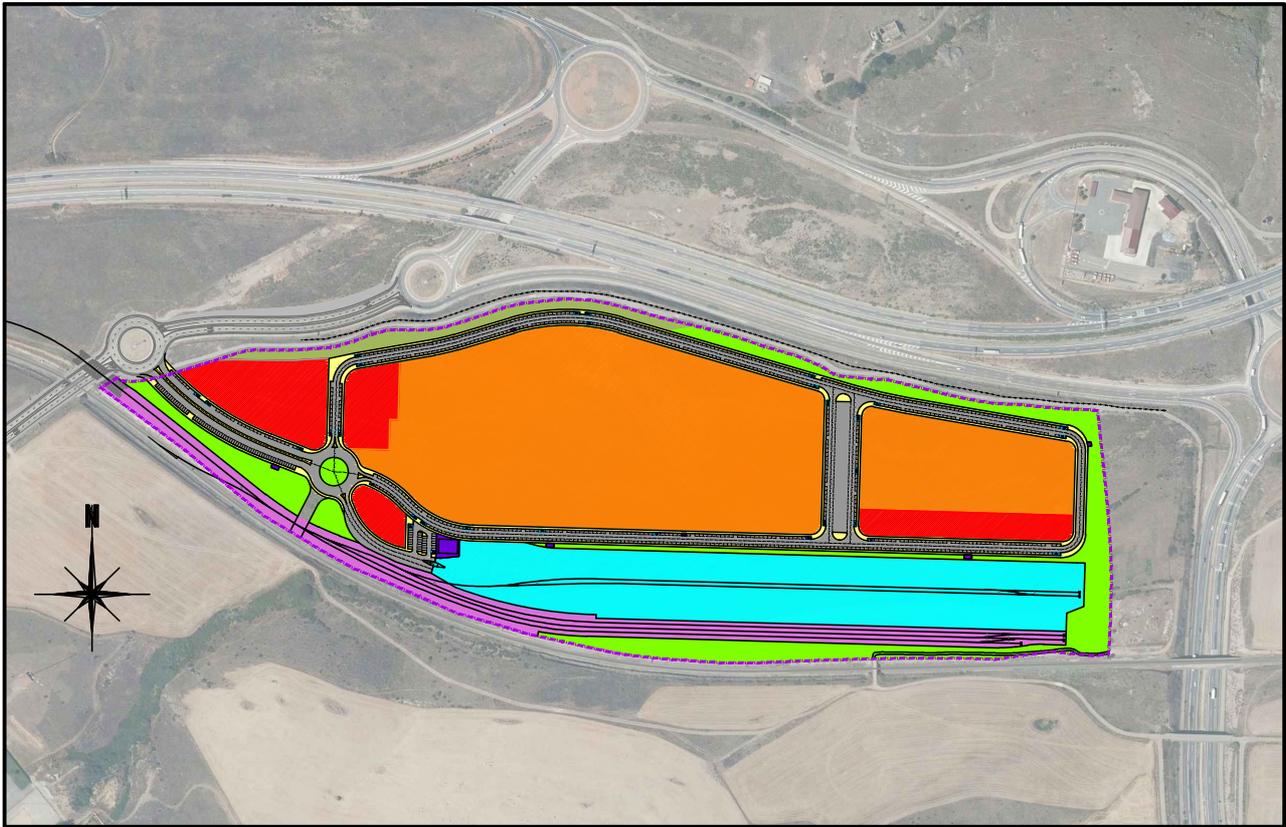


PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN



*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA*

**MODIFICACIÓN N°1 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

CONSULTOR:

INGENIERO DE CAMINOS:



*Francisco Ledesma García*

JULIO 2022

# ÍNDICE GENERAL

## ÍNDICE GENERAL

### DOCUMENTO INFORMATIVO

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA  
DI-PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN

### DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE  
DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA  
DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN  
DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO  
ANEXO Nº 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA  
ANEXO Nº 2.- RESUMEN EJECUTIVO  
ANEXO Nº 3.- DOCUMENTO VIGENCIA D.I.A.  
ANEXO Nº 4.- INFORMES SECTORIALES  
ANEXO Nº 5.- TRAMITACIÓN EFECTUADA PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

## **DI – DOCUMENTO INFORMATIVO**

## **DI-MI MEMORIA INFORMATIVA**

## DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

### ÍNDICE

TÍTULO I.- ANTECEDENTES .....	1
TÍTULO II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL.....	1
TÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	3
Capítulo III.1.- Situación, emplazamiento y delimitación del sector .....	3
Capítulo III.2.- Características naturales del terreno .....	4
III.2.1.- Morfología .....	4
III.2.2.- Geología .....	4
III.2.3.- Geotecnia.....	5
III.2.4.- Edafología.....	5
III.2.5.- Climatología .....	5
III.2.6.- Hidrología e hidrogeología .....	5
III.2.7.- Vegetación.....	6
III.2.8.- Fauna.....	6
III.2.9.- Zonas protegidas y ecosistemas singulares .....	7
III.2.10.- Vías pecuarias y elementos culturales de interés .....	7
Capítulo III.3.- Usos del suelo .....	8
Capítulo III.4.- Edificaciones e infraestructuras .....	8
Capítulo III.5.- Estructura de la propiedad del suelo.....	9
Capítulo III.6.- Afecciones legales y determinaciones del planeamiento .....	11
III.6.1.- Normativa vigente .....	11
III.6.2.- Planeamiento jerárquico superior .....	13
Capítulo III.7.- Ficha urbanística del sector Peña Alta del PGOU.....	13

### **ANEXOS**

- ANEXO Nº 1.- INFORMES SECTORIALES EMITIDOS PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE
- ANEXO Nº 2.- PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL
- ANEXO Nº 3.- PUBLICACIÓN DE LA D.I.A. DEL PLAN PARCIAL
- ANEXO Nº 4.- NOTAS SIMPLES DE LAS PARCELAS INICIALES

## 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), y la modificación nº 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1270/2009, de 4 de mayo (BOCYL de 15 de junio de 2009), clasifica los terrenos correspondientes al sector "Peña Alta" 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 Junta de Propietarios, los cuales son dueños de la mayoría de los terrenos comprendidos en el ámbito del sector expresado tuvieron el propósito de acometer el desarrollo urbanístico del mismo, a cuyos efectos contrataron en su día a CASTINSA, S.L. la redacción del "Plan Parcial del sector «Peña Alta» del P.G.O.U. de Salamanca".

Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Salamanca en fecha 7 de abril de 2011, publicándose su aprobación en el BOCYL nº 97 de fecha 20 de mayo de 2011. (Anexo nº 1)

Posteriormente, en abril de 2014 se redactó el correspondiente Proyecto de Actuación con Determinaciones Completas de Reparcelación y Básicas de Urbanización, documento que fue aprobado por el Ayuntamiento de Salamanca en fecha 24 de abril de 2015, inscribiéndose las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad de Salamanca.

Igualmente se redactó el Proyecto de Urbanización del Sector Peña Alta, aprobándose inicialmente por el Ayuntamiento de Salamanca en fecha 26 de diciembre de 2019, BOCYL nº 9 de 14 de enero de 2020, y por una serie de circunstancias la aprobación definitiva del mismo no se produjo hasta el 9 de noviembre de 2020, BOCYL nº 242 del 20 de noviembre de 2020, habiendo iniciado recientemente las Obras del Proyecto de Urbanización aprobado.

### TÍTULO II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL

El objeto de la presente Modificación nº 1 es adaptar las parcelas resultantes de la ordenación aprobada a las nuevas demandas que el mercado logístico al que se destina el presente instrumento de planeamiento de desarrollo exige en la actualidad.

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2007 con el ánimo de establecer un conjunto de actividades que impulsasen la creación de un "polo" o "hub" de actividades económicas, clasificó una serie de terrenos situados al oeste del término municipal con unos sectores industriales que connexionasen con los ya creados en la margen derecha de la carretera autonómica C-517, como Mercasalamanca y Centro de Transportes; además implantó un Sistema General de Puerto Seco para el establecimiento de una Plataforma Intermodal Ferroviaria que permitiese la conectividad del ferrocarril con sectores industriales a

ubicar en la zona, tales como "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta" todos ellos conexiados directamente o a través de la N-630 y la C-517.

Siguiendo la tendencia del momento, cuando se inició la redacción de la ordenación detallada de los sectores industriales previos en el Plan General (años 2010 y 2011) se diseñaron unas parcelas de un tamaño congruente con la demanda del momento. Desgraciadamente la severa crisis económica sufrida por todos los países del primer mundo en las postrimerías de la primera década del siglo XXI, paralizó toda la inversión prevista y no llegó a desarrollarse ninguna de las iniciativas previstas.

Posteriormente, a finales de la segunda década de dicho siglo, se inició el despegue en las localidades de segundo y tercer nivel de las plataformas logísticas, plataformas que ya existían en ciudades de primer nivel (Barcelona, Madrid, Valencia...), por ello, las previsiones que se efectuaron en 2010 no cumplen con los requisitos que requieren las empresas del sector del transporte y la logística, que necesitan parcelas de grandes dimensiones.

Por otra parte, la iniciativa del planeamiento general de desarrollo del polo de actividad económica ha recibido un gran impulso municipal con el desarrollo de actuaciones públicas como Mercasalamanca, el Centro de transportes o más recientemente el Puerto Seco, e incluso con la adquisición de terrenos en este sector objeto de la modificación al objeto de generar e impulsar iniciativas públicas de desarrollo económico y logístico. Se ha demostrado la insuficiencia e ineficiencia de la zonificación planteada por el Plan Parcial vigente, siendo necesaria su reordenación con la generación de grandes parcelas logísticas, siendo obligada la reordenación de los viales determinados en el Plan Parcial aprobado, suprimiendo alguno de los viales verticales, concretamente los denominados Calle V-2, Calle V-3, Calle V-4 y Calle V-6, desplazando hacia el este y aumentando su sección el denominado vial Calle V-5 y también desplazando ligeramente hacia el oeste el vial denominado Calle V-7 con el fin de mejorar la pendiente del talud que se crea al terraplenar esa zona del sector; además aprovechando la modificación se ajustarán las rasantes de los viales que se mantienen, acomodándolas a una mejor estructuración de las nuevas parcelas resultantes. Lógicamente, también se modificarán las redes de los diferentes servicios que están bajo dichos viales.

Aprovechando esta modificación se ha ajustado ligeramente la superficie destinada a red ferroviaria, ya que al redactar el Proyecto de Urbanización de la Plataforma Intermodal Ferroviaria y estudiar detalladamente la obra de paso bajo la N-620 de la vía de mango (vía de maniobra) de dicha Plataforma, se detectó que una parte de la obra de fábrica "invadía" la zona de espacio libre público. Además en la zona de espacio libre público ZV-2 se ubica una zona de servicios urbanos para la implantación de un centro de transformación siguiendo las indicaciones de la compañía Iberdrola, pero la superficie del espacio libre público ZV-2 permanece inalterada y es de 5.686 m<sup>2</sup>, disminuyéndose para ello la superficie de la zona de Red Ferroviaria.

En las circunstancias actuales, ya que no se ha llevado a cabo el desarrollo de un proyecto municipal de abastecimiento a la zona oeste de Salamanca situada a la margen izquierda del Tormes, se hace necesario implantar un depósito de agua de uso exclusivo del sector. Se ubica en un extremo del equipamiento público, el cual para mantener su superficie obliga a modificar ligeramente su configuración a coste de la zona ferroviaria.

Se ha considerado adecuado, alterar el reparto de la edificabilidad entre el uso industrial y el compatible de almacén escaparate y terciario (según ficha del P.G.O.U.), aumentando hasta el 80% la edificabilidad en el uso industrial y el 20% en el compatible. También se ha establecido un índice de edificabilidad diferente al existente para las parcelas industriales ya que ha aumentado la superficie destinada a tal uso, sin haberse incrementado la edificabilidad total.

Si se han modificado algunas de las conexiones con los sistemas generales previstas en el Plan Parcial vigente, ya que por una serie de circunstancias se han tomado decisiones a nivel municipal sobre dichos servicios que obligan a modificarlos. Concretamente, el abastecimiento se efectuará desde una tubería municipal que discurre por la N-620 que abastece la Feria Ganadera y ahora se realizará una toma para el sector Peña Alta, con el depósito mencionado de uso exclusivo para dicho sector. El ambicioso proyecto que se había redactado en su día para todo el conjunto de actividades industriales del oeste del municipio, ha quedado postergado para otros momentos de mayor bonanza económica de las arcas municipales.

También se ha modificado la conexión de las aguas residuales, aunque no puede considerarse desde el punto de vista estricto una modificación, ya que únicamente será necesario ampliar el colector fuera del ámbito del sector y llevarlo hasta el barrio de Buenos Aires para su conexión, dado que estaba previsto (en el momento de aprobación del Plan Parcial) que el malogrado sector Las Malotas hubiese realizado un colector hasta dicho punto de conexión y al cual se conectaría el colector general de Peña Alta.

Con la Modificación nº 1 que se plantea será preciso modificar la superficie de las parcelas resultantes del Plan Parcial aprobado ya inscritas en el Registro de la Propiedad, debiendo posteriormente redactarse una Modificación del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación e igualmente será necesario redactar una Modificación del Proyecto de Urbanización, ambos congruentes con la ordenación detallada que se plantea en la presente Modificación Nº 1.

El resto de determinaciones del sector no se modifican (edificabilidad, ocupación, altura...) dado que son determinaciones de ordenación general.

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

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

Los terrenos comprendidos en el ámbito del sector "Peña Alta" tienen una superficie de 281.100 m<sup>2</sup> según establecen el Plan Parcial y el Proyecto de Actuación aprobados y para cuya redacción, se efectuó un levantamiento topográfico detallado; además tiene unos Sistemas Generales exteriores adscritos de 92.395 m<sup>2</sup>, por lo cual la superficie bruta del sector es de 373.495 m<sup>2</sup>. Estos terrenos están situados en el Oeste del término municipal de Salamanca, quedando emplazados entre la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro y las carreteras N-620, autovía A-62 y autovía A-66.

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

Norte: Carretera N-620 y autovía A-62.

El límite del sector con las carreteras anteriores coincide con el borde del camino de servicio paralelo a las mismas.

Sur: Línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro.

El límite del Sector con el ferrocarril coincide con la línea que delimita la zona expropiada.

Este: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras definido en el PGOU

Este límite coincide con línea geométrica definida digitalmente en el P.G.O.U., que no tiene ningún apoyo material sobre el terreno, restituyéndose mediante procedimiento analítico informatizado

Oeste: Carretera N-620 y línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro.

Este límite coincide con la línea que delimita la zona expropiada.

Los límites anteriormente descritos se han representado en el Plano I.5 "**Delimitación del sector**".

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

Aunque estas características no han variado, se incluyen de nuevo en la presente Modificación nº 1, con el objeto de facilitar la información a los estamentos que deban emitir informe sectorial sobre la misma. Como referencia se adjuntan en el Anexo nº 1 "Informes sectoriales emitidos para la aprobación del Plan Parcial".

#### **III.2.1- Morfología**

Desde el punto de vista morfológico, los terrenos del sector presentan pendientes descendentes hacia el curso del arroyo de Cantimporras, que discurre por los terrenos del mismo; el incremento de la pendiente desde el nivel del arroyo o del pasto desarrollado en torno al mismo, hacia el norte, es bastante brusco, al igual que desde el límite septentrional hacia el trazado de la autovía A-62.

#### **III.2.2.- Geología**

El ámbito de actuación se sitúa en la gran cuenca intramontana, correspondiente a la submeseta septentrional o cuenca del Duero, encuadrándose en su borde suroccidental; concretamente corresponde a la zona III, Galaico-Castellana (Lotze, 1945).

Se asienta sobre una sola serie geológica conformada por materiales precámbricos y alterados por las orogénias Hercínica y Alpina. La totalidad del sector se englobaría dentro de la serie identificada como *Familias Luarca, Agüeira y equivalentes*, también conocida como formación Aldeatejada, principalmente integrada por pizarras.

### **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, tal y como se comprobó cuando se elaboró el Estudio Geotécnico para el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial vigente, que resultó aprobado definitivamente, donde figura, como es preceptivo, en su correspondiente anejo.

### **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 BAJO de erosión (nivel 2), cifrándose sus 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**

Respecto a la hidrología superficial en el sector de estudio, cabe mencionar al arroyo o regato de Cantimporras, que discurre por el interior del mismo, de suroeste a nordeste; este cauce, (del que en los trabajos de campo únicamente podía apreciarse la vaguada conformada por su curso y muestras de encharcamiento en el pasto desarrollado en torno al mismo), no cuenta con una cobertura vegetal de interés, presentando tan solo en algunas zonas, franjas de zarzadoras y escaramujos. Por último señalar que este arroyo se encuentra entubado en parte de su recorrido, fuera de los límites del sector de estudio (concretamente aguas arriba a su paso por el aparcamiento Recinto Ferial). Cabe mencionar también, un pequeño regato que discurre al sudeste del sector, contando con una obra de fábrica a nivel del FF.CC., que asegura su permeabilidad. En el vértice sudeste del sector también se puede observar la presencia de una

pequeña vaguada que tributa sus aguas al arroyo de Cantimporras. Era inevitable proceder al entubamiento del citado arroyo, dado que, en caso contrario, hubiera supuesto un accidente infranqueable para desarrollar la Plataforma Intermodal Ferroviaria; por tanto, cuando se redactaron el Proyecto de Construcción de la Plataforma y el Proyecto de Urbanización del Sector Peña Alta se efectuaron los cálculos hidrológicos e hidráulicos para diseñar el citado entubamiento. Posteriormente se elevó una solicitud a la Confederación Hidrográfica del Duero para que autorizase las obras; con fecha 16 de octubre de 2020, fue evacuada Resolución por el organismo de cuenca, autorizando dicha obra.

### III.2.7.- Vegetación

En base al *Mapa de Series de Vegetación de España*, de Salvador Rivas-Martínez, la vegetación potencial asignable a la totalidad del sector, corresponde a la *Serie supra-mesomediterranea salmantina, lusitano-duriense y orensano-sanabriense silicícola de Quercus rotundifolia o encina (Genista 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 narcisos (*Hyacinthoides hispanica*).

En cuanto a la vegetación que cubre en la actualidad la superficie delimitada por el sector, señalar las nulas muestras de la vegetación climática anterior; no cuenta la citada superficie con visos de la vegetación de porte arbóreo que conforma el ideal potencial anteriormente indicado, ni con vegetación arbórea de otro tipo (a excepción de un aislado ejemplar de almendro -*Prunus amygdalus*-). Respecto a la vegetación arbustiva, el sector cuenta con: retamas (*Retama sphaerocarpa*), bastante extendidas y desarrolladas al norte del mencionado arroyo, zarzamoras (*Rubus ulmifolius*) y escaramujos (*Rosa canina*), dispuestos principalmente en forma de intrincadas hileras en torno al cauce del arroyo, contados ejemplares de majuelo (*Crataegus monogyna*), y matas bajas de tomillo (*Thymus sp.*) y cantueso (*Lavandula stoechas*). Las herbáceas constituyen el estrato vegetal más abundante, contando con gran variabilidad a nivel específico: especies propias de los pastos, especies ruderales o nitrófilas, especies invasoras de los cultivos, especies propias de las extensiones de matorral, etc.; pueden citarse: cicuta (*Conium maculatum*), cardo mariano (*Silybum marianum*) y cardo corredor (*Eryngium campestre*), gamón (*Asphodelus albus*), gordolobos (*Verbascum pulverulentum*), viborera (*Equium vulgare*), digital (*Digitalis purpurea*), rabanillo (*Raphanus raphanistrum*), etc.

### III.2.8.- Fauna

Las comunidades faunísticas que pueblan en la actualidad la superficie de estudio se caracterizan, debido a su proximidad a zonas urbanizadas y notablemente alteradas (autovía A-62, carretera N-620, Recinto Ferial, etc.), por su adaptabilidad a las condiciones cambiantes introducidas en el hombre en el entorno, por su ubiquidad y por sus hábitos oportunistas, incluyendo por lo general, especies de amplia distribución. Los grupos faunísticos mejor representados corresponden a las aves y a los mamíferos de pequeño y mediano tamaño, siendo las primeras las más extendidas y diversificadas, contando con la visita de especies típicamente urbanitas o rurales (palomas, estorninos, gorriones, cigüeñas blancas, urracas, etc.), especies asociadas a los cultivos agrícolas o a los pastos (jilgueros, lavanderas, gorriones morunos, herrerillos, carboneros, petirrojos, tórtolas, cogujadas, colirrojos, etc.) y rapaces tanto diurnas como nocturnas, que

predan sobre avejillas y pequeños mamíferos (ratoneros, milanos, cernícalos, lechuzas, etc.). En cuanto a los mamíferos, principalmente encuentran representación los de pequeño tamaño, denominados por lo general micromamíferos (ratones, ratas, musarañas, topillos, etc.), y los de talla media (comadreas, zorros, martas, conejos, etc.), todos ellos caracterizados por su gran éxito evolutivo, debido bien a su tendencia oportunista, bien a su elevada capacidad reproductora. A este respecto es necesario señalar la extraordinaria población de conejo (*Oryctolagus cuniculus*), que soportan en la actualidad los terrenos del sector de estudio, pudiendo observarse múltiples muestras de su presencia (escarbaduras, vivares, cagarruteros, etc.); este contingente de conejo hace que proliferen sus principales especies depredadoras. Mencionar por último, que la temporalidad de los mencionados cursos de agua que discurren por el sector, impide la presencia continua de fauna piscícola y/o anfibia.

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

En cuanto a las figuras de protección ambiental con que cuenta el ámbito de estudio, cabe señalar que la superficie del sector no afecta a ninguna figura de protección de la Red Natura 2000 (Lugar de Importancia Comunitaria o LIC y Zona de Especial Protección para las Aves o ZEPA), Espacio Natural Protegido o Zona Húmeda Catalogada; sin embargo, la mayor parte de la superficie del sector se encuentra incluida dentro del Hábitat de Interés Comunitario amparado por la Directiva 92/42/CEE, codificado como 5335: Retamares termomediterráneos. Kleinio-Euphorbietea Canariensis. Este hábitat incluye matorrales de muy diversa naturaleza y fisionomía, con el denominador común de presentarse en los pisos de vegetación más cálidos de la Península, en climas cálidos y más bien secos, sobre todo tipo de sustratos.

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

Tomando como referencia los trazados de las vías pecuarias, descritos y grafiados en el Proyecto de Clasificación de Vías pecuarias de Tejares, aprobado por O.M. de 22 de marzo de 1961, el ámbito de actuación presenta una ligera coincidencia territorial con el trazado de la Vereda de los Mártires, que cuenta con una anchura legal de 20,89 metros.

Esta vía pecuaria penetra en el término municipal de Doñinos de Salamanca y tras cruzar la línea ferroviaria Salamanca-Fuentes de Oñoro por la carretera N-620, continúa en dirección este por los terrenos del sector Peña Alta hasta acometer a la carretera de la Fregeneda.

Tomando como referencia el instrumento de Planeamiento General del municipio y las zonas de suelo rústico de protección cultural inventariadas en el mismo, no se localiza ningún yacimiento o elemento etnográfico de interés en el interior del ámbito de actuación. No obstante, y con el fin de analizar de forma exhaustiva el ámbito de estudio, y como trabajos complementarios a este documento, se ha llevado a cabo una prospección arqueológica por un técnico competente con el fin de diagnosticar la posible existencia de elementos culturales de interés, no inventariados en la Carta arqueológica del municipio. Los resultados obtenidos de la investigación arqueológica realizada a través de la prospección arqueológica intensiva realizada en este sector, han dado un resultado negativo en cuanto a restos muebles e inmuebles de entidad arqueológica o etnográfica.

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

El ámbito donde se programa desarrollar la presente actuación corresponde a unos terrenos en cuyo entorno inmediato se han ejecutado numerosas infraestructuras de transporte, siendo uno de los principales nodos de comunicaciones de la provincia, al confluir en toda esta zona el trazado de la autovía A-62 (autovía de Castilla), la autovía A-66 (Ruta de la Plata) y las carreteras CL-517 y N-620.

La ejecución de todas estas infraestructuras en este momento ha ocasionado una profunda antropización en los márgenes de estos ejes viarios, bien en forma de deforestación del suelo o en casos puntuales, como sucede en el borde norte del sector, en forma de acopios de residuos y escombros. Asimismo, al norte del sector se observan muestras de actividad de maquinaria pesada que han abierto algunos viales (caminos sin asfaltar) dentro del ámbito de estudio, pudiendo considerarse toda esta zona a efectos de usos del suelo, como improductiva.

Actualmente la situación se ha alterado, ya que se han iniciado las obras de urbanización, lo que modifica sustancialmente la situación en la que se encontraba hace 10 años el ámbito del sector, estándose llevando a cabo movimientos de tierra importantes, lo que modifica su morfología y elimina la escasísima vegetación que tenía antes del inicio de las obras.

Lo mismo se puede decir de la zona situada al sur del sector, que debido al Arroyo de Cantimporras tenía una zona de pradera temporal.

Los dos cursos de agua citados con anterioridad están en fase de entubación tal y como estaba previsto, tanto en el Proyecto de Urbanización aprobado como en el Proyecto de Construcción de la Plataforma Intermodal Ferroviaria.

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

A día de hoy, como se han iniciado las obras de urbanización, no existe ninguna edificación, aunque realmente tampoco existía ninguna significativa antes del inicio de las obras.

En cuanto a las infraestructuras energéticas existentes en la actualidad en el ámbito de estudio, apuntar que se localiza en la zona sudeste del mismo una línea eléctrica aérea de alta tensión de 45 kV de la compañía de distribución IBERDROLA que cruza el ámbito del sector en dirección noreste-suroeste. Concretamente, dentro del sector se asientan 3 de los apoyos o torres de celosía del tendido eléctrico, pero se está realizando su soterramiento dentro de las obras de urbanización que se están llevando a cabo, teniendo ya la autorización para ello, tanto de la Compañía Suministradora como de la Junta de Castilla y León.

Al sur del sector y paralelo a la carretera SA-20 discurre un camino de titularidad pública (camino de Los Montalvos a Buenos Aires) que sirve de acceso al paso superior existente sobre la línea ferroviaria. Este camino presenta una superficie a su paso por el sector de 1.566 m<sup>2</sup> y no se encuentra afectado por el Proyecto de Urbanización en ejecución, ya que está contemplado en el Proyecto de Construcción de la Plataforma Intermodal Ferroviaria, pero que se mantendrá como camino agrícola.

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

La propiedad actual del suelo del sector, tanto de la zona dentro del ámbito como de los Sistemas Generales adscritos, como no podría ser de otra manera, es la que figura inscrita en el Registro de la Propiedad fruto de la inscripción del "Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación y básicas de Urbanización del Sector Peña Alta" aprobado en fecha 24 de abril de 2015.

Se han solicitado las notas simples registrales al Registro de la Propiedad nº 1 y se adjuntan en el Anexo nº 4. Notas simples de las parcelas iniciales. Figuran inscritas la totalidad de las parcelas, incluso el viario público. Es preciso reseñar que los datos señalados en las notas simples se corresponden con los propietarios en la fecha de redacción del documento sometido a Aprobación Inicial, aunque en la actualidad ZALDESA, S.A. se ha hecho propietaria de las parcelas que figuran a nombre de la Sociedad de Gestión Activos SAREB.

En la Dirección General del Catastro figuran catastradas la totalidad de las parcelas resultantes, a excepción del viario público y del suelo destinado a Red Ferroviaria. Lógicamente las superficies de las parcelas que están inscritas en el Registro de la Propiedad están recogidas en la Dirección General del Catastro con idéntica superficie.

Se ha detectado que en la Dirección General del Catastro figura una delimitación que varía ligerísimamente con la delimitación real del sector, que será producto de cuando se "traspasó" desde el Registro de la Propiedad a la Oficina del Catastro el Proyecto de Actuación aprobado e inscrito, pero en su momento, cuando se redacte el Modificado del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación y antes de su inscripción registral (una vez aprobado por el Ayuntamiento de Salamanca) se instará a la Dirección General del Catastro a la corrección de esa pequeña variación para acomodarse a la realidad; también podría corregirse como expediente de validación gráfica. Hay que destacar, como se ha expuesto, que la superficie de las parcelas que figura en el Registro de la Propiedad coincide exactamente con las que figuran en el Catastro. Igualmente coinciden las superficies de las parcelas que conforman los Sistemas Generales Exteriores adscritos al Sector y que también están inscritos en el Registro de la Propiedad.

Las superficies delimitadas en el Plan Parcial vigente y en el Proyecto de Actuación aprobado se toman como parcelas iniciales de la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial

<b>PARCELA</b>	<b>REF. CATASTRAL POLIG/PARC</b>	<b>PROPIETARIO</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>
M-1	0973601	Zaldesa S.A	10.057
M-2	1173101	Zaldesa S.A	13.115
M-3	1273301	Zaldesa S.A	20.963
M-4-1	1373501	Sociedad de Gestión Activos SAREB	6.705,816
M-4-2	1373502	Ayuntamiento de Salamanca	12.380,336

PARCELA	REF. CATASTRAL POLIG/PARC	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
M-4-3	1373503	Zaldesa S.A	1.106,465
M-4-4	1373504	Zaldesa S.A	1.106,383
M-5	1472701	Sociedad de Gestión Activos SAREB	18.037
M-6	1672001	Sociedad de Gestión Activos SAREB	14.760
M-7-1	1772901	Sociedad de Gestión Activos SAREB	10.180,101
M-7-2	1772902	Zaldesa S.A	9.895,899
M-8	1273301	Zaldesa S.A	2.366
EQ-1	1571201	Ayuntamiento de Salamanca	47.130
ZV-1.1	1370401	Ayuntamiento de Salamanca	15.042
ZV-1.2	1370403	Ayuntamiento de Salamanca	5.082
ZV-1.3	1370402	Ayuntamiento de Salamanca (incluye Camino de Buenos Aires)	2.467
ZV-2	0972401	Ayuntamiento de Salamanca	5.686
CT-1	1370405	Ayuntamiento de Salamanca	32
CT-2	1370407	Ayuntamiento de Salamanca	32
CT-3	1370406	Ayuntamiento de Salamanca	33
RED VIARIA	-	Ayuntamiento de Salamanca	56.528
RED FERR.	-	Ayuntamiento de Salamanca	22.790
VEREDA	1370404	Junta de Castilla y León Cañada de los Mártires	5.605
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			281.100
<b>TOTAL ZONAS SIN APROVECHAMIENTO</b> Cañada de los Mártires y Camino de Buenos Aires			6.971
<b>TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTO</b>			274.129
<b>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</b>			

PARCELA	REF. CATASTRAL POLIG/PARC	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
4	4/5	Ayuntamiento de Salamanca	76.594
10	4/147	Ayuntamiento de Salamanca	6.460
11	4/10085	Ayuntamiento de Salamanca	9.341
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</b>			92.395
<b>TOTAL superficie lucrativa</b>			366.524
<b>TOTAL SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>			373.495

### **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 desarrollo de la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial son las siguientes:

##### **Normativa Estatal:**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Por la particular ubicación del conjunto de instalaciones antiguamente relacionadas con diferentes aprovechamientos hidráulicos, también le serán de aplicación:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

**Normativa Autonómica:**

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.
- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

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

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León

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.
- 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 posible afección del Plan Parcial a carreteras autonómicas, estatales e infraestructuras ferroviarias le serán de aplicación las siguientes disposiciones legales:

- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León y Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Así mismo le serán de aplicación las siguientes disposiciones legales:

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras.
- 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, así como la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados (que entrará en vigor el 2 de enero de 2022).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

### **III.6.2.- Planeamiento jerárquico superior**

El "Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004", así como la posible repercusión de las diversas Modificaciones del P.G.O.U. de Salamanca tramitadas y aprobadas a lo largo de los años transcurridos desde su aprobación.

### **Capítulo III.7.- Ficha urbanística del sector Peña Alta del PGOU**

-----

-----

-----

<b>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "PEÑA ALTA"</b>		
<b>DATOS INFORMATIVOS</b>	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo Urbanizable Delimitado
	<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>	36,62 ha
	<b>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR</b>	27,89 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</b> (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	117.184 m <sup>2</sup> /0,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN</b> (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	<b>DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN</b> (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	<b>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO</b>	20 %
	<b>ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA</b>	-
	<b>ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL</b> (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	<b>PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	<b>SISTEMAS GENERALES</b>	SG-ET-10-11:8,73 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>La Calzada de los Mártires de la Torre, atraviesa el Sector en sentido Este-Oeste. Se aplicarán las normas generales establecidas en el Art. 3.6.5.5 de las Normas Urbanísticas.</li> </ul>
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)</b>		

Salamanca, julio de 2022  
 EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

## **ANEXO Nº 1**

# **INFORMES SECTORIALES EMITIDOS PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**

## **ANEXO Nº 1.- INFORMES SECTORIALES EMITIDOS PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**

### **ÍNDICE**

- A.- INFORME DEL MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.
- B.- INFORME DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS ADIF
- C.- INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN
- D.- INFORME DE LA AGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL Y CONSUMO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
- E.- INFORMES DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
- F.- INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO
- G.- INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA Y DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO

Durante la tramitación del Plan Parcial vigente objeto de modificación los distintos organismos han emitido los correspondientes informes sectoriales. Con el objeto de tener en cuenta lo señalado en estos informes se incorpora al Plan Parcial la documentación que se indica a continuación.

A.- INFORME DEL MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.



**ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL PGOU DE SALAMANCA**

**INFORME TÉCNICO**

(1)

COPIA

**Antecedentes:**

El 12 de agosto de 2010 se recibe en el Ministerio de Fomento un escrito por parte del Ayuntamiento de Salamanca al objeto de solicitar informe acerca del PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" del P.G.O.U. de Salamanca, cuya fase administrativa se encuentra en Aprobación Inicial.

La documentación aportada se compone de un CD, el cual contiene:

- Documento informativo:

- Memoria Informativa.
- Planos de información.

- Documento normativo:

- Memoria vinculante.
- Normativa urbanística.
- Planos de ordenación.
- Estudio Económico-Financiero.
  - Anexo nº 1: Informe de Sostenibilidad Ambiental.
  - Anexo nº 2: Resumen Ejecutivo.

- Anexo nº 3

- Estudio de Evaluación Acústica.

- Prospección Arqueológica Intensiva.

**Descripción de la actuación:**

El objeto del Plan Parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector "Peña Alta", 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.



COPIA

Dicho Sector está considerado en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca como **Suelo Urbanizable Delimitado**, calificándolos con uso predominante industrial.

El ámbito objeto de estudio en el presente informe queda limitado al Sur por la línea de ferrocarril Salamanca-Fuentes de Oñoro, mientras que al Oeste queda limitado por la carretera N-620 y la línea de ferrocarril Salamanca-Fuentes de Oñoro.

En el Plan de Etapas del Plan Parcial "Peña Alta" se ha previsto su desarrollo mediante una sola unidad de actuación, y por consiguiente se redactará un solo proyecto de urbanización.

Se observa que se proyecta una zona denominada "Red Ferroviaria" independiente de la línea actual Salamanca - Fuentes de Oñoro que, según el Plan Parcial del Sector "Peña Alta", es necesaria para realizar la conexión ferroviaria con la línea actual y así permitir la entrada y salida de los trenes a la plataforma intermodal.

#### **Planificación ferroviaria:**

El sector objeto del Plan Parcial está limitado al sur y oeste del Sector por la línea de ferrocarril Salamanca - Fuentes de Oñoro, actualmente dotada con vía única no electrificada.

Asimismo, se están redactando los proyectos de electrificación de la línea Salamanca-Fuentes de Oñoro.

Actualmente se encuentra en fase de redacción de Estudio Informativo la "Conexión ferroviaria de alta velocidad entre Madrid - Lisboa/Oporto, corredor entre Almeida y Salamanca. Entorno de Salamanca". Hasta el momento, se han establecido dos alternativas a su paso por el Término Municipal de Salamanca (alternativas SA-01 y SA-01-BIS), de las cuales la **alternativa SA-01-BIS** afectaría al futuro ámbito del Plan Parcial del Sector "Peña Alta" del P.G.O.U. de Salamanca. **Se adjunta copia del plano provisional "Plantas de trazado"** de la alternativa SA-01-BIS a su paso por el ámbito objeto de estudio en el presente informe.

**La alternativa SA-01-BIS** aprovecharía el corredor actual de la línea ferroviaria Salamanca - Fuentes de Oñoro, separándose ligeramente del mismo a la altura del sector "Peña Alta", afectándolo en el límite Sur del ámbito.

Por tanto, la nueva plataforma a definir para la futura línea de alta velocidad afectaría al ámbito que es objeto de estudio del presente informe, en caso de que la alternativa SA-01-BIS fuera la finalmente aprobada.



COPIA

Por otra parte, se están redactando los proyectos de electrificación de la línea Salamanca-Fuentes de Oñoro. Previamente, con fecha 29 de marzo de 2010, ha sido aprobado definitivamente el estudio informativo de "Electrificación Medina del Campo-Salamanca-Fuentes de Oñoro. Corredores 1 y 2".

Asimismo, y en cumplimiento del artículo 10 del R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, el 2 de junio de 2010 se ha comunicado la citada resolución de aprobación del estudio informativo al Ayuntamiento de Salamanca.

La solución aprobada incluye una Línea de alta tensión de la línea de alimentación a la subestación de Barbadillo. Sin embargo, una vez estudiado el trazado y la situación del sector objeto del presente informe, se comprueba que la Línea de acometida a la S/E Tracción de Barbadillo no atraviesa las parcelas de "Peña Alta".

#### **Protecciones al ferrocarril:**

En lo relativo al ferrocarril, cabe destacar que tal y como indica la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, desarrollada en el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado mediante el Real Decreto 2387/2004, el espacio ferroviario afectado debe aparecer contemplado en el planeamiento urbanístico como **Sistema General Ferroviario o Equivalente**.

Se ha observado que en el Plano de Clasificación del Suelo (PI-2.1), el espacio ferroviario aparece definido como SR-PI (Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras).

En el capítulo III.6 (Afecciones legales y determinaciones del planeamiento) **no** se hace mención a la Ley antes mencionada, así como tampoco figura en la restante documentación escrita del Plan Parcial.

Por otra parte, **no** se contemplan en los márgenes que nos ocupan de la línea ferroviaria existente las limitaciones a la propiedad correspondientes. Asimismo, **tampoco se señalan** ninguna de dichas limitaciones en la documentación escrita aportada por el Plan Parcial del Sector "Peña Alta". Dichas limitaciones serían las que vienen determinadas en la Ley 39/2003 antes referida, las cuales son las siguientes: Zona de Dominio Público, Zona de Protección y Línea Límite de Edificación, que vienen recogidas en el Capítulo III del Título II de la Ley del Sector Ferroviario, así como en su correspondiente desarrollo Reglamentario. Es importante reseñar que en el



# COPIA

momento de establecer las limitaciones a la propiedad, hay que considerar cuál es la clasificación del suelo que nos ocupa. En este caso, el Sector "Peña Alta" está considerado en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca como **Suelo Urbanizable Delimitado**.

Es por ello que la Zona de Dominio Público y la Zona de Protección deben encontrarse a 8 metros y 70 metros respectivamente de las Aristas Exteriores de Explanación en los suelos con la clasificación que nos ocupa, mientras que la Línea Límite de Edificación debe situarse a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma

### **Conclusión:**

- El Sector objeto del Plan Parcial no queda afectado por el trazado de la Línea de Alta Tensión de alimentación a la subestación de Barbadillo incluida en el Estudio Informativo "Electrificación Medina del Campo-Salamanca-Fuentes de Oñoro. Corredores 1 y 2", el cual ya ha sido aprobado definitivamente y comunicada esta circunstancia al Ayuntamiento de Salamanca.
- Se debe mencionar la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, así como su correspondiente desarrollo Reglamentario, en el capítulo III.6 (Afecciones legales y determinaciones del planeamiento).
- Se deben recoger las determinaciones de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario de aplicación al suelo de la clasificación correspondiente tanto en los documentos escritos como en los gráficos.
- Se deben respetar las protecciones al ferrocarril indicadas en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.
- Por todo ello, **se solicita corregir las deficiencias anteriormente descritas atendiendo a la planificación ferroviaria** señalada en el presente informe y enviar nuevamente la documentación a la **Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias**, con el objetivo de emitir un nuevo informe en relación al PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" del P.G.O.U. de Salamanca. Es por ello que hasta que no sean subsanadas dichas deficiencias, no es posible emitir informe favorable.



COPIA

- La viabilidad y coherencia de las instalaciones ferroviarias logísticas planteadas no es objeto del presente informe, debiendo consultarse a la Secretaría General de Transportes de este Ministerio.

Madrid, 3 de septiembre de 2010

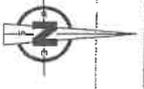
EL CONSEJERO TECNICO



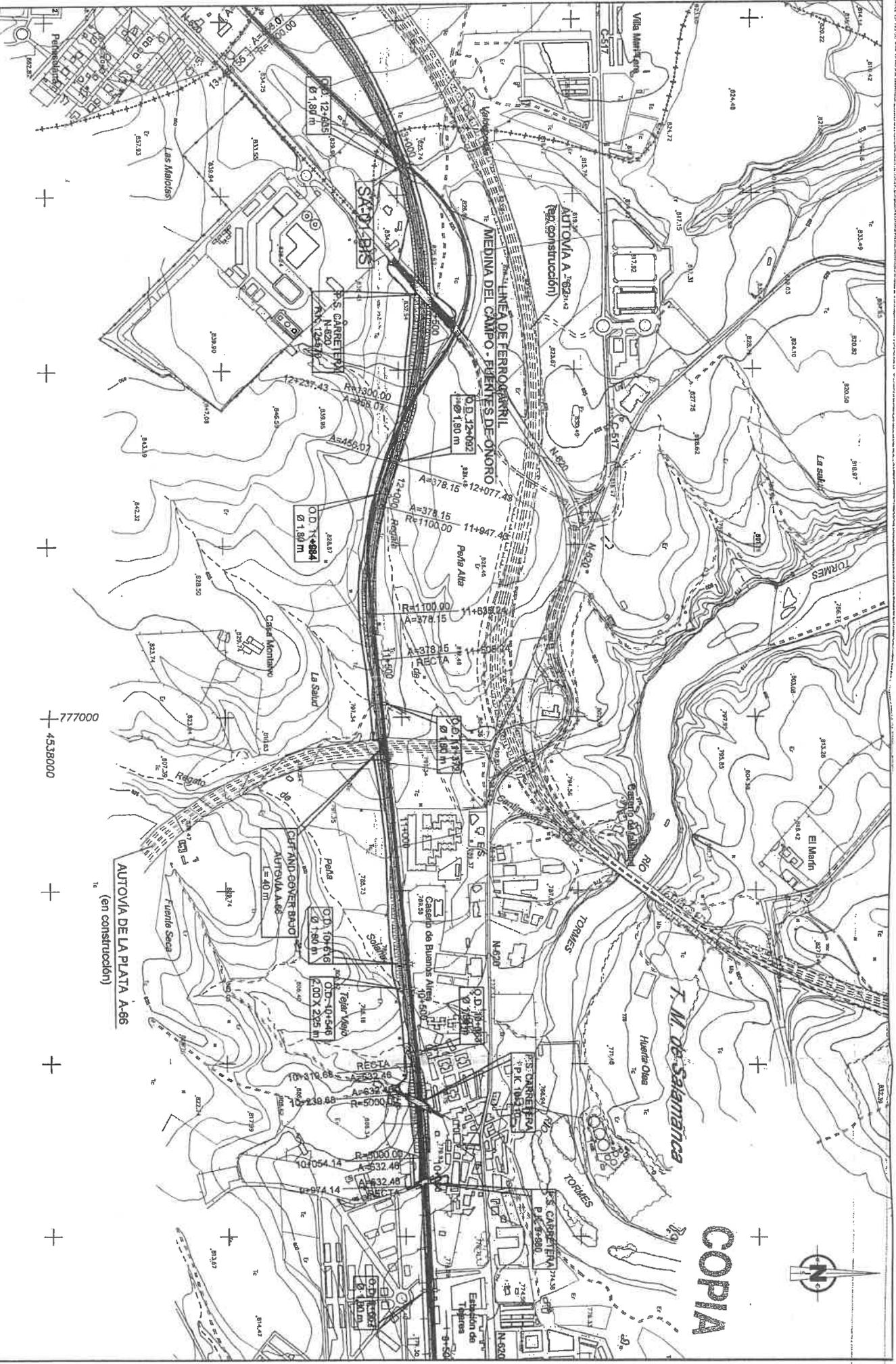
Jorge Ballesteros Sanchez

Ministerio  
de Fomento

Dirección General de  
Infraestructuras  
Ferrovias



**COPIA**



**AUTOVÍA DE LA PLATA A-66**  
(en construcción)

**T.M. de Salamanca**

 ORGANIZACIÓN RESERVA DE INTERÉS ECONÓMICO <b>odif</b> ALTA VELOCIDAD ESPAÑA PORTUGAL (AVEP)	 <b>TAVE</b>	TÍTULO DE	ESTUDIO DE LA CONEXIÓN FERROVIARIA DE ALTA VELOCIDAD ENTRE MADRID - LISBOA/PORTO CORREOIR ENTRE ALMEIDA Y SALAMANCA ENTORNO DE SALAMANCA	EMPRESA CONSULTOR	EL INGENIERO DE CARGAS	ESCALA ORIGINAL A-1	FECHA	Nº DE PLANO	TÍTULO DEL PLANO
		 <b>autocad</b>	 <b>COBA</b>	Autor del estudio  JUAN SERRANO DIAZ	1:5.000 Numerical	0 metros 10 20m Gráfico	ABRIL 2006	4.2 HOJA 4 DE 7	<b>PLANTAS DE TRAZADO SUBTRAMO SA-01-BIS VELOCIDAD 200-250 Km/h</b>

## A.- INFORME DEL MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

En primer lugar se han incluido en el *Capítulo III.6 de la Memoria Informativa* las siguientes disposiciones legales en materia de ferrocarriles:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por el que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

Respecto a las protecciones del ferrocarril, debido a que estas varían en función de la clasificación del suelo, se han establecido como se indica a continuación:

- Durante la tramitación del presente Plan Parcial y del posterior Proyecto de Actuación (Suelo urbanizable), serán las siguientes:
  - Zona de Dominio Público: Franja de terreno de **ocho metros** a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de explanación.
  - **Zona** de Protección: Franja de terreno delimitado interiormente por la zona de Dominio Público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a **setenta metros** de las aristas exteriores de explanación.
  - Línea Límite de Edificación: Se sitúa a **cincuenta metros** de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Estas zonas se han representado en el *Plano PI-3*.

- Desde el momento que se autoricen las edificaciones conforme a las determinaciones del presente Plan parcial (Suelo urbano consolidado), serán las siguientes:
  - Zona de Dominio Público: Franja de terreno de **cinco metros** a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de explanación.
  - Zona de Protección: Franja de terreno delimitado interiormente por la zona de Dominio Público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a **ocho metros** de las aristas exteriores de explanación.
  - Línea Límite de Edificación: Se sitúa a **veinte metros** de la arista exterior más próxima de la plataforma.

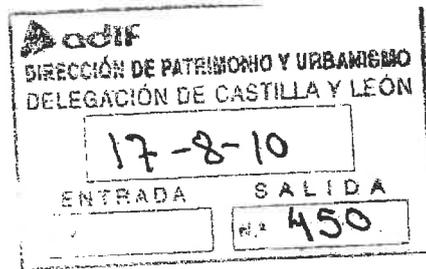
En el *Plano PO-1.1* se reflejan las zonas anteriores.

Finalmente para establecer el límite del sector con la línea de ferrocarril Salamanca-Fuentes de Oñoro, se ha tomado como referencia los planos proporcionados por ADIF del Inventario de Bienes Inmuebles de fecha septiembre de 1991, en los que se define la línea que delimita la zona de dominio de la citada línea de ferrocarril, de los que se acompaña copia.

B.- INFORME DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS ADIF

COPIA  
ZALDESA

(2)



SR. ALCALDE-PRESIDENTE AYUNTAMIENTO  
Pza. Mayor, 1  
37002 SALAMANCA

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
REGISTRO GENERAL DE ENTRADA  
Núm: 2010026442  
20/08/10 08:31

Patronato Municipal de Vivienda

León, 17 de Agosto de 2010

COPIA

**ASUNTO: NUEVO INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA"**

En relación con el asunto de referencia y una vez estudiada la documentación que nos remite con su escrito de fecha 4 de Agosto de 2010, con registro de salida nº 2010021130, desde esta Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Castilla y León le informamos lo siguiente:

1. Que las líneas férreas son objeto de regulación en nuestro ordenamiento jurídico mediante disposiciones de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre (BOE del 31-12-2004), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y, por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.
2. Que el ámbito del Plan Parcial de referencia es colindante con un tramo de la línea ferroviaria Salamanca – Fuentes de Oñoro, línea que forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General, cuya gestión está encomendada al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, por lo que se ven afectadas las Zonas de Dominio Público y de Protección y la Línea Límite de Edificación:
  - a. Las Zonas de Dominio Público y de Protección se regulan en los arts. 12 al 15 de la Ley del Sector Ferroviario y en los arts. 24 al 33 del Reglamento que la desarrolla, debiéndose solicitar y obtener del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF autorización previa para la ejecución de cualquier tipo de obras fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas, etc.
  - b. La Línea de Límite de Edificación se regula en el art. 16 de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y en los arts. 34 al 36 del Reglamento que lo desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de Diciembre y se modifica parcialmente por la Orden FOM/2230/2005 de 6 de Julio por el que se reduce la línea

**COPIA**

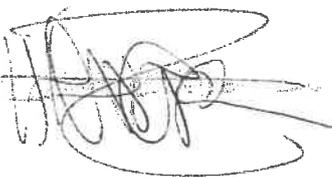
Límite de Edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

3. Que en la Normativa del Plan Parcial a presentar para su Aprobación Inicial se deberá de incluir la legislación mencionada en el punto 2, en lo que se refiere a Zonas de Protección ferroviaria, en particular lo contenido en el Capítulo III del Reglamento del Sector Ferroviario, Limitaciones a la propiedad, relativas a la Zona de Dominio Público, Zona de Protección y Línea Límite de Edificación
4. Que independientemente del uso que se les asigne a los suelos objeto de este Plan Parcial, esto no presupondrá reconocimiento, obligación ó autorización por parte del ADIF para ejecutar el ramal ferroviario que interconexione la Red Ferroviaria de Interés General con el Sector Peña Alta, para lo cual se deberán de solicitar y obtener las autorizaciones correspondientes.

Respecto a la planificación de nuevas infraestructuras ferroviarias y reserva de suelos para las mismas, de acuerdo con el artículo 7.2. de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario, el órgano competente para informar sobre el particular es el Ministerio de Fomento (Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias, Plaza Sagrados Corazones nº 7, 28036 Madrid), cómo órgano responsable de la planificación y ejecución de nuevas infraestructuras.

Lo que le informo a Ud. a los efectos oportunos.

Atentamente,

PA. 

## **B.- INFORME DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS, ADIF**

Tal y como se indica en el apartado anterior del presente Anexo nº 4, se ha incluido la normativa en materia de ferrocarriles y se han delimitado las distintas protecciones del ferrocarril (Zona de Dominio Público y Protección y la Línea Límite de Edificación).

C.- INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN



**COPIA**

**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE EL PLAN PARCIAL “PEÑA ALTA” QUE DESARROLLA EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA**

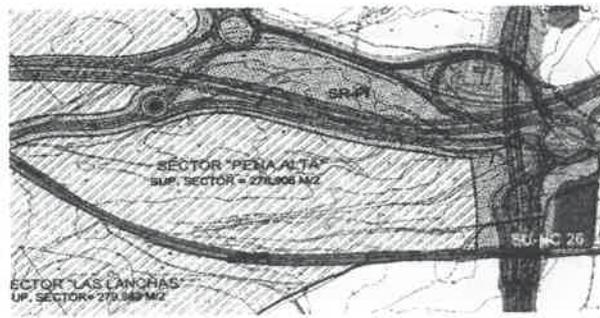
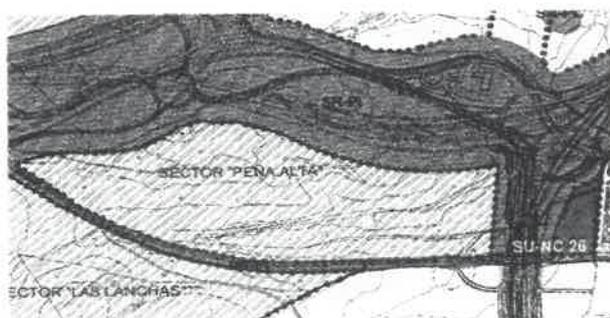
**VISTO** el proyecto técnico relativo a la modificación del Plan Parcial “Peña Alta” que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovido por la Junta de Propietarios del Sector.

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio en su sesión de fecha 15 de septiembre de 2010, en contestación a la solicitud de informe remitida por el Ayuntamiento de Salamanca, con fecha de entrada en el Registro único de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente de 12 de agosto de 2010, emite el presente informe, en aplicación del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, conforme su redacción por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, en relación con el artículo 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

**1. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL :**

El sector de “Peña Alta” se delimita en la Revisión del PGOU de Salamanca 2007, y se modifica posteriormente en la Modificación del PGOU 2007 nº 1 denominada “Puerto Seco”, aprobada por Orden FOM 1270/2009, de 4 de mayo, alterando sus límites e incrementando ligeramente su superficie bruta y neta, y como consecuencia, su edificabilidad total.

ESTADO	VIGENTE		MODIFICADO	
	BRUTA (Has)	NETA (Has)	BRUTA (Has)	NETA (Has)
Sector Peña Alta	32,47	26,63	36,62	27,89



El Plan Parcial, según se expone en la Memoria Informativa, realiza un levantamiento topográfico de los terrenos, obteniendo una superficie bruta del sector de 37,35 Has., una superficie de sistemas generales de 9,24 Has. y una superficie neta de 28,11 Has. Establece una edificabilidad, y por tanto un aprovechamiento lucrativo total de 117.287,68 m<sup>2</sup> edificables, considerando para su cálculo el índice de densidad (0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) sobre una superficie bruta de 36,65 Has que se obtienen al excluir de la superficie



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

COPIA

bruta del levantamiento topográfico (37,35 Has.) la superficie afectada por terrenos de dominio público como son la Vereda de los Mártires y el Camino de los Montalvos a Buenos Aires, que suman un total de 6.971 m<sup>2</sup>, según el Art 3.6.5.7 de la Normativa del PGOU, y el art. 107.1.d del RUCyL.

SUPERFICIE DEL SECTOR (Has)	PGOU 2007	MODIFICACION nº1 Puerto Seco	PP Levantamiento Topográfico
BRUTA	32,47	36,62	37,35
NETA	26,63	27,89	28,11
SSGG	5,84	8,73	9,24

El Plan Parcial considera como usos pormenorizados, el uso industrial (91.749 m<sup>2</sup> edif.) y el uso industria almacén-escaparate (25.538 m<sup>2</sup> edif.). En cuanto a dotaciones urbanísticas se prevén 2 zonas verdes (espacios libres públicos) con un total de 28.668 m<sup>2</sup> de superficie (superior al mínimo reglamentario del 10% del sector -28.110 m<sup>2</sup> - y de 20 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> edif -23.457 m<sup>2</sup>-); una Parcela de equipamientos públicos de 47.130 m<sup>2</sup> de superficie (superior al mínimo reglamentario del 5% del sector -14.055 m<sup>2</sup> - y de 15 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> edif -17.593 m<sup>2</sup>-); y en cuanto a los aparcamientos públicos, se prevén 989 plazas en viario o playas de aparcamiento públicas (equivalentes a 1.116 plazas de aparcamiento de 10 m<sup>2</sup> de superficie) y 619 m<sup>2</sup> de zona de circulación maniobra y aparcamiento de vehículos pesados, que equivaldrían a 61 plazas de 10 m<sup>2</sup> de superficie, con lo que se justifican 1.173 plazas de aparcamiento públicas (cumpliendo el mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>/Edif.).

En cuanto a los Servicios Urbanos y las infraestructuras, la memoria del Plan Parcial advierte de la falta de un sistema general de abastecimiento de agua potable que abastezca a la zona y a los sectores del entorno por lo que propone un sistema provisional de abastecimiento a través del sector de Buenos Aires y la ejecución de un depósito regulador. La red de saneamiento se prevé separativa, vertiendo las aguas pluviales al regato de Cantimporras, que atraviesa el sector y se pretende entubar, y las aguas residuales se acometen a la red municipal por el sector de Buenos Aires. Se propone asimismo el enganche a la red eléctrica, telecomunicaciones y suministro de gas.

## 2. OBSERVACIONES TÉCNICAS:

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en su sesión de 15 de septiembre de 2010, tras escuchar al vocal representante del Patronato de Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca ratifica las observaciones indicadas en el informe técnico previo del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, matizando la relativa a las infraestructuras, en concreto:

### 1 Índice:

En el índice inicial del documento falta por incluir el Anexo nº 3 "Estudio de Evaluación Acústica".

### 2 Análisis y Diagnóstico:

Si bien no se encuentran dentro de la documentación mínima requerida para los Planes Parciales (art. 142 y 136.2 del RUCyL), sería conveniente incluir dentro del documento de información el análisis y diagnóstico de la información urbanística y territorial realizada, puesto que los objetivos, criterios y



propuestas de un instrumento de ordenación resultan carentes de toda justificación territorial si no se realiza el necesario análisis y diagnóstico de la citada información recopilada

### **3 Variedad de uso:**

Se plantean como usos del sector el uso "*industrial*", y el uso "*industria almacén-escaparate*", satisfaciendo este último el índice de variedad de uso del 20% exigible en el sector.

Sin embargo, en la definición del uso "*industria almacén-escaparate*", se plantea como un uso industrial con una compatibilidad de uso comercial "*hasta un 50%*".

Por tanto, según los datos del plan parcial tendríamos:

- 78% de uso industria
- 22% de uso industria almacén-escaparate, de los cuales:
  - 50% como mínimo debe ser industria
  - 50% como máximo puede ser comercial

Si consideramos los usos de forma estricta, y la variedad de usos la consideramos por usos básicos, tenemos que en la situación más favorable para la variedad de usos tendríamos un 89% de uso industrial y un 11% de usos comerciales, por tanto no se cumpliría la variedad de uso pretendida, y en la situación más desfavorable podríamos alcanzar un uso del sector 100% industrial y un 0% de usos comerciales, lo cual sería claramente contrario al espíritu de la legislación urbanística. Sobre esta hipótesis cabría en todo caso hacer dos matizaciones:

1. Según se desprende de la Normativa urbanística, parece ser que los usos industriales predominantes permitidos en este uso pormenorizado son los usos de almacenaje (Industria clase 2), por lo que la variedad de uso parece que habría que considerarla más por la especialización del uso industrial, que por la previsión de un uso distinto del industrial.

Surge pues la duda de si una especialización del uso característico o global del sector puede ser considerado como una variedad de uso respecto al citado uso global.

La Ley de Urbanismo, en su redacción vigente de la modificación realizada por la Ley 13/2005 y 4/2008, establece la necesidad de "una mezcla equilibrada de usos y actividades", y de "reservas para usos no predominantes".

Por tanto, dado que el uso de almacenaje se concibe en el PGOU como una de las clases del uso predominante industrial, hemos de pensar que cada una de sus clases sigue manteniendo ese mismo carácter de "*predominancia*", por lo que no se garantizará así una mezcla equilibrada de usos y actividades.

2. Por otra parte, es cierto que si consideramos los usos en su acepción más amplia de "*usos pormenorizados*" (usos que contienen una serie de usos básicos y diferenciados más amplia), y consideramos que la vocación del uso industria almacén-escaparate (uso que contiene una finalidad en mayor o menor medida de almacenamiento y fines comerciales-expositivos) es diferente a la del uso meramente industrial (sin vocación específica), la variedad de uso se garantizaría en cierta manera con el reparto de usos previstos.

Pero, para garantizar que en la futura explotación del sector industrial se va a mantener esta vocación comercial específica en el uso industria almacén-escaparate, y que aportaría esa mezcla o variedad en el uso mediante la introducción de un uso terciario, se debería exigir una superficie mínima de uso comercial, o de espacio expositivo, impidiendo de esta forma que en el peor de los escenarios, todo el sector pudiese funcionar como una zona industrial exclusivamente.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

COPIA

Por tanto, se consideraría conveniente, al menos a fin de garantizar en todo caso una variedad de usos efectiva mediante la consideración de los usos terciarios, alterar la definición del uso "*industria almacén-escaparate*", exigiendo un porcentaje mínimo de su superficie destinado al uso comercial, para garantizar la variedad de usos del sector.

### 4 Plazas de aparcamiento:

En cuanto a las plazas privadas, se exige en el documento la previsión de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> para cumplir el estándar mínimo reglamentario. Sin embargo, debería exigirse la previsión de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, con el fin de asegurar el mínimo establecido.

### 5 Infraestructuras:

En el documento del plan parcial se reconoce la falta de un sistema general en la zona que solucione el abastecimiento de agua potable en la zona Sur-Oeste de Salamanca, es decir, en la zona para los sectores de Peña Alta, Las Malotas, Las Lanchas, Puerto Seco, Recinto Ferial, Centro de Transportes de Mercancías de Salamanca, Unidad Agroalimentaria de Salamanca, Matadero de Salamanca y Mercado de Ganados.

Por tanto se ha previsto una solución provisional con una captación para el abastecimiento de la red municipal desde el sector de Buenos Aires, y un depósito regulador en el sector Las Malotas que sirve a la zona, y en concreto, al sector de Peña Alta.

El vocal representante de del Patronato de Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca advierte que la solución de abastecimiento no es provisional sino una alternativa para el futuro, cuando se concluya la segunda, pero el sector puede funcionar con la solución prevista en el plan parcial. Por lo que se suprime la advertencia previa en relación al carácter provisional del sistema de captación para el abastecimiento de la red municipal

### 6 Ordenación de Espacios Libres Públicos:

Dentro del Título IV de Normas particulares de cada zona, se establece en el caso de los Espacios Libres Públicos una compatibilidad con construcciones destinadas a usos socioculturales, recreativos, etc. siendo el índice de edificabilidad aplicable de "un 2% de la superficie del jardín".

Puesto que existe una zona que reúne 22982 m<sup>2</sup> de superficie (ZV-1), en una sola parcela demanial, y que tal ordenanza permitiría una construcción de hasta 460 m<sup>2</sup> construidos, no parece que la regulación sea la más idónea para preservar el carácter y funcionalidad de estas zonas, por lo que se propone limitar la superficie edificable máxima por edificación independiente.

### 7 Plano PO 1.1:

En la información gráfica del referido plano existe un presunto error material al constar en el espacio Libre Público ZV-1 la superficie de 28.7000 m<sup>2</sup> en lugar de 22.982 m<sup>2</sup>.

### 3. TRAMITACIÓN:

Al tratarse de un Plan Parcial, como planeamiento urbanístico de desarrollo, la tramitación deberá seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

COPIA

el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que puede sintetizarse en las siguientes fases:

-**Informes previos:** El vocal representante de la Dirección General de Prevención Ambiental y Ordenación del territorio advierte que deberá aclararse cual es el trámite ambiental procedente en el presente Plan Parcial, en el que al fijarse ordenación detallada, parece que se encuadraría dentro de la Evaluación de Impacto Ambiental, más que de Evaluación Ambiental.

-**Aprobación inicial:** Por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en la Junta de Gobierno Local.

-**Información pública:** de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

-**Aprobación definitiva:** Por el Pleno del Ayuntamiento al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes que además cuenta con PGOU, de conformidad con lo señalado en los artículos 55.2 de la Ley de Urbanismo, y art. 163.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con los artículo 22.2.c), y por mayoría simple, de acuerdo con el art. 47.1, ambos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Asimismo se recuerda que, una vez aprobado definitivamente en su caso, el Ayuntamiento deberá remitir a la Comisión Territorial de Urbanismo la documentación del Plan Parcial, en soporte digital, para su archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, de acuerdo con el art. 402 del RUCyL.

Valladolid, a 16 de septiembre de 2010.

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL  
CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN,

Ángel Mª Marinero Peral.



## ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACUSTICA

**ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL  
DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE  
“PEÑA ALTA”. SALAMANCA**

<b>PROMOTOR:</b>	<b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b>
<b>CONSULTOR:</b>	
<b>AUTOR DEL ESTUDIO:</b>	

JULIO 2010

## ÍNDICE DE CAPITULOS

<b>1.- OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO .....</b>	<b>4</b>
<b>2.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO .....</b>	<b>4</b>
<b>3.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA RUIDOS.....</b>	<b>6</b>
3.1. ESTATAL.....	6
3.2. AUTONÓMICA.....	8
3.3. MUNICIPAL.....	9
<b>4.- ESTUDIO ACÚSTICO .....</b>	<b>10</b>
4.1. MEDICIONES ACÚSTICAS .....	10
4.2. DESARROLLO DEL MODELO ACÚSTICO .....	12
4.3. VALIDACIÓN DEL MODELO ACÚSTICO.....	16
4.4. REPRESENTACIÓN DE LAS CURVAS ISOFONAS DEL ESTADO PREOPERACIONAL Y DEL ESTADO OPERACIONAL.....	16
<b>5.- ANÁLISIS DE RESULTADOS .....</b>	<b>17</b>
5.1. SITUACIÓN PREOPERACIONAL .....	17
5.2. SITUACIÓN OPERACIONAL .....	20
5.3. CONCLUSIONES.....	22
<b>ANEXOS: .....</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO 1 – PLANO DE LOCALIZACIÓN.....</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO 2 – MAPAS DE NIVEL, SITUACIÓN PREOPERACIONAL.....</b>	<b>25</b>
<b>ANEXO 3 – MAPAS DE NIVEL, SITUACIÓN OPERACIONAL .....</b>	<b>26</b>

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Plano de situación Sector “Peña Alta” .....	4
Ilustración 2. Plano de detalle de la zona de estudio. ....	4
Ilustración 3. Localización de puntos de medición. ....	10
Ilustración 4. Proceso de registro de niveles sonoros. ....	11
Ilustración 5. Plano de detalle de las fuentes de ruido. ....	12

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos según el Real Decreto 1367/2007. ....	7
Tabla 2. Valores límite de niveles sonoros ambientales. ....	8
Tabla 3. Valores límite de niveles sonoros ambientales. ....	15
Tabla 4. Valores de niveles sonoros ambientales medidos y en modelo de simulación. 16	
Tabla 5. Valores límite de niveles sonoros ambientales. ....	17

## 1.- OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

El objetivo del presente estudio es la caracterización acústica operacional en el **"Estudio para el Desarrollo Urbanístico del sector "Peña Alta"**, localizado en el municipio de Salamanca.

El Estudio de Evaluación Acústica permite determinar mediante modelos de predicción el impacto acústico al cual va a estar expuesto el área objeto de estudio, lo cual permite planificar acciones correctivas que minimicen los efectos negativos producidos por excesos de ruido.

El estudio será llevado a cabo mediante un modelo predictivo tridimensional de simulación acústica, el cual es validado mediante la realización de mediciones "in situ" preoperacionales a lo largo de los periodos de día, tarde y noche.

El principal foco de ruido a considerar es el tráfico rodado. Hay que destacar la: A-62 (Autovía de Castilla), A-66 (Autovía Ruta de la Plata) y N-620. En el apartado correspondiente se describe el tráfico rodado caracterizado mediante conteos de aforo. También se localiza en el perímetro del área estudiado la línea de ferrocarril Salamanca - Fuentes de Oñoro, cuya densidad de tráfico es muy baja.

## 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

El ámbito de estudio se localiza al Oeste del municipio de Salamanca, encuadrado entre las Autovías A-62 y A-66. El terreno actualmente se encuentra sin edificaciones existentes.

La Ilustración 1 e Ilustración 2, identifican la zona de estudio.

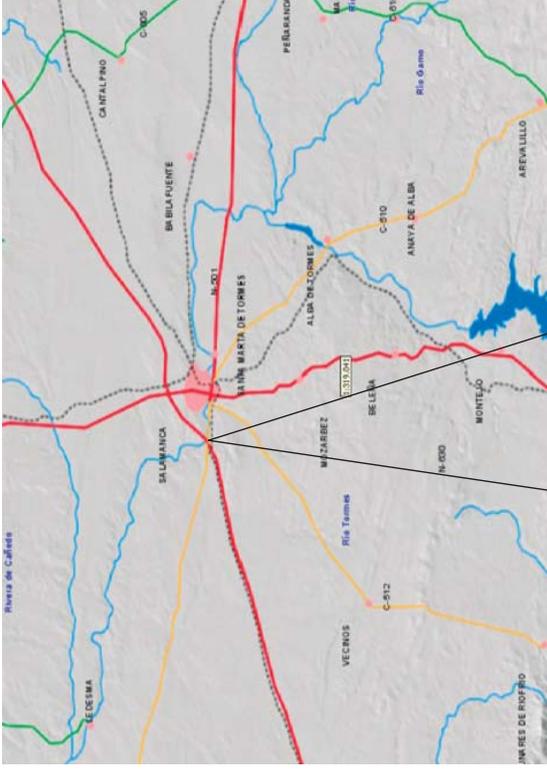


Ilustración 1. Plano de situación Sector "Peña Alta".



Ilustración 2. Plano de detalle de la zona de estudio.

