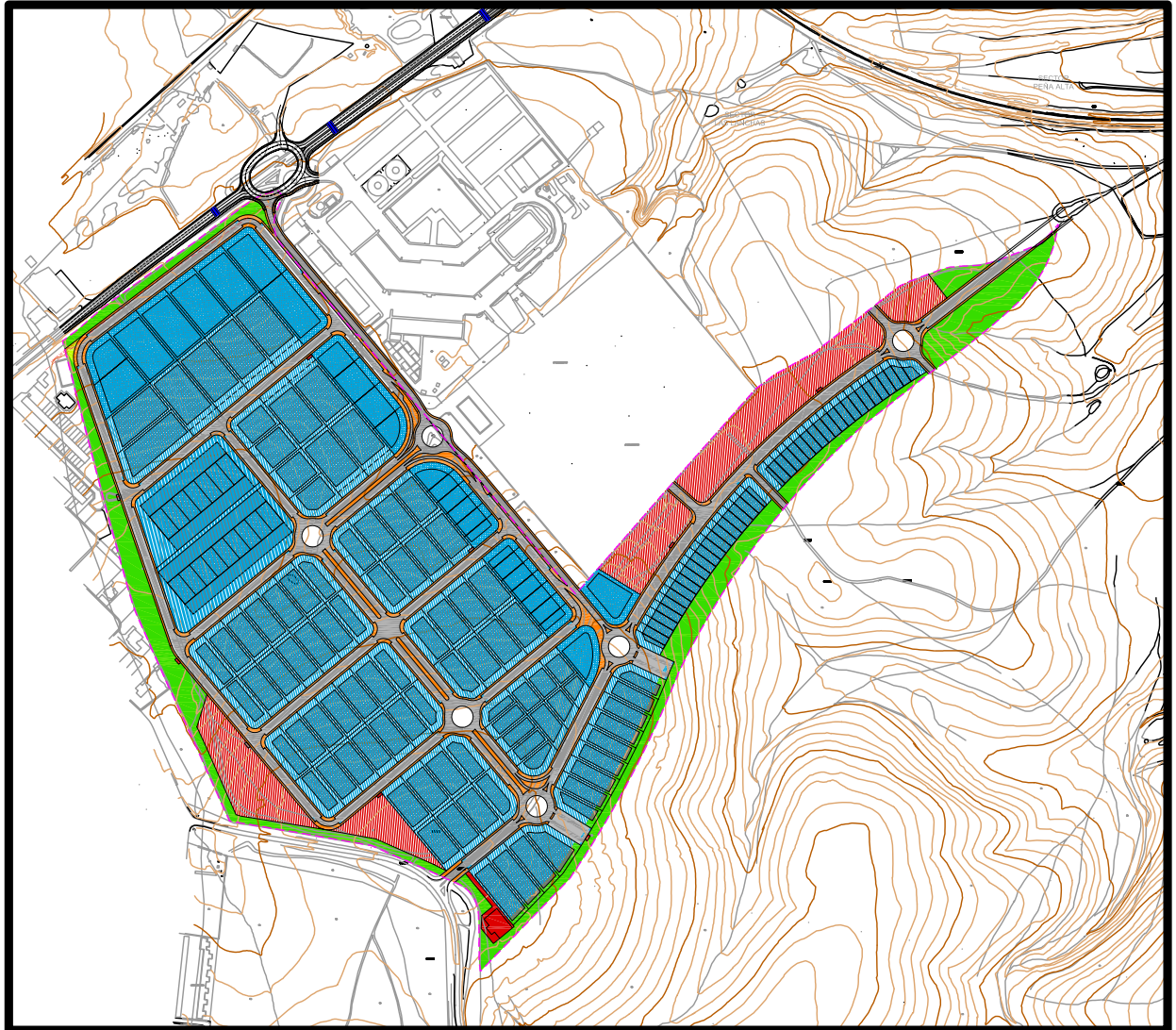


# PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA



PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

CONSULTOR:



INGENIERO DE CAMINOS:

**Francisco Ledesma García**

MARZO 2009

# **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

## **ÍNDICE GENERAL DEL PLAN PARCIAL**

### **DOCUMENTO INFORMATIVO**

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

ANEXO TÍTULO DE PROPIEDAD

### **DOCUMENTO NORMATIVO**

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ANEXO N° 1 ESTUDIO DE TRÁFICO DEL SISTEMA LOCAL VIARIO

ANEXO N° 2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO N° 3 RESUMEN EJECUTIVO

# **DOCUMENTO INFORMATIVO**

# DOCUMENTO INFORMATIVO

## ÍNDICE

DI-MI	MEMORIA INFORMATIVA
DI-PI	PLANOS DE INFORMACIÓN
ANEXO	TÍTULO DE PROPIEDAD

**DI-MI MEMORIA INFORMATIVA**

## **DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA**

### **ÍNDICE**

TÍTULO I.- ANTECEDENTES

TÍTULO II.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

TÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

    Capítulo III.1.- Situación, emplazamiento y delimitación

    Capítulo III.2.- Características naturales del terreno

        III.2.1.- Morfología

        III.2.2.- Geología

        III.2.3.- Geotecnia

        III.2.4.- Edafología

        III.2.5.- Climatología

        III.2.6.- Hidrología e hidrogeología

        III.2.7.- Vegetación

        III.2.8.- Fauna

        III.2.9.- Zonas protegidas y ecosistemas singulares

        III.2.10.- Vías pecuarias y elementos culturales de interés

    Capítulo III.3.- Usos del suelo

    Capítulo III.4.- Edificaciones e infraestructuras

    Capítulo III.5.- Estructura de la propiedad del suelo

    Capítulo III.6.- Afecciones legales y determinaciones del planeamiento

        III.6.1.- Normativa vigente

        III.6.2.- Planeamiento jerárquico superior

## **DI-MI MEMORIA INFORMATIVA**

### **TÍTULO I.- ANTECEDENTES**

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación de 2004, aprobado definitivamente por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero (BOCYL de 23 de enero de 2007), clasifica los terrenos correspondientes al sector "Las Malotas" como suelo urbanizable delimitado, calificándolos con uso predominante industrial.

En cumplimiento de la ordenación general aprobada y en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la sociedad AREA LOGÍSTICA OESTE, S.L., propietaria de la mayoría de los terrenos comprendidos en el ámbito del sector expresado, tiene el propósito de acometer el desarrollo urbanístico del mismo, a cuyos efectos ha contratado a CASTINSA ,S.L. la redacción del presente "Plan Parcial del sector «Las Malotas» del P.G.O.U. de Salamanca".

### **TÍTULO II.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL**

El objeto del Plan Parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector "Las Malotas" mediante las determinaciones de detalle suficientes para obtener los derechos definidos en los artículos 19.3 de la Ley 5/1999 y 44 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en base a lo dispuesto en la Revisión Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, de manera que previa la aprobación del Plan Parcial así como del instrumento de gestión urbanística preciso, el Proyecto de Actuación, se pueda ejercitar el derecho a urbanizar

para la transformación del suelo bruto urbanizable actual en suelo urbano susceptible de edificarse.

### **TÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **Capítulo III.1.- Situación, emplazamiento y delimitación**

Los terrenos comprendidos en el ámbito del sector “Las Malotas” tienen una superficie aproximada de 566.424 m<sup>2</sup>, según las determinaciones del PGOU y están situados en el Oeste del término municipal de Salamanca, quedando emplazados entre el Recinto Ferial de Salamanca, antiguo Mercado Regional de Ganado de la Diputación de Salamanca, la carretera N-620 y el término municipal de Carrascal de Barregas.

Según establece la Revisión-Adaptación del Plan General, el sector “Las Malotas” tiene adscritos unos Sistemas Generales exteriores, con una superficie total de 12,09 Ha. No obstante, el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca en sesión de 6 de septiembre de 2007 ha aprobado inicialmente la “Modificación N° 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión-Adaptación de 2004” en la que se incrementan los Sistemas Generales adscritos a “Las Malotas”, pasando a tener una superficie de 18,23 Ha.

Los terrenos comprendidos en el perímetro neto del sector establecido en el P.G.O.U. presentan los linderos que se indican a continuación, detallándose los elementos físicos del terreno que materializan sus límites.

Norte: Carretera N-620, Mercado Regional de Ganado y sector urbanizable “Las Lanchas”.



El límite del sector con la carretera N-620 coincide con la línea de dominio público de la misma, constituida por la envolvente de la delimitación de los terrenos expropiados en su día por el antiguo Ministerio de Obras Públicas para el acondicionamiento de la carretera y de la línea límite de dominio público actual, paralela a una distancia de 3,00 m de la arista de explanación.

El límite del sector con el recinto ferial está constituido por el cerramiento del aparcamiento del mismo.

Por último, el límite con el sector urbanizable "Las Lanchas" se materializa en el terreno mediante las lindes del camino del Montalvo con las parcelas catastrales números 140 y 18 del polígono 4, salvo en un tramo recto de 76 m de longitud aproximada en el que la delimitación del P.G.O.U. afecta a la citada parcela 4, incluyendo una parte de la misma en el ámbito de "Las Malotas".

Sur: Finca "Montalvo Mayor", de la cual forma parte originariamente el sector de "Las Malotas", y Cañada Real de La Golpejera.

Este límite con la finca indicada, está constituido por una polilínea geométrica definida digitalmente en el P.G.O.U., que no tiene ningún apoyo material sobre el terreno, restituyéndose mediante procedimiento analítico informatizado. Por su parte, el límite con la vía pecuaria está materializado sobre el terreno mediante un cerramiento de

alambre, que coincide sensiblemente con la información cartográfica, procedente de diferentes fuentes, entre las que se incluyen, además de los planos del municipio de Salamanca, los del Instituto Geográfico Nacional, anteriores a 1970, a escala 1:25.000 y 1:50.000, así como los del Catastro.

Este: Carretera del Mercado y finca "Montalvo Mayor"

El límite con el tramo de la carretera citada adyacente al recinto ferial es el borde de calzada, excluida ésta, o el de la acera donde existe. Con la finca matriz es la poligonal digital del P.G.O.U. anteriormente mencionada.

Oeste: Límite de término municipal de Carrascal de Barregas.

Coincide con los de parcelas correspondientes a la urbanización Peñasolana, dotados de sus respectivos cerramientos.

Los límites anteriormente descritos se han representado en el plano I.5 Delimitación del sector, habiéndose realizado expresamente para la redacción del Plan Parcial un levantamiento topográfico exhaustivo de los límites del sector, con cuyos datos se ha obtenido una superficie real del ámbito comprendido en el mismo de 570.973 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, la superficie bruta del sector, añadiéndole la extensión de los Sistemas Generales exteriores adscritos, resulta de 753.273 m<sup>2</sup>.

## **Capítulo III.2.- Características naturales del terreno**

### **III.2.1- Morfología**

Desde el punto de vista morfológico, los terrenos incluidos dentro del sector de estudio presentan ligeras ondulaciones, con una pendiente que se va incrementando hacia el sur, hasta llegar al eje viario que se dirige al Recinto Ferial; dicha pendiente ascendente sólo se ve interrumpida por la vaguada conformada por el cauce del regato Cantimporras. A partir del vial, y hacia el sur, abarcando así mismo la prolongación del sector hacia el este, se registra un desnivel más acusado, desde la cota 882 en el punto más alto hasta alcanzar la cota 830 m.

### **III.2.2.- Geología**

La superficie de estudio se asienta sobre dos series geológicas conformadas por materiales postcámbricos y alteradas por las orogenias Hercínica y Alpina. La mitad norte del sector y una pequeña franja de terreno situada al este del mismo, pertenecen a la serie identificada como *Familias Luarca, Agüeira y equivalentes*, principalmente integrada por pizarras. Por su parte, los materiales que componen la superficie restante del sector, se vinculan a la serie *Cuarcita Armoricana*; destacan igualmente en esta serie los materiales pizarrosos, pudiendo aparecer intercalados en zonas puntuales, con cuarcitas.

### **III.2.3.- Geotecnia**

Para la elaboración de este repaso geotécnico se ha consultado la Hoja 4-5 (37) Salamanca, del Mapa Geotécnico General del Instituto Geológico y

Minero de España. Conviene señalar que los datos adjuntados en este apartado han de considerarse únicamente como indicaciones cualitativas.

El sector estudiado, presenta elevada capacidad de carga y deslizamientos previsibles a favor de la pizarrosidad. El área se considera impermeable con un drenaje superficial por escorrentía poco activa. Las condiciones constructivas son aceptables.

#### **III.2.4.- Edafología**

Según el Resumen Nacional de los Mapas de Estados Erosivos elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente, los terrenos de estudio afrontan en su mayor parte un grado MODERADO de erosión (nivel 3), cifrándose sus pérdidas entre 15-25 t/ha/año. Una pequeña franja de terreno situada al este del sector, al sur del Recinto Ferial, se ve afectada por un riesgo erosivo BAJO (nivel 2), con pérdidas entre 5-12 t/ha/año.

#### **III.2.5.- Climatología**

Para el estudio de las características climáticas de la zona se han consultado los datos registrados en la estación meteorológica de Salamanca "Observatorio" durante los años comprendidos entre 1961 y 1985 (24 años), para la variable precipitación, y entre 1961 y 1983 (22 años), para la variable temperatura.

El ámbito de estudio recibe una media anual de precipitación de 455 mm, con una media mensual cifrada en torno a los 40 mm, dos máximos en febrero y noviembre, y un mínimo acusado en julio y agosto. La temperatura media se

sitúa en 12°C, por lo que se considera un clima TEMPLADO, con un período seco que abarca desde el mes de julio hasta septiembre.

Según la diferencia de temperatura media entre el mes más cálido (agosto) y el mes más frío (diciembre), el clima se considera como MODERADO; según el Índice de Lang, que relaciona precipitación media anual con temperatura media anual, se considera como ÁRIDO.

### III.2.6.- Hidrología e hidrogeología

Por el interior del sector de estudio, discurre a lo largo de unos 550 m el regato de Cantimporras, con un trazado de suroeste a nordeste, hasta verter sus aguas al río Tormes. Este regato es de escasa entidad, y dada su estacionalidad, permanece seco gran parte del año; no cuenta con vegetación de porte arbóreo o arbustivo asociada a su cauce. Al este, fuera ya de los límites del sector, se encuentra entubado.

Desde el punto de vista hidrogeológico, la superficie englobada por el sector no corresponde en ninguna unidad hidrogeológica. El ámbito de estudio, al encontrarse formado por materiales paleozoicos, no posee acuíferos utilizables y las escasas reservas existentes sólo permiten satisfacer reducidas demandas puntuales.

### III.2.7.- Vegetación

En base al *Mapa de Series de Vegetación de España* elaborado por *Salvador Rivas-Martínez*, la vegetación potencial en la zona de estudio se corresponde en su totalidad con la ***Serie supra-mesomediterránea salmantina, lusitano-duriense y orensano-sanabriense silicícola de Quercus rotundifolia o***

**encina (*Genisto hystricis-Querceto rotundifoliae sigmetum*)**. Se trata de una serie de encinar cuya etapa madura se identifica con un bosque de encinas (*Quercus rotundifolia*), genistas (*Genista hystrix*), torviscos (*Daphne gnidium*) y jacintos (*Hyacinthoides hispanica*).

En cuanto a la vegetación que cubre en la actualidad la superficie delimitada por el sector de estudio, señalar escasas muestras de la vegetación climática anterior, tangibles únicamente en las pequeñas carrascas (*Quercus ilex*), dispersas a lo largo del sector. Como representación arbórea, además de las citadas carrascas, cuenta con unos jóvenes olmos (*Ulmus sp.*) junto a la carretera N-620. Mayor importancia cobra el estrato arbustivo, en el que destacan por su abundancia los piornos (*Genista sp.*), alternados con tomillos (*Thymus sp.*) y lavandas (*Lavandula sp.*). Estas agrupaciones ocupan amplias extensiones en la zona comprendida entre el regato y el vial de acceso al Recinto Ferial. Sin embargo, son las herbáceas el grupo más extendido y diversificado, correspondiendo la mayor representación a las familias de las gramíneas, umbelíferas y crucíferas.

### III.2.8.- Fauna

Las comunidades faunísticas que pueblan en la actualidad la superficie de estudio se caracterizan, debido a la proximidad de zonas residenciales y del Recinto Ferial, por su adaptabilidad a las condiciones cambiantes introducidas en el hombre en el entorno. Los grupos faunísticos mejor representados corresponden a las aves y a los mamíferos, siendo las primeras las más extendidas y diversificadas, contando con especies típicamente urbanitas (palomas, estorninos, gorriones, cigüeñas blancas, urracas, etc.). En cuanto a los mamíferos representados, se caracterizan por su tendencia oportunista y/o su elevada capacidad reproductora, y por tener un tamaño pequeño

(microcromamíferos como ratones, ratas, musarañas, topillos, etc.), o mediano (comadreja, zorros, martas, conejos, etc.).

Dada la estacionalidad del regato Cantimporras, no existe fauna piscícola asociada al mismo, y sólo se encuentran representados ciertos anfibios en determinadas épocas del año.

### **III.2.9.- Zonas protegidas y ecosistemas singulares**

El sector cuenta con una estrecha franja, al sur del curso del regato de Cantimporras, que atraviesa la superficie del mismo de este a oeste, incluida dentro de un hábitat de interés comunitario amparado por la Directiva 92/43/CEE. En concreto, se trata del hábitat prioritario codificado como 6220 e integrado por las *Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea*. Estas zonas corresponden a pastos xerófilos más o menos abiertos, formados por diversas gramíneas y pequeñas plantas anuales, desarrollados sobre sustratos secos, ácidos o básicos, en suelos generalmente poco desarrollados. Sin embargo, cabe señalar a este respecto que, tras los trabajos de campo llevados a cabo sobre la superficie apuntada, pudo comprobarse la degradación a la que se han visto sometidos estos terrenos, habiéndose perdido la práctica totalidad de los valores que le valieron su consideración como hábitat de interés europeo; la franja original de terreno incluida dentro del citado hábitat, se encuentra así mismo, seccionada al este del sector, dado que atraviesa terrenos ya urbanizados.

### **III.2.10.- Vías pecuarias y elementos culturales de interés**

Al sur del sector y por el exterior del mismo discurre la vía pecuaria "Cañada Real de la Golpejera", con una anchura legal de 75,22 metros.

La superficie del sector no cuenta con ningún elemento cultural o yacimiento inventariado de interés.

### **Capítulo III.3.- Usos del suelo**

La totalidad de la superficie del sector de estudio no cuenta en la actualidad con aprovechamiento agropecuario alguno, debido principalmente a la pobreza del sustrato (pizarras, areniscas, cuarzo), pudiéndose considerarse a este respecto como erial.

### **Capítulo III.4.- Edificaciones e infraestructuras**

Los terrenos que conforman el sector de estudio, no cuentan con edificación o construcción alguna.

En cuanto a las infraestructuras existentes en la actualidad en el ámbito estudiado, se localiza una línea eléctrica aérea de alta tensión de 45 kV provista de señalización con fibra óptica que intersecta al sector de este a oeste, y una segunda línea eléctrica aérea de 13 kV, que afecta al extremo suroeste del ámbito, con una derivación particular también aérea hacia el Recinto Ferial, que pasa a subterránea en las proximidades de la carretera del Mercado, para suministrar energía el mercado regional. Igualmente, en una zona próxima al aparcamiento del recinto, en terrenos propiedad de la Diputación Provincial, existe una antena repetidora de telefonía móvil de la antigua compañía Airtel, hoy en día Vodafone.



Así mismo, el sector está surcado por dos conducciones subterráneas paralelas de suministro de agua al recinto ferial, con dirección suroeste-noreste y tuberías de presión, una de ellas, de fundición de 150 mm de diámetro, para impulsión con agua procedente de la red municipal de Salamanca hasta un depósito regulador situado en la urbanización Peñasolana y la otra, de PVC de 110 mm, para abastecimiento de agua al recinto ferial desde el depósito indicado.

Con respecto a las infraestructuras de comunicación, dentro del ámbito de actuación se encuentra parte del vial de acceso al Recinto Ferial, en concreto, la conexión con la carretera provincial DSA-301 que discurre por la cañada real y comunica la N-620 con la carretera DSA-310 de Matilla, así como el acceso al aparcamiento. Fuera del citado ámbito, y limitando por el norte la superficie del sector de estudio, discurre la N-620 a Ciudad Rodrigo, que conecta con las autovías S-20 y A-62 a escasa distancia del sector.

### **Capítulo III.5.- Estructura de la propiedad del suelo**

La división del suelo o parcelario del sector, presenta las parcelas rústicas que se indican a continuación, agrupadas en las de uso privado, las de uso público, pero susceptibles de aportar aprovechamiento, así como todas las propiamente públicas. A este respecto cabe mencionar que la carretera del mercado de la Diputación Provincial de Salamanca fue construida sobre terrenos adquiridos por el ente provincial con motivo de la Feria Universal Ganadera de 1972, por lo que en la actualidad, pese a constituir una dotación urbanística pública existente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 107.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al haber sido adquirida con carácter oneroso, debe asignársele aprovechamiento a la superficie de la misma así obtenida. Por ello, a la superficie total del tramo de la carretera incluido en

el ámbito de “Las Malotas” se ha deducido la ocupada en su día por el antiguo camino del Montalvo, obtenida de la cartografía de la época, sobre el cual se construyó parcialmente la carretera, añadiendo el resultado de la diferencia a las superficies de suelo con uso privado a efectos de la aplicación de la densidad bruta de edificación. No obstante, los datos sobre propiedades y superficies aportadas son indicativos, siendo vinculantes los que determine el correspondiente Proyecto de Reparcelación del sector.

PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIG/PARC	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
1	4/16	ÁREA LOGÍSTICA OESTE, S.L.	403.859
2	4/16	DIPUTACIÓN DE SALAMANCA	1.545
3	4/16	DIPUTACIÓN DE SALAMANCA	3.021
4	4/01	DIPUTACIÓN DE SALAMANCA	3.182
5	4/17	DIPUTACIÓN DE SALAMANCA	14.585
6	4/18	ÁREA LOGÍSTICA OESTE, S.L.	386
7	4/22	ÁREA LOGÍSTICA OESTE, S.L.	81.532
8	4/23	ÁREA LOGÍSTICA OESTE, S.L.	24.950
9	4/24	ÁREA LOGÍSTICA OESTE, S.L.	24.702
<b>TOTAL ZONAS DE USO PRIVADO .....</b>			<b>557.762</b>
CARRETERA DEL MERCADO (TERRENOS ADQUIRIDOS POR DIPUTACIÓN) .....			8.534
<b>TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTO .....</b>			<b>566.296</b>
ANTIGUO CAMINO DE MONTALVO .....			2.698
ACTUAL CAMINO DE MONTALVO .....			1.279
ACTUAL CAMINO DE MONTALVO DE JULIÁN .....			700
<b>TOTAL ZONAS SIN APROVECHAMIENTO .....</b>			<b>4.677</b>
<b>TOTAL SECTOR NETO .....</b>			<b>570.973</b>
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES .....			182.300
<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR .....</b>			<b>753.273</b>

## **Capítulo III.6.- Afecciones legales y determinaciones del planeamiento**

### **III.6.1.- 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.
- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Ley estatal 8/2007, de suelo.

Igualmente le serán de aplicación las disposiciones legales en materia medioambiental que se indican a continuación:

- 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.

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental.

Con respecto a la protección del patrimonio cultural regirán las siguientes disposiciones legales:

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 8/2004, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002, de 11 de julio.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Por la afección del Plan Parcial a carreteras autonómicas y estatales le serán de aplicación las siguientes disposiciones legales:

- Ley 2/1990, de 16 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Así mismo le serán de aplicación las siguientes disposiciones legales:

- 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.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

### III.6.2.- Planeamiento jerárquico superior

La “Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca” constituye el planeamiento jerárquico superior del presente Plan Parcial. No obstante, al haberse aprobado inicialmente la “Modificación nº 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión-Adaptación de 2004”, redactado por la Oficina del Plan General del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca a fin de liberar los terrenos necesarios, clasificados en el PGOU como suelo rústico con protección de infraestructuras, para el desarrollo del Puerto Seco de Salamanca, las modificaciones introducidas que afectan a “Las Malotas” pasarán a ser inmediatamente vinculantes con la aprobación definitiva de la expresada Modificación nº 1.

En particular, el aumento de superficie del Sistema General de Equipamiento destinado a Puerto Seco introducido en el documento expresado da lugar a un incremento de la asignación de Sistemas Generales exteriores adscritos a “Las Malotas”, así como a un aumento de la densidad máxima de edificación neta, aunque se mantiene la edificabilidad bruta, pero afectando a una superficie mayor.

Los nuevos Sistemas Generales exteriores adscritos a "Las Malotas" son los siguientes:

SG-ET-1	9,59 Ha
SG-ET-5	5,67 Ha
SG-ET-6	2,97 Ha
<b>TOTAL</b>	<b>18,23 Ha</b>

A la entrada en vigor de la citada Modificación nº 1, las determinaciones establecidas en el planeamiento general para el sector urbanizable delimitado industrial "Las Malotas" serán las contenidas en la ficha referente del artículo 9.1.1 modificado, "Fichas para el suelo urbanizable", que se reproduce a continuación:

<b>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "LAS MALOTAS"</b>		
<b>DATOS INFORMATIVOS</b>	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo Urbanizable Delimitado
	<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>	74,87 ha
	<b>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR</b>	56,64 ha
	<b>INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN</b>	Plan Parcial
	<b>INSTRUMENTO DE GESTIÓN</b>	Proyecto de Actuación
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	<b>USO PREDOMINANTE</b>	Industrial
	<b>USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS</b>	<u>Usos Compatibles:</u> Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II. <u>Usos prohibidos:</u> Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.
	<b>DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN</b>	0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)</b>	239.584 m <sup>2</sup> /0,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)</b>	-
	<b>DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)</b>	-
	<b>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO</b>	20 %
	<b>ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA</b>	-
	<b>ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)</b>	-
	<b>PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	<b>SISTEMAS GENERALES</b>	SG-ET-1-5-6:18,23 ha.
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS</b>	<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada y adosada
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	3 plantas y 10,50 mts.
	<b>DIRECTRICES DE ORDENACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se establecerá una franja de protección de al menos 10 m. en relación con los sectores residenciales existentes.</li> </ul>
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)</b>		

Salamanca, marzo de 2009

LA PROPIEDAD

EL INGENIERO DE CAMINOS

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ledesma", enclosed within a hand-drawn oval. A horizontal line is drawn across the signature.

Fdo: Juan María López Álvarez  
GRUPO LOGÍSTICO OESTE, S.L.

Fdo. Francisco Ledesma García

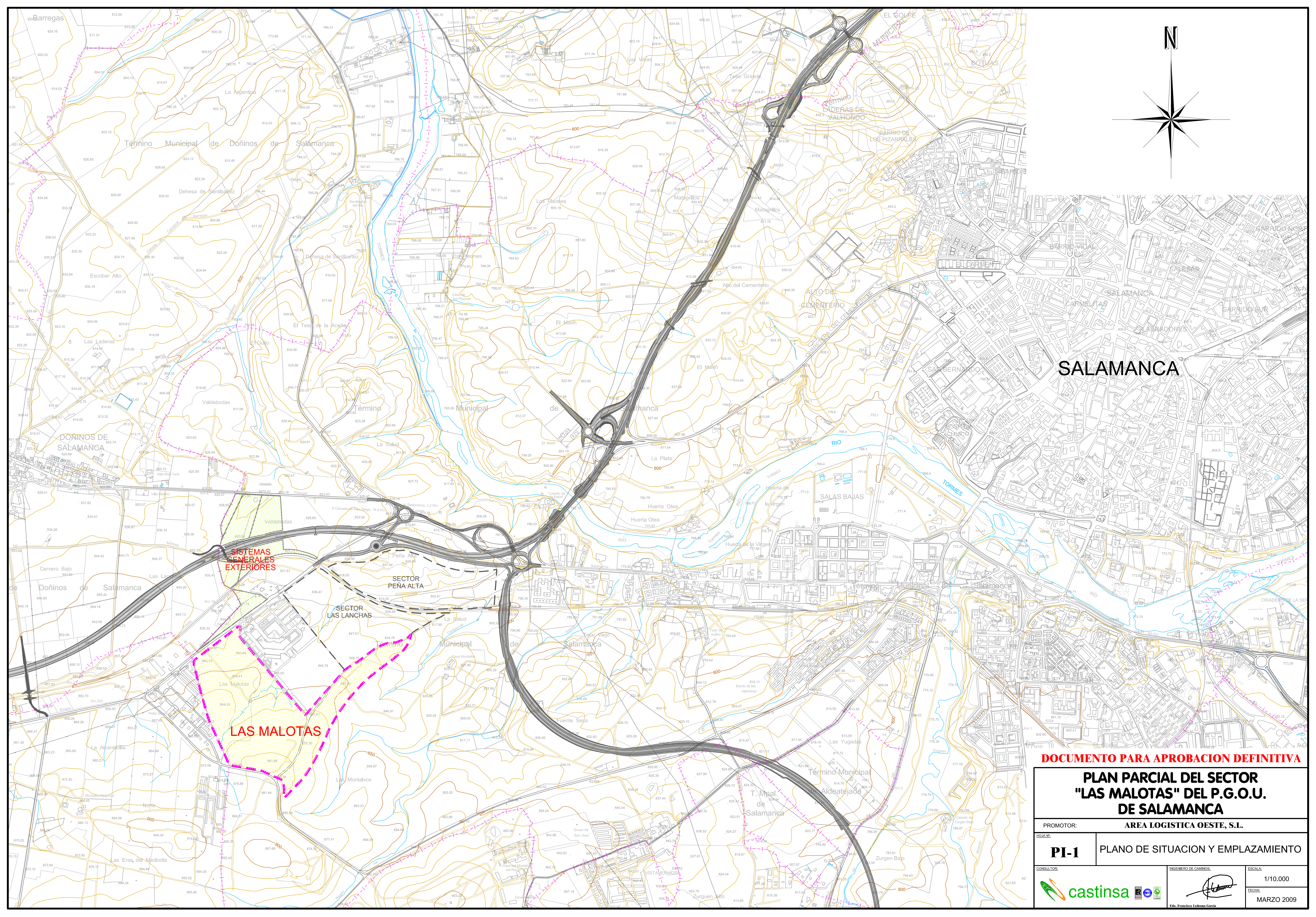
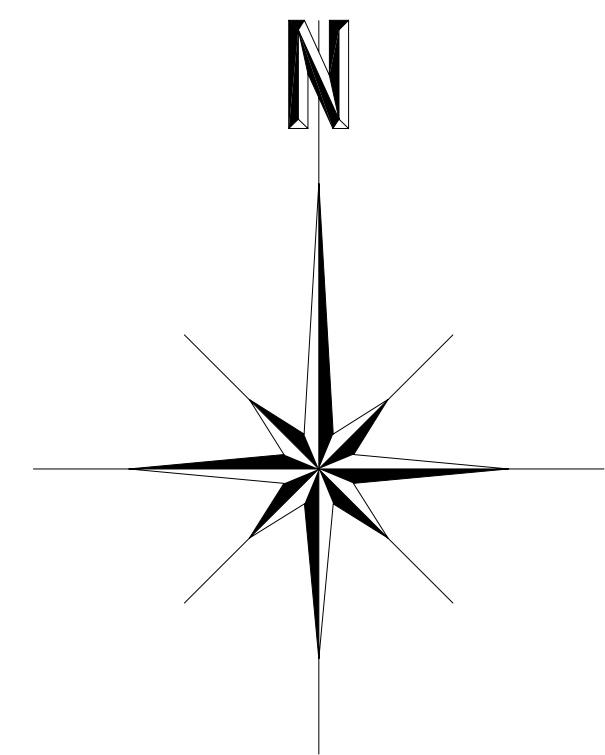


## **DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN**

## **DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN**

### **ÍNDICE**

- PI-1.- Plano de situación y emplazamiento
- PI-2.- Planeamiento jerárquico superior
  - PI-2.1.- Plano de clasificación del suelo
  - PI-2.2.- Sistemas generales exteriores adscritos
- PI-3.- Plano topográfico y estado actual
- PI-4.- Información catastral
  - PI-4.1.- Parcelario del Catastro
  - PI-4.2.- Estructura de la propiedad
- PI-5.- Delimitación del sector
  - PI-5.1.- Planta general
  - PI-5.2.- Zonas 1 y 2
  - PI-5.3.- Zonas 3 y 4
  - PI-5.4.- Zonas 5 y 6



**SALAMANCA**

**SISTEMAS  
GENERALES  
EXTERIORES**

**SECTOR  
PEÑA ALTA**

**SECTOR  
LAS LANCHAS**


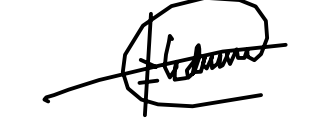
**LAS MALOTAS**

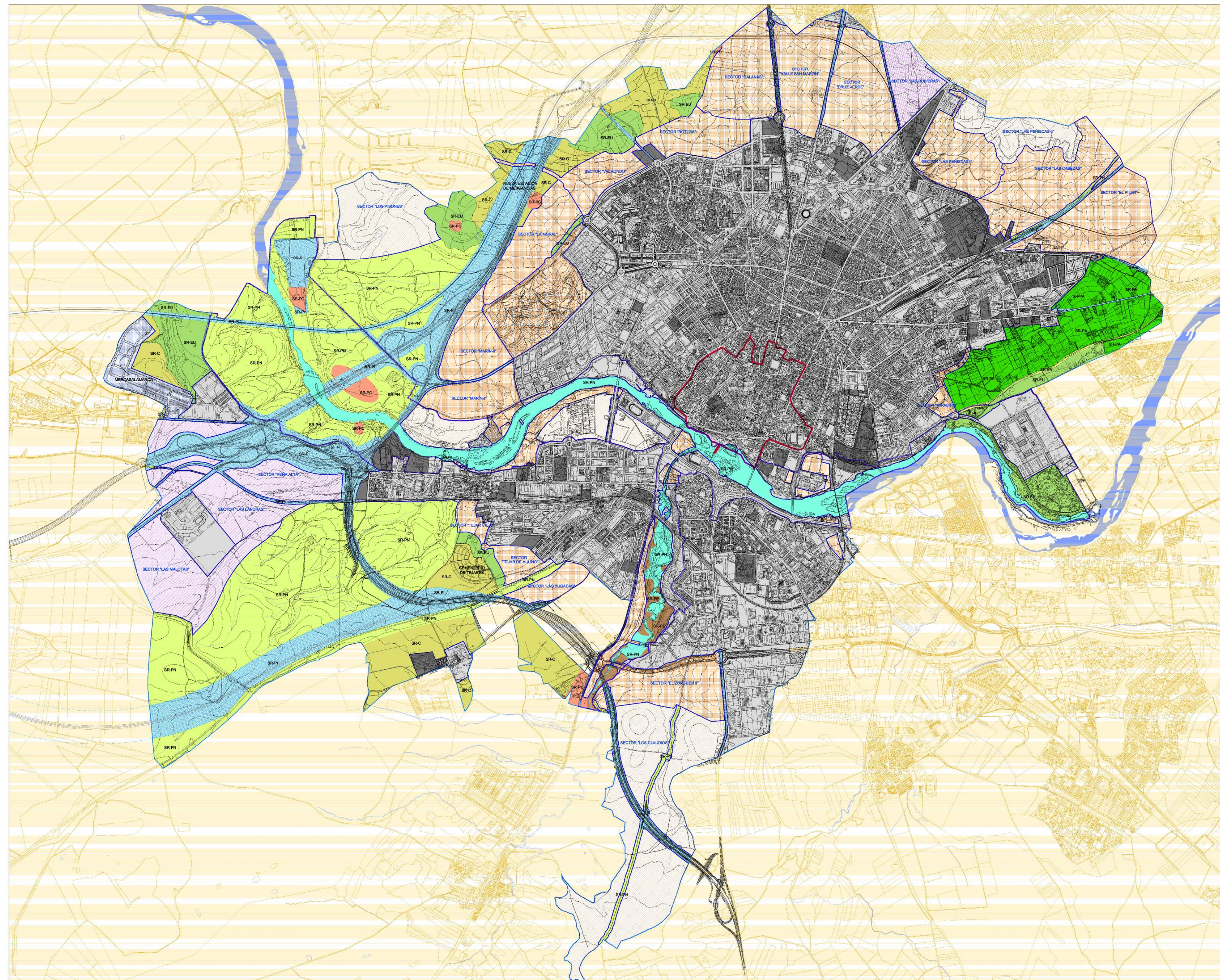
**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HOJA N.º: **PI-1** PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

CONSULTOR:	INGENIERO DE CAMINOS:	ESCALA:
		1/10.000
FECHA:		MARZO 2009
Fdo. Francisco Ledoan García		



Plano: 1-03

Excmo. Ayuntamiento de Salamanca  
Oficina de Plan Urbana

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA**  
REVISION-ADAPTACION 2004  
APROBACION DEFINITIVA

Documento: Ordenación General  
Plano: Clasificación del Suelo  
Escala: 1:10.000  
Enero 2007

SU-C Suelo Urbano Consolidado:	1.474,16 Ha
SU-NC Suelo Urbano No Consolidado:	119,18 Ha
SUR-D Suelo Urbanizable Delineado Residencial:	633,34 Ha
SUR-D Suelo Urbanizable Delineado Industrial:	103,85 Ha
SUR-D Suelo Urbanizable Delineado Terciario:	25,44 Ha
SUR-N Suelo Urbanizable No Delineado Residencial:	279,98 Ha
SR-C Suelo Rústico Común:	142,80 Ha
SR-C Suelo Rústico de Entorno Urbano:	108,90 Ha
SR-PI Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:	308,20 Ha
SR-PI Suelo Rústico con Protección Natural:	624,90 Ha
SR-PA Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:	102,24 Ha
SR-PC Suelo Rústico con Protección Cultural:	15,26 Ha
SR-PE Suelo Rústico con Protección Especial:	12,25 Ha

..... Delimitación del Plan Especial de Protección de las Riberas del Tago: 593,18 Ha  
 - - - - - Delimitación del Plan Especial de Protección del C.H.: 86,23 Ha  
 - - - - - Delimitación de Suelo municipal: 3.998,04 Ha

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

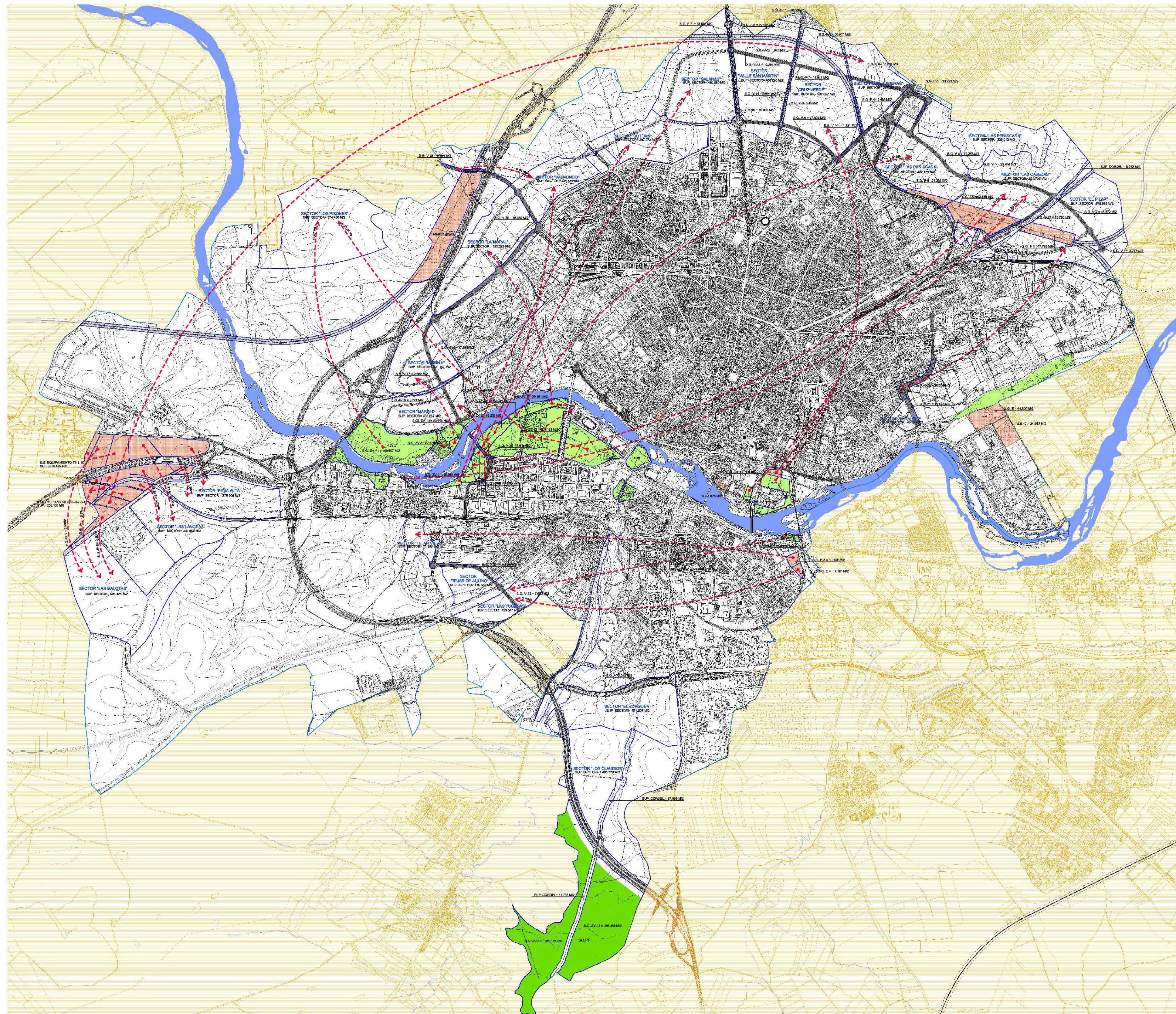
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HOJA Nº: **PI-2.1** PLANEAMIENTO JERARQUICO SUPERIOR  
PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1/20.000  
FECHA: MARZO 2009

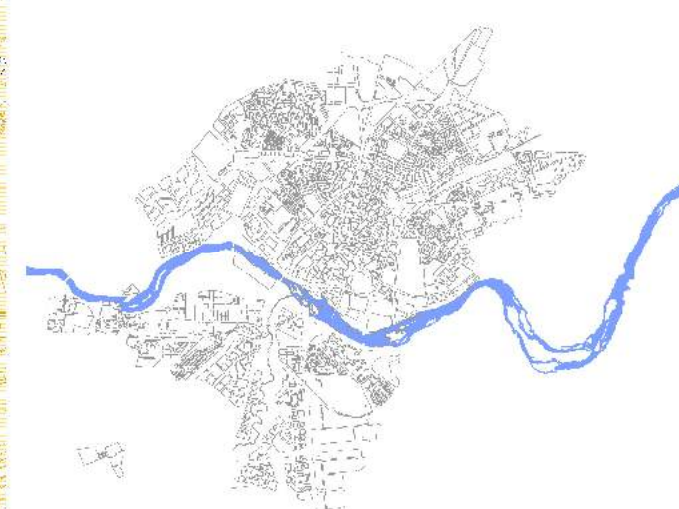
Fdo. Francisco Ledoana García



Plano: 3-80004  
 8-00 (Aprobación Definitiva) Zona: Aprobación de Salamanca  
 Urban de Salamanca

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE  
**SALAMANCA**  
 MODIFICACION Nº 1 (PUERTO RICO)

Documento: Ordenación General  
 Plano: Sistemas Generales Projectados  
 Escala: 1:10.000  
 Julio 2007



**SISTEMAS GENERALES INTERIORES**

Denominación	Superficie	Sector
SG I-1	0,50 Ha.	E. Finca
SG I-2	1,00 Ha.	E. Finca
SG I-3	2,27 Ha.	Las Cabezas
SG I-4	1,20 Ha.	Las Cabezas
SG I-5	2,70 Ha.	Las Flores
SG I-6	1,20 Ha.	Las Flores
SG I-7	1,80 Ha.	Las Flores
SG I-8	1,10 Ha.	Cruz Verde
SG I-9	0,10 Ha.	Cruz Verde
SG I-10	0,10 Ha.	Cruz Verde
SG I-11	0,20 Ha.	Valle San Martín
SG I-12	0,10 Ha.	Valle San Martín
SG I-13	1,00 Ha.	Valle San Martín
SG I-14	0,27 Ha.	Valle San Martín
SG I-15	1,00 Ha.	Valle San Martín
SG I-16	1,54 Ha.	Vañero
SG I-17	0,20 Ha.	María I
SG I-18	1,70 Ha.	María I
SG I-19	0,20 Ha.	María I
SG I-20	1,50 Ha.	María I
SG I-21	1,17 Ha.	María I
SG I-22	1,94 Ha.	Torre de Añinos
SG I-23	0,70 Ha.	Las Vigueras

**AVE**

Denominación	Superficie	Sector
SG A-1	2,70 Ha.	E. Finca
SG A-2	8,40 Ha.	Las Cabezas
SG A-3	2,10 Ha.	Las Flores
SG A-4	0,20 Ha.	Cruz Verde
SG A-5	2,10 Ha.	Cruz Verde
SG A-6	2,20 Ha.	Valle San Martín
SG A-7	1,20 Ha.	Galera

**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES**

**Finca**

Denominación	Superficie	Sector
SG E-1	0,30 Ha.	Las Vigueras
SG E-2	0,02 Ha.	Cruz Verde
SG E-3	1,01 Ha.	Topo Viejo
SG E-4	0,72 Ha.	Las Vigueras
SG E-5	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-6	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-7	2,90 Ha.	Las Vigueras
SG E-8	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-9	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-10	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-11	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-12	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-13	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-14	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-15	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-16	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-17	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-18	0,01 Ha.	Las Vigueras
SG E-19	7,10 Ha.	Pedra Alta
SG E-20	1,00 Ha.	Pedra Alta

**Zona Nueva**

Denominación	Superficie	Sector
SG ZV-1	2,70 Ha.	María I
SG ZV-2	3,71 Ha.	La Merced
SG ZV-3	1,70 Ha.	Vañero
SG ZV-4	1,90 Ha.	Topo Viejo
SG ZV-5	0,20 Ha.	Galera
SG ZV-6	2,12 Ha.	Cruz Verde
SG ZV-7	1,20 Ha.	Las Vigueras
SG ZV-8	0,23 Ha.	Las Cabezas
SG ZV-9	1,20 Ha.	Las Cabezas
SG ZV-10	0,50 Ha.	Las Vigueras
SG ZV-11	0,20 Ha.	Las Flores
SG ZV-12	30,31 Ha.	Las Flores
SG ZV-13	0,10 Ha.	Las Flores

**Vieno**

Denominación	Superficie	Sector
SG V-1	2,20 Ha.	E. Finca
SG V-2	0,70 Ha.	María I
SG V-3	0,00 Ha.	Vañero

- Sistema General de Equipamiento
- Sistema General de Equipamiento. Transporte
- Sistema General de Vías Públicas
- Trazado AVE
- Sistema General de Espacios Libres Públicos, Parque Supralocal
- Sistema General de Espacios Libres Públicos, Parque Forestal
- Propuesta Ferroviaria Línea Astorga-Plasencia

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
 "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
 DE SALAMANCA**

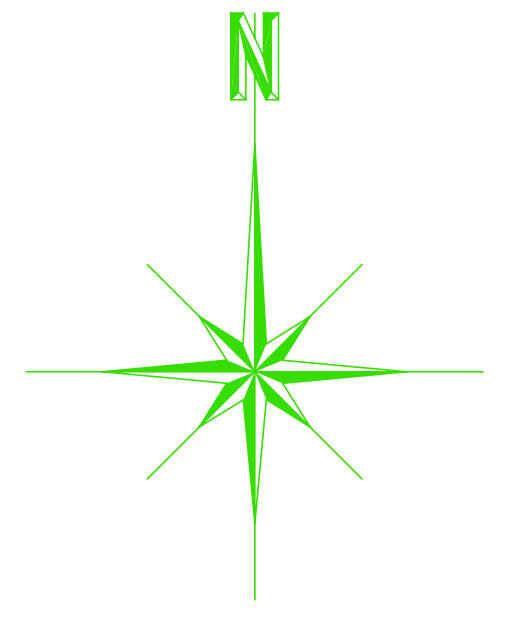
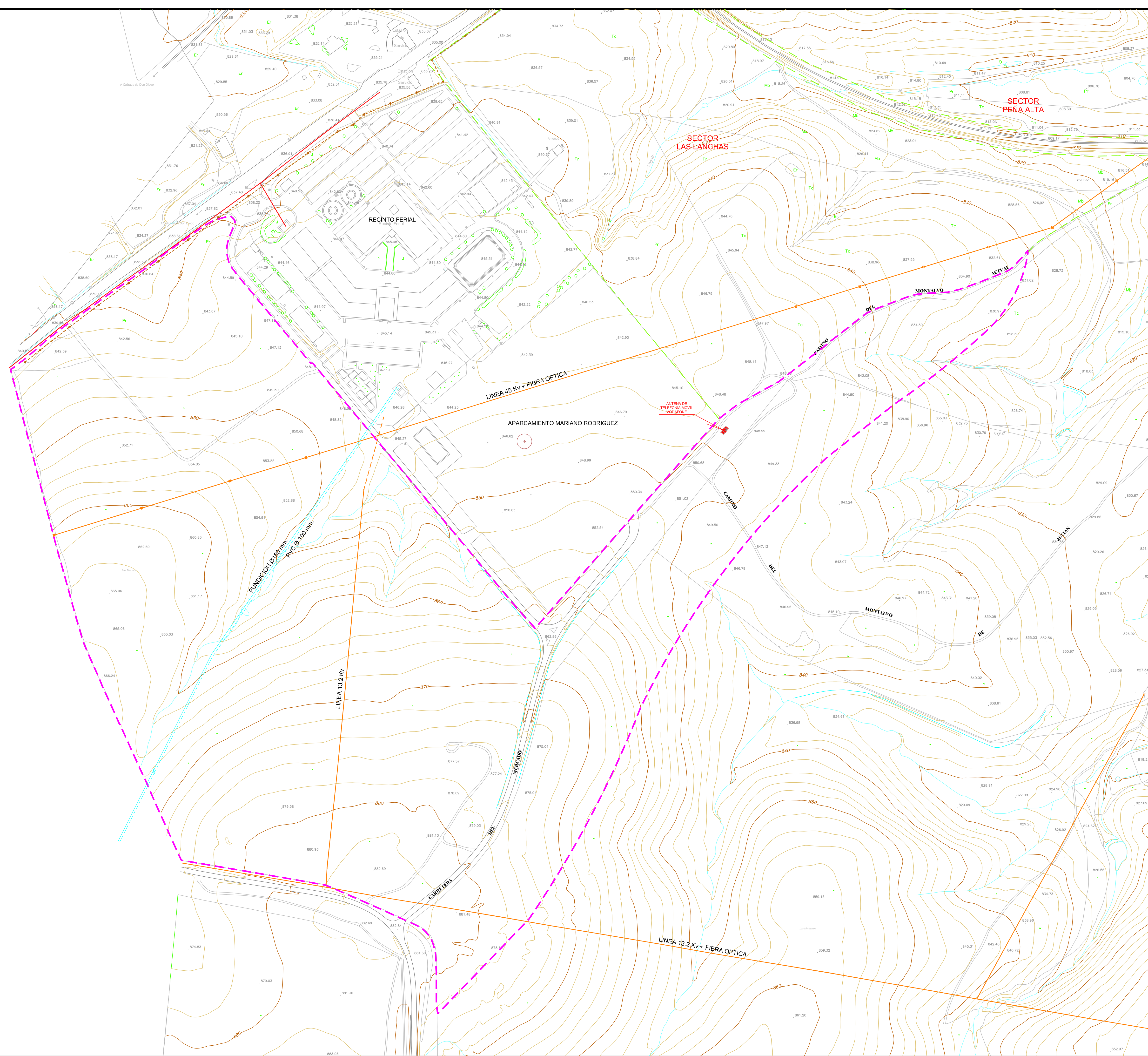
PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

H.O.A. Nº: **PI-2.2** PLANEAMIENTO JERARQUICO SUPERIOR  
 SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS

INGENIERO DE CALIFICACION: ESCALA: 1/20.000

FECHA: MARZO 2009

Fdo. Francisco Kodoma Garcia

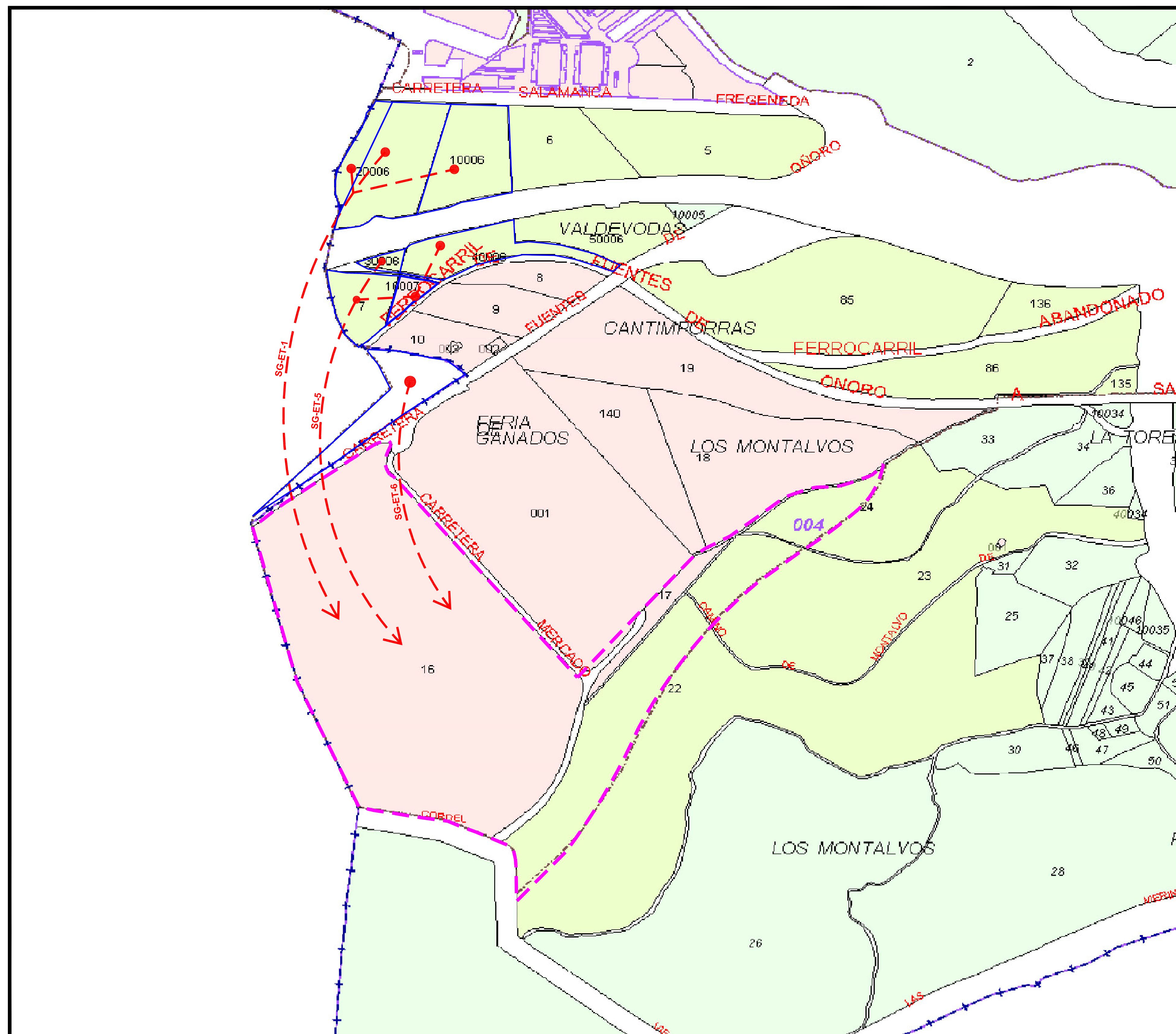
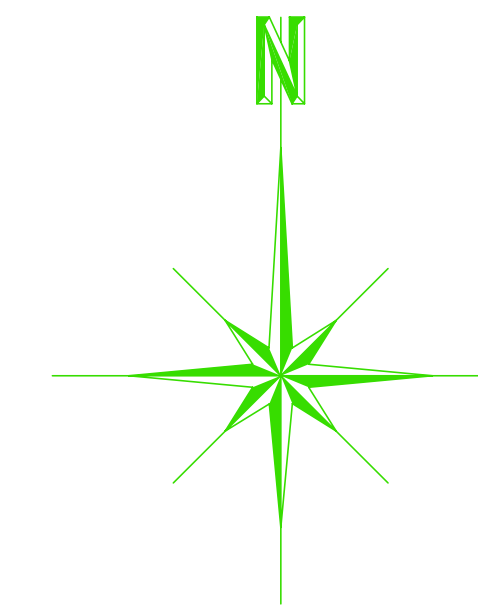


**LEYENDA:**

- LINEA ALTA TENSION AEREA EXISTENTE
- - - LINEA SUBTERRANEA DE ALTA TENSION EXISTENTE
- CANALIZACION DE TELEFONIA EXISTENTE
- - - COLECTOR DE AGUAS RESIDUALES EXISTENTE
- IMPULSION DE AGUA POTABLE EXISTENTE
- - - CONDUCCION DE RETORNO DE AGUA POTABLE EXISTENTE

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA</b>	
PROMOTOR: <b>AREA LOGISTICA OESTE, S.L.</b>	
<b>PI-3</b>	PLANO TOPOGRAFICO Y ESTADO ACTUAL
CONSULTOR: <b>castinsa</b>	INGENIERO DE CAMINOS: 
ESCALA: 1/2.500	FECHA: MARZO 2009



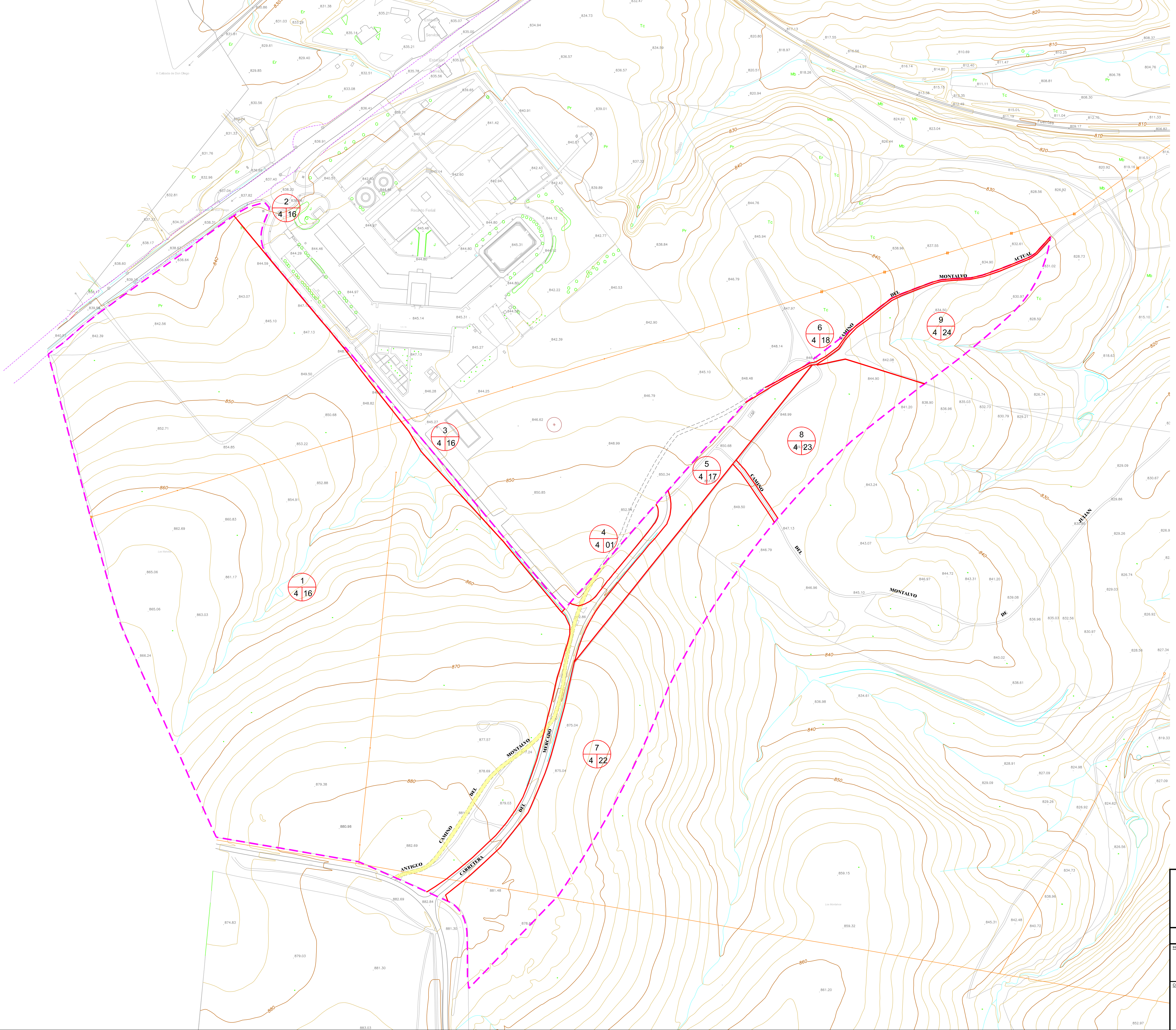
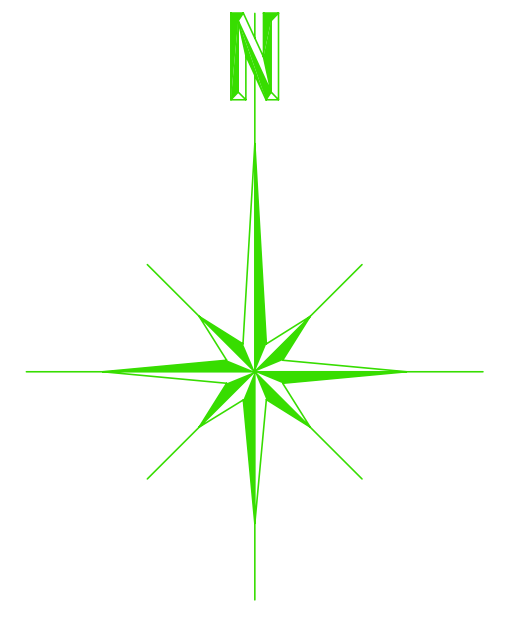
**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

PROMOTOR: AREA LOGISTICA OESTE, S.L.

