9.2	2.782	1,77	8	0,936654	2.606
MANZANA 10.1	1.389	0,88	4	0,936654	1.301
MANZANA 10.2	1.933	1,23	6	0,936654	1.811
MANZANA 11.1	4.534	2,88	14	0,936654	4.247
MANZANA 11.2	3.766	2,39	12	0,936654	3.527
TOTALES	83.557	53,11	263	0,936654	78.264

(Coeficiente de edificabilidad 0,936654 m²/M², sobre parcela neta)



Al corresponderle el 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, es decir 8.356 M² de solar y 7.827 m² de edificabilidad, se ubicarán en las manzanas 6 y 7, resultando:

MANZANA 6	Superficie M ²	Edificabilidad m ²
Superficie privada	10.002	9.368
Superficie Ayuntamiento	2.956	2.769
Suma	12.958	12.137

MANZANA 7	Superficie M ²	Edificabilidad m ²
Superficie privada	7.875	7.376
Superficie Ayuntamiento	5.400	5.058
Suma	13.275	12.434

TOTAL AYUNTAMIENTO	8356	7827
---------------------------------	-------------	-------------

Así mismo se establece un uso residencial 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:



Normas Urbanísticas Municipales:

Uso residencial: coeficiente de ponderación = 1,00

Uso industrial: coeficiente de ponderación = 0,70

Al ser el uso industrial el predominante, debe atribuírsele un coeficiente de ponderación igual a la unidad, por lo que, para mantener la proporción anterior, el coeficiente de ponderación del uso residencial será 1/0,70.

Por consiguiente, los coeficientes de ponderación adoptados en el Plan parcial son:

Plan Parcial:

Uso industrial: coeficiente de ponderación = 1,00

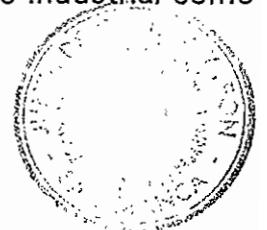
Uso residencial: coeficiente de ponderación = 1/0,70 (= 1,4285714)

Los coeficientes de edificabilidad sobre parcela neta asignados para estos usos, siguiendo el criterio de hacer equivalentes las edificabilidades asignables a una misma parcela en ambos usos, son los siguientes:

Coeficiente de edificabilidad industrial = 0,936654

Coeficiente de edificabilidad residencial = 0,655658 (= 0,936654x0,70)

De esta manera, al ponderar ambos usos con los coeficientes establecidos de 1,00 (industrial) y 1/0,70 (residencial) se obtiene su equivalencia, resultando el mismo aprovechamiento lucrativo tanto si se desarrolla el uso industrial como



el uso alternativo residencial en aquellas parcelas a las que se les asigna este uso compatible alternativo:

Aprovechamiento (unitario) industrial = $0,936654 \times 1,00 = 0,936654 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$.

Aprovechamiento (unitario) residencial = $0,655658 \times 1/0,70 =$

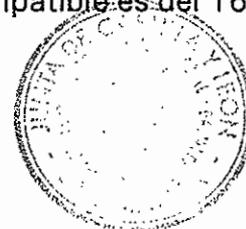
$(0,936654 \times 0,70) \times 1/0,70 = 0,936654 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$.

Los aprovechamientos residenciales compatibles del sector Ur-I1, ubicados en las zonas definidas en el plano P.1.- Zonificación, son los siguientes:

ZONA	SUPERFICIE M ²	coeficiente de edificabilidad residencial* m ² /M ²	%	Superficie edificable residencial m ²
MANZANA 2	2.539	0,655658	1,61	1.665
MANZANA 4.1	1.205	0,655658	0,76	790
MANZANA 5.2	5.534	0,655658	3,52	3.628
MANZANA 9.2	2.782	0,655658	1,77	1.824
MANZANA 10.2	1.933	0,655658	1,23	1.267
TOTAL	13.993	0,655658	8,89**	9.174

* Coeficiente de edificabilidad residencial sobre parcela neta residencial = $0,70 \times 0,936654 = 0,655658$, con objeto de hacer equivalentes las edificabilidades industrial y residencial asignables a una misma parcela para los coeficientes de ponderación establecidos.

** El porcentaje total de suelo con uso residencial compatible es del 16,75 del suelo lucrativo.



Cálculo del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento lucrativo total del sector es de **78.264 m²** en el uso predominante. Conforme se ha demostrado en lo que antecede, el aprovechamiento no varía si se aplica el uso alternativo residencial en aquellas manzanas a las que se les asigna este uso compatible alternativo.