A continuación se muestran fotografías del entorno del área estudiada:



### 3.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA RUIDOS

A continuación se refleja, la legislación y normativa tenida en cuenta en el presente estudio.

- *Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental* (DO n° L 189, de 18 de julio de 2002).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

#### **3.1. ESTATAL**

La normativa estatal de referencia en materia de ruido ambiental es la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido* (BOE n° 276, de 18 de noviembre de 2003), y los *Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre* (BOE n° 301, de 17 de diciembre de 2005), y *1367/2007, de 19 de octubre* (BOE, n° 254, de 23 de octubre de 2007), que la complementan para la total transposición de la **Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental** (DO n° L 189, de 18 de julio de 2002).

De tal manera que las prescripciones impuestas, para la prevención de ruido, por la normativa estatal, Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido, y los correspondientes Reales Decretos de desarrollo se resumen a continuación:

La **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del ruido, fija las siguientes finalidades:

- Determinar la exposición al ruido ambiental, mediante la elaboración de mapas de ruidos según métodos de evaluación comunes a los Estados miembros.

- Poner a disposición de la población la información sobre el ruido ambiental y sus efectos.

- Adoptar planes de acción por los Estados miembros tomando como base los resultados de los mapas de ruidos, con vistas a prevenir y reducir el ruido ambiental siempre que sea necesario y, en particular, cuando los niveles de exposición puedan tener efectos nocivos en la salud humana, y a mantener la calidad del entorno acústico cuando ésta sea satisfactoria.

El **Real Decreto 1.513/2005**, de 16 de diciembre, tiene por objeto desarrollar la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, estableciendo un marco básico destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental y completar la incorporación a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

El ámbito de aplicación de este Real Decreto se enmarca en los siguientes puntos:

1. Se aplicará al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos, en particular, en zonas urbanizadas, en parques públicos u otras zonas tranquilas de una aglomeración, en zonas tranquilas en campo abierto, en las proximidades de centros escolares, en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido.
2. No se aplicará al ruido producido por la propia persona expuesta, por las actividades domésticas, por los vecinos, en el lugar de trabajo ni en el interior de medios de transporte, así como tampoco a los ruidos debidos a las actividades militares en zonas militares, que se regirán por su legislación específica.

El **Real Decreto 1.367/2007**, de 19 de octubre, tiene por objeto establecer las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En el Capítulo III, se recogen las áreas acústicas que se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las Comunidades

Autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Este Real Decreto, en su Artículo 7, considera como servidumbres acústicas las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario, con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras.

Por ello, en una primera etapa es necesario identificar las edificaciones sensibles y susceptibles de ser afectadas por los ruidos y vibraciones generadas por la nueva infraestructura

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, define en función de los distintos tipos de áreas acústicas los valores objetivos de calidad acústica y vibratoria. Estos valores se resumen en:

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos según el Real Decreto 1367/2007.

La Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, resume los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

Los índices de ruido  $L_d$ ,  $L_e$  y  $L_n$  se definen en el Anexo I del Real Decreto 1.513/2005, de 16 de diciembre, como:

- $L_d$  es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año. Al período día (d) le corresponden 12 horas.
- $L_e$  es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año. Al período tarde (e) le corresponden 4 horas.
- $L_n$  es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año. Al período noche (n) le corresponden 8 horas.

Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos períodos temporales de evaluación son: período día de 7.00 a 19.00; período tarde de 19.00 a 23.00 y período noche de 23.00 a 7.00, hora local.

El cálculo de los índices acústico se realizará conforme a las prescripciones del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

### 3.2. AUTONÓMICA

En cuanto a la normativa autonómica, existe la **Ley 5/2009**, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Castilla y León, estableciendo los valores límites relacionados con los usos del suelo.

Los objetivos generales son: prevenir la contaminación acústica y su efecto sobre las personas y el medio ambiente y establecer los niveles, límites, sistemas, procedimientos e instrumentos de actuación necesarios para el control eficiente por parte de las administraciones públicas del cumplimiento de los objetivos de calidad en materia acústica.

El artículo 8 de ésta Ley define las áreas de sensibilidad acústica:

- TIPO I : Área de silencio
- TIPO II : Área levemente ruidosa
- TIPO III : Área tolerablemente ruidosa
- TIPO IV : Área ruidosa
- TIPO V : Área especialmente ruidosa

En las áreas urbanizadas, situación nueva, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores (Anexo II):

Tipo de área acústica	Índice de ruido dB(A)			
	Ld 7h – 19h	Le 19h – 23h	Ln 23h – 7h	Lden
TIPO I : Área de Silencio	55	55	45	56
TIPO II : Área levemente ruidosa	60	60	50	61
TIPO III : Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
TIPO IV : Área ruidosa	70	70	60	71
TIPO V : Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

Tabla 2. Valores límite de niveles sonoros ambientales.

### 3.3. MUNICIPAL

En cuanto a la normativa municipal, existe la **ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE CONTRA LA EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES (2004)**, por la cual se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica del municipio de Salamanca.

Dicho reglamento no ha sido adaptado a las exigencias establecidas en la ley autonómica citada anteriormente, en cuanto a valores límites en el exterior de nuevas zonas urbanizadas se refiere, y periodos de evaluación.

**De manera que la legislación aplicable en este estudio es la legislación autonómica, Ley 5/2009, ya que presenta los valores límite de niveles sonoros más restrictivos. Por tanto, los valores límite considerados en el estudio son los recogidos en la Tabla 2**

#### **4.- ESTUDIO ACÚSTICO**

Para determinar los niveles sonoros ambientales existentes donde se desarrollará el plan urbanístico del sector "Peña Alta", como ya se ha dicho anteriormente, se construye un modelo acústico simulado en 3 dimensiones que reproduce fielmente el escenario real y permite predecir los niveles de ruido. Este modelo previamente es validado mediante la realización de mediciones acústicas "in-situ" en diversos puntos.

##### **4.1. MEDICIONES ACÚSTICAS**

Las mediciones acústicas tienen dos objetivos principales:

- Identificar, valorar y cuantificar las fuentes de ruido existentes en el área de estudio para introducir su aportación en el mapa predictivo de la zona.
- Valorar la situación acústica en determinados puntos receptores con el fin de calibrar y validar el mapa acústico realizado mediante predicción.

Por ello, las mediciones acústicas se han llevado a cabo durante los periodos día, tarde y noche, en los puntos identificados en la Ilustración 3. La elección de los puntos se realiza en función de las zonas acústicamente más sensibles y próximas a las fuentes de ruido, en este caso puntos localizados en el perímetro.

Dado que el nivel de ruido registrado en cada localización es fluctuante en función de la densidad de tráfico instantáneo, se ha tomado registro con un tiempo de adquisición comprendido entre 8 y 15 minutos. Este tiempo de adquisición es suficiente y permite determinar los parámetros analizados en cada periodo.

Las mediciones se han llevado a cabo posicionando el micrófono a 4m de altura respecto de la cota del suelo y a una distancia suficiente de obstáculos cercanos de forma que las reflexiones producidas no afecten a la medición.

La instrumentación principal utilizada es un sonómetro analizador portátil en tiempo real BK 2236 equipado con un micrófono de medida BK 4188 de campo libre. El micrófono se situó a 4m de altura respecto a la cota del suelo.



Ilustración 3. Localización de puntos de medición.

En las siguientes fotografías se pueden ver distintas situaciones y ubicaciones del micrófono durante el proceso de toma de datos.

Los niveles sonoros registrados para cada Localización según los periodos evaluados: Ld (nivel promedio en el periodo día), Le (nivel promedio en el periodo tarde) y Ln (nivel promedio en el periodo noche), son los recogidos en la siguiente tabla:

		L <sub>Aec</sub> (dB(A))
PUNTO1	Ld	47,1
	Le	45,8
	Ln	45,0
PUNTO2	Ld	67,9
	Le	67,6
	Ln	59,0
PUNTO3	Ld	69,9
	Le	68,1
	Ln	55,2
PUNTO4	Ld	61,8
	Le	60,5
	Ln	60,5
PUNTO5	Ld	54,7
	Le	52,9
	Ln	51,6
PUNTO6	Ld	38,0
	Le	41,2
	Ln	38,0

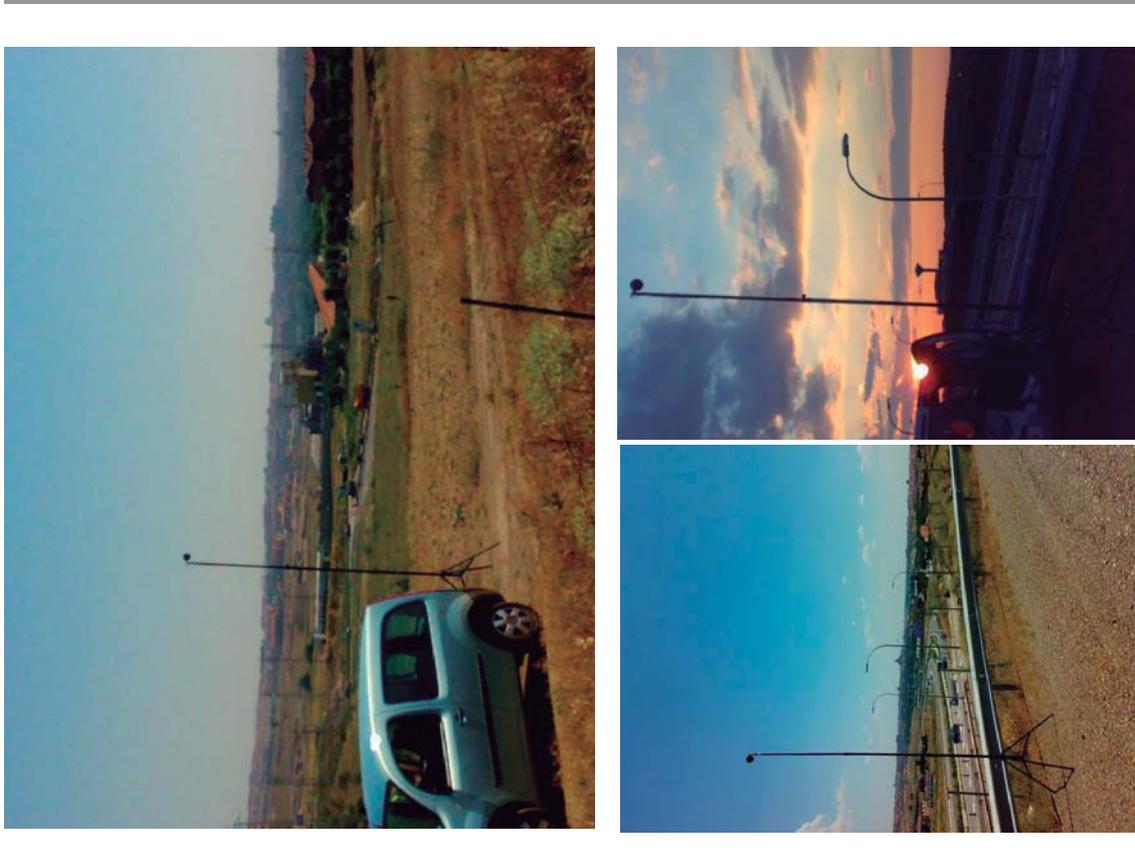


Ilustración 4. Proceso de registro de niveles sonoros.

#### 4.2. DESARROLLO DEL MODELO ACÚSTICO

La obtención de los niveles de ruido mediante modelos de simulación, lleva consigo tres etapas claramente identificables: Caracterización de la fuente de emisión, Estudio de la propagación acústica y Procedimiento de obtención de los mapas. Cada una de estas etapas se describe en los siguientes epígrafes:

##### Caracterización de las fuentes de emisión de ruido

Las fuentes de ruido existentes próximas a la zona de estudio son las carreteras A-62 (Autovía de Castilla), A-66 (Autovía Ruta de la Plata) y N-620.



Ilustración 5. Plano de detalle de las fuentes de ruido.

Para determinar el número de vehículos ligeros y vehículos pesados que circulan por cada carretera se ha realizado un aforo de vehículos, y los resultados obtenidos son los recogidos en la siguiente tabla (número de vehículos/hora):

	Periodo	Sentido	Vehículos / hora	% Pesados
A-62. Tramo 1	Día	Este	453	28,00%
		Oeste	306	35,00%
	Tarde	Este	378	34,00%
Noche	Oeste	324	20,00%	
	Oeste	168	50,00%	
	Oeste	174	24,00%	
A-62. Tramo 2	Día	Noreste	860	24,00%
		Suroeste	892	29,00%
	Tarde	Noreste	666	18,00%
		Suroeste	720	13,00%
	Noche	Noreste	158	38,00%
		Suroeste	143	21,00%
N-620. Tramo 1	Día	Noreste	96	15,00%
		Suroeste	126	11,00%
	Tarde	Noreste	90	13,00%
		Suroeste	102	11,00%
	Noche	Noreste	36	16,00%
		Suroeste	30	20,00%
N-620. Tramo 2	Día	Este	465	12,00%
	Tarde	Este	402	11,00%
	Noche	Este	30	50,00%
A-66	Día	Norte	580	28,00%
		Sur	524	33,00%
	Tarde	Norte	546	15,00%
		Sur	624	23,00%
	Noche	Norte	158	23,00%
		Sur	98	53,00%

### Estudio de la propagación acústica

#### ▪ Método de cálculo

El modelo de cálculo predictivo en 3 dimensiones, se ha desarrollado a través del software comercial, CadnaA (Computer Aided Noise Abatement) versión 3.7, en el cual están implementados los modelos de predicción de ruido recomendados por la "*Directiva Europea 2002/49/CE de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión de ruido ambiental*" y la "*Recomendación de la Comisión de 6 de agosto de 2003 relativa a las Orientaciones sobre los métodos de cálculo provisionales revisados para el ruido industrial, procedente de aeronaves, del tráfico rodado y ferroviario, y los datos de emisiones correspondiente*".

En particular, en este estudio, la fuente de ruido existente es el tráfico rodado y el modelo del ruido debido al tráfico rodado se basa en el **método nacional de cálculo francés "NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTU-LCPC-CSTB)"**, recogido en el "Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, Journal Officiel du 10 mai 1995, Article 6" y en la norma francesa "XPS 31-133"

#### ▪ Caracterización del área de estudio: curvas de nivel, puntos de cota, carreteras, líneas de ferrocarril, edificios, obstáculos

A partir de la cartografía aportada por el cliente y de cartografía propia se ha desarrollado la cartografía de la zona de estudio y del entorno próximo.

El área de estudio se caracteriza para su simulación mediante la definición de los siguientes elementos geométricos: curvas de nivel, puntos de cota, plataforma de la carretera, líneas de ferrocarril, edificios y obstáculos.

#### ▪ Obstáculos

La recopilación de datos referentes a obstáculos acústicos (pantallas acústicas), se ha obtenido en trabajo de campo y ortofotos disponibles. En las visitas de campo no se ha detectado la existencia de este tipo de obstáculos necesarios para incluir en el modelo acústico.

#### ▪ Datos meteorológicos

Teniendo en cuenta los requerimientos de la Ley 37/2003 del Ruido y de la Directiva Europea 2002/49/CE se emplea el siguiente criterio en lo relativo a los porcentajes de ocurrencia de condiciones favorables a la propagación del ruido: período día: 50%, período tarde: 75% y período noche: 100%. Además, por defecto se tomará una temperatura de 15° C y una humedad relativa del 70%.

#### ▪ Definición de los periodos horarios

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, Anexo II, establece la hora de comienzo y fin del período día (7:00 – 19:00h), período tarde (19:00 – 23:00h) y período noche (23:00 – 7:00h), correspondiéndole 12 horas al día, 4 horas a la tarde y 8 horas a la noche.

▪ **Parámetros de cálculo**

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, anexo II, establece los parámetros de cálculo definidos según:

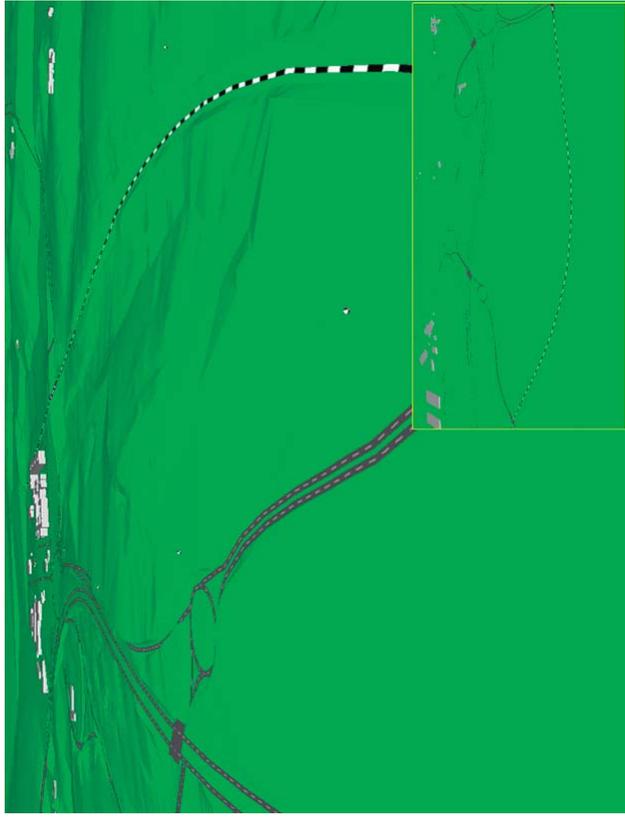
- **Ld (Índice de ruido día):** es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.
- **Le (Índice de ruido tarde):** es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.
- **Ln (Índice de ruido noche):** es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período noche, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año.
- **Lden (Índice de ruido día-tarde-noche):** es el indicador de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A, y se determina mediante la fórmula siguiente:

$$L_{den} = 101g \frac{1}{24} \left( \frac{L_{day}}{10} + 4 * \frac{L_{evening} + 5}{10} + 8 * \frac{L_{night} + 10}{10} \right)$$

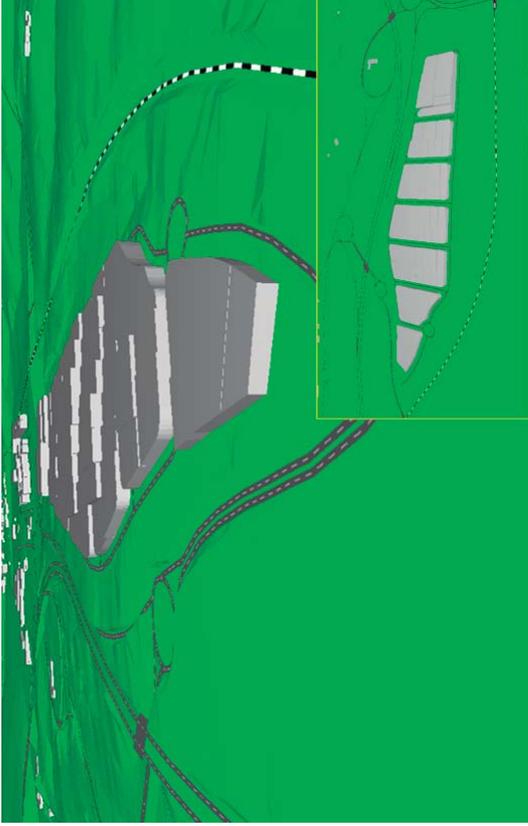
▪ **Modelo de cálculo obtenido**

El Modelo Digital del Terreno (MDT) correspondiente al modelo de cálculo construido en 3 dimensiones se refleja en las siguientes ilustraciones, para la situación preoperacional y operacional. En dicho MDT es tal como se muestra a continuación y en el cual se han definido los parámetros descritos en los apartados anteriores.

**Modelo acústico preoperacional** (Previo al Desarrollo Urbanístico):



**Modelo acústico operacional** (Posterior al Desarrollo Urbanístico):



**Procedimiento de obtención de los mapas**

El proceso de edición de mapas de nivel y afección, se han realizado mediante el software de Gestión de Sistema de Información Geográfica (GIS) de la empresa Esri denominado ArcVIEW, (versión 9.3). Este programa facilita la edición y generación de mapas con las reseñas principales en el mapa. Tipos de mapas:

**Mapas de niveles sonoros:** Se reproducen los mapas de nivel según los indicadores: Lden, Ldía, Ltarde y Lnoche.

Los mapas de niveles sonoros se obtienen mediante la representación gráfica de las curvas isófonas y el coloreado de las áreas ocupadas por al menos los niveles correspondidos entre 55-60 dB(A), 60-65 dB(A), 65-70 dB(A), 70-75 dB(A) y más de 75 dB(A), para los indicadores Lden, Ldía y Ltarde, y por los niveles correspondidos entre 45-50 dB(A) 50-55 dB(A), 55-60 dB(A), 60-65 dB(A), 65-70 dB(A) y más de 70 dB(A), para el indicador Lnoche.

Tipo de área acústica	Indice de ruido dB(A)		
	Ld 7h – 19h	Le 19h – 23h	Lden 23h – 7h
TIPO IV   Área ruidosa	70	70	60
			71

Tabla 3. Valores límite de niveles sonoros ambientales.

#### 4.3. VALIDACIÓN DEL MODELO ACÚSTICO

Las mediciones de ruido, en la zona de estudio, tienen por objeto obtener los valores actuales de molestia acústica para ser comparados con el modelo de predicción actual y valorar la validez del modelo para así ser aplicado a la situación futura con garantías. Los índices medidos son los indicados en el Apartado 4.2.

La siguiente tabla presenta, la diferencia de nivel sonoro existente en el periodo de día, tarde y noche entre el nivel obtenido en las mediciones realizadas "in-situ" [dB(A)] y el nivel sonoro obtenido en el modelo de simulación [dB(A)].

	$L_{Aeq}(dB(A))$	Modelo simulación	$L_{Aeq}(dB(A))$ - Modelo	
PUNTO1	Ld	47.1	48.2	1.1
	Le	45.8	48.3	2.5
	Ln	45.0	43.7	1.3
PUNTO2	Ld	67.9	65.3	2.6
	Le	67.6	64.9	2.7
	Ln	59.0	59.6	0.6
PUNTO3	Ld	69.9	68.3	1.6
	Le	68.1	67.9	0.2
	Ln	55.2	62.0	6.8
PUNTO4	Ld	61.8	60.8	1.0
	Le	60.5	60.6	0.1
	Ln	60.5	58.5	2.0
PUNTO5	Ld	54.7	54.8	0.1
	Le	52.9	55.0	2.1
	Ln	51.6	52.5	0.9
PUNTO6	Ld	38.0	40.9	2.9
	Le	41.2	41.9	0.7
	Ln	38.0	40.5	2.5

Tabla 4. Valores de niveles sonoros ambientales medidos y en modelo de simulación.

Las diferencias entre la predicción y las mediciones están por debajo de 3 dBA en valor absoluto (mínimo de percepción humana) en todo el modelo del estudio. En el Punto 3 en el periodo noche, hay una diferencia de nivel de 6.8 dBA. Dicho desajuste es debido a que en el periodo de evaluación el número de vehículos eran principalmente de tipo ligero.

Por lo tanto, el modelo de predicción se considera adecuado para la evaluación de los niveles acústicos en cualquier punto de la zona de estudio.

#### 4.4. REPRESENTACIÓN DE LAS CURVAS ISOFÓNAS DEL ESTADO PREOPERACIONAL Y DEL ESTADO OPERACIONAL

A partir del modelo acústico validado y configurados los parámetros de cálculo se obtienen los niveles sonoros existentes en la zona de estudio. En el presente estudio se han representado mediante curvas isofonas los mapas de nivel sonoro actual, previo a la situación urbanizada, y la situación operacional, con la urbanización prevista.

Por lo tanto, según establece la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León (Anexo II), los indicadores de ruido representados mediante curvas isofonas son los siguientes:

- **Ld (Índice de ruido día):** es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.
- **Le (Índice de ruido tarde):** es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.
- **Ln (Índice de ruido noche):** es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.
- **Lden (Índice de ruido día-tarde-noche):** es el indicador de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A.

Los planos presentados son los siguientes:

- **Anexo 1:** Plano de localización
- **Anexo 2:** Mapas de nivel, situación preoperacional
- **Anexo 3:** Mapas de nivel, situación operacional

**5.- ANÁLISIS DE RESULTADOS**

El futuro desarrollo urbanístico del sector “Peña Alta”, estará constituido por suelo de uso predominante industrial, (según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. Artículo 8 – Tipos de áreas acústicas, se trata de un Área ruidosa (Tipo IV)).

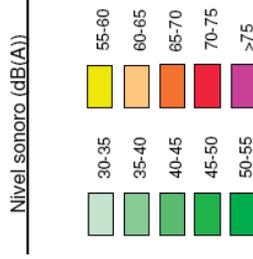
De modo que, en base al tipo de área receptora, para situación nueva, el nivel de ruido ambiental no podrá superar los siguientes Objetivos de Calidad Acústica (Anexo II):

Tipo de área acústica	Índice de ruido dB(A)			
	Ld 7h – 19h	Le 19h – 23h	Ln 23h – 7h	Lden
TIPO IV   Área ruidosa	70	70	60	71

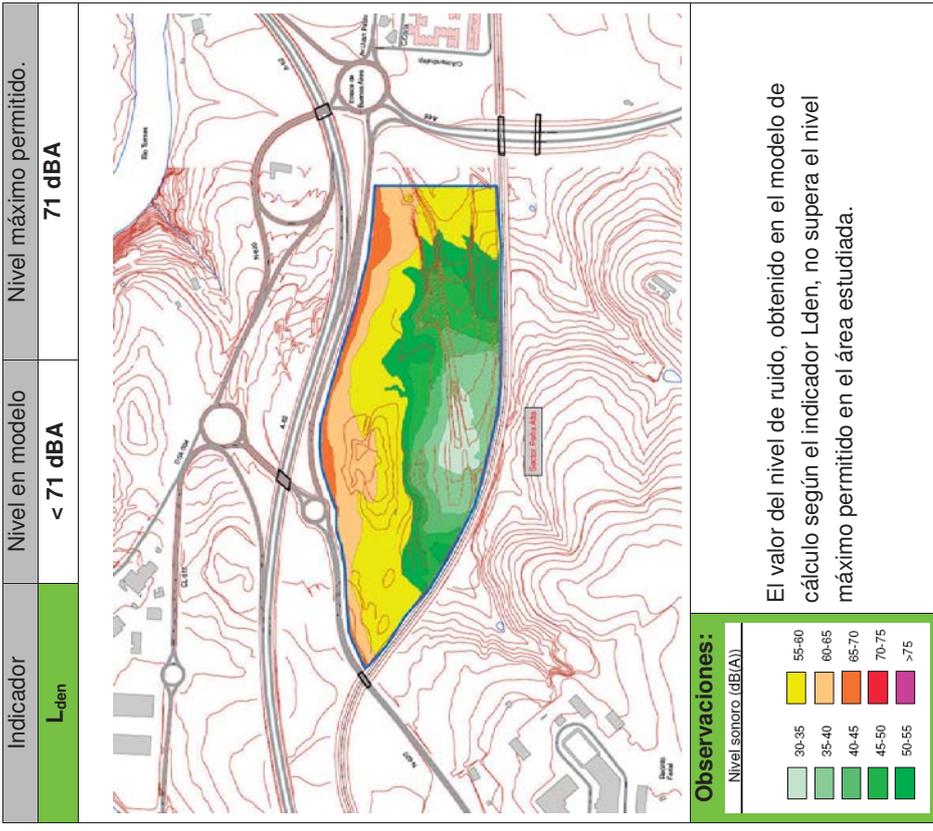
Tabla 5. Valores límite de niveles sonoros ambientales.

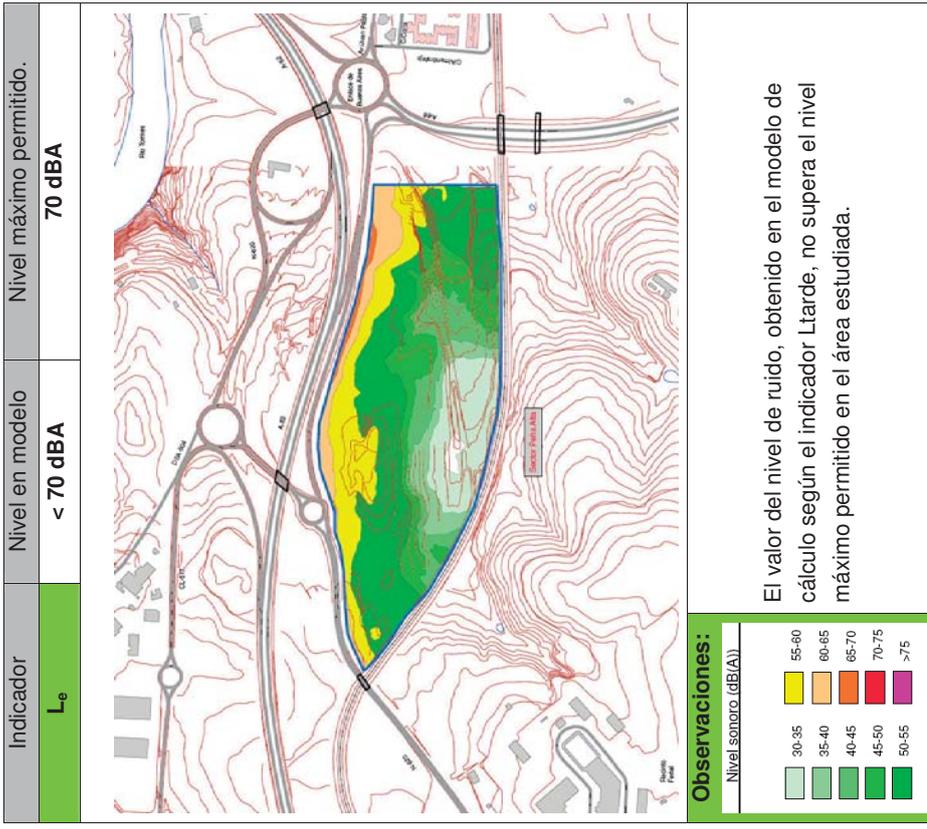
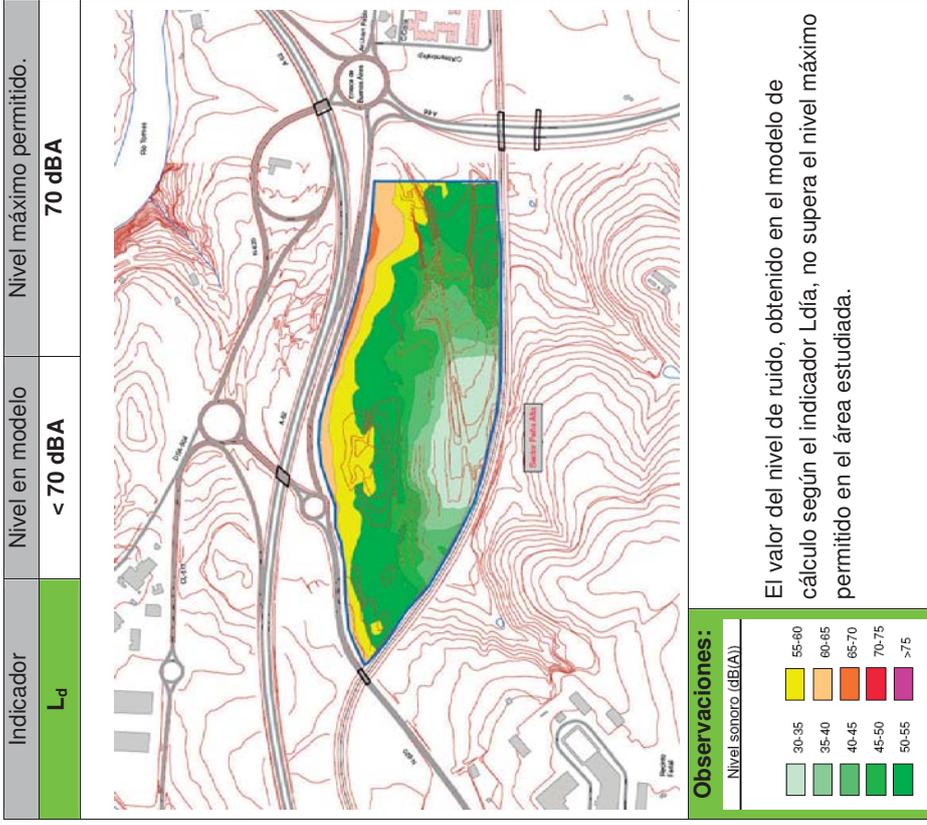
Los mapas están representados mediante isófonas, en bandas de 5 dBA de nivel sonoro. Estos niveles se han calculado mediante una malla con receptores equiespaciados cada 5 metros, de modo que cada color representa un nivel sonoro dentro de la banda de nivel correspondiente.

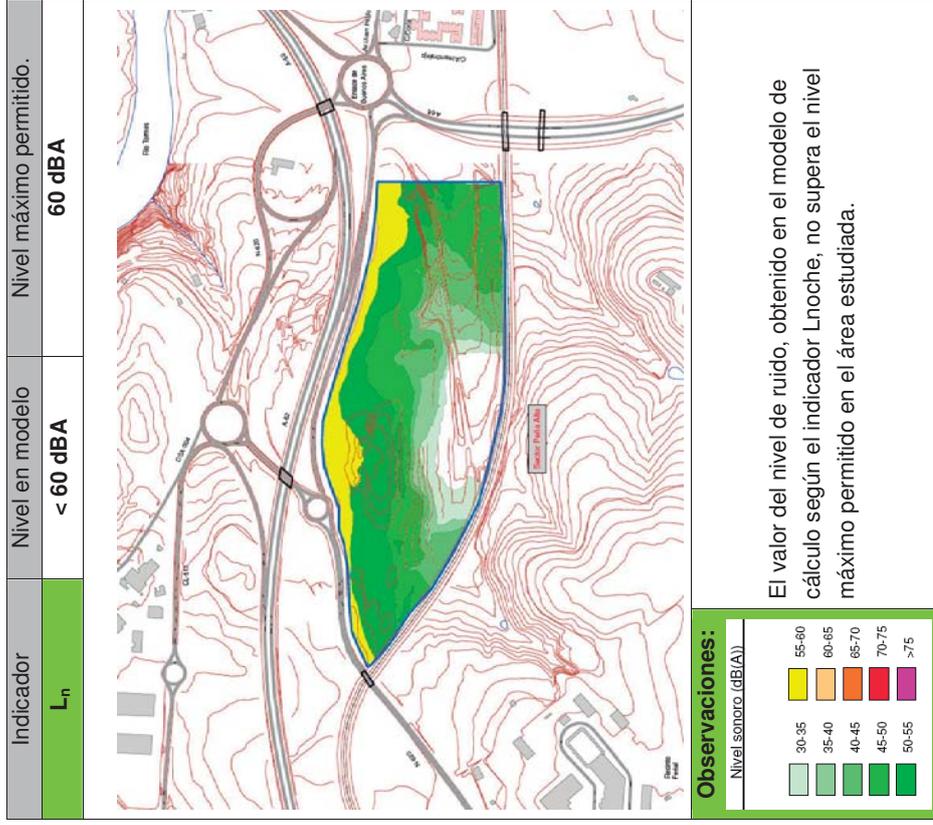
Los códigos de colores utilizados en la representación de los mapas para los indicadores Lden, Ldía, Ltarde y Lnoche son los siguientes:



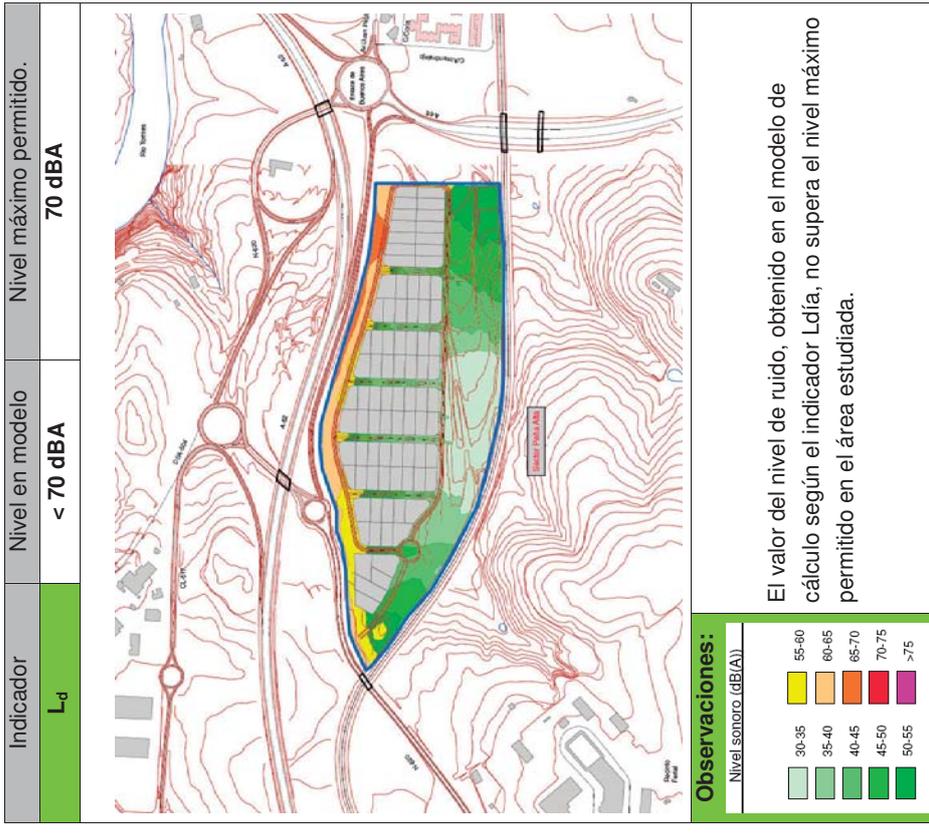
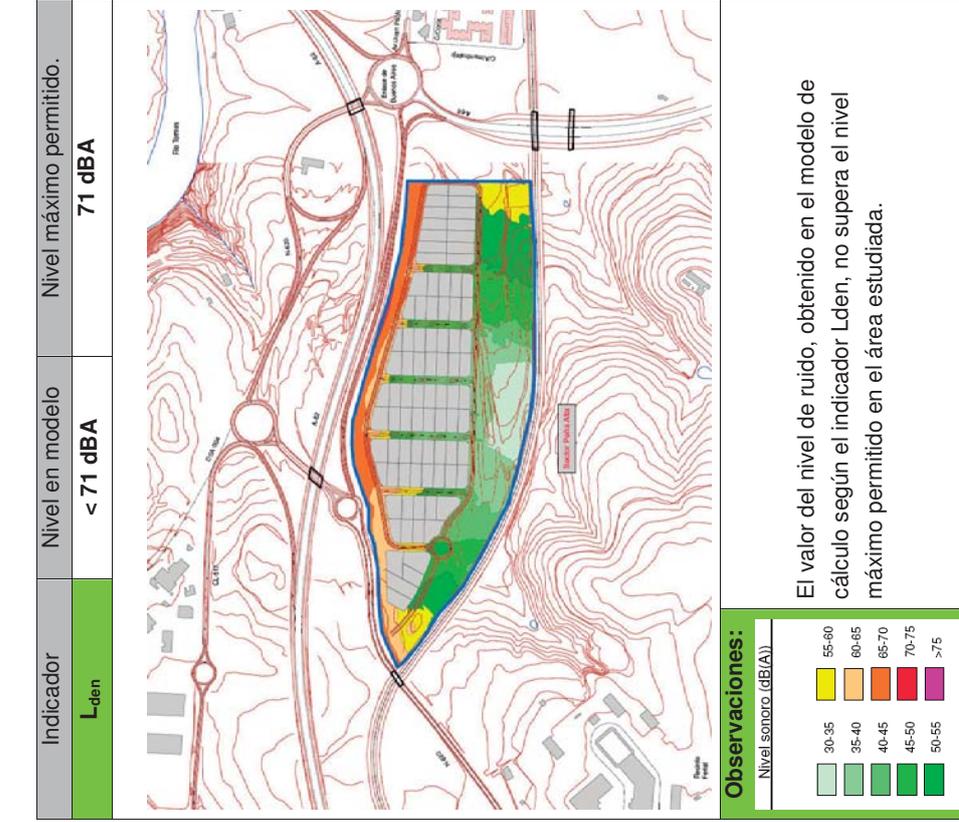
**5.1. SITUACIÓN PREOPERACIONAL**

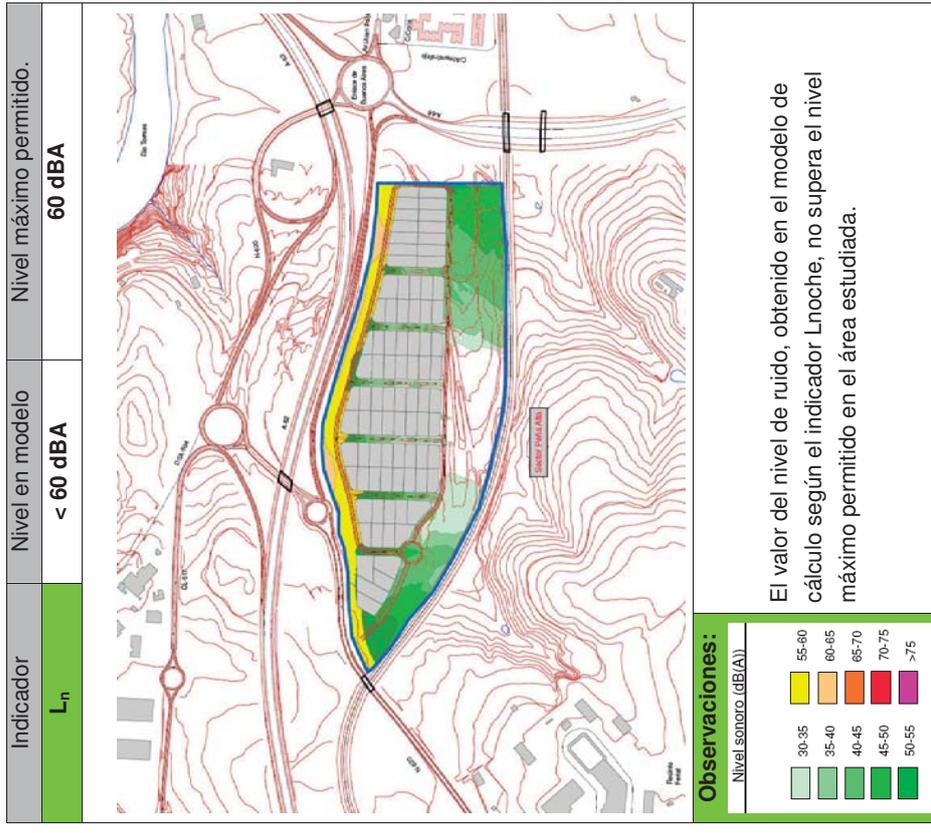
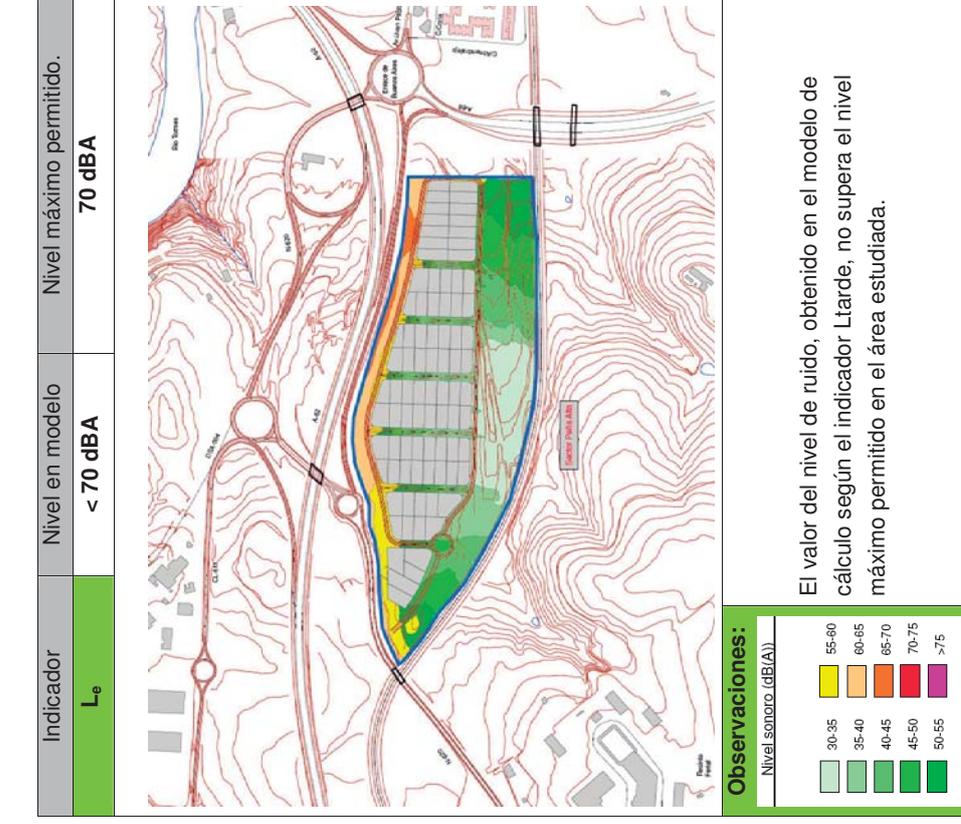






5.2. SITUACIÓN OPERACIONAL





### 5.3. CONCLUSIONES

De los resultados obtenidos se concluye que **no es necesaria la ejecución de medidas correctoras** para la protección acústica de los edificios planeados en el desarrollo urbanístico del sector "Peña Alta".

## ANEXOS:

## ANEXO 1 – PLANO DE LOCALIZACIÓN

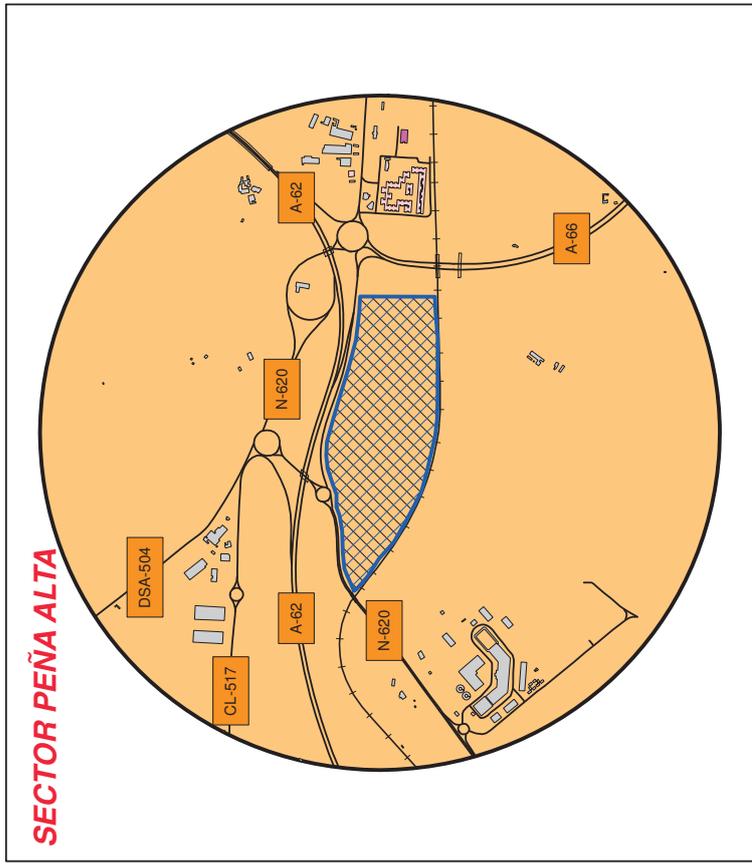
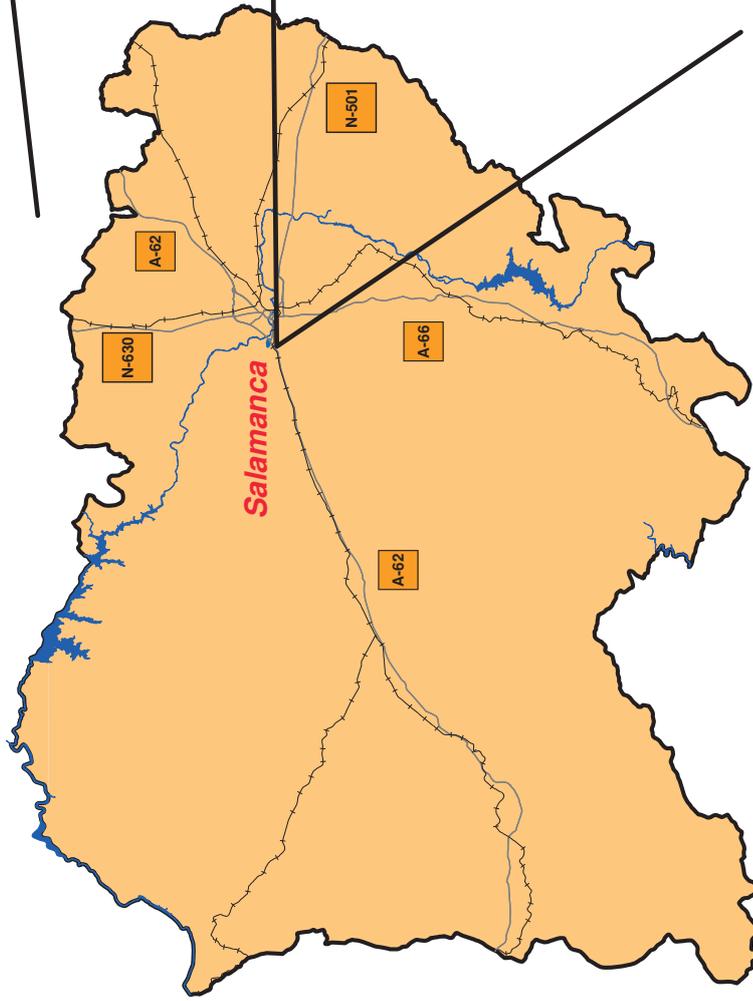
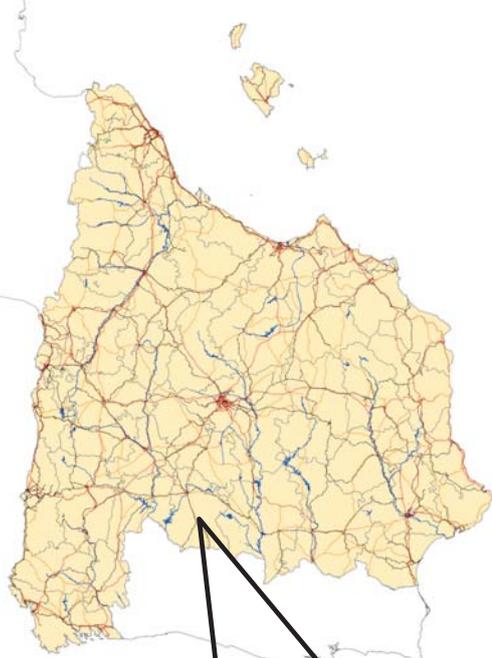
España

Salamanca

Comunidad de Castilla y León

Vía Estudio

Area\_PeñaAlta

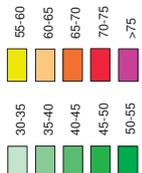


## ANEXO 2 – MAPAS DE NIVEL, SITUACIÓN PREOPERACIONAL

MAPA ACÚSTICO  
SECTOR PEÑAALTA

LEYENDA TEMÁTICA

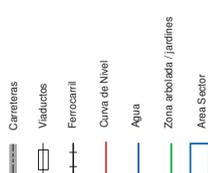
Nivel sonoro (dB(A))



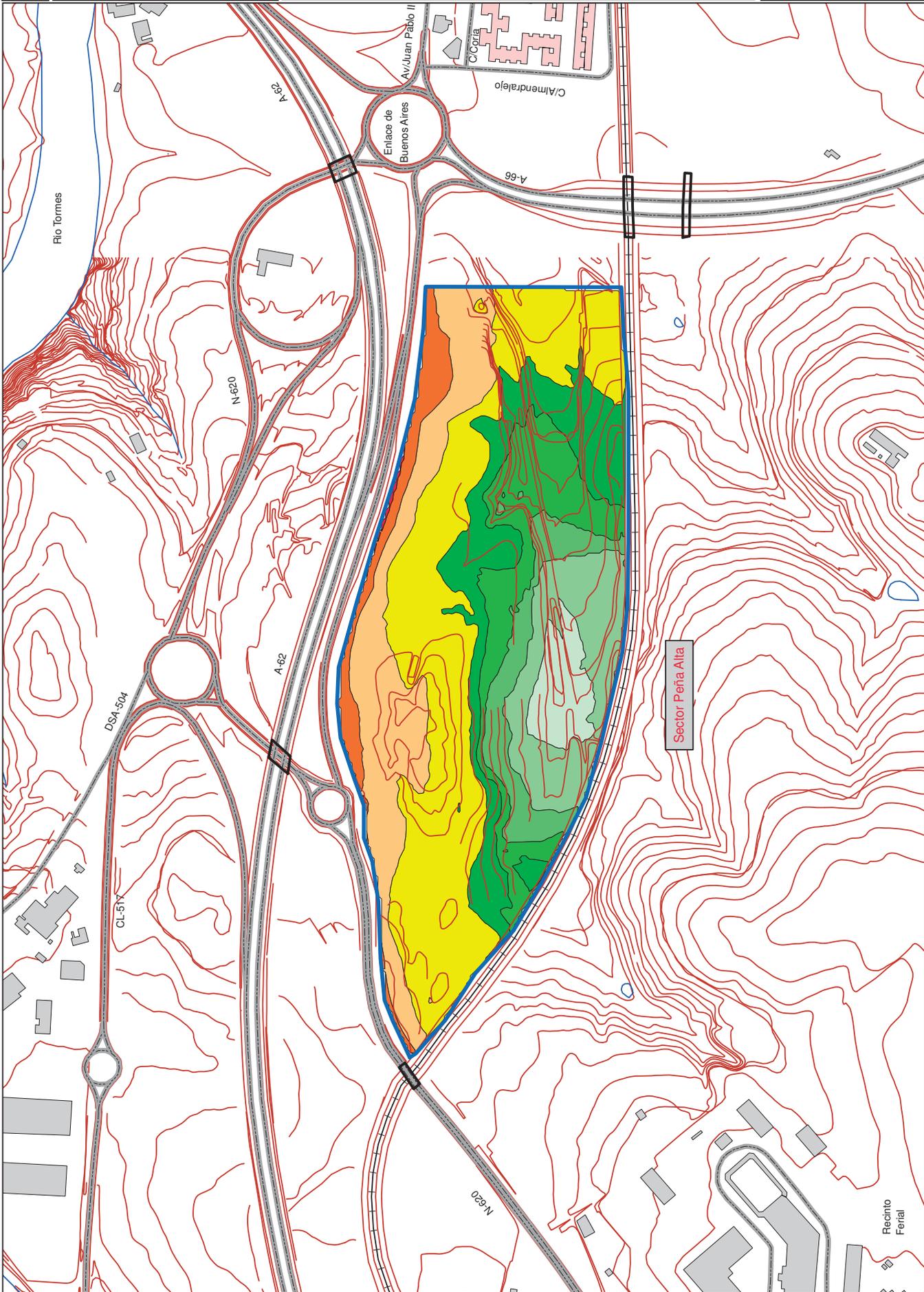
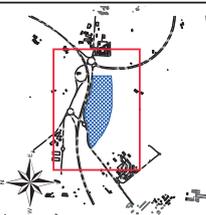
Tipos de edificio



Elementos cartográficos

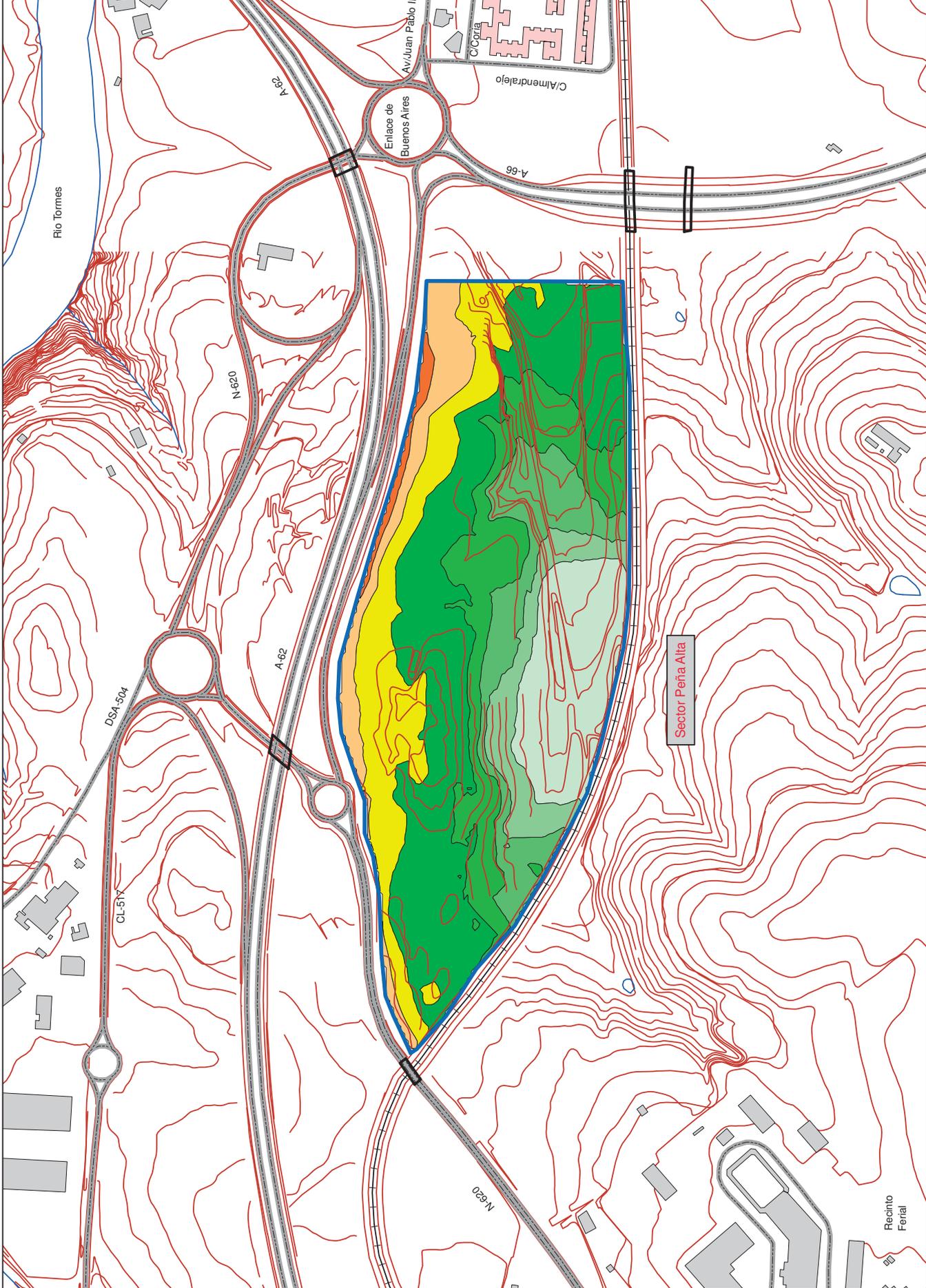


DISTRIBUCIÓN DE MINUTA



Sector Peña Alta

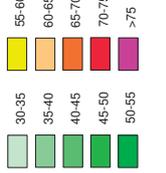
<p>PROYECTOR <b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b></p>	<p>CONSULTOR <b>castinsa</b></p>	<p>AUTOR DEL ESTUDIO <b>cecor</b></p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "PEÑA ALTA", SALAMANCA</p>	<p>FECHA JULIO 2010</p>	<p>DISCIPLINA MAPA DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN PREOPERACIONAL LDEN</p>	<p>ESCALA 0 20 40 80 120 160 200 m 1:1</p>
---	--------------------------------------	---	---	-----------------------------	---	--



**MAPA ACÚSTICO  
SECTOR PEÑA ALTA**

**LEYENDA TEMÁTICA**

Nivel sonoro (dB(A))



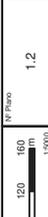
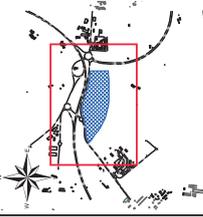
**Tipos de edificio**

- Uso residencial
- Uso sanitario o docente
- Uso industrial o comercial

**Elementos cartográficos**

- Carreteras
- Vialiticos
- Ferrocarril
- Cuota de Nivel
- Agua
- Zona arbolada / jardines
- Area Sector

**DISTRIBUCIÓN DE MINUTA**



PROYECTO: ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "PEÑA ALTA", SALAMANCA

FECHA: JULIO 2010

ESCALA: 1:2

AUTOR DEL ESTUDIO: cecor

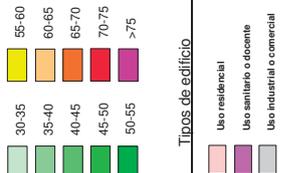
CONSULTOR: castinsa

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

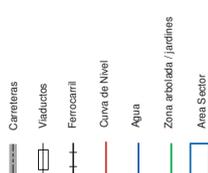
MAPA ACÚSTICO  
SECTOR PEÑAALTA

LEYENDA TEMÁTICA

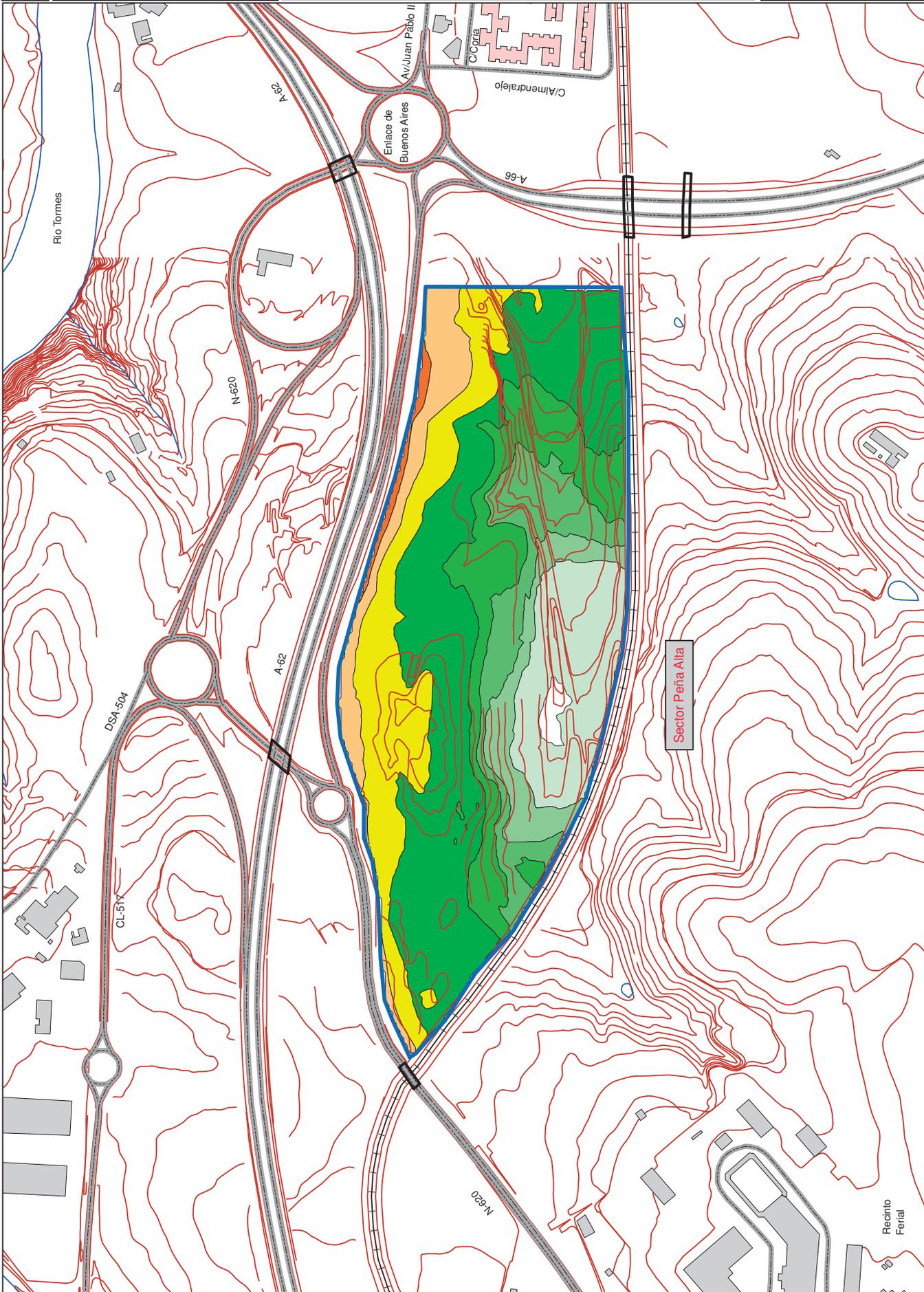
Nivel sonoro (dB(A))



Elementos cartográficos



DISTRIBUCIÓN DE MINUTA

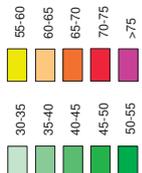


<p>PROYECTOR <b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b></p>	<p>CONSULTOR <b>castinsa</b></p>	<p>AUTOR DEL ESTUDIO <b>cecor</b></p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "PEÑA ALTA" - SALAMANCA</p>	<p>FECHA JULIO 2010</p>	<p>DISCIPLINA MAPA DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN PREOPERACIONAL LTARDE</p>	<p>ESCALA 0 20 40 80 120 160 200 m 1:3</p>
---	--------------------------------------	---	--	-----------------------------	---	--

MAPA ACÚSTICO  
SECTOR PEÑA ALTA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))



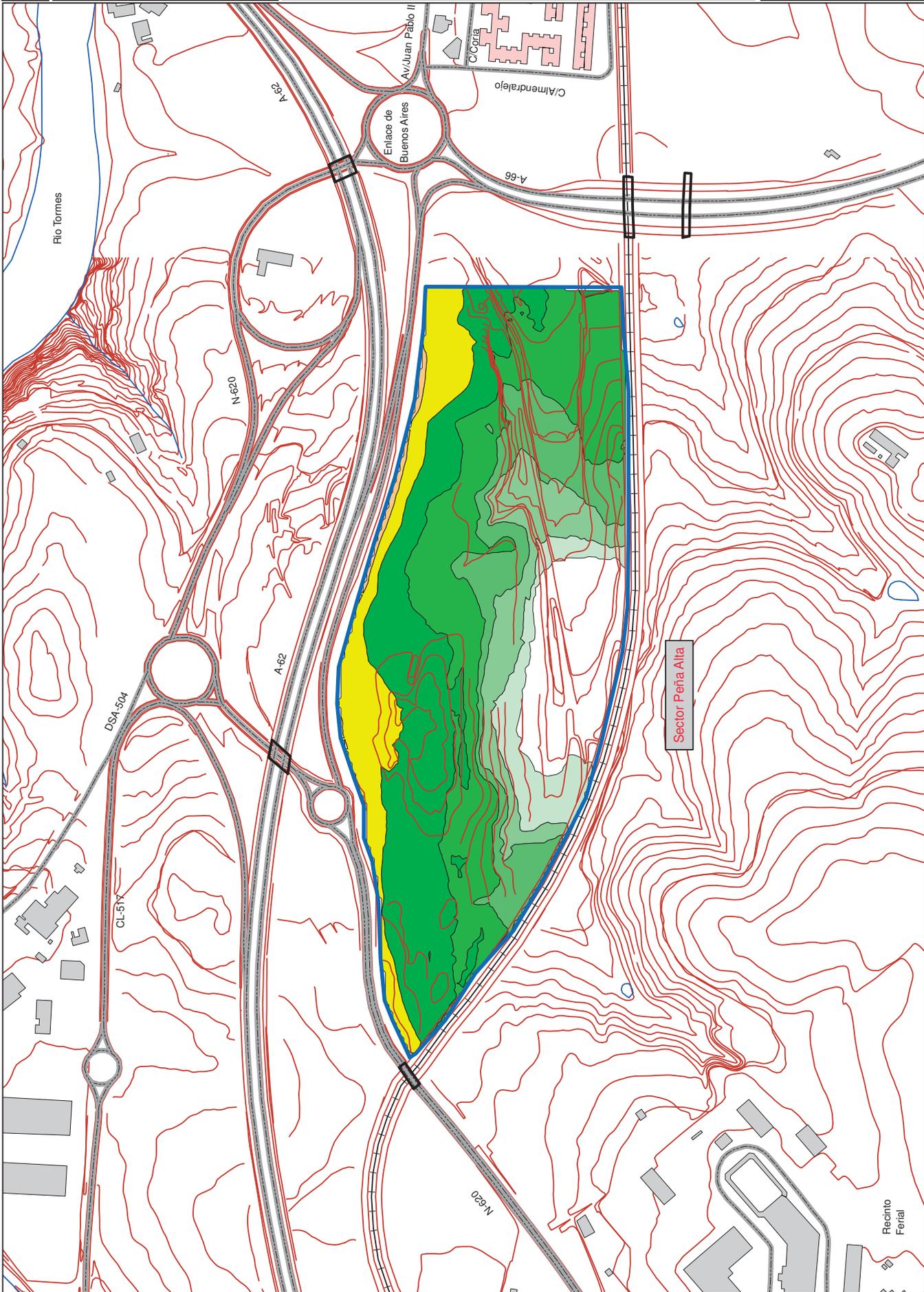
Tipos de edificio

- Uso residencial
- Uso sanitario o docente
- Uso industrial o comercial

Elementos cartográficos

- Carreteras
- Vialiticos
- Ferrocarril
- Cunra de Nivel
- Agua
- Zona arbolada / jardines
- Area Sector