HOJA: **PI-4.1** INFORMACION CATASTRAL  
PARCELARIO CATASTRAL

CONSULTOR:	INGENIERO DE CAMINOS:	ESCALA:
		1/5.000
	Fdo. Francisco Ledesma Garcia	FECHA: MARZO 2009



PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIGONO / PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
1	4 / 16	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	403,859
2	4 / 16	DIPUTACION DE SALAMANCA	1,545
3	4 / 16	DIPUTACION DE SALAMANCA	3,021
4	4 / 01	DIPUTACION DE SALAMANCA	3,182
5	4 / 17	DIPUTACION DE SALAMANCA	14,585
6	4 / 18	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	386
7	4 / 22	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	81,532
8	4 / 23	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	24,950
9	4 / 24	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	24,702
<b>TOTAL ZONAS DE USO PRIVADO</b>			<b>557,762</b>
CARRERA DEL MERCADO (terrenos adquiridos por la Diputación)			8,534
<b>TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTO</b>			<b>566,296</b>
ANTIGUO CAMINO DEL MONTALVO			2,698
CAMINO DEL MONTALVO ACTUAL			1,279
CAMINO DEL MONTALVO DE JULIAN			700
<b>TOTAL ZONAS PÚBLICAS SIN APROVECHAMIENTO</b>			<b>4,677</b>
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			<b>570,973</b>
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES (SG-ET-1, SG-ET-5 Y SG-ET-6)			182,300
<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>			<b>753,273</b>

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

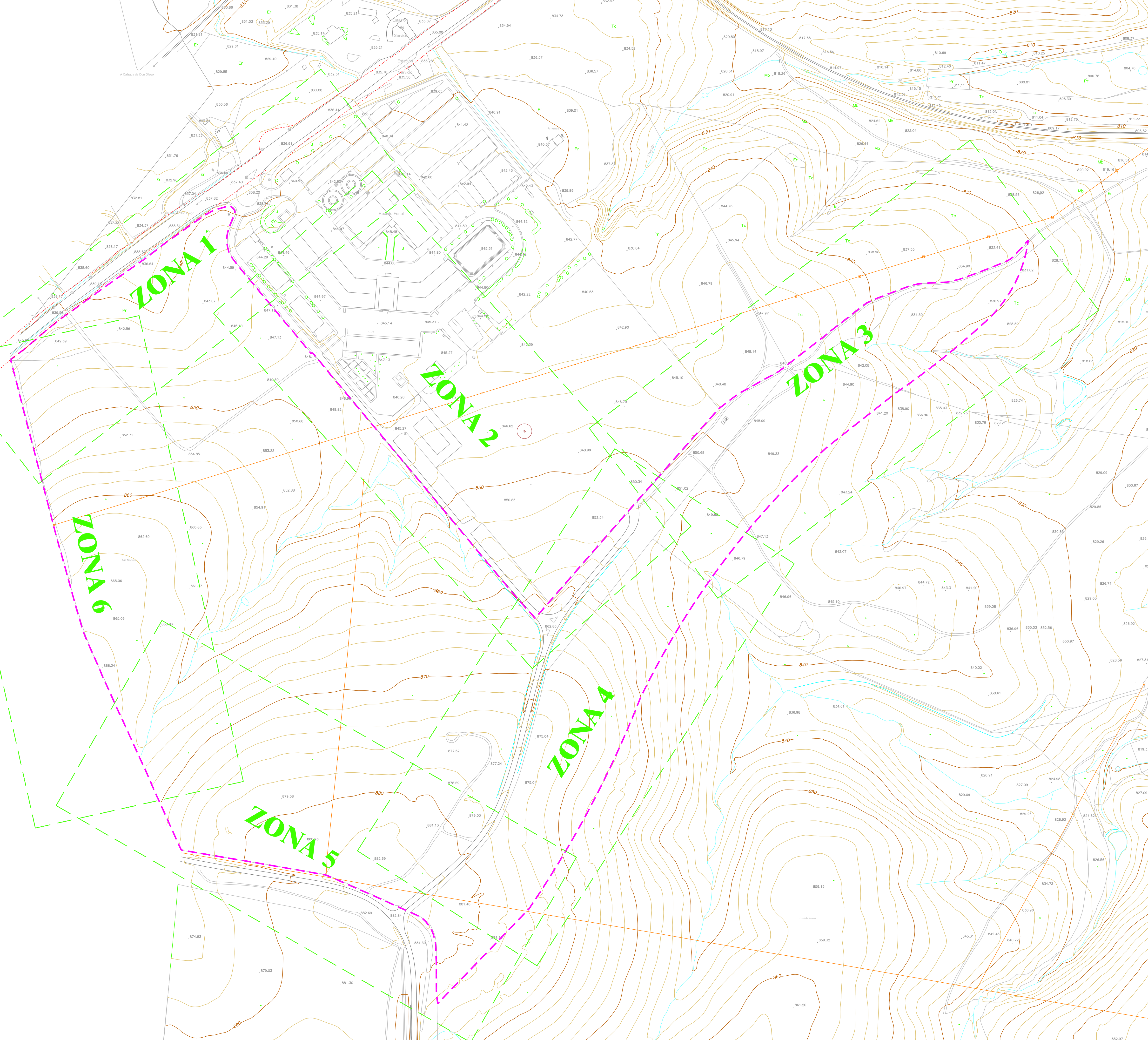
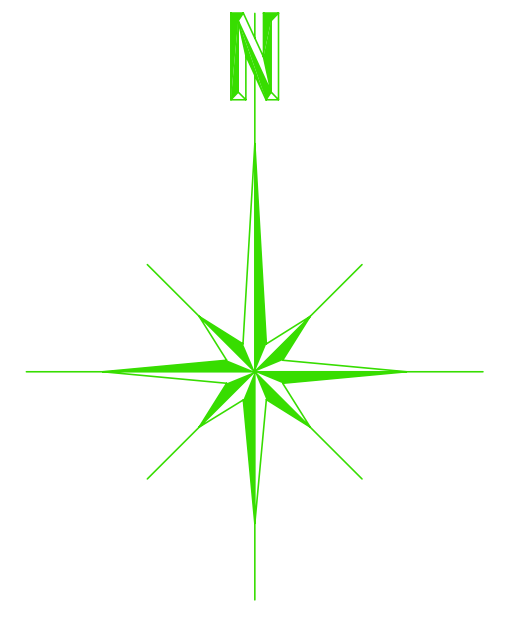
Hoja Nº: **PI-4.2** INFORMACION CATASTRAL ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1/2.500

FECHA: **MARZO 2009**

Fdo. Francisco Ledesma Garcia





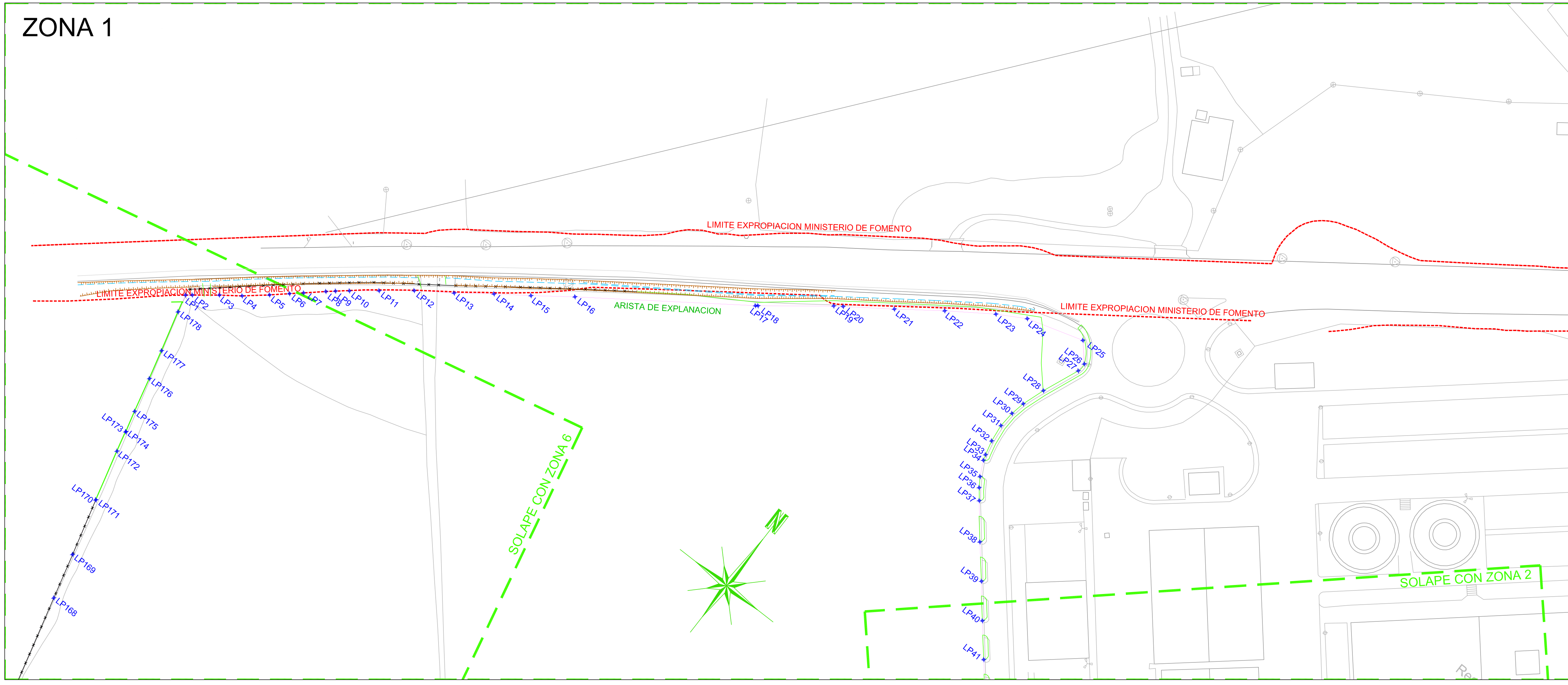
**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA</b>		
PROMOTOR:	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	
HOJA Nº:	<b>PI-5.1</b>	
CONSULTOR:	DELIMITACION DEL SECTOR PLANTA GENERAL	INGENIERO DE CAMINOS: 
ESCALA:		1/2.500
FECHA:		MARZO 2009

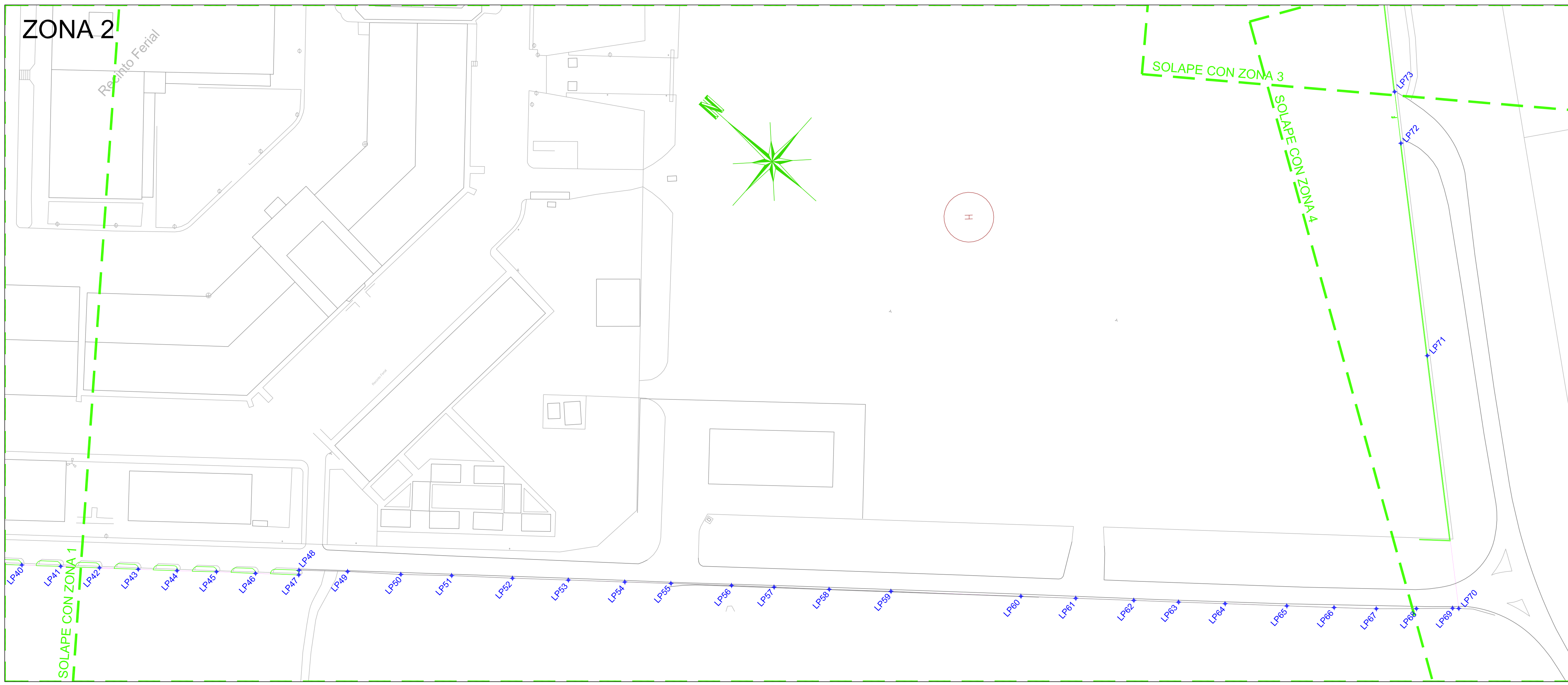


Fdo. Francisco Ledesma Garcia

# ZONA 1



# ZONA 2



PUNTO	Coord. X	Coord. Y
LP1	270090,267	4536944,367
LP2	270092,433	4536946,104
LP3	270101,189	4536952,919
LP4	270108,766	4536958,388
LP5	270117,354	4536965,608
LP6	270123,500	4536971,077
LP7	270127,878	4536974,863
LP8	270134,698	4536980,921
LP9	270137,718	4536983,481
LP10	270142,170	4536987,077
LP11	270151,718	4536994,620
LP12	270163,025	4537003,509
LP13	270176,548	4537012,803
LP14	270189,653	4537022,570
LP15	270202,030	4537031,311
LP16	270216,548	4537042,035
LP17	270277,077	4537084,690
LP18	270277,939	4537085,283
LP19	270302,454	4537104,350
LP20	270305,628	4537106,567
LP21	270322,834	4537118,634
LP22	270339,544	4537130,782
LP23	270356,923	4537142,611
LP24	270368,205	4537149,055
LP25	270391,644	4537156,060
LP26	270398,052	4537148,804
LP27	270397,831	4537145,058
LP28	270391,566	4537129,856
LP29	270388,391	4537120,527
LP30	270387,159	4537114,579
LP31	270386,681	4537107,853
LP32	270387,548	4537100,577
LP33	270389,026	4537094,577
LP34	270389,745	4537092,220
LP35	270392,763	4537086,106
LP36	270395,290	4537082,297
LP37	270398,589	4537078,123
LP38	270409,205	4537064,931
LP39	270419,643	4537052,640
LP40	270429,897	4537040,092
LP41	270440,141	4537027,881
LP42	270450,273	4537015,636
LP43	270460,444	4537003,438
LP44	270470,618	4536991,190
LP45	270481,112	4536978,873
LP46	270491,283	4536966,498
LP47	270502,636	4536952,887
LP48	270504,178	4536954,094
LP49	270517,073	4536938,896
LP50	270530,738	4536921,858
LP51	270544,291	4536906,034
LP52	270560,133	4536886,751
LP53	270574,851	4536869,205
LP54	270589,709	4536851,450
LP55	270601,912	4536836,966
LP56	270617,850	4536817,927
LP57	270629,002	4536804,493
LP58	270643,396	4536787,061
LP59	270659,699	4536767,669
LP60	270693,756	4536726,674
LP61	270708,134	4536709,377
LP62	270723,384	4536691,091
LP63	270735,092	4536676,957
LP64	270747,358	4536662,311
LP65	270763,568	4536642,881
LP66	270776,013	4536628,002
LP67	270787,196	4536614,782
LP68	270798,203	4536602,561
LP69	270808,227	4536591,655
LP70	270809,835	4536589,713
LP71	270878,418	4536668,503
LP72	270936,049	4536734,713
LP73	270950,020	4536750,692

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

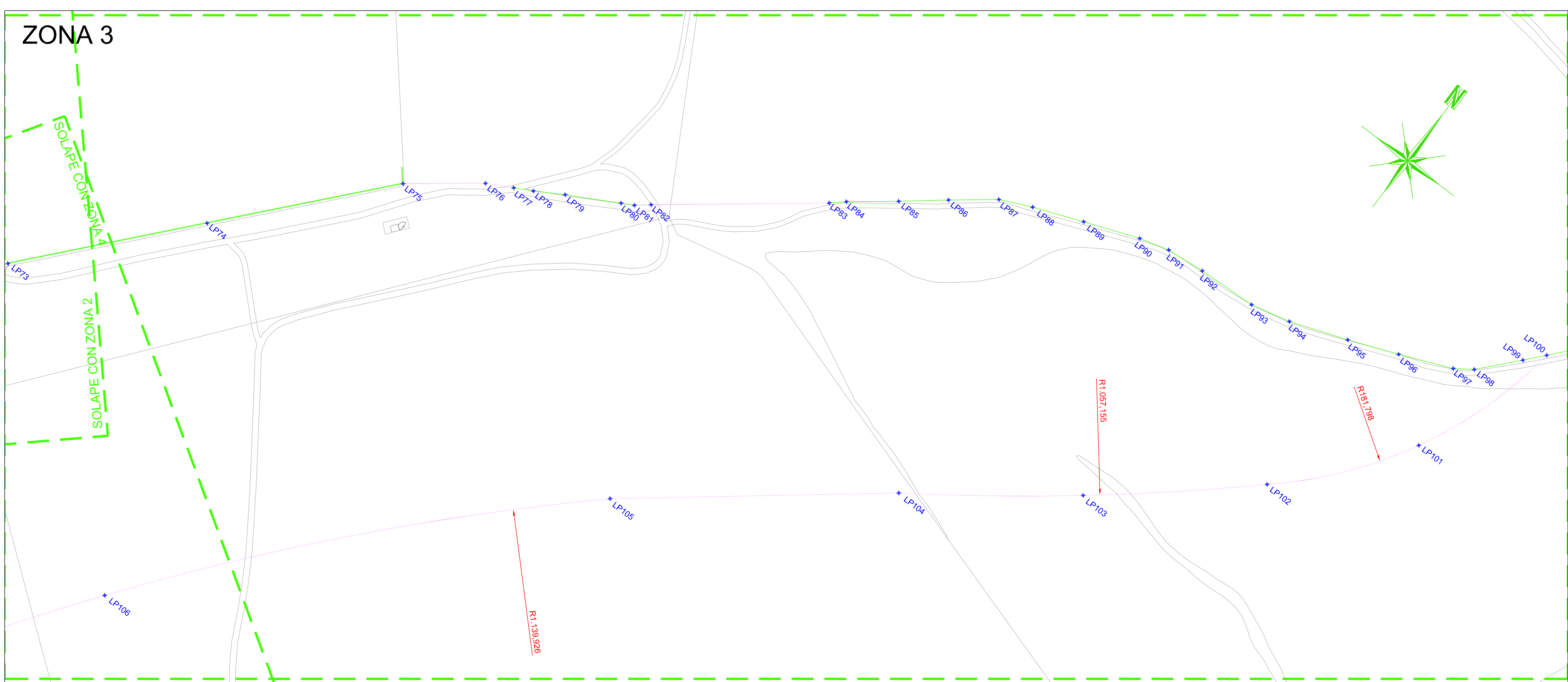
PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HOJA: **PI-5.2** DELIMITACION DEL SECTOR ZONAS 1 Y 2

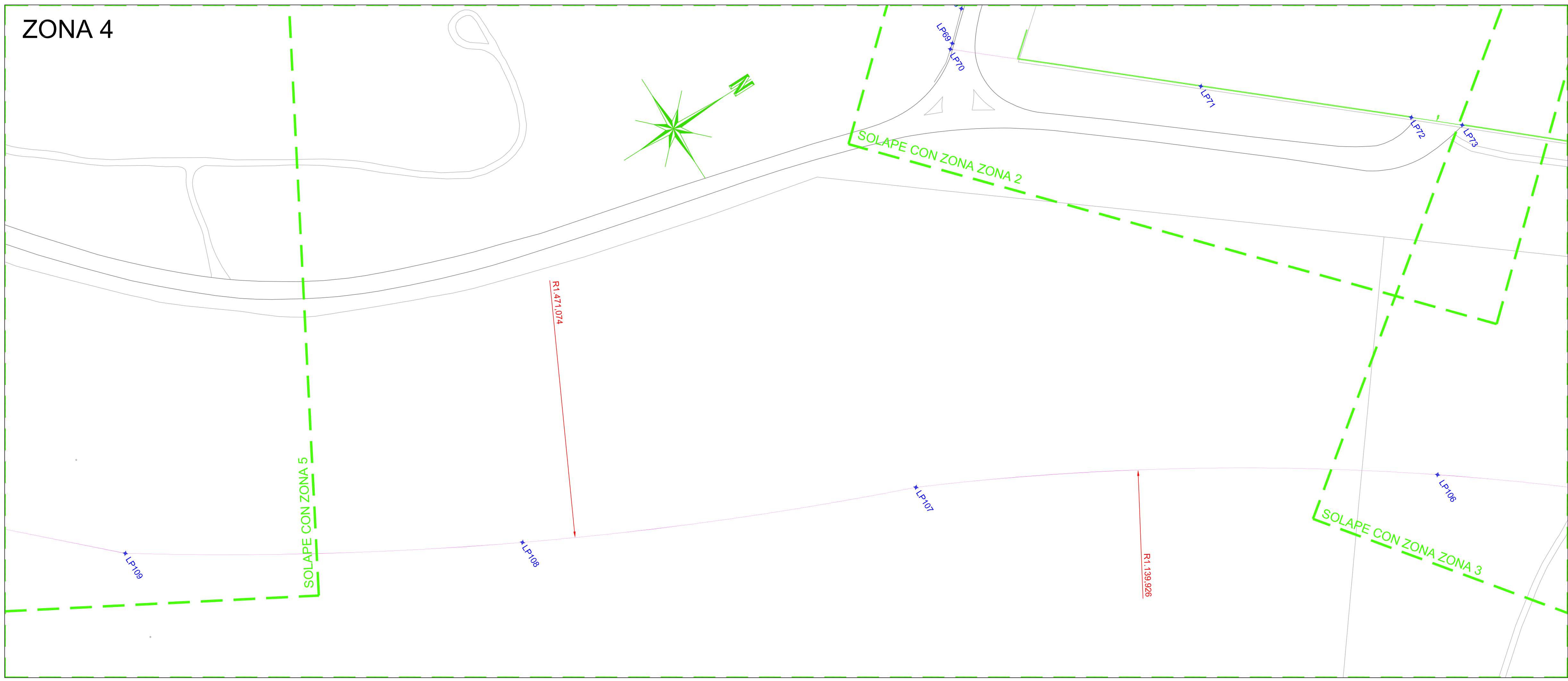
CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1/1.000

FECHA: **MARZO 2009**

Fdo. Francisco Ledoqui Garcia



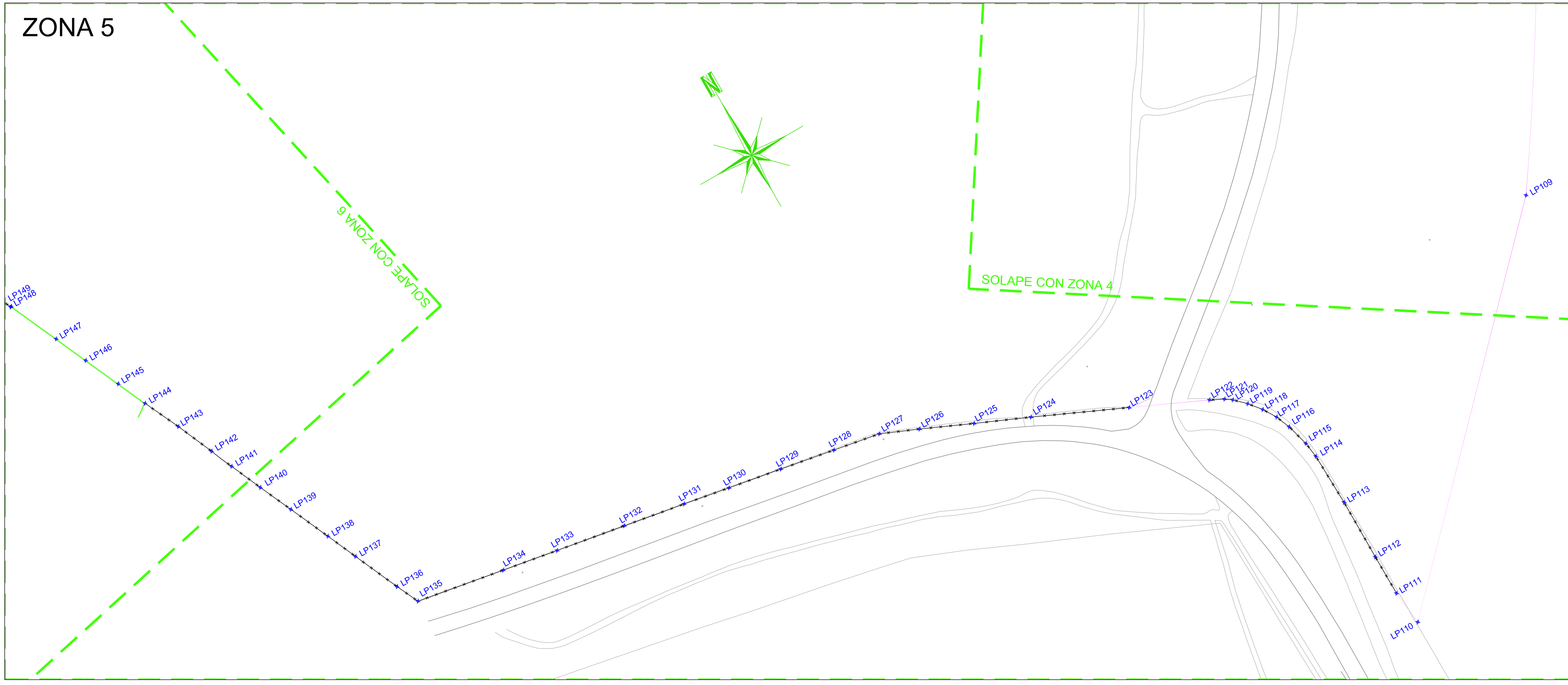
PUNTO	Coord. X	Coord. Y
LP73	270950,020	4536750,692
LP74	271006,291	4536814,401
LP75	271061,694	4536876,990
LP76	271089,122	4536897,922
LP77	271099,671	4536903,547
LP78	271107,056	4536907,455
LP79	271118,584	4536914,243
LP80	271139,371	4536925,528
LP81	271144,370	4536928,210
LP82	271149,800	4536932,590
LP83	271208,756	4536978,102
LP84	271214,159	4536982,888
LP85	271231,524	4536996,226
LP86	271247,816	4537009,204
LP87	271264,502	4537022,074
LP88	271277,717	4537028,074
LP89	271298,425	4537036,075
LP90	271321,351	4537044,663
LP91	271333,919	4537048,133
LP92	271350,368	4537049,606
LP93	271375,323	4537050,751
LP94	271392,180	4537054,704
LP95	271416,289	4537063,311
LP96	271436,920	4537071,333
LP97	271458,733	4537080,369
LP98	271465,988	4537085,380
LP99	271479,857	4537100,724
LP100	271486,574	4537108,380
LP101	271466,621	4537046,019
LP102	271425,871	4536994,772
LP103	271367,245	4536944,662
LP104	271305,123	4536898,959
LP105	271210,225	4536824,198
LP106	271065,995	4536664,400
LP107	270954,377	4536480,338
LP108	270886,004	4536331,351
LP109	270801,479	4536190,897



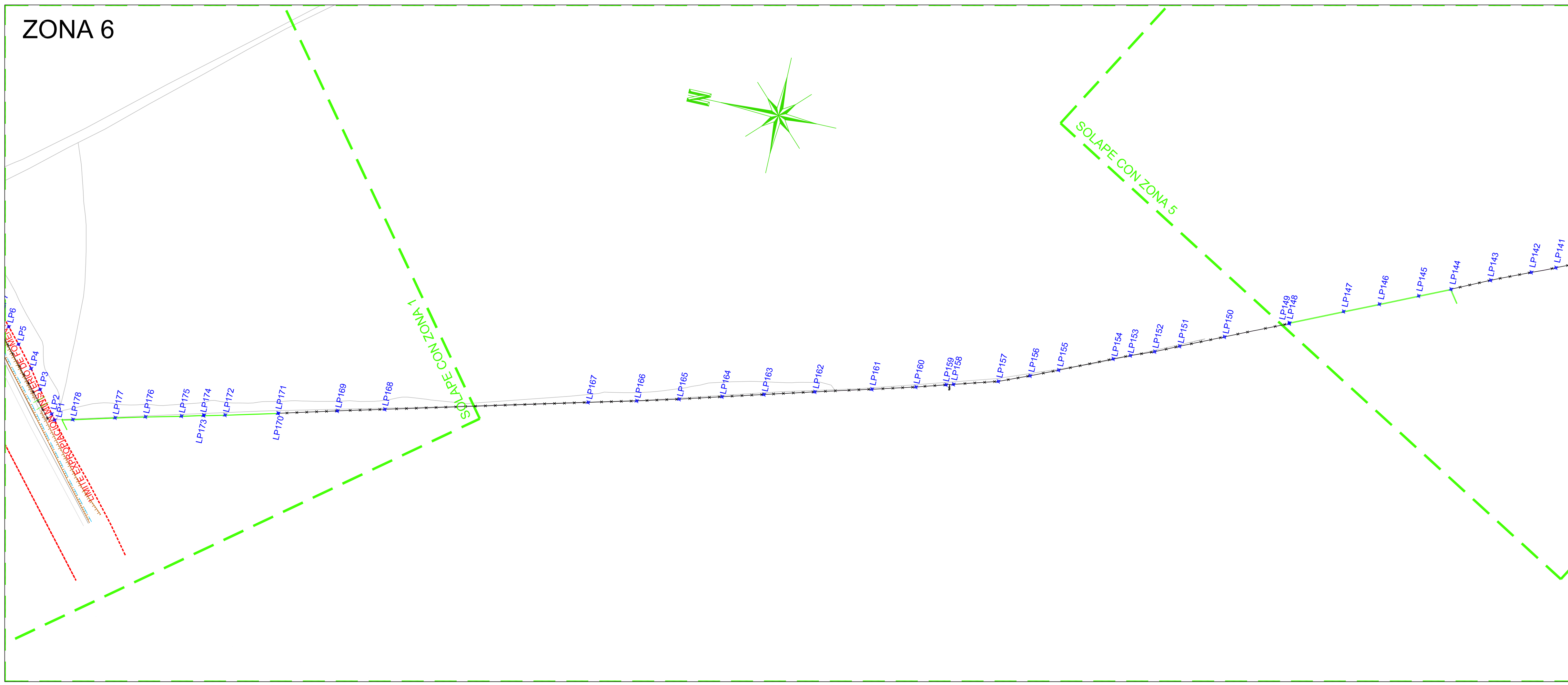
**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA</b>	
PROMOTOR:	<b>AREA LOGISTICA OESTE, S.L.</b>
HOJA/Nº:	<b>DELIMITACION DEL SECTOR ZONAS 3 Y 4</b>
CONSULTOR:	 
INGENIERO DE CAMINOS:	 <small>Fdo. Francisco Ledoño García</small>
ESCALA:	1/1.000
FECHA:	MARZO 2009

ZONA 5



ZONA 6



PUNTO	Coord. X	Coord. Y
LP109	270801,479	4536190,897
LP110	270676,171	4536060,939
LP111	270674,458	4536075,522
LP112	270674,307	4536092,823
LP113	270674,268	4536118,588
LP114	270673,572	4536140,728
LP115	270672,650	4536147,306
LP116	270670,073	4536156,620
LP117	270667,590	4536162,649
LP118	270664,182	4536168,160
LP119	270660,020	4536173,275
LP120	270655,485	4536177,648
LP121	270652,718	4536179,603
LP122	270647,168	4536182,358
LP123	270617,052	4536195,979
LP124	270580,174	4536212,544
LP125	270558,607	4536221,854
LP126	270538,062	4536230,947
LP127	270522,790	4536237,405
LP128	270503,301	4536240,864
LP129	270480,538	4536244,893
LP130	270458,276	4536248,715
LP131	270439,028	4536252,117
LP132	270413,295	4536256,536
LP133	270384,379	4536261,364
LP134	270361,212	4536265,319
LP135	270324,508	4536271,615
LP136	270320,056	4536281,027
LP137	270311,398	4536300,253
LP138	270305,673	4536313,065
LP139	270297,961	4536330,109
LP140	270291,547	4536344,114
LP141	270285,596	4536357,522
LP142	270281,551	4536366,959
LP143	270274,745	4536382,503
LP145	270267,608	4536397,549
LP144	270262,035	4536409,889
LP147	270255,227	4536424,846
LP148	270239,389	4536459,130
LP149	270249,082	4536438,524
LP150	270239,662	4536459,254
LP151	270220,521	4536500,977
LP152	270216,101	4536510,483
LP153	270212,378	4536519,838
LP154	270209,474	4536526,436
LP155	270200,119	4536547,243
LP156	270195,295	4536558,151
LP157	270190,201	4536570,368
LP158	270185,021	4536588,030
LP159	270184,176	4536590,967
LP160	270180,576	4536602,825
LP161	270175,742	4536620,229
LP162	270169,585	4536642,811
LP163	270163,985	4536662,922
LP164	270159,342	4536679,491
LP165	270154,536	4536696,430
LP166	270150,022	4536713,249
LP167	270145,093	4536732,555
LP168	270124,117	4536813,261
LP169	270119,232	4536832,059
LP170	270112,949	4536855,563
LP171	270112,975	4536855,570
LP172	270107,514	4536876,646
LP173	270105,414	4536885,109
LP174	270105,513	4536885,189
LP175	270103,184	4536893,987
LP176	270099,699	4536908,296
LP177	270096,584	4536920,363
LP178	270092,109	4536937,107

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA

PROMOTOR: AREA LOGISTICA OESTE, S.L.

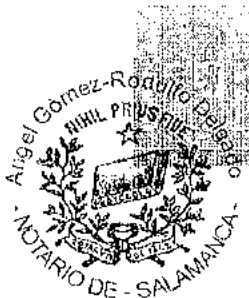
HOJA Nº: **PI-5.4** DELIMITACION DEL SECTOR  
ZONAS 5 Y 6

CONSULTOR:	INGENIERO DE CAMINOS:	ESCALA:
		1/1.000
FECHA:		MARZO 2009

## **ANEXO TÍTULO DE PROPIEDAD**

8G2821187

09/2007



C O M P R A V E N T A

NUMERO TRES MIL QUINIENTOS DIECINUEVE.-----

En SALAMANCA, mi residencia, a dieciocho de  
Diciembre de dos mil siete. -----

Ante mí: ÁNGEL GÓMEZ-RODULFO DELGADO, Notario  
del Ilustre Colegio de Valladolid, -----

C O M P A R E C E N

De una parte:-----

DON JUAN-JOSÉ PASCUAL ALFONSO, mayor de edad,  
casado, y vecino de esta capital, con domicilio en  
calle Padilleros nº 5, con DNI. y NIF. 7.868.946-W.

Y de otra parte:-----

DON JUAN-MARÍA LÓPEZ ÁLVAREZ, mayor de edad,  
casado, y vecino de Madrid, con domicilio en calle  
Príncipe de Vergara nº 15, con DNI. y NIF.  
7.748.490-C. -----

I N T E R V I E N E N

A).- Don Juan-José Pascual Alfonso, como  
ADMINISTRADOR ÚNICO de la Compañía Mercantil  
"VERONA NORTE PROMOTORA, S.L.", domiciliada en

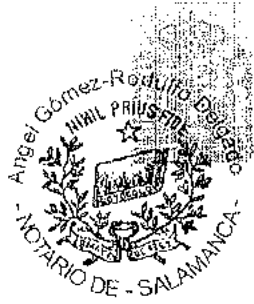
Salamanca, calle Palilleros n° 1, titular del CIF. n° B-37377413, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante la Notaria de esta capital Doña Paloma Sánchez Marcos, el día siete de Febrero de dos mil uno, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia en el tomo 264, folio 174, Sección 8ª, hoja número SA-7.642, inscripción 1ª. -----

Su nombramiento por tiempo indefinido y la aceptación de su cargo resultan de la escritura de constitución de la Sociedad antes reseñada, asegurándome el señor Pascual Alfonso la vigencia de su cargo y facultades y la plena capacidad jurídica de la entidad que representa. -----

B).- Y Don Juan-María López Álvarez, como persona física designada al efecto por la Compañía

8G2821188

09/2007



Handwritten mark or signature on the left side of the page.

de Madrid en el tomo 12.036, folio 30, Sección 8ª, hoja número M-195.200, inscripción 1ª, cuyo sociedad cambio su denominación por la actual, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Luis Sanz Rodero, el día veintiuno de Noviembre de dos mil siete, número 4.445 de su protocolo, que fue inscrita en el citado Registro Mercantil en el tomo 12.036, folio 33, Sección 8ª, hoja número M-195.200, inscripción 5ª, de cuya Sociedad, el señor López Álvarez es Administrador



Príncipe de Verga nº 15, que tiene asignado el CIF.  
nº B-85273514, constituida por tiempo indefinido en  
virtud de escritura otorgada ante el Notario de  
Madrid Don Luis Sanz Rodero, el día veintiuno de  
Noviembre de dos mil siete, número 4.445 de su  
protocolo, que se inscribió en el Registro  
Mercantil de la Provincia de Madrid, en el tomo  
24.981, folio 36, Sección 8, hoja número M-449.795,  
inscripción 1ª -----

JUICIO DE SUFICIENCIA.- Yo, el Notario, por  
aplicación del artículo 98.2 de la Ley 24/2001,  
hago constar que, a mi juicio, son suficientes las  
facultades representativas acreditadas en las  
citadas escrituras, que he tenido a la vista, para  
los actos contenidos en la presente escritura

09/2007

862821189



pública de compraventa. -----

Los identifico por los documentos de identidad exhibidos, y tienen, a mi juicio, según intervienen, capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de COMPRAVENTA, y -----

E X P O N E N

Primero: Que la Compañía Mercantil "VERONA NORTE PROMOTORA, S.L." es dueña de la siguiente finca: -----

TERRENO URBANIZABLE delimitado de uso industrial, que antes era COTO REDONDO, denominado "MONTALVO MAYOR", número primero, en término municipal de SALAMANCA, integrado por los Sectores denominados "Las Malotas" y "Las Lanchas", con una extensión superficial de sesenta y dos hectáreas, setenta y cinco áreas, cuarenta y cuatro centiáreas, y sesenta y una miliáreas, es decir SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS. Linda NORTE, con el Mercado Regional de

Ganados y la parcela que se segregó de esta finca y se vendió a la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca, el Sector Las Lanchas y la Calzada de Ciudad Rodrigo; SUR, con finca segregada de esta denominada "Montalvo Mayor" de Don José-Luis Roa Alonso-Bartol y otros, y con la parcela que se segregó de esta finca y se vendió a la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca, y el Sector Las Lanchas; ESTE, con el Mercado Regional de Ganados y con la Parcela que se segregó de esta y se vendió a la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca, el Sector Las Lanchas y con finca segregada de esta denominada "Montalvo Mayor" de Don José-Luis Roa Alonso-Bartol y otros; y OESTE, con la Parcela que se segregó de esta y se vendió a la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca, el Sector Las Lanchas, la finca segregada de esta denominada "Montalvo Mayor" de Don José-Luis Roa Alonso-Bartol y otros, y porción dos de "El Montalvo Mayor". -----

De la superficie anteriormente referida, existe una pequeña franja situada al Norte (Carretera de Ciudad Rodrigo) que está clasificada como suelo rústico de protección infraestructuras. -----

09/2007



TITULO: Esta finca ha sido adquirida por la entidad "Verona Norte Promotora, S.L.", por compra a Don José-Luis Roa Alonso-Bartol y otros, mediante escritura otorgada ante el Notario de esta capital Don Alberto Rodero García, en el día de hoy. -----

SITUACIÓN URBANÍSTICA.- Esta finca se encuentra afectada por el planeamiento ordenado en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, cuya aprobación provisional se efectuó en sesión plenaria del Excelentísimo Ayuntamiento de Salamanca, con fecha veintitrés de Octubre de dos mil seis, Y APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, por Orden FOM/59/2007, de 22 de Enero, que fue publicada en el BOCYL DE 23 DE Enero, páginas 1.561 a 1.566. -----

CARGAS Y GRAVÁMENES.- Según resulta de una nota simple informativa recibida por telefax, del Registro de la Propiedad número tres de Salamanca, expedida el día diecisiete de Diciembre de dos mil

siete, que dejó unida a esta matriz, la finca descrita está libre de cargas, salvo la servidumbre que se reseña en dicha nota simple, la cual, según manifiesta el representante de la entidad vendedora, afecta actualmente a la finca segregada y no al resto de finca que se transmite por la presente escritura, extremos que así constan en la escritura reseñada en el epígrafe "TÍTULO" de la presente. -----

SITUACIÓN POSESORIA E IMPUESTO SOBRE BIENES INMOBILES (IBI): La parte transmitente hace constar: -----

a). Que la finca antes descrita no está arrendada. -----

b). Y que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley de Haciendas Locales, R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, y a solicitud del Notario autorizante, no existe deuda alguna pendiente por el Impuesto de Bienes Inmuebles. ----

REFERENCIA CATASTRAL. En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de la Ley del Catastro Inmobiliario, R.D.L. 1/2004, de 5 de Marzo, se hace constar que la referencia catastral de la finca anteriormente descrita es la

09/2007



M

número 060032298388, y su número de identificación es el 1002066301, cuyos números resultan de la escritura que sirve de título a la presente. Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante la correspondiente Gerencia del Catastro. -----

Segundo.- Que tienen convenida su compraventa, lo que llevan a efecto, con sujeción a las siguientes: -----

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA.- La Compañía Mercantil "VERONA NORTE PROMOTORA, S.L.", representada en la forma expresada, vende y transmite a la Compañía Mercantil "ÁREA LOGÍSTICA OESTE, S.L.", que representada también en la forma expuesta, compra y adquiere, como cuerpo cierto, el pleno dominio de la finca descrita en el antecedente primero de la parte expositiva de esta escritura con cuanto le

sea anejo y accesorio, libre de cargas y gravámenes y al día en todo tipo de impuestos, contribuciones y arbitrios. -----

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa es la

TERCERA.- Todos los gastos e impuestos que se originen por el otorgamiento de esta escritura, incluso el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía Municipal), serán satisfechos por la parte adquirente. -----

CUARTA.- REPRESENTACIÓN GRÁFICA.- Los señores comparecientes, en el concepto en que intervienen, con el fin de lograr una mejor identificación tanto de la finca antes descrita, como de la finca matriz

09/2007



de la que procede, en la escritura que sirve de título a la presente me entregan para incorporar a esta matriz y reproducir en sus copias los siguientes documentos: -----

A).- Un plano escala 1/15000, de los Sectores "La Malotas" y "Las Lanchas". -----

B).- Y una fotocopia de la ficha técnica urbanística sobre la finca transmitida (Sectores "La Malotas" y "Las Lanchas"). -----

QUINTA.- Quinta.- La Sociedad vendedora por medio de sus representantes con carácter simultáneo a la entrega del bien transmitido, comunica a la parte compradora, la renuncia a las exenciones reguladas en el Artículo 20.2, de la Ley 37/1.992 del Impuesto sobre el Valor Añadido. -----

Asimismo, la parte adquirente, en este mismo acto manifiesta ser un sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido y estar actuando en el ejercicio de sus actividades empresariales, teniendo, asimismo, derecho a la deducción total



del Impuesto soportado por las operaciones que efectúe en el ejercicio de dichas actividades. ----

En consecuencia, la representación de la Sociedad vendedora manifiesta haber recibido de la parte compradora, la cuota correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido, al tipo del DIECISÉIS POR CIENTO, que asciende a CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO, y asume la obligación de satisfacer dicho impuesto en tiempo y forma con arreglo a la legislación vigente. -----

SEXTA.- Informados los otorgantes por mí, el Notario, de la posibilidad de que esta escritura sea presentada en el Registro de la Propiedad por el procedimiento establecido en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, manifiestan su voluntad de que así se haga. -----

#### OTORGAMIENTO

Hago las reservas y advertencias legales, en especial las de carácter fiscal y entre ellas: ----

a).- Con relación al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la obligación de presentar esta

09/2007



escritura en la Oficina Liquidadora en el plazo de 30 días hábiles, las sanciones derivadas de la falta de presentación en el citado plazo, la afección de los bienes al pago del Impuesto y la facultad de la Administración para comprobar los valores declarados, así como las consecuencias que puedan derivarse de dicha comprobación. -----

b).- Con relación al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos -antigua Plus-Valía Municipal-, en su caso, la obligación de las partes de presentar esta escritura en el Ayuntamiento en el plazo de 30 días y la condición de la parte vendedora como sujeto pasivo, así como las consecuencias que se deriven de su falta de cumplimiento. -----

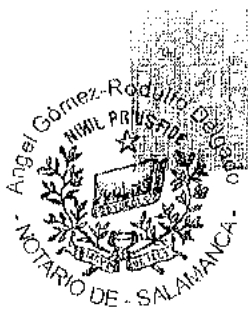
c).- Con relación al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria, así como las responsabilidades en que pueden incurrir por la falta de presentación de la declaración, o de la presentación fuera de plazo

o de la presentación de declaraciones falsas,  
incompletas o inexactas. -----

Yo, el Notario, hago constar que de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos al protocolo notarial y a los ficheros existentes en la Notaría, que se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, el Notario que suceda al actual en la plaza. Su finalidad es realizar la formalización de la presente Escritura Pública, su facturación y seguimiento posterior, la realización de las remisiones de obligado cumplimiento y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad y dirección del responsable coincide con la del Notario autorizante, donde podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición. -----

Leído por mí, íntegramente y en un solo acto el presente instrumento habiendo renunciado los comparecientes a hacerlo por sí mismos, de cuyo derecho les entero, se ratifican y firman conmigo,

09/2007



Handwritten mark resembling a large 'Y' or '7' on the left margin.

el Notario. -----

AUTORIZACIÓN

Y yo, el Notario, DOY FE:-----

- 1).- De la identidad de los otorgantes.-----
- 2).- De tener, a mi juicio, capacidad y legitimación para este acto. -----
- 3).- De que su consentimiento ha sido libremente prestado. -----
- 4).- De que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes. -----
- 5).- De quedar redactado en ocho folios de papel timbrado, serie 8G, números 2813247, 2813248, 2813249, 2813250, 2813251, 2813252, 2813253 y 2813254.-----

Sigue la firma del compareciente.- Signado: Ángel Gómez-Rodulfo. -Rubricados y sellado. -----

<u>APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3º LEY</u>	
8/89	
Bases De Cálculo:	28.664.304,90 €.-
Nº Arancel Aplicable:	2, 4, Nº 8, 7.-
Derechos Arancelarios:	5.260,47 €.-

Sigue Documentación Unida

17/12 07 LEN 10:15 FAX 923 213366 SEGOVIANO RG-3 GOMEZ RODRIGUEZ 661



NOTA SIMPLE INFORMATIVA H 9513328

Esta información de certificaciones se hace constar que la exactitud de los datos por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 142 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, se hace constar que la certificación de esta, en el caso de ser falsa, la libranza y el pago de los intereses de la misma, según dispone el art. 725 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA 3  
C/ Santa María la Blanca, 5 - 1º Bajo  
37008 Salamanca  
Tel: 923 270 237 / Fax: 923 213 560

NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 1704  
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 14/12/2007  
Fecha de Emisión: 17/12/2007  
Petición nº 1680 del Notario de Salamanca, Angel Gomez Roduño Delgado.