Por otra parte, la superficie total del sector es de **157.324 m²**, de la cual debe restarse, según se establece en el artículo 107.1.c. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la superficie ocupada por las zonas públicas existentes, de **796 m²**, por lo que la diferencia es igual a **156.528 m²**.

Por tanto, el aprovechamiento medio del sector resulta ser:

$$\text{aprovechamiento medio} = \frac{78.264}{156.528 \text{ m.}} = 0,50 \text{ m}^2\text{c/m}^2$$

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 **15.653 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 105 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 M^2 de suelo cada 100 m^2 edificables = $20 \times 782,64 \text{ m}^2 = 15.652,80 \text{ M}^2$.

Se prevén $15.653 \text{ M}^2 > 15.652,80 \text{ M}^2$.

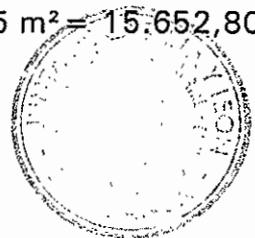
b) SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

El sistema local de equipamientos, situado en el entorno del centro de gravedad del sector para facilitar su utilización por todos los usuarios del mismo, está constituido por equipamientos de titularidad pública, con una superficie total de 15.654 M^2 .

Conforme determina el artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la reserva mínima de suelo para este fin es:

-Equipamientos: 20 M^2 cada $100 \text{ m}^2 = 20 \times 782,65 \text{ m}^2 = 15.652,80 \text{ M}^2$.

Se prevén $15.654 \text{ M}^2 > 15.652,80 \text{ M}^2$.



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 sondeo existente, depósito regulador, estaciones depuradoras de aguas residuales y centros de transformación.

c) SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTOS

La red viaria local prevista tiene una superficie total de 40.475 M², incluyendo 720 plazas de aparcamiento de dominio y uso público, con unas dimensiones unitarias, salvo las reservadas para minusválidos de 4,50 x 2,50 m² = 11,25 m².

La reserva de suelo para aparcamientos según se establece en el artículo 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 x 782,64 m² = 783 plazas de 10 m² = 696 plazas de 11,25 m².

Se proyectan 720 plazas > 696 plazas equivalentes.

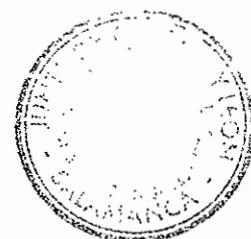
De estas plazas se dispondrán reservadas para minusválidos 1 plaza cada 40 totales, es decir, un mínimo 18 plazas reservadas para minusválidos, con las características recogidas en la Ley y en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León. En el presente Plan se han dispuesto 19 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-11.- 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	8.975	5,70	0,936654	8.406
MANZANA 2	2.539	1,61	0,936654	2.378
MANZANA 3	6.014	3,82	0,936654	5.633
MANZANA 4.1	1.205	0,77	0,936654	1.129
MANZANA 4.2	4.075	2,59	0,936654	3.817
MANZANA 5.1	2.698	1,72	0,936654	2.527
MANZANA 5.2	5.534	3,52	0,936654	5.183
MANZANA 5.3	2.977	1,89	0,936654	2.789
MANZANA 6	12.958	8,24	0,936654	12.137
MANZANA 7	13.275	8,44	0,936654	12.434
MANZANA 8	5.725	3,64	0,936654	5.362
MANZANA 9.1	3.178	2,02	0,936654	2.977
MANZANA 9.2	2.782	1,77	0,936654	2.606
MANZANA 10.1	1.389	0,88	0,936654	1.301
MANZANA 10.2	1.933	1,23	0,936654	1.811
MANZANA 11.1	4.534	2,88	0,936654	4.247
MANZANA 11.2	3.766	2,39	0,936654	3.527
TOTALES	83.557	53,11	0,936654	78.264



COMPARACIÓN DE SUPERFICIES EDIFICADAS ACTUALMENTE Y EDIFICABILIDADES PROPUESTAS				
ZONA	SUPERFICIE M ²	EDIFICACIÓN ACTUAL m ²	USO	Edificabilidad propuesta m ²
MANZANA 2	2.539	286	Residencial	1.665
MANZANA 3	6.014	1.761	Industrial	5.633
MANZANA 4.1	1.205	220	Residencial	790
MANZANA 5.2	5.534	853	Residencial	3.628
MANZANA 9.2	2.782	83	Residencial	1.824
MANZANA 10.2	1.933	40	Residencial	1.267