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA

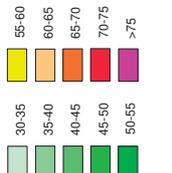


## ANEXO 3 – MAPAS DE NIVEL, SITUACIÓN OPERACIONAL

MAPA ACÚSTICO  
SECTOR PEÑA ALTA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))



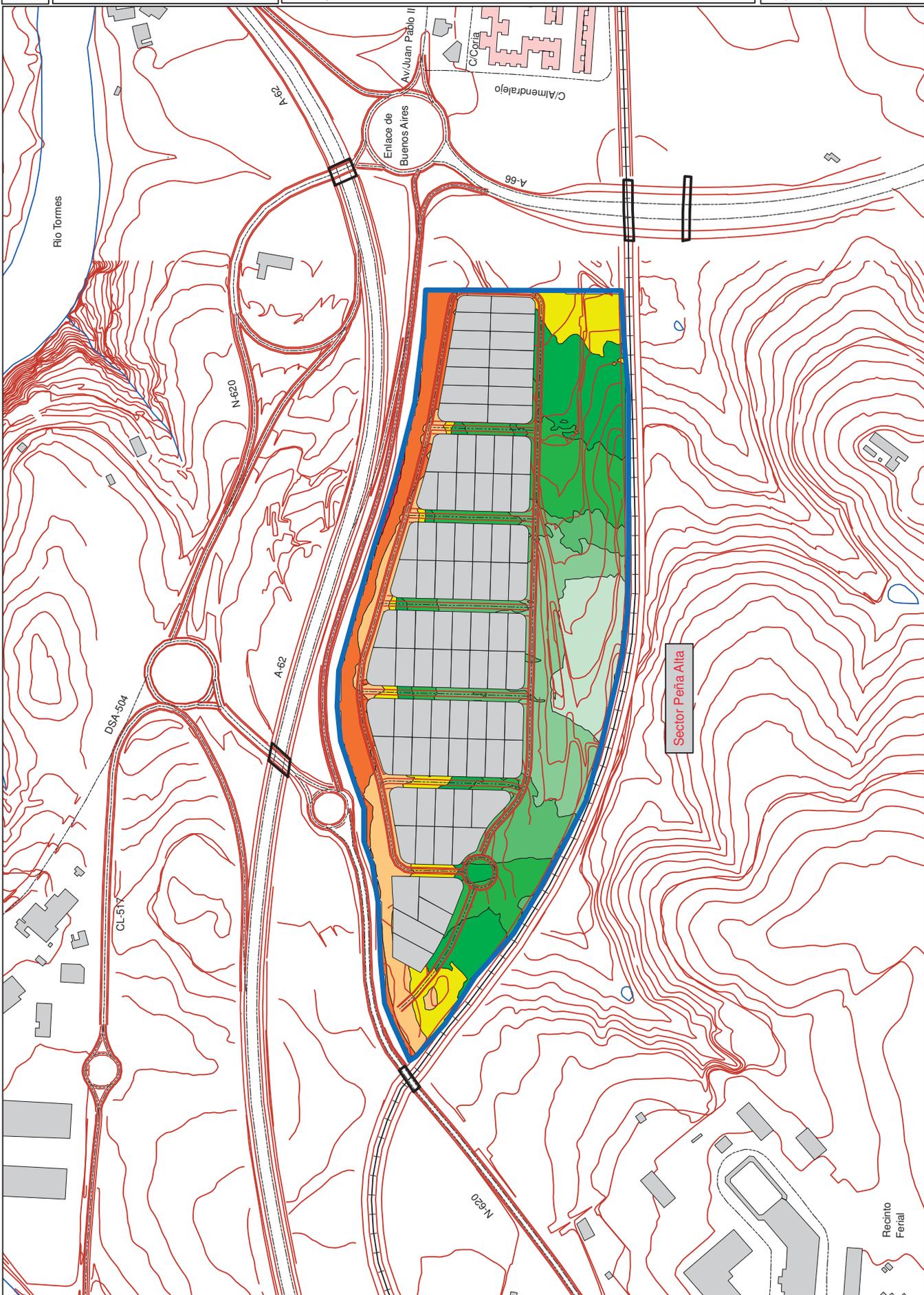
Tipos de edificio

- Uso residencial
- Uso sanitario o docente
- Uso industrial o comercial

Elementos cartográficos

- Carreteras
- Vialiticos
- Ferrocarril
- Cuota de Nivel
- Agua
- Zona arbolada / jardines
- Area Sector

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA

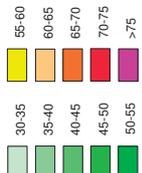


<p>PROYECTOR <b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b></p>	<p>CONSULTOR <b>castinsa</b></p>	<p>AUTOR DEL ESTUDIO <b>cecor</b></p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "PEÑA ALTA" - SALAMANCA</p>	<p>FECHA JULIO 2010</p>	<p>DISCIPLINA MAPA DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN OPERACIONAL LDEN</p>	<p>ESCALA 0 20 40 80 120 160 200 m 1:5000</p>	<p>PÁGINA 2.1</p>
---	--------------------------------------	---	--	-----------------------------	--	---	-----------------------

MAPA ACÚSTICO  
SECTOR PEÑAALTA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))



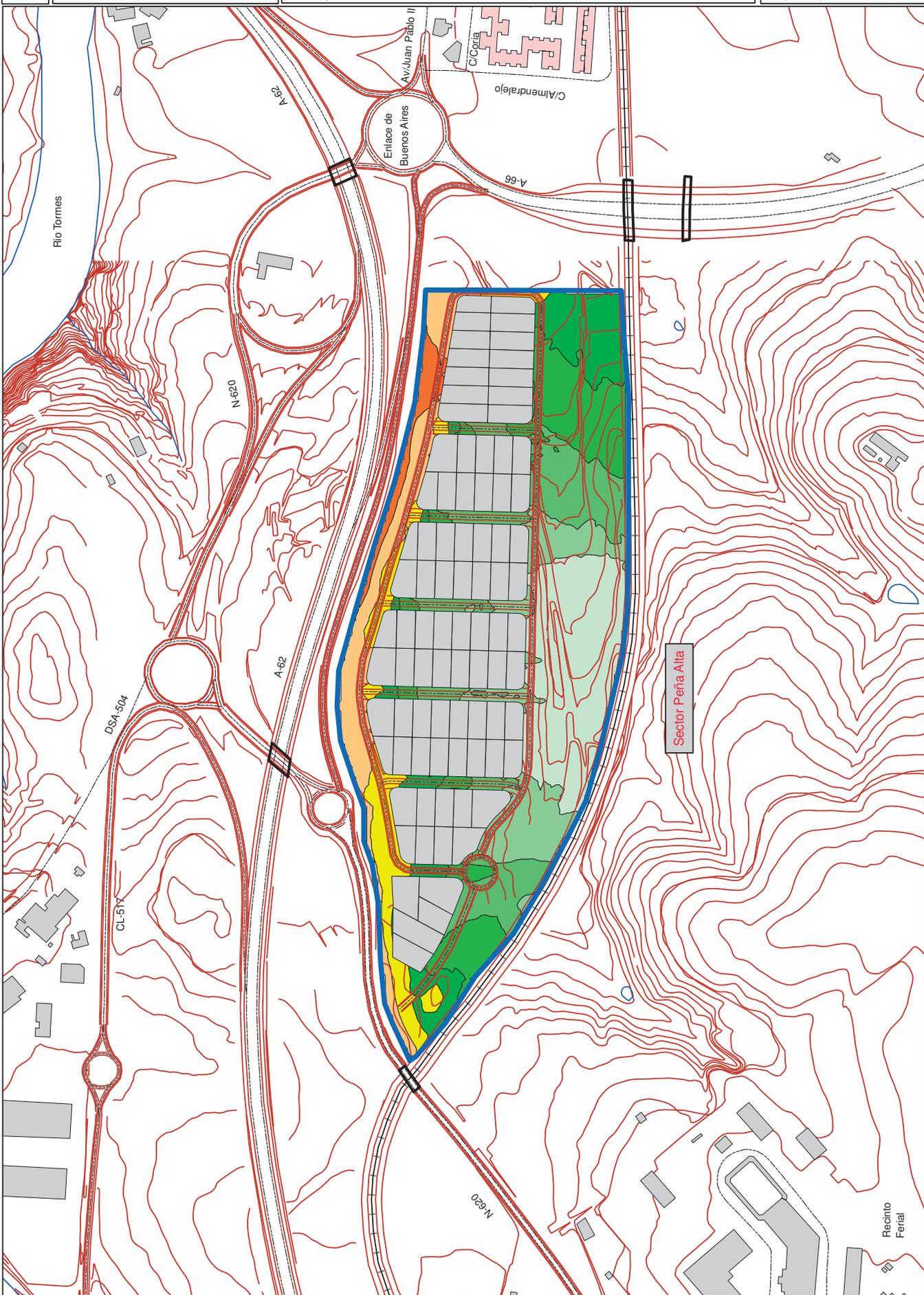
Tipos de edificio

- Uso residencial
- Uso sanitario o docente
- Uso industrial o comercial

Elementos cartográficos

- Carreteras
- Vialiticos
- Ferrocarril
- Cuota de Nivel
- Agua
- Zona arbolada / jardines
- Area Sector

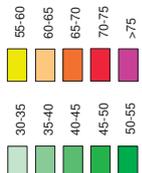
DISTRIBUCIÓN DE MINUTA



MAPA ACÚSTICO  
SECTOR PEÑAALTA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))



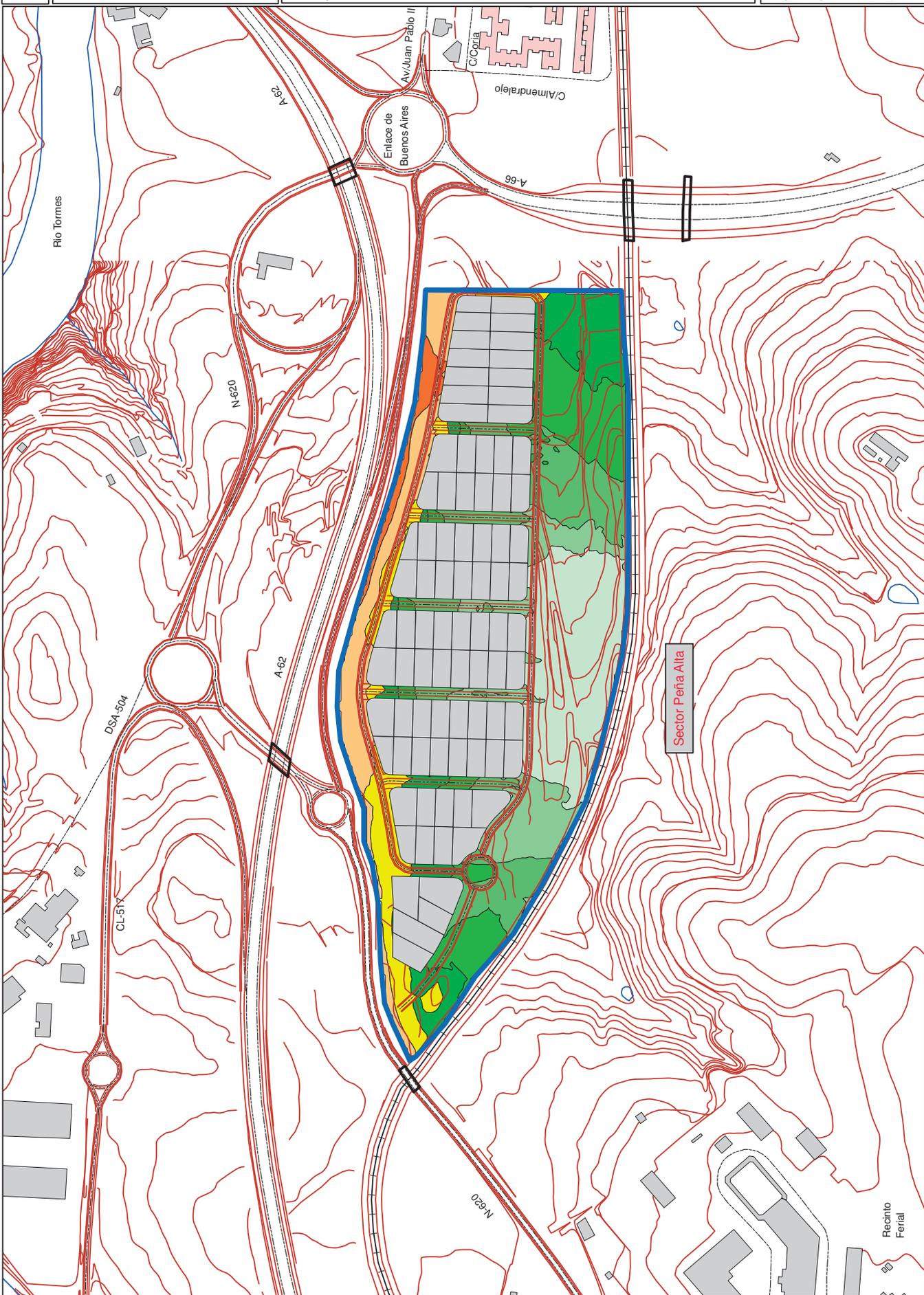
Tipos de edificio

- Uso residencial
- Uso sanitario o docente
- Uso industrial o comercial

Elementos cartográficos

- Carreteras
- Vialiticos
- Ferrocarril
- Cunra de Nivel
- Agua
- Zona arbolada / jardines
- Area Sector

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA

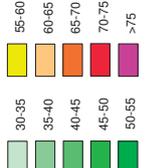


<p>PROYECTOR <b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b></p>	<p>CONSULTOR <b>castinsa</b></p>	<p>AUTOR DEL ESTUDIO <b>cecor</b></p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "PEÑA ALTA" - SALAMANCA</p>	<p>FECHA JULIO 2010</p>	<p>DISCIPLINA MAPA DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN OPERACIONAL. LITARDE</p>	<p>ESCALA 0 20 40 80 120 160 180 200 m 1:5000</p>	<p>PÁGINA 2.3</p>
---	--------------------------------------	---	--	-----------------------------	--	---	-----------------------

MAPA ACÚSTICO  
SECTOR PEÑAALTA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))



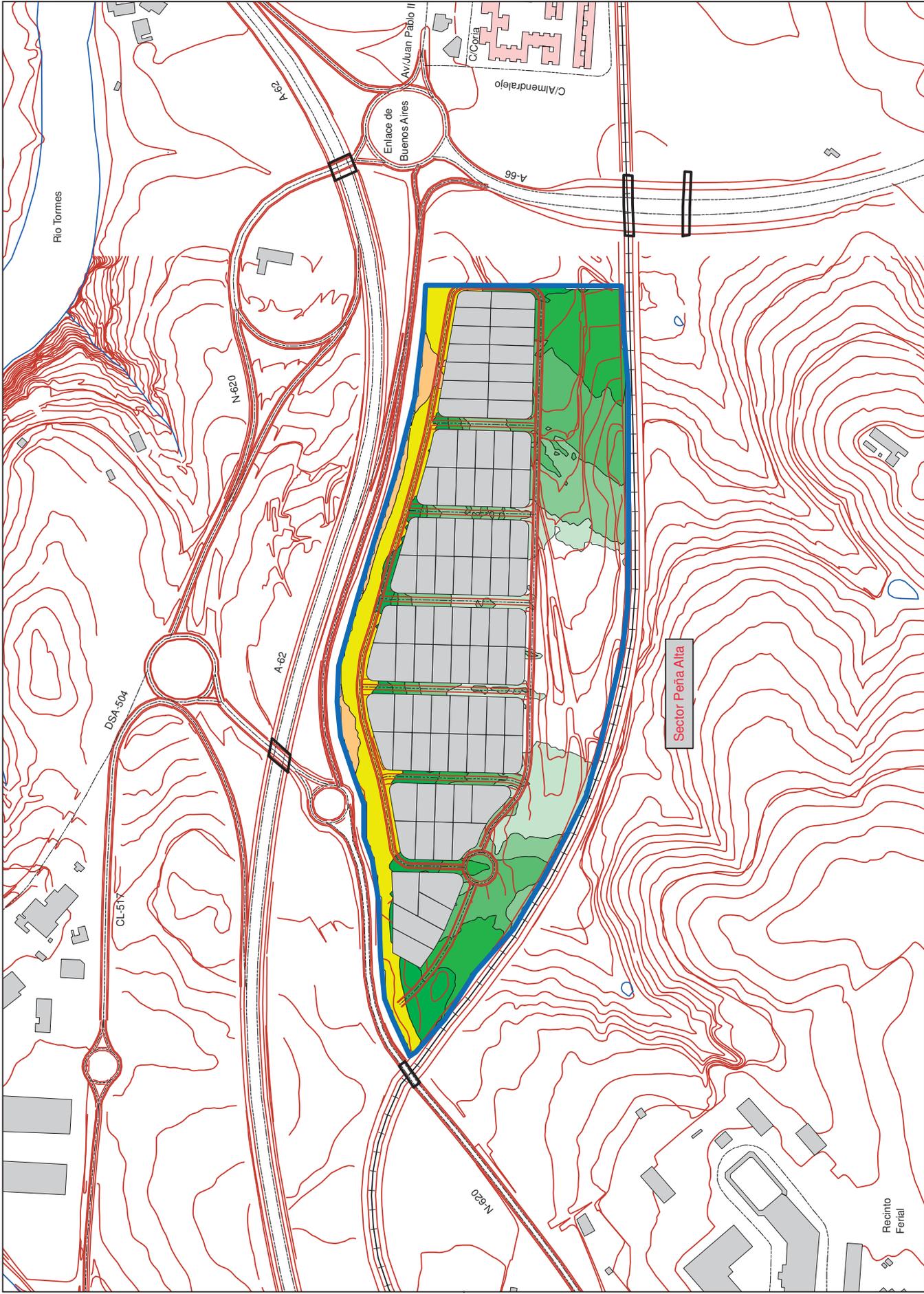
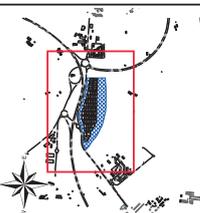
Tipos de edificio

- Uso residencial
- Uso sanitario o docente
- Uso industrial o comercial

Elementos cartográficos

- Carreteras
- Vialiticos
- Ferrocarril
- Cuneta de Nivel
- Agua
- Zona arbolada / jardines
- Area Sector

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA



<p>PROYECTOR <b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b></p>	<p>CONSULTOR <b>castinsa</b></p>	<p>AUTOR DEL ESTUDIO <b>cecor</b></p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "PEÑA ALTA" - SALAMANCA</p>	<p>FECHA JULIO 2010</p>	<p>ESCALA 0 20 40 80 120 160 200 m</p>	<p>PROYECTO Nº 2.4</p>
---	--------------------------------------	---	--	-----------------------------	--	----------------------------

D.- INFORME DE LA AGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL Y CONSUMO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN



**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Interior y Justicia  
Agencia de Protección Civil y Consumo

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
AGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SALAMANCA**  
(Patronato Municipal de Vivienda y  
Urbanismo)  
C/ Pozo Amarillo, 2  
37001-SALAMANCA

(51)

**ASUNTO: Observaciones a la documentación relativa al Plan Parcial Sector  
"Peña Alta" del PGOU de Salamanca.**

**COPIA**

En relación a la documentación remitida, relativa al Plan Parcial Sector "Peña Alta" del PGOU de Salamanca, por parte de esta Agencia de Protección Civil y Consumo, se informa que dicho municipio se encuentra dentro de la Zona de Alerta e Intervención del establecimiento CÍA. LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS, S.A., afectado por el RD 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Así mismo y conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010, conviene señalar que Salamanca capital a los efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un **riesgo medio**.

Debido a estas circunstancias, debe indicarse que dicho estudio, en lo relativo a Protección Civil debe contener un análisis de riesgos, que comprenda tanto los riesgos naturales como los tecnológicos. Entre los tecnológicos, deben incluirse como mínimo los nucleares, el transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril y los derivados del almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos. Asimismo de entre los riesgos naturales que debe contemplar dicho análisis, están el de inundaciones, incendios forestales, sismos, desprendimientos y movimientos de tierras, además de otros derivados de las condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.

El análisis anteriormente citado, debe tenerse en cuenta a la hora de asignar los diferentes usos del suelo, para evitar situaciones de riesgo para la población. Si de dicho análisis se detectasen situaciones de riesgo, deberán plantearse las modificaciones oportunas para la reducción y el control de los riesgos, y en todo caso, si los riesgos desaconsejan completamente el aprovechamiento urbanístico, no deberá permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con dichos riesgos. Una vez elaborado dicho documento, se deberá remitir un ejemplar en formato CD a esta Agencia de Protección Civil y Consumo así como a la Comisión de Urbanismo correspondiente que deberá tenerlo en cuenta a la hora de emitir su informe.

Valladolid, 6 de octubre de 2010  
El Jefe de Servicio de Protección y Asistencia Ciudadana



Edo. Carlos Marcos Sánchez

## D.- INFORME DE LA AGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL Y CONSUMO DE LA CONSEJERÍA DE INTERIOR Y JUSTICIA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Se ha realizado un análisis de los riesgos naturales y tecnológicos en el ámbito del sector "Peña Alta" del P.G.O.U. de Salamanca.

### ANÁLISIS DE RIESGOS

En primer lugar conviene apuntar que efectivamente la Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. se localiza dentro del municipio de Salamanca, junto a las instalaciones del antiguo Mercasalamanca, cuyo recinto se localiza a más de 6.000 metros del ámbito de actuación.

En segundo lugar, respecto a los **riesgos naturales potenciales**, conviene señalar los siguientes:

#### 1.- Peligros meteorológicos

El municipio de Salamanca tiene un clima mediterráneo sometido a la influencia de vientos y frentes nubosos atlánticos, inviernos fríos -secos y extremados-, y veranos calurosos. La temperatura del municipio apenas difiere de la del resto de la meseta norte en la que localiza, situándose la media en torno a 12,1°C, con unas fuertes oscilaciones térmicas llegando a alcanzar unas temperaturas medias de 4,0 °C en enero y 21,6°C en julio, así como mínimas de -6,3 °C y máximas y 36,2°C en enero y julio respectivamente. La precipitación media es escasa, con 437 mm anuales, repartidos de manera relativamente uniforme a lo largo del año, descendiendo únicamente en el período estival.

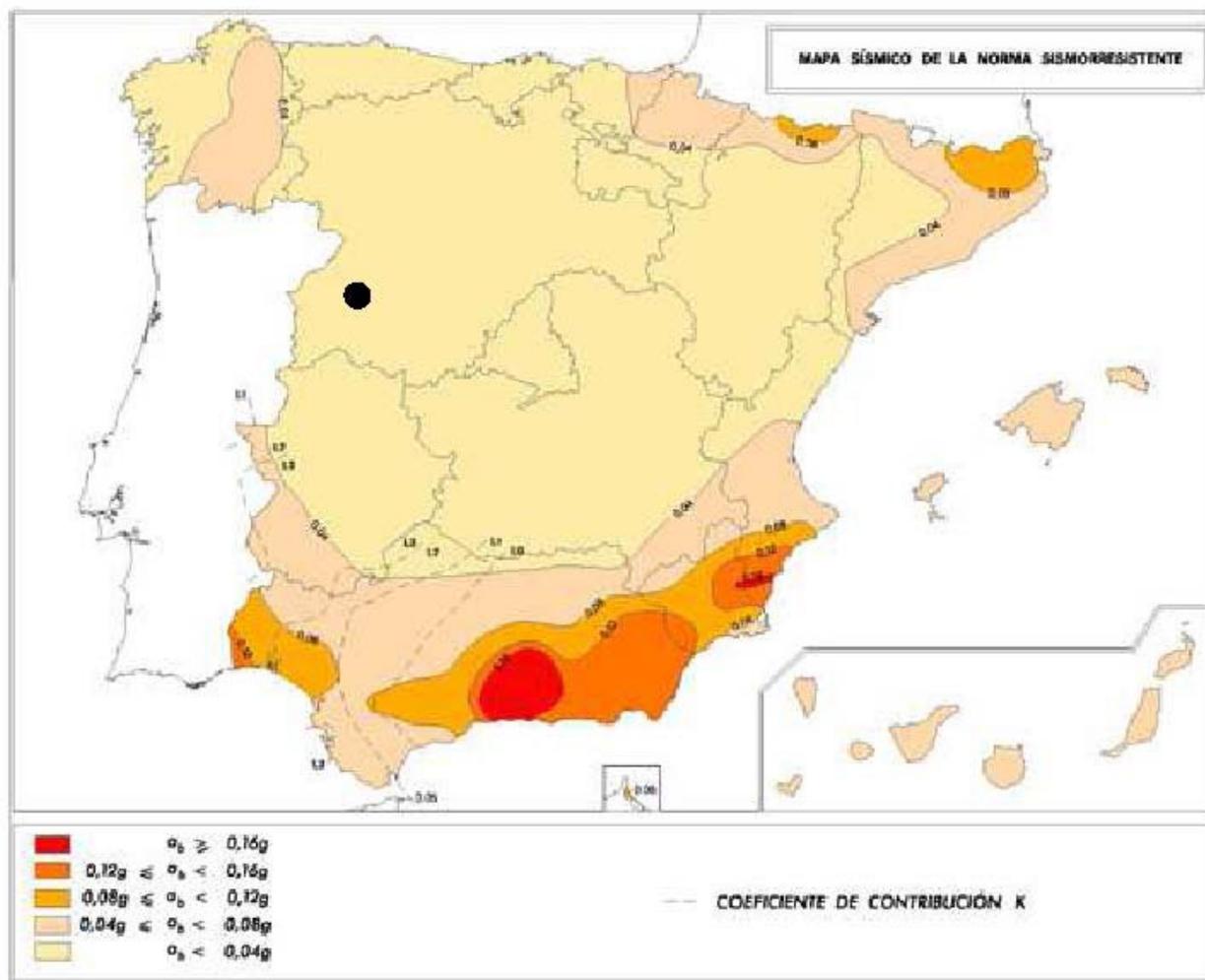
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
Tª media	4,0	5,1	8,1	10,4	13,9	18,4	21,6	21,2	18,0	12,6	7,5	4,2	12,1
Tª media máxima	8,2	10,3	13,9	16,8	20,5	25,7	29,8	29,4	25,1	18,7	12,5	8,3	19,7
Tª media mínima	0,2	0,0	2,3	4,1	7,4	11,1	13,4	13,1	11,0	6,6	2,5	0,1	6,0
Tª máxima absoluta	14,2	17,0	21,0	24,1	28,6	33,6	36,2	35,6	32,8	25,8	18,7	13,9	36,2
Tª mínima absoluta	-6,3	-5,4	-2,7	0,8	1,7	5,6	8,5	8,4	5,5	0,8	-2,9	-5,5	-6,3

El municipio no presenta potencialmente peligros meteorológicos ligado a precipitaciones al quedar sus umbrales por debajo de los apuntados a continuación: granizo (mayor de 10 días anuales), tormentas (mayor de 20 días anuales), precipitaciones máximas en 24 horas (>150 litros/m²) o heladas (mayor de 80 días anuales) que pueden dificultar o impedir la circulación vial. Análogamente el peligro meteorológico ligado a fuertes vientos también es bajo.

#### 2.- Peligros geológicos ligados a la geodinámica interna. Terremotos

Analizando el mapa de peligrosidad sísmica que se puede observar en el proyecto de la Norma Sismorresistente y que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, donde se recoge las distintas

líneas de aceleración horizontal sísmica básica, se observa que la comunidad de Castilla y León presenta un mínimo índice de riesgo sísmico. En el presente caso, el territorio municipal de Salamanca presenta unos valores de aceleración sísmica inferiores a 0,04 g, para los que la Norma anteriormente epigrafiada no estima conveniente la adopción de medidas preventivas.



Mapa sísmico de la Norma Sismorresistente.

### 3.- Peligros geológicos ligados a la geodinámica externa

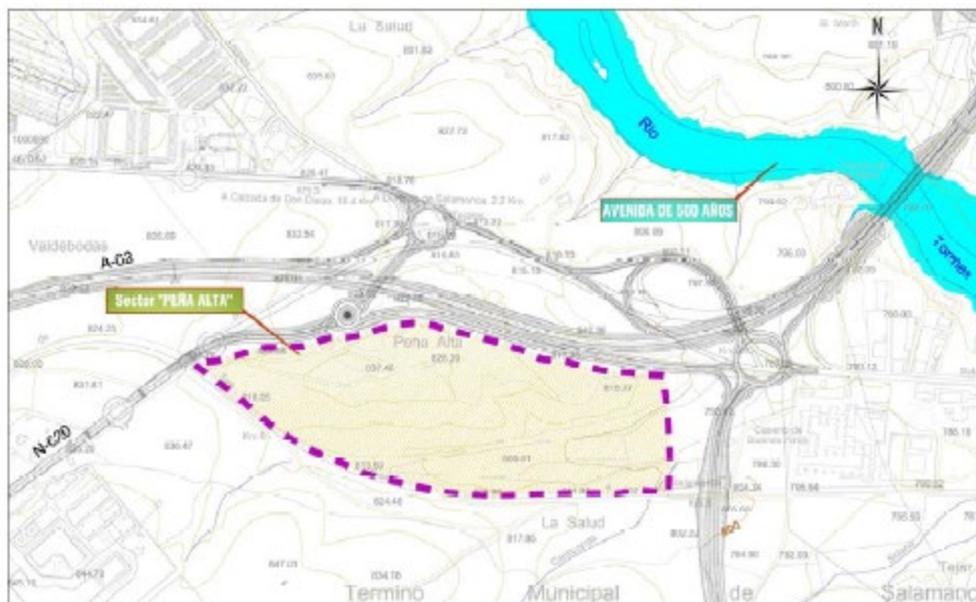
#### 3.1.- Movimiento de tierras

Del análisis conjunto realizado de los tipos de suelos presentes en el municipio, su topografía, geomorfología, pendientes y los tipos de movimiento del terreno que se pueden producir (desprendimientos, vuelcos, deslizamientos rotacionales o deslizamientos trasnacionales), no es de esperar en el ámbito de actuación un riesgo potencial por deslizamiento o desprendimientos.

### 3.2.- Inundaciones

Dada la presencia en el interior del sector del arroyo Cantimporras se ha analizado la solución más adecuada para garantizar la permeabilidad de este cauce y que al mismo tiempo evite posibles episodios de avenidas sobre el sector. Se ha optado por realizar una entubación del mismo para garantizar el desarrollo de la ordenación propuesta. El dimensionamiento de la entubación se realizará con el caudal correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Respecto al riesgo de inundaciones provocadas por el río Tormes, se aporta una imagen del proyecto LINDE, promovido por la Confederación Hidrográfica del Duero para delimitar las avenidas de 100 y 500 años del río Tormes a su paso por la ciudad de Salamanca, donde se puede observar que la avenida de 500 años (la más desfavorable) se localiza a más de 450 metros del ámbito de actuación, existiendo una diferencia en cota entre el río y el sector de más de 35 m.



### 3.3.- Peligros kársticos y asociados a arcillas expansivas

Analizando el Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León editado por el Instituto Tecnológico Geominero de España, el término municipal de Salamanca presenta una peligrosidad potencial con un rango que oscila entre bajo y nulo por hundimientos kársticos, y bajo o moderado por arcillas expansivas.

### 4.- Incendios forestales

La ausencia de masas forestales en el interior del ámbito del Plan o su entorno inmediato determinan un riesgo potencial nulo por incendios forestales.

### 5.- Erosión

Para el estudio de los niveles erosivos que actualmente registra la zona de estudio, se ha recurrido a las 12 publicaciones de los Mapas de Estados Erosivos para la Península Ibérica y los dos archipiélagos españoles,

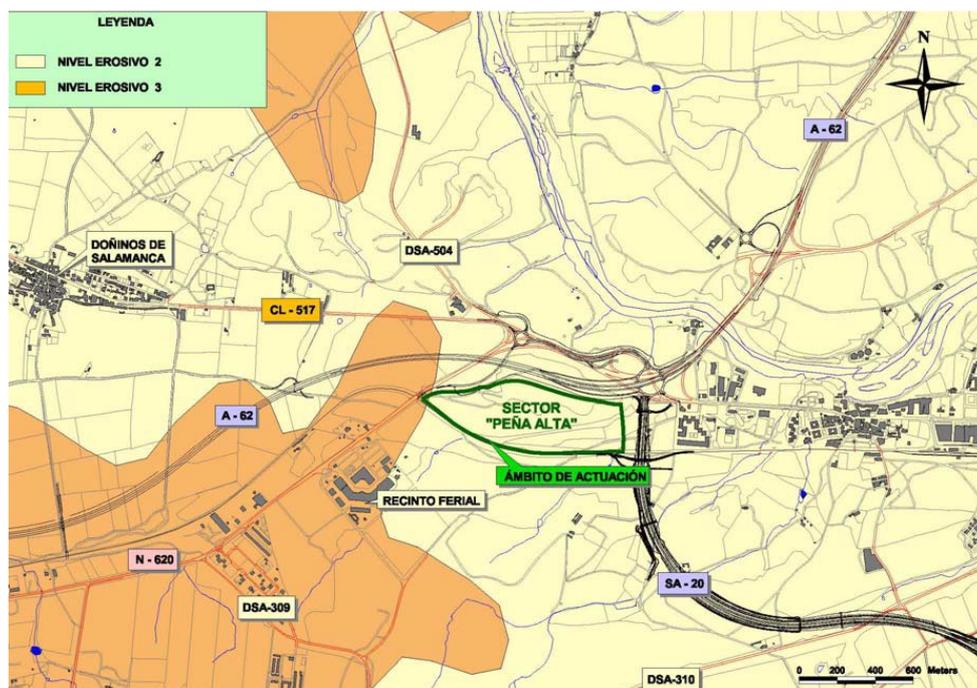
reunidos en el Resumen Nacional de los Mapas de Estados Erosivos, elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente.

Los datos aportados se reflejan en t/ha/año de pérdidas medias y en t/año de pérdidas totales, aplicándose una equivalencia en mm de espesor o profundidad, para el supuesto de una densidad aparente de suelo de 1,3 t/m<sup>3</sup>.

Se considerará como pérdida de suelo a la remoción de éste, sin que ello suponga su total eliminación de la cuenca o su sedimentación en el mar, ya que gran parte de este suelo removido queda retenido en lindes, depresiones, pies de ladera, cauces, etc. Se han establecido siete niveles de erosión, clasificados con los siguientes grados de importancia:

NIVELES	LIMITES (t/ha/año)	GRADO
1	0-5	Muy bajo
2	5-12	Bajo
3	12-25	Moderado
4	25-50	Medio
5	50-100	Alto
6	100-200	Muy alto
7	>200	Extremo

Se incluye a continuación la fracción del mapa de erosión correspondiente a la zona analizada, donde queda patente la extensión y localización de los distintos niveles de erosión presentes en el ámbito de estudio y sus alrededores. Los terrenos del sector sobre el que se plantea desarrollar la actuación se encuentran escasamente amenazados, presentando un nivel 2 con unas pérdidas cifradas entre los límites 5-12 t/ha/año, lo que supone un grado BAJO de erosión.



*Plano representativo de los niveles erosivos registrados en el ámbito de actuación y en sus alrededores.  
 Escala aproximada: 1:30.000. Fuente: elaboración propia.*

Por último, en cuanto a los **potenciales riesgos tecnológicos** conviene apuntar que el ámbito donde se promueve el presente desarrollo se localiza alejado de centrales nucleares. Respecto al transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril y por carreteras, el sector delimita con la línea de ferrocarril

Salamanca a Fuentes de Oñoro, con las autovías A-62 y SA-20, y con la carretera N-620. La zonificación de este sector se ha realizado conforme a la legislación sectorial de ferrocarriles y de carreteras, por lo que se han tenido en cuenta las distintas protecciones establecidas en esta legislación.

Tras el análisis de todas estas situaciones de riesgos no se ha estimado necesario proceder a modificar la zonificación o diferentes usos del suelo programados en el Plan Parcial del sector industrial.

E.- INFORMES DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN



**Junta de  
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Salamanca, 23 de septiembre 2010

S.T. DE MEDIO AMBIENTE

14494

N/ Ref<sup>a</sup>: RRB

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA  
SERVICIO T. MEDIO AMBIENTE

Salida Nº 20100910009752  
24/09/2010 08:29:28

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA  
Y URBANISMO  
Pozo Amarillo, 2-4  
37001 - SALAMANCA

**ASUNTO: Informe sectorial en relación con el Plan Parcial del Sector "PEÑA ALTA" del  
PGOU de SALAMANCA**

En contestación a su petición de informe sectorial, en relación con lo especificado en los artículos 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el 52. bis de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, desarrollados en los art. 153 y 157 del nuevo texto refundido del Reglamento de Urbanismo; y en relación con Plan Parcial presentado, este Servicio le informa lo siguiente:

- En aquellos casos, en los que la **aprobación de un instrumento urbanístico lleva asociado un tramite ambiental**, de los establecidos en el art. 52 bis de la Ley 4/2008, de Mediadas sobre Urbanismo y Suelo y el 157 del Reglamento de Urbanismo (en este caso concreto se encuentra en uno de los supuestos del art. 52 bis. punto 2 de la Ley o de 157.3 de Reglamento de Urbanismo), desde las competencias sectoriales, de la Consejería de Medio Ambiente, **dicho trámite sustituye el informe sectorial, a afectos de los establecido en del art. 52.4 de la ley de urbanismo o 153 del Reglamento de Urbanismo.**
- En el caso concreto del **Plan Parcial del Sector de "Peña Alta"**, este Servicio ya tiene iniciado un expediente de **EVALUCION DE IMPACTO AMBIENTAL, (EIA-SA-10-02)**, por tratarse de un Plan parcial de un sector industrial y por lo tanto estar incluido en la legislación ambiental obliga a que se someta al tramite de Evaluación de Impacto ambiental (Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental, apartado 3.4.c) "*Instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de proyectos de infraestructuras de polígonos industriales*"), tramite regulado en el actual *R.D.Logv. 1/2008, de 11 de enero por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto*



# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

COPIA

*Ambiental.* Por todo ello en el caso concreto del Plan Parcial de Peña Alta será finalmente la Declaración de Impacto Ambiental, en la que se establecerá la viabilidad ambiental de dicho Plan y en caso de ser viable el condicionado ambiental que debe cumplir para su aprobación definitiva.

- Asimismo se le comunica que, dicho expediente, se encuentra a la espera de que nos envíe el Ayuntamiento el Estudio de Impacto Ambiental, que ya ha salido a información pública en el BOCYL del 16/09/2010 para que el Servicio pueda informar en el fase 2º del procedimiento de E.I.A. Bastará con que se nos envíe una copia de dicho estudio en CD.

Lo que se comunica para los efectos oportunos.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL



Fdo. Javier GALÁN SERRANO.

INFORME FAVORABLE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE SALAMANCA



**Junta de Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

1

**NOTA INTERIOR**

**COPIA**

DE: JEFE DE LA SECCIÓN DE ORDENACION Y MEJORA I

Fecha: 1 de diciembre de 2010

A: JEFA DE LA UNIDAD DE ORDENACIÓN Y MEJORA

JEFE DE SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE

**ASUNTO:** Informe sobre Estudio de Impacto Ambiental del Expte. EIA-SA-10-02 relativo al Plan Parcial del Sector "Peña Alta", promovido por Junta de propietarios. T.M. Salamanca.

En relación con la nota interior recibida con fecha 05/10/2010 recibida del Jefe de Servicio Territorial en el que solicita informe relativo al Estudio de Impacto Ambiental del expediente EIA-SA-10-02. Plan Parcial del Sector "Peña Alta", promovido por la Junta de propietarios. T.M. Salamanca, y de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del 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 de proyectos.

- En cuanto a las competencias de la Sección de Ordenación y Mejora I, una vez examinada la documentación presentada y la obrante en este Servicio Territorial se informa favorablemente el Estudio de Impacto Ambiental del expediente EIA-SA-10-02. Plan Parcial del Sector "Peña Alta".

  
Edo.: César Prieto Gil

  
3/12/10

Recibí.....Fecha.....Firma.....



**INFORME DE LA SECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS SOBRE EXPEDIENTE EIA-SA-10-02 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA ALTA T.M. DE SALAMANCA PROMOVIDO POR JUNTA DE PROPIETARIOS**

**ANTECEDENTES Y HECHOS**

TÍTULO	PROMOTOR
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA ALTA T.M. DE SALAMANCA	Junta de Propietarios
TIPO DE DOCUMENTO	ESPACIOS RED NATURA 2000 AFECTADOS
Estudio de Impacto Ambiental	
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO	ESPACIOS NATURALES AFECTADOS
Evaluación de Impacto Ambiental	
FASE DEL PROCEDIMIENTO	OTROS ESPACIOS DE INTERÉS
Informe del EIA	

Con fecha 5 de octubre de 2010 el Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente solicita informe del ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA ALTA T.M. DE SALAMANCA PROMOVIDO POR JUNTA DE PROPIETARIOS.

Con fecha 10 de febrero de 2010 esta Sección emitió informe acerca del Documento Inicial y la amplitud y nivel de detalle del futuro ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA ALTA T.M. DE SALAMANCA PROMOVIDO POR JUNTA DE PROPIETARIOS.

**OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES**

1. Los terrenos sobre los que se programa desarrollar el sector industrial tienen una superficie de 36,62 has. Según establece la Revisión-adaptación del Plan General tiene adscritos unos Sistemas generales exteriores con una superficie de 9,39 has.
2. Se han establecido dos áreas: zona industrial almacén-escaparate y zona industrial.
3. La zona libre publica ocupada por: espacios libres, equipamientos, red viaria y servicios urbanos es de 8.171 m<sup>2</sup>

<b>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "PEÑA ALTA"</b>		
<b>DATOS INFORMATIVOS</b>	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo Urbanizable Delimitado
	<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>	36,62 ha
	<b>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR</b>	28,11 ha
	<b>INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN</b>	Plan Parcial
	<b>INSTRUMENTO DE GESTIÓN</b>	Proyecto de Actuación



## Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

COPIA

### DOCUMENTACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997, por la que se adapta al progreso científico y técnico la Directiva 92/43/CEE.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microreserva de Flora.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental en Castilla y León.
- 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 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- Real Decreto 1131/1998, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas aéreas de alta tensión.

### FIGURAS DE PROTECCION AMBIENTAL EXISTENTES EN LA ZONA DE ACTUACION

Consultada la información existente en la Sección de Espacios Naturales y Especies Protegidas, se comprueba que el término municipal donde se ubica el proyecto:

1. El área de actuación se encuentra fuera de la "RED NATURA 2000", establecida por la Directiva 92/43/CEE.
2. La parcela afectada no se incluye en la Red de Espacios Naturales creada por la ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
3. No se encuentra dentro del Área de Importancia para la Cigüeña Negra, establecida por el Decreto 83/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la comunidad de Castilla y León.
4. No tiene coincidencia con Zonas Húmedas Catalogadas incluidas en el Decreto 194/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Catálogo de Zonas Húmedas y se establece su régimen de protección y Decreto 125/2001, de 19 de abril, por el que se modifica el Decreto 194/1994, de 25 de agosto, y se aprueba la ampliación del Catálogo de Zonas Húmedas de Interés Especial.
5. No existen árboles incluidos en el Decreto 63/2003, de 22 de mayo, por el que se regula el Catálogo de Especímenes Vegetales de singular relevancia de Castilla y León y se establece su régimen de protección.
6. En las inmediaciones del Regato Cantimporras se encuentra presente el habitat 5330 Matorrales termomediterráneos y preestepicos incluido en el anexo I de la Directiva Habitat 92/43/CEE.

En relación con el cumplimiento de lo previsto en el artículo 4, punto 3, del Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microreserva de Flora, se hace constar que, consultada la



## Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

COPIA

información disponible en la Consejería, en el ámbito de aplicación del proyecto no se presenta ninguna especie protegida por dicha norma.

### INFORME Y VALORACION DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El documento recoge el estudio de alternativas del proyecto decantándose por la alternativa 2, incluye el inventario ambiental, la identificación y caracterización de impactos, establece unas medidas correctoras y protectoras, define un programa de vigilancia ambiental y presenta un documento de síntesis.

Específicamente ha contemplado un apartado al análisis de la posible presencia de galapagos en la superficie del sector, realizando un muestreo que ha dado resultados negativos.

Además de las medidas contempladas en el plan parcial y en el Estudio de Impacto Ambiental se incorporaran las siguientes a la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental:

- Dada la presencia de avifauna en la zona, igualmente se incluirán las actuaciones necesarias para conseguir el aislamiento de los elementos aéreos de conexión con el suministro eléctrico hasta llegar a la red de baja tensión que se prevé realizar mediante acometida subterránea, aplicando las determinaciones contempladas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas aéreas de alta tensión.



JEFE DE LA SECCION DE ESPACIOS  
NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS

Fdo. Teresa Tarazona Lafarga

EL TECNICO DE LA SECCION DE  
ESPACIOS NATURALES Y E.P.

Fdo: Rafael Marina García



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## C. OTRAS DISPOSICIONES

### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

#### Servicio Territorial de Salamanca

*RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2011, de la Delegación Territorial de Salamanca, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto «Plan Parcial del sector Peña Alta, en el término municipal de Salamanca», promovido por la Junta de Propietarios. EIA-SA-10-02.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace pública para general conocimiento, la Declaración de Impacto Ambiental, sobre el proyecto «Plan Parcial del sector PEÑA ALTA, en el término municipal de SALAMANCA», promovido por la Junta de Propietarios.

Salamanca, 22 de febrero de 2011.

*El Delegado Territorial,*  
Fdo.: AGUSTÍN S. DE VEGA

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA ALTA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SALAMANCA. PROMOVIDO POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS. EIA-SA-10-02.

La Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, somete en el apartado 3.4 c) del Anexo IV a Evaluación de Impacto Ambiental los Instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de proyectos de infraestructura de Polígonos Industriales.

Conforme al artículo 46 de la citada Ley 11/2003 el titular de la Delegación Territorial es el competente para dictar la declaración de impacto ambiental cuando ésta se refiera a las actividades definidas en el Anejo IV de la presente Ley.

El sector de «Peña Alta» se delimita en la Revisión del PGOU de Salamanca 2007 y se modifica en la Modificación del PGOU n.º 1 denominada «Puerto Seco», aprobada en el 2009, alterando sus límites e incrementando ligeramente su superficie. Este sector está situado al oeste del término municipal de Salamanca, quedando emplazado el sector entre la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro y las carreteras N-620 y autovías A-62 y A-66.

El sector dispone de una superficie bruta de 373.495 m<sup>2</sup>, de la cual corresponde a sistemas generales exteriores del PGOU de Salamanca, 92.395 m<sup>2</sup>, quedando una superficie neta de 281.100 m<sup>2</sup>.

El uso predominante del sector será industrial. La superficie del sector con aprovechamiento lucrativo queda en, 120.673 m<sup>2</sup>, la superficie para espacios libres será de 34.386 m<sup>2</sup>, para equipamientos públicos, 47.130 m<sup>2</sup> y para las redes viarias de ferrocarril y servicios urbanos, 78.911 m<sup>2</sup>.

*Red viaria.*— Se accede al sector a través de la carretera Nacional N-620, mediante una futura glorieta, situada en su extremo noroeste. Asimismo dentro del sector está prevista la realización de la plataforma intermodal del futuro Puerto Seco de Salamanca, cuya conexión a la red ferroviaria se proyecta en el P.K .9+050 de la línea Salamanca-Fuentes de Oñoro.

*Red de abastecimiento y distribución.*— La solución para resolver el abastecimiento está vinculada a la ejecución de un Sistema General de Abastecimiento que suministre agua potable a todos los sectores proyectados en el PGOU en torno al Recinto Ferial. Hasta que esto se ejecute se propone una solución provisional que también permitiría el abastecimiento de los sectores Las Malotas y Las Lancha. Dicha solución consiste en una conexión al colector municipal de Salamanca que llega al sector de Buenos Aires donde habrá que realizar un depósito regulador de bombeo de 200 m<sup>3</sup>, (dado que los tres sectores a abastecer están mucho más altos), hasta un depósito regulado común de 4.000 m<sup>3</sup> situado en el sector de Las Malotas, por ser el más alto, que abastecería a las Malotas, Peña Alta y Las Lanchas. Todo ello reflejado en el Plano PO-2.2.

*Red de saneamiento.*— La red es de tipo separativo. Las aguas residuales se conducirán al alcantarillado municipal, ubicado en el sector de Buenos Aires, mediante un nuevo colector específico para los tres sectores antes mencionados, siendo posteriormente tratadas en la EDAR de Salamanca. Igualmente, la red de aguas pluviales se prevé que conduzca las aguas recogidas por escorrentía en los viales, parcelas y zonas dotaciones hasta el denominado regato de Cantimporras que intersecta con el sector y que está previsto entubar.

*Red eléctrica.*— En el ámbito del sector existe una línea eléctrica aérea de alta tensión, de 45 KV, la cual se prevé soterrar. El suministro eléctrico para cada una de las parcelas se toma de la línea de media tensión que procede de la STR de Mercasalamanca, a la altura de la futura glorieta de acceso desde la N-620, que igualmente se será soterrada dentro del sector.

*Otras redes.*— En las inmediaciones del sector ya existe línea de la compañía de Telefónica, e igualmente se prevén servicios de telecomunicaciones que serán canalizados bajo las aceras del sector. Asimismo se cuenta con conexión con la red de gas a la altura de la glorieta ubicada en la N-620.

La zona afectada por el proyecto está fuera de «RED NATURA 2000», creada por la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y de la Red de Espacios Naturales creada por la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la comunidad de Castilla y León. No se encuentra dentro de la Zona de Importancia de la Cigüeña Negra, establecida por el Decreto 83/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la comunidad de Castilla y León.

El proyecto afecta a la vía pecuaria «Vereda o Cañada de los Mártires», cuyo trazado discurre parcialmente por el interior del sector, en la parte norte en sentido este-oeste, tomando como referencia el trazado descrito en el Proyecto de Clasificación de Vías

Pecuarías de Tejares, aprobado por O.M. de 22 de marzo de 1961, con una anchura de 20,89 m. En la Ordenación Detallada del sector se ha previsto una modificación de trazado de dicha vía pecuaria que permita dar cumplimiento a los requisitos que establece la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias, sobre todo para garantizar la continuidad de dicha vía pecuaria.

En relación con la contaminación acústica, se ha realizado un estudio de evaluación acústica en el que se detecta que el principal foco emisor es el tráfico rodado, dado que el sector confluyen un gran número de vías de comunicación (A-62, A-66 y N-630) así como la línea de ferrocarril Salamanca-Fuentes de Oñoro, aunque su densidad de tráfico es muy baja. De los mapas de ruido obtenidos tanto en la situación preoperacional como una vez en funcionamiento, se concluye que no se superan los niveles establecidos para las zonas industriales y almacenes (Área acústica Tipo IV), conforme lo estipulado en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, por lo que no se requiere la ejecución de medias correctoras específicas.

El Estudio de Impacto Ambiental, hace un estudio individualizado de las interacciones de las acciones del proyecto con los elementos del medio que se van a ver alterados. Se han analizado y valorado como acciones más impactantes previstas tanto para la fase de construcción como la de funcionamiento: desbroce y movimiento de tierras, conexiones a servicios exteriores, suministro de agua y energía, afección a la vegetación, fauna e hidrología por la ocupación espacial, vertidos, contaminación atmosférica, ruidos, etc. Se consideran impactos positivos, el soterramiento de la línea de alta tensión y los producidos en el medio socioeconómico mediante la implantación y consolidación de un entramado industrial que puede suponer la mejora del nivel económico y social del territorio.

El Estudio de Impacto Ambiental propone una serie de medidas preventivas y correctoras, dirigidas a atenuar y mitigar los impactos producidos por el desarrollo urbanístico previsto y por su posterior funcionamiento sobre el entorno. Dichas medidas se aplicarán en la fase de obra sobre la calidad del aire, niveles acústicos, protección del suelo, calidad de las aguas, paisaje, elementos culturales, residuos, vías pecuaria, socioeconomía y en la fase de funcionamiento sobre la generación de residuos, tráfico de vehículos, generación de vertidos, emisiones a la atmósfera, contaminación lumínica y mantenimiento de las zonas verdes. El estudio contempla finalmente un programa de vigilancia que garantizará el cumplimiento de las indicaciones y ejecución de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Como conclusión del estudio de impacto ambiental estima que la actuación propuesta es compatible con los diferentes elementos territoriales que componen el medio.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 6.1 y 8.1 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero y tras la remisión del documento inicial por el Ayuntamiento de Salamanca, se procedió por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca a la apertura del trámite de consultas previas a la redacción del correspondiente estudio de impacto ambiental, solicitando la emisión de informe a las administraciones y entidades afectadas por la ejecución del proyecto, que se relacionan a continuación.

- Ayuntamiento de Salamanca.
- Subdelegación del Gobierno de Salamanca.

- Diputación Provincial de Salamanca.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Ecologistas en Acción de Salamanca.
- Dirección General de Medio Natural.
- Servicio Territorial de Cultura de la J. C. y L. en Salamanca.
- Servicio Territorial de Fomento de la J. C. y L. en Salamanca.
- Servicio Territorial de Agricultura y G. de la J. C. y L. en Salamanca.
- Servicio Territorial de Sanidad de la J. C. y L. en Salamanca.
- Servicio Territorial de Industria C. y T. de la J. C. y L. en Salamanca.
- Secretaría Territorial - Sección de Protección Civil.
- S. T. Medio Ambiente:
  - Unidad de Ordenación y Mejora.
  - Sección de Espacios Naturales y EE. PP.
  - Sección de Protección Ambiental.
  - Sección de Vida Silvestre.
  - Sección de Protección de la Naturaleza.

En el mencionado trámite se recibieron informes de los siguientes órganos:

- Subdelegación del Gobierno en Salamanca.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Ayuntamiento de Salamanca.
- Diputación de Salamanca.
- Dirección General de Medio Natural.
- Servicio Territorial de Cultura de Salamanca.
- Servicio Territorial de Sanidad de Salamanca.
- Secretaría Territorial - Sección de Protección Civil.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca:
  - Unidad de Ordenación y Mejora.
  - Sección de Protección Ambiental.

- Sección de Espacios Naturales y Especies Protegidas.
- Sección de Vida Silvestre.

Dichos informes fueron enviados al promotor y tenidos en cuenta en la redacción del Estudio de Impacto Ambiental.

En cumplimiento de lo establecido en lo dispuesto artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, el estudio de impacto ambiental, junto con el Plan Parcial fue sometido por el Ayuntamiento de Salamanca al correspondiente trámite de información pública durante dos meses, cuyo anuncio se publicó en el «Boletín Oficial de Castilla y León» del 16 de septiembre del 2010, sin que se haya recibido alegación alguna de carácter ambiental. Asimismo, de la solicitud de informes a administraciones pública y personas físicas y jurídicas, se han recibido informes por parte de las siguientes administraciones e instituciones: Ayuntamiento de Salamanca, Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social, Consejera de Cultura y Turismo, Agencia de Protección Civil y Consumo, Dirección General de Medio Natural, Unidad de Ordenación y Mejora, Sección de Protección Ambiental, y Sección de Espacios Naturales y EE. PP. del S.T. de Medio Ambiente, informes que han sido debidamente contestados por el promotor.

La Delegación Territorial considerando adecuadamente tramitado el expediente de Evaluación de Impacto Ambiental referenciado, vista la Propuesta de la Comisión de Prevención Ambiental de Salamanca de 22 de febrero de 2011 de Declaración de Impacto Ambiental favorable al proyecto examinado, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el citado artículo 46 de la Ley 11/2003, formula la preceptiva

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca determina, a los solos efectos ambientales, informar favorablemente el desarrollo del proyecto referenciado, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se establecen en esta Declaración, sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar su realización.

1.– *Afección a zonas sensibles.*– El proyecto no afecta a ninguna zona incluida en la Red Natura 2000, creada por la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, ni en la Red de Espacios Naturales creada por la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la comunidad de Castilla y León. Tampoco se encuentra dentro de la Zona de Importancia de la Cigüeña Negra, establecida por el Decreto 83/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la comunidad de Castilla y León.

2.– *Afección a vías pecuarias.*– El proyecto afecta a la vía pecuaria «Vereda de los Mártires», sobre la que se propone una modificación de trazado, que garantice su continuidad y respete la anchura de la misma. El trazado propuesto irá por todo el límite norte del sector coincidiendo con la vía de servicio de la autovía A-62 y la zona verde propuesta dentro del Plan Parcial. Asimismo, la vía pecuaria incorporará un pequeño tramo del actual Camino de los Montalvos a Buenos Aires, propuesto como zona verde dentro del Plan Parcial, de 10 m de ancho, desde el límite sureste del sector hasta acceder al puente que cruza la línea del ferrocarril de Salamanca-Fuentes de Oñoro. De esta forma

se garantiza la continuidad de la vía pecuaria interrumpida por la conexión de diversas vías de comunicación existentes en la zona.

3.– *Medidas protectoras.*– Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, a efectos ambientales, a las que queda sujeta la ejecución de dicho proyecto, son las que se exponen a continuación, además de las que están contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, en lo que no contradigan a éstas:

- a) *Residuos en la fase obras.*– Los residuos generados durante esta fase se gestionarán en función de su catalogación de acuerdo con el Listado Europeo de Residuos. Deberá cumplirse a este respecto, lo estipulado en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- b) *Residuos peligrosos.*– En caso de realizarse el mantenimiento de la maquinaria en la propia obra, se planteará la creación de una zona de almacenamiento donde se recojan los residuos peligrosos producidos, con solera impermeable y techado, con recogida de los posibles derrames que puedan producirse. Los residuos peligrosos serán gestionados a través de gestores autorizados, siendo el tiempo máximo de almacenamiento de los mismos de 6 meses. En caso de producirse accidentalmente derrames de aceites, combustibles, u otro residuo peligroso, se procederá inmediatamente a su recogida, así como de la porción de suelo contaminado si existiese, y entrega a gestor autorizado.
- c) *Residuos urbanos.*– La gestión de los residuos generados en la urbanización durante la fase de funcionamiento, deberá integrarse en el sistema municipal de gestión de residuos, previéndose en todo caso su adecuada recogida y depósito e impidiendo la acumulación de los mismos tanto en los viales como en cualquier otro lugar de la urbanización y zonas anexas. Asimismo, se favorecerá su valorización.
- d) *Protección de la atmósfera.*– Con objeto de reducir la afeción al entorno por partículas de polvo, durante la fase de construcción de viales y en los movimientos de tierra se efectuarán riegos periódicos, con la frecuencia que las circunstancias climatológicas aconsejen.
- e) *Protección de las aguas.*– La red es de tipo separativo. Las aguas residuales conectarán con el alcantarillado municipal a través de un nuevo colector ya proyectado para el sector de La Malotas, que conducirá las aguas procedentes de la zona suroeste de Salamanca hasta el sector de Buenos Aires. Se deberá realizar un pretratamiento de depuración de la totalidad de los vertidos industriales generados en el sector antes del punto de conexión con la red general y se deberá cumplir con la Ordenanza de vertido de Salamanca.

La red de aguas pluviales evacua en el regato Cantimporras. Antes de incorporar las aguas al cauce público, el vertido contará con sistemas de contención y separación de aceites e hidrocarburos, que permitan predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. En todo caso, los vertidos a cauce público deberán ser autorizados por el Organismo de Cuenca.

- f) *Protección del suelo fértil.*– Los movimientos de tierras se harán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la tierra vegetal para su aprovechamiento

en la adecuación de los terrenos alterados. El aporte de material de cantería o áridos se obtendrá de explotaciones debidamente autorizadas.

- g) *Ajardinamiento.*– Se ajardinarán los espacios libres con especies arbóreas y arbustivas autóctonas que requieran poco consumo de agua.
- h) *Protección de la avifauna.*– Los elementos aéreos de conexión con el suministro eléctrico hasta llegar a la redes que se prevé soterrar, deberán estar aislados conforme a lo establecido en el R.D. 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas de alta tensión.
- i) *Protección de la vía pecuaria.*– Todas las actuaciones que conlleven afección a las vías pecuarias requieren autorización por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Así mismo, en caso de afección por redes de infraestructuras públicas en las vías pecuarias se deberá contar con los correspondientes permisos de ocupación de las vías pecuarias, en aplicación de la Ley 3/1995 de Vía Pecuarias.
- j) *Contaminación lumínica.*– Se estará a lo establecido en la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación.
- k) *Protección contra Incendios.*– Se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre por el que se establece el Reglamento de seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.

4.– *Integración ambiental de los proyectos.*– Se incorporarán a los proyectos de urbanización y de construcción que se redacten en desarrollo y ejecución del Proyecto del Plan Parcial, el diseño, definición y presupuesto de las medidas protectoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como todas aquellas que deban articularse para el cumplimiento del condicionado de la presente Declaración.

Con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización se remitirá, por el Ayuntamiento de Salamanca, al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, informe justificativo de la efectiva consideración y tratamiento de los criterios establecidos en esta Declaración, así como de la real inclusión de las partidas presupuestarias destinadas a las Medidas Correctoras y Plan de Vigilancia Ambiental.

5.– *Protección del Patrimonio.*– Si en el transcurso de las obras apareciesen restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, el promotor lo pondrá en conocimiento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca, que dictará las normas de actuación que procedan.

6.– *Programa de Vigilancia Ambiental.*– El promotor se hará cargo del Programa de Vigilancia Ambiental en los términos del Estudio de Impacto Ambiental presentado, contemplando las prescripciones de esta Declaración.

Deberá presentarse al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, un informe a la finalización de las obras y un informe cada dos años hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento, sobre los objetivos señalados en dicho Programa de Vigilancia Ambiental.

7.– *Modificaciones.*– Toda modificación significativa a efectos ambientales sobre las características de este Plan Parcial, deberá notificarse previamente a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de Salamanca, que prestará su conformidad, si procede, sin perjuicio de la tramitación de las licencias o permisos que en su caso correspondan.

Se consideran exentas de esta notificación, a efectos ambientales, las modificaciones que se deriven de la aplicación de las medidas protectoras de esta Declaración.

8.– *Seguimiento y vigilancia.*– El seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta Declaración de Impacto Ambiental corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, facultados para el otorgamiento de la autorización del proyecto, sin perjuicio de la alta inspección que se atribuye a la Consejería de Medio Ambiente como órgano ambiental, que podrá recabar información de aquéllos al respecto, así como efectuar las comprobaciones necesarias en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental.

9.– *Caducidad de la Declaración de Impacto Ambiental.*– Esta Declaración caducará si en el plazo de cinco años, tras la autorización o aprobación del proyecto, no se hubiera comenzado su ejecución. A solicitud del promotor, el órgano ambiental podrá prorrogar su vigencia conforme a lo establecido en el artículo 14.2 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

10.– *Publicidad del documento autorizado.*– El órgano sustantivo que autorice o apruebe el proyecto al que se refiere esta Declaración deberá poner a disposición del público la información señalada en el artículo 15.1 del citado texto refundido.

Salamanca, 22 de febrero de 2011.

*El Delegado Territorial,*  
Fdo.: AGUSTÍN S. DE VEGA

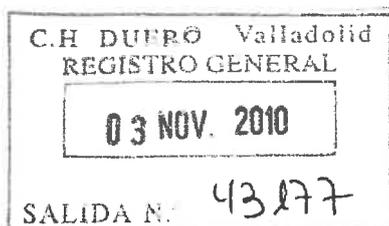
F.- INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO



Valladolid, 28 de octubre de 2010

N./R.: PP-26550-08-SA

161  
Destinatario:



AYUNTAMIENTO DE  
SALAMANCA  
PLAZA MAYOR, 15  
37002 SALAMANCA

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
REGISTRO GENERAL DE ENTRADA  
Núm: 2010035169  
13/11/10 13:04

Patronato Municipal de Vivi

COPIA

**ASUNTO: INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "PEÑA ALTA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SALAMANCA.**

**ANTECEDENTES**

D. Raúl García Marcos, en representación de la empresa HELCONS, S.A., con fecha 11 de agosto de 2008, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita el correspondiente informe preceptivo, respecto a la aprobación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado "Peña Alta" en el término municipal de Salamanca.

Con fecha 26 de agosto de 2008, desde este Organismo de cuenca se solicita la subsanación del presente instrumento de planeamiento debido a que debe ser el Ayuntamiento de Salamanca el encargado de solicitar el correspondiente informe preceptivo, según se indica en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 10/2002 de 10 de julio.

El 11 de agosto de 2010, tiene entrada en esta Confederación Hidrográfica del Duero la documentación referente al asunto del epígrafe solicitada por D. Salvador Cruz García, en calidad de teniente de alcalde del Ayuntamiento de Salamanca.

**MARCO JURÍDICO:**

La emisión del citado informe se fundamente en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.

C/ MURO, 5  
47071 VALLADOLID  
TEL.: 983 215 400  
FAX: 983 215 449

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



- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Artículos 153 y 104.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, según la redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, de modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, desarrollados por la Orden FOM/404/2005, de la Consejería de Fomento, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005.

### ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

COPIA

El informe a emitir por esta Confederación Hidrográfica deberá versar, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre los siguientes aspectos:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía; incluyendo afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Incidencia de la actuación en el régimen de corrientes y afección a zonas o terrenos inundables.
4. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

### OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título "*PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA*" redactada por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Francisco Ledesma García con fecha julio de 2010, tiene por objeto establecer la ordenación detallada del Sector denominado "Peña Alta" del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, con la finalidad de crear un área industrial.

El ámbito de estudio se ubica al oeste del término municipal de Salamanca, limitando al norte con la carretera N-620 y la autovía A-62, al sur con la línea de ferrocarril Salamanca-Fuentes de Oroño, al este con Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras y al oeste con las ya referidas, carretera N-620 y la línea de ferrocarril.

Asimismo, se señala que la zona objeto del presente Plan Parcial tiene una superficie bruta de 373.495 m<sup>2</sup>, de los cuales 92.395 m<sup>2</sup> corresponden a los Sistemas Generales Exteriores adscritos al sector, según se estableció en la "Modificación nº 1 (Puerto Seco) del P.G.O.U. de Salamanca. Revisión-Adaptación de 2004".



## VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO:

### 1. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O A SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA. INCLUYENDO AFECCIÓN A LA CALIDAD DE LAS AGUAS POR VERTIDOS DE AGUAS O PRODUCTOS RESIDUALES.

El terreno objeto de planeamiento se encuentra situado al oeste del núcleo urbano de Salamanca, en el margen derecho de la carretera N-620 hacia la propia ciudad.

De acuerdo con las comprobaciones realizadas por este Organismo de cuenca, el ámbito de la actuación es atravesado por el regato Cantimporras, afluente del río Tormes, que discurre por el norte del mismo, a una distancia aproximada de 455 metros.

A este respecto se debe tener en cuenta que forman parte del Dominio Público Hidráulico, tal y como se recoge en el artículo 2 de Texto Refundido de la Ley de Aguas, *los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas*, así como *los lechos de lagos, lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos*. Dichos elementos del Dominio Público Hidráulico se encuentran protegidos por una faja lateral, que constituye la zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y la zona de policía de 100 metros de anchura, donde se condicionan los usos del suelo y las actividades que en ella se desarrollen.

Entendiéndose como cauce natural de una corriente de agua, *el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias*, y como máxima crecida ordinaria (mco), *la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente* (artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Por tanto, dado que el presente desarrollo urbanístico es atravesado por el regato Cantimporras y, por lo tanto, parte de la zona de estudio se encuentra en la zona de policía del dicho curso de agua, se recuerda que para la realización de cualquier obra que pueda afectar al cauce o lecho que esté situada dentro de la zona de policía, se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 70, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberá respetar los 5 metros de zona de servidumbre o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

#### 1. a. AFECCIÓN A LA CALIDAD DE LAS AGUAS POR VERTIDOS DE AGUAS O PRODUCTOS RESIDUALES. RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y AGUAS PLUVIALES.

De acuerdo con la documentación aportada, las aguas residuales generadas en el instrumento de planeamiento propuesto serán conducidas mediante una red de tipo separativo, de manera que la red de aguas fecales conectará con la de alcantarillado municipal mediante un nuevo colector específico en el Plan Parcial "Las Malotas", que conducirá las aguas procedentes de la zona suroeste de Salamanca,



comprendida por los Sectores "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta" hasta el Sector de Buenos Aires de Salamanca.

En cuanto a la red de pluviales, se prevé que conduzca las aguas recogidas por escorrentía en los viales, parcelas y zonas dotaciones de la zona industrial al regato de Cantimporras que intersecta con el sector de estudio y está previsto entubar.

A este respecto se informa que, de acuerdo con la documentación que obra en esta Confederación Hidrográfica del Duero, la ciudad de Salamanca posee una Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.) cuyo tratamiento de depuración consiste en desbaste, tamizado, desarenado-desengrasado, decantación primaria y tratamiento biológico mediante fangos activos con decantación secundaria y desinfección. El vertido, una vez depurado, se realiza al cauce del río Tormes. Según el seguimiento realizado por este Organismo de cuenca, el diseño y dimensionamiento de la depuradora es adecuado para la población actual a la que da servicio, teniendo actualmente una línea en desuso, que en caso de necesidad por razones de capacidad se podría poner en funcionamiento.