DESCRIPCION DE LA FINCA

SALAMANCA SEC. 3ª FINCA DE SALAMANCA Nº: 3872  
IUFIR: 37011000095310  
Naturaleza GOTO REDONDO, denominado MONTALVO MAYOR número primero.  
Superficies: Terreno; desclentes una hectáreas, nueva áreas, dieciséis centímetros.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ROA ALONSO BARTOL, JOSE LUIS 20% (1/5) del pleno dominio por título de herencia.	51430682E	396B	64	34	3
ROA ALONSO BARTOL, MARIA ISABEL 20% (1/5) del pleno dominio por título de herencia.	230872K	396B	64	34	3
ROA ALONSO BARTOL, ARTURO 20% (1/5) del pleno dominio por título de herencia.	7751970G	396B	64	34	3
ROA ALONSO BARTOL, MARIA JULIA 20% (1/5) del pleno dominio por título de herencia.	427776K	396B	64	34	3
ROA ALONSO BARTOL, MARIA LORETO 673772X		396B	01	34	3

Folio 661 del Libro 1000 de la Sección 3ª de la Oficina Registral de Salamanca

09/2007

8G2821195



1712 07 LON 1816 FAX 923 213660 REGOVIASO RS-3 GOMEZ RODRIGO 07005

23% (115) del plano domini por título de herencia.

**CARGAS**

La servidumbre de paso permanente para personas, carros, vehículos y maquinaria agrícola, en favor de la finca registral 4580 que es el predio dominante.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, según el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca

Informaciones recibidas en los 10 días naturales anteriores:

Petición número: 113 del año: 2007, del notario de Salamanca Alberto Rodero García, expedida con fecha 17/12/2007 9:13:52.

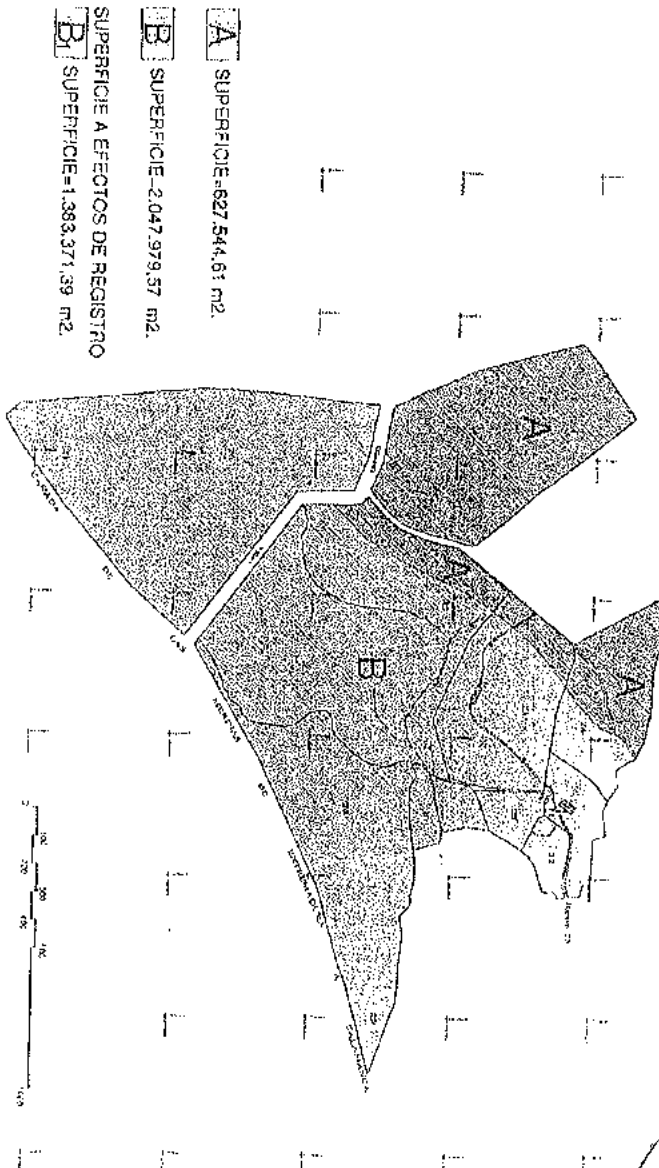
**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISIETE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del día.

Menciones: 6,97 Euros Arancel Nro. 4

**MUY IMPORTANTE:** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de posturas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (L.O.E. 27/02/1995)



FINCA  
MONTALVO MAYOR



**A** SUPERFICIE=627.544,61 m2.

**B** SUPERFICIE=2.047.979,57 m2.

**B** SUPERFICIE A EFECTOS DE REGISTRO  
**B** SUPERFICIE=1.383.371,39 m2.

PLANTA  
DISEÑO Y DIBUJO: [illegible]  
Escala: 1/5000  
[illegible]

PSA BANCO

# **DOCUMENTO NORMATIVO**



## **DOCUMENTO NORMATIVO**

### **ÍNDICE**

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ANEXO N° 1 ESTUDIO DE TRÁFICO DEL SISTEMA LOCAL VIARIO

ANEXO N° 2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMINCA

ANEXO N° 3 RESUMEN EJECUTIVO

**DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

# **DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

## **ÍNDICE**

### **TÍTULO I.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Capítulo I.1.- Objetivos

Capítulo I.2.- Criterios

### **TÍTULO II.- ORDENACIÓN PROPUESTA**

Capítulo II.1.- Condicionantes de la ordenación

Capítulo II.2.- Análisis de las alternativas

Capítulo II.3.- Descripción de la ordenación propuesta

Capítulo II.4.- Zonificación

II.4.1.- Aprovechamientos urbanísticos

II.4.2.- Sistemas locales de espacios libres, equipamientos,  
vías públicas y servicios

II.4.3.- Cuadro resumen de características

Capítulo II.5.- Adecuación al planeamiento superior y a la  
normativa urbanística vigente

Capítulo II.6.- Unidades de ejecución y sistemas de actuación

### **TÍTULO III.- RED VIARIA Y SERVICIOS**

Capítulo III.1.- Red viaria

III.1.1.- Accesos

III.1.2.- Viario interior

Capítulo III.2.- Servicios urbanísticos

III.2.1.- Abastecimiento y red de distribución de agua

III.2.2.- Red de alcantarillado de aguas residuales

III.2.3.- Red de alcantarillado de aguas pluviales

III.2.4.- Energía eléctrica

III.2.5.- Alumbrado público

III.2.6.- Canalizaciones telefónicas y de telecomunicación

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

TÍTULO V.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA  
URBANIZACIÓN

TÍTULO VI.- CESIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

TÍTULO VII.- PLAN DE ETAPAS

## **DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

### **TÍTULO I.- OBJETIVOS Y CRITEROS DE LA ORDENACIÓN**

El objeto del presente Plan Parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector "Las Malotas" mediante las determinaciones de detalle suficientes para obtener los derechos definidos en los artículos 19.3 de la Ley 5/1999, y 44 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en base a lo dispuesto en la Revisión-Adaptación del Plan General de ordenación Urbana de Salamanca, la cual clasifica el ámbito del sector citado como suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

La ordenación detallada propuesta mediante el Plan Parcial se ha desarrollado en función de los objetivos y criterios que se describen a continuación.

#### **Capítulo I.1.- Objetivos**

- Desarrollo del planeamiento urbanístico general mediante una ordenación detallada que genere suelo urbanizado susceptible de acoger industrias de carácter general así como cualquier actividad compatible con la industrial, dotado de todos los equipamientos y servicios necesarios para hacer posible el desempeño de la actividad económica.
- Estructura de la red viaria interior del sector en función de la intensidad y características del tráfico de vehículos pesados que

puedan generar las áreas industriales y en coordinación con los accesos desde las vías de comunicación circundantes.

- Establecimiento del sistema de espacios libres en coordinación con las áreas destinadas al uso industrial así como a las zonas de equipamientos.
- Emplazamiento del sistema local de equipamientos de manera que se facilite su utilización tanto a los usuarios del polígono como a la población del municipio.
- Definición de las conexiones exteriores de los servicios urbanísticos así como de los accesos desde el viario periférico, estableciendo las modificaciones precisas de las instalaciones e infraestructuras existentes.
- Integración medioambiental del área industrial ordenada con la explotación agrícola del suelo rústico adyacente, así como con las áreas residenciales contiguas, introduciendo los elementos y determinaciones precisas para armonizar la actividad industrial con los valores ambientales existentes.
- Establecimiento de las condiciones volumétricas y arquitectónicas de los edificios a construir en el sector con características de elevada calidad y de manera que no se precisen futuros Estudios de Detalle.

## **Capítulo I.2.- Criterios**

Los criterios más relevantes adoptados para establecer la ordenación detallada del sector "Las Malotas" han sido los siguientes:

- Ordenación del suelo lucrativo destinado al uso predominante industrial en áreas diferenciadas, de manera que se permita tanto el establecimiento de industria nido, correspondiente a la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, como el de actividades de tipo medio, haciendo igualmente posible el asentamiento de entidades logísticas, en una zona destinada a tal fin, así como el uso de almacén-escaparate en una amplia zona con emplazamiento preferente.
- Disposición de franjas de espacios libres de protección en la periferia del sector como barrera vegetal de protección entre la actividad agrícola y residencial periférica y la industrial del sector.
- Concentración del sistema local de equipamientos públicos en dos zonas, la aledaña al mercado regional, así como la próxima a la residencial al oeste del ámbito, con el doble objetivo de que los equipamientos constituyan un elemento de separación a modo de barrera entre la actividad del recinto ferial o la residencial y la industrial así como que ésta última afecte en la menor medida posible al uso dotacional.
- Implantación del acceso al sector industrial desde la carretera del mercado regional desvinculando en su tramo principal el tráfico de vehículos tanto al sector como al mercado regional con el acceso a las parcelas.

- Remodelación de la actual intersección de la carretera del mercado con la N-620 en función de los nuevos condicionantes geométricos y de tráfico que implica su utilización común para el Recinto Ferial, “Las Malotas” y el Puerto Seco de Salamanca.
- Diseño de una amplia red viaria interior que permita el fácil acceso a las parcelas así como la circulación fluida y el estacionamiento de los vehículos industriales a lo largo del viario.
- Definición de nuevas infraestructuras para el abastecimiento de agua y saneamiento del polígono industrial desde las redes municipales existentes en Tejares.
- Configuración de redes separativas de alcantarillado de aguas residuales y de pluviales a fin de poder verter estas últimas a los cauces naturales del terreno.

## **TÍTULO II.- ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **Capítulo II.1.- Condicionantes de la ordenación**

El primer condicionante que se presenta para establecer la ordenación del sector “Las Malotas” es la imposibilidad de realizar un acceso propio para el sector desde la carretera N-620, dadas las limitaciones que presenta la configuración de la fachada a la carretera citada del ámbito en relación con las restricciones que impone en materia de accesos el Reglamento de Carreteras.



Por lo tanto, es preciso aprovechar el acceso actual conjunto para el Recinto Ferial y la carretera del Mercado, que igualmente condiciona la solución por su incapacidad para soportar el incremento de tráfico que generará no sólo el sector "Las Malotas" sino también el futuro Puerto Seco de Salamanca, situado frente al Recinto Ferial, en la margen contraria de la carretera N-620.

Por consiguiente, el acceso al sector y su red viaria han de estructurarse apoyándose en la carretera del Mercado, la cual se caracteriza por fuertes pendientes, en torno al 10% en su tramo inicial y alrededor del 6% a partir de la vaguada del regato Cantimporras, presentando a lo largo de su recorrido diversos accesos al Recinto Ferial, por lo que no es factible acometer un cambio sustancial de su perfil longitudinal, independientemente de la circunstancia de que todo el tramo de la carretera adyacente al recinto ferial es exterior al ámbito de "Las Malotas".

El mencionado condicionante de las fuertes pendientes de la carretera es igualmente aplicable a la configuración topográfica del terreno, si bien este factor puede paliarse mediante las rasantes que se adopten en la red viaria local, con las limitaciones de que han de apoyarse en las de la carretera del Mercado así como las que impone la viabilidad económica de la actuación.

En cuanto a los servicios urbanos, en particular, respecto al suministro de agua y el alcantarillado, cabe destacar que las infraestructuras existentes en las inmediaciones para dar servicio a las instalaciones del Recinto Ferial y la Urbanización Peñasolana no tienen capacidad para satisfacer las necesidades de "Las Malotas", por lo que es preciso conectar las redes locales del sector a las redes municipales existentes en Tejares, en el sector Buenos Aires. Además, las soluciones que se prevean para la conexión mencionada han de satisfacer el doble condicionante de permitir una utilización común con los

sectores industriales de la zona, "Las Lanchas" y "Peña Alta" y, al propio tiempo, no vincular el desarrollo de "Las Malotas" al de los otros dos sectores.

## **Capítulo II.2.- Análisis de las alternativas**

La alternativa más importante que se ha planteado a la hora de establecer la ordenación, dado que todo el sistema viario se estructura en torno a la carretera del Mercado, ha sido referente al tratamiento a aplicar al necesario ensanche de la misma en el ámbito de "Las Malotas", considerando en el tramo adyacente al Recinto Ferial un nuevo vial común de doble calzada, con o sin mediana, constituido por la carretera actual y su desdoblamiento dentro del sector. Esta vía arterial prestaría servicio conjunto para el acceso a las instalaciones feriales y a las industriales.

Sin embargo esta solución alternativa presenta el importante inconveniente de mezclar el tráfico de acceso al mercado regional y a otras zonas del polígono industrial con el tráfico local generado por las naves industriales contiguas al vial, lo que ocasionaría importantes perturbaciones en el tráfico general debido a las maniobras de vehículos pesados habituales en las zonas industriales.

Por esta razón se ha optado por realizar el desdoblamiento manteniendo la carretera actual exclusivamente para el tráfico de acceso al Recinto Ferial y al propio sector "Las Malotas", mientras que el vial desdoblado, de doble carril y sentido de circulación único, se reserva exclusivamente para el tráfico local de la zona industrial, que así no interfiere con el general.

Con respecto a la ordenación y, en particular, a los usos pormenorizados planteados, se ha considerado la posibilidad de establecer una zona destinada a

parque tecnológico, con una ordenanza específica y situación preferente. No obstante, después de contrastar con las actuaciones de este tipo desarrolladas en Castilla y León y en otras comunidades autónomas, se ha comprobado que para acometer este uso debe destinarse la totalidad de la actuación, así como que, según los estudios de mercado realizados por la entidad promotora, es muy dudosa la demanda que suscita. Por todo ello se ha desestimado esta alternativa, teniendo en cuenta, además, que cualquier desarrollo tecnológico puntual que pretenda asentarse en el sector es compatible con la ordenación y usos establecidos y, por lo tanto, realizable en “Las Malotas”.

En cuanto a los restantes usos pormenorizados autorizados, aparte de la lógica reserva de las zonas de fachada del polígono, con mayor valor comercial para la aplicación de este uso combinado con el de almacén, así como la reserva de la manzana con mejores condiciones topográficas para uso logístico, e igualmente la reserva de una zona adecuada por su configuración para industria nido, se ha desestimado el establecimiento de zonas específicas para otros usos compatibles, como por ejemplo, de oficinas, ya que éste u otros usos pueden desarrollarse en las zonas con uso de industrial general y así la ordenación es más flexible, evitándose posteriores modificaciones del Plan Parcial si las hipótesis que pudieran formularse en el momento actual respecto de otros usos compatibles no se vieran confirmadas posteriormente por la demanda de suelo al desarrollarse el sector.

### **Capítulo II.3.- Descripción de la ordenación propuesta**

La ordenación propuesta se vertebra a partir de la carretera del Mercado Regional de ganado, convenientemente acondicionado su trazado en su tramo final. Dado que esta vía es la única posibilidad de acceso al sector de “Las

Malotas", compartido con el Mercado Regional, desde la carretera N-620, se desvincula su tramo principal, adyacente al mercado, del tráfico interior del polígono, desdoblado la calzada actual con una nueva calzada específica para la circulación interior del sector, de sentido único, separada de la existente por una acera y convenientemente comunicada con ésta por un ramal de entrada y otros dos de salida en puntos estratégicos.

Únicamente intersectan con la carretera del Mercado Regional dos vías arteriales del sector, cuya intersección con la carretera se efectúa mediante amplias glorietas adecuadas para el giro de vehículos pesados. Ambas vías arteriales se disponen con doble calzada, todo en orden a facilitar la fluidez.

Análogamente, la actual intersección de la carretera con el acceso Sur del aparcamiento del mercado se transforma en glorieta convenientemente situada, prolongando el citado acceso en su nuevo emplazamiento hacia el Noreste, para constituir un vial del sector que lo comunique con el de "Las Lanchas" y el de "Peña Alta".

En cuanto a la distribución y usos del aprovechamiento lucrativo, se ha establecido una ordenación dividida en áreas diferenciadas que se describen a continuación:

#### **Zona de industria almacén-escaparate**

Área destinada a la implantación de actividades con uso industrial de almacén combinado con uso compatible comercial hasta en un 50%, concebida con parcelas de tamaño medio, desde 1.000 a 2.000 m<sup>2</sup> o medio-alto, en torno a 4.000 m<sup>2</sup>, edificación exenta o adosada hasta en tres alturas y edificabilidad sobre parcela neta de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Esta zona de industria almacén-escaparate, a la que se destina casi un 20% del suelo lucrativo, se sitúa en un emplazamiento preferente, con fachada a la carretera nacional y en paralelo al recinto de las instalaciones del Mercado Regional.

### **Zona industrial**

Área establecida para el desarrollo del uso predominante de industria general convencional, con parcelas previstas desde 800 m<sup>2</sup> hasta 4.500 m<sup>2</sup>, según manzanas, aunque la parcelación representada en los planos es solamente indicativa y se permite la agrupación de parcelas. Los retranqueos a frente y fondo varían según tamaño de parcela y se permite el adosamiento. La edificabilidad es de aproximadamente 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> distribuida hasta en tres alturas y la ocupación máxima es la derivada de la edificabilidad. A esta zona se destina aproximadamente el 65% del suelo lucrativo.

### **Zona de industria nido**

Zona diseñada para el establecimiento de pequeña industria general, con parcelas desde 500 m<sup>2</sup>, edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin retranqueo lateral y ocupación máxima del 80%, permitiéndose el desdoblamiento en dos alturas e incluso tres para usos compatibles, aunque esto requiere un retranqueo mayor al fondo de parcela.

### **Zona logística**

Área destinada a la implantación de actividades logísticas, concebida para naves industriales logísticas adosadas con acceso por el frente y por el

fondo y amplias playas de maniobra de vehículos pesados en ambos accesos. La edificabilidad neta es de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, acorde con el planteamiento indicado, y se ha previsto su desarrollo en dos alturas, aunque en la manzana se permiten hasta tres alturas para usos compatibles.

## **Capítulo II.4.- Zonificación**

La asignación de usos pormenorizados así como la delimitación de las zonas descritas en el apartado anterior, en las cuales se aplican los usos mencionados, se define en el plano P-1, Zonificación, indicándose a continuación sus determinaciones.

### **II.4.1.- Aprovechamientos urbanísticos**

Superficie neta del sector excluidas zonas públicas .....	566.296 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales exteriores adscritos.....	182.300 m <sup>2</sup>
Superficie bruta del sector con aprovechamiento.....	748.596 m <sup>2</sup>

$$\text{Edificabilidad: } 748.596 \times 0,32 \text{ m}^2\text{/m}^2 = 239.551 \text{ m}^2\text{c}$$

Esta edificabilidad lucrativa se distribuye entre las manzanas destinadas al uso predominante industrial, según se indica en lo que sigue.

<b>USO INDUSTRIAL</b>				
<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>Coefficiente de edificabilidad m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie edificable m<sup>2</sup><sub>c</sub></b>
MANZANA 1-2	28.745	5,03	0,683446	19.646
MANZANA 3-2	27.822	4,87	0,683446	19.015
MANZANA 4	33.392	5,85	0,683446	22.821
MANZANA 5-2	21.327	3,74	0,683446	14.576
MANZANA 6	32.228	5,64	0,683446	22.026
MANZANA 7-2	21.449	3,76	0,683446	14.659
MANZANA 8	20.021	3,51	0,683446	13.683
MANZANA 9-2	15.341	2,69	0,683446	10.485
MANZANA 10	10.100	1,77	0,683446	6.903
MANZANA 11	14.390	2,52	0,683446	9.835
<b>TOTALES</b>	<b>224.815</b>	<b>39,37</b>	<b>0,683446</b>	<b>153.649</b>

(Coeficiente de edificabilidad 0,683446 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta)

<b>USO INDUSTRIAL NIDO</b>				
<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>Coefficiente de edificabilidad m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie edificable m<sup>2</sup><sub>c</sub></b>
MANZANA 12	12.691	2,22	0,800000	10.153
MANZANA 13	11.521	2,02	0,800000	9.217
<b>TOTALES</b>	<b>24.212</b>	<b>4,24</b>	<b>0,800000</b>	<b>19.370</b>

(Coeficiente de edificabilidad 0,800000 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta)

<b>USO INDUSTRIAL LOGÍSTICO</b>				
<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>Coefficiente de edificabilidad m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie edificable m<sup>2</sup><sub>c</sub></b>
MANZANA 2	35.479	6,21	0,400000	14.192
<b>TOTALES</b>	<b>35.479</b>	<b>6,21</b>	<b>0,400000</b>	<b>14.192</b>

(Coeficiente de edificabilidad 0,400000 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta)

<b>USO INDUSTRIA ALMACÉN-ESCAPARATE</b>				
<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>Coefficiente de edificabilidad m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie edificable m<sup>2</sup><sub>c</sub></b>
MANZANA 1-1	32.475	5,69	0,850000	27.604
MANZANA 3-1	8.555	1,50	0,850000	7.272
MANZANA 5-1	6.605	1,16	0,850000	5.614
MANZANA 7-1	7.198	1,26	0,850000	6.118
MANZANA 9-1	3.094	0,54	0,850000	2.630
MANZANA 14	3.649	0,64	0,850000	3.102
<b>TOTALES</b>	<b>61.576</b>	<b>10,79</b>	<b>0,850000</b>	<b>52.340</b>



<b>RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS</b>					
<b>USO PORMENORIZADO</b>	<b>Coficiente de ponderación</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>Coficiente de edificabilidad m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie edificable m<sup>2</sup><sub>c</sub></b>
INDUSTRIAL	1,00	224.815	39,37	0,683446	153.649
INDUSTRIA NIDO	1,00	24.212	4,24	0,800000	19.370
INDUSTRIAL LOGÍSTICO	1,00	35.479	6,21	0,400000	14.192
INDUSTRIA ALMACÉN-ESCAPARATE	1,00	61.576	10,79	0,850000	52.340
<b>TOTALES</b>	----	<b>346.082</b>	<b>60,61</b>	----	<b>239.551</b>

### Cálculo del aprovechamiento medio

De acuerdo con el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento medio del sector resulta:

Aprovechamiento ponderado uso industrial =

$$1,00 \times 153.649 = 153.649 \text{ m}^2_{\text{c}}$$

Aprovechamiento ponderado uso industria nido

$$1,00 \times 19.370 = 19.370 \text{ m}^2_{\text{c}}$$

Aprovechamiento ponderado uso industrial logístico:

$$1,00 \times 14.192 = 14.192 \text{ m}^2_{\text{c}}$$

Aprovechamiento ponderado uso industria almacén-escaparate =

$$1,00 \times 52.340 = 52.340 \text{ m}^2_{\text{c}}$$

Aprovechamiento lucrativo ponderado total =

$$153.649 + 19.370 + 14.192 + 52.340 = 238.551 \text{ m}^2_c$$

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{238.551}{566.296} = 0,42$$

Conforme a lo establecido en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, del aprovechamiento lucrativo ponderado total, igual a 238.551 m<sup>2</sup><sub>c</sub>, corresponde a los propietarios el 90%, es decir, 214.669 m<sup>2</sup><sub>c</sub>, debiendo ceder al Ayuntamiento el 10% restante, que representa 23.855 m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

#### Cálculo del índice de variedad de uso

Conforme al artículo 86 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el índice de variedad de uso resulta:

Aprovechamiento ponderado uso logístico.....	14.192 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
Aprovechamiento ponderado uso almacén-escaparate.....	52.340 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
	_____
Total aprovechamiento usos compatibles .....	66.532 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
Aprovechamiento total.....	238.551 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>

$$\text{Índice de variedad de uso} = \frac{66.532}{238.551} \times 100 = 27,89 \%$$

#### II.4.2.- **Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios**

##### **a) Sistema local de espacios libres dominio y uso público**

Según se ha indicado anteriormente, los espacios libres se han dispuesto en las franjas periféricas así como en el extremo oriental y en las isletas centrales de las glorietas, siendo las superficies de estas zonas las siguientes:

<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
ZONA VERDE 1	10.262	1,80
ZONA VERDE 2	3.619	0,63
ZONA VERDE 3	19.167	3,35
ZONA VERDE 4	18.006	3,15
ZONA VERDE 5	4.217	0,74
ZONA VERDE 6	1.902	0,33
<b>TOTAL.....</b>	<b>57.173</b>	<b>10,00</b>

##### **b) Sistema local de equipamientos públicos**

Los equipamientos públicos se concentran mayoritariamente en la zona aledaña al mercado regional, con las superficies que se indican a continuación:

<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
EQUIPAMIENTO 1	5.325	0,93
EQUIPAMIENTO 2	8.474	1,48
EQUIPAMIENTO 3	18.937	3,32
EQUIPAMIENTO 4	3.890	0,68
EQUIPAMIENTO 5	11.463	2,01
<b>TOTAL.....</b>	<b>48.089</b>	<b>8,42</b>

### **c) Sistema local de vías públicas y aparcamientos**

La red viaria local tiene una superficie total de 117.544 m<sup>2</sup>, que representa un 20,59 % de la superficie total del sector.

En esta superficie están incluidas 1.739 plazas de aparcamiento, con unas dimensiones unitarias de 4,50x2,50 m<sup>2</sup>, tanto si son en línea como en batería, bien a lo largo del viario o bien en playas específicas, con excepción de las plazas reservadas para minusválidos, a cuyo fin se destinan 45 plazas de las indicadas anteriormente.

La distribución de las plazas de aparcamiento mencionadas en las distintas calles y áreas específicas es la siguiente:

<b>CALLES</b>	<b>Nº PLAZAS APARCAMIENTO</b>	<b>RESERVADAS MINUSVÁLIDOS</b>
HORIZONTAL 1	297	10
HORIZONTAL 2	131	7
HORIZONTAL 3	150	0
HORIZONTAL 4	124	2
HORIZONTAL 5	134	1
HORIZONTAL 6	111	2
VERTICAL 1	0	0
VERTICAL 2	102	4
VERTICAL 3	60	2
VERTICAL 4	175	6
VERTICAL 5	280	3
APARCAMIENTO V3	62	4
APARCAMIENTO V4	68	4
<b>TOTAL</b>	<b>1.694</b>	<b>45</b>
	<b>1.739</b>	

Así mismo en el interior de las parcelas se dispondrá una plaza de aparcamiento de dominio y uso privado por cada 100 m<sup>2</sup> 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.

Igualmente en la zona logística se establecen unas playas de maniobra de vehículos pesados adosadas al frente y al fondo de las naves logísticas con una superficie de 12.440 m<sup>2</sup> y con carácter de uso público y dominio privado.

#### **d) Servicios urbanos**

Las características y esquemas de los servicios urbanos previstos en el presente Plan Parcial se describen en el apartado 3 Red Viaria y Servicios de esta Memoria Vinculante y se representan en los planos P-5.- Conexión a servicios exteriores, P-6.- Red de distribución de agua, P-7.- Red de alcantarillado de residuales, P-8.- Red de alcantarillado de pluviales, P-9.- Energía eléctrica, P-10.- Alumbrado público y P-11.- Canalizaciones de telecomunicaciones.

En la ordenación, se ha reservado suelo para aquellos servicios urbanos extensivos que así lo requieran, en particular, para la construcción de un depósito regulador, así como para los centros de transformación.

<b>SERVICIOS URBANOS</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>PORCENTAJE %</b>
DEPÓSITO	1.815	0,32
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	270	0,05
<b>TOTAL</b>	<b>2.085</b>	<b>0,37</b>

A continuación se acompaña un cuadro resumen de la zona pública.

<b>ZONA LIBRE PÚBLICA</b>		
<b>ZONAS</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>PORCENTAJE %</b>
Sistema Espacios Libres	57.173	10.01
Equipamientos públicos	48.089	8,42
Red Viaria (incluso aparcamientos)	117.544	20,59
Servicios urbanos	2.085	0,37
<b>TOTAL ZONA PÚBLICA</b>	<b>224.891</b>	<b>39,39</b>

#### II.4.3.- Cuadro resumen de características

<b>RESUMEN GENERAL</b>		
ZONA PRIVADA	346.082 m <sup>2</sup>	60,61 %
ZONA PÚBLICA	220.818 m <sup>2</sup>	39,39 %
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>570.973 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

### **Capítulo II.5.- Adecuación al planeamiento superior y a la normativa urbanística vigente**

Se han respetado escrupulosamente en el presente Plan Parcial todos los condicionantes y prescripciones vinculantes establecidas en la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, tanto los usos como la tipología y las restantes determinaciones contenidas en la citada Revisión-Adaptación, la cual se desarrolla y pormenoriza en este Plan Parcial.

Respecto al cumplimiento de las especificaciones y determinaciones mínimas requeridas en la normativa urbanística vigente, especialmente en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, así como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a continuación se comprueban las diferentes reservas y prescripciones.

a) Sistema de espacios libres

Conforme al artículo 42 de la Ley 5/99 y al artículo 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se preverán 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

Por tanto, la superficie mínima necesaria para espacios libres habrá de ser el mayor valor de los siguientes:

$$0,20 \times 239.551 = 47.910,29 \text{ m}^2.$$

$$0,10 \times 570.973 = 57.097,30 \text{ m}^2$$

En el Plan Parcial se han previsto unas zonas verdes de 57.173 m<sup>2</sup> de extensión por lo que cumplen el requisito.

b) Equipamientos

Análogamente, en virtud de lo establecido en el artículo 42 de la Ley 5/99, se dispondrán para equipamientos 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.



Conforme a lo dispuesto en el artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, además de la reserva anteriormente mencionada, se requiere un mínimo del 5% de la superficie del sector, exigiéndose equipamientos de titularidad pública al menos en el 50% de la reserva mencionada para suelo urbanizable delimitado.

Por consiguiente, los requisitos mínimos son:

Total equipamientos: mayor valor de los siguientes.

$$0,20 \times 239.551 = 47.910,20 \text{ m}^2$$

$$0,05 \times 570.973 = 28.548,65 \text{ m}^2$$

En el presente Plan Parcial se han establecido 48.089 m<sup>2</sup> para equipamientos públicos, cumpliéndose, por tanto, los valores mínimos requeridos.

### c) Aparcamientos

Conforme el artículo 42 de la Ley 5/99, en suelo urbanizable delimitado se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de las dos plazas exigidas por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, al menos el 50% deben ser de uso público, aunque se ubiquen en terrenos de titularidad privada, requiriéndose que, al menos, el 25% de las plazas sea de uso y dominio público. Así mismo se exige que al menos el 50% de las plazas se ubique sobre terrenos de titularidad privada.

Igualmente, en el Reglamento de Urbanismo se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie para determinar la superficie total de aparcamiento, permitiendo, en sectores con uso predominante industrial, establecer coeficientes de ponderación para la equivalencia de las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

De acuerdo con lo expuesto, los números mínimos de plazas de aparcamiento ordinarias (o equivalentes) requeridas para el presente Plan Parcial son las siguientes:

Plazas de aparcamiento totales:

$$2 \times 0,01 \times 239.551 = 4.791 \text{ plazas}$$

Plazas de uso público:

$$50\% \text{ s}/4.791 = 2.396 \text{ plazas de } 10 \text{ m}^2 = 23.960 \text{ m}^2$$

$$\text{Plazas equiv. de } 11,25 \text{ m}^2 = 23.960/11,25 = 2.130 \text{ plazas equiv.}$$

Plazas de dominio y uso público:

$$25\% \text{ s}/4.791 = 1.198 \text{ plazas de } 10 \text{ m}^2 = 11.980 \text{ m}^2$$

$$\text{Plazas equiv. de } 11,25 \text{ m}^2 = 11.980/11,25 = 1.065 \text{ plazas}$$

En el presente Plan se han dispuesto en la red viaria 1.739 plazas de aparcamiento de dimensiones  $2,50 \times 4,50 = 11,25 \text{ m}^2$ , con una superficie de aparcamiento  $= 1.739 \times 11,25 = 19.563 \text{ m}^2$

Plazas de aparcamiento de  $11,25 \text{ m}^2$  dispuestas  $= 1.739$  plazas.

Plazas de aparcamiento equivalentes exigidas  $= 1.065$  plazas.

Como puede observarse se cumplen holgadamente los mínimos exigidos para plazas de dominio y uso público, satisfaciéndose igualmente la reserva necesaria para plazas de aparcamiento privadas en terrenos de dominio privado, al exigirse en las Ordenanzas del Plan Parcial que en el interior de las parcelas se disponga al menos una plaza de aparcamiento privado por cada 100 metros cuadrados edificables.

Con respecto a las restantes plazas de aparcamiento de uso público exigidas, pero que pueden ser de dominio privado, las playas de maniobra y aparcamiento para vehículos pesados establecidas en la zona logística tienen una superficie de 12.440 m<sup>2</sup> que puede computarse como plazas de aparcamiento ordinarias a tenor de lo dispuesto en el artículo 104.3.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, estableciéndose un coeficiente de equivalencia para el que se considera una plaza ordinaria por cada 10 m<sup>2</sup> de playa de aparcamiento.

Por consiguiente, el número de plazas equivalentes de las citadas playas es de 1.244 plazas, frente a las 1.198 requeridas.

El resumen de las plazas de aparcamiento de 10 m<sup>2</sup> totales dispuestas es el siguiente:

	<b>Plazas dispuestas</b>	<b>Plazas de 10 m<sup>2</sup></b>
Vía pública (dominio y uso público)	1.739	1.956
Zona logística (uso público, dominio privado)	12.440 m <sup>2</sup>	1.244
Zonas lucrativas (uso y dominio privado)	239.551/100	2.396
	<b>TOTAL</b>	<b>5.596</b>

Este valor resulta muy superior al exigido, igual a 4.791 plazas, conforme se ha indicado anteriormente.

Tal y como se establece en la Ley 3/1998 y en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001, se reservarán plazas de aparcamiento específicas para vehículos de minusválidos, al menos una por cada cuarenta plazas públicas o fracción adicional.

De las 1.739 plazas públicas de aparcamiento dispuestas en la red viaria, se han reservado en el Plan Parcial 45 plazas para minusválidos, cumpliéndose en consecuencia el mínimo exigido.

#### **2.6.- Unidades de ejecución y sistema de actuación**

El artículo 74 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León determina los sistemas de actuación posibles para la gestión de las unidades de ejecución que se establezcan en el Plan Parcial.

De entre dichos sistemas de actuación, el Sistema de Compensación, regulado por los artículos 259 al 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% de la unidad de actuación.

Para el caso presente, en el que la sociedad ÁREA LOGÍSTICA OESTE, S.L., ostenta la titularidad de la mayoría de los terrenos integrados en el ámbito del sector, aunque no la totalidad, el Sistema de Compensación es el que se considera más idóneo y por ello así se propone.

Así mismo se propone la ejecución del Plan Parcial en una sola Unidad de Actuación.

### **TÍTULO III.- RED VIARIA Y SERVICIOS**

A continuación se describen y analizan los esquemas de las infraestructuras urbanas contempladas en el presente Plan Parcial, tanto para la urbanización interior del mismo, como para la conexión exterior del viario y redes de servicios con las instalaciones existentes.

#### **Capítulo III.1.- Red viaria**

La red viaria interior del Polígono Industrial conecta con las vías de comunicación exteriores mediante los accesos que pasan a describirse a continuación:

##### **III.1.1.- Accesos**

Los accesos al sector Las Malotas son comunes a los del "Mercado Regional de Ganado de la Diputación de Salamanca y se realizan desde las carreteras N-620 y la de conexión con ésta y la de Matilla de los Caños, a través de la carretera del mercado regional, que conexiona ambas.

El acceso a la referida carretera del mercado regional desde la N-620 se realiza en la actualidad mediante un carril central de espera y una glorieta de limitado diámetro situada en la margen izquierda de la carretera nacional, mediante la cual se canalizan con carácter local los movimientos de vehículos hacia la carretera del mercado, hacia el acceso directo preferente del recinto

ferial y hacia la salida a la nacional, tanto en sentido Salamanca como en sentido Ciudad Rodrigo.

Dado el aumento del tráfico incidente sobre el acceso indicado que va a ocasionar el desarrollo del sector "Las Malotas" así como la necesidad de dotar también de acceso a los terrenos situados en la margen contraria de la carretera nacional, que pertenecen al futuro Puerto Seco de Salamanca, se ha previsto, de acuerdo con las indicaciones transmitidas por la Unidad de Carreteras del Estado de Salamanca, la implantación de una nueva glorieta ovoidal, con eje centrado con la N-620 y características adecuadas para permitir el acceso al Mercado Regional, sector "Las Malotas" y Puerto Seco. La isleta central de esta nueva rotonda es un ovoide de 76,00 m de longitud y 49,00 m de anchura, disponiéndose una calzada de 10,00 m de anchura con dos carriles. Se incluye un carril adicional de espera frente al acceso preferente del Recinto Ferial así como la modificación del tramo inicial de la carretera del mercado para intersectar de forma adecuada con la nueva glorieta.

Conforme a lo establecido en el informe sectorial, preceptivo y vinculante, emitido por la Unidad de Carreteras de Salamanca con fecha 18 de septiembre de 2008 se ha dispuesto la duplicación de la calzada de la carretera N-620 aprovechando la calzada existente desde el límite del término municipal de Salamanca hasta el paso inferior del ferrocarril bajo la carretera. La duplicación mencionada se realiza en el sentido hacia Salamanca mediante mediana en principio de 1,00 m de anchura, 2 carriles de 3,25 m por calzada y arcenes exteriores de 1,50 m de anchura. En el sentido Portugal se diseña con una calzada de 3 carriles de 3,50 m de anchura, dos en el sentido Portugal-Salamanca y uno en el sentido Salamanca-Portugal, con arcenes exteriores de 1,00 m de anchura. Se pintará con línea doble continua el eje para la separación de los sentidos de circulación.

Con objeto de evitar interferencias en la vía de entrada al sector desde la glorieta de la carretera N-620, se ha suprimido la conexión que figuraba en el documento sometido a aprobación inicial para acceder a la calle adyacente del sector desde la citada vía, de manera que con la configuración propuesta, el acceso proporciona unos Niveles de Servicio óptimos en las situaciones más desfavorables, conforme se desprende del Estudio de Tráfico realizado al efecto que se adjunta como Anexo.

Para su elaboración se ha realizado un aforo manual de tráfico durante la mañana de un lunes, día de la semana en el que tiene lugar la actividad comercial del mercado regional de ganado a lo largo de todo el año, por lo que coincide con la máxima intensidad de circulación de vehículos, a excepción de los días de la Feria Anual de Muestras, en los cuales se requiere la regulación de los accesos por agentes de tráfico. Igualmente en el citado Estudio se ha realizado la prognosis del tráfico que generará la actividad industrial para el pleno desarrollo del sector, obteniéndose de la superposición de ambos tráficos un Nivel de Servicio "A" para las hipótesis menos favorables.

Posteriormente a la emisión por parte de la Unidad de Carreteras del informe sectorial anteriormente mencionado y como consecuencia de las reuniones mantenidas por los Servicios Técnicos Municipales, los responsables de la Unidad de Carreteras y el redactor del Plan Parcial en orden a la definición pormenorizada del desdoblamiento de la carretera N-620 con características adecuadas para satisfacer su nueva función de vía arterial urbana de elevada capacidad que permita el acceso a todos los sectores urbanizables y Sistema General de Equipamientos adyacentes a la misma: "Las Malotas", "Las Lanchas", "Peña Alta" y "Puerto Seco", además del Recinto Ferial, se acordó por parte de los representantes del Ayuntamiento de Salamanca aportar a la

Unidad de Carreteras un Proyecto de Trazado del citado desdoblamiento así como un estudio de tráfico general del mencionado vial, contemplando en el mismo la incidencia del tráfico que generen todos los sectores urbanos y urbanizables previstos en el P.G.O.U. de Salamanca y los de Carrascal de Barregas próximos al límite del término municipal de Salamanca.

Como consecuencia de lo expuesto, el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca ha adjudicado a CASTINSA, S.L. la redacción del "Proyecto de trazado: Desdoblamiento de la N-620. Tramo: Buenos Aires-Límite T.M. de Salamanca", ya finalizado, cuyas características generales se describen a continuación.

#### Ámbito del desdoblamiento

El desdoblamiento se inicia en la glorieta existente en el PK 243,000 que conecta el enlace Salamanca-Sur de la autovía A-62 con la N-620 y abarca hasta el límite municipal de Salamanca, en el PK 244,300 aproximadamente.

#### Características del desdoblamiento

Desde el acceso al Recinto Ferial en sentido Salamanca se disponen dos calzadas separadas mediante mediana de 2,00 m de anchura, con dos carriles por sentido de 3,25 m y arcenes exteriores de 1,50 m.

Desde el acceso al Recinto Ferial en sentido Portugal, se ha previsto una calzada de tres carriles de 3,50 m de anchura, dos en sentido Portugal-Salamanca y uno en el contrario, separados por doble línea continua y arcenes de 1,00 m de anchura.



Se incluye una acera de 2,00 m de anchura en la margen izquierda de la carretera, adyacente al Recinto Ferial, desde la glorieta a construir en el PK 243,250 para acceder tanto al Puerto Seco como a "Las Lanchas", hasta el límite del municipio de Salamanca.

#### Construcción de glorietas

Se dispone la construcción de tres nuevas glorietas para el acceso a los sectores afectados, según se indica a continuación.

1. Glorieta ovoidal para el acceso al Recinto Ferial, Las Malotas y Puerto Seco, situada en el actual acceso al Mercado Regional, aproximadamente en el P.K. 244,000, con las características anteriormente descritas.
2. Glorieta circular para el acceso a "Las Lanchas" y Puerto Seco, situada en el PK 243,500, aproximadamente, con un radio de giro de 20,00 m.
3. Glorieta circular para el acceso a "Peña Alta", situada en el P.K. aproximado 243,250, con un radio de giro igualmente de 20,00 m.

#### Afirmado y pavimentación

El firme de calzada se ha previsto disponerlo para una categoría de tráfico T1 adoptándose una estructura de firme en las secciones de ensanche en cuña constituida por subbase de 20 cm de suelo cemento, base de 10 cm de mezcla bituminosa en caliente AC 32 BASE 35/50 G, capa intermedia de 5 cm de mezcla AC 22 BIN 35/50 D y rodadura de 5 cm de mezcla AC 16 SURF 35/50 S, todo ello sobre una explanada de categoría E3, obtenida mediante la extensión de 30 cm de suelo seleccionado más 30 cm de suelo estabilizado S-

EST 3. Las secciones en refuerzo se obtienen mediante la aplicación de 10 cm de mezcla bituminosa, extendida en dos capas.

#### Drenaje

Se ha previsto el drenaje longitudinal de las aguas de escorrentía que completa el drenaje transversal existente, contemplándose la ejecución de las correspondientes ríogolas, sumideros y cunetas.

#### Alumbrado público

Se incluye el alumbrado público de toda la zona de actuación, disponiéndose luminaras dobles situadas en la mediana de los tramos que disponen de la misma o bien luminarias sencillas al tresbolillo en las márgenes del tramo que carece de mediana. En las glorietas se disponen torres provistas de proyectores.

#### Señalización

Se dispone la correspondiente señalización vertical y horizontal, así como las obras de defensa necesarias.

### **III.1.2.- Viario interior**

La red viaria interior del sector se estructura a partir de la carretera del Mercado Regional cuyo tramo principal, adyacente al mercado y denominado en el Plan Parcial como calle Vertical 1, se desvincula del tráfico interior del polígono, desdoblado la calzada actual con una nueva calzada específica para la circulación interior de "Las Malotas", de sentido único, separada de la

existente por una acera y convenientemente comunicada con ella en puntos estratégicos por un ramal de entrada, pasada la glorieta de la intersección con la Calle Horizontal 4 y otros dos de salida.

El tramo final de la carretera del mercado se modifica parcialmente de trazado, al igual que el acceso sur del aparcamiento del mercado, prolongándolo hacia el Noreste hasta el límite de "Las Malotas", de manera que pueda tener continuidad en el contiguo sector de "Las Lanchas" y más adelante, a su vez, en el de "Peña Alta", para dar lugar en el futuro a una conexión vial de carácter arterial entre los tres sectores, que aquí se ha denominado calle Horizontal 1.

El viario interior del sector únicamente intersecta con la carretera del mercado mediante dos vías arteriales perpendiculares, denominadas calles Horizontal 4 y Vertical 4, disponiéndose amplias glorietas en las intersecciones de ambas con la carretera y también entre sí.

Análogamente se ha previsto la transformación en glorieta de la actual intersección de la carretera del mercado con el acceso sur del aparcamiento, que en la ordenación propuesta se desplaza hacia el sur, constituyendo la intersección de las calles Vertical 1 con la Horizontal 1.

Así mismo, se han dispuesto otras dos glorietas más en las intersecciones que pueden resultar con mayor intensidad de tráfico, en concreto en la de la calle Horizontal 1 con un vial transversal previsto para conectar con el sector "Las Lanchas" así como en la de la calle Vertical 4 con la Horizontal 2.

Todas las intersecciones mediante rotonda mencionadas se han previsto con isleta central de 30,00 m de diámetro y calzada de 10,00 de anchura.

Las anchuras totales entre alineaciones en las tres arterias principales son de 28,50 m para el tramo de carretera del mercado con vía de servicio, calle Vertical 1 conjuntamente con la Vertical 2, y 29,00 m para los tramos arteriales de la Horizontal 4 y la Vertical 4, disponiéndose éstos últimos con calzadas separadas por una mediana central de 5,00 m de anchura.

Por su parte, la calle Horizontal 1 que comunica el acceso suroeste del sector con el resto así como con el acceso al aparcamiento del mercado y, en su día, con los sectores "Las Lanchas" y "Peña Alta", se ha previsto con una anchura de 20,00 m entre alineaciones.

El resto de los viales se dispone con una anchura entre alineaciones de 17,00 m, en la que se incluyen calzada de 7,00 m, aparcamientos en línea de 2,50 m en ambas márgenes y aceras de 2,50 m de anchura, conforme así está establecido en el Plan General de Ordenación Urbana.

Así mismo se han previsto dos playas específicas de aparcamiento a continuación de las calles Vertical 1 y Vertical 4, conectadas a las glorietas respectivas, a fin de facilitar el acceso a las parcelas colindantes a las glorietas citadas sin perturbar su funcionamiento.

Para las calzadas y aparcamientos del viario interior se adopta un firme constituido por una capa de subbase de zahorra natural de 20 cm. de espesor sobre la que se dispone una losa de hormigón HM-20 de 23 cm. de espesor, coronado por una capa de 6 cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12.

El pavimento de las aceras, dada la envergadura y nivel de la actuación industrial se ha previsto con terrazo de 5 cm de espesor, colocado sobre una solera de hormigón de 20 cm. y subbase de zahorra artificial ZA-25 de 15 cm. de espesor. Lateralmente las aceras se rematan con los correspondientes bordillos de granito y encintados prefabricados de hormigón de doble capa.

La disposición general de las rasantes de los viales se ha trazado bajo el condicionante de la mejor evacuación de las aguas pluviales hacia el regato de Cantimporras, mejorando la pendiente natural del terreno en la medida en que ha sido posible.

### **Capítulo III.2.- Servicios urbanísticos**

#### **III.2.1.- Abastecimiento y red de distribución de agua**

La solución para resolver el abastecimiento de agua al sector de "Las Malotas" está vinculada a la ejecución de un nuevo Sistema General de Abastecimiento que suministre agua potable conjuntamente a todos los sectores establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana en el entorno del Recinto Ferial, incluyendo "Las Malotas", "Las Lanchas", "Peña Alta", Puerto Seco, Centro de Transporte de Mercancías de Salamanca, Unidad Agroalimentaria de Salamanca, matadero de Salamanca así como el propio Mercado de Ganados, tal y como ha puesto de manifiesto el Área de Ingeniería Civil del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en informe emitido con fecha 25 de julio en relación con el documento de aprobación inicial del presente Plan Parcial.

En tanto no esté definida la solución definitiva necesaria para resolver la carencia de agua potable de la zona Sur-Oeste de Salamanca, se plantea aquí

una solución provisional de abastecimiento a "Las Malotas", con carácter meramente indicativo, que tendría solamente validez para suministrar agua en el periodo inicial de desarrollo del sector, con un consumo muy inferior al correspondiente a su plena realización y ocupación. En cualquier caso, si el progreso de ejecución del planeamiento exige una solución temporal para el suministro de agua habrá de ser definida pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los criterios que se terminen en ese momento por las áreas municipales de Medio Ambiente e Ingeniería Civil, tal y como se establece con carácter vinculante en la propia Normativa Urbanística del presente Plan Parcial.

La conexión a la red municipal de distribución de Salamanca para el abastecimiento de agua provisional al sector de "Las Malotas" se plantea ejecutarla en dos arterias distribuidoras de 200 y 250 mm de diámetro respectivamente, existentes en ambos márgenes de la calle comandante Jerez, en el sector de Buenos Aires. Debido a la elevada cota topográfica que presenta la mayoría del ámbito de "Las Malotas" en relación con la altitud de los depósitos municipales de La Pinilla se considera la derivación desde las citadas arterias hasta un depósito regulador de bombeo de 200 m<sup>3</sup>, previsto en un terreno público próximo, desde el cual se puede impulsar el caudal continuo de abastecimiento hasta el sector de "Las Malotas", en cuya zona más alta se ha reservado suelo en la ordenación para la construcción de un depósito regulador de 4.000 m<sup>3</sup>.

Tanto el mencionado depósito de bombeo, como la conducción de impulsión, de fundición dúctil de 300 mm de diámetro, e igualmente el depósito regulador de "Las Malotas", son capaces para satisfacer para la demanda conjunta de los sectores de "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta", dado que los tres sectores industriales adolecen del mismo problema de insuficiencia

de presión para el suministro de agua desde la red municipal, constituyendo la zona más alta de "Las Malotas" el emplazamiento idóneo para un depósito regulador común.

En la cámara de llaves del nuevo depósito y central de bombeo provisionales previstos en Buenos Aires, se instalarían los grupos motobomba precisos para la elevación del caudal continuo necesario en el periodo inicial de desarrollo de "Las Malotas", previéndose en la citada cámara el espacio y configuración necesarios para la posterior instalación de los grupos restantes, si procede, así como a los correspondientes a "Las Lanchas" y "Peña Alta" cuando éstos se desarrollen, si esta solución es compatible posteriormente con el futuro Sistema General de Abastecimiento.

Los caudales para los que deben preverse las instalaciones de abastecimiento son los siguientes:

### **Dotación**

La dotación unitaria de agua potable para usos industriales se establece en 0,50 l/seg,Ha, valor adecuado para el consumo de industrias de tipo general.

### **Caudal continuo de abastecimiento**

La superficie total del sector de "Las Malotas" es de 570.973 m<sup>2</sup>, por lo que el caudal continuo resulta:

$$Q_c = 0,50 \times 57,0973 = 28,55 \text{ l/seg.}$$

Este caudal será el que habrá de aportar el Sistema General de abastecimiento para "Las Malotas".

#### **Caudal conjunto de abastecimiento**

La superficie del sector de "Las Lanchas" es de 279.863 m<sup>2</sup> y la de "Peña Alta", 278.906 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie total de los tres sectores es de 1.129.742 m<sup>2</sup>.

El caudal conjunto continuo necesario para abastecimiento de los tres sectores, resulta:

$$Q_{\text{conjunto}} = 0,50 \times 112,9742 = 56,49 \text{ l/seg.}$$

Se estima que derivando de la red un 10% del citado caudal para la alimentación preliminar del depósito de "Las Malotas" mediante una impulsión provisional, podría satisfacerse la demanda en el periodo inicial de desarrollo de "Las Malotas" hasta que se haya ejecutado el Sistema General de Abastecimiento mencionado. Dado la gran capacidad de regulación del depósito previsto, 4000 m<sup>3</sup>, en relación con el caudal inicial necesario, 5,65 l/seg, la derivación del mismo de la red podría efectuarse en periodo nocturno, sin perturbar el suministro de agua actual a la zona de Buenos Aires.

#### **Red de distribución**

La red de distribución del sector de "Las Malotas" se dispone de dos niveles o "pisos" hidráulicamente independientes debido a la necesidad de dotar de una presión adecuada a la zona del entorno del nuevo depósito previsto, mediante la instalación de un equipo hidropresor en su cámara de llaves,



resultando muy elevada la presión en las zonas más bajas de la red si toda ella se conectara al mencionado equipo.

La red de distribución de agua del sector se dispone de tipo mallado, de manera que, con origen en el depósito regulador, se inicia una retícula principal de mallas conformadas por arterias distribuidoras, a la que a su vez conecta un sistema de mallas secundarias constituidas por ramales distribuidores, mediante el conjunto de las cuales se realiza el suministro de agua a todas las parcelas y equipamientos previstos en el sector. Se incluyen dos arterias correspondientes a la red del nivel inferior dimensionadas para conducir los caudales de "Las Lanchas" y "Peña Alta", una de ellas, y para el Puerto Seco y sectores limítrofes, la otra. A este respecto debe destacarse que el consumo originado en las dos arterias mencionadas por el propio sector de "Las Malotas" será muy reducido, haciendo innecesaria su duplicación para independizar las demandas.

Debido a la importante intensidad de circulación de vehículos pesados que generará la actividad industrial del sector, se disponen tuberías de fundición dúctil con junta automática flexible, fundamentalmente por razones de durabilidad frente a las cargas del tráfico pesado, siendo además este material el utilizado habitualmente en el municipio de Salamanca.

No se ha dispuesto la instalación de una red específica independiente para riego de zonas verdes, al no preverse extensiones importantes de áreas privadas ajardinadas, no estando justificada económicamente la duplicación de redes únicamente para el riego de las zonas públicas.

Se incluyen las correspondientes válvulas de corte, desagües, ventosas, bocas de riego, hidrantes contra incendios, acometidas a todas las parcelas y

equipamientos así como instalaciones específicas de riego automático por aspersión de zonas verdes y ajardinadas.

La red de distribución se dimensiona para un coeficiente de punta igual a 3, lo que representa efectuar el consumo del volumen total diario en un periodo de 8 horas y equivale a un caudal punta de 85,65 l/seg para "Las Malotas" y de 169,47 l/seg para el conjunto de los tres sectores.

### **III.2.2.- Red de alcantarillado de aguas residuales**

Debido a la necesidad de no recargar con agua de lluvia la red actual de alcantarillado a la que se ha de conectar, así como a la facilidad de evacuar directamente la mayoría de las aguas pluviales incidentes sobre el sector al regato de Cantimporras, que surca el ámbito de "Las Malotas" y es preciso entubar para el desarrollo de la ordenación, se ha previsto la implantación de redes de alcantarillado de tipo separativo, con conductos independientes para las aguas residuales y las pluviales.

La conexión de las aguas residuales que se generen en el sector a la red de alcantarillado municipal se dispone mediante un nuevo colector específico que las conduce hasta un conducto de 600 mm de diámetro existente en el sector de Buenos Aires, discurriendo desde la calle denominada Horizontal 1 de "Las Malotas" por el camino del Montalvo hasta cruzar el ferrocarril de Salamanca a Fuentes de Oñoro, para continuar por caminos públicos adyacentes al ferrocarril y a la autovía SA-20, bajo la cual cruza, retornando de nuevo al camino del Montalvo, que accede al viario de Buenos Aires.