ZONA LIBRE PÚBLICA				
ZONAS	MÓDULOS	SUP. MÍNIMA	SUP. P.P.	PORCENTAJE %
Sistema Espacios Libres (jardines)	20 m ² /100 M ²	15.652,80 M ²	15.653 M ²	9,95
Equipamientos públicos	20 m ² /100 M ²	15.652,80 M ²	15.654 M ²	9,95
Aparcamientos públicos	1 plz/100 m ²	696 plazas	720 plazas	
Red Viaria (incluso aparcamientos)		-----	40.475 M ²	25,73
TOTAL ZONA PÚBLICA			71.782 M²	45,63

RESUMEN GENERAL		
ZONA LUCRATIVA INDUSTRIAL (INCLUSO 10% AYTO.)	83.557 M ²	53,11 %
EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS	1.986 M ²	1,26 %
ZONA PÚBLICA	71.782 M ²	45,63 %
TOTAL SECTOR	157.324 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.



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

La ordenación detallada del sector Ur-I1 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.

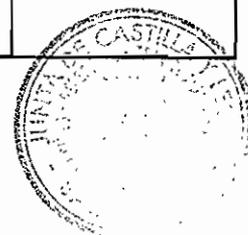
En vista de que la Administración no tiene en programación ni en presupuesto la previsión de desarrollar los sectores urbanizables clasificados, que doten al Municipio de suelo dispuesto a la construcción de naves industriales, es por lo que la iniciativa particular asume el desarrollo del sector urbanizable delimitado industrial Ur-I1 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)
1 6988501	Adelaida Santos Santiago Antonio Luis Rodríguez Sánchez Manuela Santos y Santiago C/ Torcuato Cuesta s/n. 37129 Carrascal de Barregas (Salamanca)	16.754
2 6988502	José Antonio Tijeras Franco Pº Doctor Torres Villarroel 24, 1º A 37006 Salamanca	4.321
3 6988503	Joaquín Da Silva Jiménez C/ Toro 33-37, 4º C 37002 Salamanca Tfno: 923-266-908	4.954
4 6988504	Nieves Hernández San Antonio Carretera de la Fregeneda km. 9,5 37120 Doñinos de Salamanca Tfno: 923-330-186	12.884
5 6988505	Comercial Rufino, S.L. C/ Lorenzo Velasco nº 7,2º 37006 Salamanca Tfno: 923-330-234	6.919
6 6988506	Florentino Ignacio Martín Álvarez Sonio Martín Álvarez Esther Martín Álvarez Mª Ángeles Martín Álvarez Avda. Federico Anaya 80, 4º D 37004 Salamanca Tfno: 923-252-888	4.846
7 6988507	Pegollo Doñinos, S.L. C/ Larga nº 2 37120 Doñinos de Salamanca Tfno: 600-837-818	5.563
8 6988508	Manuel Recio Martín C/ Muñoz Torrero 14, 6º C 37007 Salamanca Tfno: 923-281-855 y 923-268-006	5.848
9 6988509	Perfiles Salmantino, S.L. Plaza del mercado nº 3, 1º of. 3 y 5 37001 Salamanca Tfno: 619-005-410	16.000
10 6988510	Argimiro Díez Pérez Concepción Panero Juan C/ Jaime Vera nº 11, 5º E 37007 Salamanca Tfno: 923-246-551 y 657-497-620	5.837

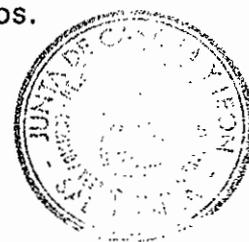


Parc./Ref. Catastral	PROPIETARIO	SUPERFICIE terreno (m ²)
11 6988511	M ^a Dolores Álvarez Martín Juan José Sánchez Herrero Heliadora Rodríguez Vicente Ctra. de Vistahermosa nº 12, bajo 37008 Salamanca Tfno: 657-235-428	11.969
12 6988514	Ayto. de Doñinos de Salamanca C/ Escuelas 2-4 37120 Doñinos de Salamanca Tfno: 923-330-001	11.273
13 6988513	Pegollo Doñinos, S.L. C/ Larga nº 2 37120 Doñinos de Salamanca Tfno: 600-837-818	49.360
TOTAL SECTOR		156.528
Regato		796
TOTAL SECTOR		157.324

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 la correspondiente Junta de Compensación con la posible incorporación a la misma de empresas urbanizadoras además de los propietarios.



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

Plazos de obras.

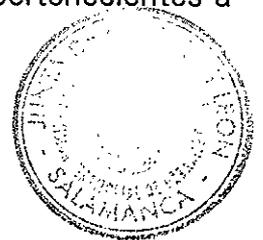
Se emplearán los plazos establecidos para las diversas alternativas de Plan de Etapas.