COPIA

Sin embargo, de acuerdo con la documentación que obra en este Organismo de cuenca, las aguas residuales del núcleo urbano de Salamanca son vertidas de forma directa al río Tormes previo tratamiento biológico para su depuración, si bien, de acuerdo con la Resolución de 10 de julio de 2006 (B.O.E. de 28 de julio de 2006) de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, Salamanca vierte a una zona sensible como lo es el Embalse de la Almendra, por lo que se deberá contar con un sistema de tratamiento de nutrientes.

No obstante, se tiene constancia en este Organismo de cuenca, a través del protocolo de colaboración firmado entre el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino (M.A.R.M.) y la Junta de Castilla y León para la ejecución del Plan Nacional de Calidad de las Aguas, que una de las actuaciones previstas en el Anexo I, con cargo a la Administración General del Estado, prevé implantar mejoras en el tratamiento de dicha instalación de depuración, concretamente la implantación de un tratamiento terciario.

Por lo anteriormente expuesto, este Organismo de cuenca no encuentra inconveniente en la aprobación del presente Plan Parcial "Peña Alta" desde el punto de vista del saneamiento y depuración de las aguas residuales.

No obstante, debido a que las aguas residuales que se generarán en el Sector "Peña Alta" serán de origen industrial, atendiendo al artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados en el sector antes del punto de conexión con la red general y se deberá cumplir con la Ordenanza de Vertido.

Asimismo, se deberán adecuar y/o ampliar con carácter previo las instalaciones de depuración que prevean dar servicio al municipio y por lo tanto al Sector industrial "Peña Alta", así como al resto de los Sectores "Las Malotas" y "Las Lanchas", conforme se vayan instalando las diferentes industrias de acuerdo con las características del vertido generado con el fin de garantizar en todo momento el



correcto tratamiento de las aguas residuales. Además, de acuerdo con el artículo 245.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se deberá solicitar informe a este Organismo previamente al otorgamiento de la correspondiente licencia u autorización municipal.

Respecto a la implantación de sistemas de saneamiento separativos, se informa que para la evacuación de las aguas pluviales, se considera necesario contar al menos con un sistema de pretratamiento a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar a este Organismo de cuenca autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales al cauce público del regato de Cantimporras, tal y como se indica en la documentación presentada.

Finalmente, en relación con la red de saneamiento y con las aguas residuales, se deberá tener en cuenta que, con carácter general:

- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para lo cuál, el Ayuntamiento de Salamanca, deberá elaborar y aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.
- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en el desarrollo de Suelo Urbano y Urbanizable, las redes de servicios urbanos, entre ellas el saneamiento, deberán conectarse a los sistemas generales municipales, que en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento.
- Asimismo, se recuerda al Ayuntamiento de Salamanca, que corresponde a las entidades locales la competencia sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra l del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

## 2.-DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

De acuerdo con la documentación aportada, en lo relativo al abastecimiento de agua del sector, se indica que se realizará desde un nuevo sistema general de abastecimiento que suministrará de agua potable a todos los sectores establecidos en el P.G.O.U. situados en la zona suroeste de Salamanca, en el entorno del Recinto Ferial, entre los que se encuentran "Las Malotas", "Las Lanchas", "Peña Alta", Puerto Seco, Centro de Transporte de Mercancías, Unidad Agroalimentaria, matadero y el mercado de ganados.

No obstante, hasta que no esté definida la solución definitiva para resolver la carencia de agua potable a esta zona, en el Plan Parcial del Sector "Las Malotas" se planteó una solución provisional que permite el abastecimiento a los Sectores "Peña Alta" y "Las Lanchas". Esta propuesta consiste en la conexión a la red municipal de distribución de Salamanca para el abastecimiento de agua provisional a los tres



sectores citados anteriormente, "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta", mediante dos arterias distribuidoras existentes en ambos márgenes de la calle Comandante Jerez, en el Sector de Buenos Aires.

Debido a la elevada cota topográfica que presenta la zona que comprende los tres sectores en relación con la altitud de los depósitos municipales de La Pinilla, se considera la derivación desde las citadas arterias de distribución hasta un depósito regulador de bombeo de 200 m<sup>3</sup> de capacidad, desde el cual se impulsará el caudal continuo de abastecimiento hasta el Sector de "Las Malotas", en donde se ha reservado suelo para la construcción de un depósito regulador de 4.000 m<sup>3</sup> de capacidad.

Asimismo, se indica que tanto la conducción de impulsión, como los dos depósitos reguladores referidos anteriormente, están dimensionados para la demanda conjunta de los Sectores "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta".

Más concretamente, la red de distribución de agua potable del Sector "Peña Alta" será de tipo mallado y para su dimensionamiento se considera una dotación de 0,50 l/s por hectárea, lo que supone un caudal medio equivalente de 14,05 l/s para una superficie de 28,11 hectáreas (sin considerar el área correspondiente a los Sistemas Generales Exteriores).

A este respecto, este Organismo de cuenca informa que el abastecimiento de Salamanca se realiza actualmente desde la captación de aguas existente en el río Tormes, desde el azud de Villagonzalo. Tras la captación, y una vez tratadas las aguas en la potabilizadora de la Aldehuela, situada en el término municipal de Salamanca, se efectúa el abastecimiento de las poblaciones de los términos municipales de Salamanca, Aldeatejada, Arapiles-Las Torres, Carbajosa de la Sagrada, Miranda de Azán, Villamayor y Villares de la Reina. Dicha concesión está autorizada para derivar agua temporalmente.

No obstante la concesión definitiva se encuentra actualmente en tramitación, pendiente de que, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 81 y 89 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, los Ayuntamientos abastecidos de la citada toma del azud, se constituyeran en Comunidad de Usuarios, Mancomunidad o figura asociativa semejante. Recientemente, se ha presentado el borrador de Convenio para la creación de una comunidad de usuarios al amparo de lo establecido en el artículo 203 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, por lo que es de prever la resolución favorable de la concesión a favor de la comunidad de usuarios, siempre con estricta observancia por parte del Ayuntamiento de Salamanca de los términos del Convenio suscrito con la sociedad estatal Aguas del Duero S.A. quien tiene encomendada la explotación de dicha toma.

Por otro lado la ciudad de Salamanca tiene otra concesión de aguas procedente del río Tormes en el paraje de "La Aldehuela", en término municipal de Salamanca.

Dicha toma, con destino al abastecimiento de Salamanca, se encuentra inscrita en el Registro de Aprovechamientos de Aguas Públicas de este Organismo de cuenca con número 12.675 (Concesión con referencia SA-75). Dicho aprovechamiento fue concedido por Orden Ministerial de 20 de noviembre de 1953 y otorga un caudal de



600 l/s. Es de prever que una vez resuelto el abastecimiento a través del azud de Villagonzalo, esta toma quede como reserva para situaciones excepcionales o de emergencia.

De acuerdo con la información facilitada por el Instituto Nacional de Estadística, la ciudad de Salamanca, más el conjunto de localidades por ella abastecida, tenían una población en 2009 de 175.287 habitantes.

Según se establece en el borrador del nuevo Plan Hidrológico de la cuenca del Duero, la dotación fijada para dicha población asciende a 330 l/hab/d, por lo que el consumo estimado de la ciudad de Salamanca, más las localidades por ella suministradas, asciende a 669,5 l/s.

Asimismo, y de acuerdo con el borrador del nuevo Plan Hidrológico de Cuenca, al área urbana de la ciudad de Salamanca, ubicada en el Sistema de Explotación "Tormes" se la asigna un caudal de 24,46 hm<sup>3</sup>/año (775,6 l/s) para el horizonte 2015 y de 24,62 hm<sup>3</sup>/año (780,69 l/s) para el horizonte 2027.

COPIA

Por todo lo anteriormente expuesto, y a pesar de que, a fecha de redacción de este informe, no existe disponibilidad administrativa de agua (con la concesión existente no se puede hacer frente a los desarrollos previstos), este Organismo de cuenca no tiene inconveniente en la aprobación del presente instrumento de planeamiento, pues se considera que sí que existe disponibilidad física de agua y se están dando pasos firmes para transformarla en disponibilidad administrativa.

No obstante, se recuerda que la efectiva derivación o extracción de aguas sólo podrá realizarse una vez otorgada la correspondiente concesión, y con las características y condiciones en ella señaladas.

En relación a las nuevas captaciones previstas en el río Tormes con destino a riego, se deberá solicitar la preceptiva concesión de aguas de acuerdo con lo establecido en el artículo 104 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, o, en su caso, con las especialidades previstas en el artículo 128.1 del citado Reglamento, no teniendo derecho alguno al aprovechamiento de las aguas mientras la concesión no haya sido otorgada.

Finalmente, en la documentación aportada se fija una dotación por habitante para uso doméstico de 250 l/hab/d., valor que se encuentra dentro del rango admisible (100-330) establecido en la tabla 50 del Anexo IV de la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción de Planificación Hidrológica (B.O.E. de 22 de septiembre).

En cualquier circunstancia, se informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Salamanca (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente del actual.



### 3.-INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES Y AFECCIÓN A ZONAS O TERRENOS INUNDABLES.

Respecto a la posible incidencia en el régimen de corrientes derivada del planeamiento propuesto, la documentación inicialmente presentada en este Organismo contiene un estudio hidrológico e hidráulico, firmado por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Raúl García Marcos y se registra sin el visado de colegio profesional alguno.

El objeto de dicho estudio es realizar, en primer lugar, el análisis hidrológico del regato Cantimporras determinando el caudal máximo previsible para la avenida de 500 años de periodo de retorno y, en segundo lugar, el cálculo hidráulico que justifique el entubamiento propuesto del regato a su paso por el Sector "Peña Alta".

Para el cálculo del caudal correspondiente a la avenida de referencia se ha empleado el Método Racional, incluido en la Instrucción 5.2-I.C. de Drenaje Superficial. Se divide la zona en dos cuencas de aportación, obteniéndose los valores que se exponen en la siguiente tabla:

CUENCAS	NOMBRE	ÁREA (Km <sup>2</sup> )	CAUDAL (m <sup>3</sup> /s) Q <sub>500</sub>
1	Exterior natural	0,96	6,209
2	Interior Sector	0,28	3,109
1+2	Total	1,26	9,318

Desde esta Confederación Hidrográfica del Duero se concluye que los valores de los caudales son aceptables dentro del rango de validez para las condiciones teóricas propuestas y de acuerdo a las hipótesis y limitaciones propias de la metodología empleada en el análisis. No obstante, a continuación se debe indicar que:

- Los planos de cuencas presentados no permiten comprobar la pendiente de las mismas, puesto que no aparecen las cotas en las curvas de nivel.

No se adjunta entre la documentación aportada los mapas geológicos, mapas de usos de suelo y vegetación o similares, que justifiquen los valores de los umbrales de escorrentía estimados, considerándose en cualquier caso, el valor adoptado como responsabilidad única del autor del proyecto.

Según el método propuesto en la publicación del Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX) "Recomendaciones para el cálculo hidrometeorológico de avenidas", los caudales máximos de la cuenca deberían estimarse considerándola como unitaria, y no dividiéndola en subcuencas de aportación.

Una vez obtenidos los caudales de cálculo, se comprueba la capacidad hidráulica del entubado propuesto (conducción de 1600 mm de diámetro) mediante la fórmula de Manning-Strickler. Se toma como coeficiente de rugosidad K=70 obteniéndose un caudal desaguado de 10,806 m<sup>3</sup>/s con una velocidad de 5,37 m/s.

Se apuntan las siguientes observaciones en lo concerniente al análisis hidráulico:



- El coeficiente de rugosidad empleado se considera poco conservador ( $K=70$ ), estando más del lado de la seguridad, la adopción de un valor capaz de asumir los posibles aterramientos y una condición de aguas no claras durante eventos de crecida. No obstante, la elección de este parámetro es responsabilidad única del técnico autor del estudio.
- Todos los cálculos deben seguir lo dispuesto en la Instrucción 5.2. I.C. de Drenaje Superficial, en particular se debe comprobar que las obras cumplan el apartado 1.2., referente a los criterios funcionales de los elementos de drenaje superficial (velocidad de la corriente, nivel del agua y sobreelevación del nivel de la corriente), y el apartado 5.2.2.3, en donde se indican las dimensiones mínimas de una pequeña obra de drenaje transversal a disponer en función de la longitud de la misma; entre otros.
- Se deben determinar las condiciones de funcionamiento de las obras de desagüe, definiendo la curva característica de cada una de ellas (verificando o evaluando su funcionamiento con control de entrada o de salida) de acuerdo con lo estipulado en la Instrucción 5.2-I.C.
- No se presentan planos topográficos a escala adecuada y legible, en donde se puedan realizar las comprobaciones de los parámetros empleados en los cálculos, y tampoco los planos planta-perfil y de detalle de las obras a ejecutar. En cualquier circunstancia, es responsabilidad única del Ingeniero autor del estudio la veracidad de los datos empleados en los diferentes análisis.
- Se deberá prestar especial atención a las velocidades que se induzcan en la corriente, debiendo conservar en lo posible las condiciones naturales de las corrientes en cuanto a su traza y pendientes. En el caso de que no sea posible, se estudiarán los dispositivos de protección y control necesarios para minimizar los efectos de las modificaciones inducidas en los cauces (erosiones por velocidades elevadas y otros efectos, sobre todo en lo que concierne a la conservación de suelos y modificación del Dominio Público Hidráulico).
- Asimismo, se recomienda que se programen actividades periódicas de limpieza y mantenimiento preventivas, puesto que en entubamientos suele presentarse gran incidencia en cuanto a obstrucciones o taponamientos; en cualquier caso, se deberán diseñar de tal forma que sean autolimpiantes.
- Previamente al inicio de las obras debe haber sido otorgada la preceptiva autorización de este Organismo de Cuenca, la cual será solicitada por el Promotor, de acuerdo a lo establecido en el artículo 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En general, se debe advertir según los criterios de inundabilidad emitidos por el CEDEX, las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años de periodo de retorno se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida. Para mayor detalle, se adjunta una copia en la que se exponen los usos del suelo propuestos por el CEDEX para zonas inundables.

De acuerdo con ello, son limitados los posibles usos del suelo en estas zonas y serán tales que los daños potenciales por avenidas sean moderados, no obstruyan



el flujo de avenidas y que no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos. En cualquier caso, ningún uso deberá disminuir la capacidad de la zona de flujo preferente, tal y como se define en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Además, es criterio de este Organismo de cuenca el no aceptar medidas estructurales tales como rellenos, muros malecones, motas o similares que eviten la inundabilidad respecto a la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 100 años, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, e incluso podrían producirse eventuales perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.

No obstante, desde esta Confederación Hidrográfica del Duero no se observa que las obras produzcan un beneficio al Dominio Público Hidráulico, por lo que, debe estudiarse la posibilidad de mantener el arroyo en sección libre y solamente entubar el mismo en los cruces viales. En este sentido, no podrá iniciarse obra alguna que afecte al Dominio Público Hidráulico ni a la zona de policía, sin haber sido otorgada la preceptiva autorización de este Organismo de cuenca, advirtiéndose que cabe la posibilidad de que el entubado planteado no sea autorizado una vez efectuada la tramitación reglamentaria.

Desde este Organismo de cuenca se debe advertir que la autenticidad de los datos presentados en la documentación (coeficientes y datos topográficos, entre otros.), son responsabilidad única de los técnicos autores de los estudios, en especial lo concerniente a la determinación del umbral de escorrentía ( $P_0$ ) y el coeficiente de rugosidad del cauce y/o márgenes.

También se advierte que la determinación de  $P_0$ , básico para el cálculo de los caudales de referencia, se ha realizado bajo el supuesto de que el estado previo de humedad en el terreno es del Tipo II (medio), y que en el caso de que se hubiese considerado un Tipo III (húmedo), el  $P_0$  sería menor, aumentando por tanto el valor de los caudales de escorrentía.

#### 4.-AFECCIÓN A PROYECTOS, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DEL ORGANISMO DE CUENCA.

De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el presente instrumento de planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica del Duero.

### **CONCLUSIONES**

Por todo lo anteriormente expuesto y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica del Duero emite el presente informe respecto al instrumento de planeamiento, en el término municipal de Salamanca, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan



establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo, se deban obtener de este Organismo de cuenca.

No obstante, se informa que, se debe continuar con la tramitación reglamentaria del aprovechamiento de aguas solicitado con destino al abastecimiento de la población a partir de la toma del Azud de Villagonzalo, recordándose que la efectiva derivación o extracción de aguas sólo podrá realizarse una vez otorgada la correspondiente concesión, y con las características y condiciones en ella señaladas.

*El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización en esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico.*

COPIA

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: Ignacio Rodríguez Muñoz.

G.- INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA Y DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y  
TURISMO



**Junta de  
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca

**INFORME SOBRE LA ESTIMACION DE LA INCIDENCIA DE ACTUACIONES SOMETIDAS A  
EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL**

En relación con el documento Informe Técnico de la prospección arqueológica para un Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Plan Parcial del Sector Peña Alta del P.G.O.U. de Salamanca en el T.M. de Salamanca.

Vista la propuesta de informe motivada favorable del Jefe del Servicio Territorial de Cultura,

En uso de las competencias que me confiere el artículo 12. 1) del *Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León*, de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de referido Decreto, y considerando que no consta ningún yacimiento o cualquier otro elemento inventariado del patrimonio cultural de Castilla y León en el área afectada por este proyecto

**SE INFORMA FAVORABLEMENTE** el "Proyecto de Plan Parcial del Sector Peña Alta del P.G.O.U. de Salamanca en el T.M. de Salamanca".

Por otra parte se indica que se deberán tener presentes los artículos 59 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, con respecto a los descubrimientos arqueológicos.

Salamanca, 18 de enero de 2009  
EL DELEGADO TERRITORIAL



Agustín S. de Vega



# Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
REGISTRO UNICO DE EDUCACIÓN Y  
CULTURA Y TURISMO

Salida Nº. 20100820021632  
23/09/2010 13:22:16

3

Oficio

## COPIA

**Asunto: Devolución de expediente**

Ref.: IS/rb

Recibida la documentación referida al expediente CPCCYL 167/2010 relativa al Plan Parcial del Sector "Peña Alta" del PGOU de Salamanca, presentado por el Ayuntamiento de Salamanca, analizada la documentación que se aporta y, vista la documentación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden de la Consejería de Fomento 59/2007 (publicado en fecha 22 de enero de 2007), se informa que las actuaciones derivadas de la mencionada Modificación no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco afectan a bienes integrantes del patrimonio arqueológico, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicha Modificación no necesita ser informada por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (Art. 60 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

Valladolid, 21 de septiembre de 2010

LA JEFA DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN



*Silvia Escuredo*

Fdo. Silvia Escuredo Hogan.

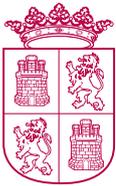
EFE-PMU  
Patronato Municipal de  
Ordenación y Urbanismo

Nº 473  
Fecha: 30/09/2010 10:09

Ayuntamiento de Salamanca  
Plaza Mayor, 15  
37002 Salamanca

## **ANEXO Nº 2**

### **PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL**



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### C. OTRAS DISPOSICIONES

#### **AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

*ACUERDO de 7 de abril de 2011, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector «Peña Alta», de Salamanca.*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de abril de 2011, en relación al Plan Parcial «Peña Alta» del PGOU de Salamanca, adoptó los siguientes acuerdos:

*Primero:* Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector «Peña Alta» de Salamanca, con los cambios y correcciones señaladas en el Expositivo III de este Acuerdo.

- a. Se corrigen las erratas relativas al índice del Plan Parcial y la corrección plano PO 1.1, referida a la superficie del espacio libre público ZV-1.
- b. En la exigencia de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, se extiende la misma a la fracción de cada 100 m<sup>2</sup>.
- c. En el uso «Industria almacén-escaparate» se establece un mínimo de un 10% de uso comercial.
- d. Se limita la superficie de las posibles construcciones asociadas de los espacios libres públicos.
- e. Se incluye un análisis de riesgos naturales y tecnológicos.
- f. Se incluyen los ámbitos de protección a las líneas de ferrocarril existentes, de acuerdo a la legislación ferroviaria.

*Segundo:* Desestimar la alegación presentada por «IBERDROLA SAU» por carecer de objeto.

*Tercero:* Notificar el Acuerdo de aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado junto con su soporte informático; a la Administración General del Estado, a la Excmo. Diputación Provincial de Salamanca, al Registro de la Propiedad, al Promotor del Plan Especial y a «IBERDROLA SAU» por haber presentado alegaciones.

*Cuarto:* Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva en el «B.O.C. y L.» y como Anexo al mismo: su memoria vinculante; la normativa del instrumento aprobado, entendiendo como tal exclusivamente las ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo, y una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el documento aprobado.»



Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos, indicándole que contra este Acuerdo que es definitivo y pone fin a la vía administrativa, podrá formular Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede de Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de esta notificación (Art. 46 de la Ley 28/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Salamanca, 26 de abril de 2011.

*El Alcalde,*  
P.D. El Tte. Alcalde  
Fdo.: SALVADOR CRUZ GARCÍA

**ANEXO Nº 3**  
**PUBLICACIÓN DE LA D.I.A. DEL PLAN PARCIAL**



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## C. OTRAS DISPOSICIONES

### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

#### Servicio Territorial de Salamanca

*RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2011, de la Delegación Territorial de Salamanca, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto «Plan Parcial del sector Peña Alta, en el término municipal de Salamanca», promovido por la Junta de Propietarios. EIA-SA-10-02.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace pública para general conocimiento, la Declaración de Impacto Ambiental, sobre el proyecto «Plan Parcial del sector PEÑA ALTA, en el término municipal de SALAMANCA», promovido por la Junta de Propietarios.

Salamanca, 22 de febrero de 2011.

*El Delegado Territorial,*  
Fdo.: AGUSTÍN S. DE VEGA

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA ALTA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SALAMANCA. PROMOVIDO POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS. EIA-SA-10-02.

La Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, somete en el apartado 3.4 c) del Anexo IV a Evaluación de Impacto Ambiental los Instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de proyectos de infraestructura de Polígonos Industriales.

Conforme al artículo 46 de la citada Ley 11/2003 el titular de la Delegación Territorial es el competente para dictar la declaración de impacto ambiental cuando ésta se refiera a las actividades definidas en el Anejo IV de la presente Ley.

El sector de «Peña Alta» se delimita en la Revisión del PGOU de Salamanca 2007 y se modifica en la Modificación del PGOU n.º 1 denominada «Puerto Seco», aprobada en el 2009, alterando sus límites e incrementando ligeramente su superficie. Este sector está situado al oeste del término municipal de Salamanca, quedando emplazado el sector entre la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro y las carreteras N-620 y autovías A-62 y A-66.

El sector dispone de una superficie bruta de 373.495 m<sup>2</sup>, de la cual corresponde a sistemas generales exteriores del PGOU de Salamanca, 92.395 m<sup>2</sup>, quedando una superficie neta de 281.100 m<sup>2</sup>.

El uso predominante del sector será industrial. La superficie del sector con aprovechamiento lucrativo queda en, 120.673 m<sup>2</sup>, la superficie para espacios libres será de 34.386 m<sup>2</sup>, para equipamientos públicos, 47.130 m<sup>2</sup> y para las redes viarias de ferrocarril y servicios urbanos, 78.911 m<sup>2</sup>.

*Red viaria.*— Se accede al sector a través de la carretera Nacional N-620, mediante una futura glorieta, situada en su extremo noroeste. Asimismo dentro del sector está prevista la realización de la plataforma intermodal del futuro Puerto Seco de Salamanca, cuya conexión a la red ferroviaria se proyecta en el P.K .9+050 de la línea Salamanca-Fuentes de Oñoro.

*Red de abastecimiento y distribución.*— La solución para resolver el abastecimiento está vinculada a la ejecución de un Sistema General de Abastecimiento que suministre agua potable a todos los sectores proyectados en el PGOU en torno al Recinto Ferial. Hasta que esto se ejecute se propone una solución provisional que también permitiría el abastecimiento de los sectores Las Malotas y Las Lancha. Dicha solución consiste en una conexión al colector municipal de Salamanca que llega al sector de Buenos Aires donde habrá que realizar un depósito regulador de bombeo de 200 m<sup>3</sup>, (dado que los tres sectores a abastecer están mucho más altos), hasta un depósito regulado común de 4.000 m<sup>3</sup> situado en el sector de Las Malotas, por ser el más alto, que abastecería a las Malotas, Peña Alta y Las Lanchas. Todo ello reflejado en el Plano PO-2.2.

*Red de saneamiento.*— La red es de tipo separativo. Las aguas residuales se conducirán al alcantarillado municipal, ubicado en el sector de Buenos Aires, mediante un nuevo colector específico para los tres sectores antes mencionados, siendo posteriormente tratadas en la EDAR de Salamanca. Igualmente, la red de aguas pluviales se prevé que conduzca las aguas recogidas por escorrentía en los viales, parcelas y zonas dotaciones hasta el denominado regato de Cantimporras que intersecta con el sector y que está previsto entubar.

*Red eléctrica.*— En el ámbito del sector existe una línea eléctrica aérea de alta tensión, de 45 KV, la cual se prevé soterrar. El suministro eléctrico para cada una de las parcelas se toma de la línea de media tensión que procede de la STR de Mercasalamanca, a la altura de la futura glorieta de acceso desde la N-620, que igualmente se será soterrada dentro del sector.

*Otras redes.*— En las inmediaciones del sector ya existe línea de la compañía de Telefónica, e igualmente se prevén servicios de telecomunicaciones que serán canalizados bajo las aceras del sector. Asimismo se cuenta con conexión con la red de gas a la altura de la glorieta ubicada en la N-620.

La zona afectada por el proyecto está fuera de «RED NATURA 2000», creada por la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y de la Red de Espacios Naturales creada por la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la comunidad de Castilla y León. No se encuentra dentro de la Zona de Importancia de la Cigüeña Negra, establecida por el Decreto 83/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la comunidad de Castilla y León.

El proyecto afecta a la vía pecuaria «Vereda o Cañada de los Mártires», cuyo trazado discurre parcialmente por el interior del sector, en la parte norte en sentido este-oeste, tomando como referencia el trazado descrito en el Proyecto de Clasificación de Vías

Pecuarías de Tejares, aprobado por O.M. de 22 de marzo de 1961, con una anchura de 20,89 m. En la Ordenación Detallada del sector se ha previsto una modificación de trazado de dicha vía pecuaria que permita dar cumplimiento a los requisitos que establece la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias, sobre todo para garantizar la continuidad de dicha vía pecuaria.

En relación con la contaminación acústica, se ha realizado un estudio de evaluación acústica en el que se detecta que el principal foco emisor es el tráfico rodado, dado que el sector confluyen un gran número de vías de comunicación (A-62, A-66 y N-630) así como la línea de ferrocarril Salamanca-Fuentes de Oñoro, aunque su densidad de tráfico es muy baja. De los mapas de ruido obtenidos tanto en la situación preoperacional como una vez en funcionamiento, se concluye que no se superan los niveles establecidos para las zonas industriales y almacenes (Área acústica Tipo IV), conforme lo estipulado en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, por lo que no se requiere la ejecución de medias correctoras específicas.

El Estudio de Impacto Ambiental, hace un estudio individualizado de las interacciones de las acciones del proyecto con los elementos del medio que se van a ver alterados. Se han analizado y valorado como acciones más impactantes previstas tanto para la fase de construcción como la de funcionamiento: desbroce y movimiento de tierras, conexiones a servicios exteriores, suministro de agua y energía, afección a la vegetación, fauna e hidrología por la ocupación espacial, vertidos, contaminación atmosférica, ruidos, etc. Se consideran impactos positivos, el soterramiento de la línea de alta tensión y los producidos en el medio socioeconómico mediante la implantación y consolidación de un entramado industrial que puede suponer la mejora del nivel económico y social del territorio.

El Estudio de Impacto Ambiental propone una serie de medidas preventivas y correctoras, dirigidas a atenuar y mitigar los impactos producidos por el desarrollo urbanístico previsto y por su posterior funcionamiento sobre el entorno. Dichas medidas se aplicarán en la fase de obra sobre la calidad del aire, niveles acústicos, protección del suelo, calidad de las aguas, paisaje, elementos culturales, residuos, vías pecuaria, socioeconomía y en la fase de funcionamiento sobre la generación de residuos, tráfico de vehículos, generación de vertidos, emisiones a la atmósfera, contaminación lumínica y mantenimiento de las zonas verdes. El estudio contempla finalmente un programa de vigilancia que garantizará el cumplimiento de las indicaciones y ejecución de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Como conclusión del estudio de impacto ambiental estima que la actuación propuesta es compatible con los diferentes elementos territoriales que componen el medio.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 6.1 y 8.1 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero y tras la remisión del documento inicial por el Ayuntamiento de Salamanca, se procedió por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca a la apertura del trámite de consultas previas a la redacción del correspondiente estudio de impacto ambiental, solicitando la emisión de informe a las administraciones y entidades afectadas por la ejecución del proyecto, que se relacionan a continuación.

- Ayuntamiento de Salamanca.
- Subdelegación del Gobierno de Salamanca.

- Diputación Provincial de Salamanca.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Ecologistas en Acción de Salamanca.
- Dirección General de Medio Natural.
- Servicio Territorial de Cultura de la J. C. y L. en Salamanca.
- Servicio Territorial de Fomento de la J. C. y L. en Salamanca.
- Servicio Territorial de Agricultura y G. de la J. C. y L. en Salamanca.
- Servicio Territorial de Sanidad de la J. C. y L. en Salamanca.
- Servicio Territorial de Industria C. y T. de la J. C. y L. en Salamanca.
- Secretaría Territorial - Sección de Protección Civil.
- S. T. Medio Ambiente:
  - Unidad de Ordenación y Mejora.
  - Sección de Espacios Naturales y EE. PP.
  - Sección de Protección Ambiental.
  - Sección de Vida Silvestre.
  - Sección de Protección de la Naturaleza.

En el mencionado trámite se recibieron informes de los siguientes órganos:

- Subdelegación del Gobierno en Salamanca.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Ayuntamiento de Salamanca.
- Diputación de Salamanca.
- Dirección General de Medio Natural.
- Servicio Territorial de Cultura de Salamanca.
- Servicio Territorial de Sanidad de Salamanca.
- Secretaría Territorial - Sección de Protección Civil.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca:
  - Unidad de Ordenación y Mejora.
  - Sección de Protección Ambiental.

- Sección de Espacios Naturales y Especies Protegidas.
- Sección de Vida Silvestre.

Dichos informes fueron enviados al promotor y tenidos en cuenta en la redacción del Estudio de Impacto Ambiental.

En cumplimiento de lo establecido en lo dispuesto artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, el estudio de impacto ambiental, junto con el Plan Parcial fue sometido por el Ayuntamiento de Salamanca al correspondiente trámite de información pública durante dos meses, cuyo anuncio se publicó en el «Boletín Oficial de Castilla y León» del 16 de septiembre del 2010, sin que se haya recibido alegación alguna de carácter ambiental. Asimismo, de la solicitud de informes a administraciones pública y personas físicas y jurídicas, se han recibido informes por parte de las siguientes administraciones e instituciones: Ayuntamiento de Salamanca, Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social, Consejera de Cultura y Turismo, Agencia de Protección Civil y Consumo, Dirección General de Medio Natural, Unidad de Ordenación y Mejora, Sección de Protección Ambiental, y Sección de Espacios Naturales y EE. PP. del S.T. de Medio Ambiente, informes que han sido debidamente contestados por el promotor.

La Delegación Territorial considerando adecuadamente tramitado el expediente de Evaluación de Impacto Ambiental referenciado, vista la Propuesta de la Comisión de Prevención Ambiental de Salamanca de 22 de febrero de 2011 de Declaración de Impacto Ambiental favorable al proyecto examinado, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el citado artículo 46 de la Ley 11/2003, formula la preceptiva

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca determina, a los solos efectos ambientales, informar favorablemente el desarrollo del proyecto referenciado, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se establecen en esta Declaración, sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar su realización.

1.– *Afección a zonas sensibles.*– El proyecto no afecta a ninguna zona incluida en la Red Natura 2000, creada por la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, ni en la Red de Espacios Naturales creada por la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la comunidad de Castilla y León. Tampoco se encuentra dentro de la Zona de Importancia de la Cigüeña Negra, establecida por el Decreto 83/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la comunidad de Castilla y León.

2.– *Afección a vías pecuarias.*– El proyecto afecta a la vía pecuaria «Vereda de los Mártires», sobre la que se propone una modificación de trazado, que garantice su continuidad y respete la anchura de la misma. El trazado propuesto irá por todo el límite norte del sector coincidiendo con la vía de servicio de la autovía A-62 y la zona verde propuesta dentro del Plan Parcial. Asimismo, la vía pecuaria incorporará un pequeño tramo del actual Camino de los Montalvos a Buenos Aires, propuesto como zona verde dentro del Plan Parcial, de 10 m de ancho, desde el límite sureste del sector hasta acceder al puente que cruza la línea del ferrocarril de Salamanca-Fuentes de Oñoro. De esta forma

se garantiza la continuidad de la vía pecuaria interrumpida por la conexión de diversas vías de comunicación existentes en la zona.

3.– *Medidas protectoras.*– Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, a efectos ambientales, a las que queda sujeta la ejecución de dicho proyecto, son las que se exponen a continuación, además de las que están contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, en lo que no contradigan a éstas:

- a) *Residuos en la fase obras.*– Los residuos generados durante esta fase se gestionarán en función de su catalogación de acuerdo con el Listado Europeo de Residuos. Deberá cumplirse a este respecto, lo estipulado en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- b) *Residuos peligrosos.*– En caso de realizarse el mantenimiento de la maquinaria en la propia obra, se planteará la creación de una zona de almacenamiento donde se recojan los residuos peligrosos producidos, con solera impermeable y techado, con recogida de los posibles derrames que puedan producirse. Los residuos peligrosos serán gestionados a través de gestores autorizados, siendo el tiempo máximo de almacenamiento de los mismos de 6 meses. En caso de producirse accidentalmente derrames de aceites, combustibles, u otro residuo peligroso, se procederá inmediatamente a su recogida, así como de la porción de suelo contaminado si existiese, y entrega a gestor autorizado.
- c) *Residuos urbanos.*– La gestión de los residuos generados en la urbanización durante la fase de funcionamiento, deberá integrarse en el sistema municipal de gestión de residuos, previéndose en todo caso su adecuada recogida y depósito e impidiendo la acumulación de los mismos tanto en los viales como en cualquier otro lugar de la urbanización y zonas anexas. Asimismo, se favorecerá su valorización.
- d) *Protección de la atmósfera.*– Con objeto de reducir la afeción al entorno por partículas de polvo, durante la fase de construcción de viales y en los movimientos de tierra se efectuarán riegos periódicos, con la frecuencia que las circunstancias climatológicas aconsejen.
- e) *Protección de las aguas.*– La red es de tipo separativo. Las aguas residuales conectarán con el alcantarillado municipal a través de un nuevo colector ya proyectado para el sector de La Malotas, que conducirá las aguas procedentes de la zona suroeste de Salamanca hasta el sector de Buenos Aires. Se deberá realizar un pretratamiento de depuración de la totalidad de los vertidos industriales generados en el sector antes del punto de conexión con la red general y se deberá cumplir con la Ordenanza de vertido de Salamanca.

La red de aguas pluviales evacua en el regato Cantimporras. Antes de incorporar las aguas al cauce público, el vertido contará con sistemas de contención y separación de aceites e hidrocarburos, que permitan predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. En todo caso, los vertidos a cauce público deberán ser autorizados por el Organismo de Cuenca.

- f) *Protección del suelo fértil.*– Los movimientos de tierras se harán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la tierra vegetal para su aprovechamiento

en la adecuación de los terrenos alterados. El aporte de material de cantería o áridos se obtendrá de explotaciones debidamente autorizadas.

- g) *Ajardinamiento.*– Se ajardinarán los espacios libres con especies arbóreas y arbustivas autóctonas que requieran poco consumo de agua.
- h) *Protección de la avifauna.*– Los elementos aéreos de conexión con el suministro eléctrico hasta llegar a la redes que se prevé soterrar, deberán estar aislados conforme a lo establecido en el R.D. 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas de alta tensión.
- i) *Protección de la vía pecuaria.*– Todas las actuaciones que conlleven afección a las vías pecuarias requieren autorización por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Así mismo, en caso de afección por redes de infraestructuras públicas en las vías pecuarias se deberá contar con los correspondientes permisos de ocupación de las vías pecuarias, en aplicación de la Ley 3/1995 de Vía Pecuarias.
- j) *Contaminación lumínica.*– Se estará a lo establecido en la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación.
- k) *Protección contra Incendios.*– Se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre por el que se establece el Reglamento de seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.

4.– *Integración ambiental de los proyectos.*– Se incorporarán a los proyectos de urbanización y de construcción que se redacten en desarrollo y ejecución del Proyecto del Plan Parcial, el diseño, definición y presupuesto de las medidas protectoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como todas aquellas que deban articularse para el cumplimiento del condicionado de la presente Declaración.

Con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización se remitirá, por el Ayuntamiento de Salamanca, al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, informe justificativo de la efectiva consideración y tratamiento de los criterios establecidos en esta Declaración, así como de la real inclusión de las partidas presupuestarias destinadas a las Medidas Correctoras y Plan de Vigilancia Ambiental.

5.– *Protección del Patrimonio.*– Si en el transcurso de las obras apareciesen restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, el promotor lo pondrá en conocimiento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca, que dictará las normas de actuación que procedan.

6.– *Programa de Vigilancia Ambiental.*– El promotor se hará cargo del Programa de Vigilancia Ambiental en los términos del Estudio de Impacto Ambiental presentado, contemplando las prescripciones de esta Declaración.

Deberá presentarse al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, un informe a la finalización de las obras y un informe cada dos años hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento, sobre los objetivos señalados en dicho Programa de Vigilancia Ambiental.

7.– *Modificaciones.*– Toda modificación significativa a efectos ambientales sobre las características de este Plan Parcial, deberá notificarse previamente a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de Salamanca, que prestará su conformidad, si procede, sin perjuicio de la tramitación de las licencias o permisos que en su caso correspondan.

Se consideran exentas de esta notificación, a efectos ambientales, las modificaciones que se deriven de la aplicación de las medidas protectoras de esta Declaración.

8.– *Seguimiento y vigilancia.*– El seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta Declaración de Impacto Ambiental corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, facultados para el otorgamiento de la autorización del proyecto, sin perjuicio de la alta inspección que se atribuye a la Consejería de Medio Ambiente como órgano ambiental, que podrá recabar información de aquéllos al respecto, así como efectuar las comprobaciones necesarias en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental.

9.– *Caducidad de la Declaración de Impacto Ambiental.*– Esta Declaración caducará si en el plazo de cinco años, tras la autorización o aprobación del proyecto, no se hubiera comenzado su ejecución. A solicitud del promotor, el órgano ambiental podrá prorrogar su vigencia conforme a lo establecido en el artículo 14.2 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

10.– *Publicidad del documento autorizado.*– El órgano sustantivo que autorice o apruebe el proyecto al que se refiere esta Declaración deberá poner a disposición del público la información señalada en el artículo 15.1 del citado texto refundido.

Salamanca, 22 de febrero de 2011.

*El Delegado Territorial,*  
Fdo.: AGUSTÍN S. DE VEGA

**ANEXO Nº 4**  
**NOTAS SIMPLES DE LAS PARCELAS INICIALES**



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773841

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665

**Fecha de Emisión:** DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70422

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70422 Sección:  
CRU: 37009000709313

**PARCELA M-1. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana triangular irregular con frente doble a vías públicas y el otro al lado de la vía pecuaria y límite del sector. Lindero Norte: En línea poligonal del 162,00 metros de longitud a vía pecuaria y límite del sector. Lindero Suroeste: En línea poligonal de 165,27 m de longitud a frente de calle H-1 y curva de enlace a lindero Este frente a Glorieta, desarrollo =21,82 m. Lindero Este: En línea recta de 86,34 m de longitud a frente de calle V-1 y curva de enlace a lindero Suroeste frente a Glorieta, desarrollo=21,82m. **SUPERFICIE** (m2): 10.057. **PARCELA MINIMA** (m2): 500. **RETRANQUEOS Y PARCELACION:** Frente y fachadas: No se exige. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industria Almacén-Escaparate. Ordenanza: Zonas de Almacén Escaparate. Ocupación máxima: 100%. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 1,000000. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 10.057. **CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION:** 9,54652515%. **CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL:** 1.245.581,48 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ZONA DE ACTIVIDADES LOGISTICAS DE SALAMANCA	A37427895	4861	1349	96	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA)

La **finca matriz** -registral 1392 de Tejares- de la que por segregación procede la finca descrita, se halla gravada con la servidumbre objeto de su inscripción 3ª, al folio 195 del libro 24 de Tejares, practicada en virtud de escritura otorgada en Plasencia, el día 22 de mayo de 1972 ante el Notario don Fernando Bayano Baños, y que copiada literalmente en lo que ahora interesa dice así: "Rústica: Finca denominada La

Salud, constituida por los términos de Trinteras y Peranayas, en término municipal de Salamanca... Por escritura otorgada el veintidós de diciembre último ante el Notario de esta Capital don José Madrazo Núñez, formaron por segregación de la de esta número la inscrita bajo el número 1547, obrante al folio 243 del tomo 26 de Tejares, estableciendo entre ésta y la formada por segregación... las siguientes servidumbres: SERVIDUMBRES que afectan como predio dominante a la segregada y **como sirviente a la de este número: a) Derecha de tomar energía eléctrica** desde el poste situado en una de las calles del Polígono industrial, con la consiguiente servidumbre de paso de línea de conducción de energía eléctrica, cuya línea irá desde el poste expresado, hasta la finca segregada, sin pasar por el huerto de la Pescanta. **b) Servidumbre de paso y acueducto para poder elevar aguas del Río Tormes** hasta la finca segregada y desagüe de esta al río por las correspondientes canalizaciones bajo tubería, cuya servidumbre irá desde el lindero Norte de la finca dominante por la finca sirviente hasta el río, a poder ser por el camino de servidumbre y en otro caso por donde más fácil sea el acceso al río, limitándose la servidumbre a lo necesario para hacer las instalaciones, conservación y reparación de ésta. Servidumbres que afectan como predio dominante a la finca de este número y como sirviente a la segregada: c) Para el caso de que transfiera a título oneroso o lucrativo la parte de esta finca situada en la carretera de Ciudad Rodrigo junto a la Gasolinera el Poniente de ésta, se establece una servidumbre de paso y acueducto bajo tubería que irá por el lindero Noroeste de la finca segregada y junto al arroyo que discurre por la misma, continuando después por el resto de la finca matriz. d) Para el caso de que se derribe la pared situada al Sureste de la finca segregada y cuando se edifique dentro de la misma, se cederá una superficie de ochenta centímetros de anchura en toda la longitud de dicho lindero, junto al camino de la Pescanta, superficie que será destinada al paso de peatones o vehículos... Salamanca, catorce de junio de mil novecientos setenta y dos."

(Carga de PROCEDENCIA)

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de **principal**, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de **recargo** y DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de **intereses y costas devengadas**. Anotado con la **letra B**, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ - UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA D, DE 10 de febrero de 2016**, en virtud de mandamiento expedido el día 15 de diciembre de 2015.

-----  
(Carga de PROCEDENCIA)

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de **principal**, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de **recargo**, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de **intereses** y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de **costas devengadas**. Anotado con la **LETRA C**, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGADA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA F**, de

# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773842

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



veintidós de junio de dos mil dieciocho, en virtud del mandamiento expedido a tal efecto el día nueve de mayo de dos mil dieciocho.

Alegada exención, queda **afecta** por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Salamanca a 17 de Noviembre de 2015.

Queda afecta con carácter real al pago del 1,01284579% de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector al que pertenece, asignándosele inicialmente en la cuenta de liquidación provisional la cantidad de 132.150,91 Euros.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

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

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773843

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
Solicitante: CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70424

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70424 Sección:  
CRU: 37009000709320

**PARCELA M-2. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana trapezoidal irregular contorneada por vías públicas en todo su perímetro. Lindero Norte: En línea recta de 80,39 m de longitud a frente de calle H-2 y curvas de enlace a linderos Este (17,70m) y Oeste (22,62m). Lindero Sur: En línea poligonal de 76,97 m de longitud a frente de calle H-3 y curvas de enlace a linderos Este (21,66 m) y Oeste frente a Glorieta, desarrollo = 39,45 m. Lindero Este: En línea de 144,52 m de longitud a frente de calle V-2 y curvas de enlace a linderos Norte (17,70 m) y Sur (21,66 m). Lindero Oeste: En línea recta de 60,13 m de longitud a frente de calle V-1 y curvas de enlace a linderos Norte (22,62 m) y Sur frente a Glorieta, desarrollo = 39,45 m. **SUPERFICIE** (m2): 13.115. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: No se exige. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industria Almacén-Escaparate. Ordenanza: Zonas de Almacén Escaparate. Ocupación máxima: 100%. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 1,000000. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 13.115. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 12,44930669%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 1.624.321,49 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ZONA DE ACTIVIDADES LOGISTICAS DE SALAMANCA	A37427895	4861	1349	100	1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.

## CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA)

La finca matriz -registral 1392 de Tejares- de la que por segregación procede la finca descrita, se halla gravada con la servidumbre objeto de su inscripción 3ª, al folio 195 del libro 24 de Tejares, practicada en virtud de escritura otorgada en Plasencia, el día 22 de mayo de 1972 ante el Notario don Fernando Bayano Baños, y que

copiada literalmente en lo que ahora interesa dice así: "Rústica: Finca denominada La Salud, constituida por los términos de Trinteras y Peranayas, en término municipal de Salamanca... Por escritura otorgada el veintidós de diciembre último ante el Notario de esta Capital don José Madrazo Núñez, formaron por segregación de la de esta número la inscrita bajo el número 1547, obrante al folio 243 del tomo 26 de Tejares, estableciendo entre ésta y la formada por segregación... las siguientes servidumbres: SERVIDUMBRES que afectan como predio dominante a la segregada y como sirviente a la de este número: a) **Derecha de tomar energía eléctrica** desde el poste situado en una de las calles del Polígono industrial, con la consiguiente servidumbre de paso de línea de conducción de energía eléctrica, cuya línea irá desde el poste expresado, hasta la finca segregada, sin pasar por el huerto de la Pescanta. b) **Servidumbre de paso y acueducto para poder elevar aguas del Río Tormes** hasta la finca segregada y desagüe de esta al río por las correspondientes canalizaciones bajo tubería, cuya servidumbre irá desde el lindero Norte de la finca dominante por la finca sirviente hasta el río, a poder ser por el camino de servidumbre y en otro caso por donde más fácil sea el acceso al río, limitándose la servidumbre a lo necesario para hacer las instalaciones, conservación y reparación de ésta. Servidumbres que afectan como predio dominante a la finca de este número y como sirviente a la segregada: c) Para el caso de que transfiera a título oneroso o lucrativo la parte de esta finca situada en la carretera de Ciudad Rodrigo junto a la Gasolinera el Poniente de ésta, se establece una servidumbre de paso y acueducto bajo tubería que irá por el lindero Noroeste de la finca segregada y junto al arroyo que discurre por la misma, continuando después por el resto de la finca matriz. d) Para el caso de que se derribe la pared situada al Sureste de la finca segregada y cuando se edifique dentro de la misma, se cederá una superficie de ochenta centímetros de anchura en toda la longitud de dicho lindero, junto al camino de la Pescanta, superficie que será destinada al paso de peatones o vehículos... Salamanca, catorce de junio de mil novecientos setenta y dos."

(Carga de PROCEDENCIA)

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de **principal**, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de **recargo** y DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de **intereses y costas devengadas**. Anotado con la **letra B**, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA D, DE 10 de febrero de 2016**, en virtud de mandamiento expedido el día 15 de diciembre de 2015.

-----  
(Carga de PROCEDENCIA)

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de **principal**, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de **recargo**, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de **intereses** y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de **costas devengadas**. Anotado con la **LETRA C**, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGADA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA F**, de



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773844

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que **no** la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



veintidós de junio de dos mil dieciocho, en virtud del mandamiento expedido a tal efecto el día nueve de mayo de dos mil dieciocho.

Alegada exención, queda **afecta** por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Salamanca a 17 de Noviembre de 2015.

Queda afecta con carácter real al pago del 12,44930669% de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector al que pertenece, asignándosele inicialmente en la cuenta de liquidación provisional la cantidad de 1.624.321,49 Euros.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

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

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773845

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665

Fecha de Emisión: DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
Solicitante: CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA N°: 70426

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70426 Sección:  
CRU: 37009000709337

**PARCELA M-3. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana trapezoidal irregular contorneada por vías públicas en todo su perímetro. Lindero Norte: En línea poligonal de 89,54 m de longitud a frente de calle H-2 y curvas de enlace a linderos Este (16,97m) y Oeste (12,50m). Lindero Sur: En línea poligonal de 85,09 m de longitud a frente de calle H-3 y curvas de enlace a linderos Este (15,71 m) y Oeste (14,64 m). Lindero Este: En línea recta de 193,20 m de longitud a frente de calle V-3 y curvas de enlace a linderos Norte (16,97 m) y Sur (15,71 m). Lindero Oeste: En línea recta de 168,44 m de longitud a frente de calle V-2 y curvas de enlace a linderos Norte (12,50 m) y Sur (14,64 m). **SUPERFICIE** (m2): 20.963. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: 4 m. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industria. Ordenanza: Zonas de Industria General. Ocupación máxima: La que resulte de los retranqueos. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 0,964408. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 20.217. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 19,19082221%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 2.503.919,75 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ZONA DE ACTIVIDADES LOGISTICAS DE SALAMA	A37427895	4861	1349	103	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA)

La finca matriz -registral 1392 de Tejares- de la que por segregación procede la finca descrita, se halla gravada con la servidumbre objeto de su inscripción 3ª, al folio 195 del libro 24 de Tejares, practicada en virtud de escritura otorgada en Plasencia, el día 22 de mayo de 1972 ante el Notario don Fernando Bayano Baños, y que copiada literalmente en lo que ahora interesa dice así: "Rustica: Finca denominada La

Salud, constituida por los términos de Trinteras y Peranayas, en término municipal de Salamanca... Por escritura otorgada el veintidós de diciembre último ante el Notario de esta Capital don José Madrazo Núñez, formaron por segregación de la de esta número la inscrita bajo el número 1547, obrante al folio 243 del tomo 26 de Tejares, estableciendo entre ésta y la formada por segregación... las siguientes servidumbres: **SERVIDUMBRES** que afectan como predio dominante a la segregada y **como sirviente a la de este número: a) Derecha de tomar energía eléctrica** desde el poste situado en una de las calles del Polígono industrial, con la consiguiente servidumbre de paso de línea de conducción de energía eléctrica, cuya línea irá desde el poste expresado, hasta la finca segregada, sin pasar por el huerto de la Pescanta. **b) Servidumbre de paso y acueducto para poder elevar aguas del Río Tormes** hasta la finca segregada y desagüe de esta al río por las correspondientes canalizaciones bajo tubería, cuya servidumbre irá desde el lindero Norte de la finca dominante por la finca sirviente hasta el río, a poder ser por el camino de servidumbre y en otro caso por donde más fácil sea el acceso al río, limitándose la servidumbre a lo necesario para hacer las instalaciones, conservación y reparación de ésta. Servidumbres que afectan como predio dominante a la finca de este número y como sirviente a la segregada: c) Para el caso de que transfiera a título oneroso o lucrativo la parte de esta finca situada en la carretera de Ciudad Rodrigo junto a la Gasolinera el Poniente de ésta, se establece una servidumbre de paso y acueducto bajo tubería que irá por el lindero Noroeste de la finca segregada y junto al arroyo que discurre por la misma, continuando después por el resto de la finca matriz. d) Para el caso de que se derribe la pared situada al Sureste de la finca segregada y cuando se edifique dentro de la misma, se cederá una superficie de ochenta centímetros de anchura en toda la longitud de dicho lindero, junto al camino de la Pescanta, superficie que será destinada al paso de peatones o vehículos... Salamanca, catorce de junio de mil novecientos setenta y dos."

*(Carga de PROCEDENCIA)*

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de **principal**, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de **recargo** y DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de **intereses y costas devengadas**. Anotado con la **letra B**, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA D, DE 10 de febrero de 2016**, en virtud de mandamiento expedido el día 15 de diciembre de 2015.

-----  
*(Carga de PROCEDENCIA)*

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de **principal**, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de **recargo**, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de **intereses y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de costas devengadas**. Anotado con la **LETRA C**, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGADA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA F, de**

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

veintidós de junio de dos mil dieciocho, en virtud del mandamiento expedido a tal efecto el día nueve de mayo de dos mil dieciocho.

Alegada exención, queda **afecta** por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Salamanca a 17 de Noviembre de 2015.

Queda afecta con carácter real al pago del 19,19082221% de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector al que pertenece, asignándosele inicialmente en la cuenta de liquidación provisional la cantidad de 2.503.919,75 Euros.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

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

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773839

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
Solicitante: CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70428

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70428 Sección:  
CRU: 37009000709344

**PARCELA M-4-1. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana hexagonal irregular con tres frentes a vías públicas y el otro lado a parcela. Lindero Norte: En línea poligonal de 88,08 m de longitud a frente de calle H-2 y curvas de enlace a linderos Este (13,12m) y Oeste (16,40 m). Lindero Sur: En línea recta de 52,00 m de longitud a parcela M-4-4 y en línea recta de 52,00 m de longitud a parcela M-4-2. Lindero Este: En línea recta de 54,80 m de longitud a frente de calle V-4 y curva de enlace a lindero Norte (13,12 m). Lindero Oeste: En línea recta de 21,28 m de longitud a parcela M-4-4, en línea recta de 5,71 m de longitud a frente de calle V-3 y curva de enlace a lindero Norte (16,49m). **SUPERFICIE** (m2): 6.705,816. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: 4 m. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industrial. Ordenanza: Zonas de Industria General. Ocupación máxima: La que resulte de los retranqueos. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 0,964408. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 6467,143. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 6,13888270%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 800.969,83 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA	A86602158	4861	1349	106	2
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.					

Inscripción: 2ª Tomo: 4.861 Libro: 1.349 Folio: 106 Fecha: 03/10/2019

En virtud de TESTIMONIO DEL DECRETO DE ADJUDICACION dictado el día veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, CONCURSO ORDINARIO 184/2012, expedido por el Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de Salamanca el día catorce de marzo de dos mil dieciocho, presentado en esta Oficina en unión de testimonio dictado el día ocho de octubre de dos mil dieciocho, aclaratorio del anterior, expedido el nueve de noviembre de dos mil dieciocho, y de DILIGENCIAS DE ORDENACION Y AMPLIATORIA DE los

decretos reseñados, ambas de DOS DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE. Practicada la inscripción el tres de octubre de dos mil diecinueve.

-----

**CARGAS**

---

(Carga de PROCEDENCIA)

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de **principal**, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de **recargo** y DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de **intereses y costas devengadas**. Anotado con la **letra B**, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA D, DE 10 de febrero de 2016**, en virtud de mandamiento expedido el día 15 de diciembre de 2015.

-----

(Carga de PROCEDENCIA)

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de **principal**, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de **recargo**, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de **intereses** y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de **costas devengadas**. Anotado con la **LETRA C**, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGADA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA F**, de veintidós de junio de dos mil dieciocho, en virtud del mandamiento expedido a tal efecto el día nueve de mayo de dos mil dieciocho.

-----

Alegada exención, queda **afecta** por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Salamanca a 17 de Noviembre de 2015.

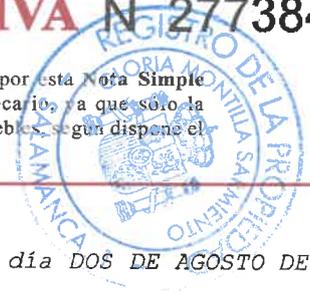
Queda afecta con carácter real al pago del 6,13888270% de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector al que pertenece, asignándosele inicialmente en la cuenta de liquidación provisional la cantidad de 800.969,83 Euros.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

---

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



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

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:

a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.

b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación,

supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773825

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que solo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
**CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13**  
**C.P. 37008 SALAMANCA**  
**TELEFONO (923)212665**

**Fecha de Emisión:** DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA N°: 70430

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70430 Sección:  
CRU: 37009000709351

**PARCELA M-4-2. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana hexagonal irregular con tres frentes a vías públicas y los otros lados a parcelas. Lindero Norte: En línea recta de 52,00 m de longitud a parcela M-4-4 y en línea recta de 52,00 m de longitud a parcela M-4-1. Lindero Sur: En línea recta de 52,00 m de longitud a parcela M-4-3 y en línea recta de 42,00 m de longitud a frente de calle H-3 y curva de enlace a lindero Este (15,71 m). Lindero Este: En línea recta de 120,09 m de longitud a frente de calle V-4 y curva de enlace a lindero Sur (15,71 m). Lindero Oeste: En línea recta de 108,40 m de longitud a frente de calle V-3 y en línea recta de 21,69 m de longitud a parcela M-4-3. **SUPERFICIE** (m2): 12.380,336. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: 4 m. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industrial. Ordenanza: Zonas de Industria General. Ocupación máxima: La que resulte de los retranqueos. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 0,964408. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 11.939,768. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 0,0%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 0,00 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	109	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

---

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

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
  - d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
  - e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773826

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773827

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
Solicitante: CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70432

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70432 Sección:  
CRU: 37009000709368

**PARCELA M-4-3. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana rectangular con dos frentes a vías públicas y los otros dos lados a parcelas. Lindero Norte: En línea recta de 52,00 m de longitud a parcela M-4-2. Lindero Sur: En línea recta de 42,00 m de longitud a frente de calle H-3 y curva de enlace a lindero Oeste (15,71 m). Lindero Este: En línea recta de 21,69 m de longitud a parcela M-4-2. Lindero Oeste: En línea recta de 11,69 m de longitud a frente de calle V-3 y curva de enlace a lindero Sur (15,71 m). **SUPERFICIE** (m2): 1.106,465. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: 4 m. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industrial. Ordenanza: Zonas de Industria General. Ocupación máxima: La que resulte de los retranqueos. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 0,964408. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 1.067,084. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 1,01292078%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 132.160,69 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ZONA DE ACTIVIDADES LOGISTICAS DE SALAMA	A37427895	4861	1349	112	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanística.					

## CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA)

La finca matriz -registral 1392 de Tejares- de la que por segregación procede la finca descrita, se halla gravada con la servidumbre objeto de su inscripción 3ª, al folio 195 del libro 24 de Tejares, practicada en virtud de escritura otorgada en Plasencia, el día 22 de mayo de 1972 ante el Notario don Fernando Bayano Baños, y que copiada literalmente en lo que ahora interesa dice así: "Rústica: Finca denominada La Salud, constituida por los términos de Trinteras y Peranayas, en término municipal de Salamanca... Por escritura otorgada el veintidós de diciembre último ante el Notario

de esta Capital don José Madrazo Núñez, formaron por segregación de la de esta número la inscrita bajo el número 1547, obrante al folio 243 del tomo 26 de Tejares, estableciendo entre ésta y la formada por segregación... las siguientes servidumbres: **SERVIDUMBRES** que afectan como predio dominante a la segregada y **como sirviente a la de este número:** a) **Derecha de tomar energía eléctrica** desde el poste situado en una de las calles del Polígono industrial, con la consiguiente servidumbre de paso de línea de conducción de energía eléctrica, cuya línea irá desde el poste expresado, hasta la finca segregada, sin pasar por el huerto de la Pescanta. b) **Servidumbre de paso y acueducto para poder elevar aguas del Río Tormes** hasta la finca segregada y desagüe de esta al río por las correspondientes canalizaciones bajo tubería, cuya servidumbre irá desde el lindero Norte de la finca dominante por la finca sirviente hasta el río, a poder ser por el camino de servidumbre y en otro caso por donde más fácil sea el acceso al río, limitándose la servidumbre a lo necesario para hacer las instalaciones, conservación y reparación de ésta. Servidumbres que afectan como predio dominante a la finca de este número y como sirviente a la segregada: c) Para el caso de que transfiera a título oneroso o lucrativo la parte de esta finca situada en la carretera de Ciudad Rodrigo junto a la Gasolinera el Poniente de ésta, se establece una servidumbre de paso y acueducto bajo tubería que irá por el lindero Noroeste de la finca segregada y junto al arroyo que discurre por la misma, continuando después por el resto de la finca matriz. d) Para el caso de que se derribe la pared situada al Sureste de la finca segregada y cuando se edifique dentro de la misma, se cederá una superficie de ochenta centímetros de anchura en toda la longitud de dicho lindero, junto al camino de la Pescanta, superficie que será destinada al paso de peatones o vehículos... Salamanca, catorce de junio de mil novecientos setenta y dos."

*(Carga de PROCEDENCIA por OTROS)*

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de **principal**, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de **recargo** y DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de **intereses y costas devengadas**. Anotado con la **letra B**, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó.  
**CADUCADA. PENDIENTE DE CANCELACIÓN FORMAL.**

-----  
*(Carga de PROCEDENCIA por OTROS)*

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de **principal**, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de **recargo**, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de **intereses** y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de **costas devengadas**. Anotado con la **letra C**, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **CADUCADA. PENDIENTE DE CANCELACIÓN FORMAL.**  
-----



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N.º 2773828



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, y que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Alegada exención, queda **afecta** por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Salamanca a 17 de Noviembre de 2015.

Queda afecta con carácter real al pago del 1,01292078% de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector al que pertenece, asignándosele inicialmente en la cuenta de liquidación provisional la cantidad de 132.160,69 Euros.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

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

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y

tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773829

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
Solicitante: CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA N°: 70434

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70434 Sección:  
CRU: 37009000709375

**PARCELA M-4-4. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana rectangular con un frente a vías públicas y los otros tres lados a parcelas. Lindero Norte: En línea recta de 52,00 m de longitud con parcela M-4-1. Lindero Sur: En línea recta de 52,00 m de longitud a parcela M-4-2. Lindero Este: En línea recta de 21,28 m de longitud a parcela M-4-1. Lindero Oeste: En línea recta de 21,28 m de longitud a frente de calle V-3. **SUPERFICIE** (m2): 1.106,383. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: 4 m. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industrial. Ordenanza: Zonas de Industria General. Ocupación máxima: La que resulte de los retranqueos. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 0,964408. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 1.067,005. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 1,01284579%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 132.150,91 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ZONA DE ACTIVIDADES LOGISTICAS DE SALAMANCA	A37427895	4861	1349	115	2

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.  
Formalizada en escritura autorizada el día 01/12/20, en SALAMANCA, por el Notario Don CARLOS HIGUERA SERRANO, n° de protocolo 1936.  
Inscripción: 2ª Tomo: 4.861 Libro: 1.349 Folio: 115 Fecha: 30/12/2020

## CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA por OTROS)

Una ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de la "TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de principal, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de recargo y DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de intereses y costas devengadas.

Anotado con la **letra B**, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA D, DE 10 de febrero de 2016**, en virtud de mandamiento expedido el día 15 de diciembre de 2015.

---

(Carga de **PROCEDENCIA por OTROS**)

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de **principal**, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de **recargo**, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de **intereses** y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de **costas devengadas**. Anotado con la **LETRA C**, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGADA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA F, de veintidós de junio de dos mil dieciocho**, en virtud del mandamiento expedido a tal efecto el día nueve de mayo de dos mil dieciocho.

---

Alegada exención, queda **afecta** por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Salamanca a 17 de Noviembre de 2015.

Afecta por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de 372,83 euros por autoliquidación. Salamanca a 30 de Diciembre de 2020.

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

---

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

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:

a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.

b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773831

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA N°: 70436

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70436 Sección:  
CRU: 37009000709382

**PARCELA M-5. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana trapezoidal irregular contorneada por vías públicas en todo su perímetro. Lindero Norte: En línea recta de 86,89 m de longitud a frente de calle H-2 y curvas de enlace a linderos Este (13,12 m) y Oeste (18,30 m). Lindero Sur: En línea recta de 84,00 m de longitud a frente de calle H-3 y curvas de enlace a linderos Este (15,71 m) y Oeste (15,71 m). Lindero Este: En línea recta de 142,87 m de longitud a frente de calle V-5 y curvas de enlace a linderos Norte (13,12 m) y Sur (15,71 m). Lindero Oeste: En línea recta de 16,10 m de longitud a frente de calle V-4 y curvas de enlace a linderos Norte (18,30 m) y Sur (15,71 m). **SUPERFICIE** (m2): 18.037. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: 4 m. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industrial. Ordenanza: Zonas de Industria General. Ocupación máxima: La que resulte de los retranqueos. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 0,964408. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 17.395. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 16,51206175%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 2.154.408,86 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA	A86602158	4861	1349	118	2
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.					

Inscripción: 2ª Tomo: 4.861 Libro: 1.349 Folio: 118 Fecha: 03/10/2019

En virtud de TESTIMONIO DEL DECRETO DE ADJUDICACION dictado el día veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, CONCURSO ORDINARIO 184/2012, expedido por el Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de Salamanca el día catorce de marzo de dos mil dieciocho, presentado en esta Oficina en unión de testimonio dictado el día ocho de octubre de dos mil dieciocho, aclaratorio del anterior, expedido el nueve de noviembre de dos mil dieciocho, y de DILIGENCIAS DE ORDENACION Y AMPLIATORIA DE los decretos reseñados, ambas de DOS DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE. Practicada la inscripción el tres de octubre de dos mil diecinueve.

---

## CARGAS

---

(Carga de PROCEDENCIA)

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de **principal**, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de **recargo** y DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de **intereses y costas devengadas**. Anotado con la **letra B**, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ - UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA D, DE 10 de febrero de 2016**, en virtud de mandamiento expedido el día 15 de diciembre de 2015.

(Carga de PROCEDENCIA)

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de **principal**, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de **recargo**, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de **intereses** y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de **costas devengadas**. Anotado con la **LETRA C**, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGADA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA F, de veintidós de junio de dos mil dieciocho**, en virtud del mandamiento expedido a tal efecto el día nueve de mayo de dos mil dieciocho.

Alegada exención, queda **afecta** por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Salamanca a 17 de Noviembre de 2015.

Queda afecta con carácter real al pago del 16,51206175% de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector al que pertenece, asignándosele inicialmente en la cuenta de liquidación provisional la cantidad de 2.154.408,86 Euros.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

---



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773832

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



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

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:

a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.

b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación,

supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773833

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.  
**Solicitante:** CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA N°: 70438

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70438 Sección:  
CRU: 37009000709399

**PARCELA M-6. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana trapezoidal irregular contorneada por vías públicas en todo su perímetro. Lindero Norte: En línea poligonal de 85,44 m de longitud a frente de calle H-2 y curvas de enlace Este (14,05 m) y Oeste (18,30 m). Lindero Sur: En línea recta de 84,00 m de longitud a frente de calle H-3 y curvas de enlace a linderos Este (15,71 m) y Oeste (15,71 m). Lindero Este: En línea recta de 113,15 m de longitud a frente de calle V-6 y curvas de enlace a linderos Norte (14,05 m) y Sur (15,71 m). Lindero Oeste: En línea recta de 133,07 m de longitud a frente de calle V-5 y curvas de enlace a linderos Norte (18,30 m) y Sur (15,71 m). **SUPERFICIE** (m2): 14.760. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: 4 m. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industrial. Ordenanza: Zonas de Industria General. Ocupación máxima: La que resulte de los retranqueos. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 0,964408. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 14.235. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 13,51245755%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 1.763.035,94 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA	A86602158	4861	1349	121	2
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.					

Inscripción: 2ª Tomo: 4.861 Libro: 1.349 Folio: 121 Fecha: 03/10/2019  
En virtud de TESTIMONIO DEL DECRETO DE ADJUDICACION dictado el día veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, CONCURSO ORDINARIO 184/2012, expedido por el Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de Salamanca el día catorce de marzo de dos mil dieciocho, presentado en esta Oficina en unión de testimonio dictado el día ocho de octubre de dos mil dieciocho, aclaratorio del anterior, expedido el nueve de noviembre de dos mil dieciocho, y de DILIGENCIAS DE ORDENACION Y AMPLIATORIA DE los decretos reseñados, ambas de DOS DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE. Practicada la inscripción el tres de octubre de dos mil diecinueve.

## CARGAS

*(Carga de PROCEDENCIA)*

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de **principal**, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de **recargo** y DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de **intereses y costas devengadas**. Anotado con la **letra B**, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA D, DE 10 de febrero de 2016**, en virtud de mandamiento expedido el día 15 de diciembre de 2015.

-----  
*(Carga de PROCEDENCIA)*

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de **principal**, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de **recargo**, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de **intereses** y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de **costas devengadas**. Anotado con la **LETRA C**, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGADA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA F, de veintidós de junio de dos mil dieciocho**, en virtud del mandamiento expedido a tal efecto el día nueve de mayo de dos mil dieciocho.

-----  
Alegada exención, queda **afecta** por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Salamanca a 17 de Noviembre de 2015.

Queda afecta con carácter real al pago del 13,51245755% de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector al que pertenece, asignándosele inicialmente en la cuenta de liquidación provisional la cantidad de 1.763.035,94 Euros.

-----  
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

-----  
**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día , antes de la apertura del diario.