Este nuevo colector permite la evacuación de las aguas estrictamente residuales de los sectores de "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta", discurriendo perimetralmente a estos dos últimos sectores, por lo que es viable su ejecución sin afectarlos, con independencia del grado de desarrollo de los mismos.

En cuanto a la red interior del sector "Las Malotas", cabe destacar que presenta tres cuencas vertientes diferenciadas. La cuenca Sur está drenada a lo largo de la calle Horizontal 1 por el colector general de aguas residuales descrito en los párrafos anteriores.

La cuenca central coincide sensiblemente con la cuenca natural del arroyo Cantimporras. Los caudales de aguas residuales generados en la misma no acceden por gravedad al mencionado colector general en el ámbito de "Las Malotas", por lo que se ha previsto su conducción por gravedad bajo el aparcamiento del recinto ferial y, a continuación, a través del sector "Las Lanchas" hasta conectar al colector general anteriormente mencionado.

Por último, la cuenca Norte está constituida por una franja paralela a la carretera N-620 de contenida extensión, cuyas aguas residuales se conectan directamente a un colector existente de aguas residuales, adyacente a la carretera citada, mediante el cual se incorporan actualmente a la red municipal de Salamanca en Tejares los vertidos de la urbanización Peñasolana y de la feria regional de ganados. Previa a la citada conexión se ha previsto la construcción de un aliviadero de aguas pluviales en el colector existente, conectando su efluente de pluviales a la red específica correspondiente de "Las Malotas".

La red de residuales se ha previsto con tuberías de PVC para saneamiento de doble pared, corrugado exteriormente y liso interior, con rigidez circunferencial SN-8, conforme está establecido por los Servicios Técnicos municipales para diámetros hasta 600 mm. La conducción de impulsión se dispone con tuberías de fundición dúctil para saneamiento, recurriéndose a la fundición a semejanza de las conducciones de presión de abastecimiento y distribución de agua.

En las cabeceras de los diferentes ramales se disponen pozos de limpia, que aseguran la adecuada autolimpieza de la red y, a lo largo de la misma, se incluyen los pozos de registro necesarios para facilitar su correcto mantenimiento.

Análogamente se han previsto las correspondientes acometidas a todas las parcelas y equipamientos del polígono, realizándose las acometidas de las mismas a la red siempre a pozo de registro.

A continuación se establecen los valores de los parámetros necesarios para el dimensionamiento de la red de alcantarillado de aguas residuales del sector, admitiendo, como es usual, que los caudales unitarios de saneamiento coinciden con las dotaciones establecidas para el abastecimiento de agua, con una merma debida a pérdidas en las redes, riego de zonas verdes y limpieza de viales cifrada en el 15%.

### **Caudales de aguas residuales de "Las Malotas"**

Dotación de abastecimiento = 0,50 l/seg,Ha

Superficie del sector = 570.973 m<sup>2</sup>

Coefficiente por pérdidas = 0,85

Caudal continuo:  $Q_c = 0,85 \times 0,50 \times 57,0973 = 24,27 \text{ l/seg.}$

Caudal punta =  $3 \times Q_c = 3 \times 24,27 = 72,81 \text{ l/seg.}$

### **Caudales conjuntos de aguas residuales**

La superficie conjunta de los tres sectores, "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta" es de  $1.129.742 \text{ m}^2$ .

Caudal continuo conjunto =  $0,85 \times 0,50 \times 112,9742 = 48,01 \text{ l/seg.}$

Caudal punta conjunto =  $3 \times 48,01 = 144,03 \text{ l/seg.}$

### **III.2.3.- Red de alcantarillado de aguas pluviales**

Conforme a lo indicado en el epígrafe anterior, se ha dispuesto una red específica de alcantarillado de aguas pluviales, la cual recoge las aguas de escorrentía incidentes en los viales, parcelas y zonas dotacionales del polígono industrial, conduciendo la mayoría de ellas hasta el regato de Cantimporras que intersecta el ámbito del sector y está previsto entubar, y las restantes a otros dos cauces naturales próximos.

El regato de Cantimporras, cuya entubación es preciso realizar para el desarrollo de la ordenación propuesta, presenta una cuenca natural exterior al ámbito de "Las Malotas" de reducida extensión,  $30,5 \text{ Ha}$ , que genera un caudal de avenidas de  $3,04 \text{ m}^3/\text{seg}$  para un periodo de retorno de 500 años.

La extensión de su cuenca natural interior al ámbito de "Las Malotas" se incrementa con la ordenación urbana en virtud de las rasantes adoptadas para la red viaria, alcanzando una superficie de  $41,8 \text{ Ha}$ , en la que está comprendido

parte de la cuenca Sur descrita en el apartado anterior, en concreto, la zona de la misma comprendida entre el acceso Sur y la calle Vertical 1, que es drenada por los conductos específicos previstos en el tramo correspondiente de la calle Horizontal 1, conectados a la entubación prevista para el regato a través de las redes de pluviales de las calles Vertical 4 y Vertical 1. El caudal total correspondiente a la cuenca urbana que incide sobre el regato es de 5,02 m<sup>3</sup>/seg.

Por tanto, el caudal máximo de cálculo de la entubación es de 8,06 m<sup>3</sup>/seg, adoptándose tuberías de hormigón armado de enchufe con junta elástica de 1.800 mm de diámetro, capaces para conducir un caudal superior al doble del máximo de cálculo ya que el diámetro indicado es el mínimo aceptado por la Confederación Hidrográfica del Duero para evitar obstrucciones de la entubación originadas por arrastres en el cauce en avenidas.

La entubación se ha previsto prolongarla aguas abajo del sector "Las Malotas" bajo el aparcamiento del recinto ferial hasta desembocar en el cauce del regato, debido a que la tubería existente bajo el citado aparcamiento es de 1.000 mm de diámetro, resultando insuficiente para evacuar el aumento de escorrentía originado por la urbanización del sector.

El agua de escorrentía incidente en el resto de la cuenca Sur, adyacente al aparcamiento de la feria regional y al sector de "Las Lanchas", es evacuada hasta un regato afluente del Cantimporras, mientras que la generada en la cuenca Norte, que coincide con la de residuales descrita en el apartado anterior, se conduce paralelamente a la carretera N-620 hasta otro regato que cruza la carretera frente al recinto de la feria de ganados, mediante una obra de drenaje transversal existente, rectangular de 0,75 x 0,85 m, paralela a la cual se dispone el cruce del conducto proyectado, de 80 cm de diámetro.

Con el fin de evitar que el incremento de caudal que aporta al regato aguas abajo del cruce de la carretera el citado conducto de pluviales de la cuenca Norte del sector, unido al evacuado por la obra de drenaje mencionada, pudiera exceder de la capacidad hidráulica del cauce actual provocando la inundación tanto de la obra de fábrica como de la tubería, se ha dispuesto la limpieza del cauce del regato y su reperfilado mediante una sección trapecial en tierras de 1,50 m de anchura en la base y taludes 1:1.

La sección adoptada es suficiente para evacuar el caudal conjunto de las aguas de escorrentía de ambas cuencas correspondiente a un periodo de retorno de 100 años, de valor igual a 3,10m<sup>3</sup>/seg, sin afectar a la capacidad de desagüe de la tubería y de la obra de drenaje, conforme al estudio hidrológico e hidráulico realizado.

Los caudales obtenidos para las cuencas vertientes en el citado estudio han sido de 1,00 m<sup>3</sup>/seg para la cuenca Norte de "Las Malotas", de 5,77 Ha, y de 2,10 m<sup>3</sup>/seg para la cuenca drenada por la obra de fábrica de la carretera, de 12,12 Ha de extensión. El cálculo hidráulico del cauce, cuya pendiente es de 2,40 %, se ha efectuado para un coeficiente de Manning de 0,040, habiéndose obtenido un valor del calado en la sección trapecial de 0,66 m, claramente inferior a las alturas de la obra de fábrica y de la tubería, que no provoca perturbaciones en su capacidad hidráulica.

De forma análoga a la red de residuales, se han previsto en principio para la red de pluviales tuberías corrugadas de PVC para saneamiento SN-8, si bien para diámetros a partir de 80 cm. y hasta el máximo requerido de 180 cm de la entubación del regato de Cantimporras se precisa del empleo de tuberías de hormigón armado igualmente con junta de enchufe y anillo elástico.

Se incluyen los correspondientes pozos de registro en los cambios de alineación, pendiente, sección o encuentro de conductos así como los correspondientes sumideros de calzada, embocaduras y acometidas a todas las parcelas y equipamientos, conectados a la red en pozo de registro.

El dimensionamiento de la red de pluviales del polígono se realizará para la intensidad de lluvia del aguacero de duración igual al tiempo de concentración con un periodo de retorno de 10 años, que se incrementará a 500 años para el cálculo de avenidas del regato de Cantimporras. A efectos orientativos se indica que el caudal total determinado para el predimensionamiento efectuado en el presente Plan Parcial es de 8,06 m<sup>3</sup>/seg.

#### **III.2.4.- Energía eléctrica**

El ámbito del sector "Las Malotas" está afectado por una línea eléctrica aérea de distribución en alta tensión, de 45 KV, la cual se ha previsto soterrarla convenientemente canalizada a lo largo del viario del polígono. Así mismo le afecta, en su extremo suroeste, una línea aérea de 13 kV así como una derivación particular, también aérea, para suministro a la feria regional de ganados. Igualmente se ha previsto la canalización soterrada de ambas bajo la red viaria.

Con respecto al suministro de energía, de acuerdo con las condiciones establecidas por la empresa distribuidora IBERDROLA en aplicación del Real Decreto 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la entrega de energía se realizará en el punto indicado por la compañía, requiriéndose las siguientes instalaciones generales:



- Repercusión de la futura subestación “Vistahermosa”, que estará provista de dos transformadores 132/13 KV de 40 MVA cada uno de una potencia de 12,8 MVA correspondiente al sector “Las Malotas”.
- Línea eléctrica aérea de media tensión en doble circuito de 13,2 KV desde la subestación indicada hasta el polígono industrial, de 2,5 km. de longitud aproximada.

En cuanto a las instalaciones interiores al polígono, se incluyen los siguientes capítulos:

- Red subterránea de distribución en alta a 13,2 KV, con doble circuito, cable seco y conductores de aluminio en canalizaciones bajo acera con tuberías de polietileno corrugado exteriormente y liso en el interior, con origen en la nueva subestación del polígono y mediante la cual se alimenta a los centros de transformación previstos.
- Nueve centros de transformación en cabina prefabricada, ocho de ellos provistos de dos transformadores de 630 KVA y el otro solamente con un transformador de la misma potencia, todos ellos dotados de sus correspondientes celdas, cuadros de baja tensión y aparellaje.
- Red subterránea de distribución en baja tensión con circuitos trifásicos con neutro y cables unipolares con aislamiento de polietileno y conductor de aluminio, instalados en canalizaciones con tuberías de polietileno corrugado exteriormente y liso en su interior tendidas bajo las aceras del sector desde los centros de transformación mencionados hasta todas las parcelas y equipamiento

del sector. La red se ha diseñado para suministrar en general una potencia de 100 W. por m<sup>2</sup> edificable, limitándose en las parcelas a una potencia de 50 KW por acometida en baja tensión para proporcionar el resto en media tensión con centro de transformación interior a la parcela.

### **III.2.5.- Alumbrado público**

El alumbrado público del viario del Sector se ha diseñado bajo la directriz de proporcionar una iluminancia media de 25 lux en todos los viales interiores y 45 lux en la glorieta de la carretera, con una uniformidad media de 0,60 y extrema de 0,40, conforme establecen los Servicios Técnicos municipales para sectores industriales, disponiéndose al efecto luminarias y proyectores, provistas de lámparas de vapor de sodio de alta presión de 250 W instaladas sobre báculos de 12,00 m. de altura y 2,50 m de brazo.

En la glorieta se han previsto 2 columnas de 14,00 m provistas de dos coronas móviles hexagonales con 6 proyectores de 600 W V.S.A.P. cada uno.

Las líneas eléctricas de alumbrado se disponen con conductores unipolares de cobre instalados en canalizaciones de PVC situadas bajo las aceras, incluyéndose las correspondientes arquetas, seis cuadros eléctricos de mando con regulación de intensidad, tomas de tierras, acometidas desde la red de distribución de baja tensión y demás instalaciones eléctricas.

### **III.2.6.- Canalizaciones telefónicas y de telecomunicación**

Se han dispuesto canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones bajo las aceras del sector que cumplen los requisitos transmitidos por la compañía telefónica, dejando libres además dos tubos adicionales. Se emplean tuberías de PVC y tritubos de polietileno embutidos en prismas de hormigón, así como las arquetas necesarias con los tipos normalizados según los usos y jerarquía de las canalizaciones.

## **TÍTULO IV.- 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.

### **Capítulo IV.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 2,50 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.

## **TÍTULO V.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN**

La ordenación detallada del sector establecida mediante el presente Plan Parcial se efectúa conforme a las prescripciones de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, estando justificada por causa de la fuerte demanda inmediata de suelo para uso industrial general que se está experimentando tanto en el municipio de Salamanca como en todo su entorno metropolitano. El dilatado periodo de tiempo que ha conllevado la redacción y tramitación del Plan General hasta su aprobación definitiva en enero de 2007 ha originado el agotamiento de la práctica totalidad del suelo urbanizable que se había clasificado anteriormente por el Plan General de 1984. Así pues, para satisfacer la demanda de suelo urbano susceptible de edificarse se precisa desarrollar el suelo urbanizable delimitado industrial calificado en la Revisión-Adaptación mediante el Plan Parcial y posterior proyecto de urbanización, para transformar el suelo urbanizable en suelo urbano susceptible de edificarse.

Debido a que la Administración Local carece de dotación presupuestaria para desarrollar de manera inmediata los sectores urbanizables clasificados, que doten al Municipio en un breve plazo de un volumen importante de suelo dispuesto a la construcción de naves industriales, los propietarios, en uso de las competencias que les confiere el artículo 149 del Reglamento de Urbanismo

de Castilla y León, asumen el desarrollo del sector urbanizable delimitado industrial "Las Malotas".

Así mismo, la estructura de la propiedad del sector, caracterizada por que un solo propietario, la sociedad ÁREA LOGÍSTICA OESTE, S.L. ostenta el 95% de la titularidad de los terrenos, facilita y agiliza el rápido desarrollo del sector.

## **TÍTULO VI.- CESIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR**

### **Capítulo VI.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.

### **Capítulo VI.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.

Una vez finalizadas las obras de urbanización por la empresa constructora designada al efecto, se hará entrega al Ayuntamiento de Salamanca de la urbanización para su conservación y mantenimiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, conforme se establece en el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### Cesión del 10% de aprovechamiento medio

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

### 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.

## **TÍTULO VII.- PLAN DE ETAPAS**

En desarrollo de los requisitos contenidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación a la disposición en el Plan Parcial de una programación de los objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas, se procede a

continuación a la justificación del Plan de Etapas del sector “Las Malotas” y a la delimitación de las posibles unidades de actuación, conforme al artículo 108 del Reglamento de Urbanismo.

Debido a la necesidad de ejecutar el desdoblamiento previsto de la carretera del Mercado en el tramo adyacente al Recinto Ferial, así como el acondicionamiento de la misma en ese tramo y en el resto, en el que se modifica el trazado, siendo preciso el mantenimiento del acceso al aparcamiento del mercado e igualmente de la conexión a la carretera provincial DSA-301, prácticamente las condiciones que impone el sistema viario actual y la accesibilidad, tanto al sector como al Recinto Ferial, requieren que se adopte una sola unidad de actuación, y por consiguiente, el sector se desarrollará mediante la redacción de un solo proyecto de urbanización

Los plazos propuestos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los que se indican a continuación:

- Aprobación definitiva del proyecto de actuación con determinaciones básicas, 6 meses y con determinaciones completas de urbanización y reparcelación, 12 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
  
- Inicio de las obras de urbanización, 6 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
  
- Para la conclusión de las obras de urbanización, 24 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

- La ejecución de las obras de edificación podrá simultanearse con las obras de urbanización interior correspondientes cuando haya transcurrido al menos el 50% del plazo de ejecución de las obras de urbanización y siempre que no ocasionen perturbaciones en el programa de trabajos de éstas, 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.
- El plazo para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, será de 8 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, según el artículo 49.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Salamanca, marzo de 2009

LA PROPIEDAD

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Juan María López Álvarez  
GRUPO LOGÍSTICO OESTE, S.L.

Fdo. Francisco Ledesma García



## **DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**

# DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

## ÍNDICE

### TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

#### Capítulo I.1.- Generalidades

- Art. 1.- Objeto y Ámbito de aplicación
- Art. 2.- Obligatoriedad
- Art. 3.- Interpretación de las Ordenanzas

#### Capítulo I.2.- Terminología de conceptos

- Art. 4.- Unidad de actuación
- Art. 5.- Etapa
- Art. 6.- Fase
- Art. 7.- Linderos
- Art. 8.- Frente de parcela
- Art. 9.- Frente mínimo de parcela
- Art. 10.- Fondo de parcela
- Art. 11.- Rasante oficial
- Art. 12.- Fachada de la construcción. Línea de fachada
- Art. 13.- Alineación interior
- Art. 14.- Retranqueo de fachada
- Art. 15.- Retranqueo a lindero
- Art. 16.- Coeficiente de ocupación máxima
- Art. 17.- Superficie ocupada
- Art. 18.- Coeficiente de edificabilidad neta
- Art. 19.- Edificación

- Art. 20.- Edificación aislada o exenta
- Art. 21.- Edificación pareada
- Art. 22.- Edificación adosada
- Art. 23.- Paredes medianera y contigua. Medianería
- Art. 24.- Local

## TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Capítulo II.1.- Calificación del suelo

- Art. 25.- Zonas y usos
- Art. 26.- Uso industrial
- Art. 27.- Uso de almacén-escaparate
- Art. 28.- Uso logístico
- Art. 29.- Uso de espacios libres y zonas verdes
- Art. 30.- Uso de equipamientos públicos
- Art. 31.- Uso de aparcamiento
- Art. 32.- Servicios urbanos e infraestructuras

### Capítulo II.2.- Estudios de detalle

- Art. 33.- Generalidades

### Capítulo II.3.- Parcelaciones

- Art. 34.- Relación entre edificación o actividad y parcelas
- Art. 35.- Plano Parcelario
- Art. 36.- Agrupación de Parcelas
- Art. 37.- Segregación de Parcelas
- Art. 38.- División horizontal de la propiedad

#### Capítulo II.4.- Gestión y ejecución del planeamiento

- Art. 39.- Proyectos de actuación
- Art. 40.- Proyectos de urbanización
- Art. 41.- Red Viaria
- Art. 42.- Red de Agua
- Art. 43.- Alcantarillado
- Art. 44.- Redes de Energía Eléctrica
- Art. 45.- Alumbrado Público
- Art. 46.- Proyectos de reparcelación

### TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

#### Capítulo III.1.- Normas generales

- Art. 47.- Marco de Aplicación
- Art. 48.- Licencias
- Art. 49.- Proyectos

#### Capítulo III.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública

- Art. 50.- Accesos a Parcelas
- Art. 51.- Rampas
- Art. 52.- Obras en las Parcelas
- Art. 53.- Aparcamientos

#### Capítulo III.3.- Condiciones de la edificación

- Art. 54.- Retranqueos
- Art. 55.- Regulación de los patios
- Art. 56.- Cerramientos de Parcela
- Art. 57.- Sótanos y Semisótanos
- Art. 58.- Cuerpos Volados

**Capítulo III.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad**

Art. 59.- Ocupación sobre parcela

Art. 60.- Superficie edificable

Art. 61.- Condiciones de los Espacios Libres de Uso Privado

**Capítulo III.5.- Condiciones higiénicas y de seguridad**

Art. 62.- Generalidades

Art. 63.- Protección contra incendios

**Capítulo III.6.- Condiciones estéticas**

Art. 64.- Generalidades

**TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Art. 65.- Ordenanza Red Viaria

Art. 66.- Ordenanza Espacios Libres Públicos

Art. 67.- Ordenanza Servicios Urbanos

Art. 68.- Ordenanza Equipamientos Públicos

Art. 69.- Ordenanza de Zonas de Industria general

Art. 70.- Ordenanza de Zonas de Industria nido

Art. 71.- Ordenanza de Zonas de almacén-escaparate

Art. 72.- Ordenanza de Zona logística

Art. 73.- Aplicación General de las Normas de cada Zona

**TÍTULO V.- NORMAS ESTABLECIDAS POR LOS DIFERENTES ORGANISMO EN  
LOS PRECEPTIVOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS**

**Capítulo V.1.- Órgano Titular de la Carretera N-620.**

Art. 74.- Niveles sonoros

Art. 75.- Prohibición de publicidad

**Capítulo V.2.- Confederación Hidrográfica del Duero**

**Art. 76.- Pretratamiento de depuración.**

**Art. 77.- Separador de aceites e hidrocarburos**

**Art. 78.- Autorización de vertido**

**Capítulo V.3.- Concesión de Patrimonio Cultural**

**Art. 79.- Hallazgos arqueológicos**

**TÍTULO VI.- APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS**

## **TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

## **TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

### **Capítulo I.1.- Generalidades**

#### ***Artículo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN***

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito que desarrolla el "Plan Parcial del sector «Las Malotas» del P.G.O.U. de Salamanca" de acuerdo con lo establecido en el artículo 142.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero.

#### ***Artículo 2. OBLIGATORIEDAD***

El contenido de estas Ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

#### ***Artículo 3. INTERPRETACIÓN DE LAS ORDENANZAS***

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el "Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación de 2004", complementado con lo establecido en la "Modificación nº 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación de 2004", remitiéndose su interpretación a los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en base a los conceptos definidos en estas ordenanzas y en la normativa urbanística vigente al efecto, especialmente, en la Disposición Adicional Única del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



## **Capítulo 1.2.- Terminología de conceptos**

### ***Artículo 4. UNIDAD DE ACTUACIÓN***

Es la superficie delimitada de terreno interior a los límites del Plan Parcial que define el ámbito completo de una actuación integrada, es decir, la urbanización total de los terrenos comprendidos a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.

Su inclusión en el Plan Parcial tiene por objeto determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y en su caso, el reparto de las cargas de reparcelación.

### ***Artículo 5. ETAPA***

Periodo temporal previsto en el Plan de Etapas del Plan Parcial, asociado espacialmente a la ejecución de una Unidad de Actuación, en la cual deberá establecerse en el Plan Parcial su duración, las obras de urbanización correspondientes, las reservas de suelo puestas en servicio para equipamientos, así como los niveles de los servicios urbanos para el uso de los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

### ***Artículo 6. FASE***

Es cada uno de los ámbitos concretos y diferenciados en los que se pueden dividir la Unidad de Actuación con el fin de acometer las obras de urbanización de forma secuencial y sin que ello suponga perturbar el carácter de conjunto funcional completo de toda la Unidad, o impida la urbanización del resto.

**Artículo 7. LINDEROS**

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

**Artículo 8. FRENTE DE PARCELA**

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público susceptible de dotar de acceso a la parcela, todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

**Artículo 9. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA**

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan Parcial, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

**Artículo 10. FONDO DE PARCELA**

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

**Artículo 11. RASANTE OFICIAL**

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

**Artículo 12. FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA**

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante. Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

**Artículo 13. ALINEACIÓN INTERIOR**

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

**Artículo 14. RETRANQUEO DE FACHADA**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

**Artículo 15. RETRANQUEO A LINDERO**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

**Artículo 16. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección en planta de las edificaciones, respecto de la superficie total de parcela.

**Artículo 17. SUPERFICIE OCUPADA**

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

**Artículo 18. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta.

**Artículo 19. EDIFICACIÓN**

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos contruidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

**Artículo 20. EDIFICACIÓN AISLADA O EXENTA**

Es la que está separada totalmente de otras construcciones por espacios abiertos. Su situación en la parcela está condicionada por la obligación de retranqueos a todos sus linderos.

**Artículo 21. EDIFICACIÓN PAREADA**

Es la que está adosada por un lindero lateral común a otra construcción de parcela colindante e independiente, aplicándole los retranqueos correspondientes a los linderos restantes.

**Artículo 22. EDIFICACIÓN ADOSADA**

Es la que está formada por varias edificaciones juntas por sus linderos laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes.

**Artículo 23. PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA**

Se entiende por pared medianera, aquellas que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

**Artículo 24. LOCAL**

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

## **TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

## **TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

### **Capítulo II.1.- Calificación del suelo**

#### ***Artículo 25. ZONAS Y USOS***

Dentro del ámbito del Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas:

##### **A) ZONAS LUCRATIVAS**

Uso industrial

Uso de almacén-escaparate

Uso logístico

##### **B) ZONAS PÚBLICAS DEL SECTOR**

Sistema local de espacios libres de dominio y uso público

Sistema local de equipamientos públicos

Sistema local de vías públicas y aparcamientos

Servicios urbanos e infraestructuras

#### ***Artículo 26. USO INDUSTRIAL***

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación de productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello.

Se consideran las clases 1ª, con las categorías a, b y c, 2ª y 3ª establecidas en la ordenación general, con los tipos I, II y III.

Usos compatibles:

- Terciario de oficinas y dependencias anejas, en cualquier situación, tipos I, II y III.
- Terciario comercial, en tipos I (plantas sótano, baja y primera) y II (mezclado con otros usos no residenciales), con una superficie de venta no mayor al 50% de la superficie total edificable.
- Terciario recreativo, en categoría de locales para el consumo de bebidas y comida y tipos I y II (aforo menor de 50 ó 100 personas, en plantas sótano, baja y primera o en edificio exclusivo).

Usos prohibidos:

- Cualquier uso residencial, si bien se admitirá una vivienda por parcela industrial para el personal encargado de las labores de vigilancia.
- Terciario comercial con superficie de venta superior al 50% de la superficie total edificada o en tipo III (edificio exclusivo).
- Terciario recreativo en las categorías de salas de reunión y espectáculos.
- Otros servicios terciarios, que comprenden las actividades que dan un



servicio a la población de carácter no dotacional, como servicios higiénicos personales, sanitarios, educativo no reglado, o de ocio no incluidos en los recreativos.

- Terciario hotelero.
- Uso dotacional, correspondiente a los espacios y locales destinados a actividades de servicio público y de dominio privado, tales como servicios educativos, socioculturales, asistenciales, religiosos, deportivos, sanitarios o funerarios.

### ***Artículo 27. USO DE ALMACÉN-ESCAPARATE***

Se define como uso de almacén-escaparate la actividad destinada al almacenamiento, exposición al público y distribución de cualquier material o efecto en lugares utilizados permanentemente a este fin, comprendiendo el suministro de mercancías y servicios al por menor al público, con superficie de venta no mayor que el 50% de la superficie total construida.

Uso predominante: Industrial clase 2, tipos I a III, combinado con comercial, tipos I y II, al menos el 65% de la edificabilidad y superficie de venta no mayor del 50% de la edificación.

#### Usos compatibles:

- Industrial clases 1 y 3
- Terciario recreativo, categoría de local para consumo de bebidas y comidas, tipos I y II
- Terciario de oficinas

#### Usos Prohibidos

- Residencial
- Terciario comercial en tipo III o con superficie de venta mayor del 50% de la total
- Terciario recreativo, categorías salas de reunión y espectáculos

- Otros servicios terciarios
- Terciario hotelero
- Uso dotacional

**Artículo 28 USO LOGÍSTICO**

Se define como uso logístico a la actividad desarrollada dentro de un edificio específico con playa de maniobra compartida situada en una zona destinada a parque logístico, con el fin de acoger a empresas de transporte de carga completa y fraccionada y realizar actividades de almacenaje, manipulación y distribución de mercancías, que comportan un cierto valor añadido sin incluir actividades productivas.

Usos compatibles:

Oficinas y dependencias anejas, con superficie no superior al 30% del total, así como otros usos industriales no productivos, relacionados con el transporte, almacenaje y distribución de mercancía, incluyéndose los usos que requieran gran movilidad de carga.

Usos prohibidos:

- Cualquier uso residencial, si bien se admitirá una vivienda por parcela industrial para el personal encargado de las labores de vigilancia.
- Terciario comercial en tipo III o con superficie de venta mayor del 50% de la total
- Terciario recreativo, categorías salas de reunión y espectáculos
- Otros servicios terciarios
- Terciario hotelero
- Uso dotacional

### ***Artículo 29. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES***

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado, parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo. Dentro de los espacios libres se distinguen las zonas verdes, que son superficies dedicadas específicamente a la plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

Usos compatibles: zonas deportivas abiertas de uso no privativo.

Usos prohibidos: cualquier otro uso que desvirtúe el carácter del uso predominante.

### ***Artículo 30. USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS***

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de carácter educativo, cultural, recreativo, sanitario, asistencial, deportivo, administrativo u otros análogos, situados en la zona de ordenanza específica. Esta dotación es de uso y dominio público. En función de criterios de demanda y oportunidad, el Ayuntamiento establecerá el uso concreto de entre los posibles.

Usos compatibles: religioso, cultural, educativo, recreativo, social, sanitario, asistencial, deportivo, funerario y de servicios públicos.

Usos prohibidos: industrial y el de vivienda.

### ***Artículo 31. USO DE APARCAMIENTO***

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, bien en las bandas específicas o en las playas contiguas a las calzadas de la red viaria o bien en las zonas privadas, con espacios situados en planta

baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación. En edificios destinados a actividades directamente relacionadas con el sector del automóvil, los espacios destinados a la detención prolongada de vehículos podrán situarse en cualquier parte del edificio.

***Artículo 32. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS***

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, tratamiento de residuos y demás servicios esenciales. Tanto las instalaciones como los terrenos en que se ubiquen pueden ser de titularidad pública o privada; en particular, los terrenos de implantación de la subestación y los centros de transformación de energía eléctrica serán de dominio privado.

**Capítulo II.2.- Estudios de detalle**

***Artículo 33. GENERALIDADES***

Podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo al artículo 45 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, con el fin de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 133 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

**Capítulo II.3.- Parcelaciones**

***Artículo 34. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA***

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en

cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

**Artículo 35. PLANO PARCELARIO**

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista. Este Plano Parcelario es indicativo y debe entenderse, en cualquier caso, como provisional en tanto no se materialice la ordenación mediante las obras.

**Artículo 36. AGRUPACIÓN DE PARCELAS**

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. La parcela resultante de la agrupación estará sujeta a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Cuando las parcelas que se pretendan agrupar estén localizadas en zonas de calificación distinta, sólo se permitirá la agrupación si los usos de las distintas zonas son compatibles entre sí. En tal caso, la parcela resultante quedará sujeta a las prescripciones que establezca la ordenanza para la zona que permita el menor aprovechamiento lucrativo de entre las involucradas en la agrupación.

**Artículo 37. SEGREGACIÓN DE PARCELAS**

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) La superficie de las parcelas resultantes no será menor que la superficie de la parcela mínima establecida para la zona en la que se ubiquen, ni tendrán un frente inferior al mínimo fijado para dicha zona.

- b) Cada una de las nuevas parcelas quedará sujeta a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para su zona.
- c) Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

Toda parcelación, división o segregación de terrenos está sujeta a licencia urbanística previa con las salvedades y limitaciones expresadas en los artículos 309, 310 y 311 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### ***Artículo 38. DIVISIÓN HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD***

En las parcelas de uso industrial para las que se proponga o prevea la división horizontal de la propiedad, deberá considerarse como aprovechamiento susceptible de división el máximo permitido para dicha parcela, independientemente de que éste no se haya materializado todavía o lo haya hecho parcialmente.

La División de estas naves deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie libre de parcela constituirá un proindiviso.
2. Las distintas unidades contarán con acceso independiente.
3. Cuando se establezcan calles de circulación interior su anchura mínima será de 10 m en las de un solo sentido y 14 m. en las de doble sentido.
4. Deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la obra las plazas de aparcamiento exigidas por las Normas Urbanísticas.
5. No podrán existir más accesos desde la vía pública a las calles de circulación interior o a las industrias situadas en el interior de la parcela que los que correspondan a razón de uno por cada 15 m. de fachada.

6. Las acometidas serán únicas para cada parcela, sin perjuicio de la exigencia de contadores individuales de consumo de agua.
7. La solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes, aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen el tratamiento común de fachadas.

#### **Capítulo II.4.- Gestión y ejecución del planeamiento**

##### ***Artículo 39. PROYECTOS DE ACTUACIÓN***

Los Proyectos de Actuación se atenderán a lo dispuesto en el artículo 75 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como en los preceptos concordantes del Reglamento. Estos instrumentos de gestión no podrán aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Los Proyectos de Actuación abarcarán una o varias Unidades de Actuación completas del sector, y establecerán las bases económicas y técnicas para el desarrollo y ejecución de las mismas. Éstas se articularán en determinaciones de carácter general; en las que se señalará el sistema de actuación, el Urbanizador, la relación de titulares catastrales y registrales de bienes y derechos afectados, los plazos máximos para cumplir los compromisos y se acreditará la capacidad económica del Urbanizador; en determinaciones sobre la urbanización, que podrán ser básicas o completas; y en determinaciones sobre reparcelación, que igualmente podrán ser básicas o completas.

#### ***Artículo 40. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN***

En caso de que el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre la urbanización exigidas reglamentariamente, el urbanizador deberá elaborar y presentar a trámite un Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en el art. 95 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y cumplirán con los preceptos aplicables del Reglamento. En todo caso, los Proyectos de Urbanización contendrán, al menos, las determinaciones establecidas en el artículo 243 del Reglamento y respetarán los criterios de urbanización contenidos en las presentes ordenanzas, si bien podrá proponer cambios o mejoras justificadamente.

En el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial, los Proyectos de Urbanización podrán abarcar una o todas las unidades de actuación previstas, pero teniendo en cuenta que la suma de ellas constituye un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse atendiendo a la división en unidades de actuación y fases, si procede.

#### ***Artículo 41. RED VIARIA***

Cumplirá las condiciones mínimas establecidas al respecto en el Plan General de Ordenación Urbana, así como las previstas en las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por las áreas municipales de Medio Ambiente e Ingeniería civil, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.



Las calzadas y los aparcamientos se realizarán con firme mixto, con hormigón en masa y mezcla bituminosa en caliente. El pavimento de aceras se ejecutará preferentemente con hormigón y baldosas de características adecuada. Los bordillos serán de granito, conforme a la normalización municipal.

El Proyecto de Urbanización podrá justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

#### ***Artículo 42. RED DE AGUA***

La red de abastecimiento de agua se ajustará a las condiciones que para esta infraestructura establecen el Plan General de Ordenación Urbana, así como las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por las áreas municipales de Medio Ambiente e Ingeniería Civil, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

#### ***Artículo 43. ALCANTARILLADO***

La red de evacuación de aguas y saneamiento será separativa y se ajustará a condiciones que para esta infraestructura establecen el Plan General de Ordenación Urbana y las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por las áreas municipales de Medio Ambiente e Ingeniería Civil, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

No obstante, el Proyecto de Urbanización podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

#### **Artículo 44. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

La red de energía eléctrica se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente en esta materia, a lo que determine la compañía suministradora de la zona y a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, así como las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por las áreas municipales de Medio Ambiente e Ingeniería Civil, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

- La red de media tensión (M.T.) será subterránea. La tensión en la red será la normalizada por la Compañía en la zona.
- La red de baja tensión (B.T.) también será subterránea. La tensión en la red será de 380/220 V.
- Los centros de transformación serán preferentemente prefabricados de superficie para entradas y salidas subterráneas.
- La acometida se realizará desde el límite de parcela con una caja de seccionamiento.
- Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados o, en su defecto, los usuales por la compañía distribuidora.

El Proyecto de Urbanización podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a la situación del momento y a las características del terreno.

**Artículo 45. ALUMBRADO PÚBLICO**

El alumbrado público se ajustará a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por las áreas municipales de Medio Ambiente e Ingeniería Civil, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

- La red de alumbrado público será subterránea.
- Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente.
- Con el fin de reducir la contaminación lumínica, se utilizarán luminarias con la parte superior totalmente opaca.

El Proyecto de Urbanización podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a la situación del momento y a las características del terreno. La instalación de alumbrado cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MI BT 009 o norma que lo sustituya.

**Artículo 46. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN**

En caso de que el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación exigidas reglamentariamente, el urbanizador deberá elaborar y presentar a trámite un Proyecto de Reparcelación.

Los Proyectos de Reparcelación se atenderán a lo dispuesto en el art. 95 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y cumplirán con los preceptos aplicables del Reglamento. En todo caso, los Proyecto de Reparcelación contendrán, al menos, las determinaciones y documentación establecidas en los artículo 245 y 249 del Reglamento.

Los Proyectos de Reparcelación no podrán aprobarse sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.

### **TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

## **TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

### **Capítulo III.1.- Normas generales**

#### ***Artículo 47. MARCO DE APLICACIÓN***

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del Plan Parcial.

#### ***Artículo 48. LICENCIAS***

Estarán sujetos a previa licencia los actos previstos en el artículo 97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo.

#### ***Artículo 49. PROYECTOS***

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

### **Capítulo III.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública**

#### ***Artículo 50. ACCESOS A PARCELAS***

Cada parcela dispondrá de un único acceso rodado cuyo ancho no deberá superar los 5,00 m. salvo que por las dimensiones de la parcela o el uso que se de en ella, se justifique un ancho mayor o varios accesos.

Queda prohibido el acceso de entrada del tráfico rodado a las parcelas desde las glorietas y las playas de aparcamientos, en concreto, desde los

aparcamientos denominados V3 y V4 en el plano P.3.1 "Red viaria. Planta de alineaciones".

El titular de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

#### ***Artículo 51. RAMPAS***

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16 %. Y antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 %.

#### ***Artículo 52. OBRAS EN LAS PARCELAS***

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El titular de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

#### ***Artículo 53. APARCAMIENTOS***

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 x 4,50 metros.

La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público, ya sean subterráneos o superficiales, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10 se reservará como mínimo una. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad (Art. 15 1. Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras). Estas plazas cumplirán con las dimensiones y requisitos mínimos establecidos por el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, disponiéndose así mismo conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

En el interior de las parcelas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de la parcela; así mismo, en el caso de los talleres de reparación de automóviles se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie útil de taller.



### **Capítulo III.3.- Condiciones de la edificación**

#### ***Artículo 54. RETRANQUEOS***

Las fachadas de las edificaciones deberán situarse respetando los retranqueos mínimos señalados en las "Normas particulares de cada Zona" de estas Ordenanzas.

#### ***Artículo 55. REGULACIÓN DE LOS PATIOS***

Se permiten patios exteriores o interiores.

Las dimensiones mínimas de estos patios permitirá inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros, a la mitad de la altura si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

#### ***Artículo 56. CERRAMIENTOS DE PARCELA***

El límite de las parcelas en su frente y en las líneas medianeras, podrá materializarse con un cerramiento tipo que se fije para la actuación o el de los demás polígonos industriales, debiéndose someter a la aprobación municipal.

#### ***Artículo 57. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS***

Se permiten sótanos y semisótanos. Los locales en ellos situados deberán cumplir las condiciones que de acuerdo a su situación y uso determine la legislación vigente que le sea de aplicación.

#### ***Artículo 58. CUERPOS VOLADOS***

Se admitirán cuerpos volados a una altura superior a 3 m.

Los voladizos situados en las fachadas laterales de los edificios, no tendrán una longitud de vuelo superior a la tercera parte del retranqueo lateral.

En el cómputo de la superficie ocupada, no se tendrá en cuenta la proyección vertical de cuerpos y elementos volados.

#### **Capítulo III.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad**

##### ***Artículo 59. OCUPACIÓN SOBRE PARCELA***

La ocupación máxima sobre cada parcela será la menor que resulte de la aplicación de los retranqueos o del coeficiente de ocupación máxima señalado en las "Normas particulares de cada Zona".

En el cómputo de la superficie de ocupación no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros ni marquesinas.

A efectos de ocupación máxima será computable la superficie ocupada por los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves.

##### ***Artículo 60. SUPERFICIE EDIFICABLE***

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad neta, determinado por estas ordenanzas según la zona, a la superficie total de la parcela.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 128.2.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con lo establecido en el artículo 103.b.1º, el aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento o instalaciones.

A efectos del cómputo de edificabilidad quedan incluidos en el conjunto de la superficie edificable:

- a) Los espacios cubiertos, tejavanas y otros tipos de construcciones que, aún sin paredes laterales, se destinen a la protección de elementos, almacenado, etc...

- b) Los sótanos y semisótanos, excepto para uso de aparcamiento e instalaciones.

Por el contrario, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- a) Los patios interiores, siempre que no estén cubiertos.
- b) Los parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc...
- d) Los elementos de remate superior de los edificios y los que corresponden a aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc...).

***Artículo 61. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO***

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son edificables, admitiéndose cuerpos volados a una altura superior a 3 m.

Se podrán destinar a jardines, espacios peatonales, aparcamientos, paso de vehículos y carga y descarga.

Se prohíbe la utilización de estos espacios para depósito o vertido de residuos y desperdicios.

### **Capítulo III.5.- Condiciones higiénicas y de seguridad**

#### ***Artículo 62. GENERALIDADES***

En materia de emisiones gaseosas, aguas residuales, ruidos y en general, en lo referente a condiciones higiénicas, se estará a lo dispuesto en la Normativa aplicable Municipal o de Administración competente.

#### ***Artículo 63. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS***

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contengan en la correspondiente ordenanza municipal, en el Código Técnico de la Edificación CTE DB-SI: Seguridad en caso de incendio y demás disposiciones vigentes de obligado cumplimiento que le sean de aplicación.

### **Capítulo III.6.- Condiciones estéticas**

#### ***Artículo 64. GENERALIDADES***

Las condiciones estéticas de la edificación estarán sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las ordenanzas municipales.

Igualmente, toda construcción situada en el presente sector cumplirá con las siguientes disposiciones de carácter particular:

##### **a) Materiales**

Queda prohibida la utilización de materiales deleznable u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, así como el

falseamiento de los materiales empleados en fachadas visibles desde espacios públicos.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

b) Fachadas

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, o a otros espacios públicos, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía o espacio público.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

c) Construcciones auxiliares

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

d) Espacios libres en interior de parcela

Los espacios libres de edificación en los frentes a calle o visibles desde la misma serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamientos

convenientemente pavimentados, no pudiéndose, en ningún caso, destinarse a depósito de material.

e) Rótulos

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

**TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

#### **TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

##### ***Artículo 65. ORDENANZA RED VIARIA***

Condiciones de ocupación y edificabilidad: Se caracteriza por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y de las redes de instalaciones urbanas.

Condiciones de uso: Serán las siguientes:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.
- Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal.

##### ***Artículo 66. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS***

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, pueda corresponder.

Condiciones de ocupación y edificabilidad: No son edificables, si bien se permitirá el paso de instalaciones correspondientes a las redes de servicio así como la realización de construcciones para usos socio culturales, recreativos, etc. que ocupen una superficie no superior al 2% de la superficie del jardín, con una altura máxima de una planta. Estas construcciones deberán estar realizadas, en todo caso, con la necesaria dignidad e integración en el conjunto.

Condiciones de uso: Se destinarán a parques y jardines.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.



**Artículo 67. ORDENANZA SERVICIOS URBANOS**

Son los espacios destinados a este fin en desarrollo del planeamiento.

Condiciones de ocupación, edificabilidad y uso: Responderán a las necesidades de cada instalación o servicio en su caso (subestación de transformación, centros de transformación, depósitos, etc.).

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

**Artículo 68. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

Parcelas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, con carácter dotacional público y edificabilidad no lucrativa. Deberán cumplir las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana para tipología de grado 1º.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta: 1,50 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: la que resulte de la aplicación de los retranqueos mínimos.

Retranqueos mínimos:

Frente: 10,00 m.

Fondo: 5,00 m.

Laterales: 5,00 m.

Número máximo de plantas: 3.

Altura máxima de edificación: 10,50 m.

Condiciones de uso: Alcanza a los locales destinados a usos de tipo educativo, cultural, asistencial, sanitario, deportivo, servicios administrativos, etc, conforme se establece en el artículo 30 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamiento: Las que en proporción a su edificabilidad y conforme a su uso, determine la normativa aplicable.

**Artículo 69. ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA GENERAL**

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M1-2, M3-2, M4, M5-2, M6, M7-2, M8, M9-2, M-10 y M-11.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: Manzana M9-2: 800 m<sup>2</sup>.

Resto: 1.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 15,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m.

Fondo: Manzana M9-2: 3,00 m.

Resto: 5,00 m.

Laterales: Como mínimo 0,00 m. cuando se adose y 3,00 m. cuando la edificación se retire del lindero.

Las edificaciones serán aisladas, adosadas o pareadas.

Ocupación máxima: la que resulte de la edificabilidad.

Edificabilidad máxima: 0,671285 m<sup>2</sup><sub>v</sub>/m<sup>2</sup>.

Número máximo de plantas: 3

Altura máxima de la edificación: 10,50 m., salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así la estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Tipo de edificación: Edificios industriales aislados o adosados a ambos linderos o a uno sólo.

Condiciones de uso: Uso Industrial según artículo 26 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida.

**Artículo 70. ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA NIDO**

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M-12 y M-13.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 12,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m.

Fondo: No se exige. En caso de realizarse retranqueo, mínimo 3,00 m.

Laterales: Como mínimo 0,00 m cuando se adose y 3,00 m cuando la edificación se retire del lindero.

Ocupación máxima: 80%

Edificabilidad máxima: 0,8000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Número máximo de plantas: 3

Altura máxima de la edificación: 10,50 m., salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Tipo de edificación: Edificios industriales aislados o adosados a ambos linderos o a uno sólo.

Condiciones de uso: Uso Industrial según artículo 26 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción de superficie construida.

**Artículo 71. ORDENANZA DE ZONAS DE ALMACÉN-ESCAPARATE**

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M1-1, M3-1, M5-1, M7-1, M9-1 y M-14.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: Manzanas M5-1 y M7-1: 800 m<sup>2</sup>

Resto: 1.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 15,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m.

Fondo: 3,00 m.

Laterales: Como mínimo 0,00 m cuando se adose y 3,00 m cuando la edificación se retire del lindero.

Ocupación máxima: 85%

Edificabilidad máxima: 0,850000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Número máximo de plantas: 3

Altura máxima de la edificación: 10,50 m., salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Tipo de edificación: Edificios aislados o adosados a ambos linderos o a uno solo.

Condiciones de uso: Uso de almacén-escaparate según artículo 27 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida.

Condiciones estéticas:

Las condiciones estéticas de la edificación estarán sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las ordenanzas municipales e igualmente a lo establecido en el artículo 64 de las presentes ordenanzas, debiendo adecuarse la estructura espacial adoptada así como la composición de la fachada, su fragmentación, línea de cornisa, estructura de cubierta, colores, materiales de acabado y detalles de sus elementos en armonía y coherencia con las edificaciones colindantes, de manera que la percepción visual desde la vía pública y, en especial, desde la carretera N-620, presente una imagen integrada en el conjunto estético, armónica y amable.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obra de los edificios que resulten antiestéticos, estridentes o en manifiesta discordancia con el entorno.

## ***Artículo 72. ORDENANZA DE ZONA LOGÍSTICA***

Zona destinada a este fin en desarrollo del planeamiento, designada como manzana M2.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 20,00 m

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m.

Fondo: 5,00 m.

Laterales: Como mínimo 0,00 cuando se adose y 3,00 m cuando la edificación se retire del lindero.

Ocupación máxima: No se fija

Edificabilidad máxima: 0,4000 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>

Número máximo de plantas: 3

Altura máxima de la edificación: 10,50 m., salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Tipo de edificación: Edificios adosados a ambos linderos o a uno solo, en el extremo de la hilera.

Condiciones de uso: Uso logístico según artículo 28 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida. Así mismo se deberán dotar de playas de maniobra y aparcamiento de vehículos pesados en el interior de la parcela, con una superficie mínima del 35% de la parcela neta.

### ***Artículo 73. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA***

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

**TÍTULO V.- NORMAS ESTABLECIDAS POR LOS DIFERENTES ORGANISMOS**  
**EN LOS PRECEPTIVOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS**

## **TITULO V.- NORMAS ESTABLECIDAS POR LOS DIFERENTES ORGANISMOS EN LOS PRECEPTIVOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS**

### **Capítulo V.1.- Órgano titular de la carretera N-620**

#### ***Artículo 74. NIVELES SONOROS***

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se llevarán a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, estableciéndose limitaciones a la edificabilidad o disponiéndose los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de ruido, BOE 18-11-2003) y en su caso en la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios.

#### ***Artículo 75. PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD***

Se prohíbe la instalación de publicidad hasta que los terrenos sean clasificados como urbanos según la normativa urbanística vigente (artículo 24 de la Ley 25/1998, de 28 de julio, de Carreteras).



## **Capítulo V.2.- Confederación Hidrográfica del Duero**

### ***Artículo 76.- PRETRATAMIENTO DE DEPURACIÓN***

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del R.D. 509/1996 de 15 de marzo, de desarrollo del R. Decreto-Ley 11/1995, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas, en los proyectos de Edificación de las naves industriales del sector se deberá incluir un Pretratamiento de depuración antes del punto de conexión con la red general para los vertidos y cargas contaminantes que no cumplan las determinaciones establecidas en el Reglamento Municipal de Vertidos del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

### ***Artículo 77.- SEPARADOR DE ACEITES E HIDROCARBUROS***

En el Proyecto de urbanización se deberá incluir en cada uno de los colectores de la red de alcantarillado de aguas pluviales, previamente a la salida al punto de vertido a cauce público, un sistema de contención y separador de aceites e hidrocarburos que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales.

### ***Artículo 78.- AUTORIZACIÓN DE VERTIDO***

Previamente a la ejecución de las obras contempladas en el Proyecto de Urbanización, se deberá solicitar autorización a la Confederación Hidrográfica del Duero para efectuar el vertido de aguas pluviales a cada uno de los cauces públicos propuestos.

### **Capítulo V.3.- Comisión de Patrimonio Cultural**

#### ***Artículo 79.- HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS***

En el Proyecto de Urbanización se deberá incorporar la obligación de que en caso de que se produzca algún hallazgo casual de bienes del patrimonio arqueológico, se procederá a la paralización inmediata de las obras y su comunicación al Servicio Territorial de Cultura de Salamanca, todo ello de conformidad con el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

## **TÍTULO VI.- APLICACIÓN GENERAL DE ESTAS NORMAS**

## **TÍTULO VI.- APLICACIÓN GENERAL DE ESTAS NORMAS**

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los titulares y usuarios de las edificaciones situadas en el ámbito de este Plan Parcial deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones de aplicación establecidas en la legislación vigente.

Salamanca, marzo de 2009

LA PROPIEDAD

EL INGENIERO DE CAMINOS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ledesma', enclosed within a hand-drawn oval shape.

Fdo: Juan María López Álvarez  
GRUPO LOGÍSTICO OESTE, S.L.