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.



Pavimentación del camino del Pegollo

El urbanizador deberá efectuar, con carácter de carga externa al sector, la pavimentación del camino del Pegollo hasta su intersección con la carretera CL-517.

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.



Salamanca, octubre de 2006
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fds: Francisco Ledesma García
AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)
Colegiado nº 5.461

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO P.P. Industrial Uv- J1

Aprobado inicialmente en fecha.....

Aprobado provisionalmente en fecha.....

Aprobado definitivamente en fecha 28 sept - 2006

Doñinos de Salamanca, 3 de sept de 2007

38

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 12 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.

Salamanca, octubre de 2006

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo. Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO: P. Industrial Ur - I 1

Aprobado inicialmente en fecha _____

Aprobado provisionalmente en fecha _____

Aprobado definitivamente en fecha 28-sept-2006

Doñinos de Salamanca, 3 de sept de 2007

EL SECRETARIO,



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 de los caminos de Torre Martín y del Pegollo, que delimitan al sector, en los tramos contiguos al mismo e igualmente de este último, como carga externa al sector, su pavimentación hasta la carretera CL-517. Así mismo de acuerdo con las indicaciones de la Consejería de Fomento se ha previsto el acceso al sector desde la carretera CL-517 en su intersección con el mencionado camino de Torre Martín



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-11 se resuelve mediante el aprovechamiento de un sondeo existente en su ámbito cuya instalación se ha previsto colocando en el sondeo una bomba sumergible para la impulsión de sus aportaciones hasta un depósito regulador de 1.000 m³ situado en la zona más alta del sector, en una parcela reservada al efecto en el presente Plan Parcial. Se adjunta el resultado del aforo del mencionado sondeo realizado expresamente para asegurar la garantía de caudales de abastecimiento al sector.

La red del sector se dispone con tuberías de PVC, al igual que la conducción de impulsión, disponiéndose una red mallada mediante la cual se realiza 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 y E.D.A.R.

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 las dos estaciones de aguas residuales previstas, una en cada cuenca vertiente presentada por el terreno.

Con el fin de no recargar las citadas estaciones ni los necesarios bombeos de aguas residuales previos a las mismas, 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 hormigón vibropresado de enchufe de campana, incluyéndose los correspondientes pozos de registro, cámaras de descarga en las cabeceras y acometidas a las parcelas previstas.

Las citadas estaciones depuradoras de aguas residuales se disponen del tipo de estación compacta de oxidación total y clarificación, con 3 tanques de poliéster reforzado de fibra de vidrio cada estación, aireación con difusores de burbuja fina alimentados por soplante exterior y clarificadores tronco-cónicos invertidos. Sus efluentes depurados, que cumplen los requisitos vigentes respecto a DBO5 y S.S., vierten a los arroyos de Las Canteras y del camino del Pegollo, respectivamente, previo cruce de la carretera C-517 mediante las correspondientes tuberías hincadas.

3.1.4.- Red de alcantarillado de pluviales



Análogamente, la red de alcantarillado dispuesta específicamente para la conducción de las aguas de escorrentía presenta dos cuencas vertientes y vierte

éstas de forma natural a los arroyos anteriormente citados de Las Canteras y del camino del Pegollo, previo cruce de la carretera.

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

Se ha previsto la canalización del mencionado arroyo de Las Canteras en el tramo que intersecta al ámbito del sector mediante canal visitable rectangular de hormigón armado HA-25 de 1,20x1,50 m², cubierto con rejilla de acero galvanizado y trazado a lo largo de la denominada Calle 1.

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 150 W. V.S.A.P. sobre báculo de 8 m. de altura.

3.1.6.- Energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica al plan se considera suficientemente garantizado por la línea de distribución de electricidad de Media Tensión propiedad de IBERDROLA, S.A., que se emplaza en el entorno del sector y cuyo soterramiento se contempla en el tramo que afecta al ámbito del sector, así como por una nueva línea eléctrica exterior, con tendido aéreo por la Calzada de la Torre y posteriormente en trazado subterráneo por viales de Doñinos y en tramos paralelos a la carretera CL-517, 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 tres centros de transformación además del existente, 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.

Se incluye el soterramiento de la línea aérea de M.T., modificando su traza actual, de manera que atraviese el sector por zonas públicas.