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N.º 2773834

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:

a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.

b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo

modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773835

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
Solicitante: CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA N°: 70440

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70440 Sección:  
CRU: 37009000709405

**PARCELA M-7-1. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana trapecial irregular con tres frentes a vías públicas y el otro lado a parcela. Lindero Norte: En línea recta de 72,35 m de longitud a frente de calle H-2 y curva de enlace a lindero Oeste (17,14 m). Lindero Sur: En línea recta de 73,03 m de longitud a frente de calle H-3 y curva de enlace a linderos Oeste (15,71 m). Lindero Este: En línea recta de 117,22 m de longitud a parcela M-7-2. Lindero Oeste: En línea recta de 107,67 m de longitud a frente de calle V-6 y curvas de enlace a linderos Norte (17,14 m) y Sur (15,71 m). **SUPERFICIE** (m2): 10.180,101. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: 4 m. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industrial. Ordenanza: Zonas de Industria General. Ocupación máxima: La que resulte de los retranqueos. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 0,964408. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 9.817,316. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 9,31900707%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 1.215.896,10 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCRIA	A86602158	4861	1349	124	2

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.

En virtud de TESTIMONIO DEL DECRETO DE ADJUDICACION dictado el día veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, CONCURSO ORDINARIO 184/2012, expedido por el Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de Salamanca el día catorce de marzo de dos mil dieciocho, presentado en esta Oficina en unión de testimonio dictado el día ocho de octubre de dos mil dieciocho, aclaratorio del anterior, expedido el nueve de noviembre de dos mil dieciocho, y de DILIGENCIAS DE ORDENACION Y AMPLIATORIA DE los decretos reseñados, ambas de DOS DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE. Practicada la inscripción el tres de octubre de dos mil diecinueve.

Inscripción: 2ª Tomo: 4.861 Libro: 1.349 Folio: 124 Fecha: 03/10/2019

## CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA)

Una ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de la "TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de **principal**, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de **recargo** y DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de **intereses y costas devengadas**. Anotado con la **letra B**, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA D, DE 10 de febrero de 2016**, en virtud de mandamiento expedido el día 15 de diciembre de 2015.

-----  
(Carga de PROCEDENCIA)

Una ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de la "TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de **principal**, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de **recargo**, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de **intereses** y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de **costas devengadas**. Anotado con la **LETRA C**, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGADA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA F, de veintidós de junio de dos mil dieciocho**, en virtud del mandamiento expedido a tal efecto el día nueve de mayo de dos mil dieciocho.

-----  
Alegada exención, queda **afecta** por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Salamanca a 17 de Noviembre de 2015.

Queda afecta con carácter real al pago del 9,31900707% de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector al que pertenece, asignándosele inicialmente en la cuenta de liquidación provisional la cantidad de 1.215.896,10 Euros.

-----  
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

-----  
**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N.º 2773836

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:

a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.

b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto

con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773847

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70442

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70442 Sección:  
CRU: 37009000709412

**PARCELA M-7-2. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana trapecial irregular con tres frentes a vías públicas y el otro lado a parcela. Lindero Norte: En línea poligonal de 81,96 m de longitud a frente de calle H-2 y curva de enlace a lindero Este (14,27 m). Lindero Sur: En línea recta de 79,69 m de longitud a frente de calle H-3 y curva de enlace a lindero Este (15,71 m). Lindero Este: En línea recta de 85,61 m de longitud a frente de calle V-7 y curvas de enlace a lindero Norte (14,27 m) y Sur (15,71 m). Lindero Oeste: En línea recta de 117,26 m de longitud a parcela M-7-1. **SUPERFICIE** (m2): 9.895,899. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: 4 m. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industrial. Ordenanza: Zonas de Industria General. Ocupación máxima: La que resulte de los retranqueos. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 0,964408. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 9.543,684. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 9,05926413%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 1.182.006,17 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ZONA DE ACTIVIDADES LOGISTICAS DE SALAMANCA	A37427895	4861	1349	127	2

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.  
Formalizada en escritura autorizada el día 01/12/20, en SALAMANCA, por el Notario Don CARLOS HIGUERA SERRANO, nº de protocolo 1937.  
Inscripción: 2ª Tomo: 4.861 Libro: 1.349 Folio: 127 Fecha: 29/12/2020

## CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA)

Una ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de la "TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de principal, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de recargo y DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de intereses y costas

devengadas. Anotado con la letra B, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ - UNA TERCERA PARTE INDIVISA-, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. PRORROGA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA D, DE 10 de febrero de 2016, en virtud de mandamiento expedido el día 15 de diciembre de 2015. CADUCADA Y PENDIENTE DE CANCELACION FORMAL.

-----  
(Carga de PROCEDENCIA)

Una ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de la "TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de principal, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de recargo, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de intereses y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de costas devengadas. Anotado con la LETRA C, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. PRORROGADA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA F, de veintidós de junio de dos mil dieciocho, en virtud del mandamiento expedido a tal efecto el día nueve de mayo de dos mil dieciocho.

-----  
Queda afecta con carácter real al pago del 9,05926413% de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector al que pertenece, asignándosele inicialmente en la cuenta de liquidación provisional la cantidad de 1.182.006,17 Euros.

Afecta por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 1.026,05 euros por autoliquidación. Salamanca a 29 de Diciembre de 2020.

-----  
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

-----  
**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773848

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:

a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.

b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773837

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** DOS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA S.L.

FINCA DE SALAMANCA N°: 70444

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70444 Sección:  
CRU: 37009000709429

**PARCELA M-8. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana irregular con frente doble a vías públicas y el otro lado frente a aparcamiento. Lindero Norte: En línea poligonal de 53,03 m de longitud a frente de calle H-3 y curva de enlace a lindero Sur frente a Glorieta, desarrollo = 27,77 m. Lindero Suroeste: En línea poligonal de 78,64 m de longitud a frente de calle H-4 y curva de enlace a lindero Norte frente a Glorieta, desarrollo = 27,77 m. Lindero Este: En línea recta de 35,77 m de longitud a frente de aparcamiento de la calle H-4. **SUPERFICIE** (m2): 2.366. Parcela mínima (m2): 500. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: No se exige. Fondo: No se exige. Lateral: 3,00 m o adosada. Uso: Industria Almacén-Escaparate. Ordenanza: Zonas de Almacén Escaparate. Ocupación máxima: 100%. Coeficiente de edificabilidad m2/m2: 1,000000. Aprovechamiento urbanístico asignado m2: 2.366. CUOTA DE PARTICIPACION EN GASTOS DE URBANIZACION: 2,24590618%. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 293.034,28 Euros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ZONA DE ACTIVIDADES LOGISTICAS DE SALAMANCA	A37427895	4861	1349	130	2

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.  
Formalizada en escritura autorizada el día 01/12/20, en SALAMANCA, por el Notario Don CARLOS HIGUERA SERRANO, n° de protocolo 1936.  
Inscripción: 2ª Tomo: 4.861 Libro: 1.349 Folio: 130 Fecha: 30/12/2020

## CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA)

Una ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de la "TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL", para responder de TRES MIL CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de principal, SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de recargo y

DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS de **intereses y costas devengadas**. Anotado con la **letra B**, de fecha CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/01, el día veinticinco de junio del año dos mil doce, EXPEDIENTE 37010900170559/0. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA D, DE 10 de febrero de 2016**, en virtud de mandamiento expedido el día 15 de diciembre de 2015.

-----  
(Carga de **PROCEDENCIA**)

**EXPEDIDA CERTIFICACION DE CARGAS** con fecha diez de octubre de dos mil trece, habiendo sido extendida la siguiente nota marginal: "Con esta fecha ha sido EXPEDIDA CERTIFICACION de dominio y cargas relativa a la finca de este número, incluida en el ámbito del PROYECTO DE ACTUACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SALAMANCA. Tal certificación se expide de conformidad con el artículo 5. de la Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en virtud de escrito del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca -PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA-, de 20 de SEPTIEMBRE de 2013, que se presentó en esta Oficina a las 16:00 horas del día 27 de SEPTIEMBRE de 2013, asiento 1037 del Diario 51. Salamanca, 10 de octubre de 2013."

(Carga de **PROCEDENCIA por OTROS**)

Una **ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor de la "**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**", para responder de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS de **principal**, NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS de **recargo**, QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de **intereses** y SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de **costas devengadas**. Anotado con la **LETRA C**, de fecha VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, **sobre la participación indivisa de finca inscrita a favor de ADRIAN GOMEZ SANCHEZ -UNA TERCERA PARTE INDIVISA-**, en virtud de un mandamiento expedido por la URE 37/02, el día UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, EXPEDIENTE 37010900170559. Al margen de la misma consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación en virtud del mismo mandamiento que la motivó. **PRORROGADA POR PLAZO DE CUATRO AÑOS POR LA F**, de veintidós de junio de dos mil dieciocho, en virtud del mandamiento expedido a tal efecto el día nueve de mayo de dos mil dieciocho.

-----  
Alegada exención, queda **afecta** por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Salamanca a 17 de Noviembre de 2015.

Queda afecta con carácter real al pago del 2,24590618% de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector al que pertenece, asignándosele inicialmente en la cuenta de liquidación provisional la cantidad de 293.034,28 Euros.

Afecta por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de 372,83 euros por autoliquidación. Salamanca a 30 de Diciembre de 2020.

---



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2773838

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

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

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
  - d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061824

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70484 Sección:  
IDUFIR: 37009000709627

Referencia Catastral:

PARCELA: VEREDA DE LOS MARTIRES. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Trazado de la "Vereda de los Mártires" en el ámbito del sector. Linderos Norte, Sur, este y Oeste: Trazado establecido en el "Plan Parcial del Sector Peña Alta del P.G.O.U. de Salamanca". SUPERFICIE (m2): 5.605.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JUNTA DE CASTILLA Y LEON	4861 1349	154	1		
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551921

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA SL

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70446

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70446 Sección:  
CRU: 37009000709436

**PARCELA EQ-1. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana irregular con frente doble a vías públicas y los otros dos lados frente a Red Ferroviaria y Zona Verde. Lindero Norte: En línea poligonal de 683,98 m de desarrollo a frente de calle H-3 y zona verde 1.1. Lindero Sur: En línea poligonal de 678,49 m de desarrollo a frente de Red Ferroviaria. Lindero Este: En línea poligonal de 83,70 m de desarrollo a frente de Zona Verde 1.1. Lindero Oeste: En línea poligonal de 42,76 m de desarrollo a frente de calle H-4 y a aparcamiento de calle H-4. **SUPERFICIE** (m2): 47.130. Retranqueos y parcelación : Frente y fachadas: 3,00 m o adosada. Fondo: 3,00 m. Lateral: 3,00 m. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): 1,500000. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	133	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
  - d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
  - e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551922

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061825

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923) 212665

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70486 Sección:  
IDUFIR: 37009000709634

Referencia Catastral:

PARCELA: RED FERROVIARIA. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Espacio destinado a la maniobra, carga y descaega de trenes. Linderos Norte, Sur, este y Oeste: Trazado establecido en el "Plan Parcial del Sector Peña Alta del P.G.O.U. de Salamanca". SUPERFICIE (m2): 22.790.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	155	1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551927

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665

**Fecha de Emisión:** VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA SL

FINCA DE SALAMANCA N°: 70448

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70448 Sección:  
CRU: 37009000709443

**PARCELA CT-1. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana rectangular con frente a calle H-3, dos lados a zonas verdes y el otro frente a EQ-1. Lindero Norte: En línea recta de 8,00 m de longitud con frente a calle H-3. Lindero Sur: En línea recta de 8,00 m de longitud con frente a zona verde 1.1. Lindero Este: En línea recta de 4,00 m de longitud con frente a zona verde 1.1. Lindero Oeste: En línea recta de 4,00 m de longitud con frente a zona verde 1.1. **SUPERFICIE** (m2): 32. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	136	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:

a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.

b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación,



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551928

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

*supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)*





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551925

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA SL

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70450

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70450 Sección:  
CRU: 37009000709450

**PARCELA CT-2. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana rectangular con frente a calle H-3, dos lados a zonas verdes y el otro frente a EQ-1. Lindero Norte: En línea recta de 8,00 m de longitud con frente a calle H-3. Lindero Sur: En línea recta de 8,00 m de longitud con frente a zona verde 1.1. Lindero Este: En línea recta de 4,00 m de longitud con frente a zona verde 1.1. Lindero Oeste: En línea recta de 4,00 m de longitud con frente a zona verde 1.1. **SUPERFICIE** (m2): 32. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	137	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
  - d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
  - e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
  - f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación,



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551926

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

*supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)*





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551923

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA SL

FINCA DE SALAMANCA N°: 70452

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70452 Sección:  
CRU: 37009000709467

**PARCELA CT-3. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Manzana rectangular con frente a calle H-2 y V-6 y los otros tres frente a zona verde. Lindero Norte: En línea recta de 4,35 m de longitud con frente a zona verde 1.1. Lindero Sur: En línea recta de 4,35 m de longitud con frente a zona verde 1.1. Lindero Este: En línea recta de 8,00 m de longitud con frente a zona verde 1.1. Lindero Oeste: En línea recta de 8,040 m de longitud con frente a calles H-2 y V-7. **SUPERFICIE** (m2): 33. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	138	1
100,00000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
  - d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
  - e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
  - f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado,



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551924

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

*pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dbo@corpme.es](mailto:dbo@corpme.es)*





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551915

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665

Fecha de Emisión: VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
Solicitante: CASTINSA SL

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70454

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70454 Sección:  
CRU: 37009000709474

**PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. ZONA VERDE 1.1. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Superficies ordenadas, recubiertas de tierra vegetal para siembra del ajardinamiento proyectado. Linderos Norte, Sur, Este y Oeste: Zona de espacios libres públicos conforme se establece en el "Plan Parcial del Sector Peña Alta P.G.O.U. de Salamanca". **SUPERFICIE** (m2): 15.042. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	139	1
100,00000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
  - d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
  - e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
  - f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551916

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551917

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA SL

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70456

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70456 Sección:  
CRU: 37009000709481

**PARCELA:** ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. ZONA VERDE 1.2. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies ordenadas, recubiertas de tierra vegetal para siembra del ajardinamiento proyectado. Linderos Norte, Sur, Este y Oeste: Zona de espacios libres públicos conforme se establece en el "Plan Parcial del Sector Peña Alta P.G.O.U. de Salamanca". Esta zona de espacios libres públicos coincide con el nuevo trazado de la Vereda de Los Mártires. **SUPERFICIE** (m2): 5.082. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	140	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
  - d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
  - e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
  - f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación,



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551918

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

*supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)*





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551919

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA SL

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70458

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70458 Sección:  
CRU: 37009000709498

**PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. ZONA VERDE 1.3. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Superficies ordenadas, recubiertas de tierra vegetal para siembra del ajardinamiento proyectado. Linderos Norte, Sur, Este y Oeste: Zona de espacios libres públicos conforme se establece en el "Plan Parcial del Sector Peña Alta P.G.O.U. de Salamanca". Esta zona de espacios libres públicos coincide con el nuevo trazado de la Vereda de Los Mártires y con el camino del Montalvo. **SUPERFICIE** (m2): 2.467. Retranqueos y parcelación: Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	141	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:

a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.

b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado,



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551920

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

*pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpd@corpme.es](mailto:dpd@corpme.es)*





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061812

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923) 212665

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70460 Sección:  
IDUFIR: 37009000709504

Referencia Catastral:

PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. ZONA VERDE 2. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies ordenadas, recubiertas de tierra vegetal para siembra del ajardinamiento proyectado. Linderos Norte, Sur, Este y Oeste: Zona de espacios libres públicos conforme se establece en el "Plan Parcial del Sector Peña Alta P.G.O.U. de Salamanca". SUPERFICIE (m2): 5.686. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	142	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061813

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70462 Sección:  
IDUFIR: 37009000709511

Referencia Catastral:

PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE H1. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones. Lindero Norte: Parcela M-1 y calle V-1. Lindero Sur: Zona Verde 2. Lindero Este: Parcela M-2, Calle H-3, Parcela M-8 y calle H-4. Lindero Oeste: Limite del Sector. SUPERFICIE (m2): 8.215. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	143	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

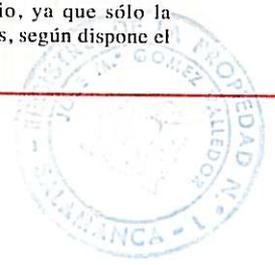
**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061814

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70464 Sección:  
IDUFIR: 37009000709528

Referencia Catastral:

PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE H2. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones. Lindero Norte: Vereda de Los Mártires y Zona Verde 1.2. Lindero Sur: Calles V-1, V-2, V-3, V-4, V-5, V-6, V-7 y Parcelas M-2, M-3, M-4-1, M-5, M-6, M-7-1, M-7-2. Lindero Este: Zona Verde 1.1 y CT-3. Lindero Oeste: Parcela M-1. SUPERFICIE (m2): 13.932. Retranqueos y parcelación: Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	144	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas

o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061815

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70466 Sección:  
IDUFIR: 37009000709535

Referencia Catastral:

PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE H3. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehiculos y peatones. Lindero Norte: Calles V-2, V-3, V-4, V-5, V-6, V-7 y Parcelas M-2, M-3, M-4-1, M-5, M-6, M-7-1, M-7-2. Lindero Sur: Parcela M-8, aparcamiento de la calle H-4, EQ-1, Zona Verde 1.1, CT-1 y CT-2. Lindero Este: Zona Verde 1.1 y Lindero Oeste: Calle H-1. SUPERFICIE (m2): 13.242. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	145	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas

o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061816

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70468 Sección:  
IDUFIR: 37009000709542

Referencia Catastral:

PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE H4. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones. Lindero Norte: Calle H-1, H-3 y Parcela M-8. Lindero Sur: Red Ferroviaria. Lindero Este: EQ-1. Lindero Oeste: Zona Verde 2.. SUPERFICIE (m2): 3.011. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	146	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061817

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70470 Sección:  
IDUFIR: 37009000709559

Referencia Catastral:

PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE V1. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones. Lindero Norte: Calle H-2. Lindero Sur: Calle H-1. Lindero Este: Parcela M-2. Lindero Oeste: Parcela M-1. SUPERFICIE (m2): 1.369. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	147	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

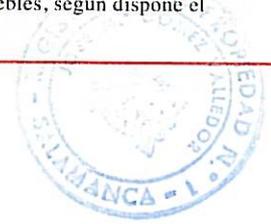
MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061818

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923) 212665



Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 70472 Sección:  
IDUFIR: 37009000709566

Referencia Catastral:

PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE V2. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones. Lindero Norte: Calle H-2. Lindero Sur: Calle H-3. Lindero Este: Parcela M-2. Lindero Oeste: Parcela M-2. SUPERFICIE (m2): 3.220. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	148	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061819

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923) 212665

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70474 Sección:  
IDUFIR: 37009000709573

Referencia Catastral:

PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE V3. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones. Lindero Norte: Calle H-2. Lindero Sur: Calle H-3. Lindero Este: Parcelas M-4-1, M-4-2; M-4-3, M-4-4. Lindero Oeste: Parcela M-3. SUPERFICIE (m2): 3.742. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	149	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061820

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923) 212665

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70476 Sección:  
IDUFIR: 37009000709580

Referencia Catastral:

**PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE V4. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones. Lindero Norte: Calle H-2. Lindero Sur: Calle H-3. Lindero Este: Parcela M-5. Lindero Oeste: Parcelas M-4-1, M-4-2. **SUPERFICIE (m2): 3.329.** Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	150	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061821

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
**CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13**  
**C.P. 37008 SALAMANCA**  
**TELEFONO (923)212665**

**Fecha de Emisión:** DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70478 Sección:  
IDUFIR: 37009000709597

Referencia Catastral:

**PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE V5. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones. Lindero Norte: Calle H-2. Lindero Sur: Calle H-3. Lindero Este: Parcela M-6. Lindero Oeste: Parcelas M-5. **SUPERFICIE (m2): 2.784.** Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	151	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061822

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70480 Sección:  
IDUFIR: 37009000709603

Referencia Catastral:

PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE V6. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones. Lindero Norte: Calle H-2. Lindero Sur: Calle H-3. Lindero Este: Parcela M-7-1. Lindero Oeste: Parcelas M-6. SUPERFICIE (m2): 2.307. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	152	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0061823

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70482 Sección:  
IDUFIR: 37009000709610

Referencia Catastral:

PARCELA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. CALLE V7. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. Superficies pavimentadas destinadas para la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones. Lindero Norte: Calle H-2. Lindero Sur: Calle H-3. Lindero Este: Zona Verde 1.2. Lindero Oeste: Parcelas M-7-2. SUPERFICIE (m2): 1.375. Retranqueos y parcelación : Los establecidos en el Plan Parcial. Coeficiente de edificabilidad (m2/m2): El establecido en el Plan Parcial. Ordenanza: La del Plan Parcial. Ocupación máxima: La establecida en el Plan Parcial.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	153	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

Salamanca, 11:00 del 17 de Noviembre de 2015.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

## PARCELAS EXTERIORES



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551909

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665

**Fecha de Emisión:** VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA SL

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70488

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70488 Sección:  
CRU: 37009000709641

**PARCELA: NUMERO 4 DEL SISTEMA GENERAL PUERTO SECO. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Porción de terreno al sitio denominado "Los Llanos", en el término municipal de Salamanca, situada en el Sistema General de Equipamiento dedicado a Puerto Seco de Salamanca y que forma parte del Plan Parcial Peña Alta, con una superficie de setenta y seis mil quinientos noventa y cuatro metros cuadrados (76.594 m<sup>2</sup>). Lindero Norte: Con la carretera de Salamanca a Vitigudino, actualmente CL-517. Lindero Sur: En vértice, con el resto de la finca matriz de la que se segregó (Parcelas 3 y 9 del Sistema General Puerto Seco) y con tramo en desuso de la carretera N-620 de Portugal (Parcela 10 del Sistema General Puerto Seco, incluida en el Plan Parcial Peña Alta como Parcela 8). Lindero Este: Con el mencionado tramo en desuso de la carretera N-620 (Parcela 10 del Sistema General Puerto Seco, incluida en el Plan Parcial Peña Alta como Parcela 8) y con Enlace formado por las carreteras CL-517, N-620 y la Autovía A-62. Lindero Oeste: En vértice, con el resto de la finca matriz de la que se segregó (Parcelas 3 y 9 del Sistema Puerto Seco). **SUPERFICIE (m<sup>2</sup>):** 76.594. Observaciones: Estos terrenos coinciden con la Parcela aportada Nº 7. Se denomina como Parcela Nº 4 siguiendo la numeración establecida en el "Plan Especial del Sistema General de Equipamiento destinado a Puerto Seco del P.G.O.U. de Salamanca". Actualmente, después de las expropiaciones realizadas, esta finca ha quedado dividida en tres partes por la Autovía de Castilla y el desagüe de una obra de drenaje de la misma, y sus linderos por el Oeste, son en terrenos situados al norte de la autovía A-62 la parcela 6 del polígono 4 (Parcela 3 del Sistema General Puerto Seco) y en los terrenos situados al sur de la autovía A-62 la parcela 50006 del polígono 4 (Parcela 9 del Sistema General Puerto Seco).

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	156	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpd@corpme.es](mailto:dpd@corpme.es)





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551911

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA SL

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70490

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70490 Sección:  
CRU: 37009000709658

**PARCELA: NUMERO 10 DEL SISTEMA GENERAL PUERTO SECO. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Porción de terreno al sitio denominado "Los Llanos", en el término municipal de Salamanca, situada en el Sistema General de Equipamiento dedicado a Puerto Seco de Salamanca y que forma parte del Plan Parcial Peña Alta. Se trata de un tramo de terreno que corresponde a la antigua carretera N-620 actualmente en desuso y que sido desafectada mediante acta de fecha 3 de mayo de 2013, con una superficie de seis mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados (6.460 m<sup>2</sup>). Lindero Norte: Con autovía A-62, con Parcela 4 del Sistema General Puerto Seco, incluida en el Plan Parcial Peña Alta como Parcela 7, y con Parcela 9 del Sistema General Puerto Seco. Lindero Sur: Parcela 11 del Sistema General Puerto Seco, incluida en el Plan Parcial Peña Alta como Parcela 9 y con carretera N-620. Lindero Este: Con la mencionada Parcela 11 del Sistema General Puerto Seco, incluida en el Plan Parcial Peña Alta como Parcela 9. Lindero Oeste: Con las mencionadas Parcela 4 del Sistema General Puerto Seco, incluida en el Plan Parcial Peña Alta como Parcela 7 y con Parcela 9 del Sistema General Puerto Seco. **SUPERFICIE (m<sup>2</sup>):** 6.460. Observaciones: Estos terrenos coinciden con la Parcela aportada Nº 8. Se denomina como Parcela Nº 10 siguiendo la numeración establecida en el "Plan Especial del Sistema General de Equipamiento destinado a Puerto Seco del P.G.O.U. de Salamanca".

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	157	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuación urbanística.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
  - d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551913

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO**  
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



**Fecha de Emisión:** VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**Solicitante:** CASTINSA SL

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70492

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 70492 Sección:  
CRU: 37009000709665

**PARCELA: NUMERO 11 DEL SISTEMA GENERAL PUERTO SECO. PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.** Porción de terreno al sitio de "LA SALUD" -Tejares-, término municipal de Salamanca, situada en el Sistema General de Equipamiento dedicado a Puerto Seco de Salamanca y que forma parte del Plan Parcial Peña Alta, con una superficie de nueve mil trescientos cuarenta y un metros cuadrados (9.341 m2). Lindero Norte: Con parcela 10 del Sistema General Puerto Seco, incluida en el Plan Parcial Peña Alta como Parcela 8, y con resto de finca matriz de la que se segrega (Autovía A-62, zona expropiada). Lindero Sur: Con resto de finca matriz de la que segrega (enlace Autovía A-62, zona expropiada). Lindero Este: Con resto de finca matriz de la que segrega (enlace Autovía A-62, zona expropiada). Lindero Oeste: Con la mencionada Parcela 10 del Sistema General Puerto Seco, incluida en el Plan Parcial Peña Alta como Parcela 8. **SUPERFICIE (m2):** 9.341. Observaciones: Estos terrenos coinciden con la Parcela aportada Nº 9. Se denomina como Parcela Nº 11 siguiendo la numeración establecida en el "Plan Especial del Sistema General de Equipamiento destinado a Puerto Seco del P.G.O.U. de Salamanca".

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	4861	1349	158	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de proyecto actuacion urbanistica.					

## CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente 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

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado:
  - a. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimador de este tratamiento.
  - b. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
  - c. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
  - d. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
  - e. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3551914

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

f. En cuanto resulte compatible con la legislación específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

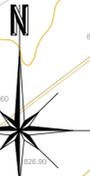
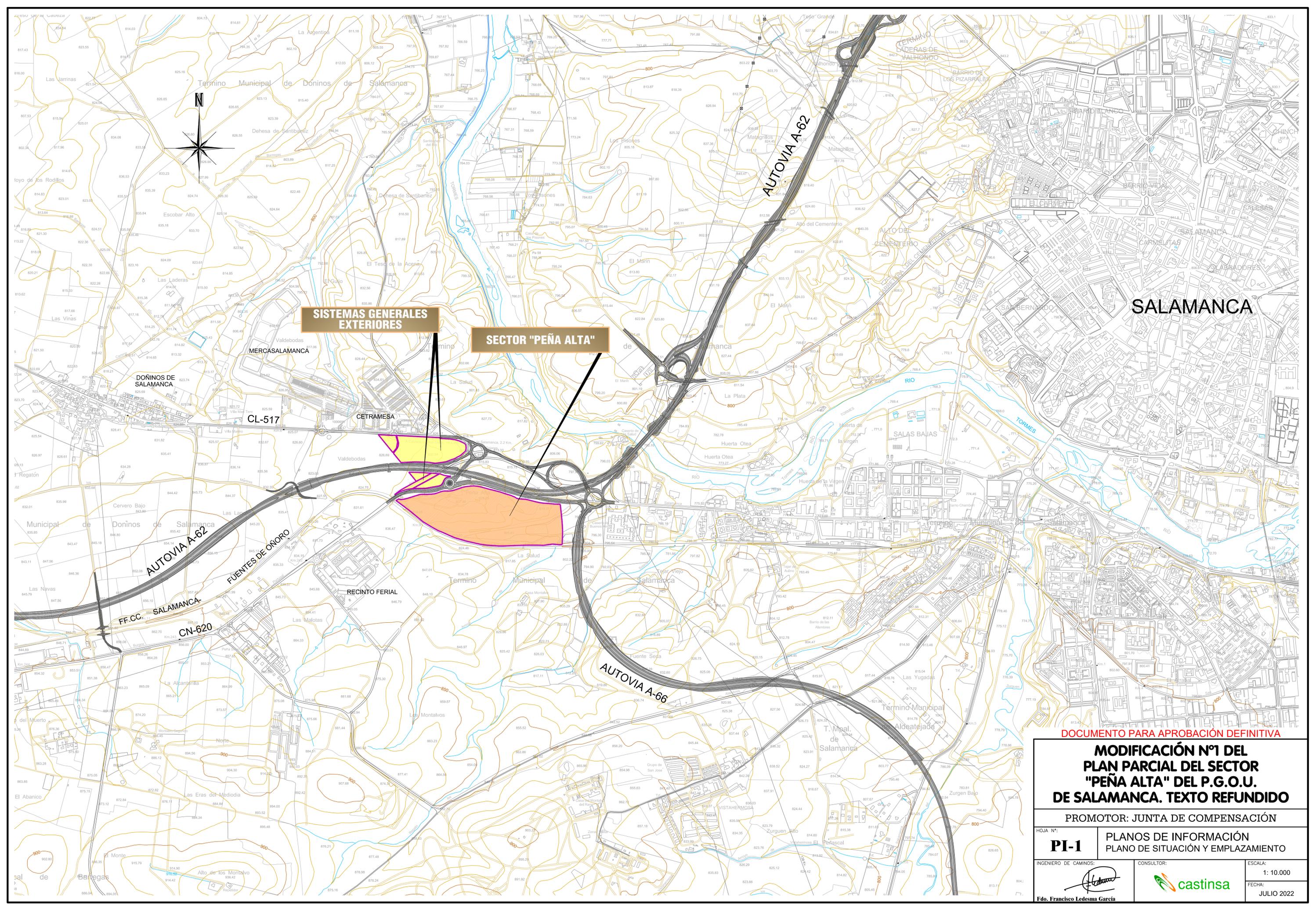


## **DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN**

## 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.- CALIFICACIÓN Y USOS VIGENTES
- PI-4.- PLANO TOPOGRÁFICO Y ESTADO ACTUAL
- PI-5.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- PI-6.- INFORMACIÓN CATASTRAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
  - PI-6.1.- Parcelario del Catastro
  - PI-6.2.- Estructura de la propiedad



**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES**

**SECTOR "PEÑA ALTA"**

**SALAMANCA**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PI-1**

PLANOS DE INFORMACIÓN  
PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:  
  
castinsa

ESCALA:  
1: 10.000  
FECHA:  
JULIO 2022

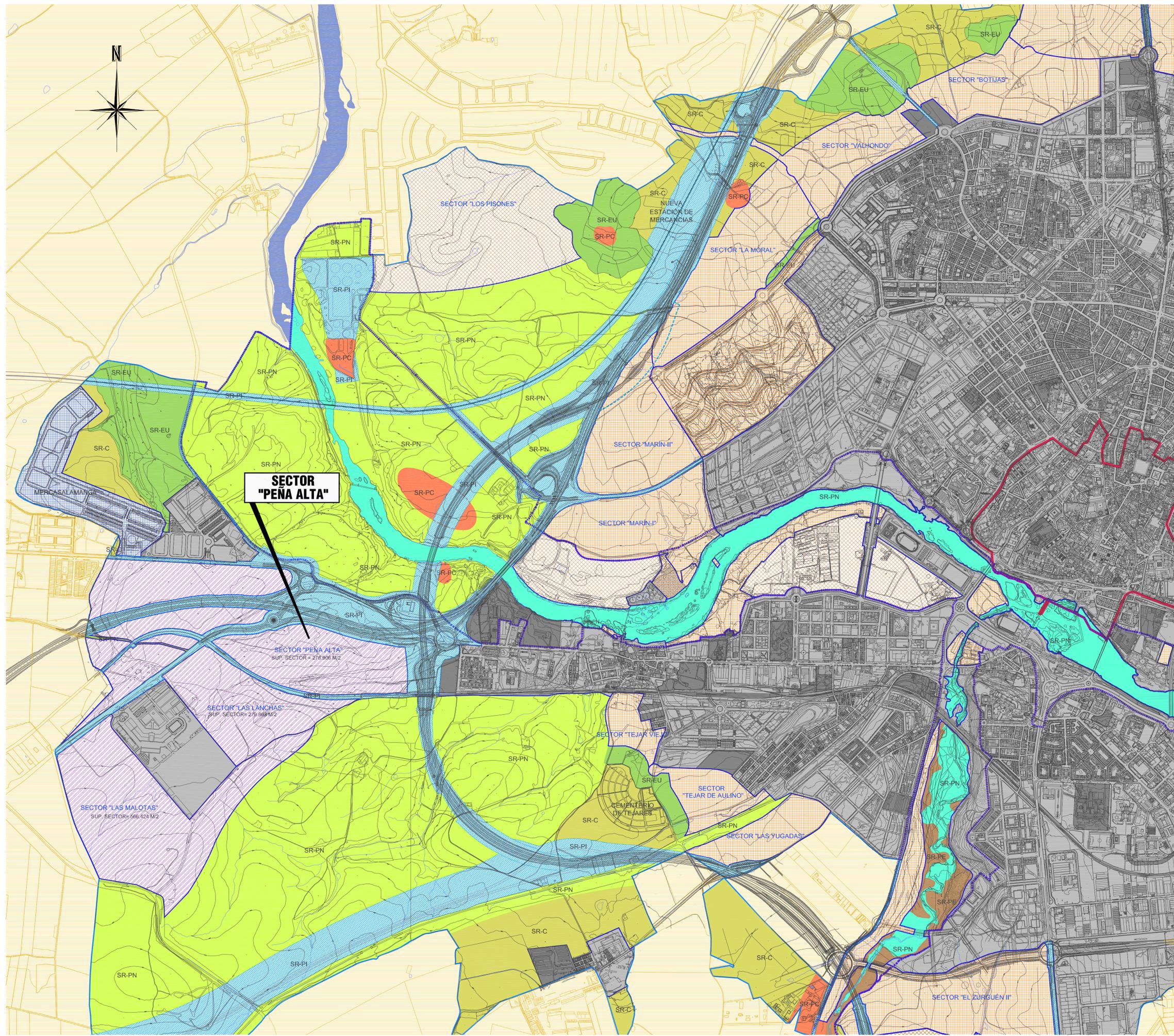


# SALAMANCA

MODIFICACIÓN Nº 1 (PUERTO SECO)

Documento: Ordenación General  
Plano: Clasificación del Suelo

Escala: 1:10.000  
Julio 2007



	SU-C Suelo Urbano Consolidado:	1.474,16 Ha
	SU-NC Suelo Urbano No Consolidado:	119,26 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Residencial:	630,34 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Industrial:	177,66 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Terciario:	25,44 Ha
	SUR-N Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial:	279,86 Ha
	SR-C Suelo Rústico Común:	142,52 Ha
	SR-EU Suelo Rústico de Entorno Urbano:	108,95 Ha
	SR-PI Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:	269,94 Ha
	SR-PN Suelo Rústico con Protección Natural:	642,17 Ha
	SR-PA Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:	100,24 Ha
	SR-PC Suelo Rústico con Protección Cultural:	15,55 Ha
	SR-PE Suelo Rústico con Protección Especial:	12,25 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección de las Riberas del Tormes:	593,18 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección del C.H.:	86,23 Ha
	Delimitación del término municipal:	3.998,04 Ha

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

## MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PI-2.1** PLANOS DE INFORMACIÓN PLANEAMIENTO JERÁRQUICO SUPERIOR  
Plano de Clasificación del Suelo

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García

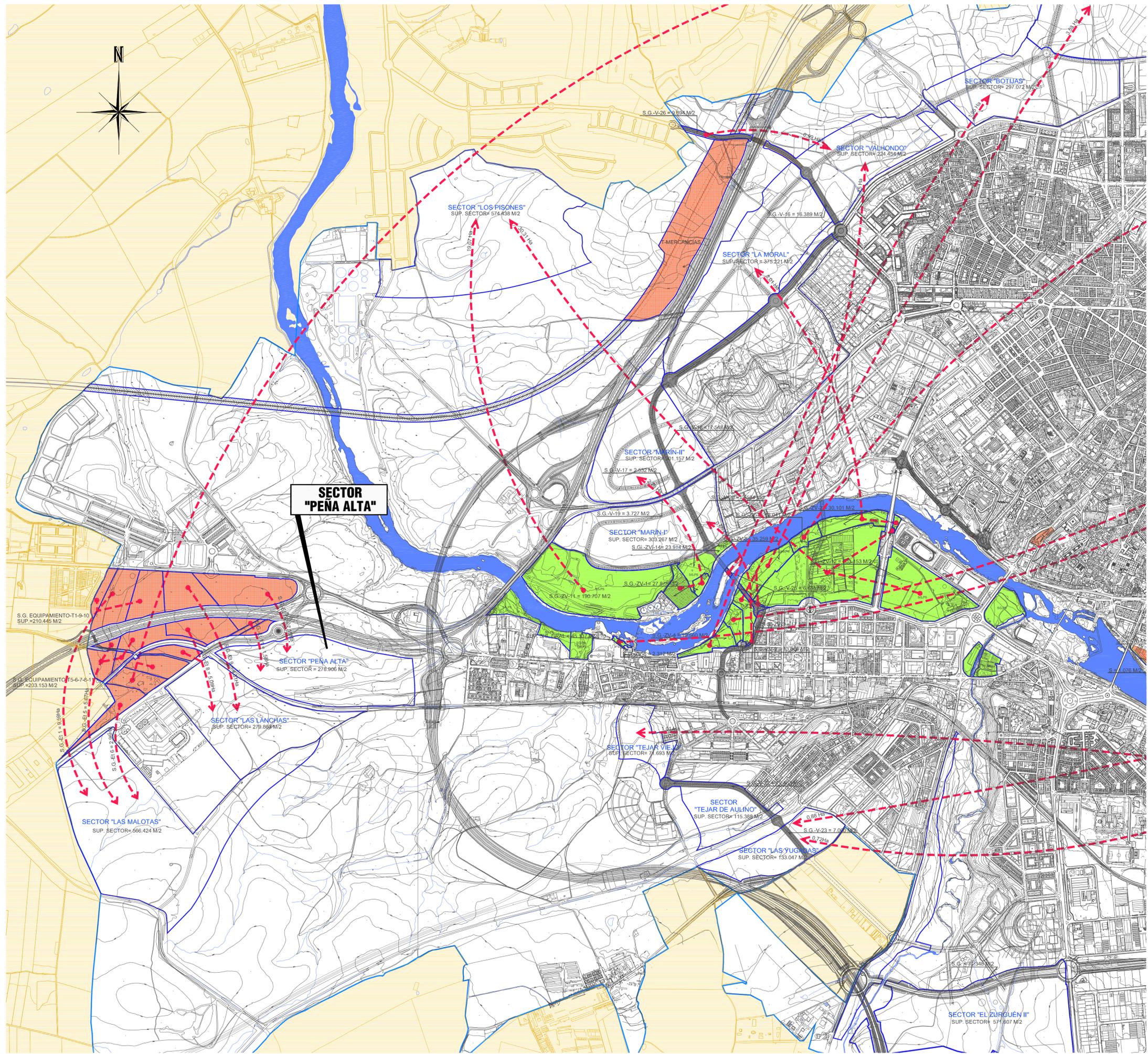
CONSULTOR:

ESCALA:  
1: 10.000  
FECHA:  
JULIO 2022

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE  
**SALAMANCA**  
MODIFICACIÓN Nº 1 (PUERTO SECO)

Documento: Ordenación General  
Plano: Sistemas Generales Proyectados

Escala: 1: 10.000  
Julio 2007



SISTEMAS GENERALES EXTERIORES

Equipos Denominación	Superficie	Sector destino
SG-E-1	9,59 Ha.	Las Malotas
SG-E-2	0,82 Ha.	Cruz Verde
SG-E-3	1,01 Ha.	Tejar Viejo
SG-E-4	0,72 Ha.	Las Yugadas
SG-E-5	5,67 Ha.	Las Malotas
SG-E-6	2,96 Ha.	Las Malotas
SG-E-7	5,00 Ha.	Las Rubieras
SG-E-8	5,09 Ha.	Las Lanchas
SG-E-9	4,31 Ha.	Las Lanchas
SG-E-10	7,15 Ha.	Peña Alta
SG-E-11	1,58 Ha.	Peña Alta

Zonas Verdes Denominación	Superficie	Sector destino
SG-ZV-1	2,79 Ha.	Marin II
SG-ZV-2	3,01 Ha.	La Moral
SG-ZV-3	1,75 Ha.	Valhondo
SG-ZV-4	1,95 Ha.	Bolijas
SG-ZV-5	3,53 Ha.	Galanas
SG-ZV-6	5,12 Ha.	Cruz Verde
SG-ZV-7	1,30 Ha.	Las Peñiscas I
SG-ZV-8	0,23 Ha.	Las Cabezas
SG-ZV-9	1,39 Ha.	Las Cabezas
SG-ZV-10	0,88 Ha.	Las Yugadas
SG-ZV-11	19,07 Ha.	Los Pisones
SG-ZV-12	30,31 Ha.	Los Pisones
SG-ZV-13	67,15 Ha.	Los Claudios

SISTEMAS GENERALES INTERIORES

Viaro Denominación	Superficie	Sector
SG-V-1	0,38 Ha.	El Pilar
SG-V-2	1,60 Ha.	El Pilar
SG-V-3	2,37 Ha.	Las Cabezas
SG-V-27	1,37 Ha.	Las Cabezas
SG-V-4	2,73 Ha.	Las Peñiscas I
SG-V-5	1,38 Ha.	Las Peñiscas I
SG-V-6	1,83 Ha.	Las Rubieras
SG-V-7	1,19 Ha.	Cruz Verde
SG-V-8	0,10 Ha.	Cruz Verde
SG-V-9	1,79 Ha.	Cruz Verde
SG-V-10	0,13 Ha.	Cruz Verde
SG-V-11	0,04 Ha.	Valle San Martín
SG-V-12	0,10 Ha.	Valle San Martín
SG-V-13	1,64 Ha.	Valle San Martín
SG-V-14	0,27 Ha.	Valle San Martín
SG-V-15	1,00 Ha.	Valle San Martín
SG-V-16	1,64 Ha.	Valhondo
SG-V-17	0,25 Ha.	Marin II
SG-V-18	1,75 Ha.	Marin II
SG-V-19	0,37 Ha.	Marin I
SG-V-20	1,35 Ha.	Marin I
SG-V-21	1,17 Ha.	Miralrío
SG-V-22	1,94 Ha.	Tejar de Aulino
SG-V-23	0,70 Ha.	Las Yugadas

AVE Denominación	Superficie	Sector
SG-F-1	7,78 Ha.	El Pilar
SG-F-2	9,46 Ha.	Las Cabezas
SG-F-3	2,12 Ha.	Las Peñiscas I
SG-F-4	0,25 Ha.	Las Rubieras
SG-F-5	3,10 Ha.	Cruz Verde
SG-F-6	2,25 Ha.	Valle San Martín
SG-F-7	1,38 Ha.	Galanas

Viaro Denominación	Superficie	Sector destino
SG-V-24	2,65 Ha.	El Pilar
SG-V-25	0,70 Ha.	Marin I
SG-V-26	0,99 Ha.	Valhondo

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

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

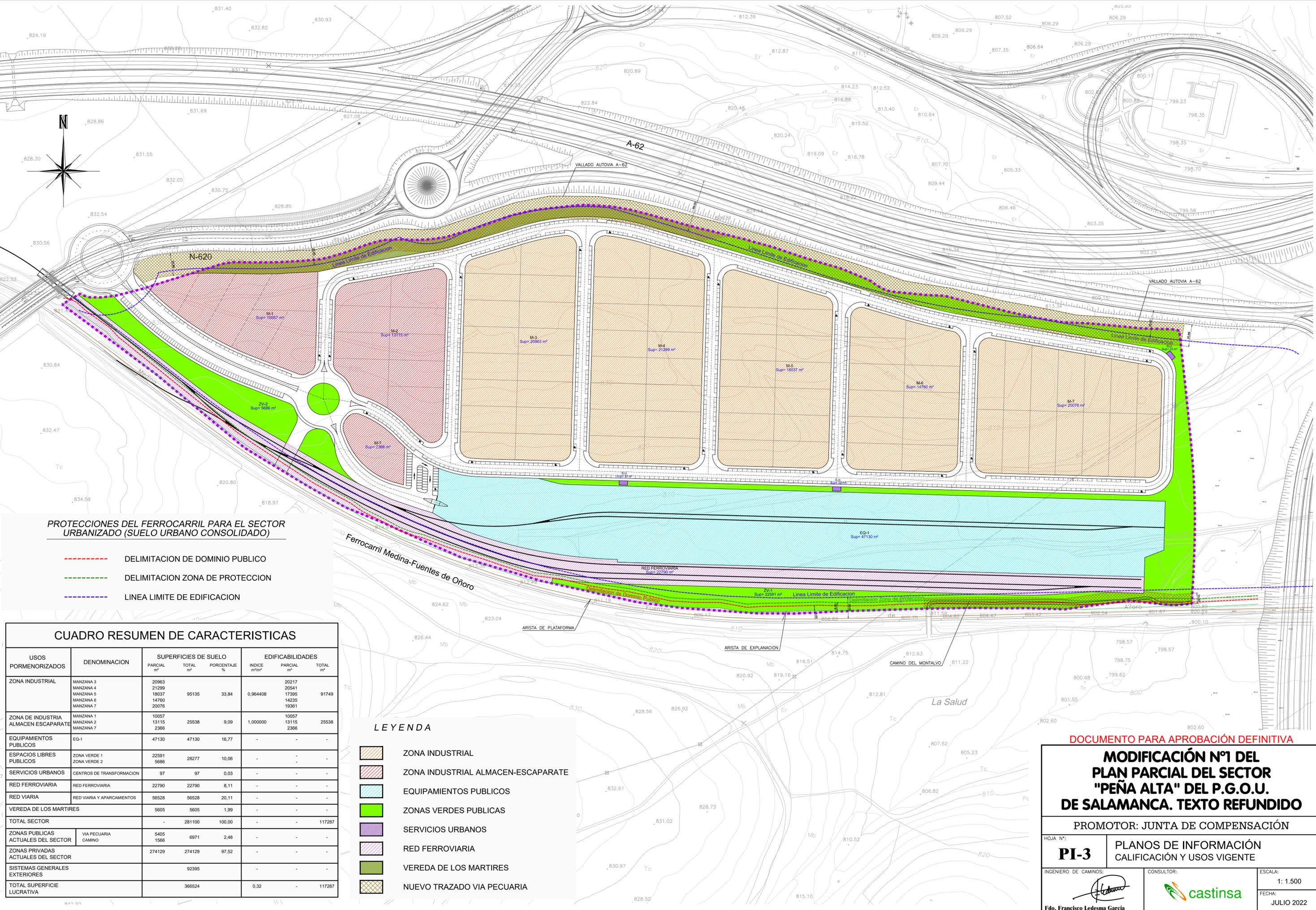
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PI-2.2** PLANOS DE INFORMACIÓN PLANEAMIENTO JERÁRQUICO SUPERIOR Sistemas Generales Exteriores Adscritos

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:  
 castinsa

ESCALA: 1: 10.000  
FECHA: JULIO 2002



**PROTECCIONES DEL FERROCARRIL PARA EL SECTOR URBANIZADO (SUELO URBANO CONSOLIDADO)**

- - - - - DELIMITACION DE DOMINIO PUBLICO
- - - - - DELIMITACION ZONA DE PROTECCION
- - - - - LINEA LIMITE DE EDIFICACION

**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 INDUSTRIAL	MANZANA 3	20963			20217		
	MANZANA 4	21299			20541		
	MANZANA 5	18037	95135	33,84	17395	91749	
	MANZANA 6	14760			14235		
	MANZANA 7	20076			19361		
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN ESCAPARATE	MANZANA 1	10057			10057		
	MANZANA 2	13115	25538	9,09	13115	25538	
	MANZANA 7	2366			2366		
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQ-1	47130	47130	16,77	-	-	-
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	ZONA VERDE 1	22591	28277	10,06	-	-	-
	ZONA VERDE 2	5686			-	-	-
SERVICIOS URBANOS	CENTROS DE TRANSFORMACION	97	97	0,03	-	-	-
RED FERROVIARIA	RED FERROVIARIA	22790	22790	8,11	-	-	-
RED VIARIA	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	56528	56528	20,11	-	-	-
VEREDA DE LOS MARTIRES		5605	5605	1,99	-	-	-
TOTAL SECTOR			281100	100,00			117287
ZONAS PUBLICAS ACTUALES DEL SECTOR	VIA PECUARIA	5405	6971	2,48	-	-	-
	CAMINO	1566			-	-	-
ZONAS PRIVADAS ACTUALES DEL SECTOR		274129	274129	97,52	-	-	-
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES			92395		-	-	-
TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA			366524		0,32		117287

**LEYENDA**

- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA INDUSTRIAL ALMACEN-ESCAPARATE
- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
- ZONAS VERDES PUBLICAS
- SERVICIOS URBANOS
- RED FERROVIARIA
- VEREDA DE LOS MARTIRES
- NUEVO TRAZADO VIA PECUARIA

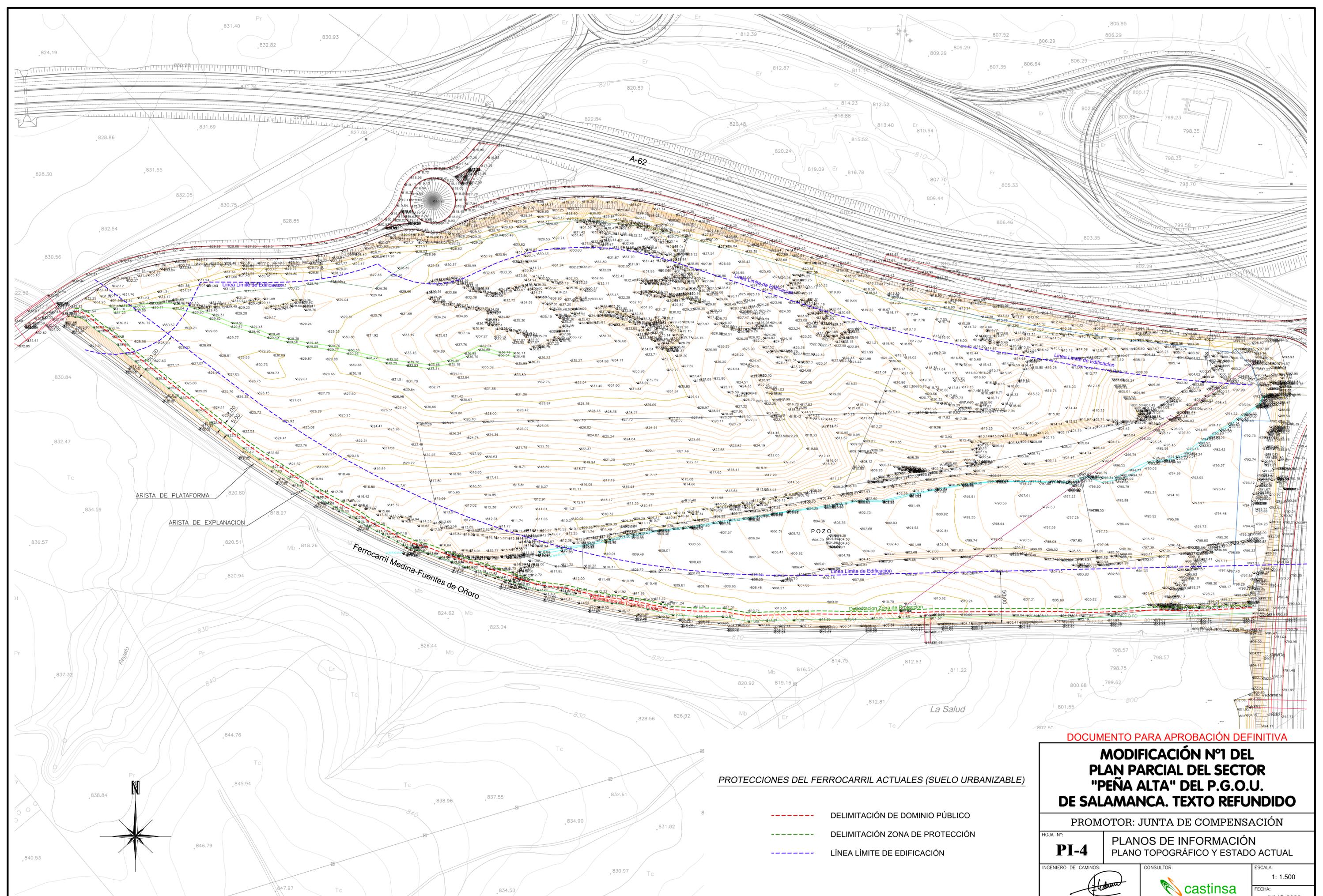
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº:	<b>PI-3</b>	PLANOS DE INFORMACIÓN CALIFICACIÓN Y USOS VIGENTE
----------	-------------	---

INGENIERO DE CAMINOS:	CONSULTOR:	ESCALA:
		1: 1.500
Fdo. Francisco Ledesma García		FECHA: JULIO 2022



**PROTECCIONES DEL FERROCARRIL ACTUALES (SUELO URBANIZABLE)**

- - - - - DELIMITACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO
- - - - - DELIMITACIÓN ZONA DE PROTECCIÓN
- - - - - LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

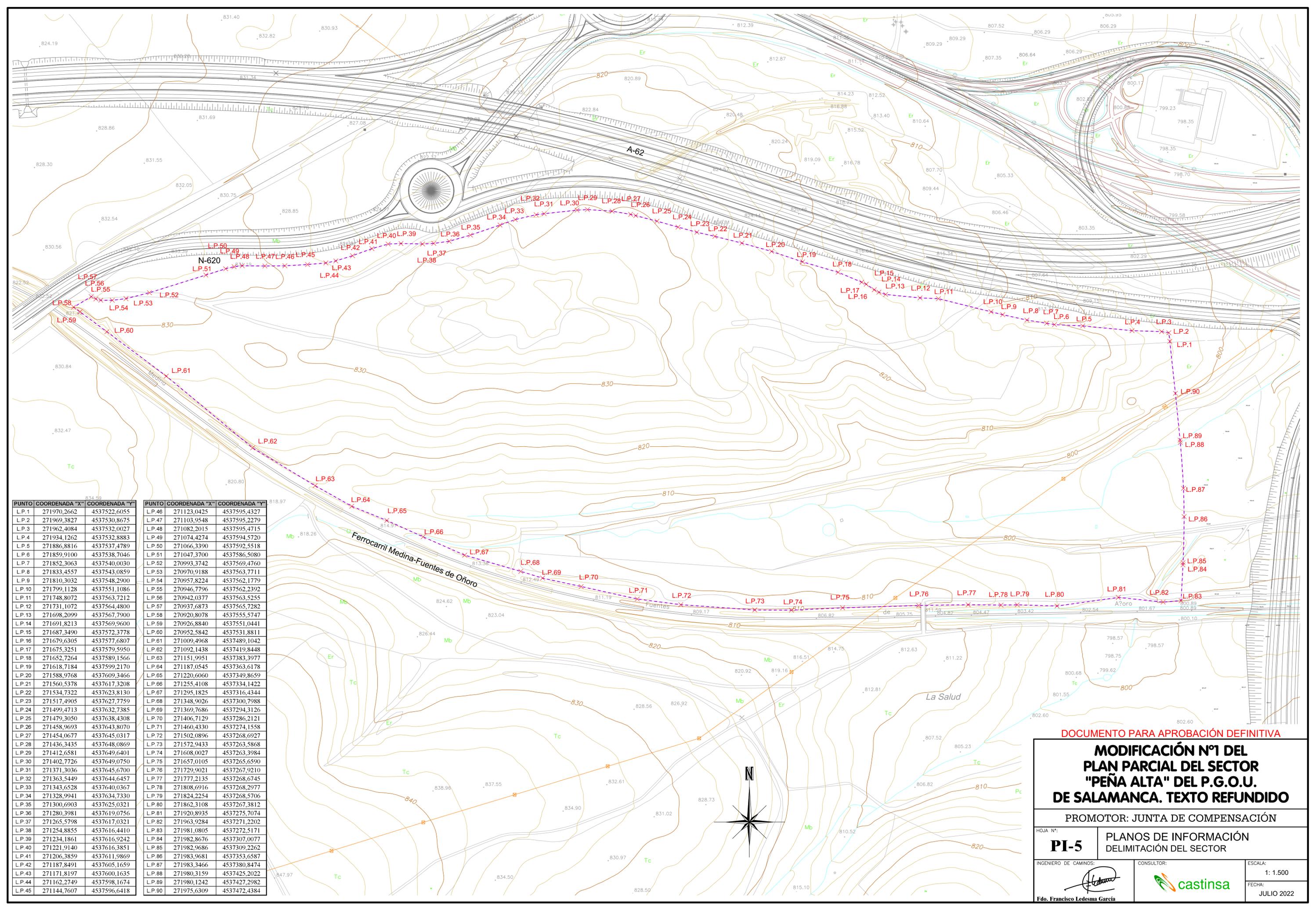
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PI-4** PLANOS DE INFORMACIÓN PLANO TOPOGRÁFICO Y ESTADO ACTUAL

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
 Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:  
  
 castinsa

ESCALA:  
 1: 1.500  
 FECHA:  
 JULIO 2022



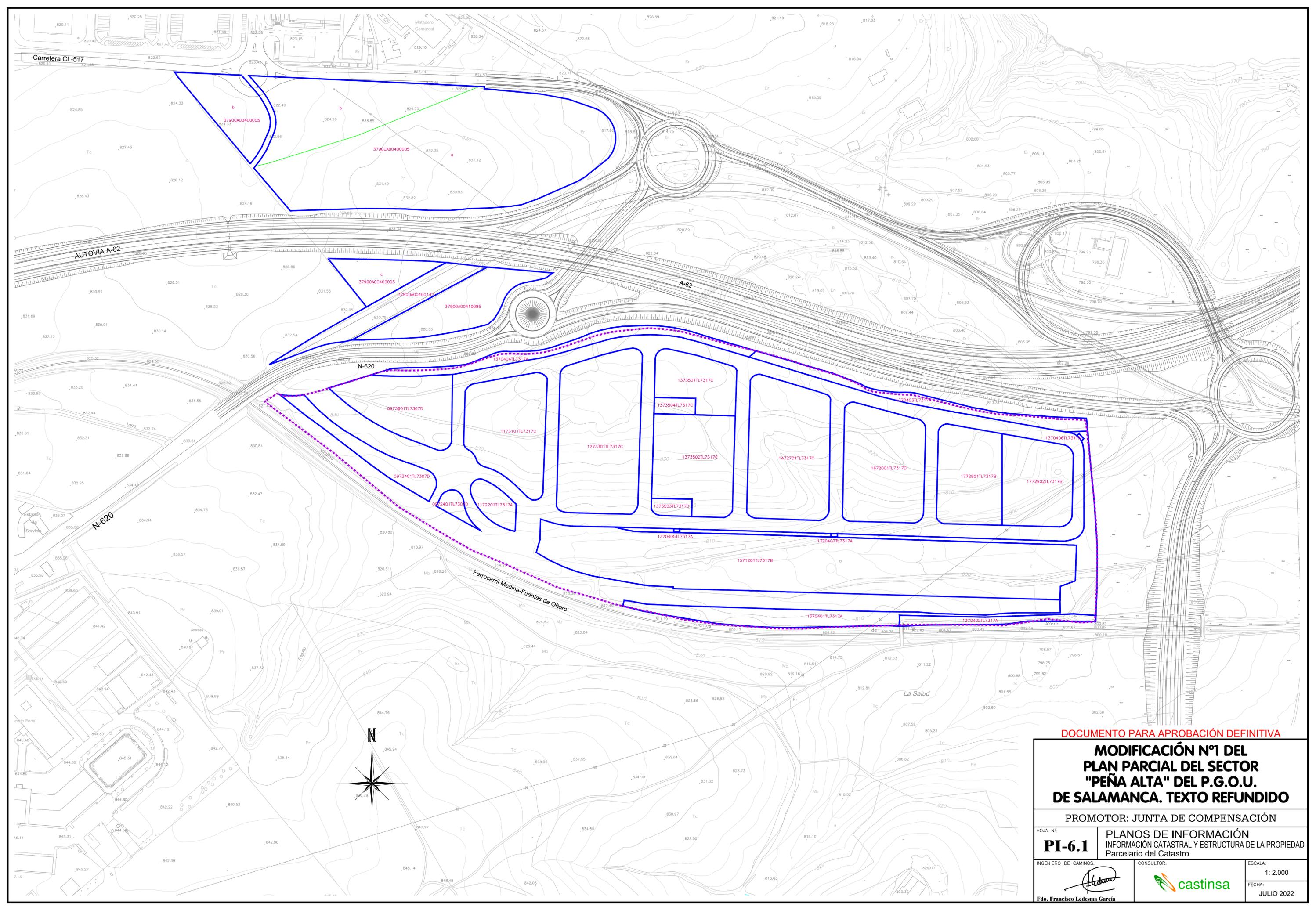
PUNTO	COORDENADA "X"	COORDENADA "Y"	PUNTO	COORDENADA "X"	COORDENADA "Y"
L.P. 1	271970,2662	4537522,6055	L.P. 46	271123,0425	4537595,4327
L.P. 2	271969,3827	4537530,8675	L.P. 47	271103,9548	4537595,2279
L.P. 3	271962,4084	4537532,0027	L.P. 48	271082,2015	4537595,4715
L.P. 4	271934,1262	4537532,8883	L.P. 49	271074,4274	4537594,5720
L.P. 5	271886,8816	4537537,4789	L.P. 50	271066,3390	4537592,5518
L.P. 6	271859,9100	4537538,7046	L.P. 51	271047,3700	4537586,5080
L.P. 7	271852,3063	4537540,0030	L.P. 52	270993,3742	4537569,4760
L.P. 8	271833,4557	4537543,0859	L.P. 53	270970,9188	4537563,7711
L.P. 9	271810,3032	4537548,2900	L.P. 54	270957,8224	4537562,1779
L.P. 10	271799,1128	4537551,1086	L.P. 55	270946,7796	4537562,2392
L.P. 11	271748,8072	4537563,7212	L.P. 56	270942,0377	4537563,5255
L.P. 12	271731,1072	4537564,4800	L.P. 57	270937,6873	4537565,7282
L.P. 13	271698,2099	4537567,7900	L.P. 58	270920,8078	4537555,5747
L.P. 14	271691,8213	4537569,9600	L.P. 59	270926,8840	4537551,0441
L.P. 15	271687,3490	4537572,3778	L.P. 60	270952,5842	4537531,8811
L.P. 16	271679,6305	4537577,6807	L.P. 61	271009,4968	4537489,1042
L.P. 17	271675,3251	4537579,5950	L.P. 62	271092,1438	4537419,8448
L.P. 18	271652,7264	4537589,1566	L.P. 63	271151,9951	4537383,3977
L.P. 19	271618,7184	4537599,2170	L.P. 64	271187,0545	4537363,6178
L.P. 20	271588,9768	4537609,3466	L.P. 65	271220,6060	4537349,8659
L.P. 21	271560,5378	4537617,3208	L.P. 66	271255,4108	4537334,1422
L.P. 22	271534,7322	4537623,8130	L.P. 67	271295,1825	4537316,4344
L.P. 23	271517,4905	4537627,7759	L.P. 68	271348,9026	4537300,7988
L.P. 24	271499,4713	4537632,7385	L.P. 69	271369,7686	4537294,3126
L.P. 25	271479,3050	4537638,4308	L.P. 70	271406,7129	4537286,2121
L.P. 26	271458,9693	4537643,8070	L.P. 71	271460,4330	4537274,1558
L.P. 27	271454,0677	4537645,0317	L.P. 72	271502,0896	4537268,6927
L.P. 28	271436,3435	4537648,0869	L.P. 73	271572,9433	4537263,5868
L.P. 29	271412,6581	4537649,6401	L.P. 74	271608,0027	4537263,3984
L.P. 30	271402,7726	4537649,0750	L.P. 75	271657,0105	4537265,6590
L.P. 31	271371,3036	4537645,6700	L.P. 76	271729,9021	4537267,9210
L.P. 32	271363,5449	4537644,6457	L.P. 77	271777,2135	4537268,6745
L.P. 33	271343,6528	4537640,0367	L.P. 78	271808,6916	4537268,2977
L.P. 34	271328,9941	4537634,7330	L.P. 79	271824,2254	4537268,5706
L.P. 35	271300,6903	4537625,0321	L.P. 80	271862,3108	4537267,3812
L.P. 36	271280,3981	4537619,0756	L.P. 81	271920,8935	4537275,7074
L.P. 37	271265,5798	4537617,0321	L.P. 82	271963,9284	4537271,2202
L.P. 38	271254,8855	4537616,4410	L.P. 83	271981,0805	4537272,5171
L.P. 39	271234,1861	4537616,9242	L.P. 84	271982,8676	4537307,0077
L.P. 40	271221,9140	4537616,3851	L.P. 85	271982,9686	4537309,2262
L.P. 41	271206,3859	4537611,9869	L.P. 86	271983,9681	4537353,6587
L.P. 42	271187,8491	4537605,1659	L.P. 87	271983,3466	4537380,8474
L.P. 43	271171,8197	4537600,1635	L.P. 88	271980,3159	4537425,2022
L.P. 44	271162,2749	4537598,1674	L.P. 89	271980,1242	4537427,2982
L.P. 45	271144,7607	4537596,6418	L.P. 90	271975,6309	4537472,4384

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº:	<b>PI-5</b>	PLANOS DE INFORMACIÓN DELIMITACIÓN DEL SECTOR
INGENIERO DE CAMINOS:	CONSULTOR:	ESCALA:
		1: 1.500
Fdo. Francisco Ledesma García		FECHA: JULIO 2022



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

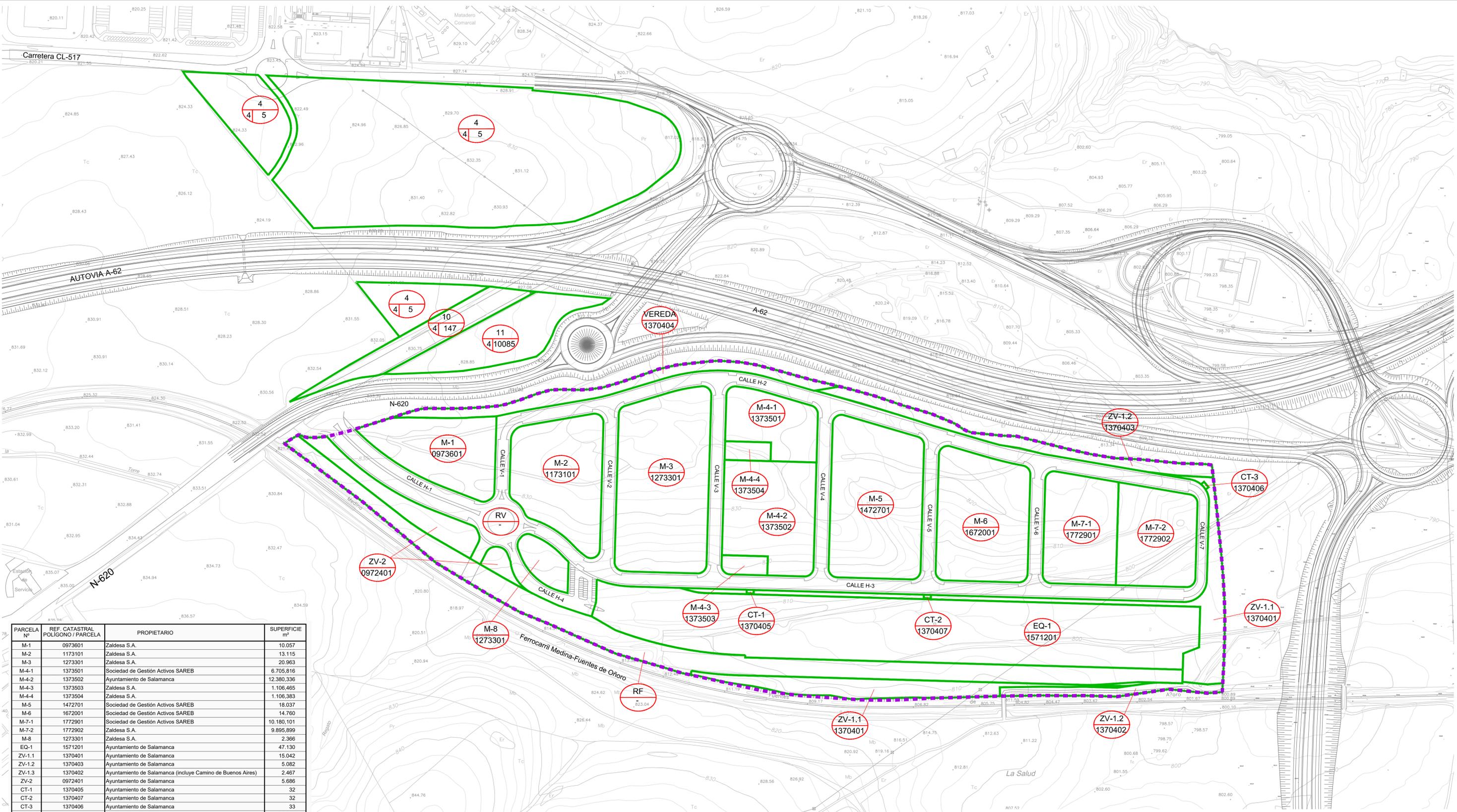
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PI-6.1** PLANOS DE INFORMACIÓN  
INFORMACIÓN CATASTRAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD  
Parcelario del Catastro

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:  
  
castinsa

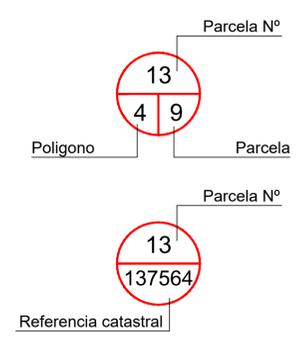
ESCALA:  
1: 2.000  
FECHA:  
JULIO 2022



PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIGONO / PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m²
M-1	0973601	Zaldesa S.A.	10.057
M-2	1173101	Zaldesa S.A.	13.115
M-3	1273301	Zaldesa S.A.	20.963
M-4-1	1373501	Sociedad de Gestión Activos SAREB	6.705,816
M-4-2	1373502	Ayuntamiento de Salamanca	12.380,336
M-4-3	1373503	Zaldesa S.A.	1.106,465
M-4-4	1373504	Zaldesa S.A.	1.106,383
M-5	1472701	Sociedad de Gestión Activos SAREB	18.037
M-6	1672001	Sociedad de Gestión Activos SAREB	14.760
M-7-1	1772901	Sociedad de Gestión Activos SAREB	10.180,101
M-7-2	1772902	Zaldesa S.A.	9.895,899
M-8	1273301	Zaldesa S.A.	2.366
EQ-1	1571201	Ayuntamiento de Salamanca	47.130
ZV-1.1	1370401	Ayuntamiento de Salamanca	15.042
ZV-1.2	1370403	Ayuntamiento de Salamanca	5.082
ZV-1.3	1370402	Ayuntamiento de Salamanca (incluye Camino de Buenos Aires)	2.467
ZV-2	0972401	Ayuntamiento de Salamanca	5.686
CT-1	1370405	Ayuntamiento de Salamanca	32
CT-2	1370407	Ayuntamiento de Salamanca	32
CT-3	1370406	Ayuntamiento de Salamanca	33
RV	-	Ayuntamiento de Salamanca	56.528
RF	-	Ayuntamiento de Salamanca	22.790
VEREDA	1370404	Junta de Castilla y León (Cañada de los Mártires)	5.605
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			<b>281.100</b>
<b>TOTAL ZONAS SIN APROVECHAMIENTO (CARADA DE LOS MÁRTIRES Y CAMINO DE BUENOS AIRES)</b>			<b>6.971</b>
<b>TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTO</b>			<b>274.129</b>
<b>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</b>			
PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIGONO / PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m²
4	4 / 5	Ayuntamiento de Salamanca	76.594
10	4 / 147	Ayuntamiento de Salamanca	6.460
11	4 / 10085	Ayuntamiento de Salamanca	9.341
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</b>			<b>92.395</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA</b>			<b>366.524</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>			<b>373.495</b>

\*NOTA: SE INCLUYEN LOS DATOS DE LOS PROPIETARIOS QUE FIGURAN EN LAS NOTAS SIMPLES QUE SE ADJUNTAN Y QUE CORRESPONDEN CON LOS DE LA FECHA DE REDACCIÓN DEL DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN INICIAL. SI BIEN EN LA ACTUALIDAD ZALDESA, S.A. SE HA HECHO PROPIETARIA DE LAS PARCELAS DE LA SAREB.