Fdo. Francisco Ledesma García

## **DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN**

## **DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN**

### **ÍNDICE**

#### **PO-1.- PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

##### **PO-1.1.- Calificación y usos**

###### **PO-1.1.0.- Planta General**

###### **PO-1.1.1.- Planta 1**

###### **PO-1.1.2.- Planta 2**

###### **PO-1.1.3.- Planta 3**

##### **PO-1.2.- Suelo Público**

##### **PO-1-3.- Plano de replanteo**

#### **PO-2.- PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS**

##### **PO-2.1.- Red viaria**

###### **PO-2.1.1.- Alineaciones**

###### **PO-2.1.1.0.- Planta general**

###### **PO-2.1.1.1.- Planta 1**

###### **PO-2.1.1.2.- Planta 2**

###### **PO-2.1.1.3.- Planta 3**

###### **PO-2.1.2.- Rasantes. Planta de situación de perfiles**

###### **PO-2.1.3.- Rasantes. Perfiles longitudinales**

###### **PO-2.1.3.1.- Calles Horizontal 1 a Horizontal 6**

###### **PO-2.1.3.2.- Calles Vertical 1 a Vertical 5**

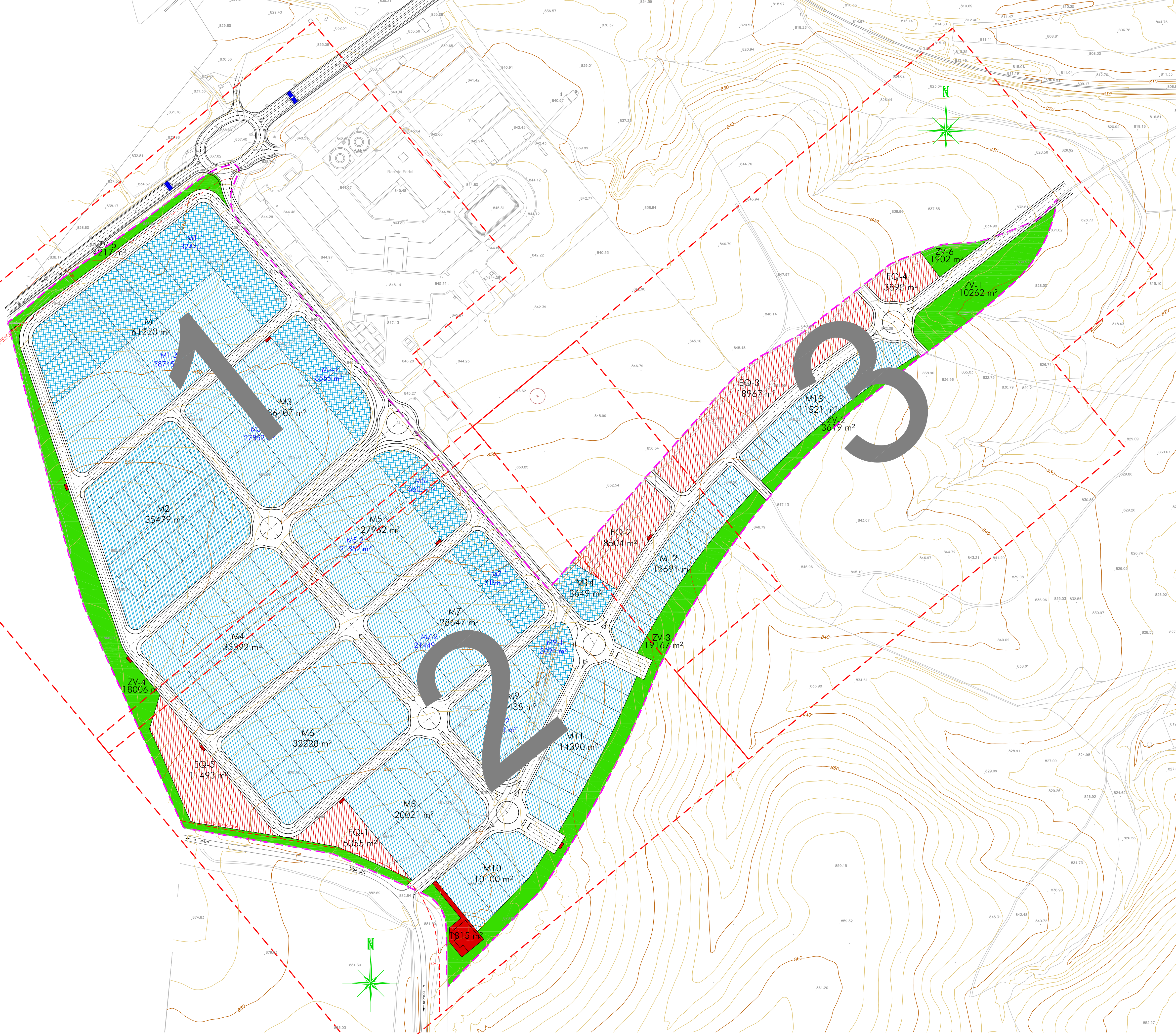
###### **PO-2.1.4.- Secciones tipo**

##### **PO-2.2.- Abastecimiento y red de distribución de agua**

###### **PO-2.2.1.- Conexión a red existente**

###### **PO-2.2.2.- Red interior**

- PO-2.3.- Red de alcantarillado de residuales y contenedores de residuos.
  - PO-2.3.1.- Conexión a red existente
  - PO-2.3.2.- Red interior
- PO-2.4.- Red de alcantarillado de pluviales
- PO-2.5.- Distribución de energía
  - PO-2.5.1.- Alta tensión
  - PO-2.5.2.- Baja tensión
- PO-2.6.- Alumbrado público
- PO-2.7.- Canalizaciones de telecomunicaciones
- PO-3.- PLANO DE IMAGEN FINAL



- LEYENDA:**
- LIMITE DEL SECTOR
  - ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE
  - ZONA INDUSTRIAL
  - ZONA LOGISTICA
  - EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
  - SERVICIOS URBANOS
  - ZONAS VERDES PUBLICAS

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS**

USOS PORMENORIZADOS	DENOMINACION	SUPERFICIES DE SUELO			EDIFICABILIDADES		
		PARCIAL m²	TOTAL m²	PORCENTAJE %	INDICE m²/m²	PARCIAL m²	TOTAL m²
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE	MANZANA 1-1	32475	32475	-	-	27904	27904
	MANZANA 1-1	6555	6555	-	-	7272	7272
	MANZANA 1-1	6905	61576	10,79	0,850000	5614	52340
	MANZANA 1-1	7198	-	-	-	6118	-
ZONA INDUSTRIAL	MANZANA 1-2	28745	28745	-	-	19646	19646
	MANZANA 1-2	27822	27822	-	-	19015	19015
	MANZANA 1-2	33382	33382	-	-	22821	22821
	MANZANA 1-2	21327	21327	-	-	14576	14576
	MANZANA 1-2	32228	224815	39,37	0,883446	22028	153649
	MANZANA 1-2	21449	21449	-	-	14659	14659
	MANZANA 1-2	20021	20021	-	-	13663	13663
	MANZANA 1-2	15341	15341	-	-	10485	10485
	MANZANA 1-2	10100	10100	-	-	6903	6903
	MANZANA 1-2	14390	14390	-	-	9536	9536
	INDUSTRIA NIDO	MANZANA 12	12091	24212	4,24	0,800000	10153
MANZANA 13		11521	-	-	-	9217	-
ZONA LOGISTICA	MANZANA 2	35479	35479	6,21	0,400000	14192	14192
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTO 1	5355	5355	-	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 2	19937	19937	-	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 3	3890	48089	8,42	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 5	11493	-	-	-	-	-
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	ZONA VERDE 1	10022	10022	-	-	-	-
	ZONA VERDE 2	3619	3619	-	-	-	-
	ZONA VERDE 3	19167	57173	10,01	-	-	-
	ZONA VERDE 4	18006	-	-	-	-	-
	ZONA VERDE 5	4217	-	-	-	-	-
	ZONA VERDE 6	1902	-	-	-	-	-
SERVICIOS URBANOS	DEPOSITO	1815	2085	0,37	-	-	-
	CENTROS DE TRANSFORMACION	270	-	-	-	-	-
RED VIARIA	VIAJOS Y APARCAMIENTOS	117544	117544	20,58	-	-	-
TOTAL SECTOR		-	570973	100,00	-	-	239551
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES		-	182300	-	-	-	-
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR		-	753273	-	0,32	-	239551

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

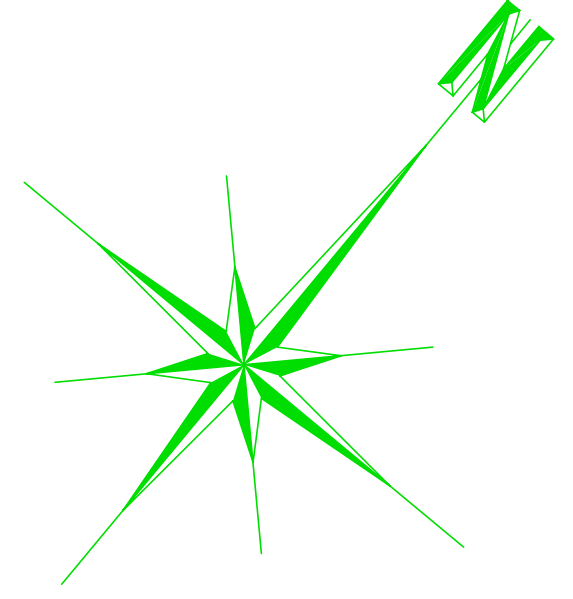
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HOJA Nº: **PO-1.1.0** PLANOS DE ORDENACION Y GESTION  
 Clasificación y usos  
 Planta General

CONSULTOR: INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1/2.500  
 FECHA: MARZO 2009  
 Fdo. Francisco Ledoaga García





LIMITE DE EDIFICACION

N-620

ZV-5  
4217 m<sup>2</sup>

M1-1  
32475 m<sup>2</sup>

M1  
61220 m<sup>2</sup>

M1-2  
28745 m<sup>2</sup>

M3-2  
27852 m<sup>2</sup>

M3  
36407 m<sup>2</sup>

M3-1  
8555 m<sup>2</sup>

M2  
35479 m<sup>2</sup>

ZV-4  
18006 m<sup>2</sup>







M4  
33392 m<sup>2</sup>

M5-2  
21357 m<sup>2</sup>

M5  
27962 m<sup>2</sup>

M5-1  
6605 m<sup>2</sup>

**LEYENDA:**

-  LIMITE DEL SECTOR
-  ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE
-  ZONA INDUSTRIAL
-  ZONA LOGISTICA
-  EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
-  SERVICIOS URBANOS
-  ZONAS VERDES PUBLICAS

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS**

USOS PORMENORIZADOS	DENOMINACION	SUPERFICIES DE SUELO			EDIFICABILIDADES	
		PARCIAL m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>	PORCENTAJE %	INDICE m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE	MANZANA 1-1	32475	-	-	-	2764
	MANZANA 1-1	8555	-	-	-	7272
	MANZANA 5-1	6605	61576	10,79	0,850000	5614
	MANZANA 7-1	7196	-	-	-	6158
	MANZANA 14	3094	-	-	-	2630
ZONA INDUSTRIAL	MANZANA 1-2	28745	-	-	-	19646
	MANZANA 3-2	27822	-	-	-	19015
	MANZANA 4	33392	-	-	-	22921
	MANZANA 5-2	21327	-	-	-	14576
	MANZANA 6	32228	224915	39,37	0,683446	22006
	MANZANA 7-2	21449	-	-	-	14659
	MANZANA 8	20021	-	-	-	13683
	MANZANA 9-2	15341	-	-	-	10485
	MANZANA 10	10150	-	-	-	6963
	MANZANA 11	14390	-	-	-	9835
INDUSTRIA NIDO	MANZANA 12	12691	24212	4,24	0,800000	10153
MANZANA 13	11521	-	-	-	9217	
ZONA LOGISTICA	MANZANA 2	35479	35479	6,21	0,400000	14192
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTO 1	5325	-	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 2	8474	-	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 3	18937	48089	8,42	-	-
	EQUIPAMIENTO 4	3889	-	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 5	11463	-	-	-	-
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	ZONA VERDE 1	10262	-	-	-	-
	ZONA VERDE 2	3619	-	-	-	-
	ZONA VERDE 3	19167	-	-	-	-
	ZONA VERDE 4	19006	57173	10,01	-	-
	ZONA VERDE 5	4217	-	-	-	-
	ZONA VERDE 6	1902	-	-	-	-
SERVICIOS URBANOS	DEPOSITO	1815	2085	0,37	-	-
	CENTRO DE TRANSFORMACION	270	-	-	-	-
RED VIARIA	VIARIO Y APARCAMIENTOS	117544	117544	20,58	-	-
TOTAL SECTOR	-	-	570973	100,00	-	239651
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	-	-	182300	-	-	-
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	-	-	753273	-	0,32	239651

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

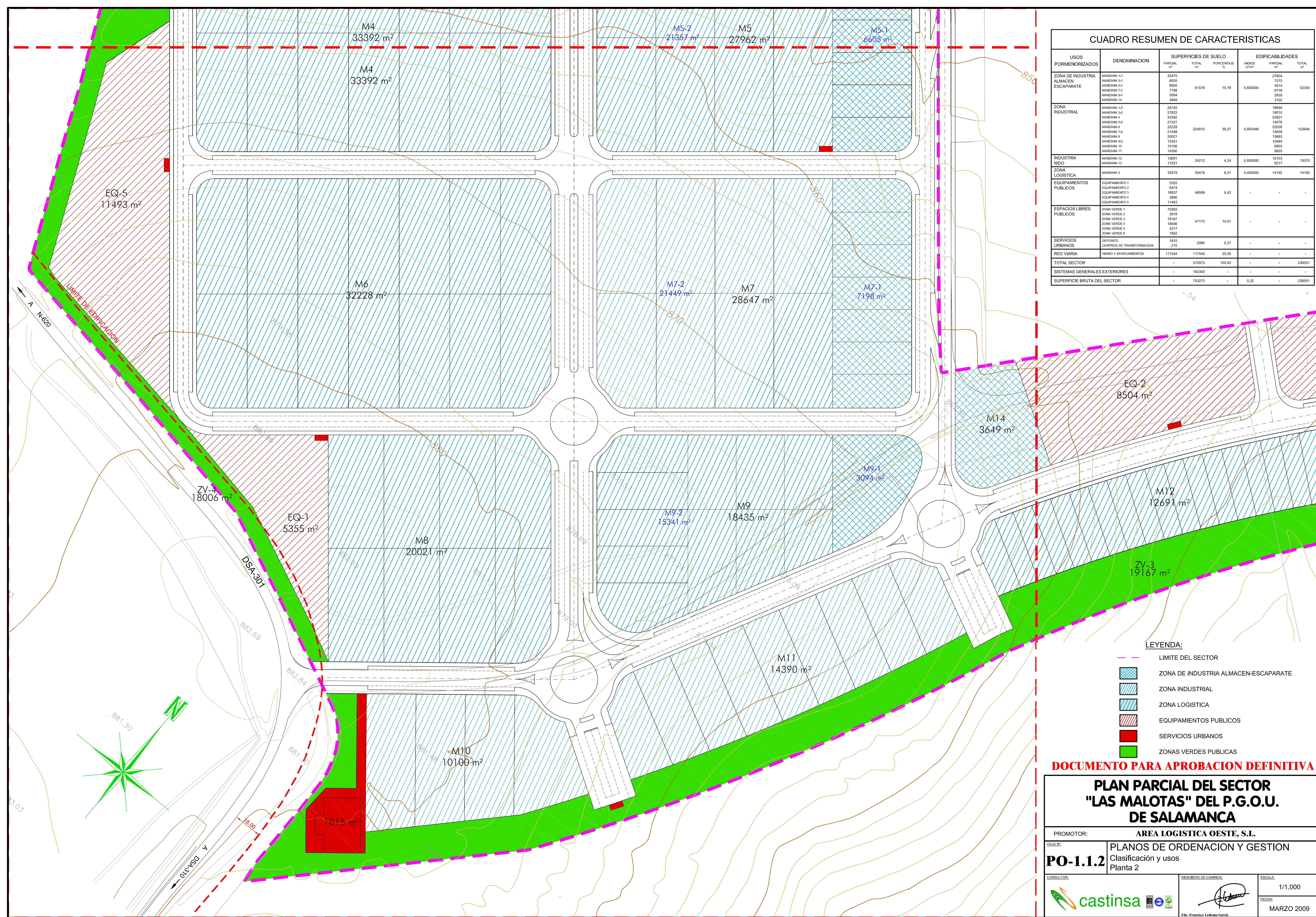
PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HOJA: **PO-1.1.1** PLANOS DE ORDENACION Y GESTION  
Clasificación y usos  
Planta 1

CONSULTOR:   INGENIERO DE CAMINOS:  ESCALA: 1/1.000  
FECHA: **MARZO 2009**

Foto: Francisco Ledoño García

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS							
USOS PORMENORIZADOS	DENOMINACION	SUPERFICIES DE SUELO			EDIFICABILIDADES		
		PARCIAL m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>	PORCENTAJE %	INDICE m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PARCIAL m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN ESCAPARATE	MANZANA 1-1	32475	-	-	-	27604	-
	MANZANA 3-1	8555	-	-	-	7272	-
	MANZANA 5-1	6505	61576	10,79	0,850000	5614	52340
	MANZANA 7-1	7198	-	-	-	6118	-
ZONA INDUSTRIAL	MANZANA 1-2	29745	-	-	-	19648	-
	MANZANA 3-2	27822	-	-	-	19015	-
	MANZANA 4	33392	-	-	-	22821	-
	MANZANA 5-2	21327	-	-	-	14576	-
	MANZANA 6	32228	224915	39,37	0,683446	22059	153649
	MANZANA 7-2	21449	-	-	-	14659	-
	MANZANA 8	20021	-	-	-	13663	-
	MANZANA 9-2	15341	-	-	-	10465	-
	MANZANA 10	10100	-	-	-	6903	-
	MANZANA 11	14390	-	-	-	9835	-
	INDUSTRIA NIDO	MANZANA 12	12691	24212	4,24	0,800000	10153
MANZANA 13		11521	-	-	-	9217	-
ZONA LOGISTICA	MANZANA 2	35479	35479	6,21	0,400000	14192	14192
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTO 1	5325	-	-	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 2	8474	-	-	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 3	10937	48089	8,42	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 4	3890	-	-	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 5	11463	-	-	-	-	-
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	ZONA VERDE 1	10262	-	-	-	-	-
	ZONA VERDE 2	3619	-	-	-	-	-
	ZONA VERDE 3	19167	57173	10,01	-	-	-
	ZONA VERDE 4	18006	-	-	-	-	-
	ZONA VERDE 5	4617	-	-	-	-	-
	ZONA VERDE 6	1902	-	-	-	-	-
SERVICIOS URBANOS	DEPOSITO	1815	2085	0,37	-	-	-
	CENTROS DE TRANSFORMACION	270	-	-	-	-	-
RED VIARIA	VIAJERO Y APARCAMIENTOS	117544	117544	20,59	-	-	-
TOTAL SECTOR		-	570973	100,00	-	-	239551
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES		-	182300	-	-	-	-
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR		-	753273	-	0,32	-	239551



- LEYENDA:**
- LIMITE DEL SECTOR
  - ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE
  - ZONA INDUSTRIAL
  - ZONA LOGISTICA
  - EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
  - SERVICIOS URBANOS
  - ZONAS VERDES PUBLICAS

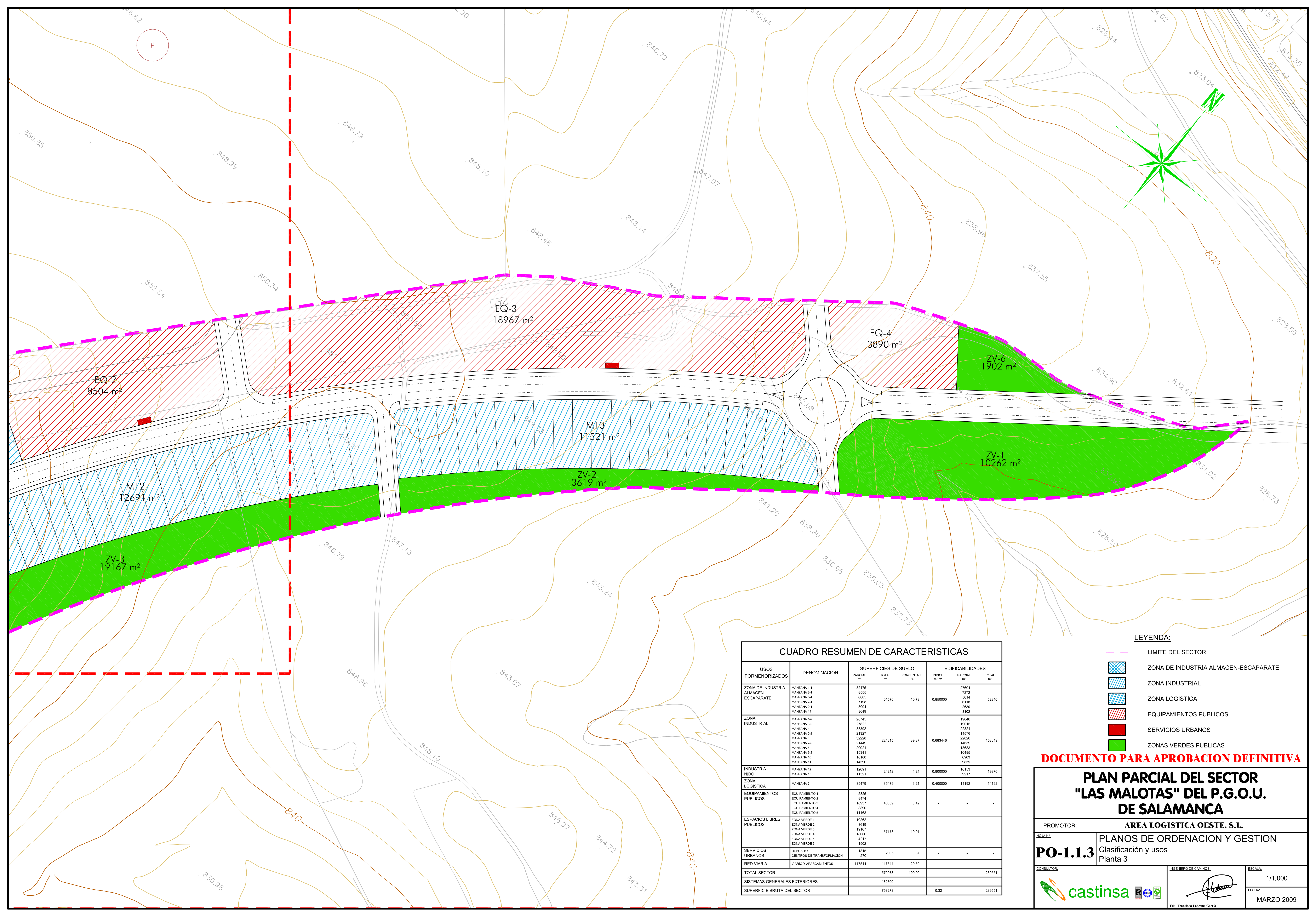
**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HOJA: **PO-1.1.2** PLANOS DE ORDENACION Y GESTION  
 Clasificación y usos  
 Planta 2

CONSULTOR:	INGENIERO DE CAMINOS:	ESCALA:
		1/1.000
	FECHA:	MARZO 2009



**CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS**

USOS PORMENORIZADOS	DENOMINACION	SUPERFICIES DE SUELO			EDIFICABILIDADES		
		PARCIAL m²	TOTAL m²	PORCENTAJE %	INDICE m²/m²	PARCIAL m²	TOTAL m²
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN ESCAPARATE	MANZANA 1-1	32475				27604	
	MANZANA 3-1	8555				7272	
	MANZANA 5-1	6005	61576	10,79	0,850000	5614	52340
	MANZANA 7-1	7198				6118	
	MANZANA 8-1	3094				2630	
ZONA INDUSTRIAL	MANZANA 1-2	28745				19646	
	MANZANA 3-2	27822				19015	
	MANZANA 4	33392				22821	
	MANZANA 5-2	21327				14576	
	MANZANA 6	32228	224815	39,37	0,683446	22026	153649
	MANZANA 7-2	21449				14659	
	MANZANA 8	20021				13863	
	MANZANA 9-2	10341				10485	
	MANZANA 10	10100				6903	
	MANZANA 11	14399				9935	
	MANZANA 12	12691				10153	
INDUSTRIA NIDO	MANZANA 13	11521	24212	4,24	0,800000	10153	19370
ZONA LOGISTICA	MANZANA 2	35479	35479	6,21	0,400000	14192	14192
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTO 1	5325					
	EQUIPAMIENTO 2	8474					
	EQUIPAMIENTO 3	19937	48089	8,42			
	EQUIPAMIENTO 4	3890					
	EQUIPAMIENTO 5	11463					
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	ZONA VERDE 1	10262					
	ZONA VERDE 2	3919					
	ZONA VERDE 3	19167	57173	10,01			
	ZONA VERDE 4	18006					
	ZONA VERDE 5	4317					
SERVICIOS URBANOS	DEPOSITO	1815	2085	0,37			
	CENTROS DE TRANSFORMACION	270					
RED VIARIA	VIAJOS Y APARCAMIENTOS	117544	117544	20,59			
TOTAL SECTOR		-	570973	100,00	-	-	239551
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES		-	182300	-	-	-	-
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR		-	753273	-	0,32	-	239551

- LEYENDA:**
- LIMITE DEL SECTOR
  - ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE
  - ZONA INDUSTRIAL
  - ZONA LOGISTICA
  - EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
  - SERVICIOS URBANOS
  - ZONAS VERDES PUBLICAS

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

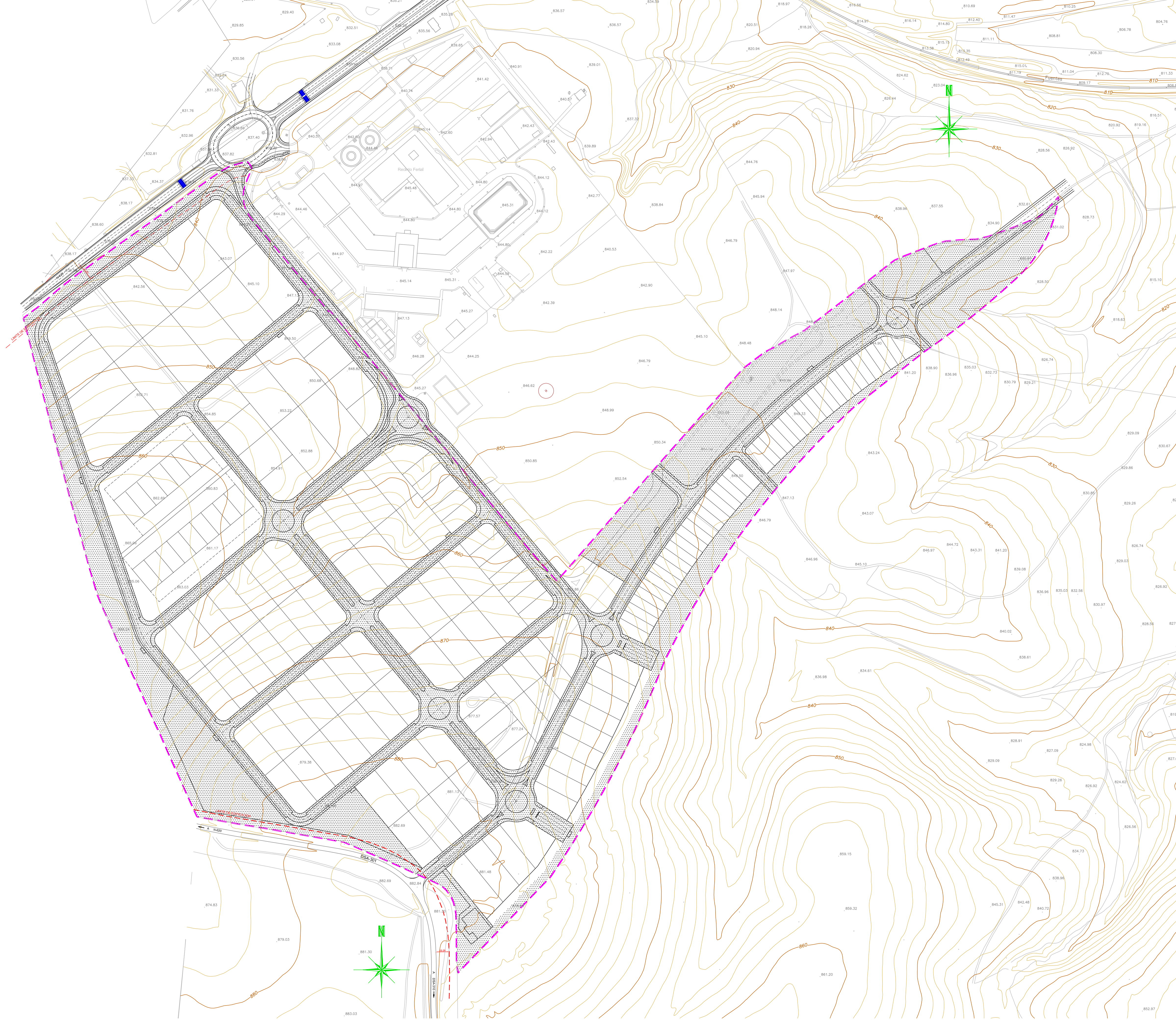
PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HOJA Nº: **PO-1.1.3** PLANOS DE ORDENACION Y GESTION  
 Clasificación y usos  
 Planta 3



INGENIERO DE CAMINOS:

ESCALA: 1/1.000  
 FECHA: MARZO 2009

Fdo. Francisco Ledoño García



**LEYENDA:**

-  LIMITE DEL SECTOR
-  SUELO PUBLICO



**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HUJALIC: **PLANOS DE ORDENACION Y GESTION**  
Suelo público  
Planta

**PO-1.2**

CONSULTOR:  **castinsa** 

INGENIERO DE CAMINOS: 

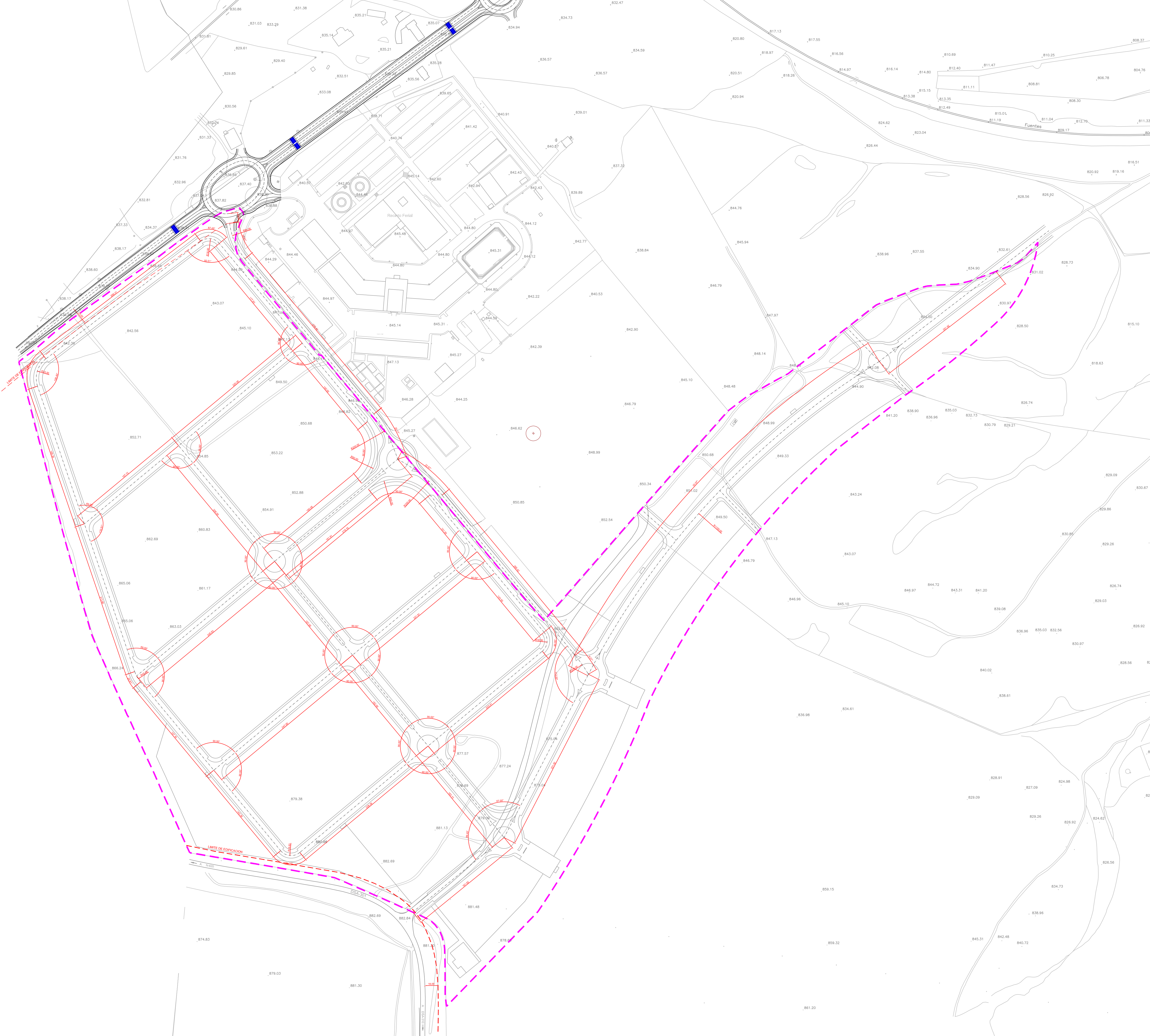
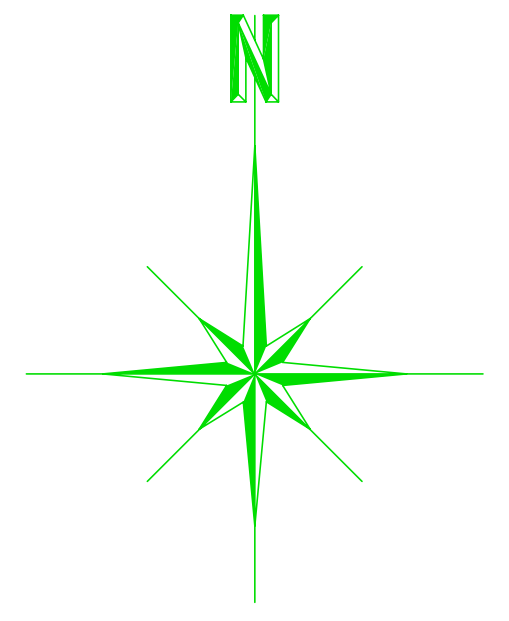
ESCALA:

1/2.500

FECHA:

MARZO 2009

Fdo. Francisco Ledesma García




**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

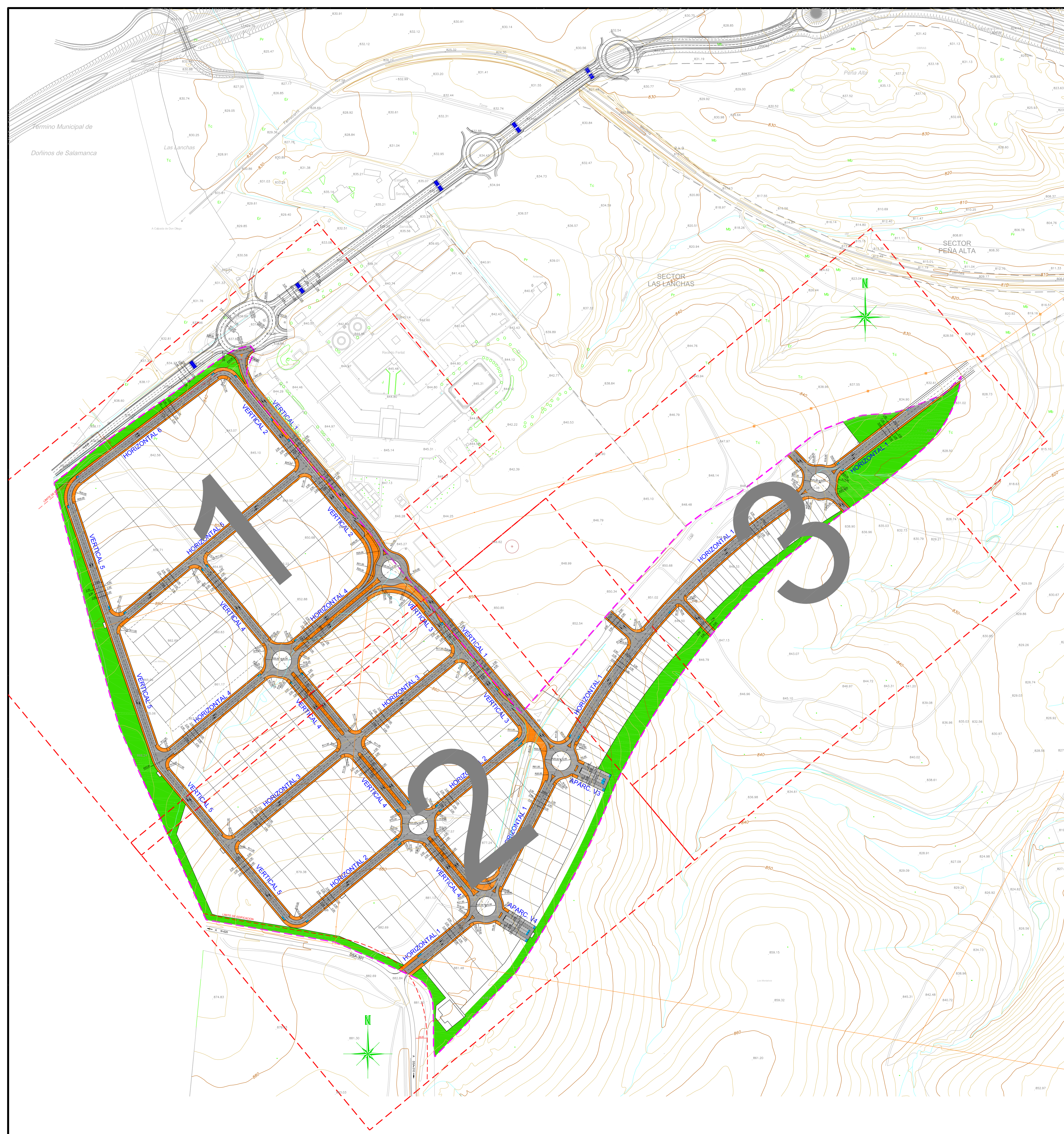
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**






HOJA: **PO-1.3** PLANOS DE ORDENACION Y GESTION  
Plano de replanteo  
Planta

CONSULTOR:	INGENIERO DE CAMINOS:	ESCALA:
		1/2.500
FECHA:		MARZO 2009

Fdo. Francisco Ledesma Garcia



**LEYENDA:**



-  LIMITE DEL SECTOR
-  ACERA
-  CALZADA
-  APARCAMIENTOS
-  ZONAS VERDES PUBLICAS

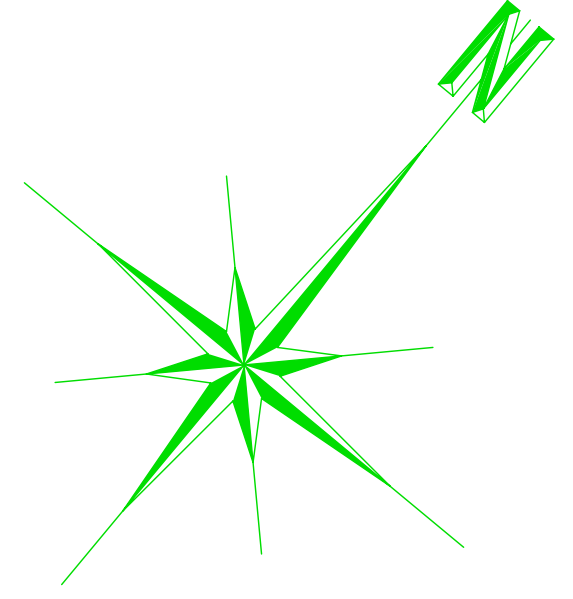
CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS MINUSVALIDOS
HORIZONTAL 1	297	10
HORIZONTAL 2	131	7
HORIZONTAL 3	150	0
HORIZONTAL 4	124	2
HORIZONTAL 5	134	1
HORIZONTAL 6	111	2
VERTICAL 1	0	0
VERTICAL 2	102	4
VERTICAL 3	60	2
VERTICAL 4	175	6
VERTICAL 5	280	3
APARCAMIENTO V3	62	4
APARCAMIENTO V4	68	4
<b>TOTAL</b>	<b>1694</b>	<b>45</b>
	<b>1739</b>	

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

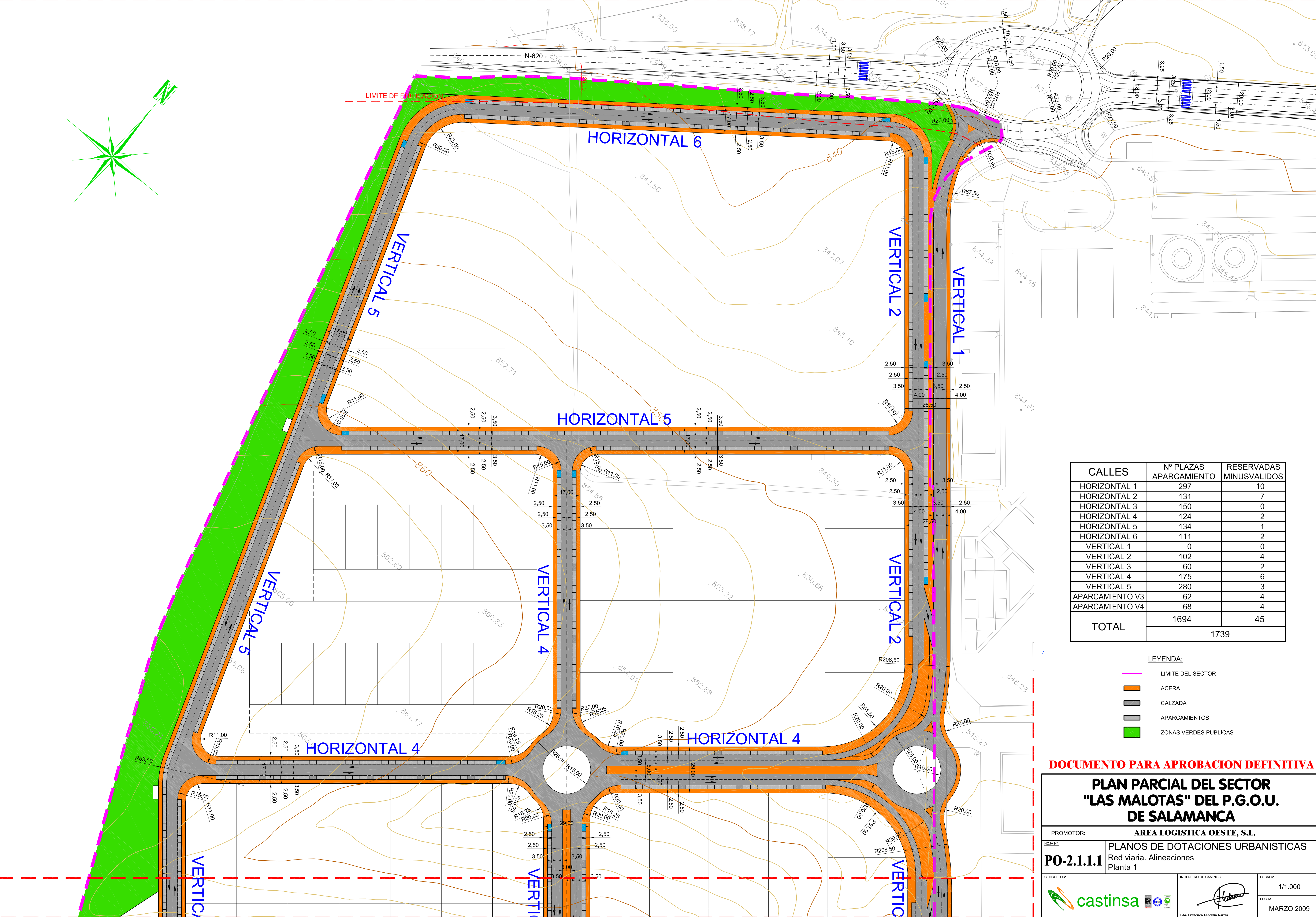
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**  
 HOJA Nº: **PO-2.1.1.0** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
 Red viaria. Alineaciones  
 Planta General

CONSEJAL TOR:  INGENIERO DE CAMINOS:  ESCALA: 1/2.500  
 FECHA: MARZO 2009  
 Fdo. Francisco Ledesma Garcia



LIMITE DE EDIFICACION



CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS MINUSVALIDOS
HORIZONTAL 1	297	10
HORIZONTAL 2	131	7
HORIZONTAL 3	150	0
HORIZONTAL 4	124	2
HORIZONTAL 5	134	1
HORIZONTAL 6	111	2
VERTICAL 1	0	0
VERTICAL 2	102	4
VERTICAL 3	60	2
VERTICAL 4	175	6
VERTICAL 5	280	3
APARCAMIENTO V3	62	4
APARCAMIENTO V4	68	4
<b>TOTAL</b>	<b>1694</b>	<b>45</b>
		1739

**LEYENDA:**

- LIMITE DEL SECTOR
- ACERA
- CALZADA
- APARCAMIENTOS
- ZONAS VERDES PUBLICAS

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

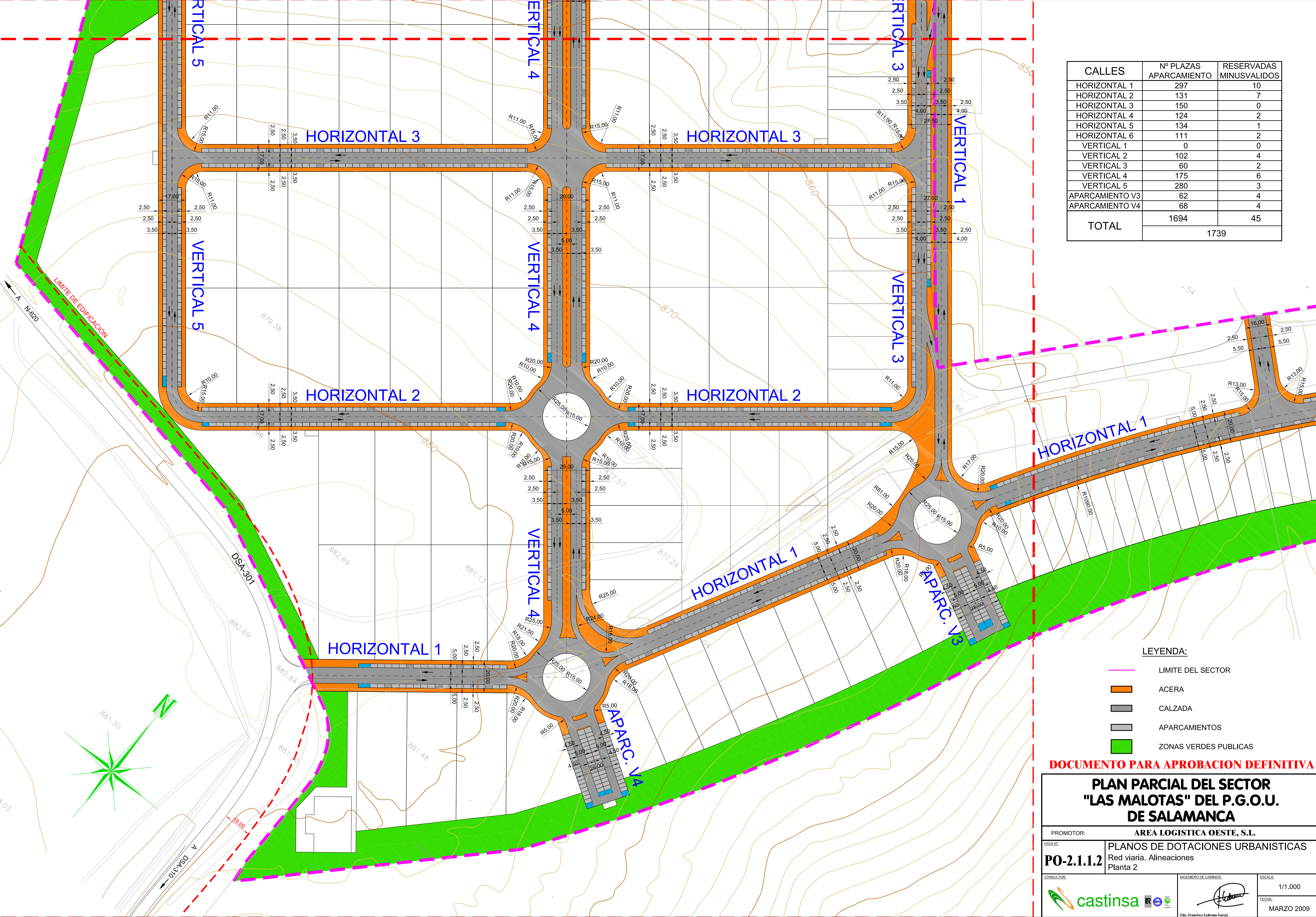
PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

H.O.M.A.N.: **PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS**  
Red viaria. Alineaciones  
Planta 1

**PO-2.1.1.1**

INGENIERO DE CAMINOS:   
ESCALA: 1/1.000  
FECHA: MARZO 2009

Fdo. Francisco Ledesma Garcia



CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS MINUSVALIDOS
HORIZONTAL 1	297	10
HORIZONTAL 2	131	7
HORIZONTAL 3	150	0
HORIZONTAL 4	124	2
HORIZONTAL 5	134	1
HORIZONTAL 6	111	2
VERTICAL 1	0	0
VERTICAL 2	102	4
VERTICAL 3	60	2
VERTICAL 4	175	6
VERTICAL 5	280	3
APARCAMIENTO V3	62	4
APARCAMIENTO V4	68	4
<b>TOTAL</b>	<b>1694</b>	<b>45</b>

- LEYENDA:**
- LIMITE DEL SECTOR
  - ACERA
  - CALZADA
  - APARCAMIENTOS
  - ZONAS VERDES PUBLICAS

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HUJAL: **PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS**  
Red viaria. Alineaciones  
Planta 2

PO-2.1.1.2

CONSULTOR: **castinsa**

INGENIERO DE CAMINOS:

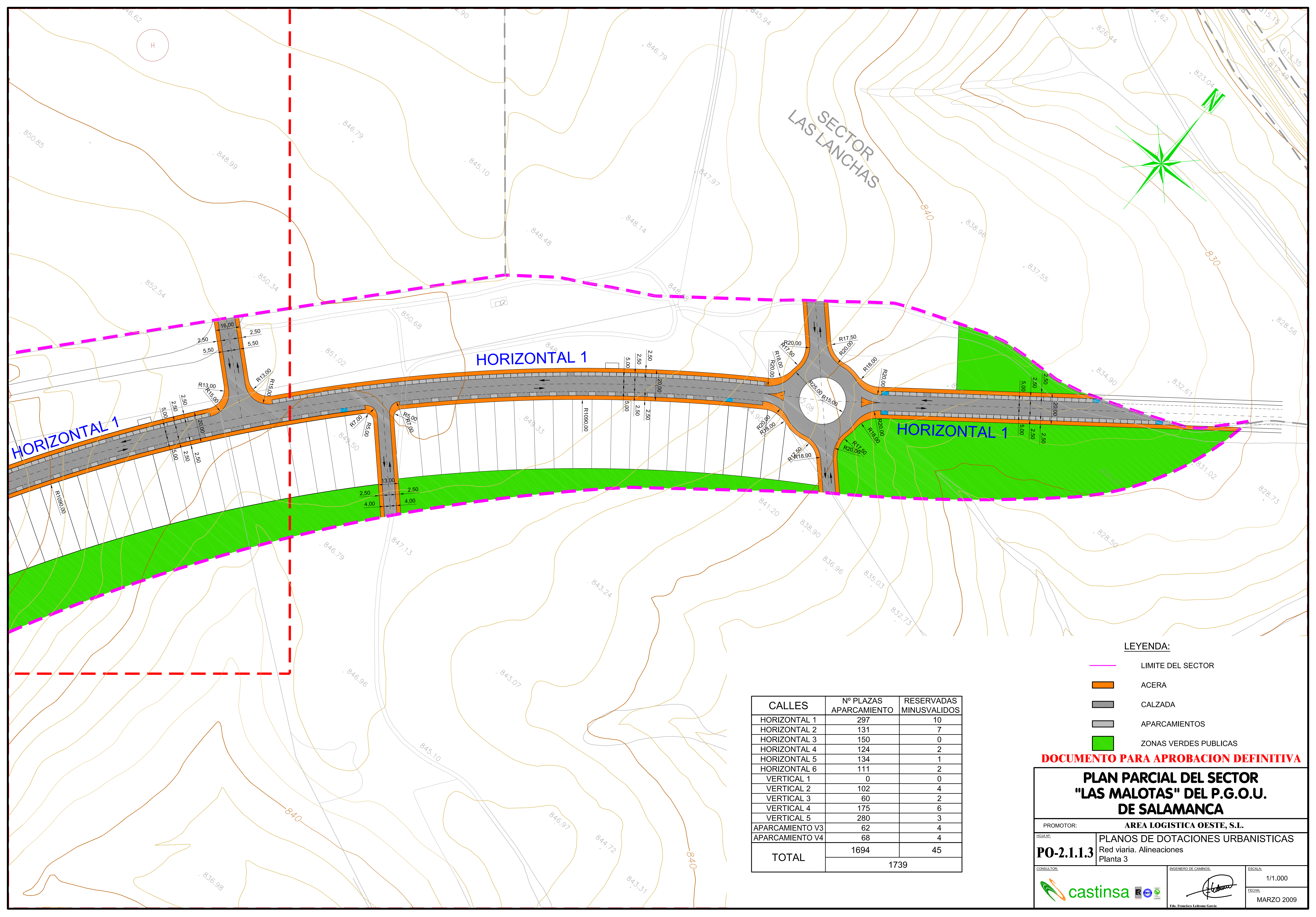
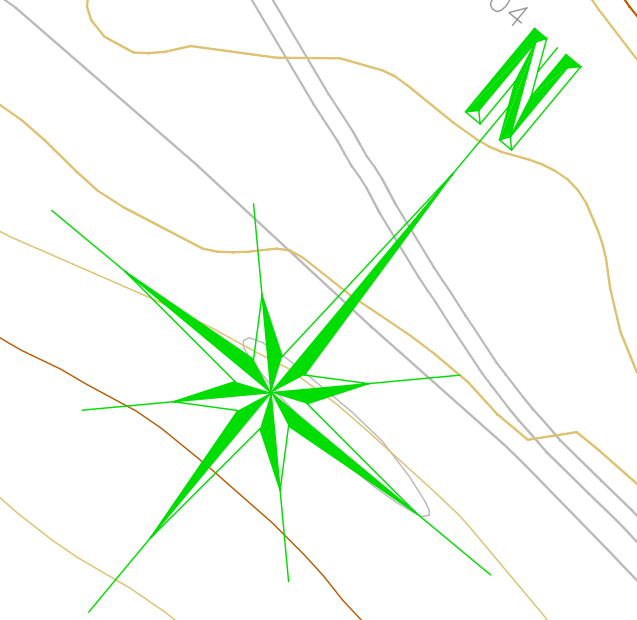
ESCALA: 1/1.000

FECHA: **MARZO 2009**

Fdo. Francisco Ledesma Garcia



SECTOR  
LAS LANCHAS



- LEYENDA:**
- LIMITE DEL SECTOR
  - ACERA
  - CALZADA
  - APARCAMIENTOS
  - ZONAS VERDES PUBLICAS

CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS MINUSVALIDOS
HORIZONTAL 1	297	10
HORIZONTAL 2	131	7
HORIZONTAL 3	150	0
HORIZONTAL 4	124	2
HORIZONTAL 5	134	1
HORIZONTAL 6	111	2
VERTICAL 1	0	0
VERTICAL 2	102	4
VERTICAL 3	60	2
VERTICAL 4	175	6
VERTICAL 5	280	3
APARCAMIENTO V3	62	4
APARCAMIENTO V4	68	4
<b>TOTAL</b>	<b>1694</b>	<b>45</b>
	<b>1739</b>	

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

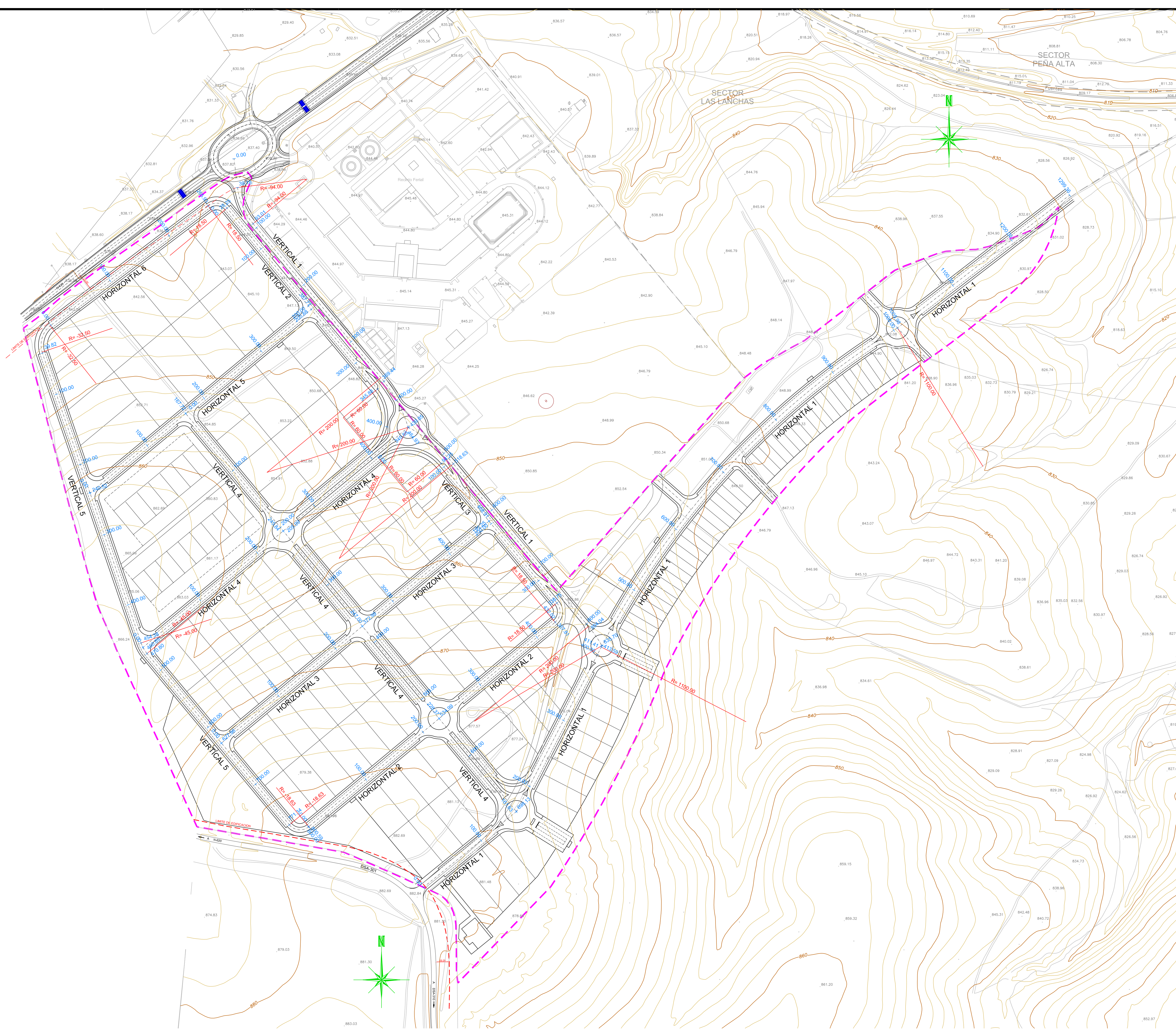
HUMLA: **PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS**  
Red viaria. Alineaciones  
Planta 3