3.1.7.- Canalizaciones telefónicas

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



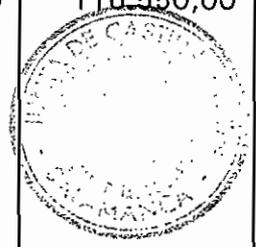
3.2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN



URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.- PAVIMENTACIÓN

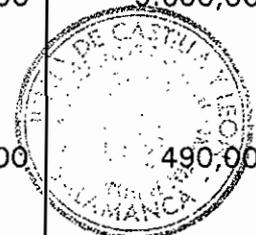
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
35000	M3. Desmante en explanación en todo terreno, preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero . .	2,00	70.000,00
27000	M3. Terraplén con suelo procedente de préstamo compactado, incluso preparación de la superficie de asiento.	3,20	86.400,00
20000	M3. Terraplén con suelo procedente de excavación compactado, incluso preparación de la superficie de asiento.	1,20	24.000,00
35000	M2. Pavimentación de calzada, incluyendo 20 cm. de subbase granular y 22 cm.de hormigón HM-25	16,00	560.000,00
6475	M2. Pavimentación de acera, incluyendo 15 cm de subbase granular,12 cm. de hormigón HM-20 y pavimento de terrazo	18,00	116.550,00
3320	M2. Acceso al sector desde la C-517 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
6000	Ml. Bordillo de hormigón doble capa de 28x15 cm ² , incluso solera de hormigón HM-20	11,00	66.000,00
5850	Ml. Encintado de hormigón doble capa de 20x10 cm ² , incluso solera de hormigón HM-20	8,00	46.800,00
15653	M2. Zona verde	5,00	78.265,00
1	Ud. Señalización vertical y horizontal de red viaria	6.000,00	6.000,00
TOTAL CAPÍTULO 1			1.129.047,00



URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE DISTRIBUCIÓN

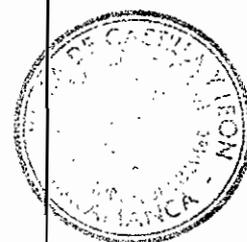
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
620	Ml. Tubería de PVC con junta tórica ϕ 90 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	10,00	6.200,00
820	Ml. Tubería de PVC con junta tórica ϕ 110 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	12,00	9.840,00
920	Ml. Tubería de PVC con junta tórica ϕ 125 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	14,00	12.880,00
720	Ml. 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	10.080,00
400	Ml. 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	14,00	5.600,00
35	Ml. Tubería de PVC con junta tórica ϕ 200 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	14,00	490,00
10	Ud. Hidrante contra incendios en arqueta ϕ 100 mm., colocado y probado incluso válvula de corte y acometida	850,00	8.500,00
27	Ud. Boca de riego, incluso arqueta y acometida . .	230,00	6.210,00
47	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales, colocadas . .	325,00	15.275,00
213	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	150,00	31.950,00
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

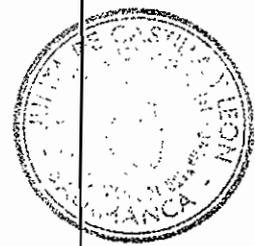
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1	Ud. Instalación de sondeo existente, incluso entubación, grupo electrobomba sumergible, columna de impulsión, cuadro eléctrico con variador de velocidad, automatismos, arqueta de protección y caseta de 2x2 m ²	12.000,00	12.000,00
1	Ud. Partida Alzada para anclajes, refuerzo de tubería y conexión con tuberías existentes	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 2		240.025,00



URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 3.- RED DE ALCANTARILLADO DE RESIDUALES Y EDAR

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
2980	Ml. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento ϕ 30 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	36,00	107.280,00
170	Ml. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento ϕ 50 cm., incluyendo excavación, relleno y p.p. de juntas	57,00	9.690,00
119	Ud. Pozo de registro	350,00	41.650,00
17	Ud. Cámara de descarga	420,00	7.140,00
132	Ud. Acometida de alcantarillado, incluso p.p. de tubería de recogida de grupo de parcelas	230,00	30.360,00
2	Ud. Embocadura	191,00	382,00
2	Ud. Pozo de bombeo	42.000,00	84.000,00
2	Ud. EDAR incluyendo 3 tanques prefabricados de oxidación total de poliéster reforzado con fibra de vidrio en aireación de burbuja fina y decantación, de 48 m3, clarificación en decantador textil con cultivo bacteriano con dispositivo de salida de los efluentes, incluso arqueta de desbaste, cámara de grasas y caseta de soplantes y cuadro eléctrico	120.000,00	240.000,00
1	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 3		521.502,00



URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 4.- RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES

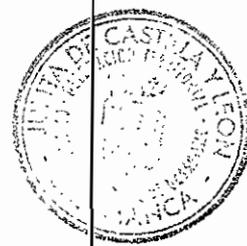
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
380	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento ϕ 80 cm, incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	89,00	33.820,00
215	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento ϕ 60 cm, incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	72,00	15.480,00
280	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento ϕ 50 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	57,00	15.960,00
550	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento ϕ 40 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	42,00	23.100,00
1380	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento ϕ 30 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	36,00	49.680,00
110	Ud. Pozo de registro	313,00	34.430,00
98	Ud. Sumidero	222,00	21.756,00
132	Ud. Acometida de alcantarillado, incluso p.p. de tubería de recogida de grupo de parcelas	230,00	30.360,00
6	Ud. Embocadura	191,00	1.146,00
320	MI. Entubación de regato con rejilla	450,00	144.000,00
180	MI. Canalización a cielo abierto de regato existente	50,00	9.000,00
1	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos . .	1.000,00	1.000,00
TOTAL CAPÍTULO 4			379.732,00



URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 5.- ALUMBRADO PÚBLICO

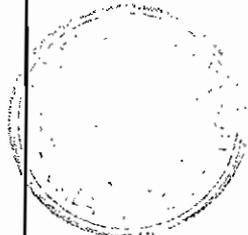
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
3200	Ml. Canalización de alumbrado público, bajo acera, con 1 conducto de PVC ϕ 90 mm, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno	7,00	22.400,00
200	Ml. Canalización de alumbrado público, bajo calzada, con 2 conductos de PVC ϕ 110 mm, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno.	27,00	5.400,00
3500	Ml. Conductores de cobre	1,50	5.250,00
170	Ud. Punto de luz sobre columna de acero con luminaria y lámpara, incluso cimentación, instalado y probado	680,00	115.600,00
180	Ud. Arqueta de alumbrado	65,00	11.700,00
3	Ud. Cuadro de maniobras, medida y protección . .	7.000,00	21.000,00
16	Ud. Toma de tierra	240,00	3.840,00
1	Ud. Partida Alzada para conexiones	1.000,00	1.000,00
TOTAL CAPÍTULO 5			186.190,00



URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 6.- ENERGÍA ELÉCTRICA

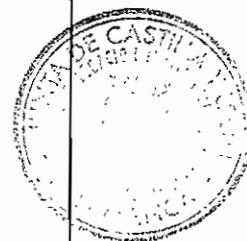
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
270	MI. Canalización de cables eléctricos con tubería de polietileno para conducción de cables de MT, incluso excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización, placa de protección y cables	42,00	11.340,00
3600	MI. 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	136.800,00
145	Ud. Arqueta de energía tipo A.	140,00	20.300,00
3	Ud. Edificio prefabricado para C.T con transformador de 2x630 KVA.	21.000,00	63.000,00
1	Ud. Partidaalzada para desvío de línea de MT . . .	5.000,00	5.000,00
1	Ud. Partidaalzada para conexiones	1.000,00	1.000,00
1	Ud. Línea subterránea exterior de conexión, de 13,2 kV.	87.540,00	87.540,00
1	Ud. Línea aérea exterior de conexión, de 13,2 kV.	78.350,00	78.350,00
	TOTAL CAPÍTULO 6		403.330,00



URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 7.- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

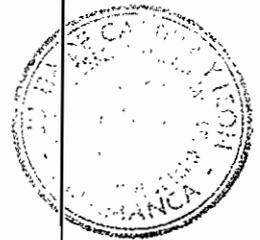
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
500	Ml. Canalización telefónica con 4 conductos de ϕ 125 mm.	36,00	18.000,00
1520	Ml. Canalización telefónica con 2 conductos de ϕ 63 mm y 2 conductos ϕ 125 mm	30,00	45.600,00
1900	Ml. Canalización telefónica con 2 conductos de PVC ϕ 63 mm	18,00	34.200,00
10	Ud. Arqueta telefónica tipo "D"	185,00	1.850,00
32	Ud. Arqueta telefónica tipo "H"	125,00	4.000,00
110	Ud. Arqueta telefónica tipo "M"	50,00	5.500,00
1	Ud. P.A. conexión a canalización existente	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 7		110.150,00



URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 8.- SEGURIDAD Y SALUD

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1	Ud. Partida Alzada para Seguridad y Salud	18.000,00	18.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 8		18.000,00