LEYENDA



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PI-6.2** PLANOS DE INFORMACIÓN INFORMACIÓN CATASTRAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Estructura de la Propiedad

INGENIERO DE CAMINOS: CONSULTOR: ESCALA: FECHA: JULIO 2022

Fdo. Francisco Ledesma Garcia

# **DN – DOCUMENTO NORMATIVO**

## DOCUMENTO NORMATIVO

### ÍNDICE

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ANEXO Nº 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO Nº 2.- RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO Nº 3.- DOCUMENTO VIGENCIA D.I.A.

ANEXO Nº 4.- INFORMES SECTORIALES

ANEXO Nº 5.- TRAMITACIÓN EFECTUADA PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

## **DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

## DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

### ÍNDICE

<b>TÍTULO I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL.....</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO II.- CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DEL RUCYL.....</b>	<b>4</b>
<b>TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 1. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO..</b>	<b>6</b>
<b>TÍTULO IV.- ORDENACIÓN PROPUESTA.....</b>	<b>8</b>
Capítulo IV.1.- Condicionantes de la ordenación .....	8
Capítulo IV.2.- Análisis de las alternativas .....	8
Capítulo IV.3.- Descripción de la ordenación propuesta.....	9
Capítulo IV.4.- Zonificación .....	16
IV.4.1.- Aprovechamientos urbanísticos.....	16
IV.4.2.- Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas, red ferroviaria, servicios urbanos y vía pecuaria.....	18
IV.4.3.- Cuadro resumen de características .....	31
IV.4.4.- Cuadro comparativo ordenación vigente y modificada .....	31
Capítulo IV.5.- Adecuación al planeamiento superior y a la normativa urbanística vigente .....	32
Capítulo IV.6.- Unidades de actuación .....	35
<b>TÍTULO V.- RED VIARIA Y SERVICIOS .....</b>	<b>35</b>
Capítulo V.1.- Red viaria .....	35
V.1.1.- Accesos .....	35
V.1.2.- Viario interior .....	35
Capítulo V.2.- Servicios urbanísticos.....	36
V.2.1.- Abastecimiento y Red de distribución de agua.....	36
V.2.2.- Red de alcantarillado de aguas residuales .....	38
V.2.3.- Red de alcantarillado de aguas pluviales .....	39
V.2.4.- Energía eléctrica.....	40
V.2.5.- Alumbrado público.....	42
V.2.6.- Servicio de telecomunicaciones .....	42
V.2.7.- Red de gas .....	43
<b>TÍTULO VI.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN .....</b>	<b>43</b>
Capítulo VI.1.- Condiciones de diseño .....	43
<b>TÍTULO VII.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.....</b>	<b>44</b>
<b>TÍTULO VIII.- CESIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR .....</b>	<b>44</b>

<b>TÍTULO IX.- PLAN DE ETAPAS .....</b>	<b>45</b>
<b>TÍTULO X.- COHERENCIA CON EL MODELO TERRITORIAL Y CON LA ORDENACIÓN GENERAL.....</b>	<b>46</b>
Capítulo X.1.- Modelo territorial.....	46
Capítulo X.2.- Ordenación general .....	46
<b>TÍTULO XI.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007 DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN (art. 12.1) .....</b>	<b>46</b>
<b>TÍTULO XII.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES. INFORMES EMITIDOS.....</b>	<b>46</b>
Capítulo XII.1.- Introducción .....	46
Capítulo XII.2.- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio .....	50
Capítulo XII.3.- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural .....	50
Capítulo XII.4.- Informe de la Subdelegación de Gobierno .....	50
Capítulo XII.5.- Informe de la Diputación Provincial .....	51
Capítulo XII.6.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente .....	51
Capítulo XII.7.- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles .....	51
Capítulo XII.8.- Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana .....	51
Capítulo XII.9.- Trámite Ambiental .....	52
Capítulo XII.10.- Alegación de compañía suministradora Iberdrola.....	52
<b>TÍTULO XIII.- DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. TRAMITACIÓN .....</b>	<b>53</b>

## **DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

### **TÍTULO I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL**

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2007 con el ánimo de establecer un conjunto de actividades que impulsasen la creación de un "polo" o "hub" de actividades económicas, clasificó una serie de terrenos situados al oeste del término municipal con unos sectores industriales que conexasen con los ya creados en la margen derecha de la carretera autonómica C-517, como Mercasalamanca y Centro de Transportes; además implantó un Sistema General de Puerto Seco para el establecimiento de una Plataforma Intermodal Ferroviaria que permitiese la conectividad del ferrocarril con sectores industriales a ubicar en la zona, tales como "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta" todos ellos conexados directamente o a través de la N-630 y la C-517.

Siguiendo la tendencia del momento, cuando se inició la redacción de la ordenación detallada de los sectores industriales previstos en el Plan General (años 2010 y 2011) se diseñaron unas parcelas de un tamaño congruente con la demanda del momento. Desgraciadamente la severa crisis económica sufrida por todos los países del primer mundo en las postrimerías de la primera década del siglo XXI, paralizó toda la inversión prevista y no llegó a desarrollarse ninguna de las iniciativas previstas.

Posteriormente, a finales de la segunda década de dicho siglo, se inició el despegue en las localidades de segundo y tercer nivel de las plataformas logísticas, plataformas que ya existían en ciudades de primer nivel (Barcelona, Madrid, Valencia...); por ello, las previsiones que se efectuaron en 2010 no cumplen con los requisitos que requieren las empresas del sector del transporte y la logística, que necesitan parcelas de grandes dimensiones.

Por otra parte, la iniciativa del planeamiento general de desarrollo del polo de actividad económica prevista en el Plan General ha recibido un gran impulso municipal con el desarrollo de las actuaciones públicas como Mercasalamanca, el Centro de Transportes o más recientemente el sector Peña Alta, llegando incluso a adquirir mediante la sociedad pública Zaldesa terrenos en este sector objeto de la modificación para generar e impulsar incitativas de actividad económica y logística.

En el desarrollo de la actuación se ha puesto en evidencia la poca eficiencia de la zonificación planteada en el Plan Parcial vigente para implantar alguna de las actividades demandadas por el mercado, siendo necesario la reordenación de su planeamiento.

Por lo expuesto el objeto de la presente Modificación nº 1 es adaptar las parcelas resultantes de la ordenación aprobada a las nuevas demandas que el mercado exige en la actualidad, creando dos grandes parcelas a base de eliminar alguno de los viales intermedios proyectados, pero manteniendo el esquema funcional y demás condicionantes previstos inicialmente.

Además del objeto principal descrito, se modifican, alteran, reordenan o ajustan algunas otras determinaciones del Plan Parcial vigente y que de acuerdo con el apartado 3 del artículo 169 *Modificaciones* del RUCYL, se identificarán adecuadamente en el presente apartado, justificándose su interés público en un apartado posterior.

Se pretende suprimir los viales denominados Calle V-2, Calle V-3, Calle V-4 y Calle V-6 desplazando hacia el este y aumentando su sección el denominado vial Calle V-5 y también desplazando ligeramente hacia el oeste el vial denominado Calle V-7 con el fin de mejorar la pendiente del talud que se crea al terraplenar esa zona del sector, debiéndose además ajustar ligeramente las rasantes de los viales que se mantienen, acomodándolas a una mejor estructuración de las nuevas parcelas resultantes; lógicamente se modifican las redes de los diferentes servicios que están bajo dichos viales.

La zona Red Ferroviaria se ha ajustado ligeramente la superficie destinada a esa actividad, ya que al redactar el Proyecto de Urbanización de la Plataforma Intermodal Ferroviaria (extremo que se llevó a cabo con posterioridad a la redacción del vigente Plan Parcial) y estudiar detalladamente (no a nivel de planeamiento) la obra de paso bajo la N-620 de la vía de mango (vía de maniobra) de dicha Plataforma, se detectó que una parte de la obra de fábrica "invadía" la zona de espacio libre público.

Colindante con la zona de espacio libre público ZV-2 se ubica una zona de Servicios Urbanos de 32 m<sup>2</sup> para la implantación de un centro de transformación, siguiendo las últimas indicaciones de la compañía Iberdrola; dicha superficie se detrae de la superficie del espacio libre público ZV-2, pero para que ésta permanezca inalterada (5.686 m<sup>2</sup>), se disminuye en esa misma dimensión (32 m<sup>2</sup>) la superficie de la zona de Red Ferroviaria.

Se mantiene la edificabilidad total 117.287 m<sup>2</sup>, así como los usos previstos en el Plan General para el Sector, pero con las siguientes variaciones:

- Se ha considerado adecuado, alterar el reparto de la edificabilidad entre el uso industrial y el compatible de almacén escaparate y terciario (ajustándolo a lo dispuesto en la ficha del PGOU), aumentando hasta el 80% la edificabilidad en el uso industrial y el 20% en el compatible.
- Se han establecido nuevos índices de edificabilidad en cada parcela en función de sus superficies, manteniendo la edificabilidad lucrativa total.
- Debido a la nueva zonificación propuesta, se altera la ubicación de una parte de la zona de industria almacén-escaparate, con el fin de permitir este uso en las dos grandes parcelas de la nueva zonificación.

Dado que no se ha llevado a cabo el desarrollo de un proyecto municipal de abastecimiento a la zona oeste de Salamanca situada a la margen izquierda del Tormes, se hace necesario implantar un depósito de agua de uso exclusivo del sector. Se ubica, lógicamente, en una parcela de Servicios Urbanos situada en un extremo del equipamiento público, el cual para mantener su superficie obliga a modificar ligeramente su configuración a costa de la zona Red Ferroviaria. También en la red de gas se plantea una pequeña superficie (18 m<sup>2</sup>) destinada a Servicios Urbanos para ubicar una estación gasificadora, siguiendo indicaciones de la compañía distribuidora.

Se han modificado algunas de las conexiones con los sistemas generales previstas en el Plan Parcial vigente, por circunstancias y decisiones de nivel municipal. Así:

- El abastecimiento se efectuará desde una tubería municipal que discurre por la N-620 que abastece la Feria Ganadera y ahora se realizará una toma para el sector Peña Alta, con el depósito mencionado de uso exclusivo para dicho sector.
- La conexión de las aguas residuales, aunque no puede considerarse desde el punto de vista estricto una modificación, ya que únicamente será necesario ampliar el colector fuera del ámbito del sector y llevarlo hasta el barrio de Buenos Aires para su conexión.
- Se actualiza el Plan de Etapas de desarrollo de la gestión urbanística, al objeto de definir los nuevos plazos de la Modificación, tanto de la reparcelación como del proyecto de urbanización, y de la ejecución final de las obras modificadas.

En la normativa urbanística se proponen las siguientes modificaciones, además de cambiar la referencia de Plan Parcial por Modificación nº1 del Plan Parcial y la de los Proyectos de Actuación, Reparcelación y Urbanización por las referencias a los correspondientes Modificados, que serán necesarios redactar tras la aprobación definitiva de esta Modificación nº1:

- Art.26: Se remite de forma general a la Ordenanza nº11 del PGOU (industrial), manteniendo el resto del texto del plan parcial vigente, a excepción de:
  - Se determina el uso predominante industrial.
  - Se elimina la inclusión del uso dotacional como prohibido, remitiéndose a lo que señale la Ordenanza nº 11 del PGOU.
- Art. 27: al igual que en el artículo anterior se remite de forma general a la Ordenanza nº11 del PGOU (industrial), manteniendo el resto del texto del Plan Parcial vigente. Se elimina el uso dotacional como prohibido, remitiéndose a lo que señala la Ordenanza nº 11 del PGOU.
- Art. 38 y 39: se realizan pequeñas modificaciones en el texto normativo para adaptarlo a la situación actual de desarrollo del sector.
- Art. 49: debido al notable aumento de los tamaños de las parcelas, se modifica el ancho del acceso rodado anteriormente limitado a 5 metros, pasando a 10 m. Del mismo modo, se elimina la prohibición de acceso desde glorietas y playas de aparcamiento.
- Art. 68:
  - Se definen las manzanas de nueva creación a las que son de aplicación.
  - Dado el notable incremento de superficie de las parcelas, y al objeto de mantener el criterio de parcelas de mayor superficie, se modifica la superficie mínima de parcela (pasa de 500 a 7.000 m<sup>2</sup>), así como de frente mínimo de parcela (pasa de 10 a 30 m).
  - Como se ha expuesto y por el aumento de la superficie de las parcelas, se modifica el índice de edificabilidad máxima (pasa de 0,964408 a 0,885221 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- Art. 69: Se definen las manzanas a las que son de aplicación.

Estudio Económico – Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica: se actualiza el estudio a la nueva propuesta de zonificación.

Resumen Ejecutivo: se añade un apartado 3 "Alcance de la Modificación", y se incorporan los planos de ordenación vigente y propuesta.

El resto de determinaciones del sector no se modifican (edificabilidad, ocupación, altura...) dado que son determinaciones de ordenación general.

Se incluyen en Anexo nº 4 de la Memoria Informativa notas simples de las parcelas del Proyecto de Actuación inscritas en el Registro de la Propiedad a fecha 2/8/21 (mes de redacción de la Modificación nº1).

El cambio pretendido de superficie de las parcelas resultantes del Plan Parcial aprobado y ya inscritas en el Registro de la Propiedad, provoca que sea necesario posteriormente la redacción de una Modificación del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación, e igualmente del Proyecto de Urbanización.

En el Título IV **Ordenación propuesta** de la presente Memoria Vinculante figuran descritas de manera detallada (gráfica y escrita) las modificaciones llevadas a cabo.

## **TÍTULO II.- CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DEL RUCYL**

Cuando se modifique un instrumento de planeamiento urbanístico es preceptivo el cumplimiento del artículo 172 **Modificaciones de espacios libres y equipamientos** del RUCYL

*“La aprobación de las modificaciones de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad”.*

En la presente Modificación se han aumentado y reasignado las superficies de espacios libres públicos dentro del mismo sector, pero se ha mantenido la superficie del Equipamiento Público EQ-1 y, por tanto, se cumple con lo estipulado en el citado artículo 172; en el Título IV ORDENACIÓN PROPUESTA se detalla el citado cumplimiento.

En cuanto al artículo 173 **Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de edificación**, se pone de manifiesto que no se ha alterado el parámetro de edificabilidad bruta (0,32) que es una determinación de ordenación general, manteniéndose la edificabilidad total (o superficie edificable) en 117.287 m<sup>2</sup>.

Tampoco se ha modificado el uso del suelo, de acuerdo con el artículo 86. Apartado 2a, del RUCyL que dice:

*“Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el Plan General debe fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:*

*a) Uso predominante y en su caso usos compatibles o prohibidos*

*Todo uso no designado expresamente como uso predominante o prohibido debe entenderse compatible”*

El uso predominante definido en el Plan General de Ordenación Urbana para este sector está definido en la ficha del mismo, que se recoge en la Memoria Informativa que dice:

USO PREDOMINANTE .....	Industrial
USOS COMPATIBLES .....	<u>Usos Compatibles:</u> Terciario de oficinas en cualquier situación ...
Y PROHIBIDOS	<u>Usos Prohibidos:</u> Residencial, comercial con superficie ...

Estos usos permanecen invariables, como no puede ser de otra manera, en la presente Modificación nº1.

No obstante, por si quedase alguna duda, el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, en su Título VII CONDICIONES GENERALES EN FUNCIÓN DEL USO, hace una clasificación de los usos según:

- Su interrelación: Predominante, Compatible, Complementario y Prohibido
- Su naturaleza: Público, Colectivo, Privado
- Su función: Residencial, Industrial, Terciario, Dotacional, Garaje Aparcamiento
- Su grado de pormenorización: Clase, Categoría y Tipo
- Su grado de ocupación del edificio: Principal, Secundario, Exclusivo

De acuerdo con la clasificación indicada en el Plan General no se ha **cambiado el uso del suelo**, que sigue siendo el mismo desde la interrelación, naturaleza, función, por tanto al **no incrementarse el volumen edificable** (o el número de viviendas) y **no cambiarse el uso del suelo**, no sería necesario hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, recogándose, no obstante, al final del presente **Título II**.

Lo que sí ha sido modificada ligeramente es la **superficie** destinada a Red Ferroviaria, Servicios Urbanos, Espacios Libres Públicos (al alza) y lógicamente la de viales (al suprimirse varios de ellos), pero eso no significa que se haya cambiado el uso del suelo del sector.

Por otra parte, es preciso poner de manifiesto que la propiedad del sector, en la actualidad se ha reducido a la Sociedad Pública Zaldesa (100% del Ayuntamiento de Salamanca) y al Ayuntamiento de Salamanca, tras la compra por Zaldesa al SAREB de su propiedad.

Los propietarios y titulares de derechos que han cambiado en los últimos 5 años son los siguientes:

PROPIETARIOS DEL SECTOR PEÑA ALTA EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS	
Razón Social	NIF
Zona de Actividades logísticas de Salamanca, S.A.U (ZALDESA)	A37427895
EDIMARO, S.A.	A79330544
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)	A86602158
Patrimonio de la Administración General del Estado - MINISTERIO DE HACIENDA-	S2826002D
INMA XXI, S.L.	B37384104
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C
PROPIETARIOS DEL SECTOR PEÑA ALTA EN LA ACTUALIDAD	
Razón Social	NIF
Zona de Actividades logísticas de Salamanca, S.A.U (ZALDESA)	A37427895
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C
<p>Nota: Se incluyen los datos de los propietarios que figuran en las notas simples que se adjuntan y que corresponden con los de la fecha de redacción del documento sometido a Aprobación Inicial, si bien la actualidad, ZALDESA, S.A. se ha hecho propietaria de las parcelas de la SAREB.</p>	

### **TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 1. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO**

El Plan Parcial que se pretende modificar en este instrumento de planeamiento fue redactado en el año 2011, en el cual se consideraba que la implantación de industrias que podrían instalarse en la capital salmantina requeriría de parcelas de pequeña o mediana superficie, fundamentalmente a la vista de lo ocurrido con anterioridad en los diversos sectores industriales, tanto de la propia capital como de su alfoz (Villares de la Reina, Carbajosa de la Sagrada...).

Por ello, y también debido a las condiciones topográficas del sector, se proyectaron 8 parcelas de dimensiones entre 10.000 y 20.000 m<sup>2</sup> de superficie, susceptibles de dividirse en parcelas de mucha menor dimensión para dar posibilidad de implantación a pequeñas y medianas industrias o talleres o almacenamiento de entidad reducida.

Sin embargo, en los diez años que han transcurrido desde la redacción del Plan Parcial la tendencia de la sociedad, y por ende del mercado, ha sufrido una importante alteración, fundamentalmente con el incremento exponencial del comercio "on line", que requiere una respuesta rápida para la entrega de la mercancía al consumidor, hecho que exige tener una provisión importante de mercancías a una distancia pequeña del citado consumidor. Este hecho se ha acrecentado en los últimos tiempos debido a la pandemia que ha sufrido el mundo por el conocido como virus "Covid-19".

Por lo expuesto, en los últimos tiempos han surgido innumerables operadores logísticos que requieren parcelas de gran superficie para la distribución de sus mercancías de manera rápida, ya que el consumidor final así lo exige. Es claro que las circunstancias socioeconómicas han sufrido importantes cambios que han provocado variaciones en las necesidades del mercado, como se ha descrito.

Es preciso tener en cuenta el hecho trascendental de que el Sector Peña Alta está enclavado en una zona donde el Plan General de Ordenación Urbana estableció un conjunto de infraestructuras que forman un conglomerado para actividades productivas, en el que se encuentra el Sistema General Puerto Seco, la Plataforma Intermodal Ferroviaria (enclavada en el propio sector como Sistema de Equipamiento) el Sistema general Centro de Transporte de Salamanca (ya a pleno rendimiento con actividades varias, entre ellas la logística), y el Mercado de Mayoristas Mercasalamanca, así como, así como varios Sectores Industriales. El Plan General así lo dispuso pensando en la complementación de las actividades económicas implantadas en una u otra zona del citado conglomerado.

Por lo expuesto, es obligado que cada uno de los sectores descritos puedan desarrollar su cometido, ya que si alguno de ellos no "cumple su función" puede acarrear graves perjuicios al resto.

La intermodalidad prevista en la Plataforma Ferroviaria, actuación pública aprobada por Resolución de Alcaldía de fecha 29 de noviembre de 2021, con el impulso que todas las instituciones (Comunidad Europea, organismos internacionales, estatales...) quieran dar al transporte de mercancías por ferrocarril, para evitar en lo posible el tránsito de vehículos pesados por las carreteras, tránsito que produce una elevada contaminación atmosférica por el uso de combustibles fósiles frente a la posibilidad de que el transporte ferroviario utilice energías limpias, conlleva que en su entorno se implante operadores que complementen la distribución de las mercancías hasta el lugar de consumo. Por ello, es necesario crear una infraestructura alrededor de la Plataforma Ferroviaria que cumpla con este cometido. De hecho, están proliferando en la actualidad en un número muy elevado, iniciativas de este tipo, con parcelas de grandes dimensiones para acoger las actividades que se han reseñado; las ayudas para la implantación de estas infraestructuras son elevadas y están propiciadas tanto por organismos internacionales como estatales o autonómicos.

Igualmente se ha constatado que algunas industrias también requieren de instalaciones de gran envergadura, fundamentalmente por razones de economía de producción y mantenimiento.

Por ello, para dar respuesta a esta demanda, se promueve la presente Modificación nº 1 de la ordenación detallada establecida en su momento, modificando la zonificación aprobada con la creación de dos grandes parcelas a base de eliminar una serie de viales intermedios, pero manteniendo el esquema funcional previsto inicialmente.

El interés público o interés general que tiene que acreditar cualquier modificación de planeamiento aprobado que se lleve a cabo, de acuerdo con el artículo 169 Modificaciones del RUYCL, en este caso viene sustentado en que la actuación prevista en el Plan General, con un Puerto Seco, un Centro de Transporte, una Plataforma Intermodal, un Mercado de Mayoristas, todos de titularidad municipal, incluso el propio sector Peña Alta (a través de una sociedad de capital 100% municipal, Zaldesa), que crea un conglomerado realmente importante de actividad logística, necesita, en la actualidad para cumplir las expectativas que se previeron en su día, modificar su zonificación y por ello su planeamiento dado que obligatoriamente deben adaptarse a las nuevas tendencias del mercado. En eso radica su interés público.

Como consecuencia de la modificación que se propone y como otro aditamento para acreditar el interés general, la modificación propiciará la implantación de empresas en Peña Alta, evitando que algunos

promotores u operadores del mercado desistan de su implantación en el sector, al no existir parcelas que satisfagan sus necesidades. Es claro que su establecimiento conllevará la creación de un número importante de puestos de trabajo, eliminando parte del elevado paro que hay en la comunidad, con el consiguiente aumento de la afiliación a la Seguridad Social; igualmente, los nuevos puestos de trabajo permitirán que esas familias entren a formar parte de la "rueda de consumo" saliendo del entramado de ayudas públicas y de la marginación social que ello conlleva, que a su vez creará y potenciará otro tipo de actividades lucrativas en el entorno de Salamanca.

Además, conllevará un incremento de los ingresos de las arcas municipales por impuestos de construcción, de impuestos de bienes inmuebles, de actividades económicas, así como un incremento de ingresos estatales como IRPF, IVA, etc...

Realmente, con la modificación que se pretende se "actualizará" de gran manera la zona de actividades que previó el Plan General en la zona oeste de Salamanca, lo que potenciará la atracción de nuevas iniciativas industriales y logísticas evitando que se localicen en otros territorios, incluso en otro país (Portugal), lo que lógicamente redundará en mejorar el nivel de empleo, con las ventajas de todo tipo, alguna de las cuales se ha particularizado.

## **TÍTULO IV.- ORDENACIÓN PROPUESTA**

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

Los condicionantes de la ordenación detallada propuesta en esta Modificación nº 1, básicamente son los mismos que existían cuando se llevó a cabo la redacción del Plan Parcial vigente y se recogen a continuación.

El primer condicionante que se presenta para establecer la ordenación detallada del sector "Peña Alta" es la ubicación del acceso debiéndose realizar de manera obligada desde la glorieta existente en la carretera N-620, en las proximidades del paso sobre la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro. Se ha descartado la posibilidad de realizar otros nuevos accesos debido a las restricciones que impone en esta materia el Reglamento de Carreteras.

Por otro lado, la configuración topográfica del sector se caracteriza por fuertes pendientes hacia los extremos sur y este del ámbito, si bien este factor puede paliarse mediante las rasantes que se adopten en la red viaria, realizando por lo tanto grandes desmontes y terraplenes con el objeto de disminuir estas pendientes.

Otro condicionante importante es la necesidad de realizar la conexión ferroviaria con la línea de Salamanca a Fuentes de Oñoro para permitir la entrada y salida de los trenes a la plataforma intermodal; este factor obliga a dejar una reserva de suelo en las proximidades de la línea que se destinará a la ubicación de toda la infraestructura ferroviaria.

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

Las alternativas analizadas para la modificación de la ordenación detallada aprobada del sector industrial "Peña Alta" y una vez considerada la necesidad de crear parcelas de gran tamaño por las razones expuestas

con anterioridad, prácticamente se ciñen a la configuración geométrica de las parcelas y a la distribución de los usos predominante y compatibles establecidos.

En primer lugar, en lo que se refiere a la configuración geométrica de la ordenación, para obtener parcelas de gran tamaño es preciso adoptar en cualquier caso viales en dirección este-oeste debido a la mayor longitud del sector en esta orientación, variando la distancia entre los viales con dirección norte-sur.

En lo que respecta a la distribución de los usos establecidos, se mantienen los usos del planeamiento vigente sufriendo ligeras variaciones en cuanto a su ocupación, habiéndose reservado dos manzanas próximas al acceso del sector, con mayor valor comercial, para la aplicación de este uso combinado con el de almacén, destinándose el resto al uso industrial. También se ha establecido ese uso en sendas parcelas unidas a parcelas de uso industrial para, en caso de ser necesario, complementar a dicha actividad.

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

La ordenación propuesta en esta Modificación nº1, lógicamente se sigue estructurando a partir del vial principal de acceso que parte de la glorieta existente en la carretera N-620 y que finaliza en una nueva glorieta que da acceso a todo el entramado viario, tanto de la Zona Industrial como de la Plataforma Intermodal Ferroviaria.

El viario interior del sector está conformado por dos viales principales con dirección este-oeste, denominados vial Calle H-Norte y vial Calle H-Sur, unidos por tres viales verticales que permiten el acceso a los aprovechamientos previstos y que se denominarán vial Calle V-este, vial Calle V-central y vial Calle V-oeste. Con esta nomenclatura tan gráfica se facilita su identificación.

Por otro lado, el sistema local de equipamientos públicos se ha ubicado al sur del sector por su proximidad a la línea de ferrocarril, debido a que estará situada en esta reserva de suelo la Plataforma Intermodal del Puerto Seco de Salamanca.

Análogamente, se ha establecido una reserva de suelo para la ejecución del conjunto de infraestructuras ferroviarias que permitan la entrada, salida y maniobra de los trenes desde la línea de ferrocarril Salamanca-Fuentes de Oñoro hasta la zona de carga y descarga de la Plataforma Intermodal.

En cuanto a la distribución y usos del **aprovechamiento lucrativo**, se ha establecido una ordenación dividida en áreas diferenciadas que se describen más adelante.

También es preciso poner de manifiesto que ha sido necesario introducir alguna modificación que, en ningún caso se considera sustancial, fruto de los informes sectoriales emitidos o de las alegaciones presentadas durante la exposición pública.

Concretamente se han introducido las alteraciones siguientes:

– Por el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo:

Se ha corregido el pequeño aumento (por redondeo) de la edificabilidad total, manteniendo la existente de 117.287 m<sup>2</sup>.

Se han incluido los titulares o propietarios de las fincas o de otros derechos reales de los últimos 5 años (art. 173 del RUCYL).

Respecto de la solicitud de informes sectoriales se ha seguido la ITU 1/2016, solicitando todos los allí preceptivos.

Se ha modificado el código empleado para designar los Planos de Información, corrigiendo igualmente el cajetín del Plano de Información nº 3 "Calificación y usos vigente".

De acuerdo con lo contenido en el informe citado queda pendiente en la tramitación de este documento Modificado nº1 la petición de informe al Consejo Consultivo de Castilla y León, estando en tramitación la petición de resolución de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

– Por el informe de la Dirección de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

Se ha incrementado la legislación vigente en materia ferroviaria que figura en el Capítulo III.6 Afecciones legales y determinaciones del planeamiento de la Memoria Informativa, eliminándose la referencia al segundo informe favorable inexistente.

Igualmente se han introducido modificaciones en el Plano PO-I.1. MOD Calificación y usos con la correcta grafía de la línea de edificación.

– Por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

Se han tenido que suprimir unas superficies de Servicios Urbanos que se habían dispuesto para albergar dos centros de transformación, un centro de seccionamiento y una estación gasificadora, ya que estaban ubicados dentro de limitación a la edificabilidad, según al artículo 33 de la ley 37/2015 de Carreteras; igualmente ha sido necesario desplazar fuera de la línea límite de edificación otra de las estaciones de gasificación previstas.

La supresión de esos Servicios Urbanos no afecta al servicio de suministro de energía eléctrica y de gas a las parcelas del sector, ya que se habían previsto unas zonas de reserva para posibles ampliaciones, manteniendo las que son totalmente necesarias como es la estación gasificadora (que se desplaza) y un centro de seccionamiento que está ubicado justamente en el límite exterior de la línea límite de edificación. En cuanto a los dos centros de transformación que se suprimen, permanecen otros tres en la parte sur del sector. No obstante, si fuese necesario en el futuro instalar algún centro de transformación más o un centro de seccionamiento, siempre se podría instalar dentro de una parcela privada con acceso desde un vial público.

- Por la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en Salamanca:

Según figura en los informes recibidos, de acuerdo con la legislación vigente, se deberá redactar y tramitar una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Para dar cumplimiento a lo solicitado se ha redactado y enviado a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental (hoy Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental) un documento ambiental estratégico y un borrador del Modificado nº 1 del Plan Parcial «Peña Alta».

- Por la alegación de la compañía suministradora Iberdrola:

Para dar cumplimiento a lo allí exigido se han incluido en el presente documento de planeamiento dichas especificaciones técnicas, concretamente los planos con el punto de conexión y el trazado de la infraestructura eléctrica, teniendo en cuenta que en algún momento sería necesario incluir algún centro de transformación o de seccionamiento en parcelas privadas, pero siempre teniendo acceso desde una vía pública.

-----

-----

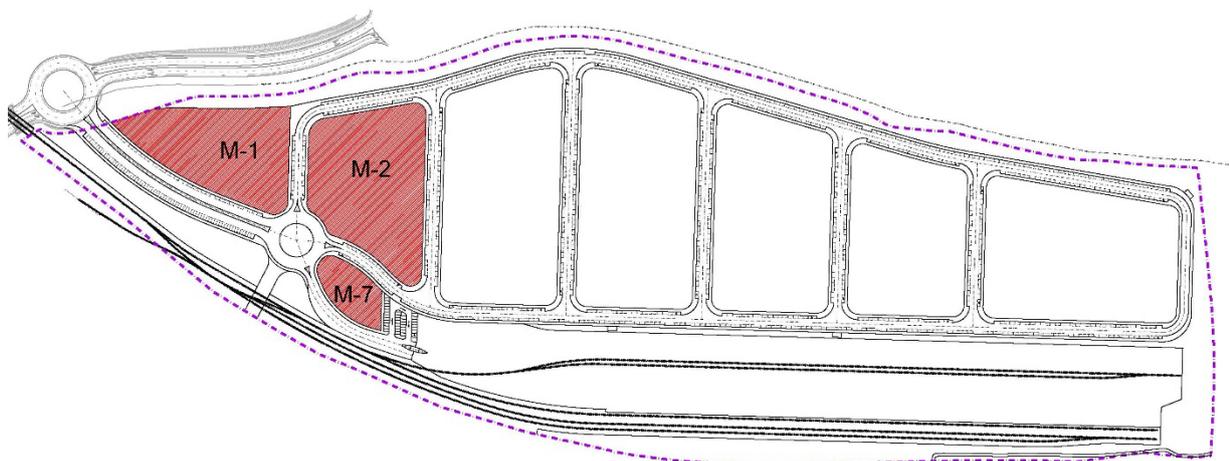
-----

-----

– **Zona de industria almacén-escaparate**

Esta zona del sector, concebida para la implantación de actividades con uso industrial de almacén combinado con uso compatible comercial y de oficinas hasta en un 50 %, se ha reordenado con el fin de que todas las nuevas manzanas tengan posibilidad de tener este uso, llegándose a ajustar hasta el 20% del aprovechamiento lucrativo a dicho uso, máximo que reconoce el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca; se reservan cuatro parcelas, dos de ellas en zona preferente desde el acceso y otras dos dentro de las dos restantes parcelas de uso industrial para complementar su uso. Todas ellas cuentan con una edificabilidad sobre parcela de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, estableciéndose edificación exenta o adosada hasta en tres alturas.

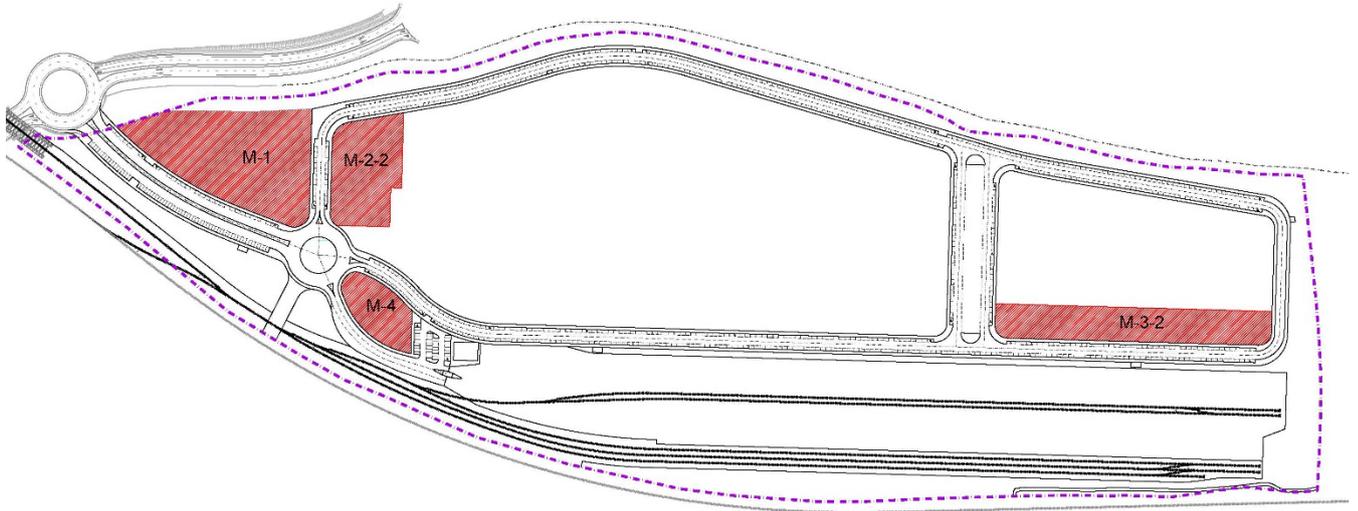
Estado actual:



USO INDUSTRIA ALMACÉN-ESCAPARATE				
ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	Coficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	Superficie edificable m <sup>2</sup> c
MANZANA 1	10.057	3,58	1,000000	10.057
MANZANA 2	13.115	4,67	1,000000	13.115
MANZANA 7	2.366	0,84	1,000000	2.366
<b>TOTALES</b>	<b>25.538</b>	<b>9,09</b>	<b>1,000000</b>	<b>25.538</b>

(Coficiente de edificabilidad 1,000000 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta)

Estado modificado:



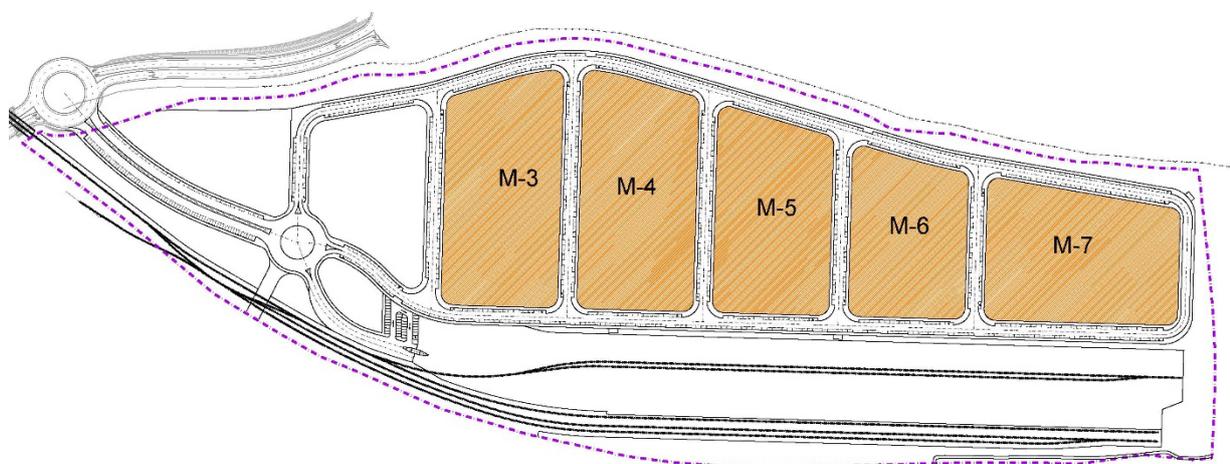
USO INDUSTRIA ALMACÉN-ESCAPARATE				
ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	Coficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup>	Superficie edificable m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
MANZANA 1	10.057	3,58	1,000000	10.057
MANZANA 2-2	4.757	1,69	1,000000	4.757
MANZANA 3-3	6.278	2,23	1,000000	6.278
MANZANA 4	2.366	0,84	1,000000	2.366
<b>TOTALES</b>	<b>23.458</b>	<b>8,34</b>	<b>1,000000</b>	<b>23.458</b>

(Coficiente de edificabilidad 1,000000 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta)

– **Zona industrial**

Se han creado dos zonas de grandes dimensiones, sobre todo una de ellas que tiene superficie de casi 90.000 m<sup>2</sup> como demanda el mercado en la actualidad, aunque la parcelación representada en los planos es meramente indicativa. El retranqueo mínimo a frente es de 5,00 m, no exigiéndose retranqueos a fondo y a laterales. La edificabilidad es de 0,885221 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 el 80 % del aprovechamiento lucrativo.

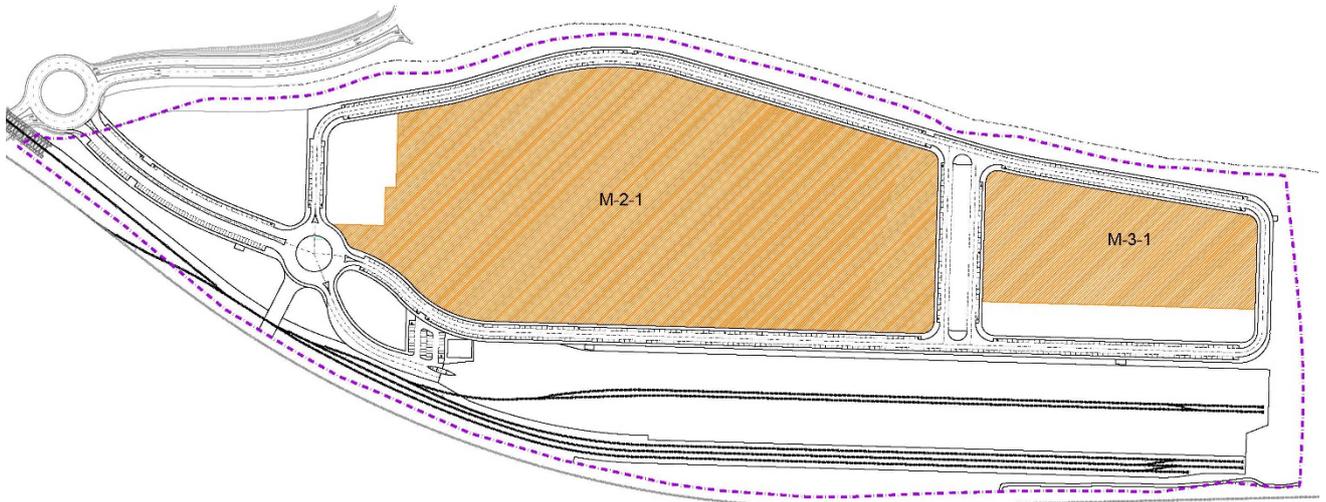
Estado actual:



USO INDUSTRIAL				
ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	Coficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup>	Superficie edificable m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
MANZANA 3	20.963	7,46	0,964408	20.217
MANZANA 4	21.299	7,57	0,964408	20.541
MANZANA 5	18.037	6,42	0,964408	17.395
MANZANA 6	14.760	5,25	0,964408	14.235
MANZANA 7	20.076	7,14	0,964408	19.361
<b>TOTALES</b>	<b>95.135</b>	<b>33,84</b>	<b>0,964408</b>	<b>91.749</b>

(Coficiente de edificabilidad 0,964408 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta)

Estado modificado:



USO INDUSTRIAL				
ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	Coefficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup>	Superficie edificable m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
MANZANA 2-1	84.882	30,20	0,885221	75.139
MANZANA 3-1	21.113	7,51	0,885221	18.690
<b>TOTALES</b>	<b>105.995</b>	<b>37,71</b>	<b>0,885221</b>	<b>93.829</b>

(Coeficiente de edificabilidad 0,885221 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta)

### **Capítulo IV.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 P0-1.1 MOD.- Calificación y usos, indicándose a continuación sus determinaciones.

#### **IV.4.1.- Aprovechamientos urbanísticos**

Superficie neta del sector excluidas zonas públicas .....	274.129 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales exteriores adscritos.....	92.395 m <sup>2</sup>
Superficie bruta del sector con aprovechamiento .....	366.524 m <sup>2</sup>

Edificabilidad lucrativa:  $366.524 \times 0,32 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 117.287 \text{ m}^2_c$

Esta edificabilidad lucrativa, que es la misma que la que determina el vigente Plan Parcial, se distribuye entre las diferentes manzanas teniendo presente la variedad de uso del 20% que preconiza la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

De los 117.287 m<sup>2</sup> de edificabilidad lucrativa le corresponden al uso predominante industrial el 80% que suponen 93.829 m<sup>2</sup> y el 20%, esto es, 23.458 m<sup>2</sup> en el uso compatible de industrial almacén-escaparate.

<b>USO INDUSTRIA ALMACÉN-ESCAPARATE</b>				
<b>ZONA</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>
MANZANA 1	10.057	3,58	1,000000	10.057
MANZANA 2-2	4.757	1,69	1,000000	4.757
MANZANA 3-3	6.278	2,23	1,000000	6.278
MANZANA 4	2.366	0,84	1,000000	2.366
<b>TOTALES</b>	<b>23.458</b>	<b>8,34</b>	<b>1,000000</b>	<b>23.458</b>

(Coficiente de edificabilidad 1,000000 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta)

<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 2-1	84.882	30,20	0,885221	75.139
MANZANA 3-1	21.113	7,51	0,885221	18.690
<b>TOTALES</b>	<b>105.995</b>	<b>37,71</b>	<b>0,885221</b>	<b>93.829</b>

(Coeficiente de edificabilidad 0,885221 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta)

<b>RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS</b>					
<b>USO PORMENORIZADO</b>	<b>Coefficiente de ponderación</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>
INDUSTRIAL	1,00	105.995	37,71	0,885221	93.829
INDUSTRIA ALMACÉN- ESCAPARATE	1,00	23.458	8,34	1,000000	23.458
<b>TOTALES</b>	<b>----</b>	<b>129.453</b>	<b>46,05</b>	<b>----</b>	<b>117.287</b>

### **Justificación de los coeficientes de ponderación adoptados**

En su momento, cuando se redactó el Plan Parcial (2011) se estableció el mismo coeficiente de ponderación igual para los dos usos lucrativos permitidos en el sector, el predominante (industrial) y el compatible (almacén escaparate) en base a los conocimientos que se tenía de casos conocidos, suponiendo que el valor radica en la ubicación del suelo, no en la propia actividad.

A día de hoy, se considera que todavía no se ha modificado esa apreciación, dado que el mercado está todavía poco activo.

Como aspecto determinante, ante la falta de actividad expuesta, para asignar a ambos usos idéntico coeficiente de ponderación, es la postura unánime sobre el particular que tienen los propietarios que forman la Junta de Compensación.

Por consiguiente, no se efectúa una asignación expresa de coeficientes de ponderación diferentes del uso predominante, por lo que el coeficiente de ponderación del uso compatible en relación con el predominante es la unidad, conforme se dispone en el artículo 107 1.C. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **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 =  $1,00 \times 93.829 = 93.829 \text{ m}^2_c$

Aprovechamiento ponderado uso industria almacén-escaparate =  $1,00 \times 23.458 = 23.458 \text{ m}^2_c$

Aprovechamiento lucrativo ponderado total =  $93.829 + 23.458 = 117.287 \text{ m}^2_c$

El aprovechamiento medio bruto, añadiendo a la superficie interior del sector la de los sistemas generales exteriores resulta:

Aprovechamiento medio bruto =  $\frac{117.287}{366.524} = 0,32$

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  $117.287 \text{ m}^2_c$ , corresponde a los propietarios el 90%, es decir,  $105.559 \text{ m}^2_c$ , debiendo ceder al Ayuntamiento el 10% restante, que representa  $11.729 \text{ m}^2_c$  dado que aunque se modificó la ley en cuanto al porcentaje de cesión al Ayuntamiento en 2014, al estar ya reparcelado el sector, la presente Modificación nº 1 no se ve afectada por dicho cambio legislativo.

### **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 almacén-escaparate.....  $23.458 \text{ m}^2_c$

Aprovechamiento total .....  $117.287 \text{ m}^2_c$

Índice de variedad de uso =  $\frac{23.458}{117.287} \times 100 = 20,00 \%$

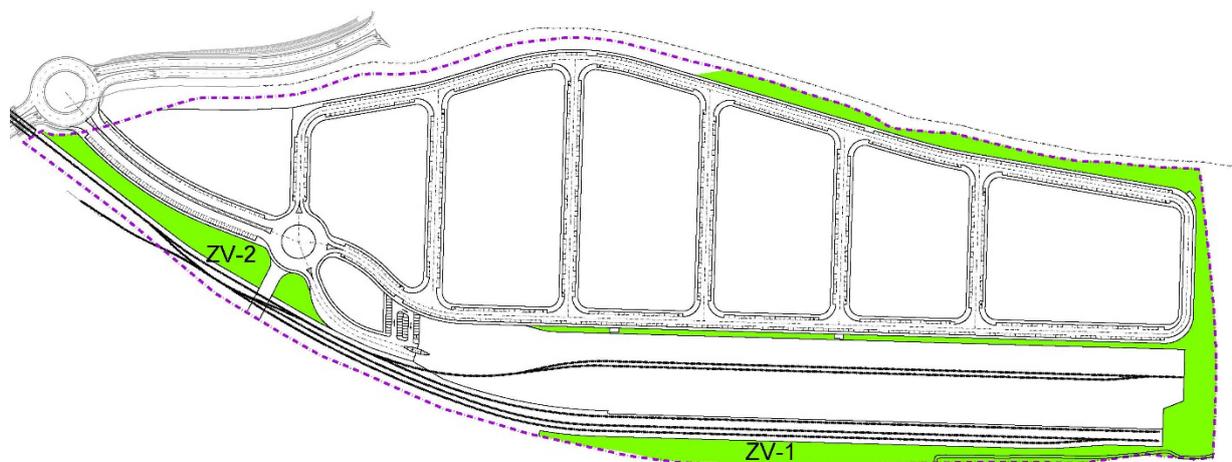
## **IV.4.2.- Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas, red ferroviaria, servicios urbanos y vía pecuaria**

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

Según se ha indicado anteriormente, los espacios libres se han dispuesto como estaban en el Plan Parcial vigente, en franjas periféricas y se ha aumentado ligeramente la superficie total, al incrementarse la ZV-1 por el desplazamiento del vial Calle V-este hacia el oeste para mejorar el talud que limita con los terrenos de la autovía A-66, aunque se disminuye por el sureste  $147 \text{ m}^2$  que se incorporan a la Red Ferroviaria. Como

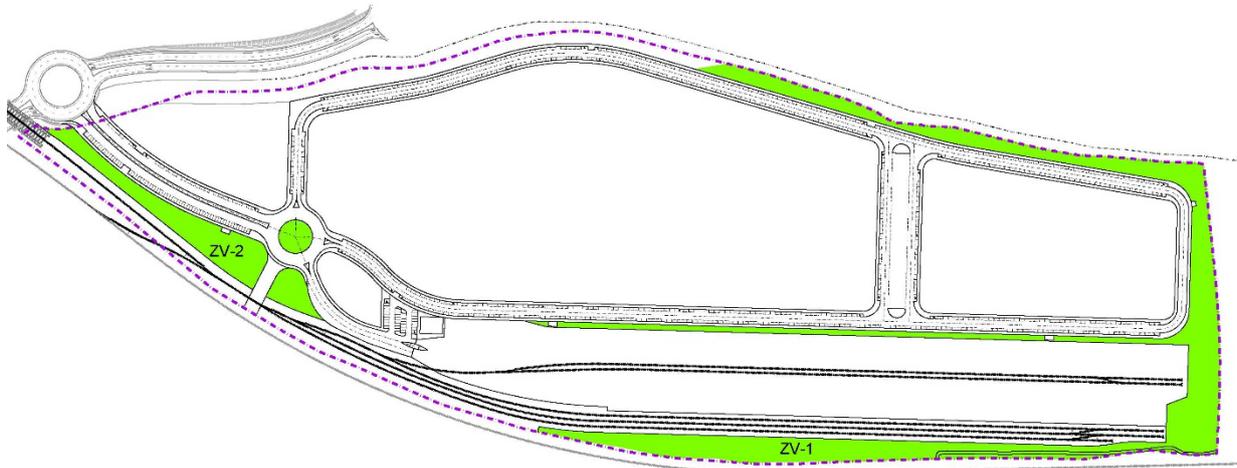
consecuencia del informe emitido en fecha 18 de mayo de 2022 de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se ha hecho necesario eliminar del documento para Aprobación Inicial de la Modificación nº1 las edificaciones previstas en dos zonas de Servicios Urbanos destinados a centros de transformación de 32 m<sup>2</sup> y 33 m<sup>2</sup>, así como la prevista en una reserva para una estación gasificadora de 18 m<sup>2</sup> de superficie; consiguientemente se suprimen las superficies de Servicios Urbanos correspondientes; con ello la ZV-1 pasa finalmente de 23.335 m<sup>2</sup>, que tenía en el documento aprobado inicialmente, a incrementarse en 32 m<sup>2</sup> + 33 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup> = 83 m<sup>2</sup> lo que hace un total de 23.418 m<sup>2</sup>. La ZV-2 permanece invariable en cuanto a su superficie, variándose ligeramente su configuración, ajustándose con la parte de zona Red Ferroviaria que colinda con ella; en esta zona se tienen que destinar 32 m<sup>2</sup> a Servicios Urbanos para un C.T. (por las nuevas directrices de Iberdrola) que se detraen de la ZV-2, pero se compensa esta superficie con la reordenación de la zona Red Ferroviaria, que se incrementa en dos zonas en 373 m<sup>2</sup> y 8 m<sup>2</sup>, también en detrimento de la ZV-2, pero a su vez la Zona Ferroviaria cede 413 m<sup>2</sup> para ZV-2. Con ello la ZV-2 nueva no modifica su superficie al disminuir en 32 m<sup>2</sup> + 373 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup> = 413 m<sup>2</sup>, que son los que pasan de zona Red Ferroviaria a la ZV-2.

Estado actual:



ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
ZONA VERDE 1	22.591	8,04
ZONA VERDE 2	5.686	2,02
<b>TOTAL</b>	<b>28.277</b>	<b>10,06</b>

Estado modificado:



ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
ZONA VERDE 1	23.418	8,33
ZONA VERDE 2	5.686	2,02
<b>TOTAL</b>	<b>29.104</b>	<b>10,35</b>



*Imagen de reducción y aumento de Zona Verde 1 con respecto a plan parcial vigente*

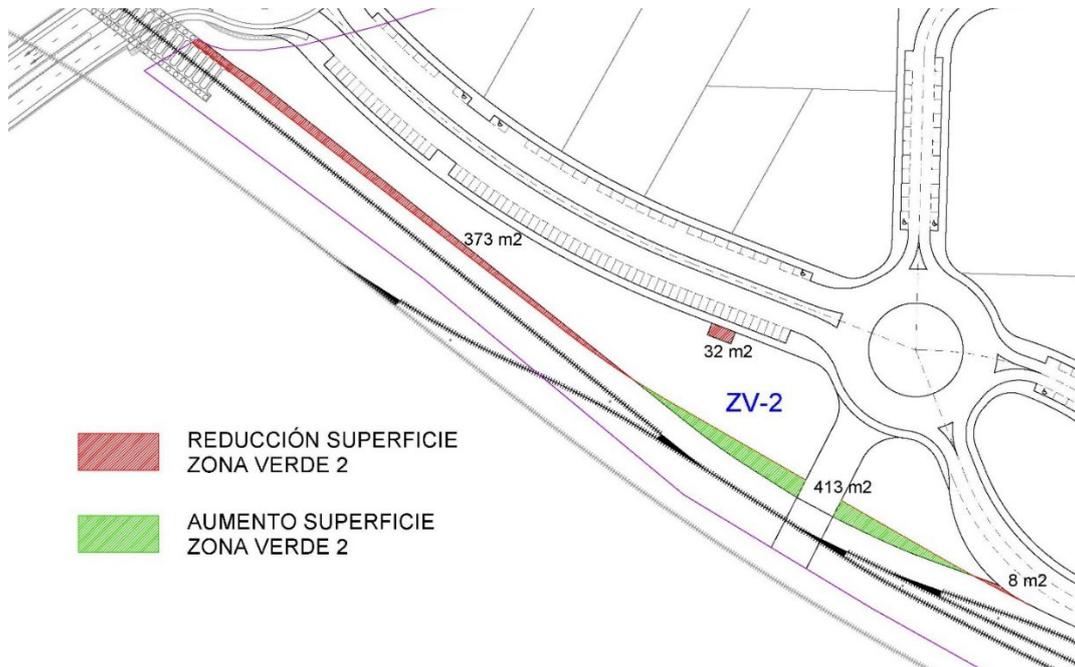
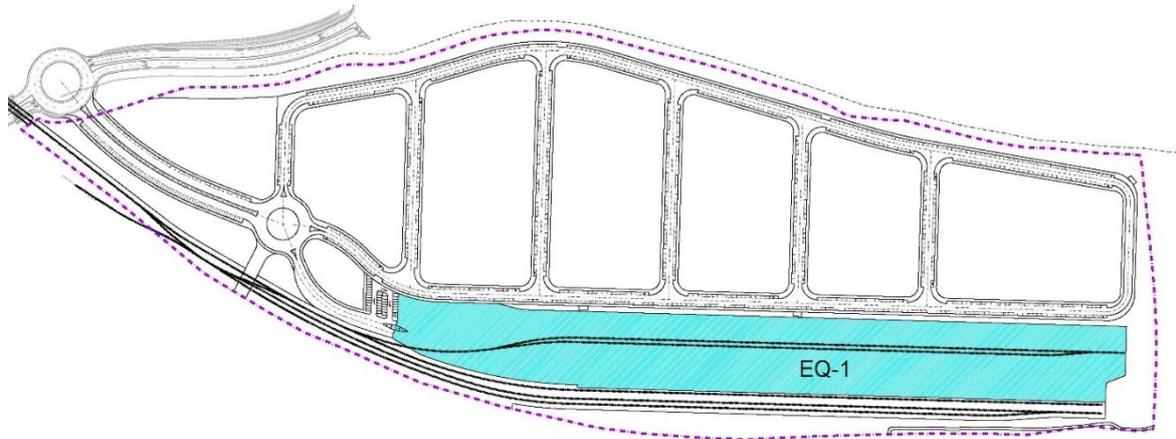


Imagen de reducción y aumento de Zona Verde 2 con respecto a plan parcial vigente

### b) Sistema local de equipamientos públicos

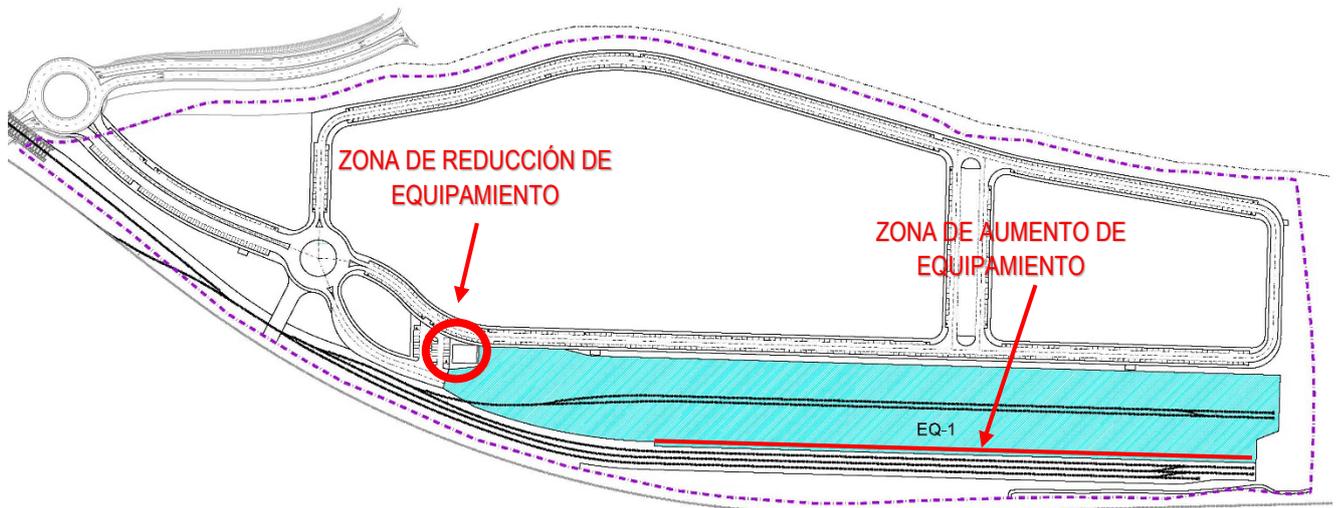
El equipamiento público EQ-1 se sitúa al sur del sector, con la misma superficie que tenía, aunque se ha variado su configuración para implantar en la zona actual un depósito de agua como Servicios Urbanos, con una superficie de 514 m<sup>2</sup>; para mantener su superficie se amplía ligeramente por el sur, aproximándose a la vía de operaciones que está emplazada en la zona de Red Ferroviaria, incrementándose esos 514 m<sup>2</sup> en una franja paralela a dicha vía, superficie que se detrae de la zona Red Ferroviaria.

Estado actual:



EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%
EQUIPAMIENTO 1	47.130	16,77
<b>TOTAL</b>	<b>47.130</b>	<b>16,77</b>

Estado modificado:



EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%
EQUIPAMIENTO 1	47.130	16,77
<b>TOTAL</b>	<b>47.130</b>	<b>16,77</b>

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

La red viaria del vigente Plan Parcial tiene una superficie total de 56.528 m<sup>2</sup>, que representa un 20,11% de la superficie total del sector.

En esta superficie están incluidas 989 plazas de aparcamiento, con unas dimensiones unitarias de 4,50x2,50 m y de 5,00x2,50 m dependiendo de cada zona, bien a lo largo del viario o bien en una playa específica, con excepción de las plazas reservadas para minusválidos, a cuyo fin se destinan 27 plazas de las indicadas anteriormente.

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

CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS MOVILIDAD REDUCIDA
Calle H1	103	0
Calle H2	271	6
Calle H1	267	8
Calle H4	0	0
Calle V1	19	2
Calle V2	55	1
Calle V3	69	2
Calle V4	57	3
Calle V5	46	2
Calle V6	41	2
APARCAMIENTO	34	1
<b>TOTAL</b>	<b>962</b>	<b>27</b>
	<b>989</b>	

Así mismo en el interior de las parcelas se disponía una plaza de aparcamiento de dominio y uso privado por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción, según se exige en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliéndose así el precepto establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La nueva red viaria del Modificado nº 1 del Plan Parcial tiene finalmente una superficie de 46.844 m<sup>2</sup>, ya que por el citado informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha sido necesario suprimir una zona de 11 m<sup>2</sup> de superficie de Servicios Urbanos destinada a un centro de seccionamiento que estaba contemplado en el documento de Aprobación Inicial del presente Modificado nº1, pasando dicha superficie de 11 m<sup>2</sup> a incrementar la superficie de la red viaria. La red viaria representa un 16,66% de la superficie total del sector.

El número de plazas de uso y dominio público es de 1.177 como estaba previsto en el Plan Parcial aprobado.

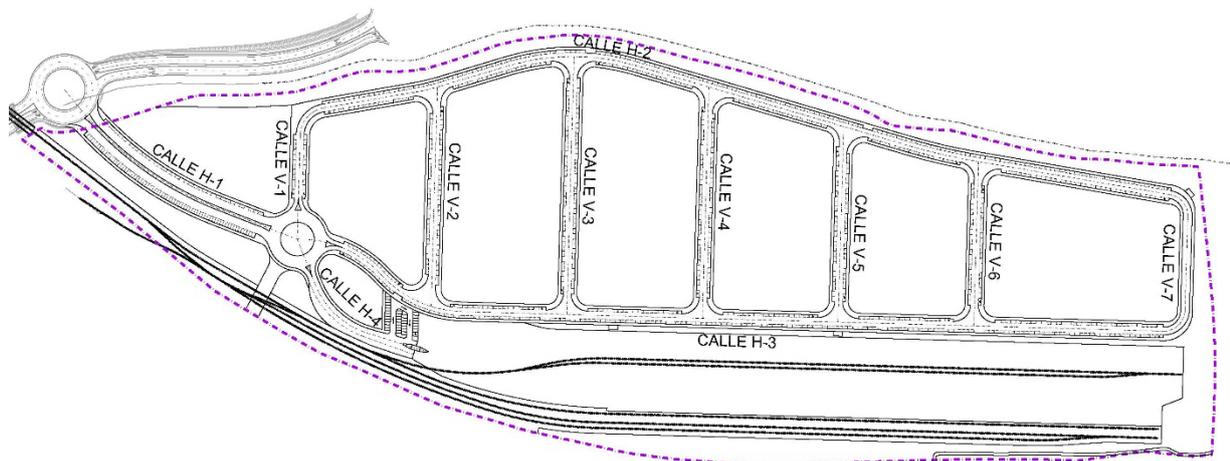
La distribución del número de las plazas de aparcamiento mencionadas en las distintas calles y áreas específicas es la siguiente, detallándose que tienen superficies diferentes:

CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS MOVILIDAD REDUCIDA
CONEXIÓN 620 (4,50x2,50) m <sup>2</sup>	90	3
Calle H NORTE (4,50x2,50) m <sup>2</sup>	296	10
Calle H SUR (4,50x2,50) m <sup>2</sup>	287	8
ACCESO PLATAFORMA (4,50x2,50) m <sup>2</sup>	0	0
Calle V-ESTE (4,50x2,50) m <sup>2</sup>	0	0
Calle V-CENTRAL (4,50x2,50) m <sup>2</sup>	45	5
Calle V-OESTE (4,50x2,50) m <sup>2</sup>	19	2
APARCAMIENTO (5,00x2,50) m <sup>2</sup>	31	2
<b>TOTAL</b>	<b>768</b>	<b>30</b>
	<b>798</b>	

Además para obtener el citado número de 1.177 unidades, se destina una superficie de viario en el vial Calle V-Central a tal fin. En el apartado siguiente, Capítulo IV.5.c, quedará justificado el número de plazas de acuerdo a la normativa vigente.