CONSULTOR: **castinsa**

INGENIERO DE CAMINOS:

ESCALA: 1/1.000  
FECHA: MARZO 2009

Fdo. Francisco Ledesma García



**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

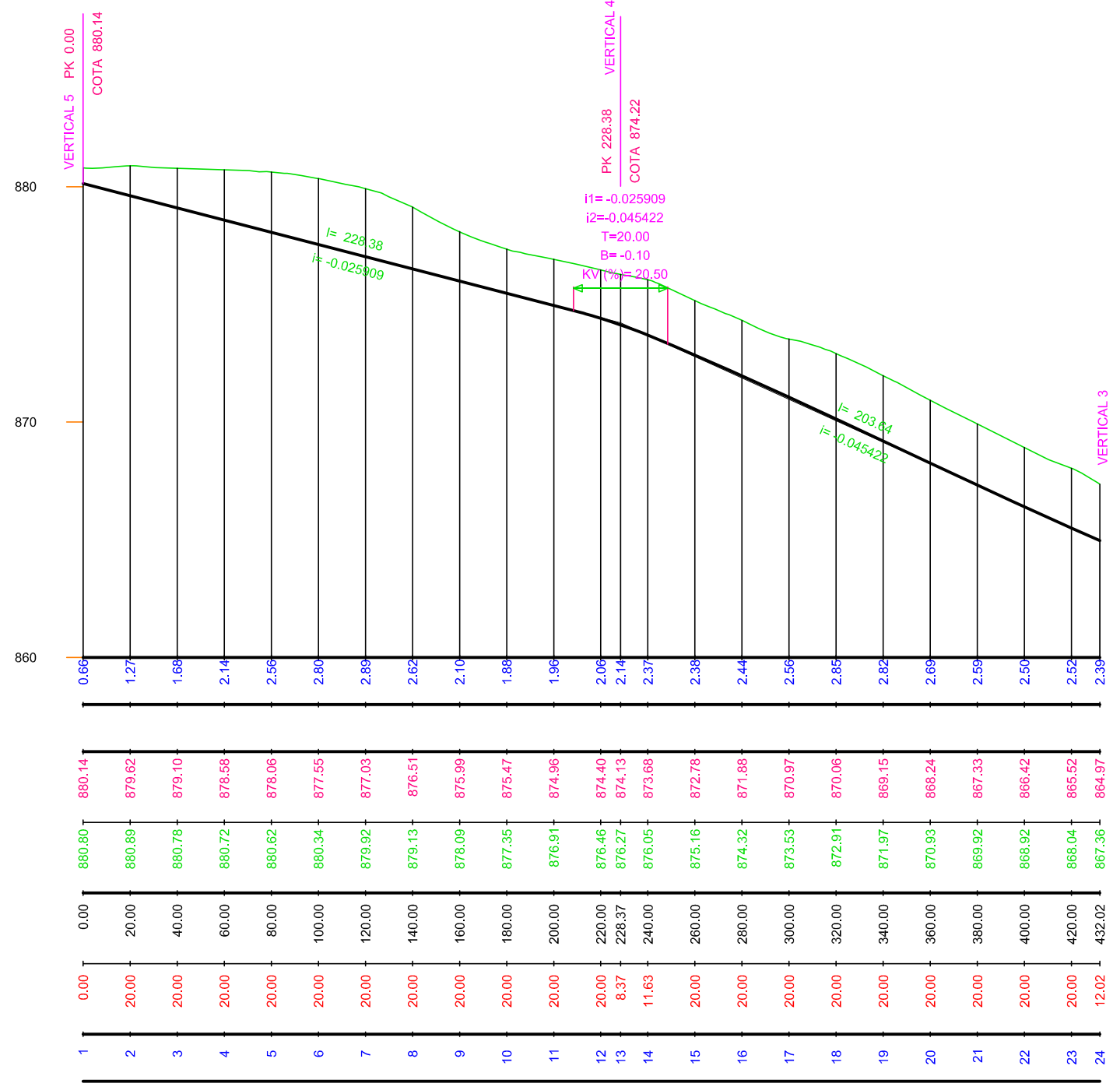
<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA</b>	
PROMOTOR:	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.
H.O.M.A.N.C.:	PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS
<b>PO-2.1.2</b>	Red viaria. Rasantes Planta de situación de perfiles
CONSULTOR:	INGENIERO DE CAMINOS:
	
ESCALA:	1/2.500
FECHA:	MARZO 2009

Foto: Francisco Ledesma García

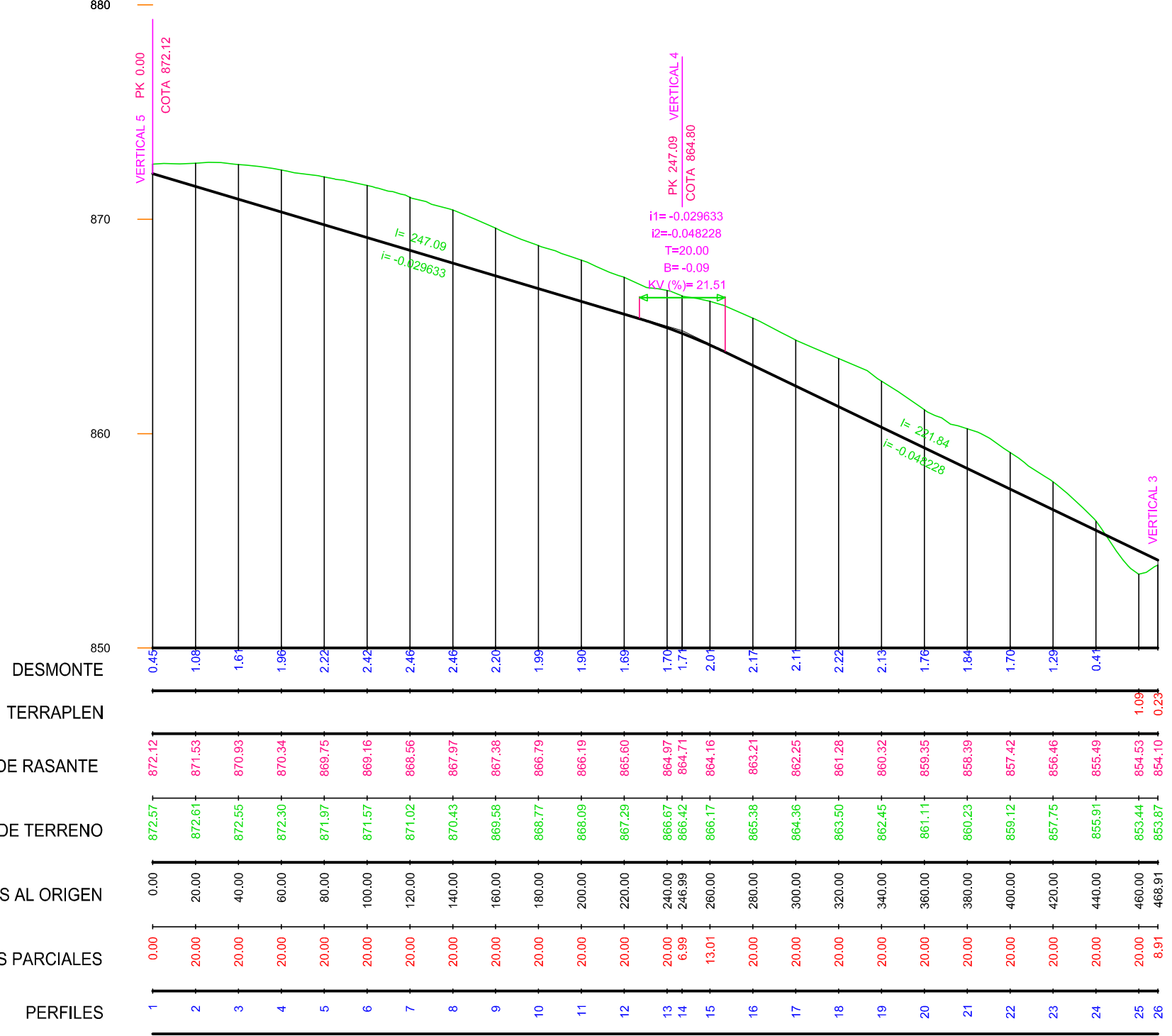
HORIZONTAL 1



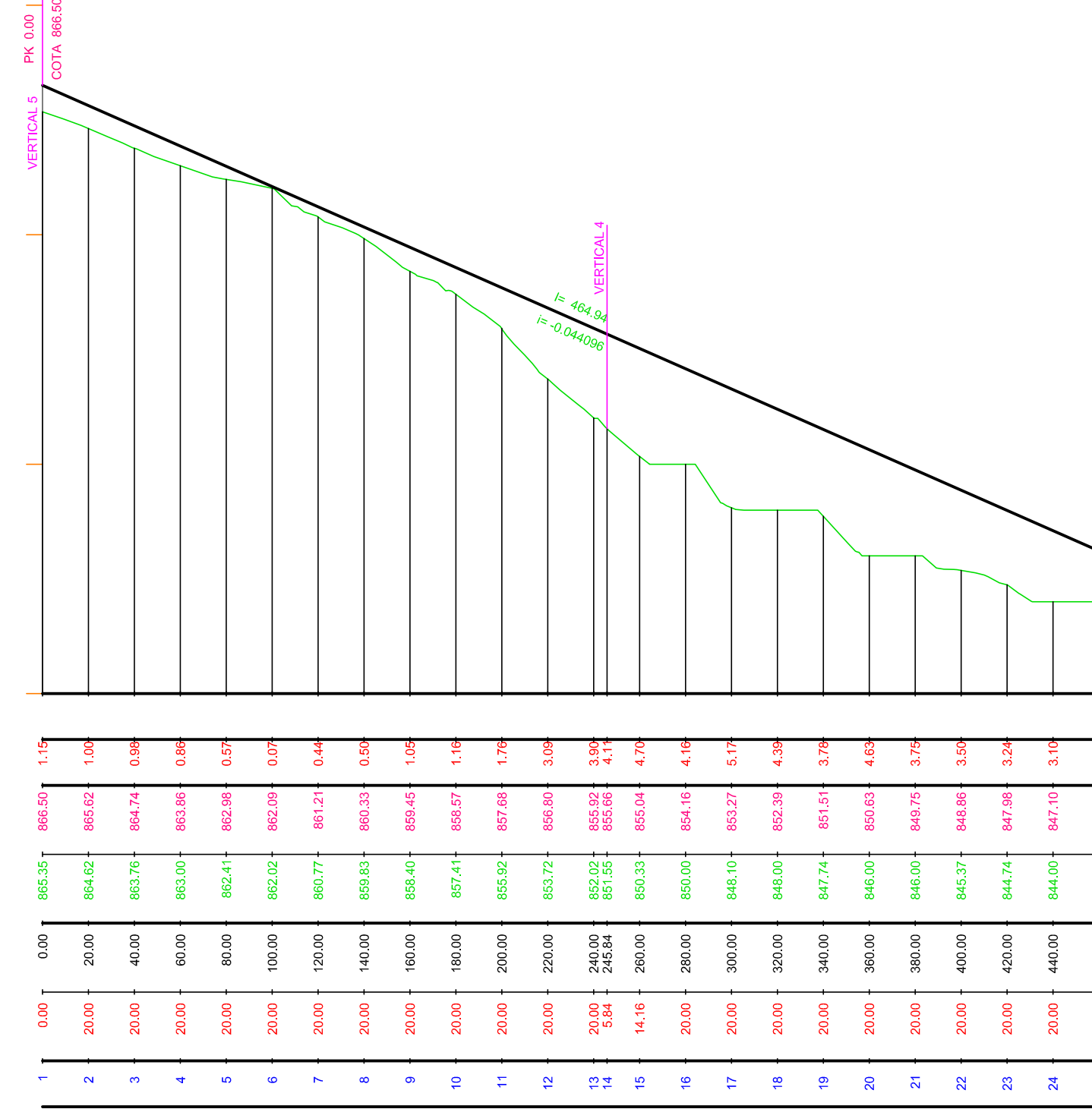
HORIZONTAL 2



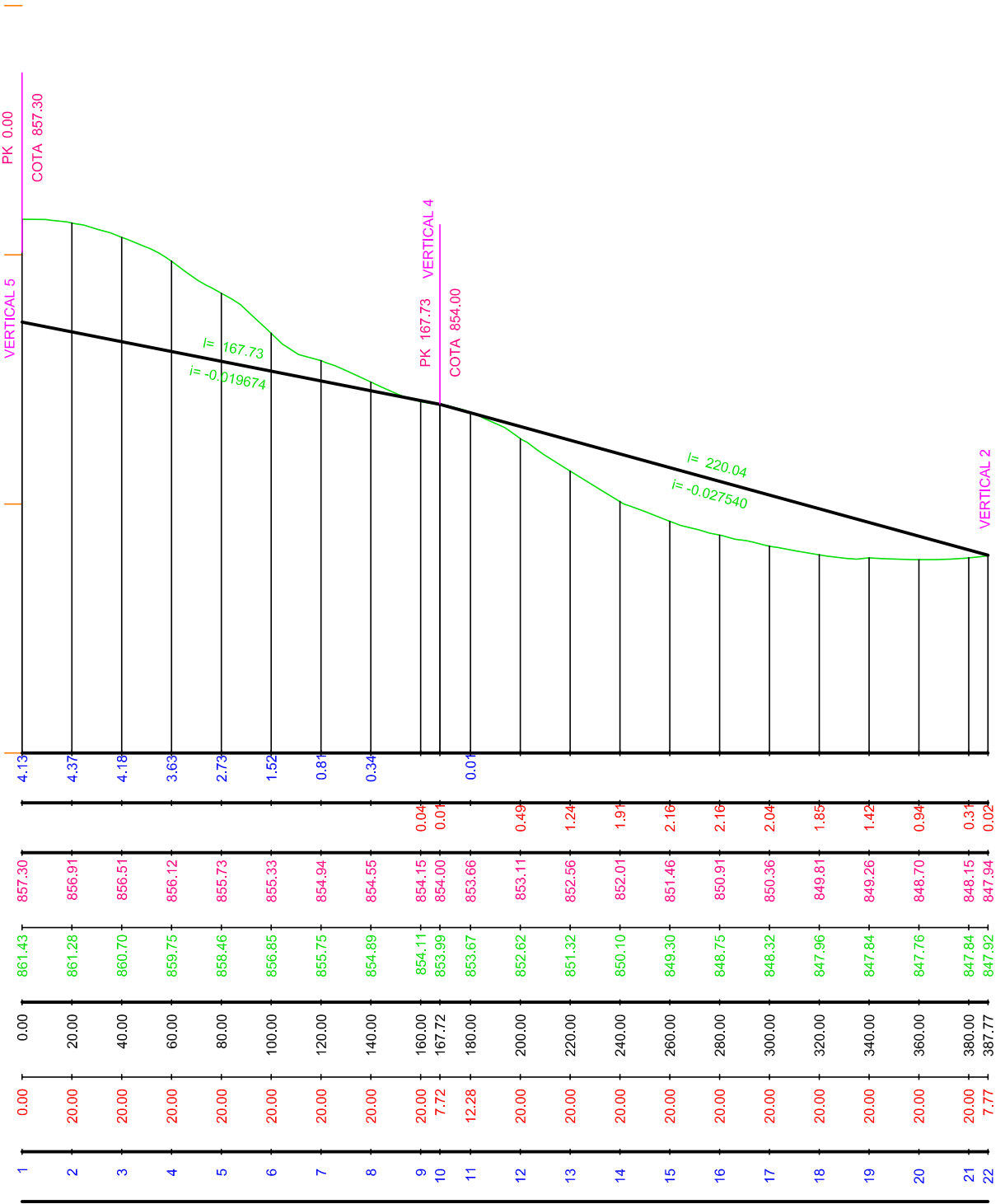
HORIZONTAL 3



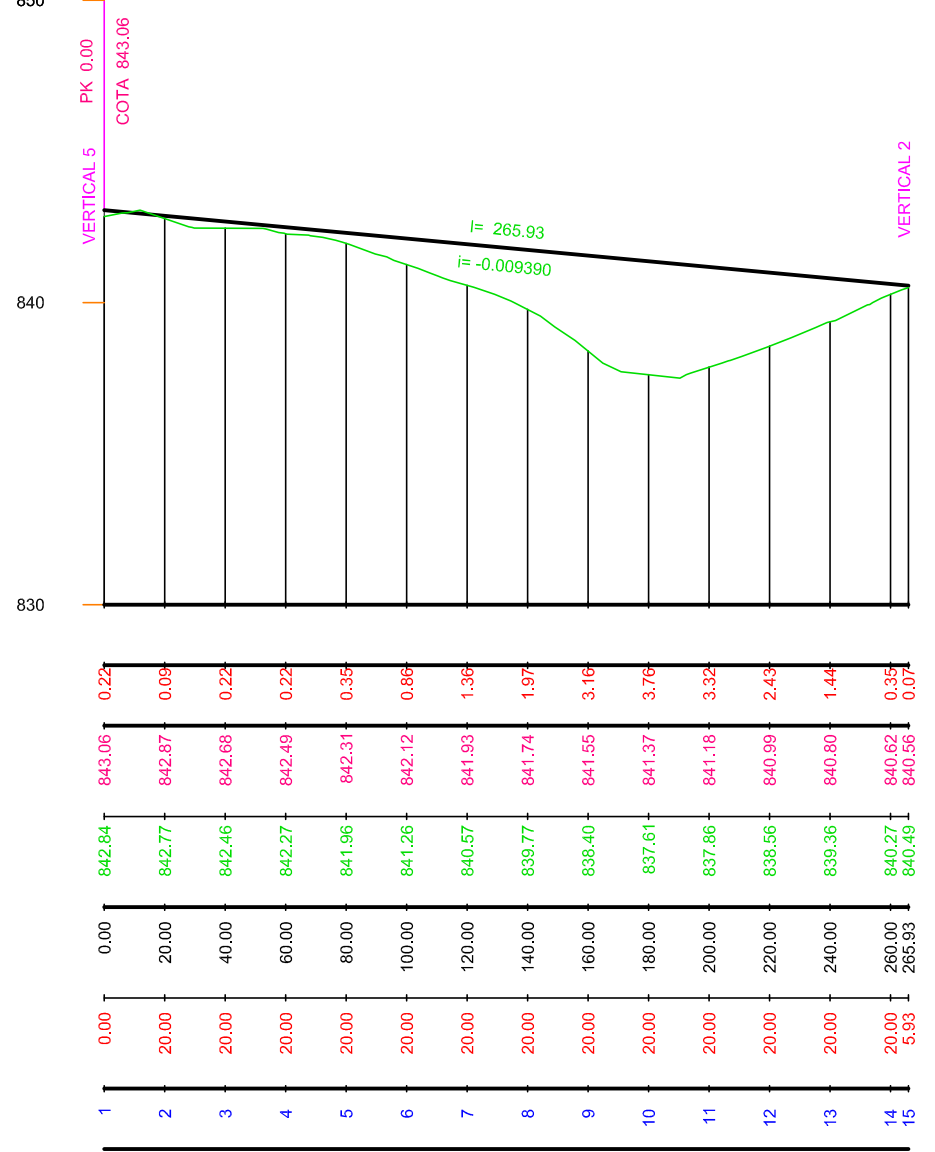
HORIZONTAL 4



HORIZONTAL 5



HORIZONTAL 6



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

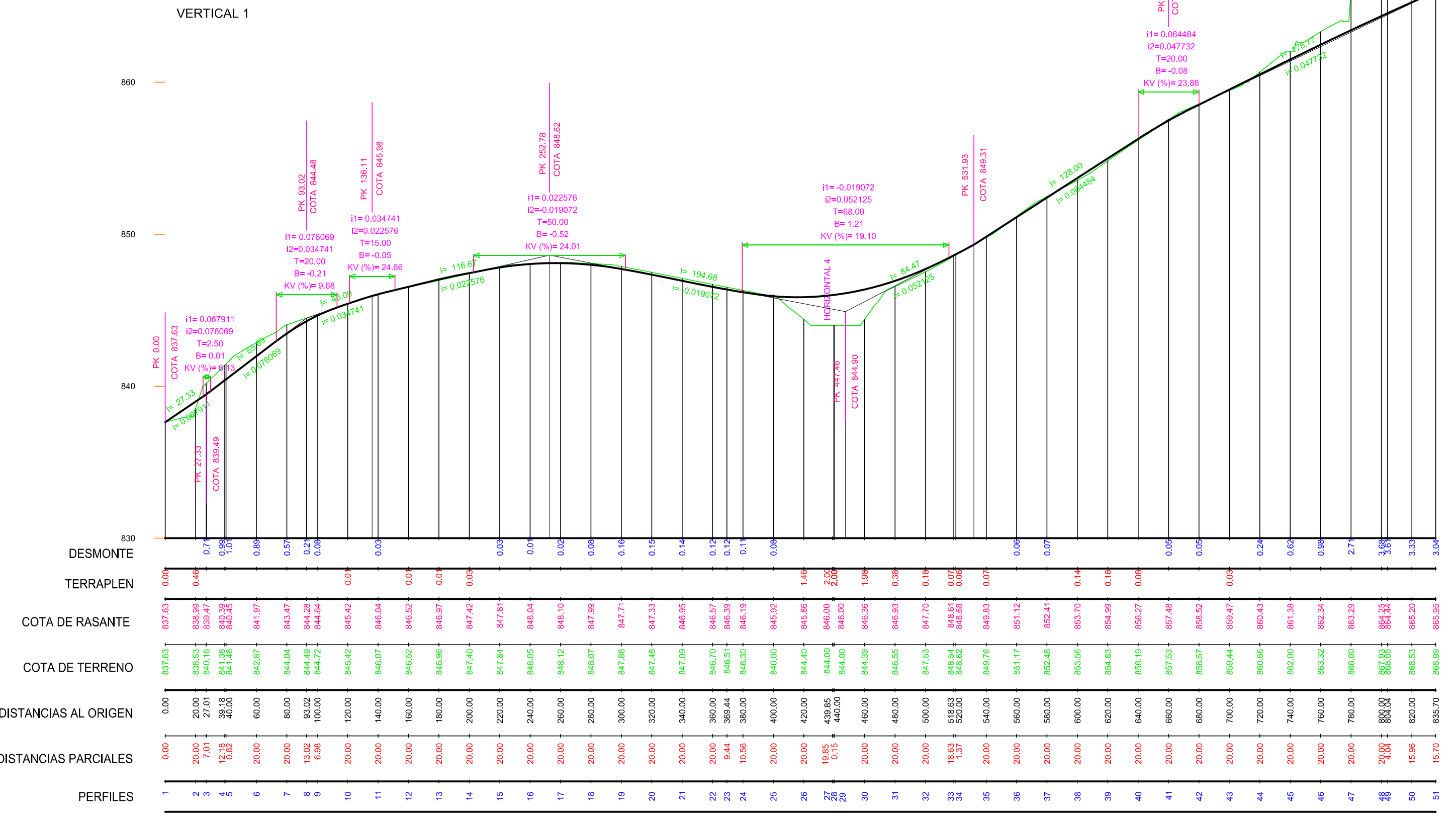
PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA

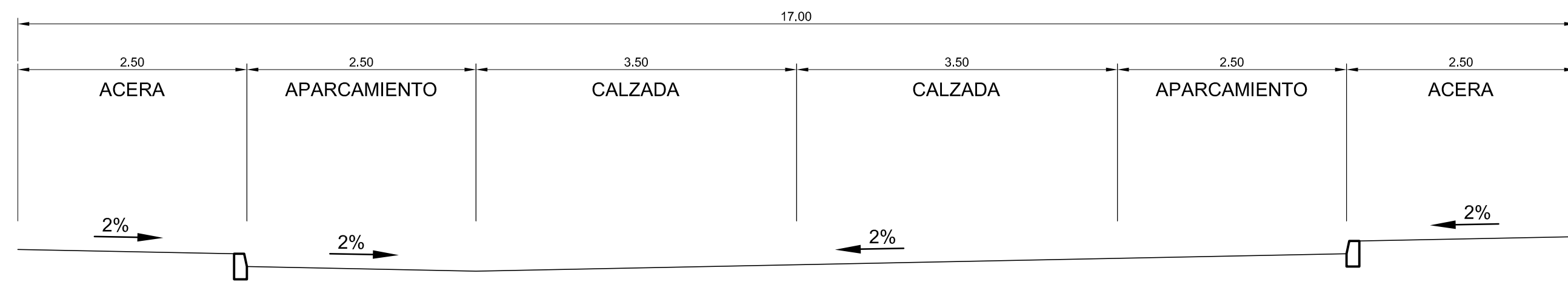
PROMOTOR: AREA LOGISTICA OESTE, S.L.

HOJA Nº: PO-2.1.3.1 Red viaria. Rasantes Perfiles longitudinales. (Calles Horizontal 1 a 6)

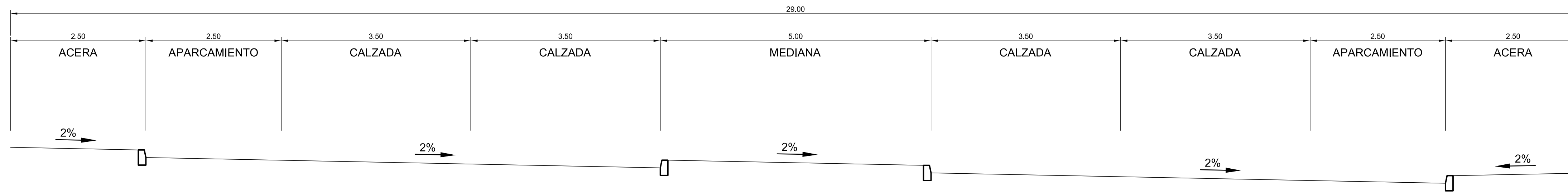
CONSULTOR: INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1/2.500 FECHA: MARZO 2009

Fdo. Francisco Ledesma García

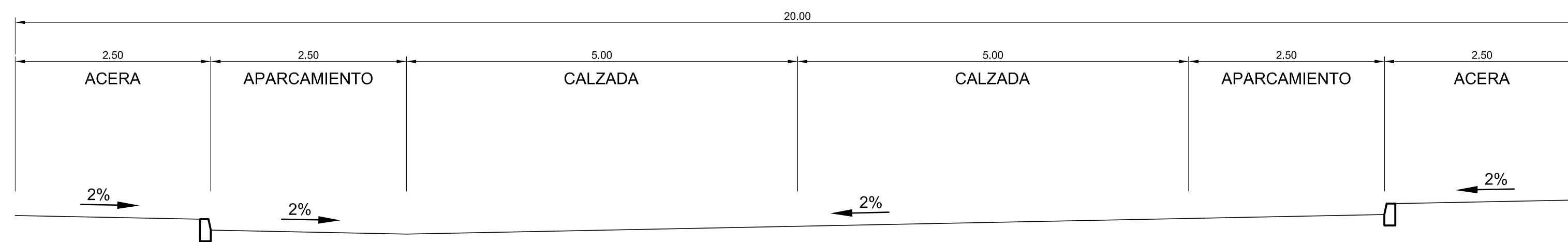




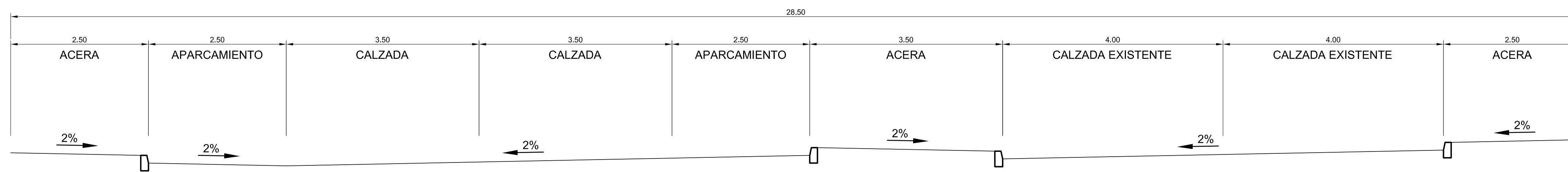
C/ HORIZONTAL 2, 3, 4, 5, 6 Y VERTICAL 4 Y 5



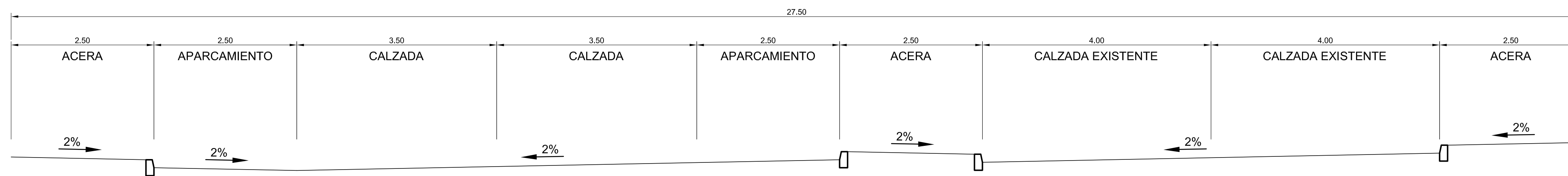
C/ HORIZONTAL 4 Y VERTICAL 4



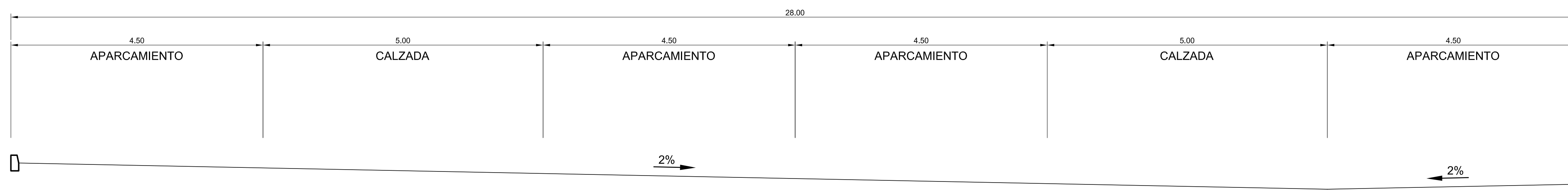
C/ HORIZONTAL 1



C/ VERTICAL 1 Y 2



C/ VERTICAL 1 Y 3



APARCAMIENTOS

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

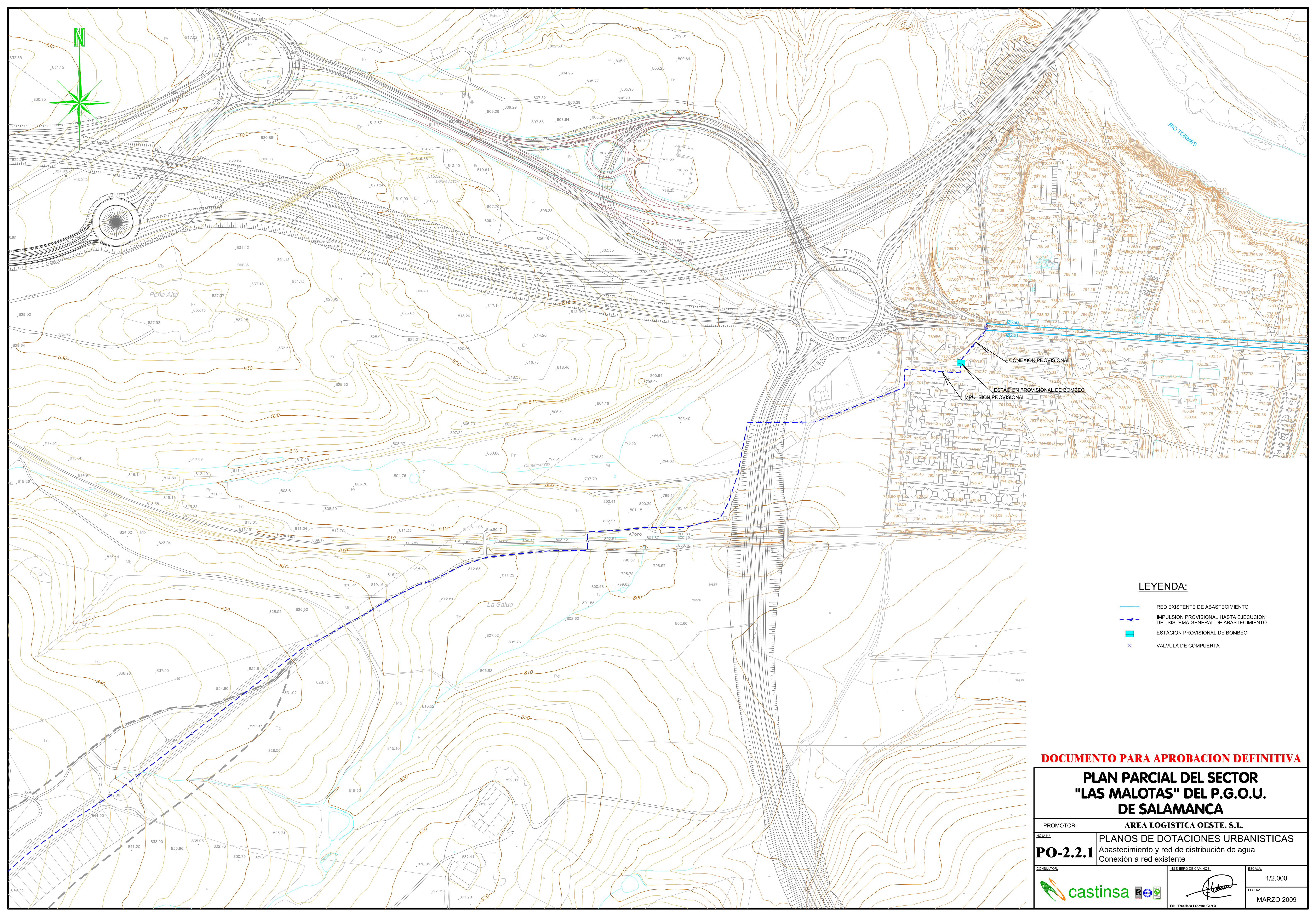
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**





HIDALGO: **PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS**  
**PO-2.1.4** Red viaria. Rasantes  
 Secciones tipo

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: *[Signature]* ESCALA: 1/50

FECHA: **MARZO 2009**  
 Foto: Francisco Ledesma Garcia

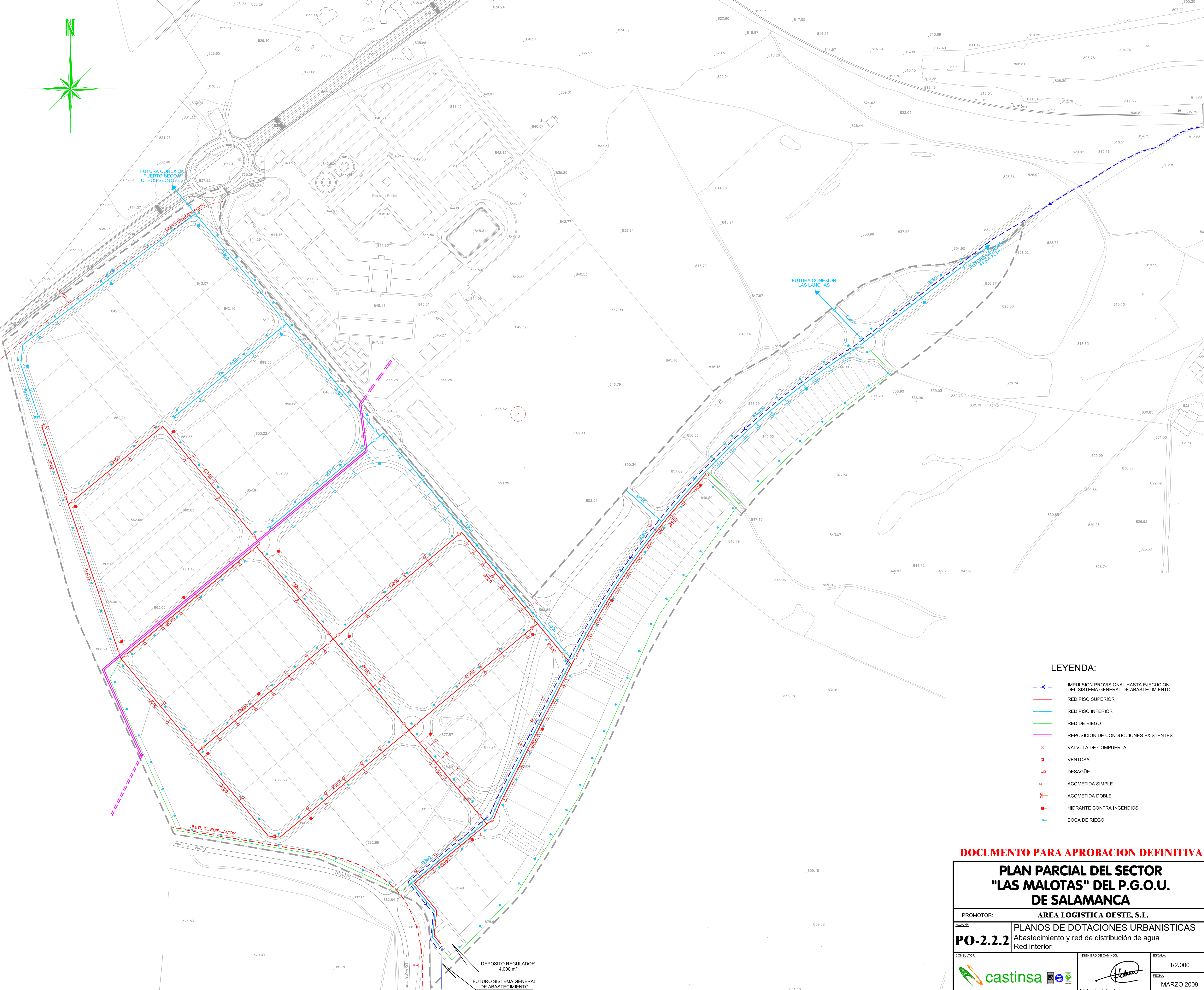
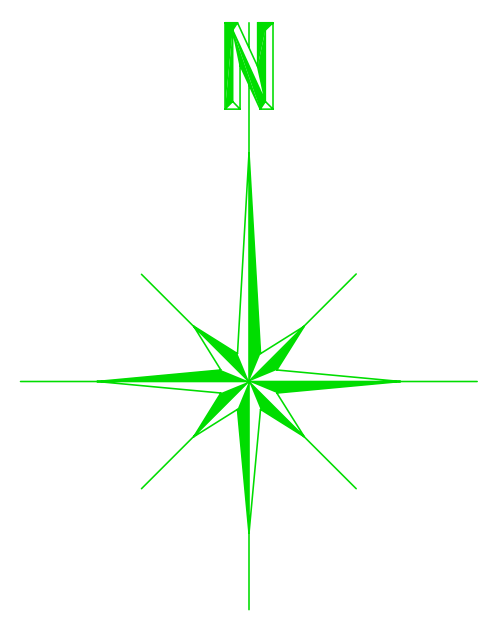


**LEYENDA:**

-  RED EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO
-  IMPULSION PROVISIONAL HASTA EJECUCION DEL SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO
-  ESTACION PROVISIONAL DE BOMBEO
-  VALVULA DE COMPUERTA

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA</b>	
PROMOTOR:	<b>AREA LOGISTICA OESTE, S.I.</b>
HIDRANTE:	<b>PO-2.2.1</b>
PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS Abastecimiento y red de distribución de agua Conexión a red existente	
CONSULTOR:	INGENIERO DE CAMINOS:
	
ESCALA:	1/2.000
FECHA:	MARZO 2009
Fdo. Francisco Ledoño García	



**LEYENDA:**


- — — — — IMPULSION PROVISIONAL HASTA EJECUCION DEL SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO
- — — — — RED PISO SUPERIOR
- — — — — RED PISO INFERIOR
- — — — — RED DE RIEGO
- — — — — REPOSICION DE CONDUCCIONES EXISTENTES
- VALVULA DE COMPUERTA
- ▤ VENTOSA
- ▥ DESAGÜE
- ACOMETIDA SIMPLE
- ◌ ACOMETIDA DOBLE
- HIDRANTE CONTRA INCENDIOS
- BOCA DE RIEGO

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

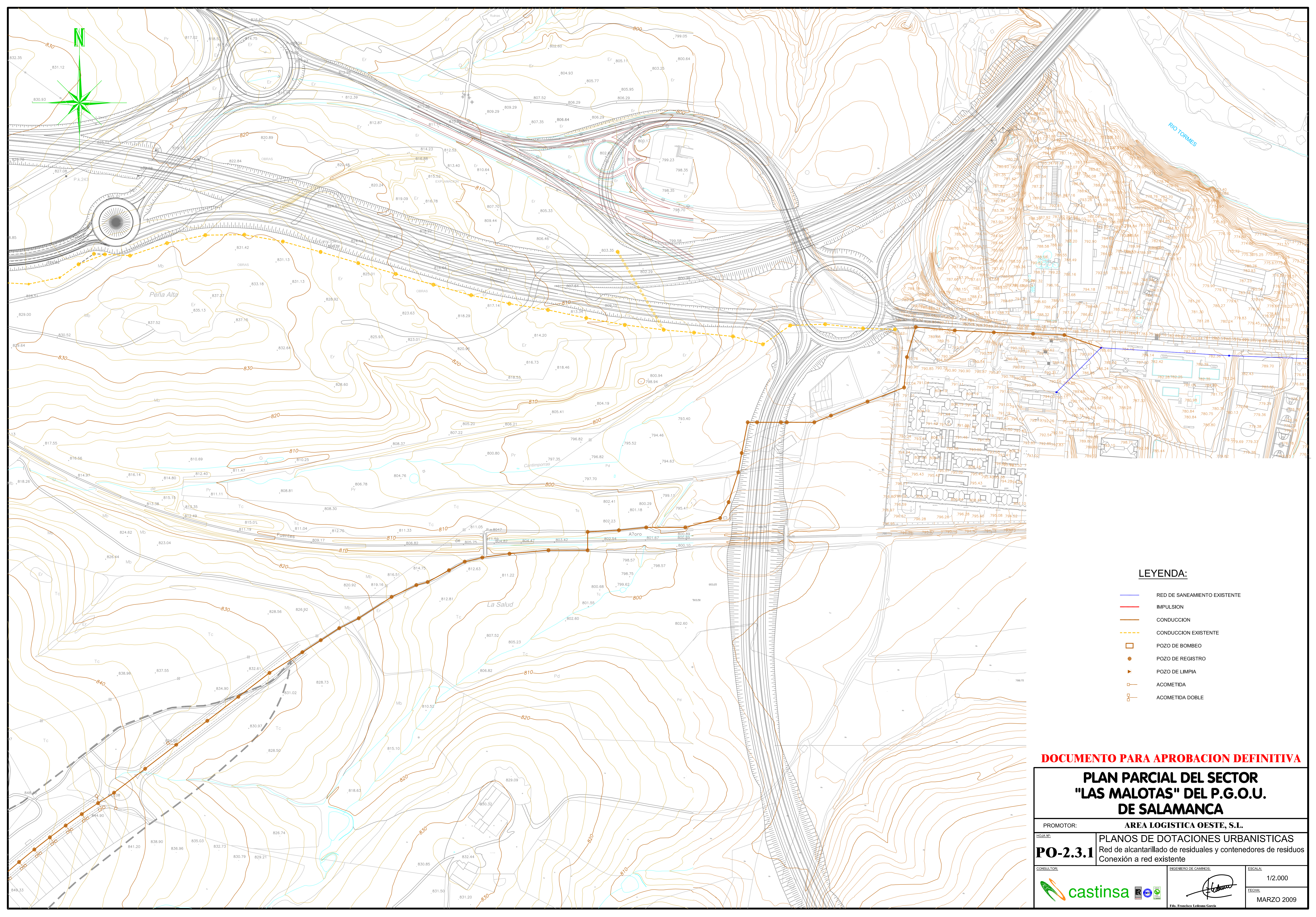
PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

H.O.A. Nº **PO-2.2.2** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
Abastecimiento y red de distribución de agua  
Red interior

INGENIERO DE OBRAS:  Fdo. Francisco Ledesma García	ESCALA: 1/2.000 FECHA: MARZO 2009
---	--



DEPOSITO REGULADOR  
4.000 m³  
FUTURO SISTEMA GENERAL  
DE ABASTECIMIENTO



**LEYENDA:**

- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- IMPULSION
- CONDUCCION
- CONDUCCION EXISTENTE
- POZO DE BOMBEO
- POZO DE REGISTRO
- ▶ POZO DE LIMPIA
- ACOMETIDA
- ACOMETIDA DOBLE

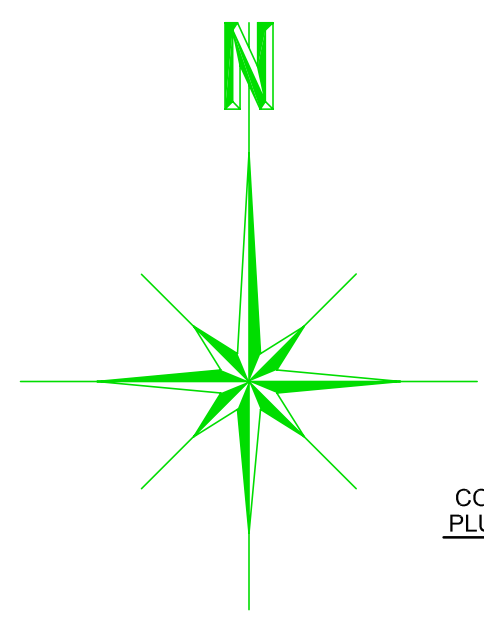
**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**  
 HOJA Nº: **PO-2.3.1** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
 Red de alcantarillado de residuales y contenedores de residuos  
 Conexión a red existente

		ESCALA: 1/2.000 FECHA: MARZO 2009
CONSULTOR:		INGENIERO DE CAMINOS:













CONEXION A LA RED DE PLUVIALES PROYECTADA

ALVIADERO EN COLECTOR EXISTENTE

LIMITE DE EDIFICACION

LIMITE DE EDIFICACION


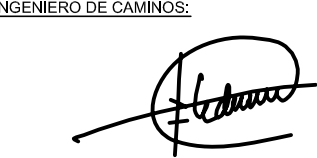
**LEYENDA:**

-  CONDUCCION
-  CONDUCCION EXISTENTE
-  ALVIADERO EN COLECTOR EXISTENTE
-  POZO DE REGISTRO
-  POZO DE LIMPIA
-  ACOMETIDA
-  ACOMETIDA DOBLE
-  CONTENEDOR DE RESIDUOS DE 3200 L.

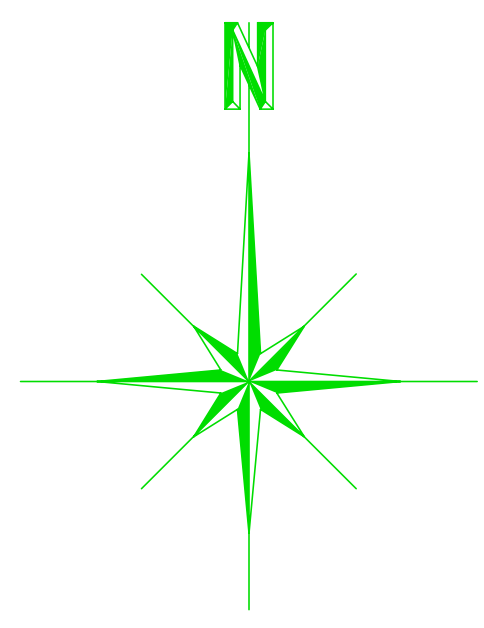
**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**  
HIDIA.Nº: **PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS**  
**PO-2.3.2** Red de alcantarillado de residuales y contenedores de residuos  
Red interior

	INGENIERO DE CARRIOS:	ESCALA:
		1/2.000
FECHA:		MARZO 2009

Fdo. Francisco Ledesma Garcia



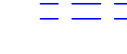







O.F. EXISTENTE  
□ 0.75 x 0.85 m

LIMITE DE EDIFICACION

LIMITE DE EDIFICACION

**LEYENDA:**

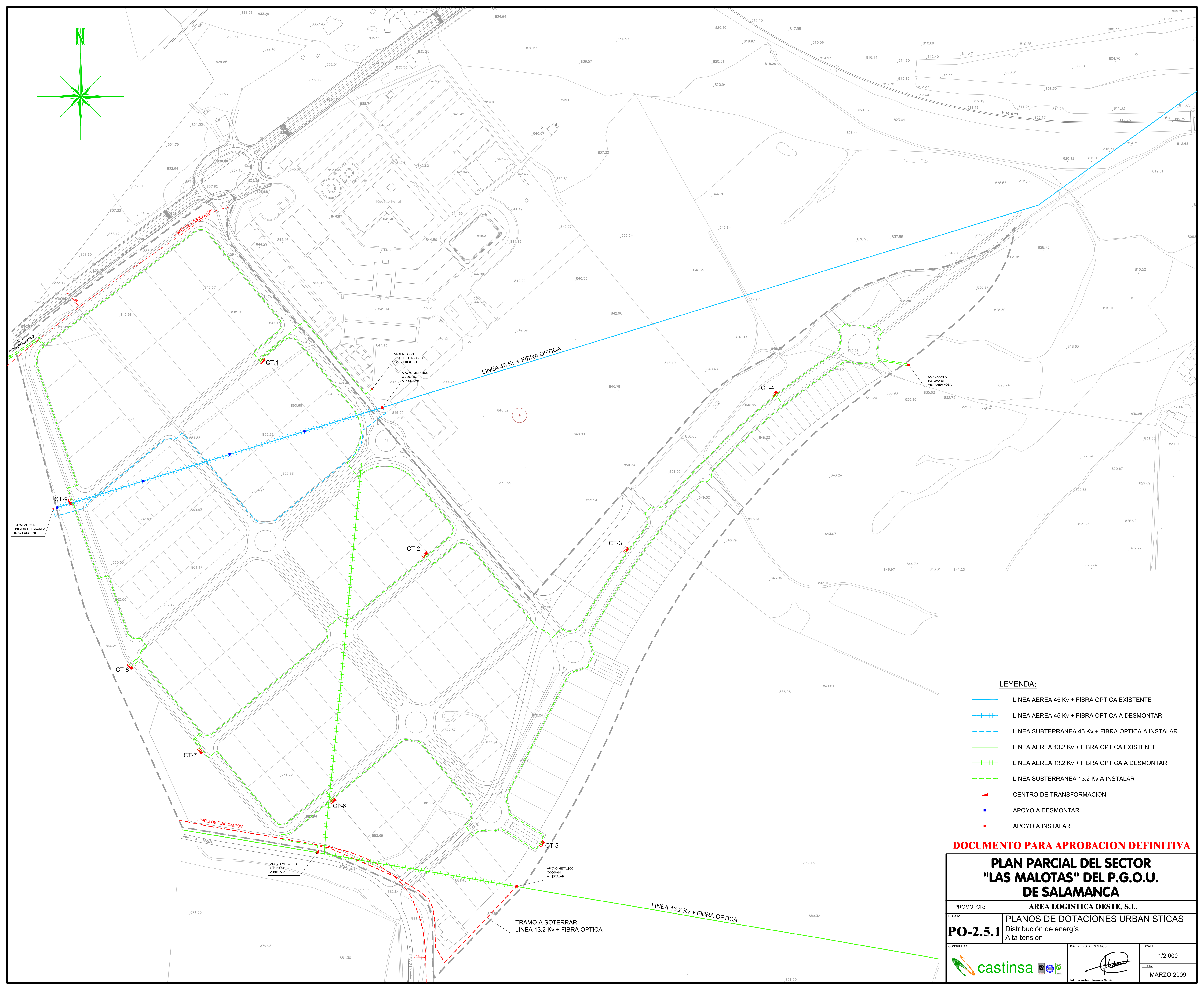
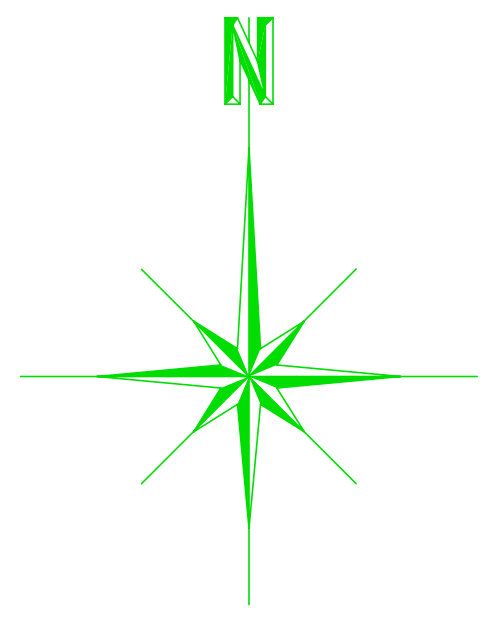
-  CONDUCCION DE HORMIGON
-  CONDUCCION DE PVC
-  REPERFILADO DE CAUCE DE ARROYO
-  POZO DE REGISTRO
-  SUMIDERO
-  ACOMETIDA
-  ACOMETIDA DOBLE
-  EMBOCADURA

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: <b>AREA LOGISTICA OESTE, S.L.</b>	
<b>PO-2.4</b>	PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS Red de alcantarillado de pluviales
CONSEJERO:	INGENIERO DE CARRILES:
	
ESCALA: 1/2.000	
FECHA: MARZO 2009	

Edu. Francisco Ledesma Garcia

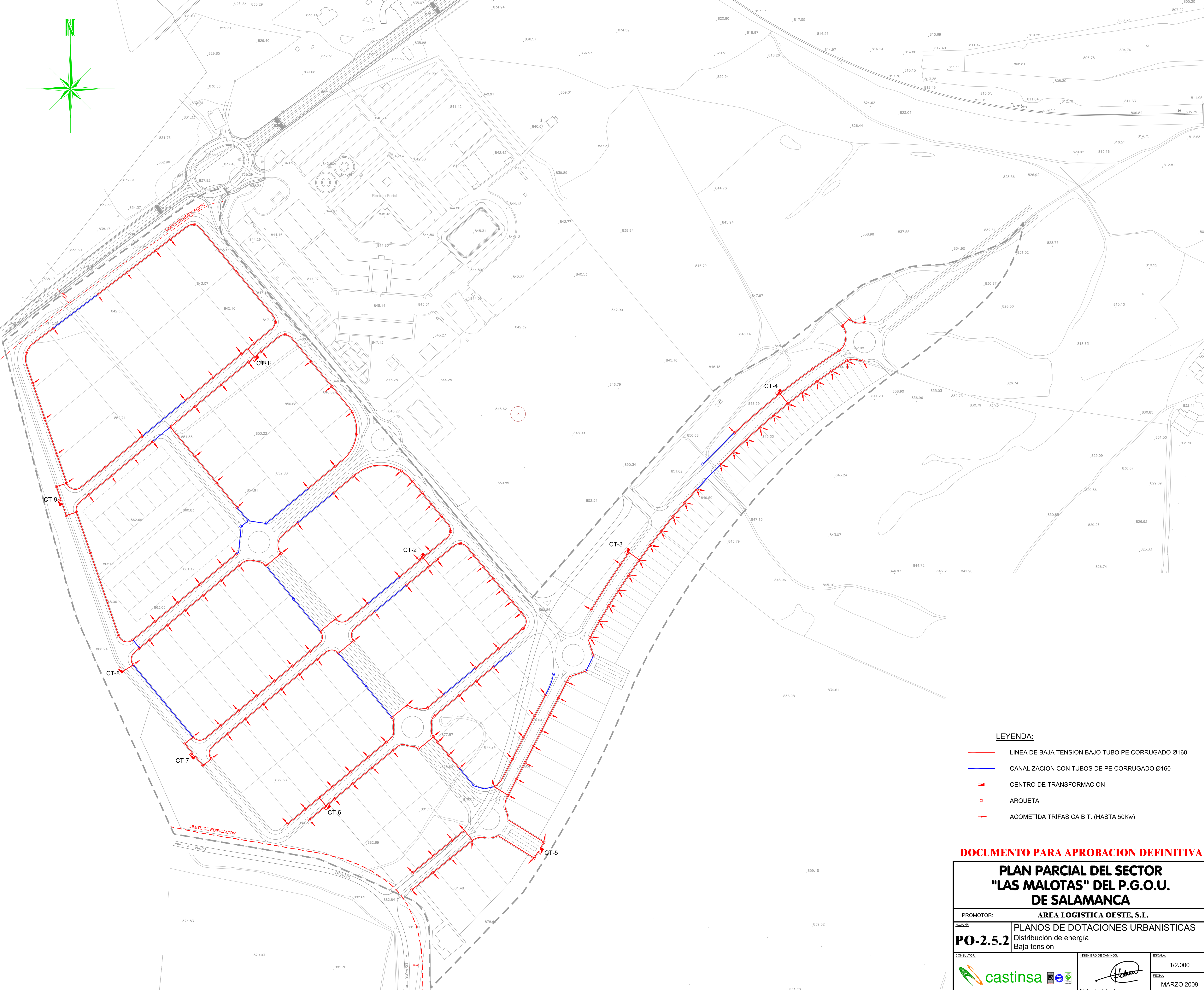
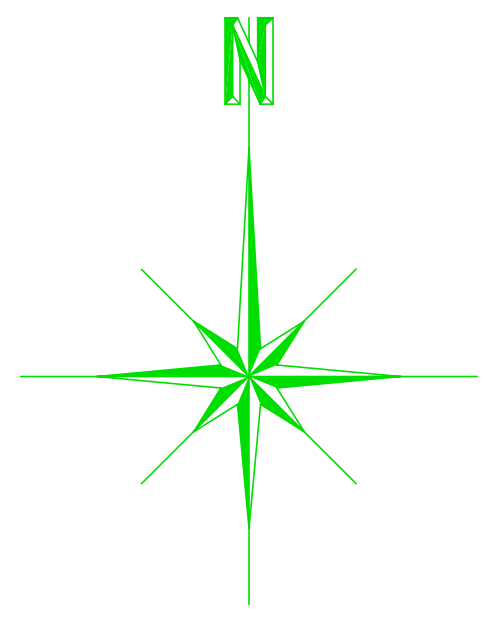