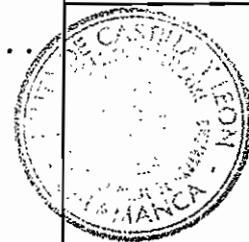
URBANIZACIÓN

RESUMEN DE PRESUPUESTOS

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	Capítulo 1.- Pavimentación		1.129.047,00
	Capítulo 2.- Abastecimiento de agua y red de distribución		240.025,00
	Capítulo 3.- Red de alcantarillado residuales y EDAR		521.502,00
	Capítulo 4.- Red de alcantarillado pluviales		379.732,00
	Capítulo 5.- Alumbrado público		186.190,00
	Capítulo 6.- Energía eléctrica		403.330,00
	Capítulo 7.- Canalizaciones telefónicas		110.150,00
	Capítulo 8.- Seguridad y Salud		18.000,00
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		2.987.976,00
	19% Gastos Generales y Beneficio Industrial		567.715,44
	SUMA		3.555.691,44
	16% I.V.A		568.910,63
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		4.124.602,07

Salamanca, octubre de 2006
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo.: Francisco Ledesma G
Colegiado nº 5.481



CONSEJO REGULADOR DE OBRAS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO P. Industrial Ur-I1
Aprobado inicialmente en fecha

Aprobado provisionalmente en fecha 28-Sept-2006

Aprobado definitivamente en fecha 3 de Sept 2007

Doñinos de Salamanca, 3 de Sept 2007

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	4.124.602,07
COSTES TOTALES	4.335.142,07



Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de suelo edificable del orden de 120,00 €/m², cuantía sustancialmente inferior a la estimada de mercado actual.

Siendo el suelo edificable un total de 83.557 m², se deduce un coste de repercusión sobre m² de suelo edificable de 51,88 €/m² de desarrollo completo el plan.

El valor inicial de los terrenos de aportación, cuya extensión es de 156.528 m², según los datos conocidos del sector, se fija en un máximo de 18,00 €/m².

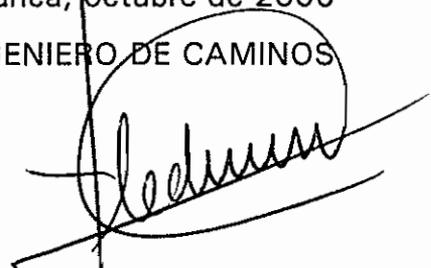
A tenor de lo cual, se deduce el siguiente esquema de valoración de suelo de aportación y costes del proyecto, con la deducción de un BENEFICIO bruto de 19,82 € por m² de suelo aportado.

Costes globales	4.335.142,07 €
Valor inicial del suelo bruto	2.817.504,00 €
Valor final de venta de suelo neto	10.026.840,00 €
Beneficio total de desarrollo	2.874.193,93 €
Coste medio por m ² de suelo edificable	51,88 €/m ²
Coste medio por m ² aportado	27,70 €/m ²
Beneficio por m ² aportado	18,36 €/m ²
Beneficio por m ² final	34,40 €/m ²



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

Salamanca, octubre de 2006
EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García
Colegiado nº 5.461

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que e
PROYECTO *P. P. Industrial Ur - I1*

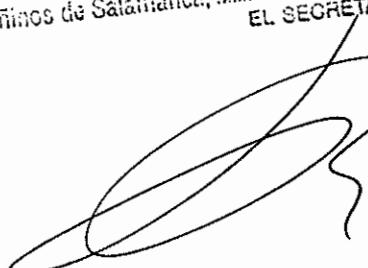
Aprobado inicialmente en fecha

Aprobado provisionalmente en fecha

Aprobado definitivamente en fecha *20 sept - 2006*

Doñinos de Salamanca, *3* de *Sept* de *2007*

EL SECRETARIO,



ANEJO
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 C-517 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

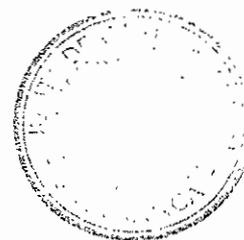


de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas.

- 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 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.



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.- Viviendas unifamiliares aisladas

3.2.3.- Zonas públicas

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



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.

Residencial: compatible alternativo, en las manzanas especificadas en el plano P-1, para vivienda unifamiliar aislada.

ZONA LIBRE

Según su uso podrá ser:

- a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- 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 distribución de basuras en aquellas zonas a que no alcancen 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 la 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 0,20 litros/seg,ha. de superficie neta edificable.

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 neta del sector, no será inferior a 0,20 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 especiales dotados de arquetas-arenero en los que el agua pase a la alcantarilla por decantación mediante vertedero.



Las estaciones depuradoras de aguas residuales deberán garantizar unos efluentes con unos parámetros de cargas contaminantes inferiores a los mínimos para su vertido a cauce público conforme a la normativa vigente al efecto.