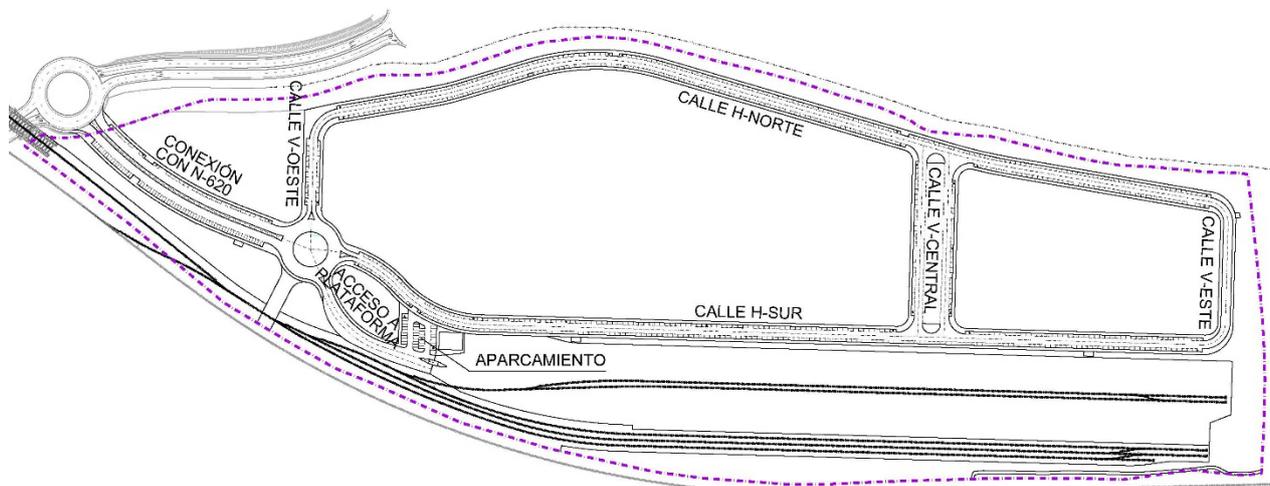
Así mismo en el interior de las parcelas se dispondrá una plaza de aparcamiento de dominio y uso privado por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción, según se exige en las Ordenanzas de la presente Modificación nº 1 del Plan Parcial, cumpliéndose así el precepto establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Estado actual:



RED VIARIA	SUPERFICIE	APARCAM.	%
TOTAL	56.528	1.177	20,11

Estado modificado:



RED VIARIA	SUPERFICIE	APARCAM.	%
TOTAL	46.844	1.177	16,66

#### d) Red ferroviaria

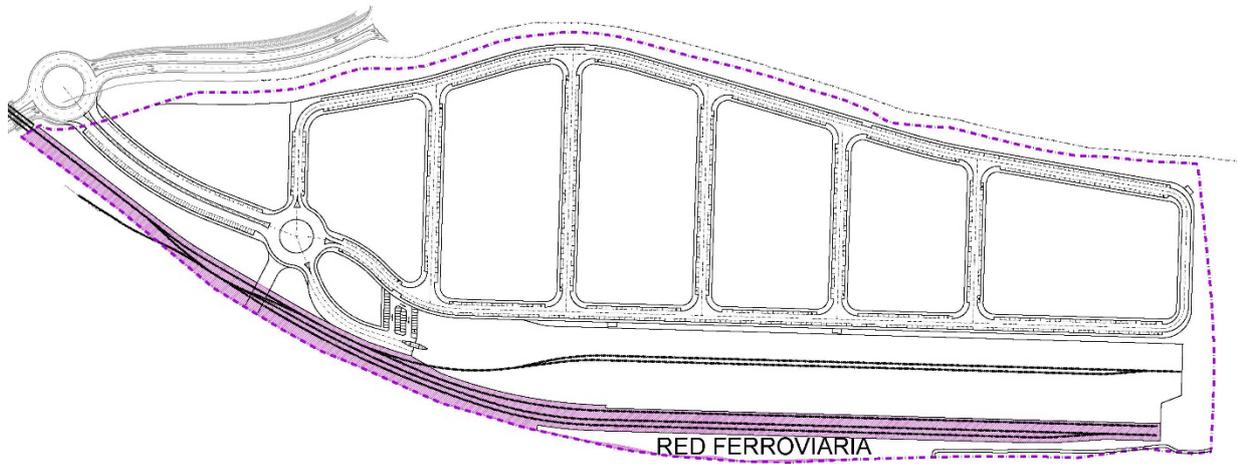
En el Plan Parcial vigente está prevista una reserva de suelo de 22.790 m<sup>2</sup>, que representa un 8,11% de la superficie total del sector, para la ejecución de la infraestructura ferroviaria necesaria para la conexión de la zona de equipamientos con la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro.

En la presente Modificación nº 1 se disminuye la superficie prevista para esa actividad a 22.313 m<sup>2</sup>, concretamente se reduce en 477 m<sup>2</sup> de la siguiente manera:

En el oeste del ámbito y como se ha expuesto con la redacción posterior del Proyecto de Plataforma Intermodal Ferroviaria, se tuvo que ampliar la superficie destinada a esta actividad para desarrollar el paso ferroviario bajo la N-620, y se reordena la superficie Red Ferroviaria, incrementándose en una franja de 373 m<sup>2</sup> y otra pequeña franja de 8 m<sup>2</sup>, y perdiendo 491 m<sup>2</sup>, por ello, esta parte del ámbito (en contacto con la ZV-2) la zona Red Ferroviaria se reduce en 491 m<sup>2</sup> - 373 m<sup>2</sup> - 8 m<sup>2</sup> = 110 m<sup>2</sup>. En la zona que está colindante con el EQ-1, como se ha expuesto, disminuye en 514 m<sup>2</sup> que pasan a EQ-1, pero se incrementa en 147 m<sup>2</sup> que eran de la ZV-1.

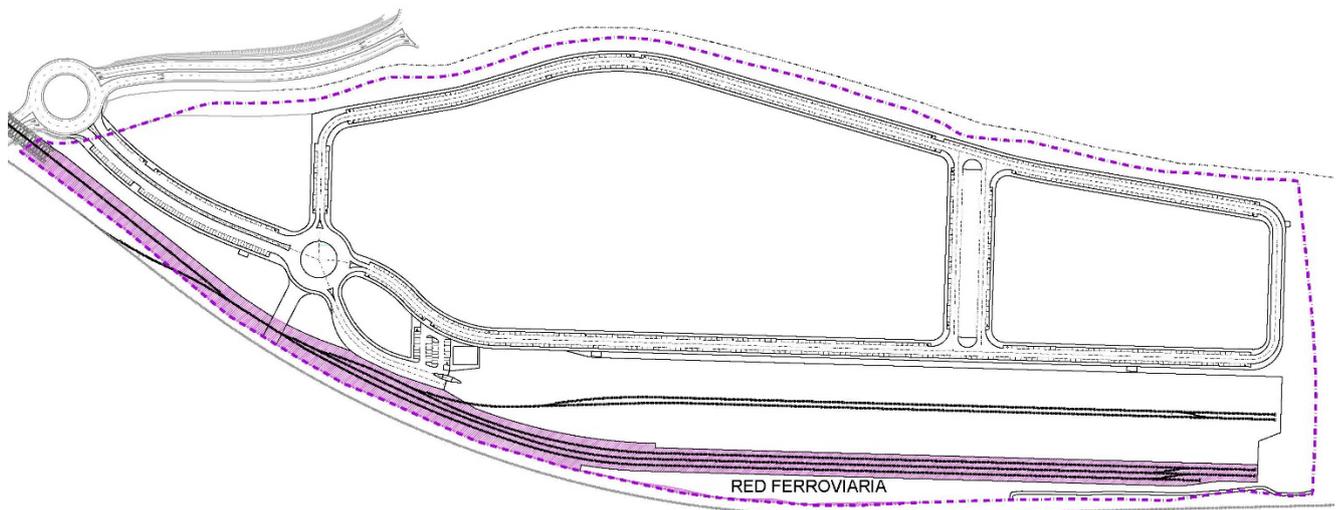
Por tanto, el cómputo de la nueva zona Red Ferroviaria se disminuye en: 110 m<sup>2</sup> + 514 m<sup>2</sup> - 147 m<sup>2</sup> = 477 m<sup>2</sup>, y por tanto pasa de 22.790 m<sup>2</sup> - 477 m<sup>2</sup> = 22.313 m<sup>2</sup>, que representa un 7,94% de la superficie total del sector, para la ejecución de la infraestructura ferroviaria necesaria para la conexión de la zona de equipamientos con la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro. La zona Red Ferroviaria se puede ajustar, dado que no está sujeta a ningún condicionante urbanístico, solo a su futura funcionalidad, que está refrendada por ADIF.

Estado actual:



RED VIARIA	SUPERFICIE	%
TOTAL	22.790	8,11

Estado modificado:



RED VIARIA	SUPERFICIE	%
TOTAL	22.313	7,94

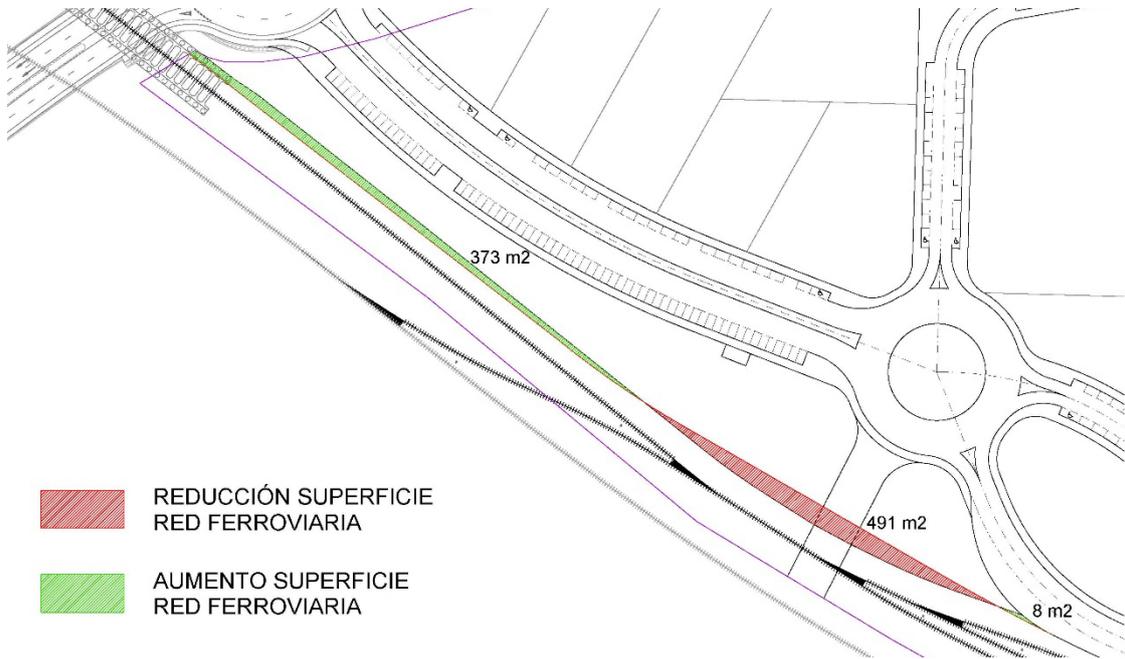


Imagen de reducción y aumento de Red Ferroviaria con respecto a plan parcial vigente

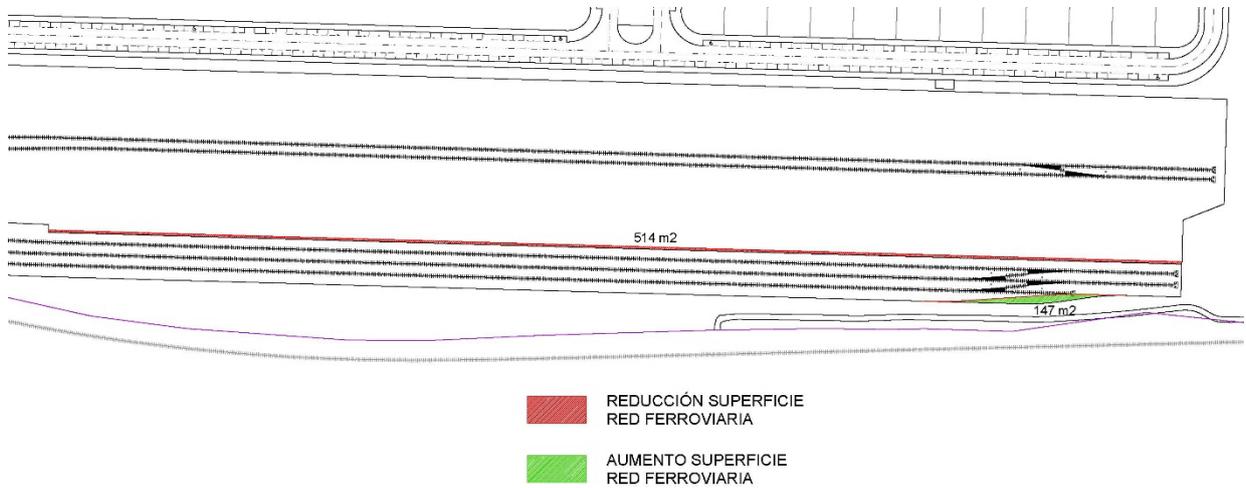


Imagen de reducción y aumento de Red Ferroviaria con respecto a plan parcial vigente

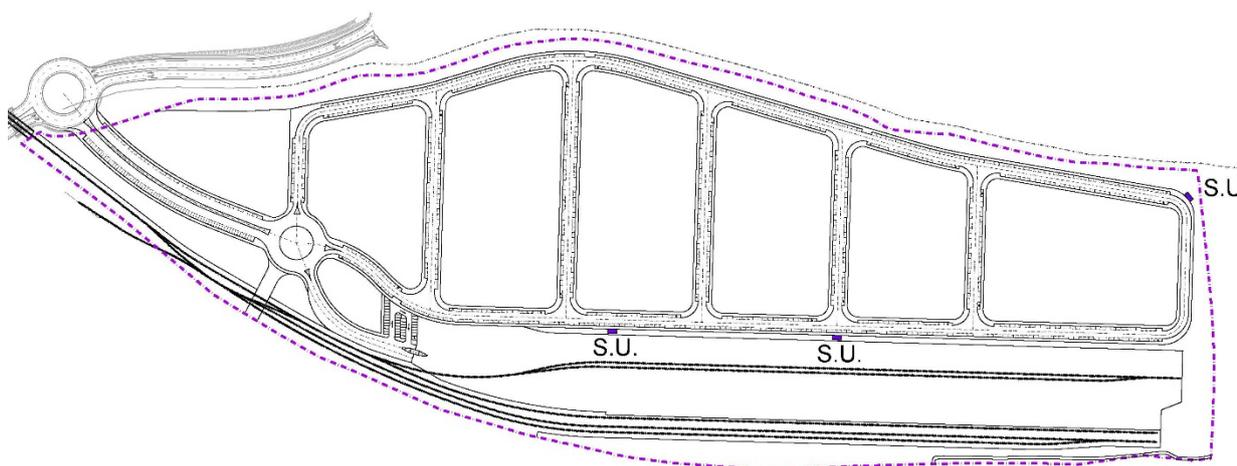
**e) Servicios Urbanos**

En la ordenación vigente se reservó exclusivamente suelo para la colocación de los centros de transformación de energía eléctrica, 3 en total, de los cuales 2 de ellos ocuparon 32 m<sup>2</sup> y el otro 33 m<sup>2</sup>.

Las características y esquemas de los servicios urbanos previstos en la presente Modificación nº 1 del Plan Parcial se describen en el **Título V Red Viaria y Servicios** de esta Memoria Vinculante y se representan en los planos P0-2.2 MOD, Red de distribución de agua, P0-2.3 MOD.- Red de alcantarillado de residuales, P0-2.4 MOD.- Red de alcantarillado de pluviales, P0-2.5 MOD.- Energía eléctrica, P0.2.6 MOD.- Alumbrado público, PO-2.7 MOD.- Canalizaciones de telecomunicaciones y PO-2.8 MOD.- Red de gas.

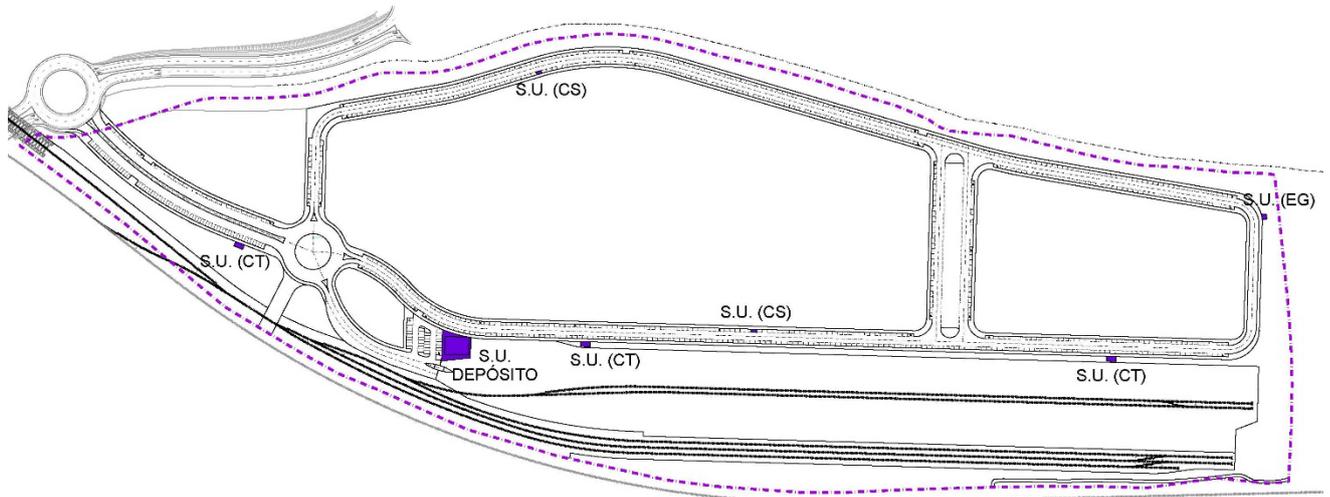
En la ordenación de la Modificación nº 1 se ha reservado suelo para la colocación de los centros de transformación de energía eléctrica, que finalmente se han colocado solamente 3 de ellos por el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ocupando una superficie de 32 m<sup>2</sup> cada una de ellos; además se han previsto dos zonas para dos centros de seccionamiento, al eliminarse uno de ellos que estaba previsto en el documento para Aprobación Inicial por encontrarse dentro de la zona límite de edificación de un ramal de la autovía A-62, ocupando unas superficies de 11 m<sup>2</sup> y 12 m<sup>2</sup> respectivamente. Por su parte la compañía suministradora de gas ha indicado la necesidad de reservar una zona para ubicar una estación gasificadora, con una superficie de 18 m<sup>2</sup>. Finalmente, para la colocación de un depósito de 500 m<sup>3</sup> para asegurar el abastecimiento exclusivo del sector, se ha reservado una parcela de 514 m<sup>2</sup>.

*Estado actual:*



SERVICIOS URBANOS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	PORCENTAJE %
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (3)	97	0,03
<b>TOTAL</b>	<b>97</b>	<b>0,03</b>

Estado modificado:

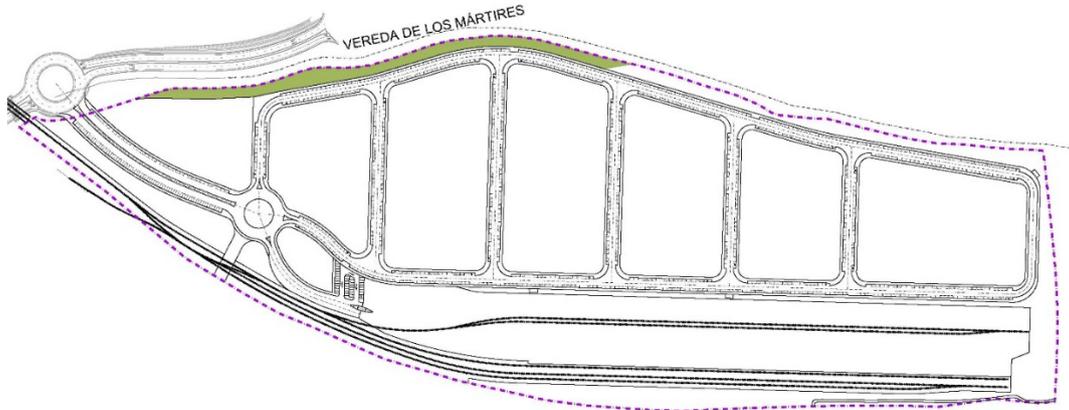


SERVICIOS URBANOS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	PORCENTAJE %
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (3)	96	0,03
CENTROS DE SECCIONAMIENTO (2)	23	0,01
ESTACIÓN GASIFICADORA (1)	18	0,01
DEPÓSITO DE AGUA (1)	514	0,18
<b>TOTAL</b>	<b>651</b>	<b>0,23</b>

#### f) Vereda de Los Mártires

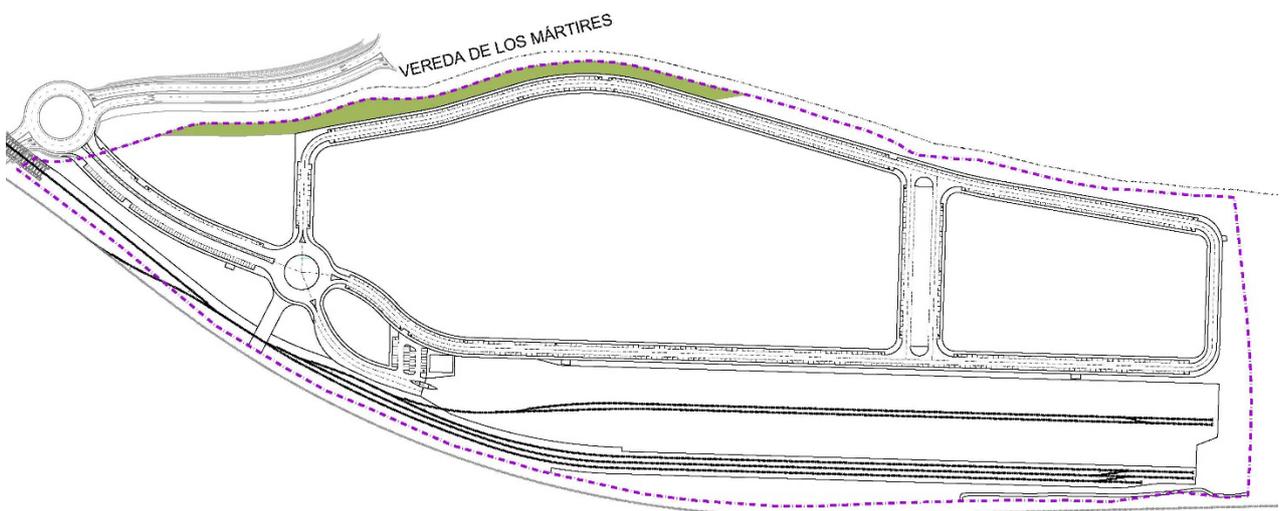
Dentro del ámbito del sector "Peña Alta" se encuentra la Vereda de los Mártires, manteniéndose íntegramente en la ordenación la superficie afectada.

Estado actual:



VEREDA DE LOS MÁRTIRES	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	PORCENTAJE %
VEREDA DE LOS MÁRTIRES	5.605	1,99
<b>TOTAL</b>	<b>5.605</b>	<b>1,99</b>

Estado modificado:



VEREDA DE LOS MÁRTIRES	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	PORCENTAJE %
VEREDA DE LOS MÁRTIRES	5.605	1,99
<b>TOTAL</b>	<b>5.605</b>	<b>1,99</b>

**g) Zonas públicas**

<b>RESUMEN ZONAS PÚBLICAS</b>		
<b>ZONAS</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>PORCENTAJE %</b>
Sistema Espacios Libres	29.104	10,35
Equipamientos Públicos	47.130	16,77
Red Viaria (incluso aparcamientos)	46.844	16,66
Red Ferroviaria	22.313	7,94
Servicios Urbanos	651	0,23
Vereda de Los Mártires	5.605	1,99
<b>TOTAL ZONA PÚBLICA</b>	<b>151.647</b>	<b>53,95</b>

**IV.4.3.- Cuadro resumen de características**

<b>RESUMEN GENERAL</b>		
ZONA PRIVADA	129.453 m <sup>2</sup>	46,05 %
ZONA PÚBLICA	151.647 m <sup>2</sup>	53,95 %
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>281.100 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

**IV.4.4.- Cuadro comparativo ordenación vigente y modificada**

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES (M<sup>2</sup>)

<b>ZONAS</b>	<b>ESTADO ACTUAL</b>	<b>ESTADO MODIFICADO</b>
INDUSTRIAL-ALMACÉN	25.538	23.458
INDUSTRIAL	95.135	105.995
ESPACIOS LIBRES	28.277	29.104
EQUIPAMIENTOS	47.130	47.130
RED VIARIA	56.528	46.844
RED FERROVIARIA	22.790	22.313
SERVICIOS URBANOS	97	651
VEREDA DE LOS MÁRTIRES	5.605	5.605

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

Se han respetado escrupulosamente en la presente Modificación nº 1 del Plan Parcial todos los condicionantes y prescripciones vinculantes establecidas en la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y en sus Modificaciones vigentes, tanto los usos como la tipología y las restantes determinaciones contenidas en la citada Revisión-Adaptación, la cual se desarrolla y pormenoriza en este instrumento de planeamiento de desarrollo.

Respecto al cumplimiento de las especificaciones y determinaciones mínimas requeridas en la normativa urbanística vigente, especialmente en la Ley 4/2008 de Medidas Sobre Urbanismo y Suelo y en la ley 7/2014 de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, así como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 6/2016 de Modificación del mismo y su adaptación a la ley 7/2014, a continuación se comprueban las diferentes reservas y prescripciones.

Al tratarse de la redacción de una modificación de un instrumento de planeamiento, concretamente de un Plan Parcial aprobado, se deberá comprobar el cumplimiento del artículo 172 **Modificaciones de espacios libres y equipamientos**, esto es, comparando las superficies anteriores con las superficies que se determinan en la presente Modificación nº 1. En este caso, como queda patente, no se modifican las superficies de los espacios libres públicos ni de los equipamientos, manteniéndose igualmente el número de plazas de aparcamiento que contemplaba la ordenación aprobada. Por tanto, queda cumplimentado el citado artículo 172.

a) Sistemas de espacios libres

ESTADO ACTUAL			
ZONA VERDE 1	22.591 m <sup>2</sup>	28.277 m <sup>2</sup>	10,06 %
ZONA VERDE 2	5.686 m <sup>2</sup>		

ESTADO MODIFICADO			
ZONA VERDE 1	23.418 m <sup>2</sup>	29.104 m <sup>2</sup>	10,35 %
ZONA VERDE 2	5.686 m <sup>2</sup>		

b) Equipamientos públicos

ESTADO ACTUAL			
EQUIPAMIENTO	47.130 m <sup>2</sup>	47.130 m <sup>2</sup>	10,32 %

ESTADO MODIFICADO			
EQUIPAMIENTO	47.130 m <sup>2</sup>	47.130 m <sup>2</sup>	10,32 %

c) Aparcamientos

Conforme el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en suelo urbanizable se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m<sup>2</sup> construibles.

Igualmente de acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las plazas de aparcamiento pueden ubicarse en terrenos de titularidad pública o privada.

Así mismo, 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.

En el Plan Parcial vigente se preveía un número de plazas de aparcamiento de uso y dominio público de 1.177 plazas, habiéndose obtenido dicho número conforme lo expuesto anteriormente de asignar 10 m<sup>2</sup> de superficie por plaza.

En el estado modificado se contemplan las siguientes plazas de aparcamiento de uso y dominio público, con las diferentes superficies que ocupan a efectos de conversión en plazas de 10 m<sup>2</sup> de acuerdo al artículo 104 del RUCyL

- Plazas de 4,50 m x 2,50 m = 11,25 m<sup>2</sup>, incluyendo en éstas las de personas con movilidad reducida.

Conexión N-620	93 plazas
Vertical-oeste	21 plazas
Vertical-central	50 plazas
Horizontal norte	306 plazas
Horizontal sur	295 plazas
<hr/> Total	<hr/> 765 plazas de 4,50 m x 2,50 m

- Plazas de 5,00 m x 2,50 m = 12,50 m<sup>2</sup>

Aparcamiento	33 plazas
<hr/> Total	<hr/> 33 plazas de 5,00 m x 2,50 m

Plazas totales= 765 de 11,25 m<sup>2</sup> + 33 de 12,50 m<sup>2</sup>= 798 plazas.

Por tanto, a efectos de cómputo:

$765 \times 11,25 \text{ m}^2 + 33 \times 12,50 \text{ m}^2 = 9.018,75 \text{ m}^2$ , lo que equivale a 901 plazas



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 personas con movilidad reducida, al menos una por cada cuarenta plazas públicas o fracción adicional.

De las 798 plazas públicas de aparcamiento reales dispuestas en la red viaria, se han reservado en el Plan Parcial 30 plazas para vehículos de personas con movilidad reducida, cumpliéndose en consecuencia el mínimo exigido.

#### **Capítulo IV.6.- Unidades de actuación**

El sistema de actuación es el de Compensación, estando lógicamente constituida la Junta de Compensación, como es obligado por estar realizándose en la actualidad las obras del Proyecto de Urbanización.

El desarrollo la ejecución de la Modificación Nº 1 del Plan Parcial será una sola Unidad de Actuación.

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

A continuación, se describen y analizan los esquemas de las infraestructuras urbanas contempladas en la presente Modificación del 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 V.1.- Red viaria**

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

##### **V.1.1.- Accesos**

El único acceso disponible en la actualidad al sector "Peña Alta" se realiza desde una glorieta existente en la carretera N-620, en las proximidades del paso sobre la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro. Esta glorieta también permite el acceso a los terrenos situados en la margen contraria de la carretera nacional, que pertenecen al sistema general destinado a "Puerto Seco". En un futuro está prevista la conexión del sector por el sur, con el previsto sector "Las Lanchas", aún sin desarrollar incluso tampoco su planeamiento.

##### **V.1.2.- Viario interior**

La red viaria interior se estructura a partir de un vial principal que comunica la glorieta de acceso con una nueva glorieta desde la que se distribuye el tráfico interior al resto del sector. La medición entre alineaciones de este vial es de 29,00 m, disponiendo de doble calzada de 7,00 m (2 carriles de circulación en cada sentido), separadas por una mediana de 3,00 m, aparcamientos en línea de 2,50 m en una margen y en batería de 4,50 m en la otra, y aceras de 2,50 m de anchura.

La nueva glorieta prevista tiene un diámetro de 30,00 m en su isleta central, calzada de 11,00 m y acera de 2,50 m. Como se ha indicado anteriormente desde ella se inicia el entramado viario interior del sector. En

esta glorieta, existiría la posibilidad de realizar la conexión con el sector "Las Lanchas" cuando el mismo de desarrolle en el futuro, mediante un paso sobre la línea de ferrocarril.

De esta glorieta parten los nuevos viales públicos de la red local, que cumplen las prescripciones establecidas en el P.G.O.U., disponiendo la mayoría de ellos de una anchura de 17,00 m, con calzada de 7,00 m (1 carril de 3,50 m por sentido de circulación), aparcamiento en línea de 2,50 m en ambas márgenes y aceras de 2,50 m de anchura, a excepción de la calle denominada Vertical Este, que tiene una anchura de 13,00 m, con calzada de 8,00 m. (1 carril de 4,00 m por sentido de circulación) y aceras de 2,50 m.; y de la calle denominada Vertical Centro, con una anchura total de 39,50 m, incluyendo doble calzada de 7,00 m (2 carriles de circulación en cada sentido), separadas por una zona de 15,50 m prevista para zona de aparcamiento, aparcamientos en línea de 2,50 m en ambas márgenes, y aceras de 2,50 m de anchura.

De la glorieta parte también el vial de acceso a la zona de equipamientos, que tiene una anchura variable, con calzada de 8,00 m, acera de 2,50 m en un margen y una zona para maniobra y aparcamiento de camiones en el otro margen.

Para las calzadas y aparcamientos del viario interior se adopta un firme constituido por una capa de subbase de zahorra artificial de entre 20 y 25 cm de espesor sobre la que se dispone una losa de hormigón HM-25 de 23 cm de espesor, coronado por una capa de 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo AC16.

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 HM-20 de 20 cm y subbase de zahorra artificial 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. Además, con la modificación introducida, al eliminar algunos de los viales se consigue un mejor balance del movimiento de tierras, ya que al aumentar los desmontes se puede terraplenar el entubamiento del arroyo de Cantimporras y parte de la Plataforma Intermodal.

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

### **V.2.1.- Abastecimiento y Red de distribución de agua**

La solución para resolver el abastecimiento de agua al sector "Peña Alta" estaba vinculada inicialmente a la ejecución de un nuevo Sistema General de Abastecimiento que suministra 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.

Esta solución quedó recogida en el "Proyecto de mejora de la red de distribución de agua de la Margen Izquierda para el suministro a los sectores urbanizables desde los depósitos de La Pinilla", redactado por

CASTINSA S.L. en septiembre de 2011. Sin embargo, a fecha actual, estas obras no solo no están ejecutadas, sino que no está prevista su realización en un plazo de tiempo razonable.

Se planteó que transitoriamente, la solución para el abastecimiento de agua del sector Peña Alta consistiera en la ejecución de una tubería desde un depósito elevado ubicado en las inmediaciones del Centro de Transporte de Mercancías. A día de hoy, tampoco puede garantizarse este suministro ya que el depósito tiene una capacidad muy limitada y además desde él se abastecen varias instalaciones: Cetramesa, MercaSalamanca, Asocarsa, etc..).

Al no llevarse a cabo la actuación municipal prevista en su día, se procedió a realizar un estudio de las potencialidades del sistema actual de suministro a la zona oeste de Salamanca, cuyo desarrollo se expone en el "Proyecto de abastecimiento al Sector Peña Alta del PGOU de Salamanca", redactado por CASTINSA S.L. en junio de 2020. Como conclusión y al conocer que hay recurso hídrico suficiente, se plantea realizar una conexión con la tubería FD150 que existe desde el depósito de El Polvorín hasta el depósito del Recinto Ferial. Esta conexión se realizará en las inmediaciones de la glorieta de acceso al Sector, mediante otra tubería FD150 y finalizará en un depósito de nueva ejecución que servirá exclusivamente para el abastecimiento a Peña Alta, ubicado en la esquina noroeste de la plataforma intermodal.

Este depósito tendrá una capacidad de 500 m<sup>3</sup> (en dos senos de 8,50 x 8,50 m) y 3,50 m de altura de lámina de agua. La tubería de conexión estará provista de una válvula de corte, tipo flotador, para interrumpir el flujo de agua al nuevo depósito cuando este se encuentre lleno con los 500 m<sup>3</sup> de su capacidad, dispuestos para servir al sector Peña Alta cuando sus usuarios demanden agua. En las obras del Proyecto de Urbanización que se están llevando a cabo está contemplada esta actuación.

Los caudales para los que se han diseñado los distintos elementos de la red de distribución y que se han considerado también cuando se ha redactado el Proyecto de urbanización son los siguientes:

#### Sector Peña Alta

La dotación propia de sectores con industrias de tipo general es de 0,5 l/s/ha. Sin embargo, debido a la ubicación del Sector Peña Alta, colindante con la Plataforma Intermodal, destinada a logística intermodal, lo lógico es que una gran parte de las parcelas del Sector Peña Alta sean destinadas a estos usos, con operaciones de recepción, clasificación, almacenamiento y distribución de mercancía, cuyo consumo de agua es muy pequeño. Por ello se puede considerar una nueva dotación de 0,20 l/s/ha, que se estima generosa.

El volumen diario a consumir en dicho sector será:

$$V_{\text{DIARIO}} = 0,20 \text{ l/s/ha} \times 27,89 \text{ ha} \times 86,400 = 482 \text{ m}^3/\text{día}.$$

#### Plataforma intermodal

La prácticamente nula edificabilidad asignada a la Plataforma y el uso intermodal al que está destinada con funciones de carga, descarga y almacenamiento de contenido, conlleva a que la dotación de agua sea muy baja, estimándose, como mucho, de 0,1 l/s/ha.

El volumen diario a convenir será:

$$V_{\text{DIARIO}} = 0,10 \text{ l/s/ha} \times 10,50 \text{ a} \times 86,400 = 91 \text{ m}^3/\text{día.}$$

### Consumo total

El consumo total diario para ambos espacios será:

$$V_{\text{TOTAL}} = 482 \text{ m}^3 + 91 \text{ m}^3 = 573 \text{ m}^3$$

Con dicho consumo diario, el caudal continuo necesario será de:

$$Q_{\text{MED}} = \frac{573 \text{ m}^3/\text{día}}{86.400 \text{ sg}} = 6,63 \text{ l/s}$$

Y el caudal punta demandado será de  $Q_P = 3 \times 6,63 \text{ l/s} = 20,00 \text{ l/sg}$ .

La red de distribución de agua del sector se dispone de tipo mallado, con una tubería principal de abastecimiento de 200 mm de diámetro a la que se conecta un sistema de mallas con tuberías de 200 y 150 mm de diámetro. En el Proyecto de Urbanización redactado se ha obtenido un resultado igual.

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.

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.

### **V.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 "Peña Alta" 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 previsto en el Plan Parcial de "Las Malotas", que las conduce hasta un conducto de 600 mm de diámetro existente en el sector de Buenos Aires, y que permite la evacuación de las aguas estrictamente residuales de los sectores de "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta".

En cuanto a la red interior del sector "Peña Alta", cabe destacar que presenta una única cuenca vertiente con desagüe natural hacia la zona oeste del ámbito.

La red de residuales que se está ejecutando dentro de las obras del Proyecto de Urbanización se efectúa 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, y 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, riegos de zonas verdes y limpieza de viales cifrada en el 15%.

#### **Caudales de aguas residuales de "Peña Alta"**

Dotación de abastecimiento =	0,20 l/s/ha (Sector Peña Alta) 0,10 l/s/ha (Plataforma Intermodal)
Superficie del sector =	281.100 m <sup>2</sup> (Sector Peña Alta) 105.000 m <sup>2</sup> (Plataforma Intermodal)
Coefficiente por pérdidas =	0,85
Caudal medio: Q <sub>medio</sub> =	$0,85 \times ((0,2 \times 28,11) + (0,1 \times 10,5)) = 5,22 \text{ l/s.}$
Caudal punta: Q <sub>p</sub> =	$3 \times Q_{\text{medio}} = 3 \times 5,82 = 17,46 \text{ l/s.}$

#### **V.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 todas ellas hasta el regato de Cantimporras que intersecta el ámbito del sector y está previsto entubar.

En el proyecto redactado por CASTINSA S.L. en agosto de 2013, se incluye el estudio hidrológico del regato de Cantimporras, que presenta una cuenca total de 185,99 ha, en la que se pueden diferenciar dos zonas:

- Cuenca de suelo urbano o urbanizable: Corresponde a los sectores de "Peña Alta", "Las Lanchas", gran parte de "Las Malotas" y a una zona del "Recinto Ferial". Tiene una superficie total de 127,9 ha.

- Cuenca natural exterior a los sectores anteriores: Tiene una superficie de 58,09 ha.

El conjunto de estas dos cuencas genera un caudal de avenidas de 11,94 m<sup>3</sup>/s para un periodo de retorno de 500 años, valor para el que se ha dimensionado la tubería de entubado del citado regato cuyas obras ya están autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Duero. Este encauzamiento del regato de Cantimporras se realiza en un primer tramo de 80 metros de longitud en un marco de hormigón de dimensiones 3,00 x 1,80 m y un segundo tramo de 690 metros de longitud en un marco de hormigón de dimensiones 2,00 x 2,00 m., figurando en la autorización mencionada dichas longitudes. En ambos casos, los marcos se disponen con una pendiente del 2,54%. El primer tramo tiene una capacidad de desagüe (considerando un 10% de resguardo) de 50,44 m<sup>3</sup>/s, y el segundo (considerando igualmente el 10% de resguardo) de 32,87 m<sup>3</sup>/s., siendo la capacidad de los desagües mencionados superior a los caudales de escorrentía que se producen para periodos de retorno de 500 años.

Igualmente, se entuba un pequeño curso de agua, situado al sureste del sector, denominado "arroyo" de Cantimporras, mediante una tubería Ø1.800 mm en una longitud de 46 m, entubamiento también incluido en la mencionada autorización de Confederación Hidrográfica del Duero, con los citados longitud y diámetro.

Por otro lado, el predimensionamiento de la red de pluviales del polígono se ha realizado para la intensidad de lluvia del aguacero de duración igual al tiempo de concentración con un periodo de retorno de 10 años, resultando un caudal total para la cuenca correspondiente al sector "Peña Alta" y a la "Plataforma Intermodal", que tienen una superficie de 28,11 ha, de 3,37 m<sup>3</sup>/s.

De forma análoga a la red de residuales, se han previsto en principio tuberías corrugadas de PVC para saneamiento SN-8, si bien para diámetros a partir de 80 cm. y hasta el máximo requerido de 200 cm del colector general se precisa del empleo de tuberías de hormigón armado igualmente con junta de enchufe y anillo elástico.

Finalmente, se ha comprobado la capacidad de las obras de drenaje existentes aguas abajo del punto de desagüe. La primera de ellas bajo la autovía A66, compuesta por tres marcos de 2,00 x 1,00 m, con una pendiente del 1,75%, con una capacidad total máxima de desagüe de 28,44 m<sup>3</sup>/s, y la segunda bajo la Av. Comandante Jerez, compuesta por dos marcos de 2,00 x 2,00 m. con una capacidad total máxima de desagüe de 23,80 m<sup>3</sup>/seg. El caudal máximo que le llegará a estas obras de fábrica será la suma del caudal de cálculo para el entubado del regato de Cantimporras, que es de 11,94 m<sup>3</sup>/s, y del caudal generado en la cuenca natural que recogen las mismas, que para un periodo de retorno de 500 años es de 2,02 m<sup>3</sup>/s, por lo que el caudal total es de 13,96 m<sup>3</sup>/s, valor inferior a la capacidad de las obras de fábrica situadas aguas abajo del punto de vertido.

#### **V.2.4.- Energía eléctrica**

El ámbito del sector "Peña Alta" está afectado por una línea eléctrica aérea de distribución en alta tensión, de 45 KV, la cual se está soterrando dentro de las obras del Proyecto de Urbanización, habiéndose obtenido la pertinente autorización de la Junta de Castilla y León y el visto bueno de la compañía suministradora.

Con respecto al suministro de energía, serán de aplicación las determinaciones 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, a tenor del cual será la citada empresa distribuidora quien fijará el punto de conexión exterior.

La acometida exterior se realizará mediante:

- Instalación de dos nuevos Centros de Maniobra y Seccionamiento de alta tensión, necesarios para derivar a una nueva línea eléctrica para acometida eléctrica exterior del sector industrial.
- Apertura de la línea 13,2 kV S.T.R. – 5003 MERCASA – 02 GOLONDRINA y de la línea 13,2 kV S.T.R. – 5003 MERCASA – 01 ESTORNINO, para la interconexión con los dos nuevos Centros de Maniobra y Seccionamiento.
- Instalación de un tramo de línea subterránea de alta tensión para suministrar energía al sector industrial.
- Instalación de un tramo de línea aérea en doble circuito para suministro de energía eléctrica al sector industrial, así como sus apoyos necesarios.

En cuanto a las instalaciones interiores al sector, se incluyen:

- La línea subterránea de MT, a 13,2 kV, tendrá su origen en el apoyo N° 1, con coordenadas X: 271066.72; Y: 4537380.88 (Apoyo objeto de otro proyecto), a partir del cual se realizará un paso aéreo-subterráneo para alimentar la red subterránea dentro del sector.
- Esta línea subterránea alimentará 3 Centros de Transformación de 13,2kV / 400V, de los cuáles se obtendrá la red de Baja Tensión que alimentará eléctricamente las parcelas del sector.
- Así mismo, la línea subterránea de MT, 13,2 kV, se conectará con dos Centros de Maniobra y Seccionamiento, provistos de 3 celdas de línea, 2 celdas para entrada y salida de la red subterránea de MT, y una celda para futura conexión de línea en MT a 13,2 kV.
- En general, la red subterránea de MT, dentro del sector industrial "Peña Alta", será de tipo anillo, iniciando su recorrido con un paso aéreo-subterráneo en el Apoyo N°1, continuando por los diversos centros de transformación y terminando su recorrido con un nuevo paso aéreo-subterráneo en el Apoyo N°1.

En la red de distribución interior las canalizaciones, tanto en alta como en baja tensión, con tuberías de polietileno corrugado exteriormente y liso en su interior, tendidas bajo aceras.

### V.2.5.- Alumbrado público

El alumbrado público del viario del sector se ha diseñado conforme a los requisitos del Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre, disponiéndose al efecto luminarias tipo LED. En función de los viales a los que dan servicio, tenemos las siguientes tipologías:

- Vial conexión con N-620: doble columna de 9,00 metros con luminarias LED 74 W, colocada en mediana.
- Glorieta: columna de 12,00 metros con 6 proyectores de 300 W, colocada en el punto central de la glorieta.
- Vial Vertical Centro: columna de 12,00 metros y brazo de 2,50 metros con luminarias LED 178 W, colocadas en las aceras del vial.
- Resto de Viales: columnas de 8,00 metros de altura con luminarias LED 74 W, colocadas al tresbolillo en ambas aceras de los viales.

Se incorporan los correspondientes cuadros de mando y protección con telecontrol.

### V.2.6.- Servicio de telecomunicaciones

En las inmediaciones del sector ya existen redes públicas de comunicaciones en un número suficiente para que puedan ser utilizadas por los diferentes operadores del mercado y por tanto en ese aspecto la Modificación nº 1, no presenta afección alguna al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Igualmente las redes interiores del sector que se proyectarán en el Proyecto de Urbanización, se diseñarán de manera que tampoco afecten al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, ya que cumplirán los requisitos previstos en la legislación, Ley 9/2014 de 9 de mayo de General de Telecomunicaciones.

En efecto, en las redes de telecomunicaciones electrónicas que permanezcan en el ámbito del sector, después de la Modificación nº1 del Plan Parcial (que en este aspecto solo elimina viales y por ende las diferentes redes que discurren por los mismos), y que se contemplarán en el Proyecto de Urbanización, se observarán todas las prescripciones que marcan la citada Ley y el R.D. 330/2016 de 9 de septiembre, así como otras normas técnicas sectoriales aprobadas legalmente tales como UNE 133100-1:2021 Canalizaciones subterráneas, UNE 133100-2:2021 Arquetas y cámaras de registro.

Por ello, de acuerdo a los artículos 30 y 31 de la Ley 9/2014, los distintos operadores tendrán derecho de ocupación del dominio público y las administraciones públicas, en su normativa, deberá reconocer ese derecho para que se realice el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además, de acuerdo con el artículo 34 apartado 3 de la citada Ley, que dice *“que los instrumentos de planificación territorial o urbanística, deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue... De esta manera, dicha normativa o instrumentos de planificación no podrán establecer*

*restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público o privado de las operadoras, ni impedir soluciones tecnológicas concretas".*

Para cumplir con lo estipulado este documento de planeamiento urbanístico no pone limitación alguna a los derechos de los operadores, facilitando así, de acuerdo con el espíritu de la Ley 9/2014, la libre competencia. En la Normativa Urbanística del presente documento, en su artículo 77. Ley General de Telecomunicaciones, se recogen las prescripciones que regirán al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Por tanto se puede colegir que la presente Modificación nº1 del Plan Parcial no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

### **V.2.7.- Red de gas**

Se incluye la red de conductos necesarios para la distribución de gas en el sector, conectada a la conducción en Alta Presión existente en la zona noreste del sector. Será necesario la ejecución de una Estación de Gasificación para poder realizar la distribución de gas al interior del sector, siguiendo las indicaciones de la compañía suministradora y cuyas obras están contempladas en el Proyecto de Urbanización en ejecución.

## **TÍTULO VI.- 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 y de accesibilidad universal del Estado, 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 e igualmente de la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Igualmente se cumple con lo previsto en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio del documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados que entrará en vigor el 2/01/2022.

### **Capítulo VI.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 1,80 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 y del artículo 5.2 de la orden VIV/561/2010.

## 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 y del artículo 5.2 de la Orden VIV/561/2010. Igualmente tendrán una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m y una altura libre no inferior a 2,20 m y su pavimento será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladividad del RD 314/2006 y no tendrá resaltes de altura superior a 4 mm siendo su textura diferente de los pavimentos táctiles. También tendrán unos niveles de iluminación especificados en el RD 1890/2008.

## C.- Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización tendrán en consideración lo expuesto en el capítulo V, **elementos de urbanización** de la orden TMA/815/2021, así como las determinaciones contenidas en el capítulo VI, **cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares** y capítulo VII, **urbanización de frente de parcela**.

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

La ordenación detallada del sector establecida mediante la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial "Peña Alta" se efectúa conforme a las prescripciones de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y a las Modificaciones posteriores del mismo; la justificación de la necesidad y conveniencia de su urbanización es por causa de la fuerte demanda inmediata de suelo para uso industrial con parcelas de grandes dimensiones que se está experimentando en el municipio de Salamanca y por ello se pretende llevar a cabo la Modificación nº 1, cuyo objeto y justificación está recogida en el Título I, "*Objeto de la Modificación nº 1 del Plan Parcial*" y Título III "*Justificación de la Modificación nº 1. Acreditación del interés público*" de la presente Memoria Vinculante.

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

### Plazos de obras

Los plazos establecidos para las diversas alternativas son las contempladas en el TITULO IX Plan de Etapas, que será el del Plan Parcial adaptado al estado actual del desarrollo del sector.

### Conservación de la urbanización

Una vez finalizadas la totalidad de las obras de urbanización por la empresa constructora contratada por la Junta de Compensación 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 una vez finalizadas las obras de urbanización 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; dicho porcentaje viene determinado por la legislación anterior, dado que ya estaba cedido registralmente ese porcentaje al haber sido aprobado en su día el Proyecto de Reparcelación.

#### Garantías de cumplimiento de los compromisos

Como garantía del cumplimiento de tales compromisos toda vez que el Proyecto de Actuación estaba aprobado la Junta de Compensación ha presentado un aval bancario ante el Ayuntamiento de Salamanca para responder con la obligación, que como urbanizador, determina la ley.

### **TÍTULO IX.- PLAN DE ETAPAS**

En desarrollo de los requisitos contenidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación a la disposición, en la Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector Peña Alta, 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 "Peña Alta".

Para el desarrollo del sector "Peña Alta" se ha previsto una sola Unidad de Actuación, que se está llevando a cabo por la Junta de Compensación, y por consiguiente se redactará un solo Modificado nº 1 del Proyecto de Urbanización.

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

- Aprobación definitiva del Modificado nº 1 del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de urbanización y reparcelación, 6 meses, desde la aprobación definitiva de la Modificación Nº 1 del Plan Parcial.
- Inicio de las obras de urbanización, 1 mes desde la aprobación definitiva del Modificado del Proyecto de Urbanización.
- Para la conclusión de las obras de urbanización, 12 meses desde la aprobación definitiva del Modificado 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 60% 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 de la presente Modificación Nº 1 del Plan Parcial, según el artículo 49.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **TÍTULO X.- COHERENCIA CON EL MODELO TERRITORIAL Y CON LA ORDENACIÓN GENERAL**

### **Capítulo X.1.- Modelo territorial**

La presente Modificación nº1 del sector Peña Alta del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca no presenta ninguna influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes ya que la Modificación nº1 que se plantea solo afecta a la ordenación interior del sector por la eliminación o variación de algunas calles verticales. Es claro que dicha alteración no puede afectar a ningún instrumento de ordenación del territorio, documento que, obviamente, no puede alcanzar ese nivel de detalle reservado a instrumentos urbanísticos.

### **Capítulo X.2.- Ordenación general**

La presente Modificación nº1 del sector Peña Alta del PGOU de Salamanca cumple con las determinaciones que para dicho sector contempla el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca aprobado el 22 enero de 2007 (BOCYL de 23 de enero de 2007) así como sus Modificaciones posteriores, especialmente la Modificación nº1 y que al asumir sus determinaciones no puede tener o presentar influencia alguna sobre la Ordenación General vigente en el municipio de Salamanca.

## **TÍTULO XI.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007 DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN**

### **(art. 12.1)**

A los efectos del cumplimiento de la normativa vigente (artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León) y del análisis de riesgos efectuado en este ámbito (*Ver epígrafe d) del Anexo nº1 de la Memoria Informativa*) se puede concluir la ausencia de afección de riesgos naturales o tecnológicos en el ámbito de desarrollo de la presente Modificación nº1 del Plan parcial del sector "Peña Alta" del PGOU de Salamanca.

## **TÍTULO XII.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS SECTORIALES. INFORMES EMITIDOS**

### **Capítulo XII.1.- Introducción**

Cuando se tramitó la aprobación del vigente Plan Parcial del sector "Peña Alta", como es preceptivo, fueron solicitados los pertinentes informes sectoriales (incluidos en Anexo nº1 de la Memoria Informativa); una vez recibidos éstos, antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, fueron tenidos en cuenta e implementados en el documento que se tramitaba, tanto en el documento vigente del Plan Parcial como en la Modificación nº1 en tramitación. Aunque se consideró que muchos de esos informes sectoriales mantendrían su vigencia al no estar afectados por los cambios que se proponen en esta Modificación nº1, en la tramitación de esta Modificación nº 1, se estimó conveniente solicitar los informes que determina la Instrucción Técnica Urbanística ITU 1/2016 aprobada por Orden FYM/238/2016 de 4 de diciembre en sus apartados 5. *Modificación de Planeamiento* y 4. *Planeamiento de Desarrollo*.

Por ello se han solicitado los siguientes informes:

- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
- Informe del órgano de Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural.
- Informe de la Subdelegación del Gobierno
- Informe de la Diputación Provincial
- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente
- Informe de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León.
- Informe de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Trámite Ambiental.

Siguiendo la citada ITU 1/2016 se consideró que no procedía solicitar informe a:

- **Agencia de Protección Civil**, ya que dicho informe solo es exigible cuando se afecte a áreas sometidas a riesgos naturales ni riesgos tecnológicos delimitados por la administración competente para la protección del riesgo.

Como ha quedado patente en el TÍTULO XI. *Cumplimiento de la ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León (art. 121)* de la presente Memoria Vinculante, y por lo allí expuesto, se concluye que el ámbito de la Modificación nº 1 no está sometido a riesgos naturales o tecnológicos y por ello no se solicita informe, observando en todo momento lo expresado en el informe emitido para la aprobación del plan vigente (ver anexo nº1 de la Memoria Informativa), sin que las modificaciones que se pretenden ahora tengan incidencia alguna.

- **Ministerios de Asuntos Económicos y Transformación Digital** (antiguo Ministerio de Industria, Energía y Turismo), ya que dicho informe, de acuerdo con la ITU 1/2016, solo es exigible cuando se afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En la presente Modificación nº 1 del Plan Parcial se observan los contenidos en la ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, concretamente el artículo 34.3 que establece:

*“La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras”*

Por ello, este instrumento de planeamiento facilita el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, abiertas a todos los operadores para impulsar la competencia. En el apartado V.2.6 Servicios de telecomunicaciones del Capítulo V.2. **Servicios Urbanísticos** de la presente Memoria Vinculante se detalla el despliegue que se va a efectuar y en el Documento DN-UN **Normativa Urbanística** artículo 77 de su Capítulo V.4. **Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones**, se recogen las prescripciones de las citadas redes.

De todo lo expuesto se colige que no se produce afección alguna al despliegue a las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y por tanto, de acuerdo con la mencionada ITU, no es preceptivo solicitar informe.

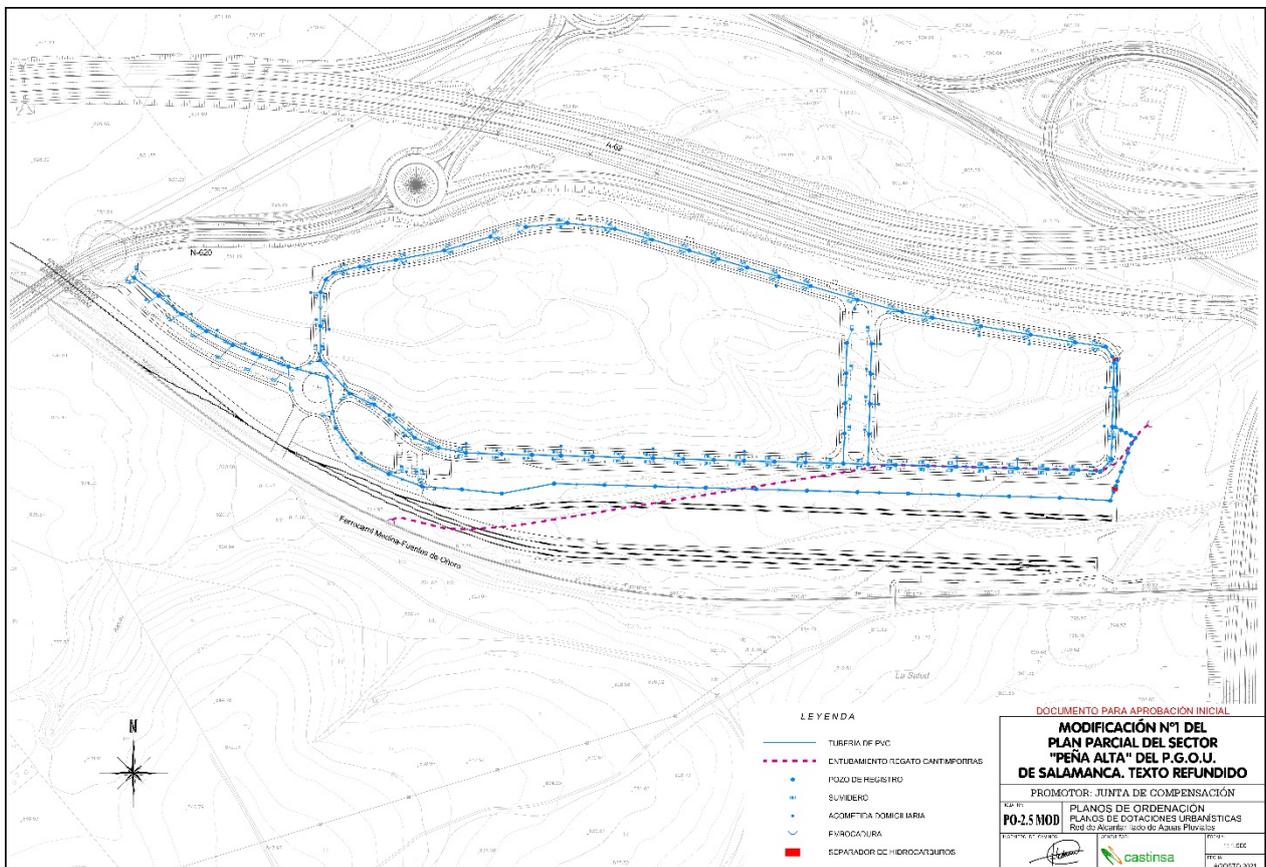
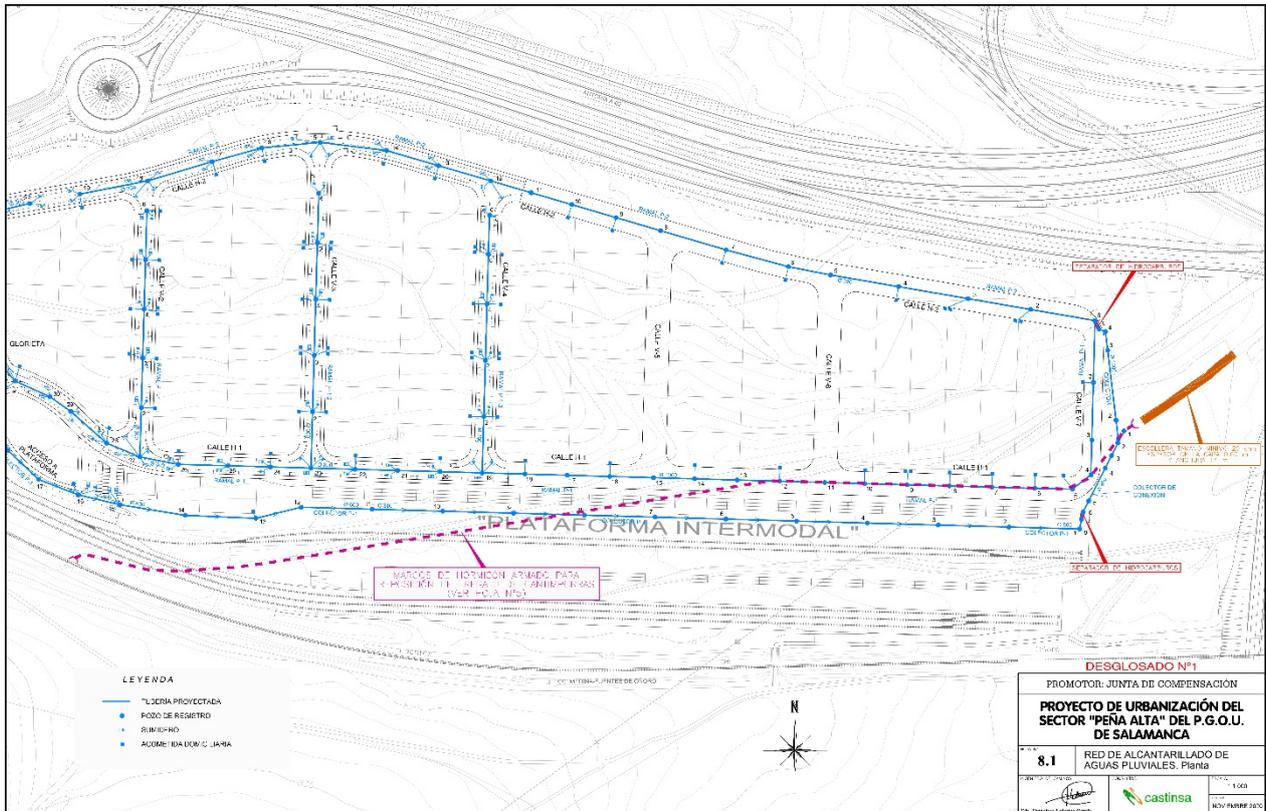
– **Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero**

En fecha 28 de octubre de 2010 la Confederación Hidrográfica del Duero informó favorablemente el vigente Plan Parcial del sector Peña Alta en los siguientes aspectos:

- 1.- Afección sobre el dominio público hidráulico
- 2.- Disponibilidad de recursos hídricos
- 3.- Incidencia de la actuación en el régimen de corrientes y afección a zonas o terrenos inundables
- 4.- Afección del planeamiento a actuaciones del Organismo de cuenca

Además, la Confederación Hidrográfica del Duero autorizó las obras para el entubamiento del regato de Cantimporras.

Sobre las determinaciones que afectan a los aspectos informados en su día, se hace constar que no han sido alterados en ningún aspecto en el presente Modificado nº1.



Por ello, se considera que no es exigible, dado que la presente Modificación nº 1 no afecta, de manera diferente a como está previsto en el Plan Parcial vigente, a las zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico (ITU 1/2016. Art 5a).

### **Capítulo XII.2.- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio**

Como consecuencia de dicho informe, emitido en fecha 13 de abril de 2022 que se recoge en el Anejo nº 4 de la presente Memoria Vinculante, se ha dado debido cumplimiento a las observaciones señaladas en el mismo, mejorando la descripción del objeto de la Modificación nº 1 y de los cambios establecidos, así como la justificación de los mismos, reflejando el estado actual y el modificado.

Se ha corregido el pequeño aumento (por redondeo) de la edificabilidad total, manteniendo la existente de 117.287 m<sup>2</sup>.

Se han incluido los titulares o propietarios de las fincas o de otros derechos reales de los últimos 5 años (art. 173 del RUCYL), aunque se considera que al no aumentarse el volumen edificable ni el uso, no sería preceptivo hacerlo.

Respecto de la solicitud de informes sectoriales se ha seguido la ITU 1/2016, solicitando todos los allí preceptivos.

Se ha modificado el código empleado para designar los Planos de Información, corrigiendo igualmente el cajetín del Plano de Información nº 3 "Calificación y usos vigente".

De acuerdo con lo contenido en el informe citado queda pendiente en la tramitación de este documento Modificado nº1 la petición de informe al Consejo Consultivo de Castilla y León, estando en tramitación la petición de resolución de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

### **Capítulo XII.3.- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural**

Se recoge en el Anexo nº 4, y en el mismo se establece que no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León; por tanto no se ha introducido en el documento para Aprobación Inicial ninguna modificación en este aspecto.

### **Capítulo XII.4.- Informe de la Subdelegación de Gobierno**

El informe emitido en fecha 11 de febrero de 2022 se recoge en el Anexo nº 4, y se considera favorable al exponer dicho informe que la Modificación nº1 del Plan Parcial Sector "Peña Alta", *"no afecta a la infraestructura energética básica, de competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, es decir la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica."*

### **Capítulo XII.5.- Informe de la Diputación Provincial**

El informe emitido en fecha 10 de marzo de 2022 se recoge en el Anexo nº 4 y al ser favorable no se introduce ninguna modificación en el documento de la Aprobación Inicial.

### **Capítulo XII.6.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente**

El informe emitido en fecha 6 de mayo de 2022 se recoge en el Anexo nº 4.

El Servicio Territorial de Medio Ambiente expone que su informe relativo a la evaluación de afecciones al medio natural se emitirá dentro del Trámite Ambiental que corresponda, según la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, que deberá tramitar la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental.

Por ello, y como se recoge en el Capítulo XII.9.- **Trámite Ambiental** se ha redactado y tramitado una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada ante la citada Dirección General.

### **Capítulo XII.7.- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles**

El informe emitido en fecha 8 de abril de 2022 se recoge en el Anexo nº 4.

En el mismo se solicitaba hacer mención al RD 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la corrección de un error cometido en la Memoria Vinculante al hacer referencia a un segundo informe favorable inexistente; igualmente solicita la correcta delimitación de la línea límite de edificación.

Como consecuencia del citado informe se ha incrementado la legislación vigente en materia ferroviaria que figura en el Capítulo III.6 **Afecciones legales y determinaciones del planeamiento** de la Memoria Informativa, eliminándose la referencia al segundo informe favorable inexistente.

Igualmente se han introducido modificaciones en el Plano PO-I.1. MOD **Calificación y usos** con la correcta grafía de la línea de edificación.

### **Capítulo XII.8.- Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**

El informe emitido en fecha 18 de mayo de 2022 se recoge en el Anexo nº 4 y es desfavorable, ya que definía una línea límite de edificación contraria a lo estipulado en el artículo 34 de la ley 37/2015 de Carreteras. Además, dentro de la nueva línea límite de edificación se ubicaban unas edificaciones de Servicios Urbanos (centros de transformación, centro de seccionamiento y estaciones gasificadoras). Igualmente contemplaba una serie de indicaciones para la ejecución de las obras que no son objeto del presente documento de planeamiento.

Como consecuencia del mismo se han tenido que introducir algunas modificaciones respecto al documento para Aprobación Inicial, pero que no son en absoluto sustanciales.

Concretamente se han tenido que suprimir unas superficies de Servicios Urbanos que se habían dispuesto para albergar dos centros de transformación, un centro de seccionamiento y una estación gasificadora, ya

que estaban ubicados dentro de limitación a la edificabilidad, según al artículo 33 de la ley 37/2015 de Carreteras; igualmente ha sido necesario desplazar fuera de la línea límite de edificación otra de las estaciones de gasificación previstas.

La supresión de esos Servicios Urbanos no afecta al servicio de suministro de energía eléctrica y de gas a las parcelas del sector, ya que se habían previsto unas zonas de reserva para posibles ampliaciones, manteniendo las que son totalmente necesarias como es la estación gasificadora (que se desplaza) y un centro de seccionamiento que está ubicado justamente en el límite exterior de la línea límite de edificación. En cuanto a los dos centros de transformación que se suprimen, permanecen otros tres en la parte sur del sector. No obstante, si fuese necesario en el futuro instalar algún centro de transformación más o un centro de seccionamiento, siempre se podría instalar dentro de una parcela privada con acceso desde un vial público.

Con las modificaciones introducidas arriba reseñadas, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana emitió en fecha 21 de junio de 2022 **Informe Favorable** a la presente Modificación N°1 del Plan Parcial del Sector Peña Alta del PGOU de Salamanca. Dicho informe se recoge en el DN-A4 Anexo 4.9.- Informes de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

### **Capítulo XII.9.- Trámite Ambiental**

El informe emitido por la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental en fecha 9 de abril de 2022 y el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente en fecha 6 de mayo de 2022, son coincidentes en la obligatoriedad de tramitar una Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y se adjuntan en el Anexo nº 4.

Según figura en los informes recibidos, de acuerdo con la legislación vigente, se deberá redactar y tramitar una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Para dar cumplimiento a lo solicitado se ha redactado y enviado a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental (hoy Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental) un documento ambiental estratégico y un borrador del Modificado nº 1 del Plan Parcial «Peña Alta».

En fecha 7 de julio de 2022, Orden MAV/850/2022, se formuló el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación N°1 del Plan Parcial del Sector "Peña Alta" del PGOU de Salamanca, publicándose en el BOCyL de fecha 15 de julio de 2022. Se adjunta en el DN-A4 Anexo 4.10.- Resolución del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

### **Capítulo XII.10.- Alegación de compañía suministradora Iberdrola**

La alegación emitida por Iberdrola en fecha 4 de marzo de 2022 se recoge en el anexo nº4 hace referencia a que en el documento para Aprobación Inicial no figuran las condiciones técnicas impuestas enviadas por dicha compañía a la Junta de Compensación en fecha 24 de noviembre de 2022.

Para dar cumplimiento a lo allí exigido se han incluido en el presente documento de planeamiento dichas especificaciones técnicas, concretamente los planos con el punto de conexión y el trazado de la

infraestructura eléctrica, teniendo en cuenta que en algún momento sería necesario incluir algún centro de transformación o de seccionamiento en parcelas privadas, pero siempre teniendo acceso desde una vía pública.

### **TÍTULO XIII.- DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. TRAMITACIÓN**

La documentación que debe contener la presente Modificación nº 1 del Plan Parcial, se deberá ajustar a lo contenido en el artículo 169. **Modificaciones del RUCYL**, que dice:

1. *Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*
2. *Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanísticos deben:*
  - a) *Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado*
  - b) *Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:*
    - 1) *La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*
    - 2) *La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*
    - 3) *El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.*
3. *La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.*

La tramitación de la presente Modificación nº 1 según lo contenido en el apartado 1 del artículo 170 **Modificaciones de la ordenación detallada** del citado RUCYL.