- LINEA AEREA 45 Kv + FIBRA OPTICA EXISTENTE
- LINEA AEREA 45 Kv + FIBRA OPTICA A DESMONTAR
- LINEA SUBTERRANEA 45 Kv + FIBRA OPTICA A INSTALAR
- LINEA AEREA 13.2 Kv + FIBRA OPTICA EXISTENTE
- LINEA AEREA 13.2 Kv + FIBRA OPTICA A DESMONTAR
- LINEA SUBTERRANEA 13.2 Kv A INSTALAR
- CENTRO DE TRANSFORMACION
- APOYO A DESMONTAR
- APOYO A INSTALAR






**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: <b>AREA LOGISTICA OESTE, S.L.</b>	
H.O.M.A. Nº	PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS
<b>PO-2.5.1</b>	Distribución de energía Alta tensión
CONSEJERO:	INGENIERO DE CARBON:
ESCALA:	1/2.000
FECHA:	MARZO 2009
<small>Fdo. Francisco Ledesma García</small>	



**LEYENDA:**

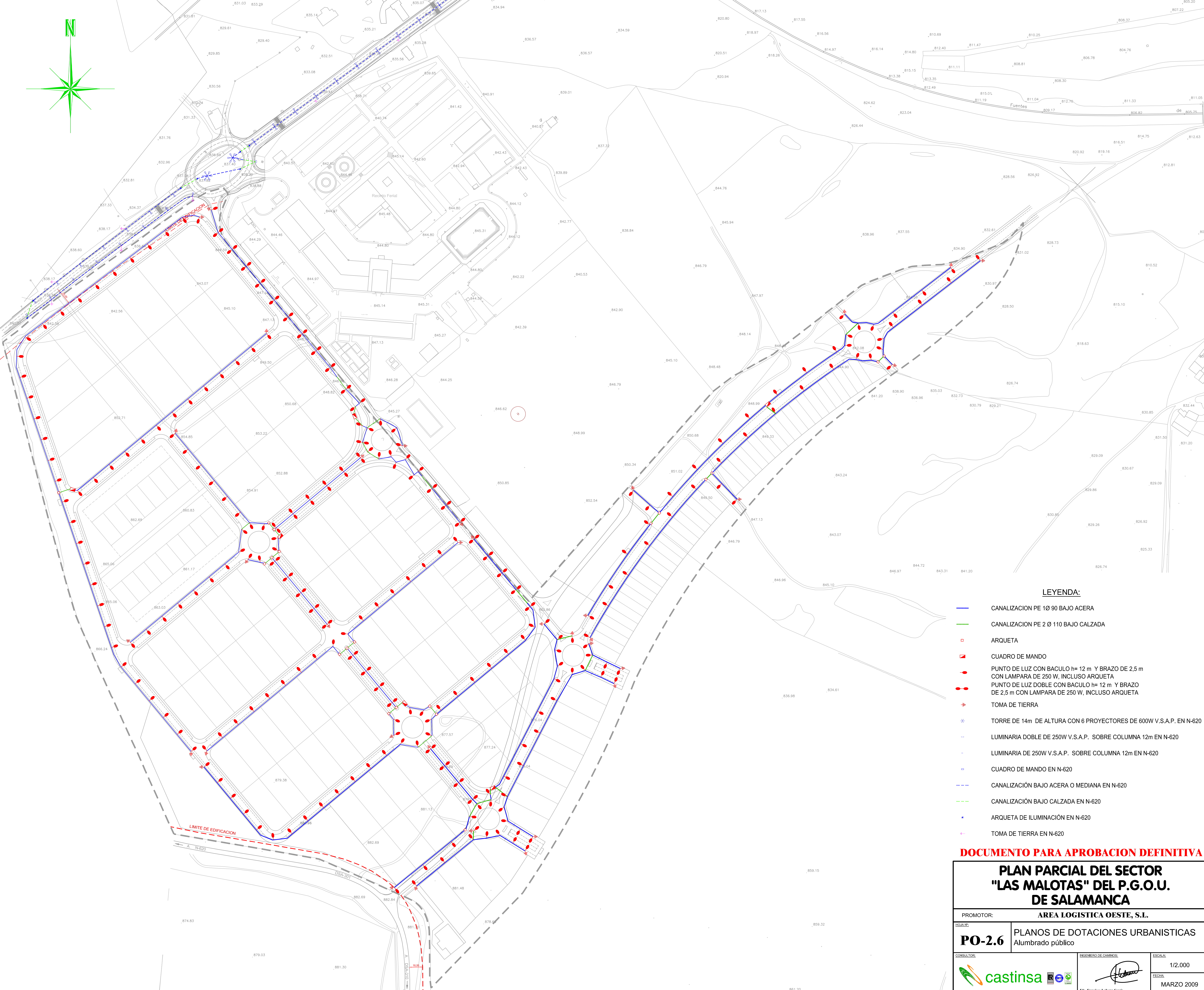
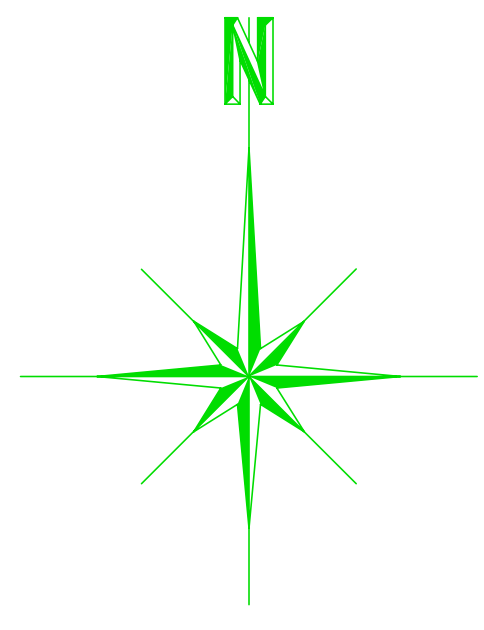
-  LINEA DE BAJA TENSION BAJO TUBO PE CORRUGADO Ø160
-  CANALIZACION CON TUBOS DE PE CORRUGADO Ø160
-  CENTRO DE TRANSFORMACION
-  ARQUETA
-  ACOMETIDA TRIFASICA B.T. (HASTA 50Kw)

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: <b>AREA LOGISTICA OESTE, S.L.</b>	
H.O.M.A. Nº	PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS
<b>PO-2.5.2</b>	Distribución de energía Baja tensión
CONSEJERO:	INGENIERO DE CARRERAS:
	
ESCALA:	1/2.000
FECHA:	MARZO 2009

E. de Francisco Ledesma García



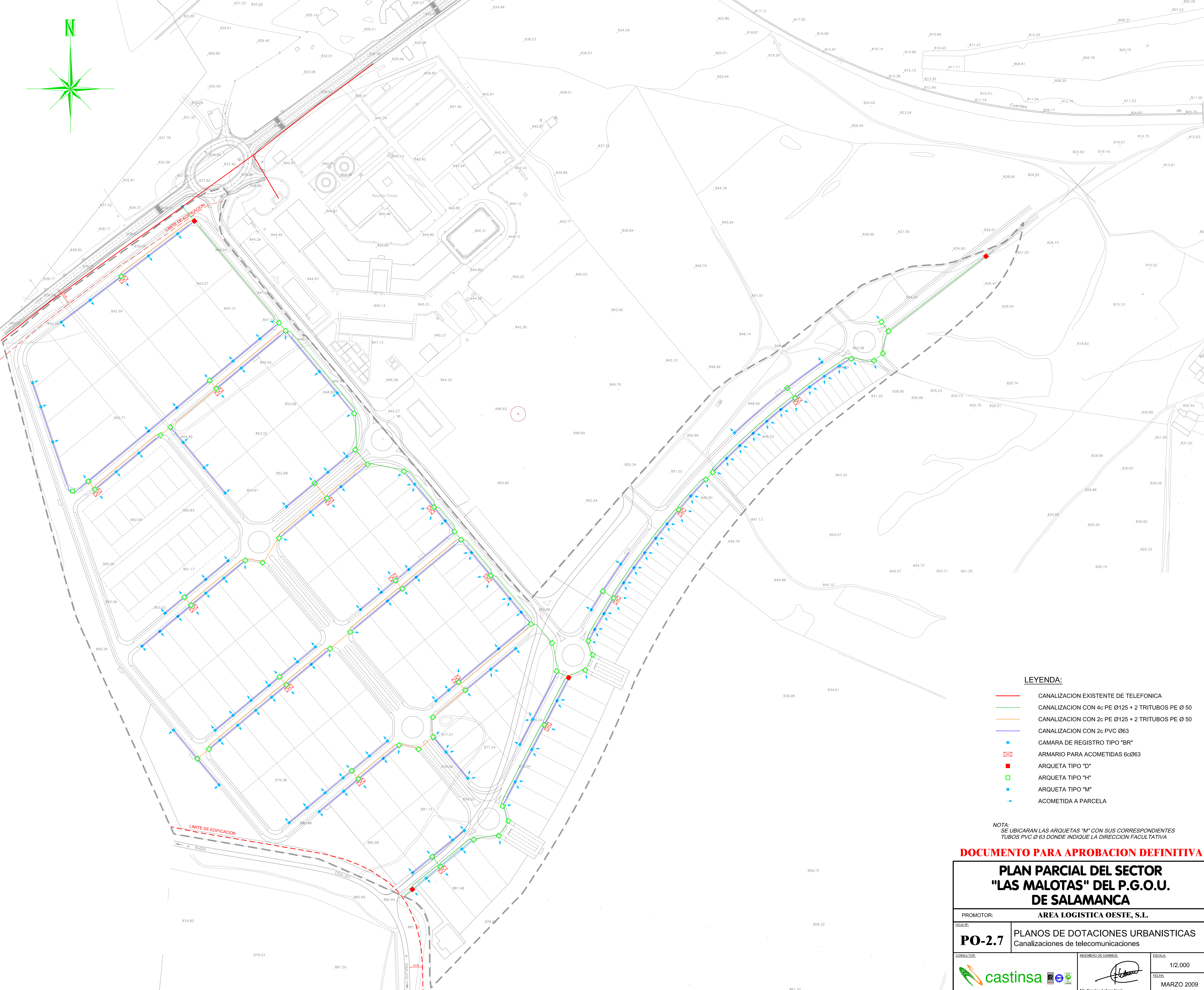
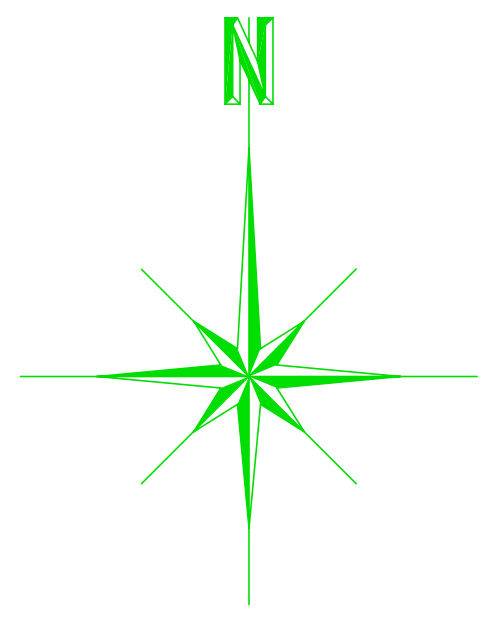
**LEYENDA:**

- CANALIZACION PE 10 90 BAJO ACERA
- CANALIZACION PE 2 Ø 110 BAJO CALZADA
- ARQUETA
- ▭ CUADRO DE MANDO
- PUNTO DE LUZ CON BACULO h= 12 m Y BRAZO DE 2,5 m CON LAMPARA DE 250 W, INCLUSO ARQUETA
- PUNTO DE LUZ DOBLE CON BACULO h= 12 m Y BRAZO DE 2,5 m CON LAMPARA DE 250 W, INCLUSO ARQUETA
- TOMA DE TIERRA
- ★ TORRE DE 14m DE ALTURA CON 6 PROYECTORES DE 600W V.S.A.P. EN N-620
- - - LUMINARIA DOBLE DE 250W V.S.A.P. SOBRE COLUMNA 12m EN N-620
- - - LUMINARIA DE 250W V.S.A.P. SOBRE COLUMNA 12m EN N-620
- CUADRO DE MANDO EN N-620
- - - CANALIZACIÓN BAJO ACERA O MEDIANA EN N-620
- - - CANALIZACIÓN BAJO CALZADA EN N-620
- ★ ARQUETA DE ILUMINACIÓN EN N-620
- TOMA DE TIERRA EN N-620

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: <b>AREA LOGISTICA OESTE, S.L.</b>	
H.O.M.A. Nº	<b>PO-2.6</b> PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS Alumbrado público
CONSEJOR:	
	INGENIERO DE CARRETERAS 
ESCALA:	1/2.000
FECHA:	MARZO 2009
Edu. Francisco Ledesma Garcia	



**LEYENDA:**

- CANALIZACION EXISTENTE DE TELEFONICA
- CANALIZACION CON 4c PE Ø125 + 2 TRIBUTOS PE Ø 50
- CANALIZACION CON 2c PE Ø125 + 2 TRIBUTOS PE Ø 50
- CANALIZACION CON 2c PVC Ø63
- ➔ CAMARA DE REGISTRO TIPO "BR"
- ⊠ ARMARIO PARA ACOMETIDAS 6cØ63
- ARQUETA TIPO "D"
- ARQUETA TIPO "H"
- ARQUETA TIPO "M"
- ➔ ACOMETIDA A PARCELA

NOTA:  
SE UBICARAN LAS ARQUETAS "M" CON SUS CORRESPONDIENTES  
TUBOS PVC Ø 63 DONDE INDIQUE LA DIRECCION FACULTATIVA

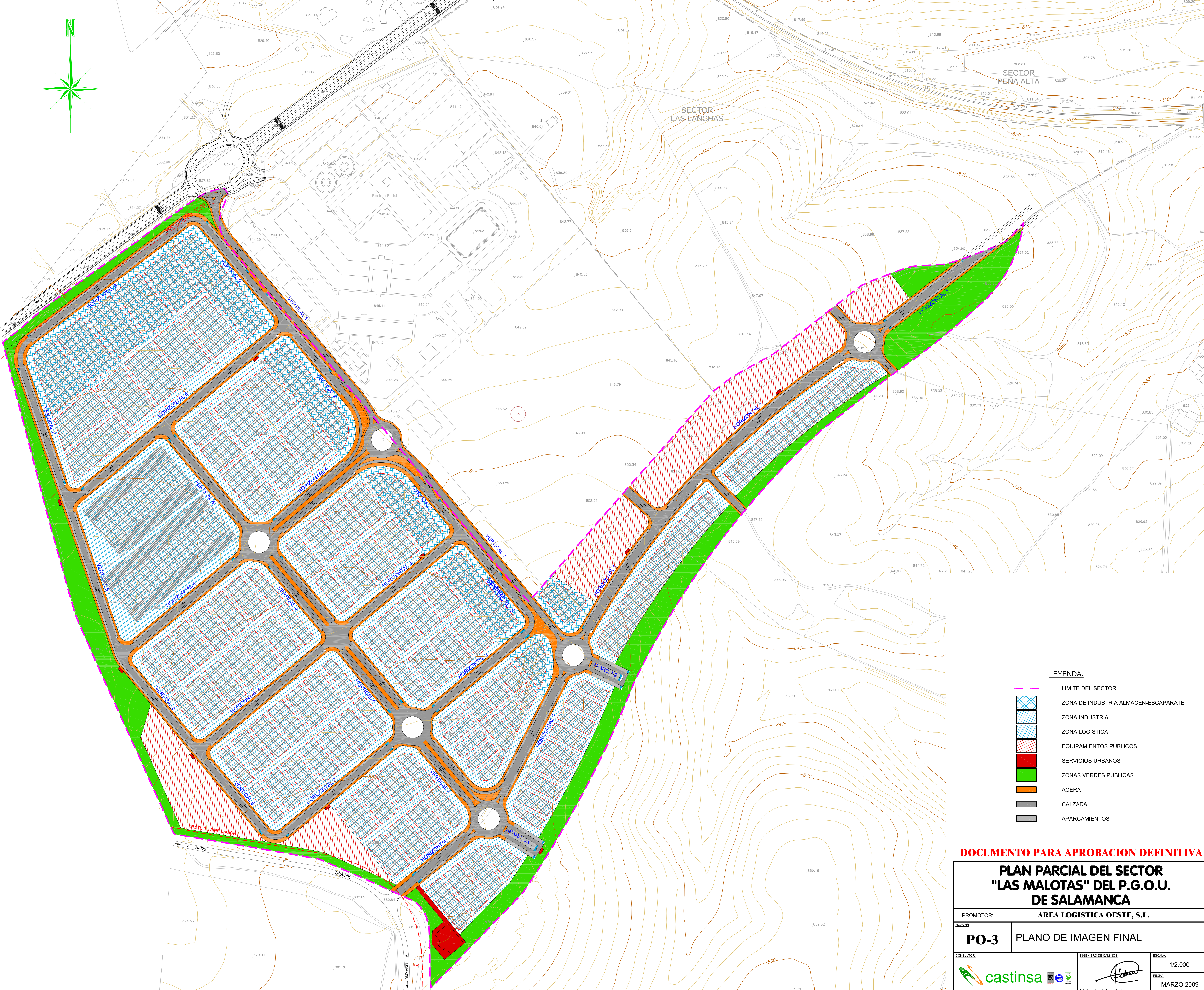
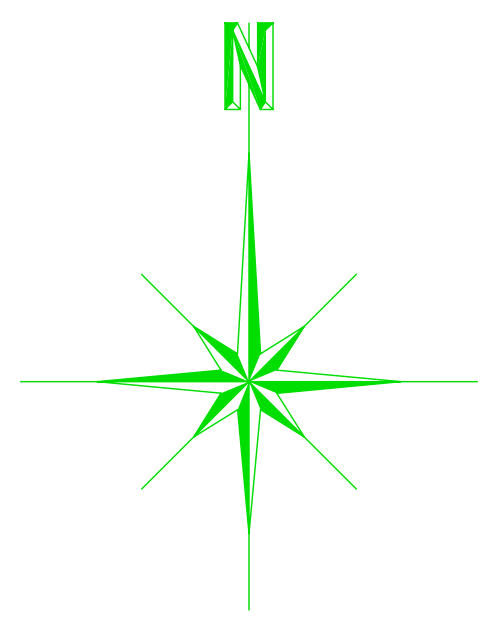
**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**











**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

**PO-2.7** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
Canalizaciones de telecomunicaciones

CONSEJERO:	INGENIERO DE CAMBIOS:	ESCALA:
		1/2.000
Fdo. Francisco Ledesma García		FECHA: MARZO 2009




- LEYENDA:**
-  LIMITE DEL SECTOR
  -  ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE
  -  ZONA INDUSTRIAL
  -  ZONA LOGISTICA
  -  EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
  -  SERVICIOS URBANOS
  -  ZONAS VERDES PUBLICAS
  -  ACERA
  -  CALZADA
  -  APARCAMIENTOS

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HIDIA Nº: **PO-3** PLANO DE IMAGEN FINAL

CONSEJERO:	INGENIERO DE CAMINOS:	ESCALA:
		1/2.000
FECHA:		MARZO 2009

El Sr. Francisco Ledesma García

## **DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**



## **DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

### **ÍNDICE**

#### **1.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE URBANIZACIÓN INTERIOR**

Capítulo 1.- Red viaria y jardinería

Capítulo 2.- Red de distribución

Capítulo 3.- Red de alcantarillado de residuales

Capítulo 4.- Red de alcantarillado de pluviales

Capítulo 5.- Energía eléctrica

Capítulo 6.- Alumbrado público

Capítulo 7.- Canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones

Capítulo 8.- Seguridad y salud

#### **2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES EXTERIORES**

Capítulo 1.- Desdoblamiento de CN-620

Capítulo 2.- Abastecimiento de agua

Capítulo 3.- Conexión alcantarillado de residuales

Capítulo 4.- Acometida eléctrica en A.T. y Subestación

#### **3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

**1.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE URBANIZACIÓN INTERIOR**

## URBANIZACIÓN INTERIOR

### CAPÍTULO 1.- RED VIARIA Y JARDINERÍA

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
45.152	M3. Explanación en tierra vegetal, incluso desbroce y destoconado, retirada de cercas y transporte de los productos á lugar de empleo o vertedero	1,50	67.728,00
134.540	M3. Desmante en explanación en todo terreno, preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero	2,40	322.896,00
120.779	M3. Terraplén con material procedente de excavación, compactado, incluso preparación de la superficie, humectación y refinó de taludes	1,20	144.934,80
83.100	M2. Pavimentación de calzada y aparcamiento, incluyendo 20 cm. de subbase granular, 23 cm. de hormigón HM-20 y 6 cm. de MBC.	26,20	2.177.220,00
37.050	M2. Pavimentación de acera, incluyendo 15 cm de zahorra artificial ZA-25, 20 cm. de hormigón HM-20 y pavimento de baldosa de terrazo	29,00	1.074.450,00
14.750	MI. Bordillo de granito de 30x15 cm <sup>2</sup> , incluso solera de hormigón HM-20	27,00	398.250,00
12.900	MI. Encintado de hormigón de 20x10 cm <sup>2</sup> , incluso solera de hormigón HM-20	8,40	108.360,00
57.350	M2. Zona verde incluyendo acondicionamiento, tierra vegetal, especies vegetales, amueblamiento y red automática de riego	2,50	143.375,00
1	Ud. Señalización vertical y horizontal de red viaria	20750,00	20.750,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 1</b>			<b>4.457.963,80</b>

## URBANIZACIÓN INTERIOR

### CAPÍTULO 2.- RED DE DISTRIBUCIÓN

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
500	Ml. Tubería de fundición con junta automática flexible Ø 350 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	121,00	60.500,00
2.565	Ml. Tubería de fundición con junta automática flexible Ø 300 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	102,00	261.630,00
1.010	Ml. Tubería de fundición con junta automática flexible Ø 250 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	82,00	82.820,00
825	Ml. Tubería de fundición con junta automática flexible Ø 200 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	64,00	52.800,00
3.230	Ml. Tubería de fundición con junta automática flexible Ø 150 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	50,00	161.500,00
1.420	Ml. Tubería de PE Ø 90 mm. Y PT-10 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	15,00	21.300,00
400	Ml. Tubería de PE Ø 75 mm. Y PT-10 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	12,00	4.800,00
22	Ud. Hidrante contra incendios en arqueta Ø 100 mm., colocado y probado incluso válvula y acometida	1.180,00	25.960,00
43	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales, colocadas	420,00	18.060,00
137	Ud. Acometida a parcela, en tubería de P.E. Ø 32 mm. y PT-10 atm., incluso p.p. de tubería	225,00	30.825,00
21	Ud. Acometida doble a parcela, en tubería de P.E. Ø 32 mm. y PT-10 atm., incluso p.p. de tubería	265,00	5.565,00
180	Ud. Boca de riego, incluso arqueta y acometida	380,00	68.400,00
1	Ud. Partida Alzada para anclajes y refuerzos de tubería	5.200,00	5.200,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 2</b>			<b>799.360,00</b>

## URBANIZACIÓN INTERIOR

### CAPÍTULO 3.- RED DE ALCANTARILLADO DE RESIDUALES

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
4.810	Ml. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø315 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	59,00	283.790,00
153	Ud. Pozo de registro	330,00	50.490,00
12	Ud. Pozo de limpia	380,00	4.560,00
1	Ud Aliviadero de aguas pluviales	1.500,00	1.500,00
21	Ud. Acometida de alcantarillado, doble, incluso p.p. de tubería	380,00	7.980,00
137	Ud. Acometida de alcantarillado, individual, incluso p.p. de tubería	330,00	45.210,00
1	Ud. Partida Alzada para conexión, reposiciones y refuerzos	10400,00	10.400,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 3</b>		<b>403.930,00</b>

## URBANIZACIÓN INTERIOR

### CAPÍTULO 4.- RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
390	MI. Tubería de hormigón armado vibroprensado Ø180 cm. incluso pp de junta, incluyendo rotura y reposición de pavimento, excavación, relleno y cama de arena o gravilla.	512,00	199.680,00
605	MI. Tubería de hormigón armado vibroprensado Ø180 cm. incluso pp de junta, incluyendo excavación, relleno y cama de arena o gravilla.	413,00	249.865,00
840	MI. Tubería de hormigón armado vibroprensado Ø80 cm. incluso pp de junta, incluyendo excavación, relleno y cama de arena o gravilla.	125,00	105.000,00
60	MI. Tubería de hormigón armado vibroprensado Ø80 cm. incluso pp de junta, incluyendo rotura y reposición de pavimento, excavación, relleno y cama de arena o gravilla.	183,00	10.980,00
1.050	MI. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø600 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	125,00	131.250,00
645	MI. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø500 m., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	107,00	69.015,00
1.480	MI. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø 400 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	72,00	106.560,00
1.120	MI. Tubería de hormigón PVC corrugado para saneamiento Ø315 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	59,00	66.080,00
198	Ud. Pozo de registro	310,00	61.380,00
213	Ud. Sumidero	275,00	58.575,00
21	Ud. Acometida de alcantarillado doble, incluso p.p. de tubería	380,00	7.980,00
139	Ud. Acometida de alcantarillado individual, incluso p.p. de tubería	330,00	45.870,00
4	Ud. Embocadura	142,00	568,00
25	MI. Perforación inclinada y entubación perdida con tubería de acero Ø 110 mm.	1050,00	26.250,00
210	MI. Reperfilado de cauce de regato	12,00	2.520,00
1	Ud. Partida Alzada para conexiones, reposiciones y refuerzos	8600,00	8.600,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 4</b>			<b>1.150.173,00</b>

## URBANIZACIÓN INTERIOR

### CAPÍTULO 5.- ENERGÍA ELÉCTRICA

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
9.210	Ml. Canalización con tuberías de polietileno Ø160 mm para conducción de cables de BT y MT, incluso excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización y placa de protección.	28,00	257.880,00
200	Ud. Arqueta de energía registrable.	160,00	32.000,00
173	Ud. Acometida de energía eléctrica	62,00	10.726,00
9	Ud. Edificio prefabricado hormigón PFV-3 para centros de transformación	8500,00	76.500,00
8	Ud. Centro de transformación con dos transformadores 13,2/20 KV-400 V de 630 KVA, incluso cuadros de baja y equipamiento	52000,00	416.000,00
1	Ud. Centro de transformación con un transformador 13,20/20 KV-400 V de 630 KVA, incluso cuadros de baja y equipamiento	33000,00	33.000,00
6.210	Ml. Líneas con cable RV 0,6/1 KV 3x240+1x150 mm <sup>2</sup> Al para red de baja tensión incluso derivaciones para acometida, protecciones y placas identificación, instalado en canalización	85,00	527.850,00
6.005	Ml. Líneas con cable tipo HEPRZ1 1x240 mm <sup>2</sup> Al 12/20 KV para red de distribución en A.T., incluso terminales, conectadores, empalmes y pruebas, instalado en canalización	42,00	252.210,00
1	Ud. Soterramiento línea eléctrica 45 KV con cable subterráneo HPRZ 1x300 mm <sup>2</sup> Al 26/45 KV, incluso torres metálicas en conexión, seccionadores, cadenas de amarre, puesta a tierra, pararrayos autoválvulas y accesorios.	150000,00	150.000,00
1	Ud. Soterramiento línea eléctrica 13,2 KV con cable subterráneo tipo HEPRZ1 1x240 mm <sup>2</sup> Al 12/20 KV, incluso torres metálicas en conexión, seccionadores, cadenas de amarre, puesta a tierra, pararrayos, autoválvulas y accesorios.	100000,00	100.000,00
1	Ud. Soterramiento fibra óptica de señalización de líneas de 45 KV y 13,2 KV	100000,00	100.000,00
1	Ud. Partida alzada para conexiones y refuerzos	10000,00	10.000,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 5</b>			<b>1.966.166,00</b>

## URBANIZACIÓN INTERIOR

### CAPÍTULO 6.- ALUMBRADO PÚBLICO

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
6.600	MI. Canalización de alumbrado público, bajo acera, con 1 conducto de PE Ø90 mm, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno	6,20	40.920,00
552	MI. Canalización de alumbrado público, bajo calzada, con 3 conductos de PE Ø110 mm, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno.	23,00	12.696,00
35.550	MI. Conductores de cobre	1,50	53.325,00
39	Ud. Punto doble de luz sobre báculo de 12m de altura y brazo de 2,5 con luminaria y lámpara de 250 W, incluso cimentación, instalado y probado	1240,00	48.360,00
134	Ud. Punto de luz sobre báculo de 12m de altura y brazo de 2,5 con luminaria y lámpara de 250 W, incluso cimentación, instalado y probado	932,00	124.888,00
196	Ud. Arqueta de alumbrado	55,00	10.780,00
6	Ud. Cuadro de maniobras, medida y protección	7740,00	46.440,00
36	Ud. Toma de tierra	240,00	8.640,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 6</b>		<b>346.049,00</b>



## URBANIZACIÓN INTERIOR

### CAPÍTULO 7.- CANALIZACIONES TELEF. Y DE TELECOMUNICACIONES

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
830	Ml. Canalización telefónica y telecomunicaciones con 4 conductos de PE Ø125 mm., y 2 tritubo PE 3xØ50, incluso prisma de hormigón.	29,00	24.070,00
395	Ml. Canalización telefónica y telecomunicaciones con 4 conductos de PE Ø125 mm., 2 conductos PVC Ø63 mm. y 2 tritubo PE 3xØ50, incluso prisma de hormigón.	37,00	14.615,00
1.270	Ml. Canalización telefónica y telecomunicaciones con 2 conductos de PE Ø125 mm., y 2 tritubo PE 3xØ50, incluso prisma de hormigón.	24,00	30.480,00
1.290	Ml. Canalización telefónica y telecomunicaciones con 2 conductos de PE Ø125 mm., 2 conductos PVC Ø63 mm. y 2 tritubo PE 3xØ50, incluso prisma de hormigón.	32,00	41.280,00
2.390	Ml. Canalización telefónica y telecomunicaciones con 2 conductos de PVC Ø63 mm. y 2 tritubo PE 3xØ50, todo dentro de un prisma de hormigón.	20,00	47.800,00
101	Ud. Arqueta telefónica tipo "M"	35,00	3.535,00
66	Ud. Arqueta telefónica tipo "H"	175,00	11.550,00
4	Ud. Arqueta telefónica tipo "D"	290,00	1.160,00
18	Ud. Pedestal para armario	53,00	954,00
1	Ud. Cámara de registro	250,00	250,00
1	Ud. P.A. conexión a canalización existente de telefónica.	1500,00	1.500,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 7</b>			<b>177.194,00</b>

# URBANIZACIÓN INTERIOR

## 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.	104000,00	104.000,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 8</b>		<b>104.000,00</b>

# URBANIZACIÓN INTERIOR

## RESUMEN DE PRESUPUESTO

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	Capítulo 1.- Red viaria y jardinería		4.457.963,80
	Capítulo 2.- Red de distribución		799.360,00
	Capítulo 3.- Red de alcantarillado de residuales		403.930,00
	Capítulo 4.- Red de alcantarillado de pluviales		1.150.173,00
	Capítulo 5.- Energía eléctrica		1.966.166,00
	Capítulo 6.- Alumbrado público		346.049,00
	Capítulo 7.- Canalizaciones telef. y telecomunic.		177.194,00
	Capítulo 8.- Seguridad y Salud		104.000,00
	<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>9.404.835,80</b>
	19% Gastos Generales y Beneficio Industrial		1.786.918,80
	<b>SUMA</b>		<b>11.191.754,60</b>
	16% I.V.A.		1.790.680,74
	<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>		<b>12.982.435,34</b>

**2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE INFRAESTRUCTURAS**  
**GENERALES EXTERIORES**

<b>INFRAESTRUCTURAS GENERALES EXTERIORES</b>			
<b>CAPÍTULO 1.- DESDOBLAMIENTO DE CN-620</b>			
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	<b>DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA</b>	<b>PRECIO</b>	<b>IMPORTE</b>
		<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
	Presupuesto aproximado contenido en el "Proyecto de trazado: Desdoblamiento N-620. Tramo Buenos Aires-Límite del T.M. de Salamanca"		
	1. Explanación		108.121,84
	2. Drenaje		141.397,60
	3. Afirmado		362.887,38
	4. Señalización, balizamiento y defensas		66.200,00
	5. Iluminación		112.951,63
	6. Varios		19.680,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 1</b>		<b>811.238,45</b>

## INFRAESTRUCTURAS GENERALES EXTERIORES

### CAPÍTULO 2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
2.580	Ml. Tubería de fundición con junta automática flexible Ø300 mm. para impulsión de agua tratada, incluyendo excavación, relleno cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	102,00	263.160,00
120	Ml. Tubería de fundición con junta automática flexible Ø300 mm. para impulsión de agua tratada, incluyendo rotura y reposición de pavimento, excavación, relleno cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	138,00	16.560,00
60	Ml. Tubería de fundición con junta automática flexible Ø250 mm. para conexión a la red, incluyendo rotura y reposición de pavimento, excavación, relleno cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	118,00	7.080,00
1	Ud. Estación de bombeo de agua, incluyendo depósito de 200 m <sup>2</sup> , 3 grupos motobomba, tuberías de acero inoxidable, valvulería, cuadro eléctrico y automatismos.	90.000,00	90.000,00
2	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales, colocadas	420,00	840,00
1	Ud. Depósito regulador de 4.000 m <sup>3</sup> , de hormigón armado, con doble seno de 23,50x 17,00 m <sup>2</sup> y 5,25 m. de altura de lámina, incluyendo tuberías de acometida, suministro, desagüe y aliviadero de acero inoxidable en cámara de llaves de 15,00x6,00 m <sup>2</sup>	535.000,00	535.000,00
1	Ud. Equipo hidropresor alojado en cámara de llaves del depósito capaz para proporcionar un caudal de 70 l/seg. a 25 m.c.a., con electrobombas verticales, cuadro eléctrico con variador de frecuencia, calderín de acero galvanizado, compresor de aire automático, colectores de aspiración e impulsión de acero inoxidable, valvulería y accesorios	75.000,00	75.000,00
80	Ml. Perforación horizontal bajo autovía y entubación pérdida mediante tubería de acero Ø 500 mm	550,00	44.000,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 2</b>		<b>1.031.640,00</b>

## INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

### CAPÍTULO 3.- CONEXIÓN ALCANTARILLADO DE RESIDUALES

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
2.360,00	MI. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø400 mm., incluyendo excavación, relleno cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	72,00	169.920,00
340	MI. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø400 mm., incluyendo rotura y reposición de pavimento, excavación, relleno cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	120,00	40.800,00
66	Ud. Pozo de registro	330,00	21.780,00
80	MI. Perforación inclinada bajo autovía o ferrocarril y entubación pérdida mediante tubería de acero Ø 700 mm.	850,00	68.000,00
1	Ud Partida Alzada para conexión, reposiciones y refuerzos.	3.000,00	3.000,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 3</b>			<b>303.500,00</b>

<b>INFRAESTRUCTURAS GENERALES EXTERIORES</b>			
<b>CAPÍTULO 4.- ACOMETIDA ELÉCTRICA EN A.T. Y SUBESTACIÓN</b>			
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	<b>DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA</b>	<b>PRECIO</b>	<b>IMPORTE</b>
		<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
1	Ud. Reposición de 12,8 MVA en futura subestación de transformación Vista hermosa, de dos transformadores de 132/1325 KV de 40 MVA cada una cons sus respectivas posiciones.	1.075.000,00	1.075.000,00
1	Ud. Línea eléctrica aérea de alta tensión en doble circuito de 13,2 KV de 2,5 km. desde la futura subestación Vista hermosa hasta el sector.	125.000,00	125.000,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 4</b>		<b>1.200.000,00</b>



<b>INFRAESTRUCTURAS GENERALES EXTERIORES</b>			
<b>RESUMEN DE PRESUPUESTO</b>			
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	<b>DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA</b>	<b>PRECIO</b>	<b>IMPORTE</b>
		<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
	Capítulo 1.- Desdoblamiento de CN-620		811.238,45
	Capítulo 2.- Abastecimiento de agua		1.031.640,00
	Capítulo 3.- Conexión alcantarillado de residuales		303.500,00
	Capítulo 4.- Acometida Eléctrica AT y Subestación		1.200.000,00
	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>3.346.378,45</b>
	19% Gastos Generales y Beneficio Industrial		635.811,91
	<b>SUMA</b>		<b>3.982.190,36</b>
	16% I.V.A.		637.150,46
	<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>4.619.340,82</b>

### 3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

A los costes de ejecución de las obras de urbanización determinados en el apartado anterior es preciso añadir los costes de honorarios profesionales, estudios y ensayos técnicos, gestión y financiación, que implica todo el proceso de desarrollo de proyectos, dirección de obra y planes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, incluso control de calidad, así como la asesoría, gestión y adjudicación de las parcelas resultantes, cuyo conjunto representa un incremento de los costes de ejecución para el que se ha estimado un 10% del coste de las obras obteniéndose:

Coste de Urbanización Interior .....	12.982.435,34 €
Costes de gestión .....	1.298.243,53 €
<b>COSTES TOTALES .....</b>	<b>14.280.678,87 €</b>

Siendo la extensión total del SECTOR "LAS Malotas" de 570.973 m<sup>2</sup> y el suelo edificable lucrativo un total de 346.082 m<sup>2</sup> con una edificabilidad total de 239.551 m<sup>2</sup>, se deducen los siguientes costes unitarios de la Urbanización Interior:

Coste total de Urbanización Interior .....	14.280.678,87 €
Coste medio por m <sup>2</sup> de suelo bruto.....	25,01 €/m <sup>2</sup>
Coste medio por m <sup>2</sup> de suelo lucrativo neto.....	41,26 €/m <sup>2</sup>
Coste medio por m <sup>2</sup> de edificabilidad .....	59,61 €/m <sup>2</sup>

Los costes unitarios de Urbanización Interior indicados son razonables para una actuación de la envergadura prevista y resultan similares a los de otras áreas industriales.

De forma análoga, a los costes de Infraestructuras Generales Exteriores se les añaden los costes de redacción de proyectos de ejecución, estudios y ensayos técnicos, dirección de obra, control de calidad y expropiaciones, para los cuales se estima igualmente que representan un 10% de los costes de ejecución, obteniéndose:

Coste de ejecución de Infraestr. Generales Exteriores .	4.619.340,82 €
Costes de proyectos, control y expropiaciones líneas .	461.934,08 €
<b>COSTES TOTALES.....</b>	<b>5.081.274,90 €</b>

Por tanto, los costes totales de urbanización interior del Sector e Infraestructuras Generales Exteriores son:

Costes totales de Urbanización Interior .....	14.280.678,87 €
Costes de Infraestructuras Generales Exteriores .....	5.081.274,90 €
<b>COSTES TOTALES SECTOR "LAS MALOTAS" .....</b>	<b>19.361.953,77 €</b>

La repercusión sobre el suelo total, suelo lucrativo y edificabilidad es la siguiente:

Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo bruto .....	33,91 €/m <sup>2</sup>
Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo lucrativo neto .....	55,95 €/m <sup>2</sup>
Coste total medio por m <sup>2</sup> de edificabilidad lucrativa .....	80,83 €/m <sup>2</sup>

De forma análoga, los costes totales unitarios de urbanización e infraestructuras exteriores son proporcionados a la envergadura de la actuación prevista.

No obstante lo anterior, los costes de las Infraestructuras Generales exteriores debieran repercutirse proporcionalmente sobre los sectores a los que dan servicio y, en particular, los dos últimos capítulos sobre "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta", mientras que el capítulo 1, "Desdoblamiento de CN-620" y el capítulo 2, "Abastecimiento de agua" sobre los tres sectores indicados más el "Puerto Seco", en principio, según sus respectivas edificabilidades. La repercusión ponderada sobre "Las Malotas" se indica a continuación.

#### Desdoblamiento de CN-620 y Abastecimiento de agua.

Presupuesto de Ejecución Material .....	1.842.878,45 €
Presupuesto Base de Licitación .....	2.543.909,41 €
Edificabilidad "Las Malotas" .....	239.551 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad "Puerto Seco" .....	82.720 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad "Las Anchas" .....	119.648 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad "Peña Alta" .....	117.184 m <sup>2</sup> c

#### Coeficiente repercusión "Las Malotas"

$$\frac{239.551}{239.551 + 82.720 + 119.648 + 117.184} = 0,428$$

Repercusión:  $0,428 \times 2.543.909,41 = 1.088.793,23 \text{ €}$

Resto Infraestructuras exteriores

Presupuesto de Ejecución Material .....	1.503.500,00 €
Presupuesto Base de Licitación .....	2.075.431,40 €
Edificabilidad "Las Malotas" .....	239.551 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad "Las Lanchas" .....	119.648 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad "Peña Alta" .....	117.184 m <sup>2</sup> c

Coefficiente repercusión "Las Malotas":

$$\frac{239.551}{239.551 + 119.648 + 117.184} = 0,503$$

Repercusión  $0,503 \times 2.075.431,40 = 1.043.941,99 \text{ €}$

Por tanto, se tiene:

Repercusión desdoblamiento CN-620 y abastecimiento =	1.088.793,23 €
Repercusión resto Infraestructuras =	1.043.941,99 €
Repercusión total Infraestructuras Exteriores =	<u>2.132.735,22 €</u>
Costes de gestión =	213.273,52 €
<b>TOTAL .....</b>	<b><u>2.346.008,74 €</u></b>

No obstante, debe hacerse constar en este punto que la cuantía reseñada de costes de abastecimiento deberá actualizarse cuando se determinen las características del abastecimiento, en los instrumentos que desarrollen los sectores de Las Malotas o Las Lanchas que, según el informe emitido por el Área de Ingeniería Civil del Ayuntamiento afectará a más sectores urbanos y urbanizables de la Margen Izquierda y, presumiblemente, requerirá la reestructuración de la red arterial de distribución de esa margen así como la adaptación del Plan Director de Abastecimiento vigente y su modelo matemático de la red. Con el presupuesto resultante del mencionado Sistema General y en función de todos los sectores urbanos y urbanizables a los que preste servicio podrá concretarse la repercusión real de costes a cada uno de ellos.

Continuando con las estimaciones de costes establecidos en el presente Plan Parcial, se tiene:

Costes totales urbanización interior =	14.280.678,87 €
Costes ponderados de Infraestructuras Exteriores =	2.346.008,74 €
<b>Coste total "Las Malotas" .....</b>	<b>16.626.687,61 €</b>
Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo bruto .....	29,12 €/m <sup>2</sup>
Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo lucrativo neto .....	48,04 €/m <sup>2</sup>
Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo edificab. lucrativa .....	69,41 €/m <sup>2</sup>

Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de suelo edificable del orden de 160,00 €/m<sup>2</sup>, cuantía sustancialmente inferior a la estimada de mercado actual.

El valor inicial de los terrenos de aportación, cuya extensión es de 570.973 m<sup>2</sup>, según los datos conocidos del sector, se fija en un máximo de 45,00 €/m<sup>2</sup>.

A tenor de lo cual, se deduce el siguiente esquema de valoración de suelo de aportación y costes del proyecto.

Costes globales .....	16.626.687,61 €
Valor inicial del suelo bruto .....	25.693.785,00 €
Valor final de venta de suelo neto .....	55.373.120,00 €
<b>Beneficio total de desarrollo .....</b>	<b>13.052.647,39 €</b>
Beneficio bruto por m <sup>2</sup> aportado .....	22,86 €/m <sup>2</sup>
Beneficio bruto por m <sup>2</sup> final.....	37,72 €/m <sup>2</sup>

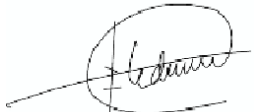
Concluyéndose que la propuesta del plan es VIABLE y claramente rentable desde el punto de vista económico.

Salamanca, marzo de 2009

LA PROPIEDAD

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Juan María López Álvarez  
GRUPO LOGÍSTICO OESTE, S.L.

  
Fdo. Francisco Ledesma García

**ANEXO N° 1 ESTUDIO DE TRÁFICO DEL SISTEMA  
LOCAL VIARIO**



**ESTUDIO DE TRÁFICO DEL SISTEMA LOCAL  
VIARIO**

## **ÍNDICE**

**1.- INTRODUCCIÓN**

**2.- ANÁLISIS DEL TRÁFICO ACTUAL**

**3.- TRÁFICO GENERADO POR LA ACTUACIÓN INDUSTRIAL**

**4.- COMPROBACIÓN Y NIVELES DE SERVICIO**

**5.- CONCLUSIONES**

## 1.- INTRODUCCIÓN

En el presente estudio se va a analizar la la capacidad de tráfico en la Glorieta situada en la vía de acceso desde la N-620 al aparcamiento de la F.U.G. (Carretera del Mercado), para poder llevar a cabo de manera correcta su dimensionamiento y ubicación dentro del Sector "Las Malotas" del P.G.O.U. de Salamanca.

Para ello, se procede de la siguiente manera:

- Análisis del tráfico actual
- Tráfico generado por la actuación industrial
- Comprobación y niveles de servicio

## 2.- ANÁLISIS DEL TRÁFICO ACTUAL

Para evaluar el tráfico que circula en la actualidad en la "Carretera del Mercado" procedente de la carretera N-620, se ha realizado un aforo manual en la intersección que une ambas carreteras (y que además da acceso también a la F.U.G.).

Estos trabajos de aforo se realizaron durante una mañana de lunes, coincidiendo de esta manera con mayor actividad de la F.U.G. como consecuencia del mercado de ganado que siempre se realiza ese día de la semana.

El periodo de aforo estuvo comprendido entre las 8:00 y las 12:00 horas, diferenciando entre vehículos ligeros y pesados, y se realizó a intervalos de 15 min para evaluar de esta manera la punta de tráfico (Q15min) de cada hora de medida.

A continuación se muestra una imagen del punto de aforo con los datos obtenidos en el mismo:

**INTERSECCIÓN DE LA N-620 CON LA CARRETERA DEL MERCADO (ENTRADA  
A F.U.G.)**



<b>AFORO CARRETERA DEL MERCADO SECCION N620 29-09-08</b>						
<b>MOVIMIENTOS</b>						
<b>FRANJA HORARIA</b>	ENTRADA		SALIDA		Nº TOTAL VEHÍCULOS    % PESADOS	
	Nº TOTAL VEHÍCULOS	% PESADOS	Nº TOTAL VEHÍCULOS	% PESADOS		
8:00 A 8:15	16	31.25	5	80.00	21	42.86
8:15 A 8:30	17	5.88	5	40.00	22	13.64
8:30 A 8:45	13	15.38	7	57.14	20	30.00
8:45 A 9:00	13	30.77	3	66.67	16	37.50
9:00 A 9:15	30	6.67	3	0.00	33	6.06
9:15 A 9:30	20	20.00	6	66.67	26	30.77
9:30 A 9:45	24	12.50	3	0.00	27	11.11
9:45 A 10:00	17	5.88	7	28.57	24	12.50
10:00 A 10:15	32	3.13	2	0.00	34	2.94
10:15 A 10:30	24	8.33	14	7.14	38	7.89
10:30 A 10:45	35	2.86	19	5.26	54	3.70
10:45 A 11:00	38	10.53	9	33.33	47	14.89
11:00 A 11:15	19	5.26	15	20.00	34	11.76
11:15 A 11:30	30	13.33	23	13.04	53	13.21
11:30 A 11:45	29	17.24	28	21.43	57	19.30
11:45 A 12:00	18	16.67	19	31.58	37	24.32

Para introducir los valores resultantes en las fórmulas que más adelante aparecen, se convierten los datos de vehículos ligeros y pesados a vehículos ligeros equivalentes, para lo que se toma un factor de equivalencia de vehículos pesados igual a 2.

De esta manera se tiene:

- Punta de tráfico de entrada = 168 veh-eq/h (10:45 – 11:00)
- Punta de tráfico de salida = 136 veh-eq/h (11:30 – 11:45)

### **3.- TRÁFICO GENERADO POR LA ACTUACIÓN INDUSTRIAL**

La actuación prevista consiste en el desarrollo de 350.155 m<sup>2</sup> de suelo industrial; considerando una tasa de un empleo por cada 1000 m<sup>2</sup> de actuación, y una tasa de 4 viajes diarios por empleo, resultan 1.404 viajes por día, suponiendo la actividad industrial a pleno rendimiento. Estableciendo la hipótesis de que el tráfico relacionado con la actuación industrial contendrá un 30% de vehículos pesados, resulta un tráfico de 1.825 vehículos/día (1.404 ligeros y 421 pesados).

Como intensidad horaria, para este tipo de actuaciones industriales, se establece un 12% de la Intensidad Media Diaria. De esta manera se tiene:

$$1.404 \text{ veh. Ligeros} + 421 \text{ veh. Pesados} * 2 = 2.246 \text{ veh-eq/día}$$
$$0,12 * 2.246 = 270 \text{ veh-eq/h}$$

Este valor de intensidad horaria se utilizará, junto con los que se desprenden de los aforos manuales realizados, en el siguiente apartado para

evaluar la capacidad de la glorieta descrita, en base a diferentes hipótesis de tráfico.

#### 4.- COMPROBACIÓN Y NIVELES DE SERVICIO

Para la comprobación del correcto funcionamiento de la glorieta mencionada a lo largo del presente estudio, se siguen las recomendaciones del Ministerio de Fomento, empleando la fórmula que expresa la capacidad de un acceso en vehículos/hora como función de la intensidad (en vehículos/hora) del tráfico que gira en la glorieta enfrente del acceso, de acuerdo con la expresión (Fórmula del SETRA para rotondas interurbanas):

$$C = (1330 - 0,7 \cdot Q_g) \times (1 + 0,1 \cdot (e - 3,5)) \text{ en veh/h}$$

donde:

C = capacidad de la entrada.

$Q_g$  = tráfico molesto en veh/h, que es una combinación del tráfico circulante  $Q_c$  y del tráfico saliente  $Q_s$ .

e = anchura de la entrada (medida en la línea de ceda) en metros.

La parte del tráfico saliente que debe tenerse en cuenta es:

$$Q'_s = Q_s \cdot \left( \frac{15 - L}{15} \right) \text{ veh/h}$$

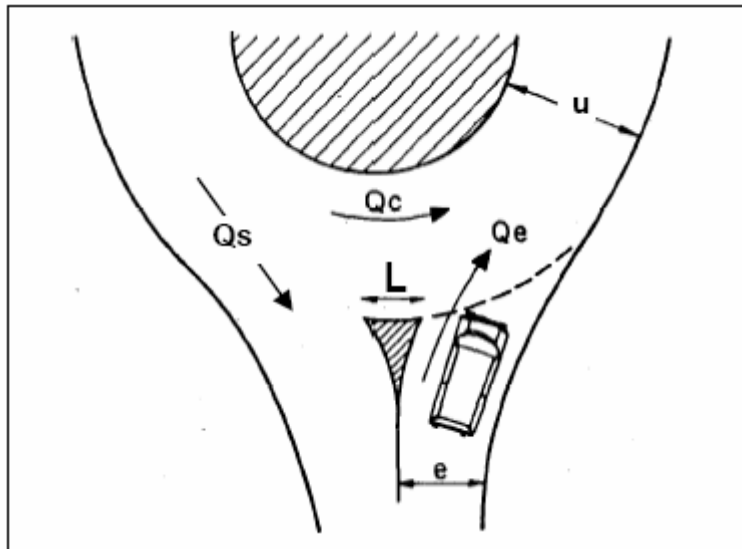
donde L es la anchura de la isleta deflectora en metros.

Siendo u la anchura en metros del anillo de circulación, el tráfico

molesto viene dado por la siguiente expresión:

$$Q_g = \left( Q_c + \frac{2}{3} Q'_s \right) \cdot [1 - 0,085 \cdot (u - 8)] \quad \text{veh/h}$$

En la siguiente figura se reflejan cada uno de los parámetros geométricos descritos anteriormente:



Los parámetros geométricos de la glorieta a estudiar son:

- $e = 5,00$  m
- $L = 6,00$  m
- $u = 10$  m.

Para evaluar el Nivel de Servicio en las glorietas se utiliza la Demora en los accesos a las mismas. El cálculo de esta demora se realiza mediante la siguiente fórmula:



$$D = \frac{3.600}{(C - I)} \text{ en segundos}$$

siendo:

C = capacidad del acceso en veh/hora.

I = intensidad en el acceso en veh/hora

En base al tiempo de demora calculado se establece el nivel de servicio en función de la tabla siguiente (Manual de Capacidad de Carreteras)

NIVEL DE SERVICIO	DEMORA DE PARADA POR VEHÍCULO (sg)
A	≤ 5
B	5,1 a 15,0
C	15,1 a 25,0
D	25,1 a 40,0
E	40,1 a 60,0
F	> 60,0

Para el cálculo de los niveles de servicio se han realizado dos hipótesis distintas de tráfico:

- Hipótesis 1: el tráfico de la actuación industrial es 50% de entrada desde la N-620 y el 50% salida hacia ella.
- Hipótesis 2: el tráfico de la actuación industrial es 50% entrada desde la N-620 y el 50% restante gira la glorieta desde el sureste hacia el suroeste de la misma y se introduce en el sector.