Los vertidos a cauce público se efectuarán en los puntos que determine el proyecto de Urbanización, siempre de acuerdo con el Ayuntamiento y con el Organismo de Cuenca.

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 sector.

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. y de 1 m³ como mínimo para las restantes.

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



-Tuberías de hormigón vibropresado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

- 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.

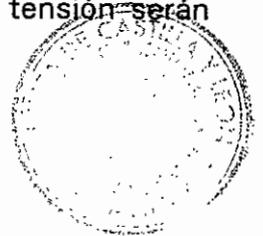
2.4.4.- Suministro de energía eléctrica

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 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, el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

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.

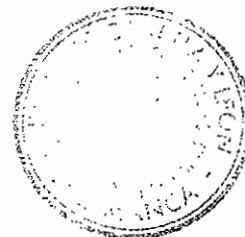
2.4.9.- Otros servicios públicos

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.

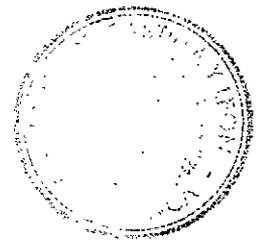
En el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial se incluirán la previsiones de elementos de paso de conductores eléctricos en puntos estratégicos por otros servicios urbanos como teléfono, telégrafo, etc., de forma que las obras complementarias precisas para su instalación reduzcan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

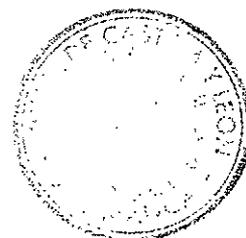
Las vías urbanas definidas en el artículo anterior deberán reunir las características que a continuación se dictan:

A.- Vía urbana de primer rango.

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

- Hasta un 40% de la ordenación 250 m².
- Hasta un 60% de la ordenación 350 m².



Retranqueos

- Frente No permitido
- Fondo > 4,00 m.
- Lindero Sin retranqueo ó > 3,00 m.

El retranqueo del fondo cumplirá las condiciones de patio

- Patios > 3,00x3,00 m.

Edificabilidad máxima por parcela 0,936654 m²/m²

Ocupación de parcela No se fija

Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 10,50 metros medidos desde el nivel del terreno al plano inferior del último forjado.

Fachada mínima 10,00 m.

Fondo mínimo de parcela 20,00 m.

3.2.2.- Viviendas unifamiliares aisladas

Definición

Se definen con este título, aquellas Ordenanzas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas independientes y edificios aislados.

Usos

Uso predominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar.



Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en cada área por el Plan Parcial.

Parcela mínima 750 m²

Retranqueos

- 3,00 metros fachadas principal, posterior y laterales.

Edificabilidad máxima por parcela 0,655658 m²/m²

Ocupación de parcela

- Ocupación 30% parcela neta.

Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,5 m. medidos desde el nivel del terreno al plano inferior del último forjado.

Aparcamientos

Se reservará como mínimo una planta de aparcamiento, en el interior de cada parcela.



3.2.3.- Zonas públicas

3.2.3.1.- 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 con las características particulares que se establezcan en cada Área.

Usos prohibidos

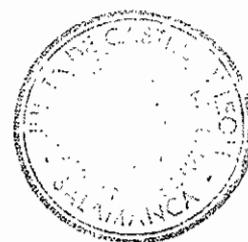
Se prohíben el uso industrial y el de vivienda.

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.

Cerramientos

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

3.2.3.2.- 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.

3.2.3.3.- Servicios Urbanos

En la reserva para Servicios Urbanos sólo se permite la edificabilidad, no lucrativa, necesaria para la implantación de la propia infraestructura 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) Vivienda: unifamiliar aislada, exclusivamente en las zonas establecidas 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) Hotelero.
- 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.

3.4.2.- Industria

Se establecen las siguientes categorías.

- a) Industria general
- b) Almacenes

3.4.3.- Garaies, 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, octubre de 2006

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA (Salamanca)

Diligencia para hacer constar que el
PROYECTO P. P. Industrial Ur - I 1

Aprobado inicialmente en fecha

Aprobado provisionalmente en fecha

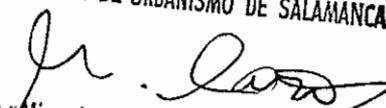
Aprobado definitivamente en fecha 28 - sept - 2006

Doñinos de Salamanca, 3 de sept de 2007

EL SECRETARIO,



EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA


Fdo. Miguel Angel Caro Garcia-Qulsmondo