A continuación se presentan los valores de tráfico entrante, circulante y saliente para cada una de las hipótesis reflejadas, así como el cálculo de la capacidad de la glorieta y el nivel de servicio para las mismas:

### HIPÓTESIS 1

$$Q_{e1} = \frac{270}{2} + 168 = 303 \text{ veh/h}$$

$$Q_{s1} = 135 \text{ veh/h}$$

$$Q_{c1} = 0$$

Para estos valores de tráfico se tiene:

$$C_1 = 1.493 \text{ veh/h}$$

La demora en el acceso desde la N-620 para esta hipótesis será 3,02 s, lo que se corresponde con un **Nivel de Servicio A**.

### HIPÓTESIS 2

$$Q_{e2} = \frac{270}{2} + 168 = 303 \text{ veh/h}$$

$$Q_{s2} = 0$$

$$Q_{c2} = 135 \text{ veh/h}$$

Para estos valores de tráfico se tiene:

$$C_2 = 1.439 \text{ veh/h}$$

La demora en el acceso desde la N-620 para esta hipótesis será 3,17s, lo que también se corresponde con un **Nivel de Servicio A**.

## **5.- CONCLUSIONES**

De todos los cálculos realizados anteriormente se deduce que la Glorieta planteada en en la unión de los viales Horizontal 4 con Vertical 1 (dentro de la "Carretera del Mercado") del Sector "Las Malotas" del P.G.O.U. de Salamanca, presenta unos Niveles de Servicio óptimos (siempre un Nivel de Servicio A) en cada una de las dos hipótesis planteadas en el estudio, las cuales se corresponden con las dos situaciones más desfavorables que se pueden dar en el tráfico del sector industrial.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE  
SALAMANCA**

**ANEXO N° 2  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

MARZO DE 2009

## **DOCUMENTO N° 2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **ÍNDICE**

- 1.- Objeto y naturaleza del presente informe
- 2.- Actuaciones previstas susceptibles de provocar impacto económico
- 3.- Valoración económica del impacto
- 4.- Conclusiones

## DOCUMENTO Nº 2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 1.- Objeto y naturaleza del presente informe

Se redacta el presente informe en atención a lo dispuesto en la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. En particular, ésta, en su apartado 2.3 establece lo siguiente:

#### *2.3.- Informe de sostenibilidad económica*

*conforme al apartado 4 del artículo 15 LS, los artículos 51 LUC y L y 110,130,136,142 y 148 (incluidas las revisiones y modificaciones<sup>9</sup> que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, deben incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular:*

- a) El impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.*
- b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

## 2.- Actuaciones previstas susceptibles de provocar impacto económico

La actuación urbanizadora que se propone, desarrollo industrial con sistemas generales exteriores adscritos, cuenta con una serie de especificidades que la distinguen, en cierta medida, de una actuación industrial tipo en lo que respecta al posible impacto económico, que se pasan a enunciar a continuación.

En general, una actuación de estas características presenta, para la Hacienda Local, una serie de gastos, que se pasan a enunciar a continuación:

- Mantenimiento del sistema viario
- Limpieza del viaria
- Servicio de recogida de basuras
- Servicio de alumbrado público
- Abastecimiento
- Saneamiento

En relación a los ingresos generados, los más destacables serán los siguientes:

- Licencias urbanísticas
- Tasas administrativas por licencia urbanística
- Tasas municipales por los servicios prestados
- Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo
- IAE

### 3.- Valoración económica del impacto

En función de los aspectos indicados en el punto anterior, se relacionan a continuación las estimaciones económicas del impacto que pueden provocar en la Hacienda Local.

#### I. GASTOS

##### a) Mantenimiento del sistema viario

Superficie de viario:	113.347 m <sup>2</sup>
Coste medio anual de mantenimiento por m <sup>2</sup> :	0,05 €/m <sup>2</sup>
Coste total .....	5.667,35 €/año

##### b) Limpieza del sistema viario

Superficie de viario:	113.347 m <sup>2</sup>
Coste medio anual de mantenimiento por m <sup>2</sup> :	0,55 €/m <sup>2</sup>
Coste total .....	62.340,85 €/año

##### c) Servicio de recogida de basuras

Estimación de habitantes previstos:	6.877 habitantes
Coste medio anual de mantenimiento por habitante:	89 €/hab.
Coste total .....	612.053,00 €/año



d) Servicio de alumbrado público

Número de luminarias:	170 ud.
Coste medio anual:	230 €/luminaria
Coste total .....	39.100,00 €/año

e) Servicio de abastecimiento de agua y saneamiento

Estimación de habitantes equivalentes:	6.877 habitantes
Coste medio anual de mantenimiento por habitantes:	24,9 €/hab.
Coste total .....	171.237,30 €/año

## II. INGRESOS

a) Licencias

Se estima que el ingreso por este concepto es un 20% de la edificabilidad en el primer año:  $239.551 \text{ m}^2 \times 20\% = 47.910 \text{ m}^2$

Estimación de presupuesto total de obras a ejecutar objeto de licencia:

Coste de licencia: 3,75% sobre PEM sin Seguridad y Salud de naves

Se considera un coste de edificación de 150€/m<sup>2</sup>:

$$47.910 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 7.186.530,00 \text{ €}$$

Ingreso total 3,75% s/7.186.530,00 €.....269.494,89 €

Se estima asimismo, que debido a la natural evolución del mercado inmobiliario y a las necesarias obras de reforma que será necesario realizar, se producirá, anualmente, un 4 % de dicho importe total.

Ingreso total .....10.779,80 €/año

b) Tasas Administrativas por Licencia Urbanística

Estimación de presupuesto total de obras a ejecutar: 12.982.435,34 €.

Coste de tasas: .....0,26% sobre PEM sin Seguridad y Salud

Ingreso total 0,26% s/9.300.835,80.....24.182,17 €

c) Tasas municipales

Habrán de establecerse de tal modo que cubran, al menos, los gastos de abastecimiento de agua, saneamiento y recogida de basuras y limpieza viaria.

Coste de dichos servicios: ..... 890.398,50 €/año.

Ingresos total.....890.398,50 €/año

d) Patrimonialización del 10% del aprovechamiento medio

10% aprovechamiento lucrativo: .....23.855 m<sup>2</sup>

Valor de dicho aprovechamiento: ..... 230 €/m<sup>2</sup>

Ingreso total ..... 5.486.650,00 €

e) IAE

Se realiza una estimación en relación al aprovechamiento lucrativo de uso industrial

Uso industrial: ..... 239.551,00 m<sup>2</sup>

Estimación IAE: ..... 5 €/m<sup>2</sup>

Ingreso total ..... 1.197.755 €/año

Como algunos de los ingresos tienen carácter anual y otros presentan un único cobro, se realiza a continuación una estimación temporal (sin tener en cuenta efectos inflacionistas) de dicha progresión:

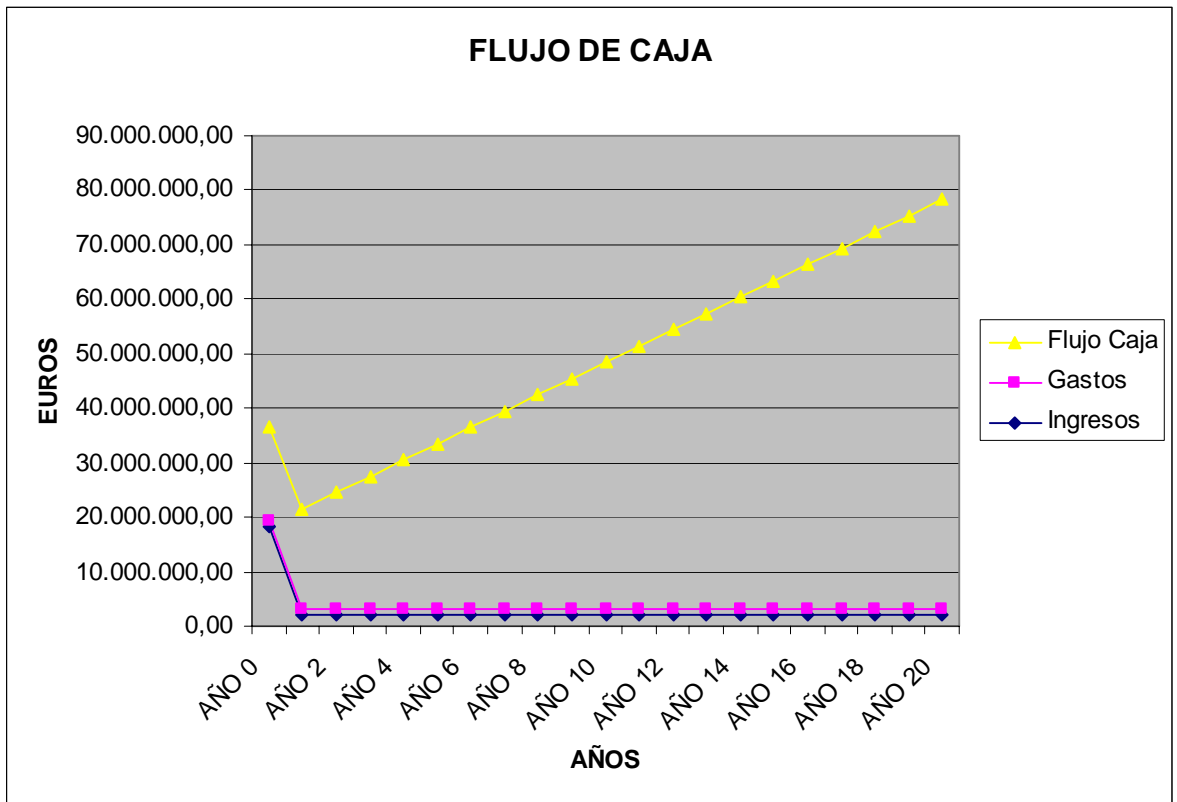
	<b>AÑO 0</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>
<b>Ingresos</b>	18.275.920,57	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30
<b>Gastos</b>	890.398,50	890.398,50	890.398,50	890.398,50	890.398,50
<b>Flujo Caja</b>	17.385.522,07	18.594.056,87	21.583.388,67	24.572.720,47	27.562.052,27

	<b>AÑO 5</b>	<b>AÑO 6</b>	<b>AÑO 7</b>	<b>AÑO 8</b>	<b>AÑO 9</b>
<b>Ingresos</b>	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30
<b>Gastos</b>	890.398,50	890.398,50	890.398,50	890.398,50	890.398,50
<b>Flujo Caja</b>	30.551.384,07	33.540.715,87	36.530.047,67	39.519.379,47	42.508.711,27

	<b>AÑO 10</b>	<b>AÑO 11</b>	<b>AÑO 12</b>	<b>AÑO 13</b>	<b>AÑO 14</b>
<b>Ingresos</b>	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30
<b>Gastos</b>	890.398,50	890.398,50	890.398,50	890.398,50	890.398,50
<b>Flujo Caja</b>	45.498.043,07	48.487.374,87	51.476.706,67	54.466.038,47	57.455.370,27

	<b>AÑO 15</b>	<b>AÑO 16</b>	<b>AÑO 17</b>	<b>AÑO 18</b>	<b>AÑO 19</b>
<b>Ingresos</b>	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30	2.098.933,30
<b>Gastos</b>	890.398,50	890.398,50	890.398,50	890.398,50	890.398,50
<b>Flujo Caja</b>	60.444.702,07	63.434.033,87	66.423.365,67	69.412.697,47	72.402.029,27

	<b>AÑO 20</b>
<b>Ingresos</b>	2.098.933,30
<b>Gastos</b>	890.398,50
<b>Flujo Caja</b>	75.391.361,07



#### 4.- Conclusiones.

El carácter industrial del suelo a desarrollar supone una fuente de ingresos para la Hacienda Local, dado que las actividades industriales que se desarrollen en las zonas destinadas a tal efecto dentro del Sector, estarán gravadas por el Impuesto de Actividades Económicas. Este hecho, junto con el abono de las tasas municipales de agua, basura y alcantarillado por parte de las industrias que se establezcan en el sector, garantiza la sostenibilidad económica de la actuación prevista para la Hacienda Local en el plazo estudiado, tal y como se justifica en los puntos desarrollados con anterioridad en el presente documento.

Salamanca, marzo de 2009

LA PROPIEDAD

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Juan María López Álvarez  
GRUPO LOGÍSTICO OESTE, S.L.

  
Fdo: Francisco Ledesma García

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U. DE  
SALAMANCA**

**ANEXO N° 3  
RESUMEN EJECUTIVO**

MARZO DE 2009

## DOCUMENTO N° 3.- RESUMEN EJECUTIVO

### ÍNDICE

- 1.- Objeto
- 2.- Situación, emplazamiento y delimitación del ámbito
- 3.- Planos
  - 1.- Situación
  - 2.- Planeamiento jerárquico superior. Clasificación del suelo.
  - 3.- Planeamiento jerárquico superior. Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector.
  - 4.- Delimitación del Sector. Planta General.
  - 5.- Estructura de la Propiedad. Sector neto
  - 6.- Estructura de la Propiedad. Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector.

## DOCUMENTO Nº 3.- RESUMEN EJECUTIVO

### 1.- Objeto

Se redacta el presente informe en atención a lo dispuesto en la Orden FOM71083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. En particular, ésta, en su apartado 2.2 establece lo siguiente:

#### *2.2.- Resumen ejecutivo*

*Conforme al apartado 2 del artículo 11 LS, los artículos 51 LUCyL y 112,130,136,142 y 148 RUCyL se interpretarán en el sentido de que la memoria vinculante que deben contener todos los instrumentos de planeamiento cumple el objeto del “resumen ejecutivo” de la LS. A tal efecto la memoria vinculante deberá incluir, además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado “resumen ejecutivo” con el siguiente contenido:*

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, indicando el alcance de dicha alteración.*
- b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.*



## **2.- Situación, emplazamiento y delimitación del ámbito**

Los terrenos comprendidos en el ámbito del sector "Las Malotas" tienen una superficie aproximada de 566.424 m<sup>2</sup>, según las determinaciones del PGOU y están situados en el Oeste del término municipal de Salamanca, quedando emplazados entre el Recinto Ferial de Salamanca, antiguo Mercado Regional de Ganado de la Diputación de Salamanca, la carretera N-620 y el término municipal de Carrascal de Barregas.

Según establece la Revisión-Adaptación del Plan General, el sector "Las Malotas" tiene adscritos unos Sistemas Generales exteriores, con una superficie total de 12,09 Ha. No obstante, el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca en sesión de 6 de septiembre de 2007 ha aprobado inicialmente la "Modificación Nº 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión-Adaptación de 2004" en la que se incrementan los Sistemas Generales adscritos a "Las Malotas", pasando a tener una superficie de 18,23 Ha.

Los terrenos comprendidos en el perímetro neto del sector establecido en el P.G.O.U. presentan los linderos que se indican a continuación, detallándose los elementos físicos del terreno que materializan sus límites.

Norte: Carretera N-620, Mercado Regional de Ganado y sector urbanizable "Las Lanchas".

El límite del sector con la carretera N-620 coincide con la línea de dominio público de la misma, constituida por la envolvente de la delimitación de los terrenos expropiados en su día por el antiguo Ministerio de Obras Públicas para el acondicionamiento de la carretera y de la línea límite de

dominio público actual, paralela a una distancia de 3,00 m de la arista de explanación.

El límite del sector con el recinto ferial está constituido por el cerramiento del aparcamiento del mismo.

Por último, el límite con el sector urbanizable "Las Lanchas" se materializa en el terreno mediante las lindes del camino del Montalvo con las parcelas catastrales números 140 y 18 del polígono 4, salvo en un tramo recto de 76 m de longitud aproximada en el que la delimitación del P.G.O.U. afecta a la citada parcela 4, incluyendo una parte de la misma en el ámbito de "Las Malotas".

Sur: Finca "Montalvo Mayor", de la cual forma parte originariamente el sector de "Las Malotas", y Cañada Real de La Golpejera.

Este límite con la finca indicada, está constituido por una polilínea geométrica definida digitalmente en el P.G.O.U., que no tiene ningún apoyo material sobre el terreno, restituyéndose mediante procedimiento analítico informatizado. Por su parte, el límite con la vía pecuaria está materializado sobre el terreno mediante un cerramiento de alambre, que coincide sensiblemente con la información cartográfica, procedente de diferentes fuentes, entre las que se incluyen, además de los planos del municipio de Salamanca, los del Instituto Geográfico Nacional, anteriores

a 1970, a escala 1:25.000 y 1:50.000, así como los del Catastro.

Este: Carretera del Mercado y finca "Montalvo Mayor"

El límite con el tramo de la carretera citada adyacente al recinto ferial es el borde de calzada, excluida ésta, o el de la acera donde existe. Con la finca matriz es la poligonal digital del P.G.O.U. anteriormente mencionada.

Oeste: Límite de término municipal de Carrascal de Barregas.

Coincide con los de parcelas correspondientes a la urbanización Peñasolana, dotados de sus respectivos cerramientos.

Los límites anteriormente descritos se han representado en el plano I.5 Delimitación del sector, habiéndose realizado expresamente para la redacción del Plan Parcial un levantamiento topográfico exhaustivo de los límites del sector, con cuyos datos se ha obtenido una superficie real del ámbito comprendido en el mismo de 570.973 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, la superficie bruta del sector, añadiéndole la extensión de los Sistemas Generales exteriores adscritos, resulta de 753.273 m<sup>2</sup>. La ubicación, propiedad y descripción de estos Sistemas Generales exteriores queda definida en el plano 6 del presente documento

Así pues, para dar cumplimiento a las especificaciones de la Ley del Suelo y completar la información descriptiva del Plan Parcial, se elabora el

presente documento que contiene la información gráfica requerida para situar y delimitar el ámbito de actuación del Plan Parcial dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, así como la identificación de las diferentes propiedades afectadas por el Plan Parcial, tanto en el Sector neto como en los Sistemas Generales exteriores asociados al Sector.

Salamanca, marzo de 2009

LA PROPIEDAD

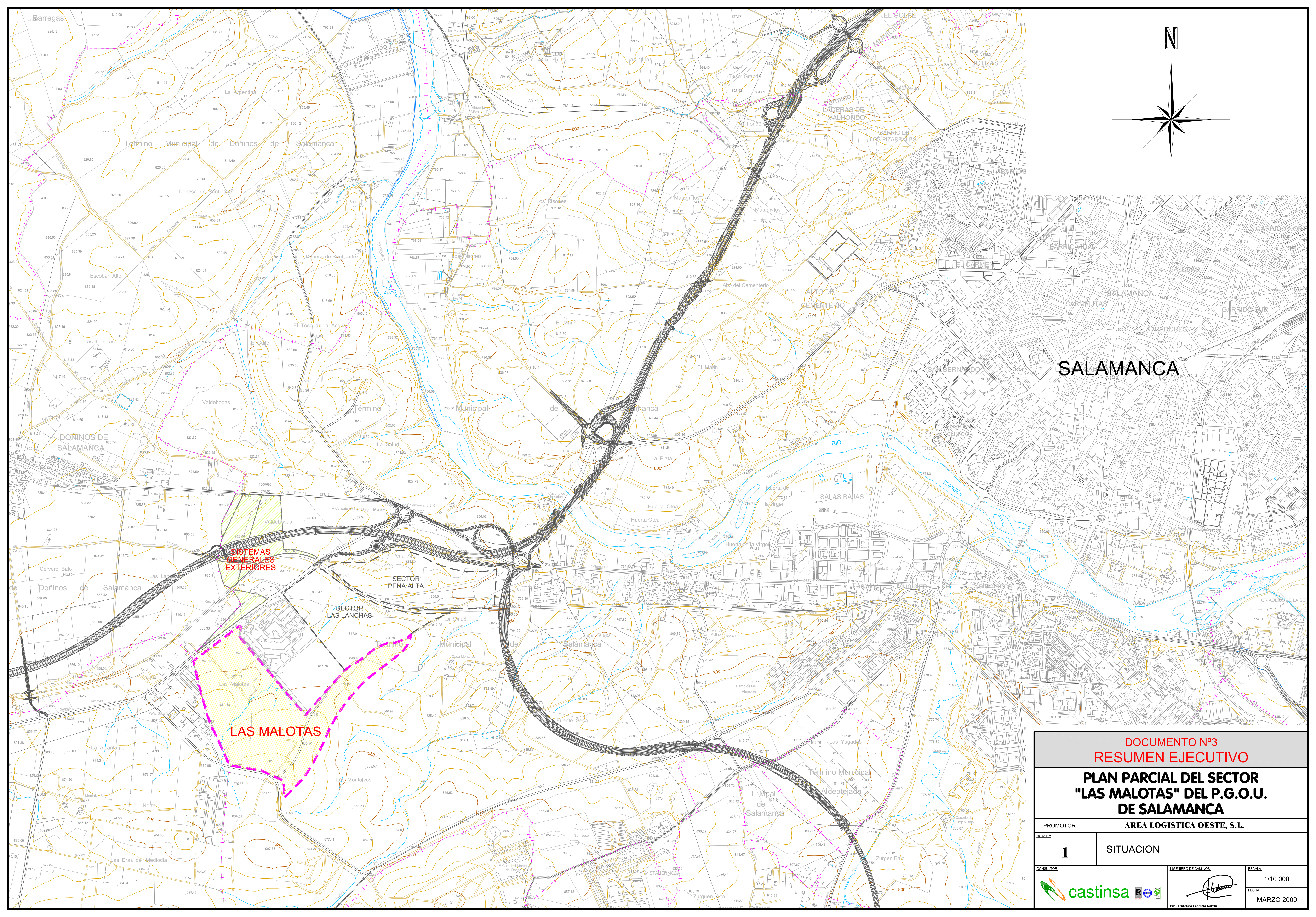
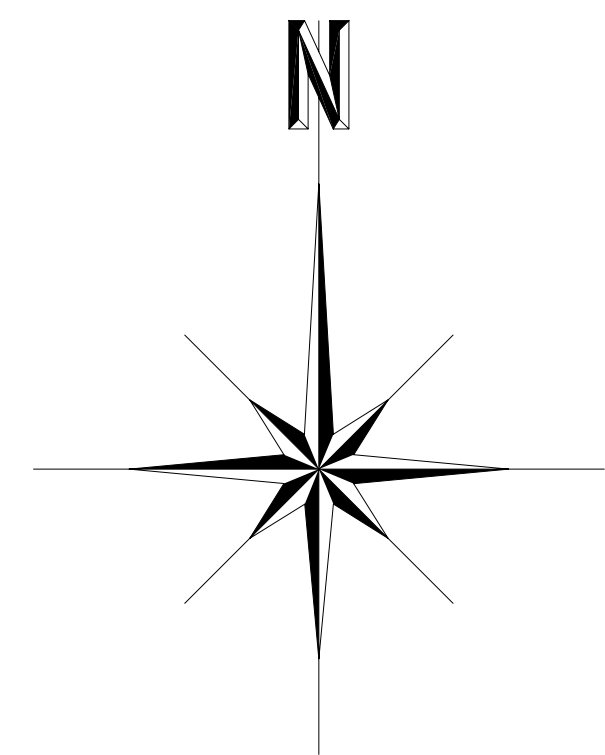
EL INGENIERO DE CAMINOS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francisco Ledesma García', enclosed within a hand-drawn oval shape.

Fdo: Juan María López Álvarez  
GRUPO LOGÍSTICO OESTE, S.L.

Fdo: Francisco Ledesma García

### **3.- PLANOS**



**SALAMANCA**

**SISTEMAS  
GENERALES  
EXTERIORES**

**SECTOR  
PEÑA ALTA**

**SECTOR  
LAS LANCHAS**

**LAS MALOTAS**

**DOCUMENTO Nº3  
RESUMEN EJECUTIVO  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HOLAJE: **1**

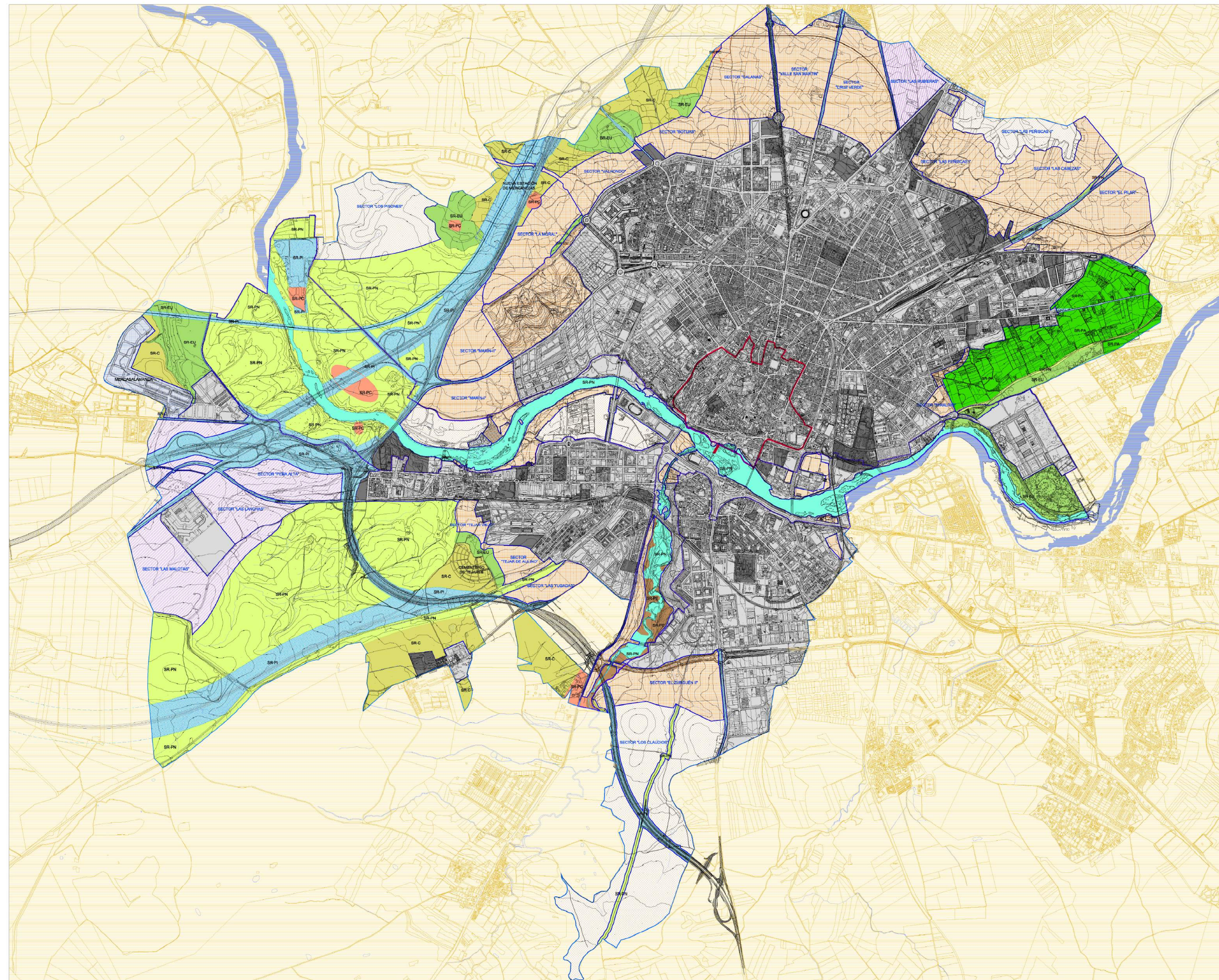
SITUACION

COMBUSTOR: **castinsa**

INGENIERO DE CAMINOS:

ESCALA: 1/10.000  
FECHA: MARZO 2009

Fdo. Francisco Ledezma Garcia



Plano: 1-00

Resumo Ayuntamiento de Salamanca  
Oficina de Plan Urbano

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA**  
REVISIÓN ADAPTACIÓN 2004  
APROBACIÓN DEFINITIVA

Documento: Ordenación General  
Plano: Clasificación del Suelo  
Escala: 1:10.000  
Enero 2007

SU-C	Suelo Urbano Consolidado	1.474,18 Ha
SU-NC	Suelo Urbano No Consolidado	119,18 Ha
SUR-D	Suelo Urbanizable Delineado Residencial	600,34 Ha
SUR-I	Suelo Urbanizable Delineado Industrial	100,00 Ha
SUR-T	Suelo Urbanizable Delineado Terenciario	25,44 Ha
SUR-N	Suelo Urbanizable No Delineado Residencial	279,38 Ha
SR-C	Suelo Rural de Campo Común	140,26 Ha
SR-EU	Suelo Rural de Entorno Urbano	102,26 Ha
SR-PI	Suelo Rural con Protección de Infraestructuras	205,09 Ha
SR-PN	Suelo Rural con Protección Natural	634,90 Ha
SR-PA	Suelo Rural con Protección Agraria	100,24 Ha
SR-PC	Suelo Rural con Protección Cultural	15,26 Ha
SR-PE	Suelo Rural con Protección Especial	12,25 Ha

----- Delineación del Plan Especial de Protección de las Riberas del Tago: 503,18 Ha  
 ----- Delineación del Plan Especial de Protección del C.H.: 16,23 Ha  
 ----- Delineación del término municipal: 3.988,04 Ha

**DOCUMENTO Nº3  
RESUMEN EJECUTIVO**

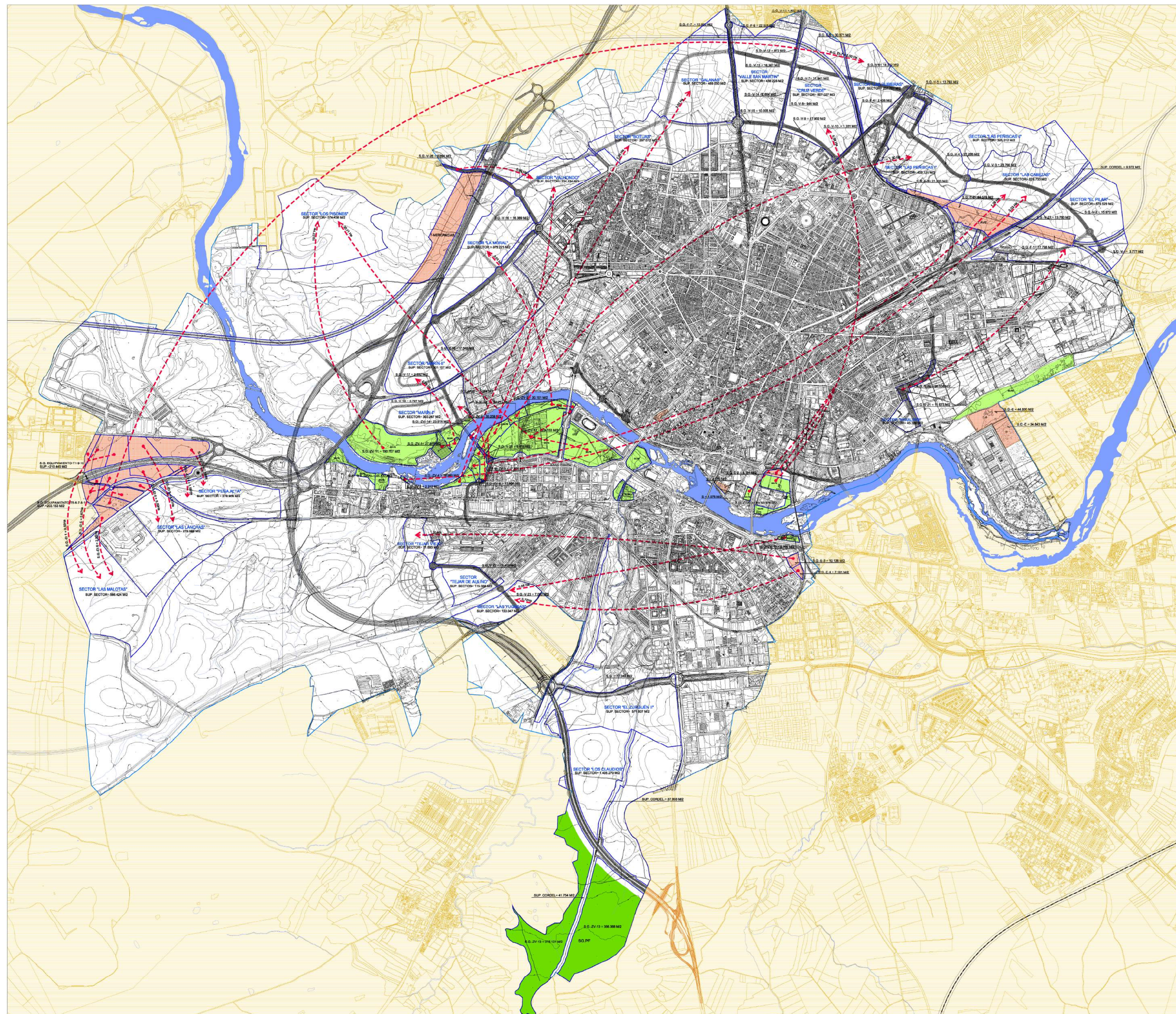
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HOJA Nº: **2** PLANEAMIENTO JERARQUICO SUPERIOR  
PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1/20.000  
FECHA: MARZO 2009

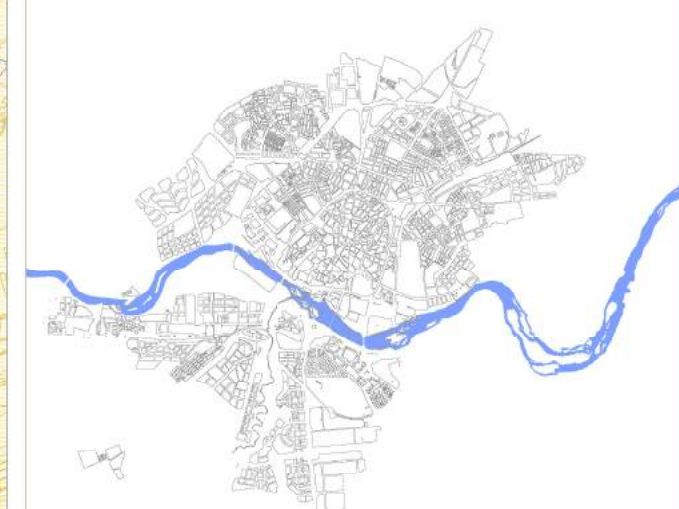
Fdo. Francisco Ledesma García



Plano 3-MOD01  
 3-00 (Aprobación Definitiva) Excmo. Ayuntamiento de Salamanca  
 (Módulo de Plan Director)

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA**  
 MODIFICACION Nº 1 (PUNTO SECO)

Documento: Ordenación General  
 Plano: Sistemas Generales Proyectados  
 Escala: 1:10.000  
 Julio 2007



**SISTEMAS GENERALES INTERIORES**

Vario	Denominación	Superficie	Sector
SDV-1	0,36 Ha	El Pinar	
SDV-2	1,88 Ha	Las Cabezas	
SDV-3	2,37 Ha	Las Cabezas	
SDV-4	1,29 Ha	Las Cabezas	
SDV-5	2,73 Ha	Las Cabezas I	
SDV-6	1,28 Ha	Las Cabezas I	
SDV-7	1,83 Ha	Las Cabezas	
SDV-8	1,78 Ha	Cruz Verde	
SDV-9	0,10 Ha	Cruz Verde	
SDV-10	0,13 Ha	Cruz Verde	
SDV-11	0,24 Ha	Valle San Martín	
SDV-12	0,10 Ha	Valle San Martín	
SDV-13	1,84 Ha	Valle San Martín	
SDV-14	0,27 Ha	Valle San Martín	
SDV-15	1,05 Ha	Valle San Martín	
SDV-16	1,84 Ha	Valle San Martín	
SDV-17	0,25 Ha	María I	
SDV-18	1,75 Ha	María I	
SDV-19	0,27 Ha	María I	
SDV-20	1,30 Ha	María I	
SDV-21	1,17 Ha	Miraflores	
SDV-22	1,94 Ha	Taje de Auñón	
SDV-23	0,71 Ha	Las Yaguas	

AVE	Denominación	Superficie	Sector
SDP-1	7,21 Ha	El Pinar	
SDP-2	0,40 Ha	Las Cabezas	
SDP-3	2,12 Ha	Las Cabezas I	
SDP-4	0,20 Ha	Las Cabezas	
SDP-5	3,10 Ha	Cruz Verde	
SDP-6	2,20 Ha	Valle San Martín	
SDP-7	1,30 Ha	Quilmes	

**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES**

Zonas Verdes	Denominación	Superficie	Sector destino
SDZ-1	0,30 Ha	Las Yaguas	
SDZ-2	0,82 Ha	Cruz Verde	
SDZ-3	1,01 Ha	San Pedro	
SDZ-4	0,72 Ha	Las Yaguas	
SDZ-5	0,07 Ha	Las Yaguas	
SDZ-6	2,96 Ha	Las Yaguas	
SDZ-7	0,30 Ha	Las Yaguas	
SDZ-8	0,08 Ha	Las Yaguas	
SDZ-9	4,21 Ha	Las Yaguas	
SDZ-10	7,10 Ha	Peña Alta	
SDZ-11	1,58 Ha	Peña Alta	

Vario	Denominación	Superficie	Sector destino
SDZ-1	2,70 Ha	María I	
SDZ-2	0,51 Ha	La Moral	
SDZ-3	1,75 Ha	Valle San Martín	
SDZ-4	1,40 Ha	Quilmes	
SDZ-5	3,00 Ha	Quilmes	
SDZ-6	0,12 Ha	Cruz Verde	
SDZ-7	1,20 Ha	Las Cabezas I	
SDZ-8	0,23 Ha	Las Cabezas	
SDZ-9	1,20 Ha	Las Cabezas	
SDZ-10	0,88 Ha	Las Cabezas	
SDZ-11	0,07 Ha	Las Cabezas	
SDZ-12	30,31 Ha	Las Cabezas	
SDZ-13	47,10 Ha	Las Cabezas	

Vario	Denominación	Superficie	Sector destino
SDV-24	2,85 Ha	El Pinar	
SDV-25	0,70 Ha	María I	
SDV-26	0,80 Ha	Valle San Martín	

- Sistema General de Equipamiento
- Sistema General de Equipamiento. Transporte
- Sistema General de Vías Públicas
- Traseado AVE
- Sistema General de Espacios Libres Públicos, Parque Supralocal
- Sistema General de Espacios Libres Públicos, Parque Forestal
- Propuesta Ferroviaria Línea Astorga-Plasencia

**DOCUMENTO Nº3  
RESUMEN EJECUTIVO**

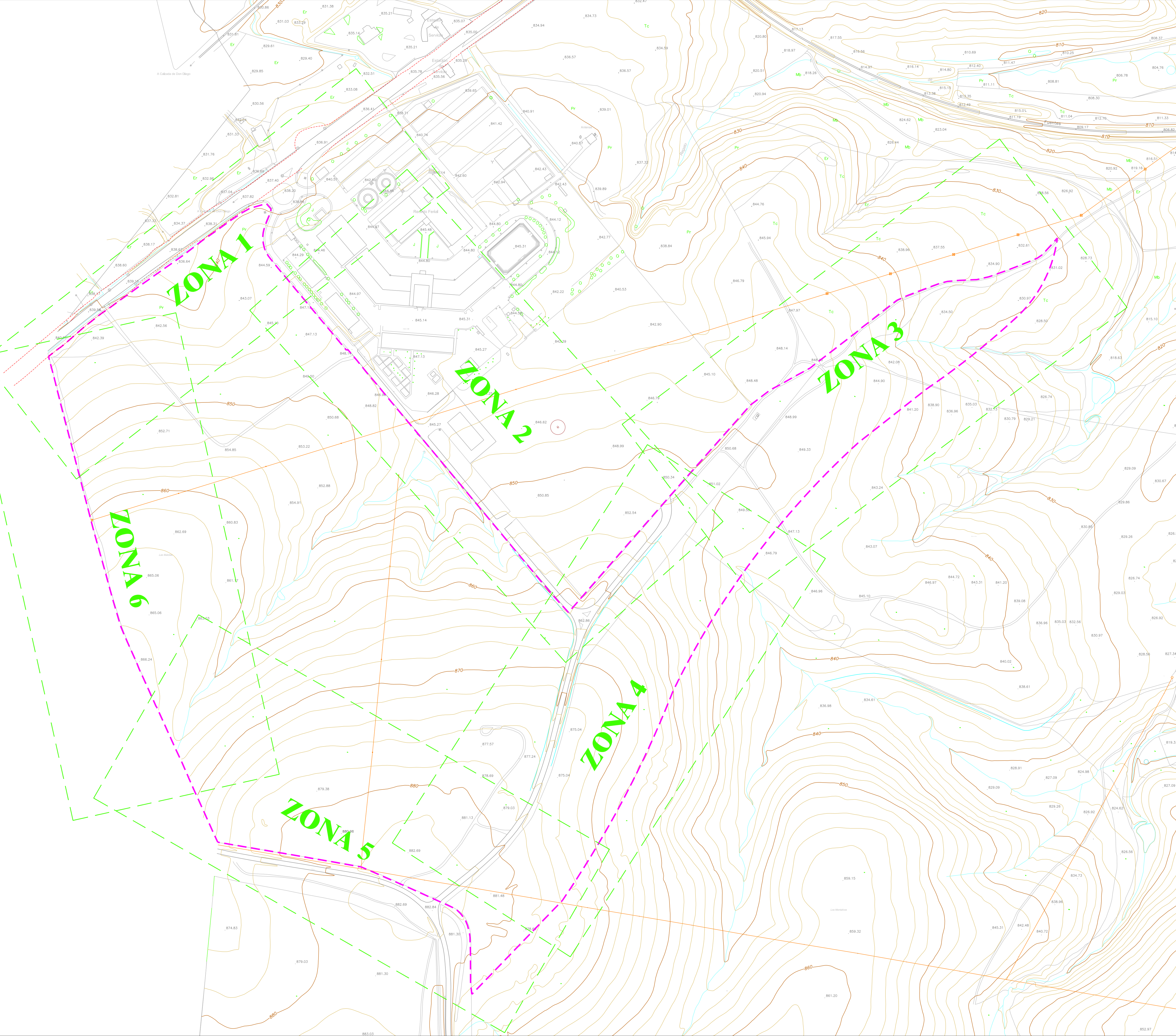
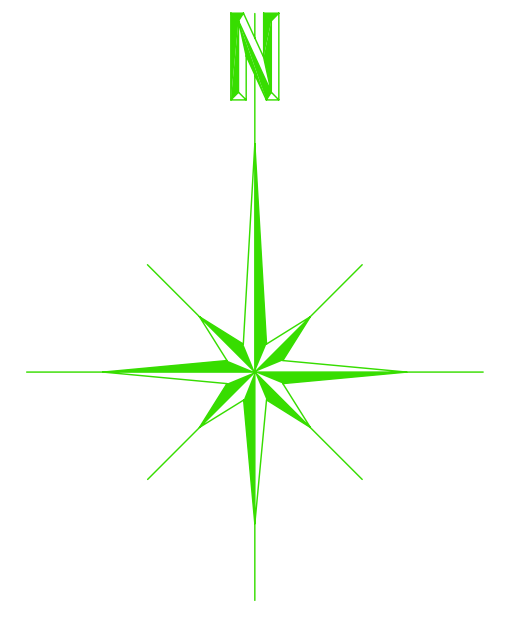
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

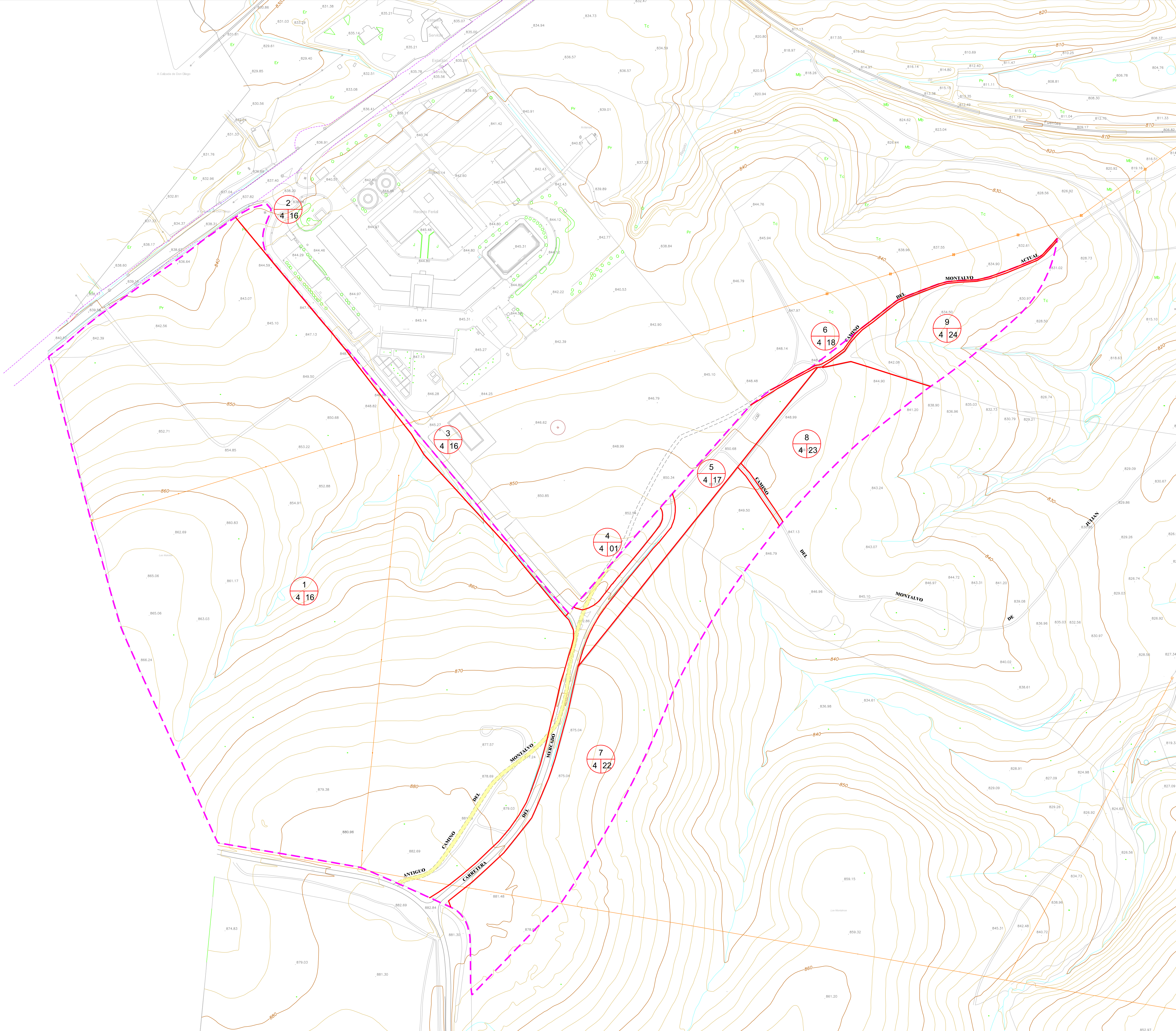
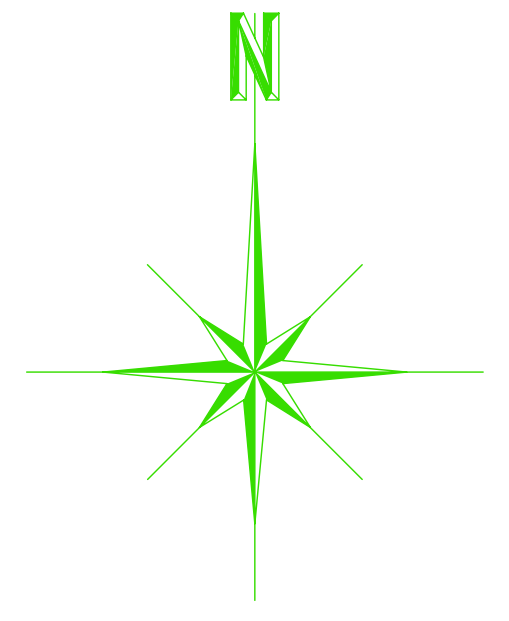
HOJA Nº: **3** PLANEAMIENTO JERARQUICO SUPERIOR  
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS  
AL SECTOR

COMBUSTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: **Francisco Ledesma García** ESCALA: **1/20.000**  
FECHA: **MARZO 2009**





<b>DOCUMENTO N°3</b> <b>RESUMEN EJECUTIVO</b>		
<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR</b> <b>"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.</b> <b>DE SALAMANCA</b>		
PROMOTOR:	<b>AREA LOGISTICA OESTE, S.L.</b>	
HOJA N°:	<b>4</b>	
<b>DELIMITACION DEL SECTOR</b> <b>PLANTA GENERAL</b>		
COMBUSTOR:	INGENIERO DE CAMINOS:	ESCALA:
		1/2.500
Fdo. Francisco Ledesma Garcia		FECHA: MARZO 2009



PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIGONO / PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m²
1	4 / 16	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	403.859
2	4 / 16	DIPUTACION DE SALAMANCA	1.545
3	4 / 16	DIPUTACION DE SALAMANCA	3.021
4	4 / 01	DIPUTACION DE SALAMANCA	3.182
5	4 / 17	DIPUTACION DE SALAMANCA	14.585
6	4 / 18	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	386
7	4 / 22	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	81.532
8	4 / 23	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	24.950
9	4 / 24	AREA LOGISTICA OESTE, S.L.	24.702
<b>TOTAL ZONAS DE USO PRIVADO</b>			<b>557.762</b>
CARRERA DEL MERCADO (terrenos adquiridos por la Diputación)			8.534
<b>TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTO</b>			<b>566.296</b>
ANTIGUO CAMINO DEL MONTALVO			2.698
CAMINO DEL MONTALVO ACTUAL			1.279
CAMINO DEL MONTALVO DE JULIAN			700
<b>TOTAL ZONAS PÚBLICAS SIN APROVECHAMIENTO</b>			<b>4.677</b>
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			<b>570.973</b>
<b>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES (SG-ET-1, SG-ET-5 Y SG-ET-6)</b>			<b>182.300</b>
<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>			<b>753.273</b>

**DOCUMENTO Nº3  
RESUMEN EJECUTIVO**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

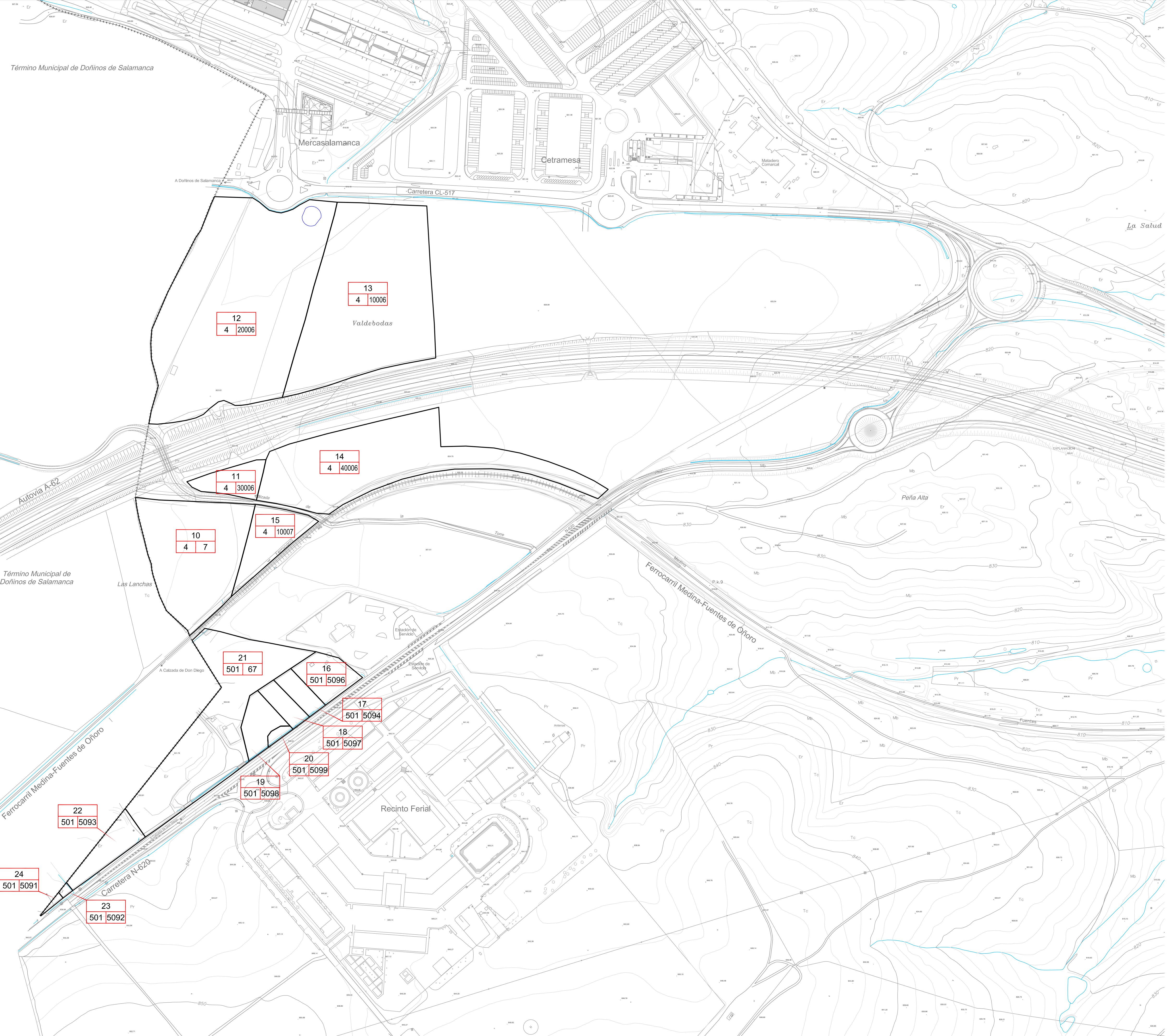
HOJA Nº: **5** INFORMACION CATASTRAL  
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

COMBUSTOR:  ESCALA: **1/2.500**

INGENIERO DE CAMINOS:  ESCALA: **MARZO 2009**

Fdo. Francisco Ledoña García

Término Municipal de Doñinos de Salamanca



PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIGONO / PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
10	4 / 7	LOS LLANOS DE VALDELOBOS S.L.	20.323
11	4 / 30006	LOS LLANOS DE VALDELOBOS S.L.	3.441
12	4 / 20006	LOS LLANOS DE VALDELOBOS S.L.	54.329
13	4 / 10006	ASOCARSA S.A.	38.730
14	4 / 40006	ASOCARSA S.A.	28.550
15	4 / 10007	ASOCARSA S.A.	6.003
16	501 / 5096	JUANA ALICIA HENRIQUEZ TORRES	3.843
17	501 / 5094	Hrdos. DE EUSTAQUIO HERNANDEZ SANCHEZ	1.940
18	501 / 5097	DIPUTACION DE SALAMANCA	1.944
19	501 / 5098	DESCONOCIDO (Art. 47 Ley 33/2003)	3.225
20	501 / 5099	DIPUTACION DE SALAMANCA	486
21	501 / 67	Hrdos. DE ANTON GONZALEZ BERNARDO	15.164
22	501 / 5093	Hrdos. DE ANTON GONZALEZ BERNARDO	3.903
23	501 / 5092	JOSE GONZALEZ HERRERO	203
24	501 / 5091	Hrdos. DE PEDRO GALLO BOADA	216
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS</b>			<b>182.300</b>

**DOCUMENTO Nº3  
RESUMEN EJECUTIVO**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS MALOTAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **AREA LOGISTICA OESTE, S.L.**

HOJA Nº: **6** ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD  
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS  
AL SECTOR

COMBUSTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: *[Signature]* ESCALA: **1/2.500**

FECHA: **MARZO 2009**

Fdo. Francisco Ledesma García