1. *En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.*

Salamanca, julio de 2022

LA PROPIEDAD (ZALDESA)

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Pablo Hoya Serna

Fdo: Francisco Ledesma García

# **DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**



## DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

### ÍNDICE

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS .....	1
Capítulo I.1.- Generalidades.....	1
Capítulo I.2.- Terminología de conceptos.....	1
TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	4
Capítulo II.1.- Calificación del suelo .....	4
Capítulo II.2.- Estudios de detalle.....	7
Capítulo II.3.- Parcelaciones .....	7
Capítulo II.4.- Gestión y ejecución del planeamiento.....	9
TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.....	12
Capítulo III.1.- Normas generales.....	12
Capítulo III.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública.....	12
Capítulo III.3.- Condiciones de la edificación.....	13
Capítulo III.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	14
Capítulo III.5.- Condiciones higiénicas y de seguridad.....	15
Capítulo III.6.- Condiciones estéticas.....	16
TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	17
TÍTULO V.- NORMAS ESTABLECIDAS POR DIFERENTES ORGANISMOS.....	20
Capítulo V.1.- Órgano titular de la carretera N-620 y de la autovía A-62 .....	20
Capítulo V.2.- Confederación Hidrográfica del Duero.....	20
Capítulo V.3.- Comisión de Patrimonio Cultural .....	21
Capítulo V.4.- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación digital .....	21
Capítulo V.5.- Normativa ferroviaria .....	21
Capítulo V.6.- Trámite ambiental.....	22
TÍTULO VI.- APLICACIÓN GENERAL DE ESTAS NORMAS .....	22

## **DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **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 la Modificación Nº 1 del "Plan Parcial del sector «Peña Alta» 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 45/2009, de 9 de julio.

##### **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" su normativa urbanística y ordenanzas reguladoras, complementado con lo establecido en todas las modificaciones posteriores a su aprobación, 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 45/2009 por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como la ley 7/2014.

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

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

Es la superficie delimitada de terreno interior a los límites de la Modificación nº 1 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 la Modificación nº 1 del 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 de la Modificación nº 1 del Plan Parcial, asociado espacialmente a la ejecución de una Unidad de Actuación, en la cual deberá establecerse en la Modificación nº 1 del 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 ineducable 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

**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**

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca la Modificación nº 1 del 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 de la Modificación nº 1 del Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas:

**A) ZONAS LUCRATIVAS**

Uso industrial

Uso de almacén-escaparate

**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 registrará de manera general por la Ordenanza nº11 de Industria Urbana del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y 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.

Uso predominante:

- Industria en general en todas sus categorías, Almacenaje y Servicios Empresariales; todos ellos en sus 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.

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

Se regirá de manera general por la Ordenanza nº11 de Industria Urbana del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y 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% ni inferior al 10 % de la superficie total construida.

Uso predominante: Industrial clase 2, tipos I a III, combinado con comercial, tipos I y II, destinando a dicho uso 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

#### **Artículo 28. 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 29. USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de las siguientes categorías: asistencial, deportivo, sanitario, socio cultural, educativo, seguridad y protección civil, servicios de la administración pública, servicios funerarios, defensa y cuerpos de seguridad, abastecimiento alimentario, recintos feriales y transporte. 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: asistencial, deportivo, sanitario, socio cultural, educativo, seguridad y protección civil, servicios de la administración pública, servicios funerarios, defensa y cuerpos de seguridad, abastecimiento alimentario, recintos feriales y transporte.

Usos prohibidos: industrial y el de vivienda.

### **Artículo 30. 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 31. 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.

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

### **Artículo 32. GENERALIDADES**

Podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo al artículo 45 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, 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 45/2009, de 9 de julio).

## **Capítulo II.3.- Parcelaciones**

### **Artículo 33. 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 34. PLANO PARCELARIO**

En la Modificación nº 1 del 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, en tanto no se materialice la ordenación mediante las obras de urbanización, ya que pudiera sufrir pequeños ajustes por la ejecución de dichas obras.

### **Artículo 35. 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 36. 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 37. 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 38. PROYECTOS DE ACTUACIÓN**

Los Proyectos de Actuación se atenderán a lo dispuesto en el artículo 75 y siguientes de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, 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.

En el caso de que fuera necesario modificar el Proyecto de Actuación con determinaciones básicas aprobado abarcará una sola Unidad de Actuación y establecerá las bases económicas y técnicas para el desarrollo y ejecución de la misma. Ésta se articulará en determinaciones de carácter general en la 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 caso de que no se considere necesario modificar el Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de reparcelación y urbanización, se presentarán sendos proyectos independientes de Reparcelación y Urbanización.

##### **Artículo 39. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

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

El Modificado del Proyecto de Urbanización se atenderá a lo dispuesto en el art. 95 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y cumplirán con los preceptos aplicables del Reglamento. En todo caso, el Modificado del Proyecto de Urbanización contendrá, 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 de la Modificación nº 1 del Plan Parcial, el Modificado del Proyecto de Urbanización abarcará una sola Unidad de Actuación.

##### **Artículo 40. RED VIARIA**

Cumplirá las condiciones mínimas establecidas al respecto en el Plan General de Ordenación Urbana y sus modificaciones, así como las previstas en las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Modificado 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 la presente Modificación nº 1 del 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 Modificado del 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 41. 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 Modificado 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 la presente Modificación nº 1 del Plan Parcial.

No obstante, el Modificado del 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. De hecho se han recogido en el Proyecto de Urbanización aprobado esos cambios de criterio establecidos por la municipalidad relativos a este servicio.

#### **Artículo 42. 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 Modificado 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 la presente Modificación nº 1 del Plan Parcial.

No obstante, el Modificado del 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 43. 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 Modificado 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 la presente Modificación nº 1 del 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 Modificado del 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 44. ALUMBRADO PÚBLICO**

El alumbrado público se ajustará a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Modificado 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 Modificación nº 1 del Plan Parcial.

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

El Modificado del Proyecto de Urbanización podrá 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, así como lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre.

#### **Artículo 45. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN**

En caso de que el Modificado del 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 que ajuste la parcelación a la nueva zonificación propuesta por el Modificado nº 1 del Plan Parcial.

Los Proyectos de Reparcelación se atenderán a lo dispuesto en el art. 95 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, 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 artículos 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**

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

##### **Artículo 46. 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 47. LICENCIAS**

Estarán sujetos a previa licencia los actos previstos en el artículo 97 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo.

##### **Artículo 48. 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 49. ACCESOS A PARCELAS**

Cada parcela dispondrá en principio de un único acceso rodado cuyo ancho no deberá superar los 10,00 m; no obstante, debido a las grandes dimensiones de las parcelas o el uso que se dé en ellas, se puede justificar un ancho mayor o varios accesos.

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 50. 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 51. 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 52. 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 o fracción; 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 53. RETRANQUEOS**

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

#### **Artículo 54. 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 55. CERRAMIENTOS DE PARCELA**

Las cercas de cerramiento formarán parte armoniosamente integrada en el conjunto de la edificación.

En los cerramientos de la separación de parcela con terrenos de uso público, será obligatorio ejecutar un zócalo de fábrica de 0,50 m. de altura máxima, y completarse el cerramiento con un elemento diáfano hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 m.

El cierre de las parcelas en caso de que la edificación no llegue hasta los límites con la adyacente tendrá una altura no superior a 3,00 m. ni inferior a 2,00 m. Este cerramiento lo efectuará la industria que se instale primero, una vez aprobado por el Ayuntamiento de Salamanca, quien posteriormente recabará a los colindantes el abono de la parte que les corresponde que restituirá a la industria que efectúe el cerramiento.

#### **Artículo 56. 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 57. 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 58. 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 59. 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 60. 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 61. 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 62. 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 63. 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**

### **Artículo 64. 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 65. 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 y una superficie edificable máxima por edificación independiente de 100 m<sup>2</sup>. 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 66. 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 67. 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>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: No se establece.

Retranqueos mínimos: Será de 3,00 m. mínimo a todos los linderos. No obstante se permitirá adosar la edificación al lindero frontal cuando sea necesario por razones funcionales

Número máximo de plantas: 3.

Altura máxima de edificación: 10,50 m.

Condiciones de uso: Alcanza a los locales destinados a usos de tipo asistencial, deportivo, sanitario, socio cultural, educativo, seguridad y protección civil, servicios de la administración pública, servicios funerarios, defensa y cuerpos de seguridad, abastecimiento alimentario, recintos feriales y transporte, conforme se establece en el artículo 29 de las presentes ordenanzas.

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

#### **Artículo 68. ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA GENERAL**

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M2-1 y M3-1

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 7.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 30,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 4,00 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.

Las edificaciones serán aisladas, adosadas o pareadas.

Ocupación máxima: la que resulte de los retranqueos.

Edificabilidad máxima: 0,885221 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 la estimen los Servicios Técnicos Municipales. La medición se efectuará por distancia vertical en metros desde la cota de referencia hasta la línea de encuentro de arranque de la cubierta con la fachada (Artículos 6.3.1. y 6.3.2. del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Modificación nº 2.10.).

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 69. ORDENANZA DE ZONAS DE ALMACÉN-ESCAPARATE**

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M1, M2-2, M3-2 y M-4.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 10,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: No se exige.

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: 100%

Edificabilidad máxima: 1,000000 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. La medición se efectuará por distancia vertical en metros desde la cota de referencia hasta la línea de encuentro de arranque de la cubierta con la fachada (Artículos 6.3.1. y 6.3.2. del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Modificación nº 2.10.).

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.

#### **Artículo 70. 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.

### **TITULO V.- NORMAS ESTABLECIDAS POR DIFERENTES ORGANISMOS**

#### **Capítulo V.1.- Órgano titular de la carretera N-620 y de la autovía A-62**

##### **Artículo 71. 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 72. 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 73.- 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 74.- SEPARADOR DE ACEITES E HIDROCARBUROS**

En el Modificado del 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 75.- AUTORIZACIÓN DE VERTIDO**

Previamente a la ejecución de las obras contempladas en el Modificado del 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 76.- HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS**

En el Modificado del 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.

**Capítulo V.4.- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación digital****Artículo 77.- LEY 9/2014 GENERAL DE TELECOMUNICACIONES**

Las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen un equipamiento de carácter básico, y su instalación y despliegue constituye obras de interés general.

Las redes de servicio de telecomunicación que se establezcan dentro del ámbito del sector tendrán el carácter de públicas y discurrirán por dominio público, y se adaptarán a lo dispuesto en la citada ley 9/2014 y el R.D. 330/2016 de 9 de septiembre, así como otras normas técnicas sectoriales aprobadas legalmente tales como UNE 133100-1:2021 Canalizaciones subterráneas, UNE 133100-2:2021 Arquetas y cámaras de registro.

No se restringirá el uso a ningún operador legalmente constituido.

En el Proyecto de Urbanización no se propondrá ninguna solución tecnológica concreta, con el fin de facilitar la libre competencia.

**Capítulo V.5.- Normativa ferroviaria****Artículo 78.- LEY DEL SECTOR FERROVIARIO**

En el desarrollo de la presenta Modificación nº1 se observarán las determinaciones de la ley 38/2015 de 29 de septiembre del sector ferroviario al igual que lo recogido en el RD 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario (en todo aquello que no se oponga a la citada ley 38/2015 de 29 de septiembre).

La zona de dominio público estará a 5 m de la arista exterior de la explanación.

La zona de protección estará a 8 m de la arista exterior de la explanación.

La línea límite de edificación se situará a 50 m de la arista exterior de la plataforma.

## **Capítulo V.6.- Trámite ambiental**

### **Artículo 79.- LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Las determinaciones que se recojan en la Resolución pertinente de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental deberán ser recogidas en el presente documento en caso de que alguna de ellas fuera contraria a lo contemplado en el presente documento de planeamiento.

## **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 esta Modificación nº 1 del Plan Parcial deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones de aplicación establecidas en la legislación vigente.

Salamanca, julio de 2022

LA PROPIEDAD

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Pablo Hoya Serna  
ZALDESA



Fdo: Francisco Ledesma García

# **DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN**

## **DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

### **ÍNDICE**

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

PO-1.1 MOD.- Calificación y usos

PO-1.2 MOD.- Suelo Público

PO-1-3 MOD.- Plano de replanteo

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

PO-2.1 MOD.- Red viaria

PO-2.1.1 MOD.- Alineaciones

PO-2.1.2 MOD.- Rasantes. Planta de situación de perfiles

PO-2.1.3 MOD.- Rasantes. Perfiles longitudinales

PO-2.1.3.1 MOD.- Hoja 1

PO-2.1.3.2 MOD.- Hoja 2

PO-2.1.4 MOD.- Secciones tipo

PO-2.2 MOD.- Conexiones exteriores a redes de servicios existentes

PO-2.3 MOD.- Red de distribución de agua

PO-2.4 MOD.- Red de alcantarillado de aguas residuales

PO-2.5 MOD.- Red de alcantarillado de aguas pluviales

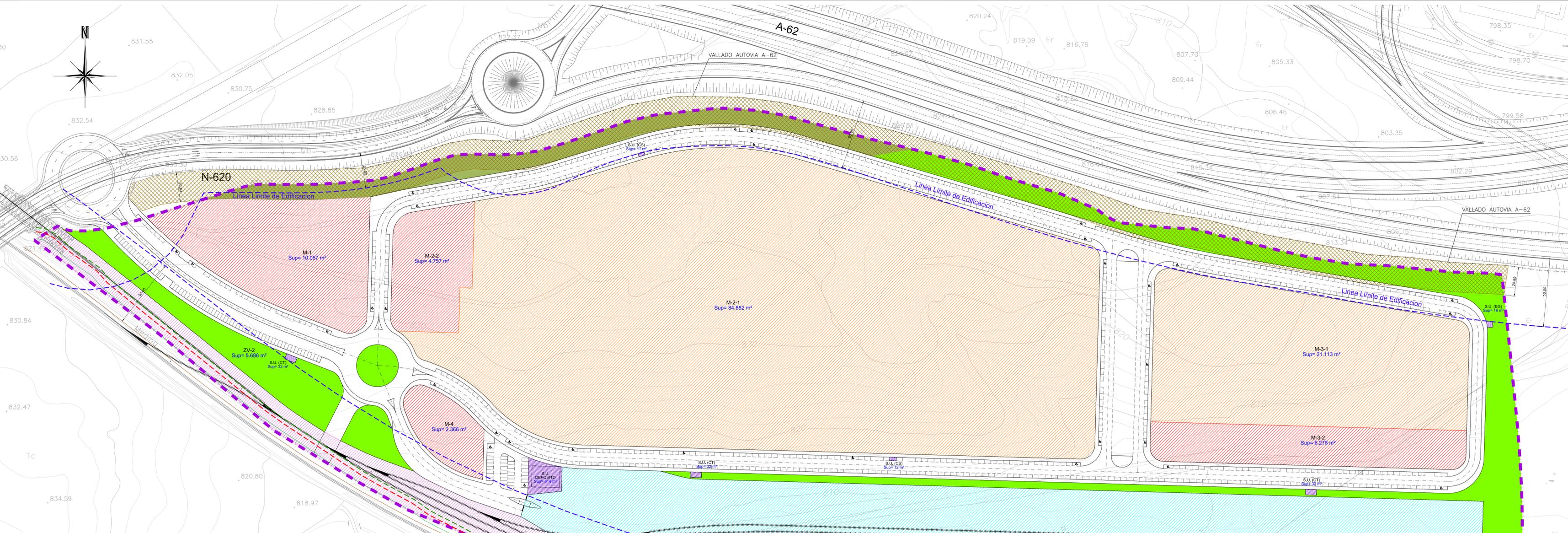
PO-2.6 MOD.- Alumbrado público

PO-2.7 MOD.- Red de energía

PO-2.7 MOD.- Canalizaciones de telecomunicaciones

PO-2.8 MOD.- Red de gas

#### PO-3 MOD.- PLANO DE IMAGEN FINAL NO VINCULANTE



CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS							
USOS PORMENORIZADOS	DENOMINACION	SUPERFICIES DE SUELO			EDIFICABILIDADES		
		PARCIAL m²	TOTAL m²	PORCENTAJE %	INDICE m²/m²	PARCIAL m²	TOTAL m²
ZONA INDUSTRIAL	MANZANA 2-1	84.882	105.995	37,71	0,885221	75.139	93.829
	MANZANA 3-1	21.113	18.690	-	-	18.690	-
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN ESCAPARATE	MANZANA 1	10.057	23.458	8,34	1,000000	10.057	23.458
	MANZANA 2-2	4.757	6.278	-	-	4.757	-
	MANZANA 3-2	6.278	2.366	-	-	6.278	-
	MANZANA 4	2.366	-	-	-	2.366	-
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQ-1	47.130	47.130	16,77	-	-	-
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	ZONA VERDE 1	23.418	29.104	10,35	-	-	-
	ZONA VERDE 2	5.686	-	-	-	-	-
SERVICIOS URBANOS	CENTROS DE TRANSFORMACION DEPOSITO	96	651	0,23	-	-	-
	CENTROS DE SECCIONAMIENTO ESTACION GASIFICADORA	514	-	-	-	-	-
	18	23	-	-	-	-	-
RED FERROVIARIA	RED FERROVIARIA	22.313	22.313	7,94	-	-	-
RED VIARIA	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	46.844	46.844	16,66	-	-	-
VEREDA DE LOS MARTIRES		5.605	5.605	1,99	-	-	-
TOTAL SECTOR		-	281.190	100,00	-	-	117.287
ZONAS PUBLICAS ACTUALES DEL SECTOR		-	6.971	2,48	-	-	-
ZONAS PRIVADAS ACTUALES DEL SECTOR		-	274.129	97,52	-	-	-
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES		-	92.395	-	-	-	-
TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA		-	366.524	0,32	-	-	117.287

LEYENDA	
	ZONA INDUSTRIAL
	ZONA INDUSTRIAL ALMACEN-ESCAPARATE
	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
	ZONAS VERDES PUBLICAS
	SERVICIOS URBANOS
	RED FERROVIARIA
	VEREDA DE LOS MARTIRES
	NUEVO TRAZADO VIA PECUARIA

PROTECCIONES DEL FERROCARRIL PARA EL SECTOR URBANIZADO (SUELO URBANO CONSOLIDADO)	
	DELIMITACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO
	DELIMITACIÓN ZONA DE PROTECCIÓN
	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

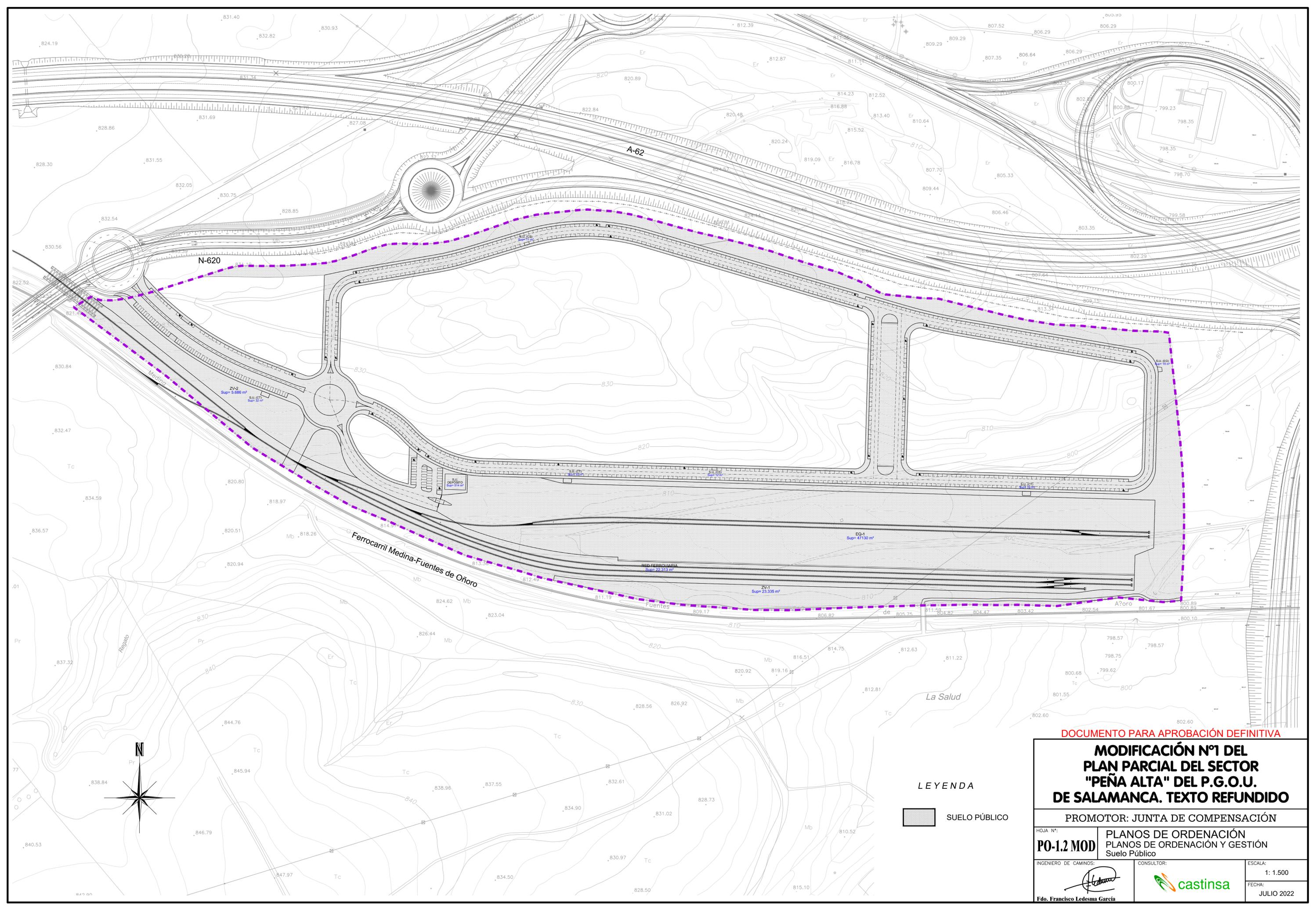
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PO-1.1 MOD** PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN  
 Calificación y Usos

INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1:1.000  
 CONSULTOR: castinsa FECHA: JULIO 2022  
 Fdo. Francisco Ledesma García



N-62

A-62

Ferrocarril Medina-Fuentes de Oñoro

La Salud



LEYENDA

SUELO PÚBLICO

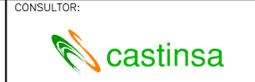
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

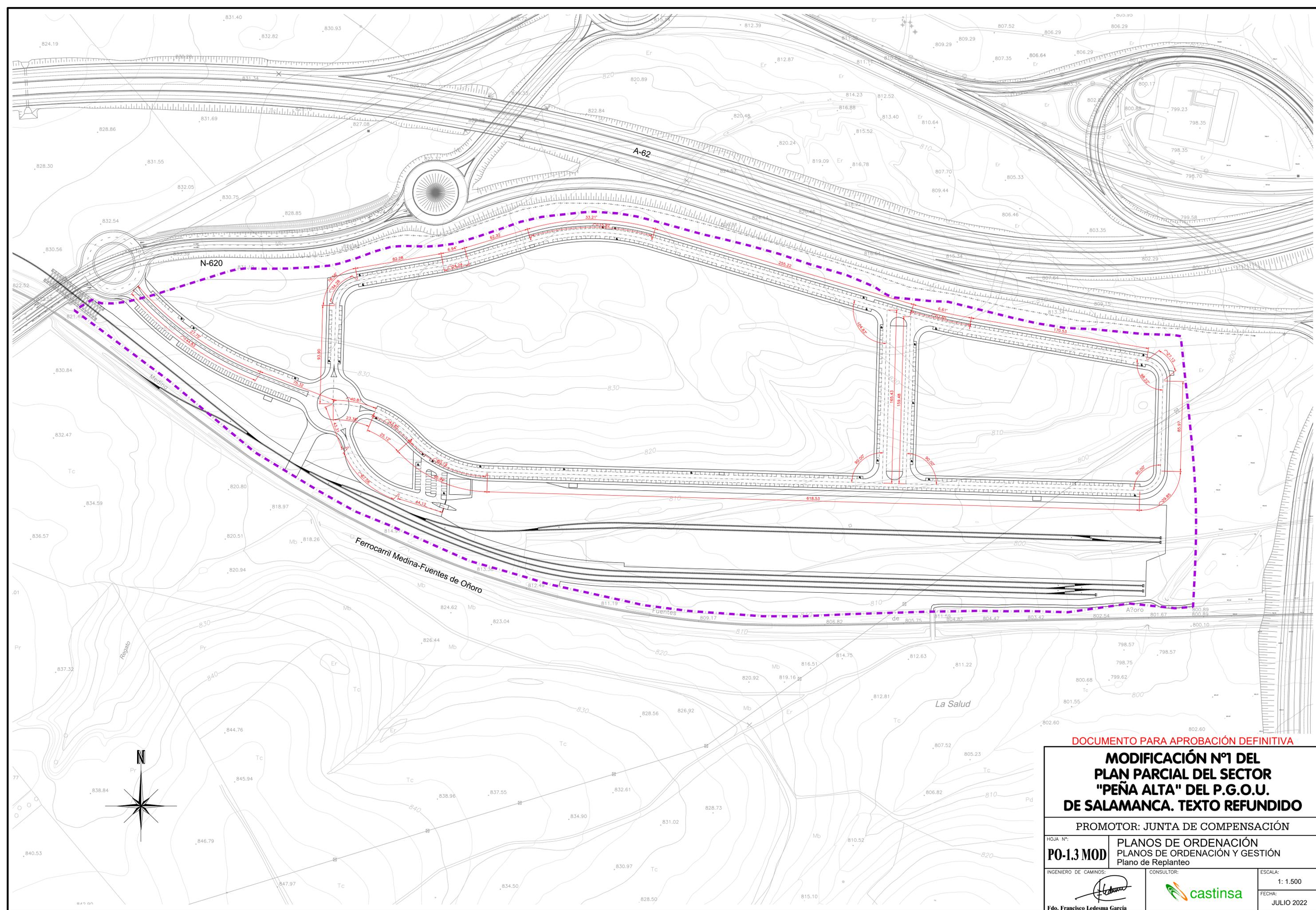
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PO-1.2 MOD** PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN Suelo Público

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García



ESCALA: 1: 1.500  
FECHA: JULIO 2022



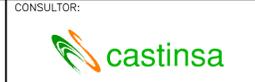
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

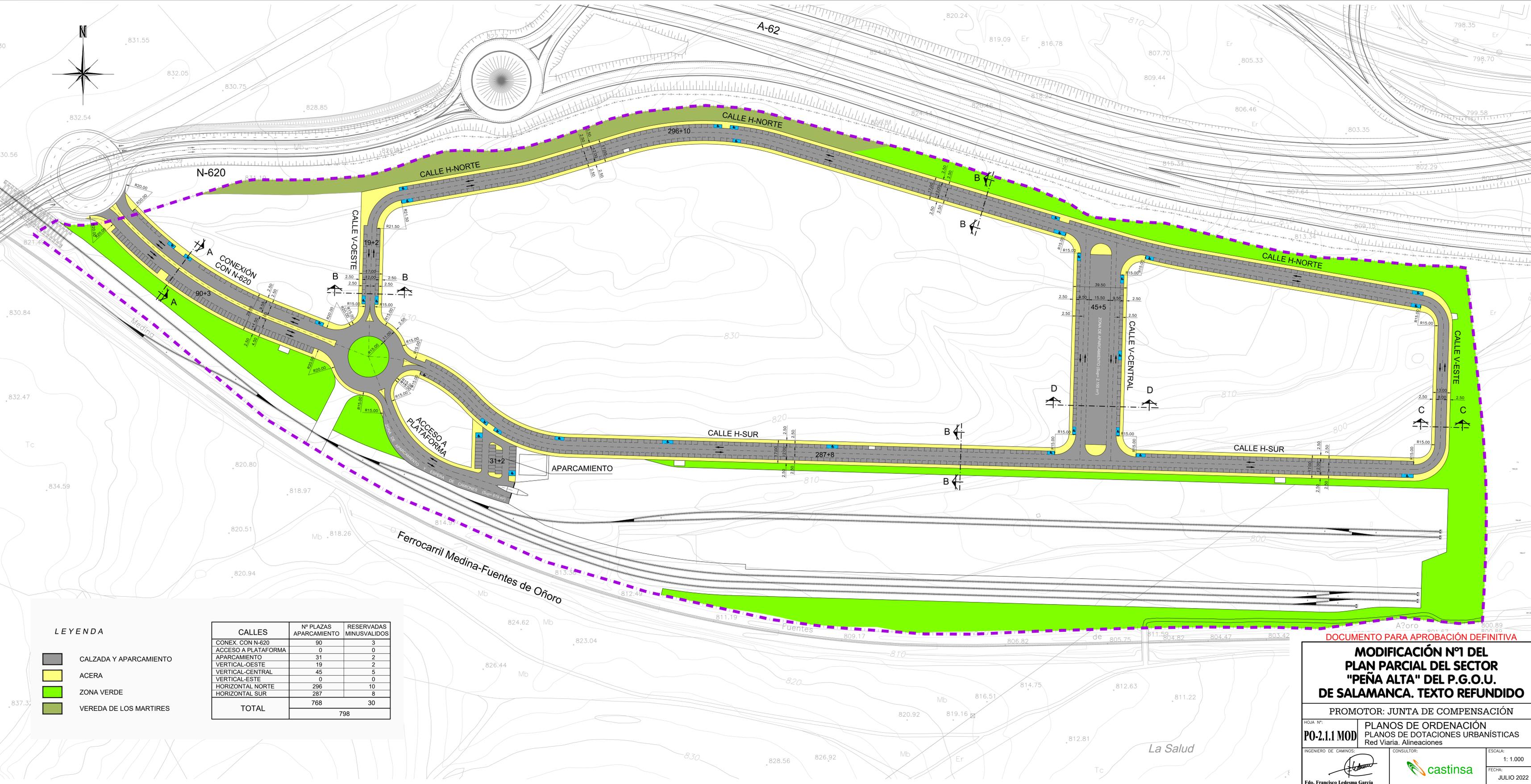
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PO-1.3 MOD** PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN  
Plano de Replanteo

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García



ESCALA:  
1: 1.500  
FECHA:  
JULIO 2022



**LEYENDA**

- CALZADA Y APARCAMIENTO
- ACERA
- ZONA VERDE
- VEREDA DE LOS MARTIRES

CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS MINUSVALIDOS
CONEX. CON N-620	90	3
ACCESO A PLATAFORMA	0	0
APARCAMIENTO	31	2
VERTICAL-OESTE	19	2
VERTICAL-CENTRAL	45	5
VERTICAL-ESTE	0	0
HORIZONTAL NORTE	296	10
HORIZONTAL SUR	287	8
<b>TOTAL</b>	<b>768</b>	<b>30</b>
		798

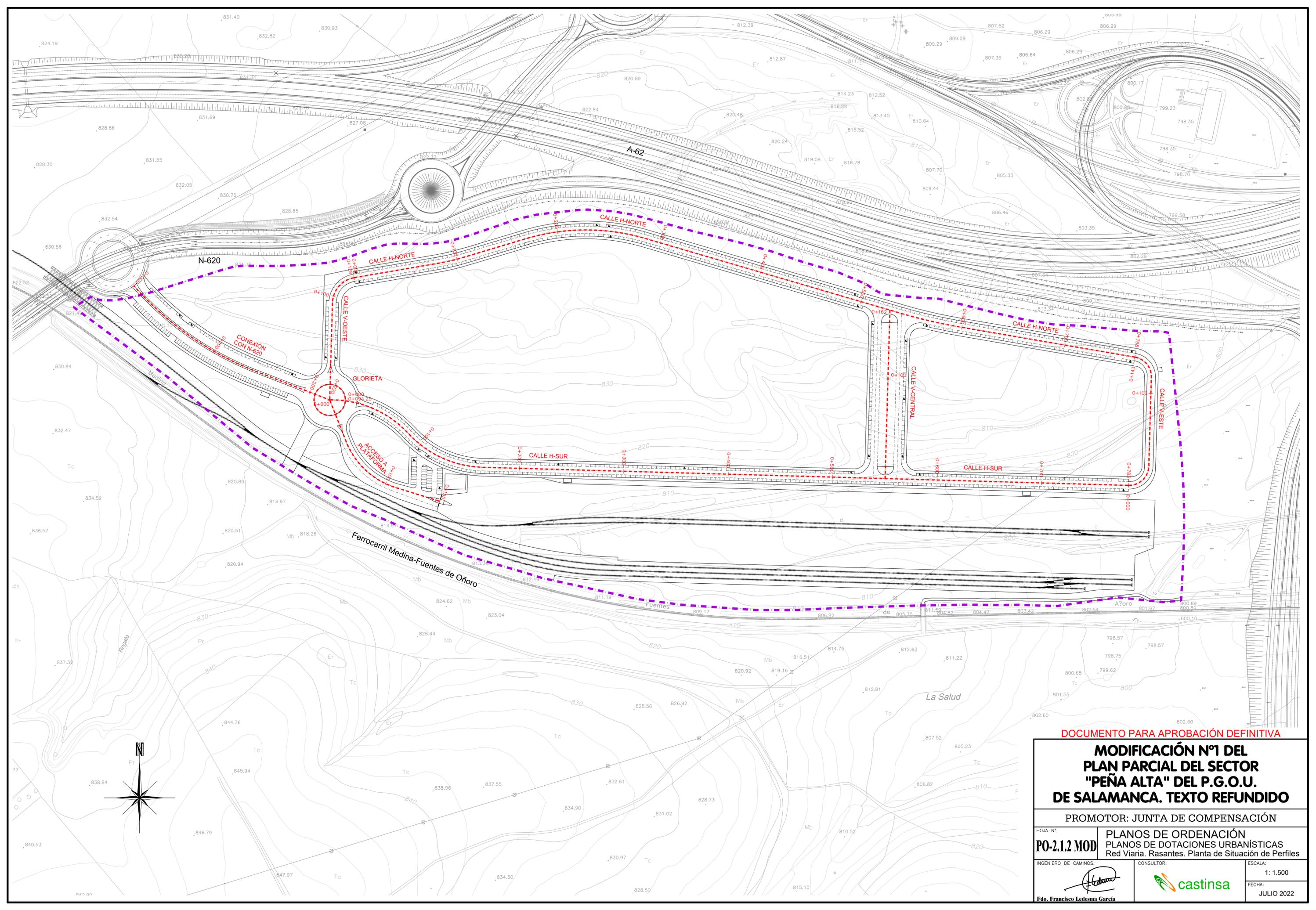
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PO-2.1.1 MOD** PLANOS DE ORDENACIÓN PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS Red Viaria. Alineaciones

INGENIERO DE CAMINOS:  Fdo. Francisco Ledesma García	CONSULTOR:  castinsa
ESCALA: 1: 1.000	FECHA: JULIO 2022



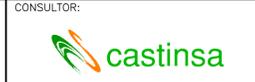
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PO-2.1.2 MOD** PLANOS DE ORDENACIÓN  
 PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS  
 Red Viaria. Rasantes. Planta de Situación de Perfiles

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
 Fdo. Francisco Ledesma García



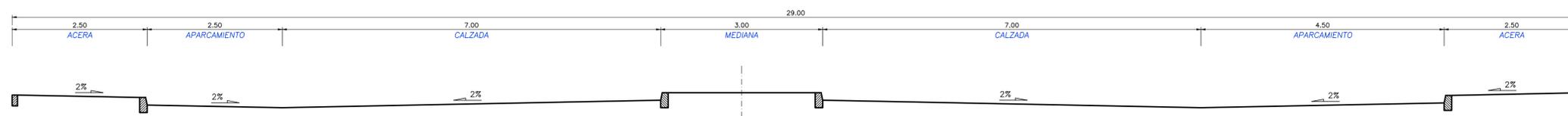
ESCALA:  
 1: 1.500  
 FECHA:  
 JULIO 2022







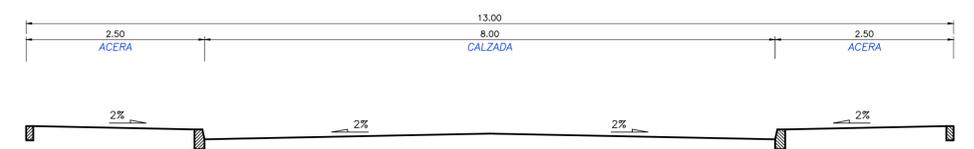
SECCION A-A



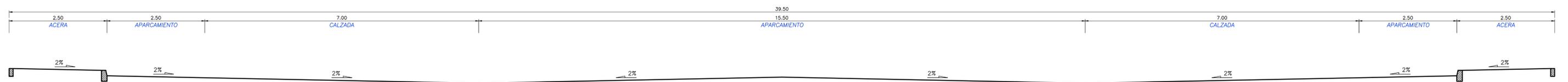
SECCION B-B



SECCION C-C



SECCION D-D



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº:  
**PO-2.14 MOD**

PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS  
Red Vía. Secciones Tipo

INGENIERO DE CAMINOS:

CONSULTOR:

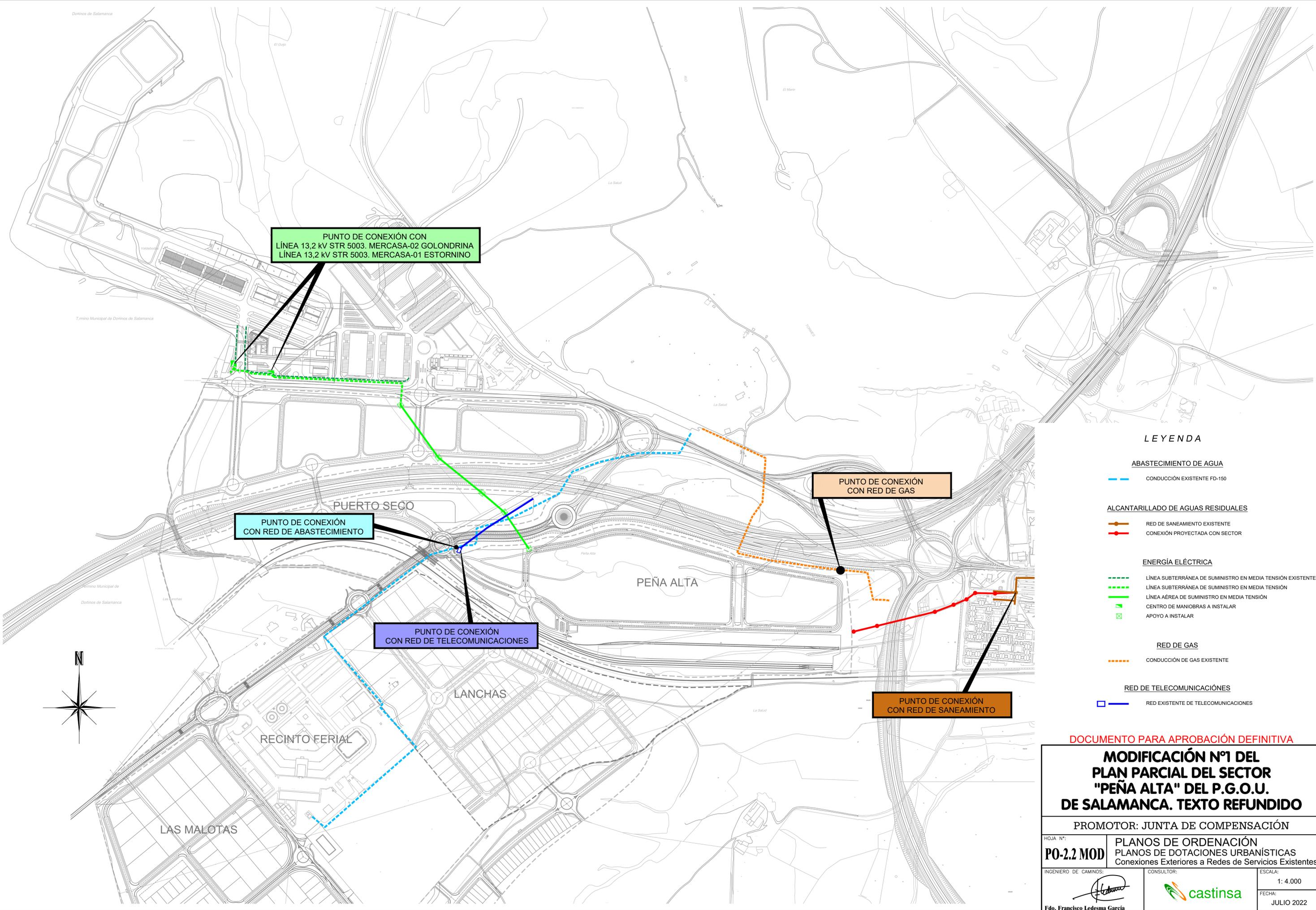
ESCALA:



1: 50

Fdo. Francisco Ledesma Garcia

FECHA:  
JULIO 2022



PUNTO DE CONEXIÓN CON  
LÍNEA 13,2 kV STR 5003. MERCASA-02 GOLONDRINA  
LÍNEA 13,2 kV STR 5003. MERCASA-01 ESTORNINO

PUNTO DE CONEXIÓN  
CON RED DE ABASTECIMIENTO

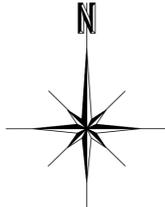
PUNTO DE CONEXIÓN  
CON RED DE TELECOMUNICACIONES

PUNTO DE CONEXIÓN  
CON RED DE GAS

PUNTO DE CONEXIÓN  
CON RED DE SANEAMIENTO

**LEYENDA**

- ABASTECIMIENTO DE AGUA**
  - CONDUCCIÓN EXISTENTE FD-150
- ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES**
  - RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
  - CONEXIÓN PROYECTADA CON SECTOR
- ENERGÍA ELÉCTRICA**
  - LÍNEA SUBTERRÁNEA DE SUMINISTRO EN MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
  - LÍNEA SUBTERRÁNEA DE SUMINISTRO EN MEDIA TENSIÓN
  - LÍNEA AÉREA DE SUMINISTRO EN MEDIA TENSIÓN
  - CENTRO DE MANIOBRAS A INSTALAR
  - APOYO A INSTALAR
- RED DE GAS**
  - CONDUCCIÓN DE GAS EXISTENTE
- RED DE TELECOMUNICACIONES**
  - RED EXISTENTE DE TELECOMUNICACIONES



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PO-2.2 MOD** PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS  
Conexiones Exteriores a Redes de Servicios Existentes

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:  
 castinsa

ESCALA:  
1: 4.000  
FECHA:  
JULIO 2022

CONEXION CON RED DE DISTRIBUCION EXISTENTE

NUEVO DEPÓSITO 500 m<sup>3</sup>

Ferrocarril Medina-Fuentes de Oñoro

A-62

N-620

LEYENDA

-  TUBERÍA DE EXISTENTE FD-150
-  TUBERÍA FD-200
-  TUBERÍA FD-150
-  VÁLVULA DE COMPUERTA
-  VENTOSA
-  DESAGÜE
-  HIDRANTE
-  ACOMETIDA
-  BOCA DE RIEGO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

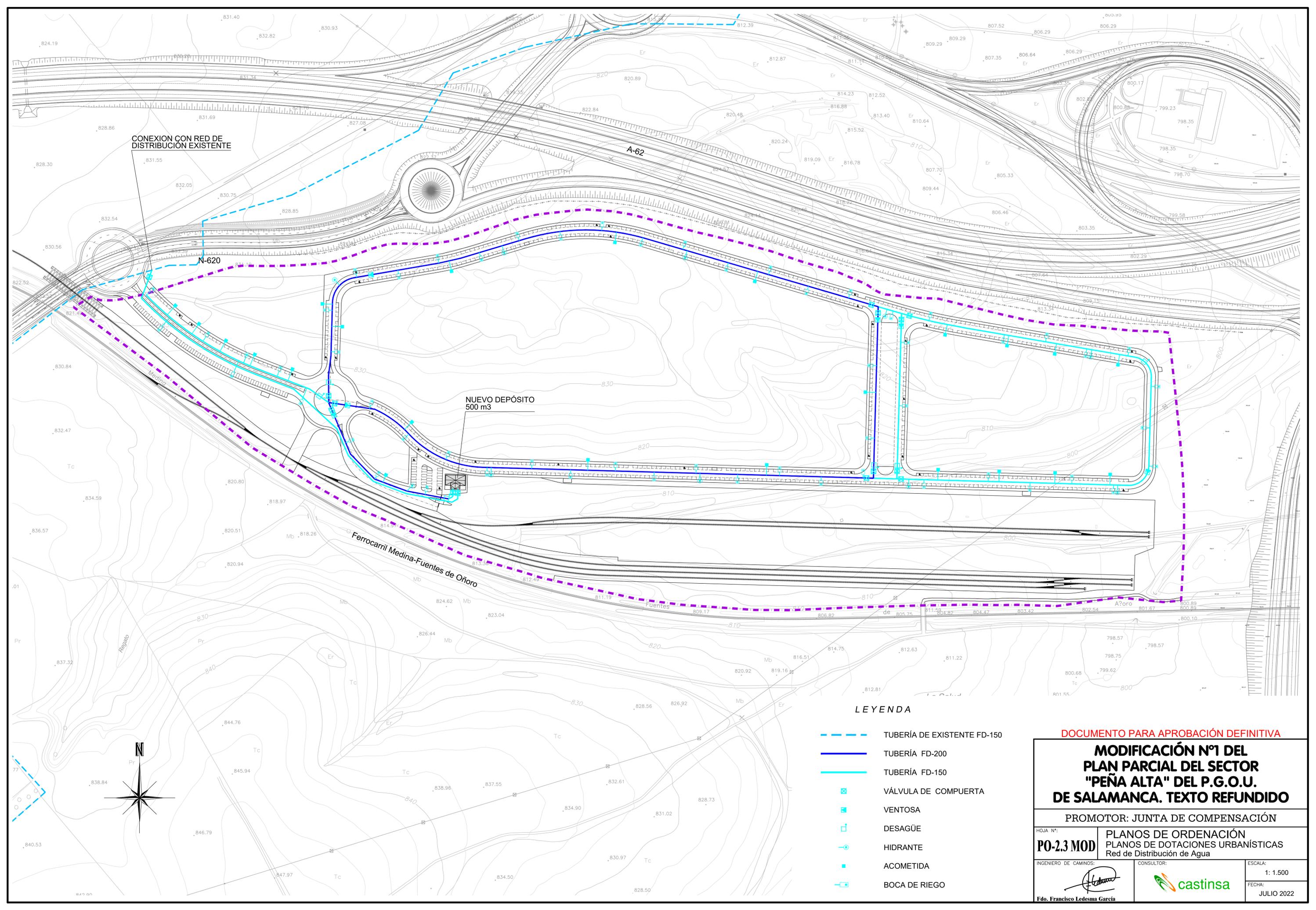
HOJA Nº: **PO-2.3 MOD**

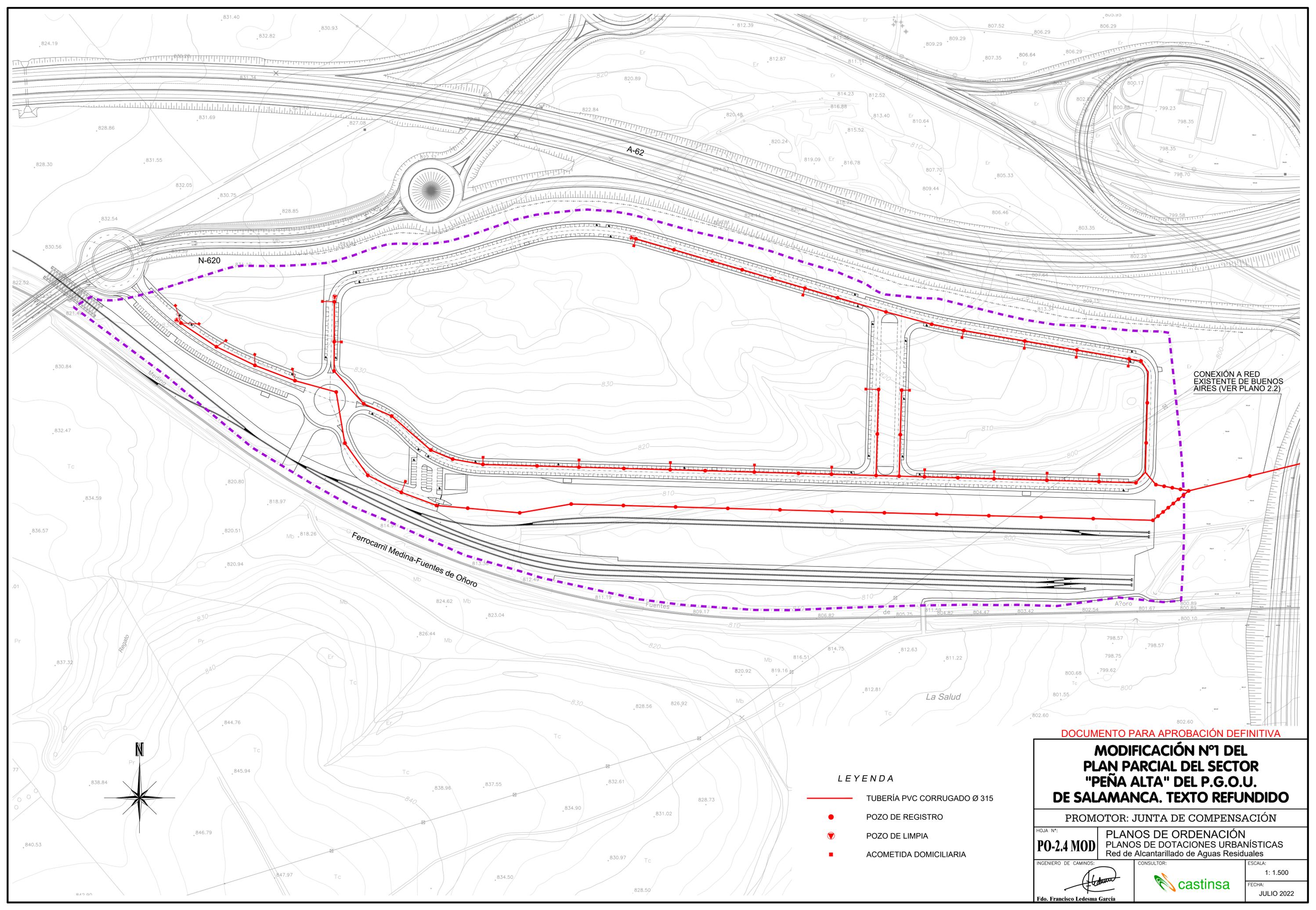
PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS  
Red de Distribución de Agua

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:  


ESCALA:  
1: 1.500  
FECHA:  
JULIO 2022





CONEXIÓN A RED EXISTENTE DE BUENOS AIRES (VER PLANO 2.2)

**LEYENDA**

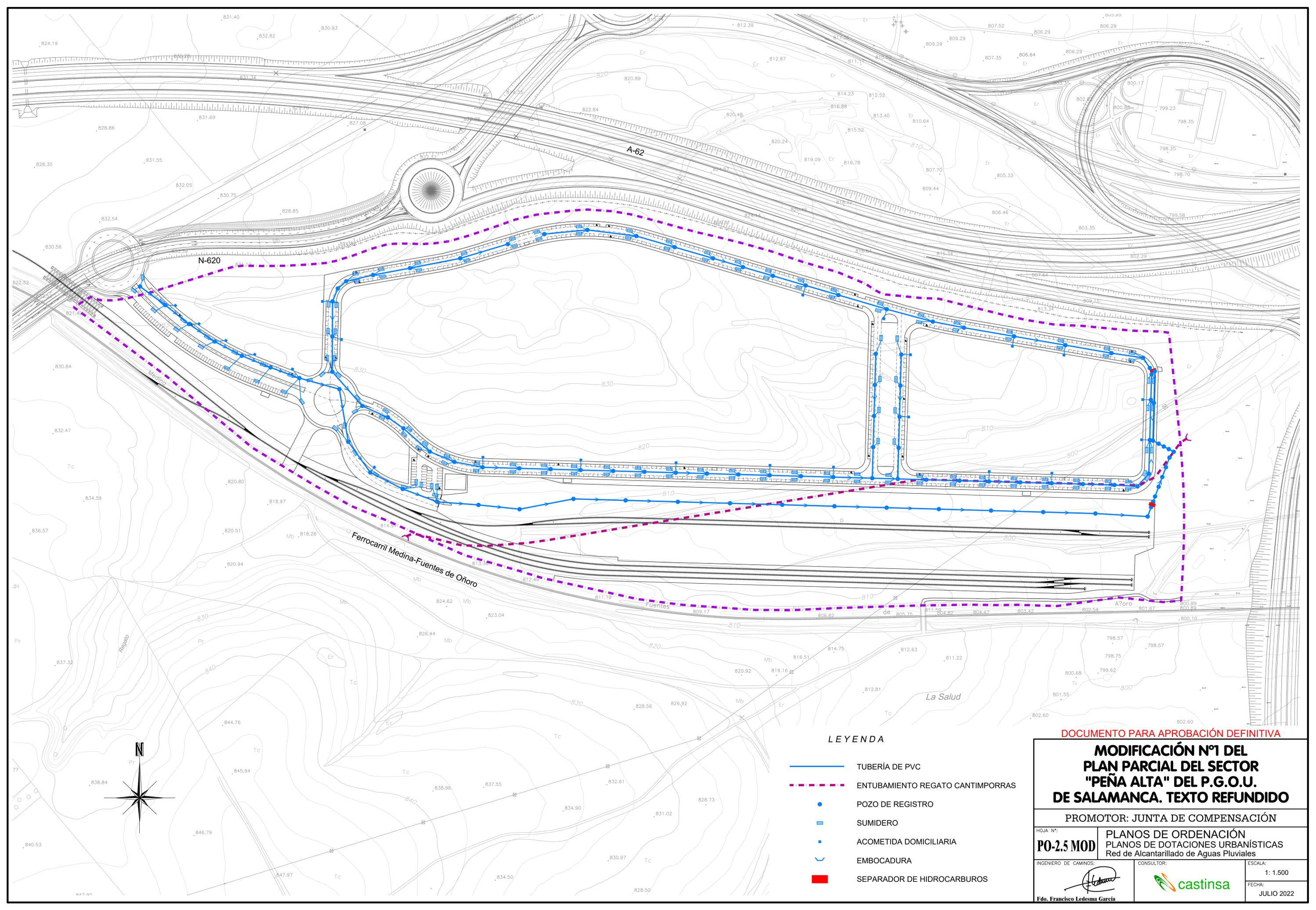
- TUBERÍA PVC CORRUGADO Ø 315
- POZO DE REGISTRO
- ▼ POZO DE LIMPIA
- ACOMETIDA DOMICILIARIA

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: <b>PO-2.4 MOD</b>	PLANOS DE ORDENACIÓN PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS Red de Alcantarillado de Aguas Residuales
INGENIERO DE CAMINOS:  Fdo. Francisco Ledesma García	CONSULTOR: castinsa
ESCALA: 1: 1.500	FECHA: JULIO 2022



LEYENDA

- TUBERÍA DE PVC
- - - ENTUBAMIENTO REGATO CANTIMPORRAS
- POZO DE REGISTRO
- SUMIDERO
- └─┘ ACOMETIDA DOMICILIARIA
- ┌─┐ EMBOCADURA
- SEPARADOR DE HIDROCARBUROS

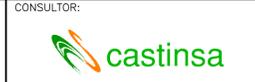
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

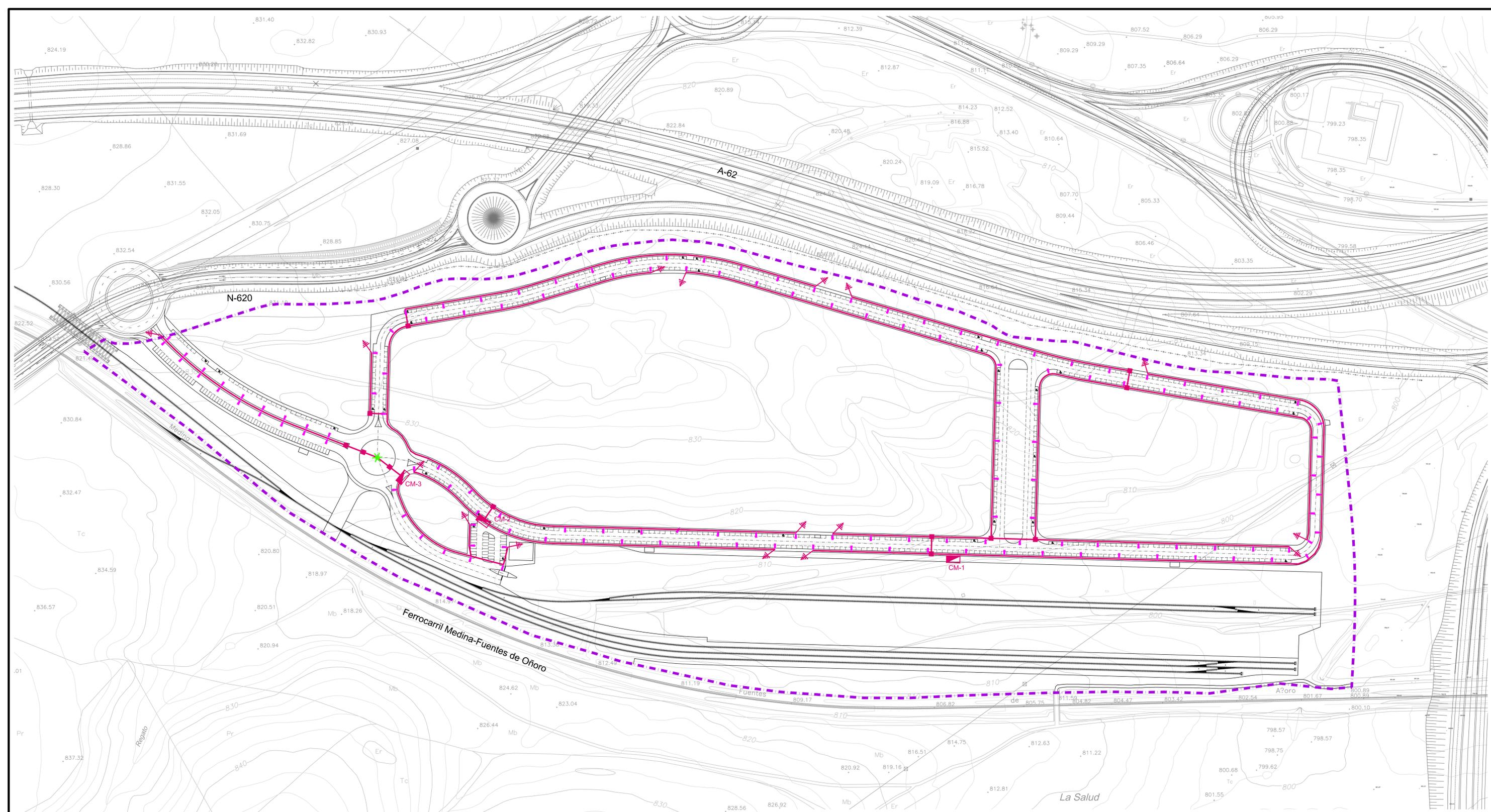
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PO-2.5 MOD** PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS  
Red de Alcantarillado de Aguas Pluviales

INGENIERO DE CAMINOS:  
*[Signature]*  
Fdo. Francisco Ledesma García



ESCALA:  
1: 1.500  
FECHA:  
JULIO 2022



**LEYENDA**

- CANALIZACIÓN DE ALUMBRADO  
2c PEHD Ø 90 BAJO ACERA Y 2c PEHD Ø 110 BAJO CALZADA
- - - LUMINARIA SOBRE BÁCULO DE 8 m DE ALTURA  
Y 74 W DE POTENCIA
- - - LUMINARIA DOBLE SOBRE BÁCULO DE 12 m DE ALTURA  
Y 74 W DE POTENCIA
- ★ PUNTO DE LUZ CON 6 PROYECTORES SOBRE COLUMNA DE 12 m  
Y 300 W DE POTENCIA
- CUADRO DE MANDO
- ARQUETA
- ⚡ TOMA DE TIERRA

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PO-2.6 MOD** PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS  
Alumbrado Público

INGENIERO DE CAMINOS:

CONSULTOR:

ESCALA:

*[Signature]*  
Fdo. Francisco Ledesma García



1: 1.500

FECHA:

JULIO 2022

ACOMETIDA ELÉCTRICA  
A STR DE MERCASALAMANCA  
(VER PLANO 2.2)

N-620

A-62

CS-2

CT-1

CT-2

CS-1

CT-3

Ferrocarril Medina-Fuentes de Oñoro

Fuentes

La Salud

LEYENDA

-  LÍNEA AÉREA EXISTENTE
-  LÍNEA SUBTERRÁNEA 45 KV + FIBRA ÓPTICA
-  LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN
-  LÍNEA BAJA TENSIÓN EN TUBO PE CORRUGADO Ø 160
-  CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
-  CENTRO DE SECCIONAMIENTO
-  APOYO A INSTALAR
-  ARQUETA REGISTRABLE

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº:

**PO-2.7 MOD**

PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS  
Red de Energía

INGENIERO DE CAMINOS:



Fdo. Francisco Ledesma Garcia

CONSULTOR:

 castinsa

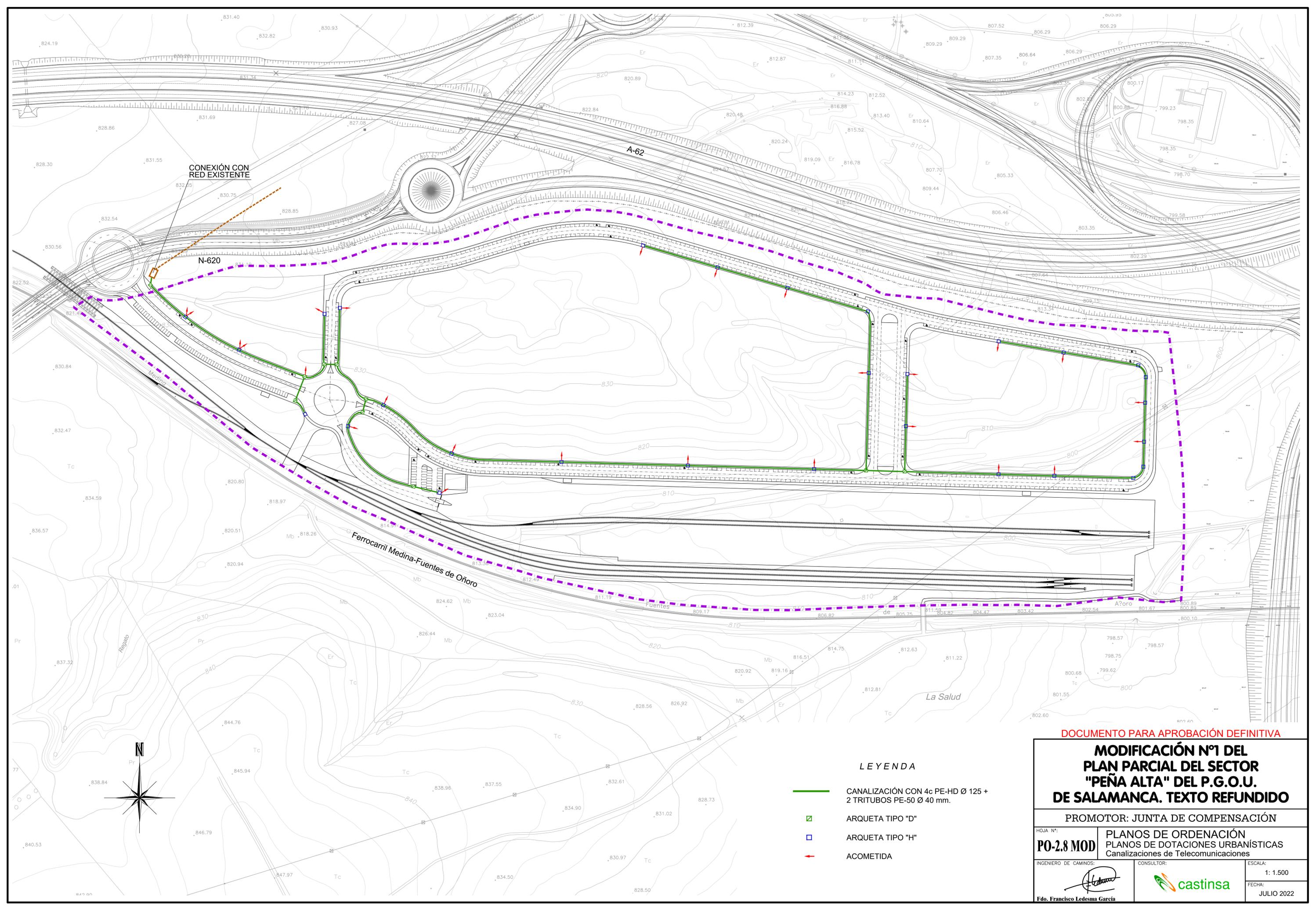
ESCALA:

1: 1.500

FECHA:

JULIO 2022





CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

N-620

A-62

Ferrocarril Medina-Fuentes de Oñoro

LEYENDA

-  CANALIZACIÓN CON 4c PE-HD Ø 125 + 2 TRIBUTOS PE-50 Ø 40 mm.
-  ARQUETA TIPO "D"
-  ARQUETA TIPO "H"
-  ACOMETIDA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

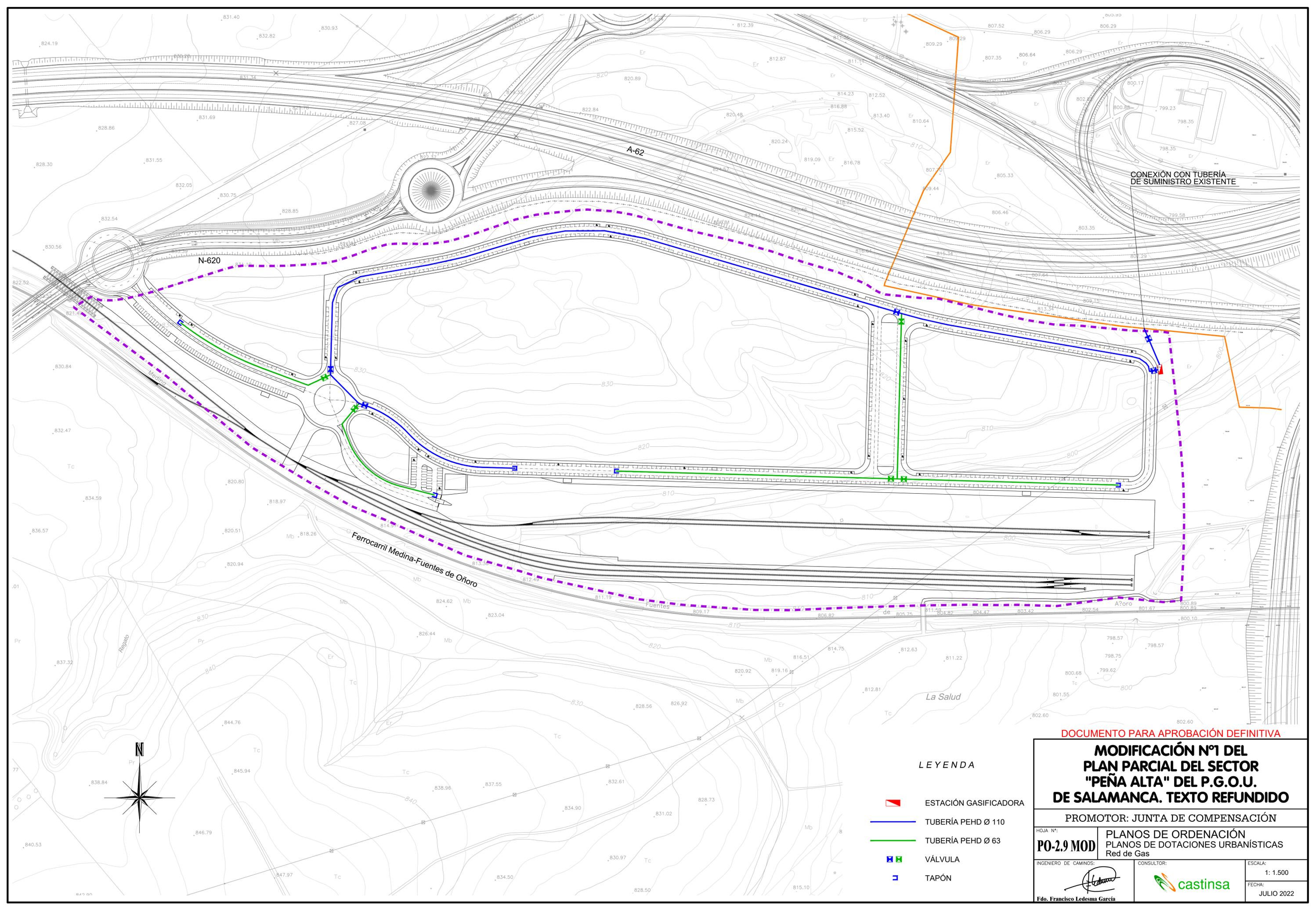
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **PO-2.8 MOD** PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS  
Canalizaciones de Telecomunicaciones

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:  
 castinsa

ESCALA:  
1: 1.500  
FECHA:  
JULIO 2022



CONEXIÓN CON TUBERÍA DE SUMINISTRO EXISTENTE

N-620

A-62

Ferrocarril Medina-Fuentes de Oñoro

LEYENDA

-  ESTACIÓN GASIFICADORA
-  TUBERÍA PEHD Ø 110
-  TUBERÍA PEHD Ø 63
-  VÁLVULA
-  TAPÓN

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

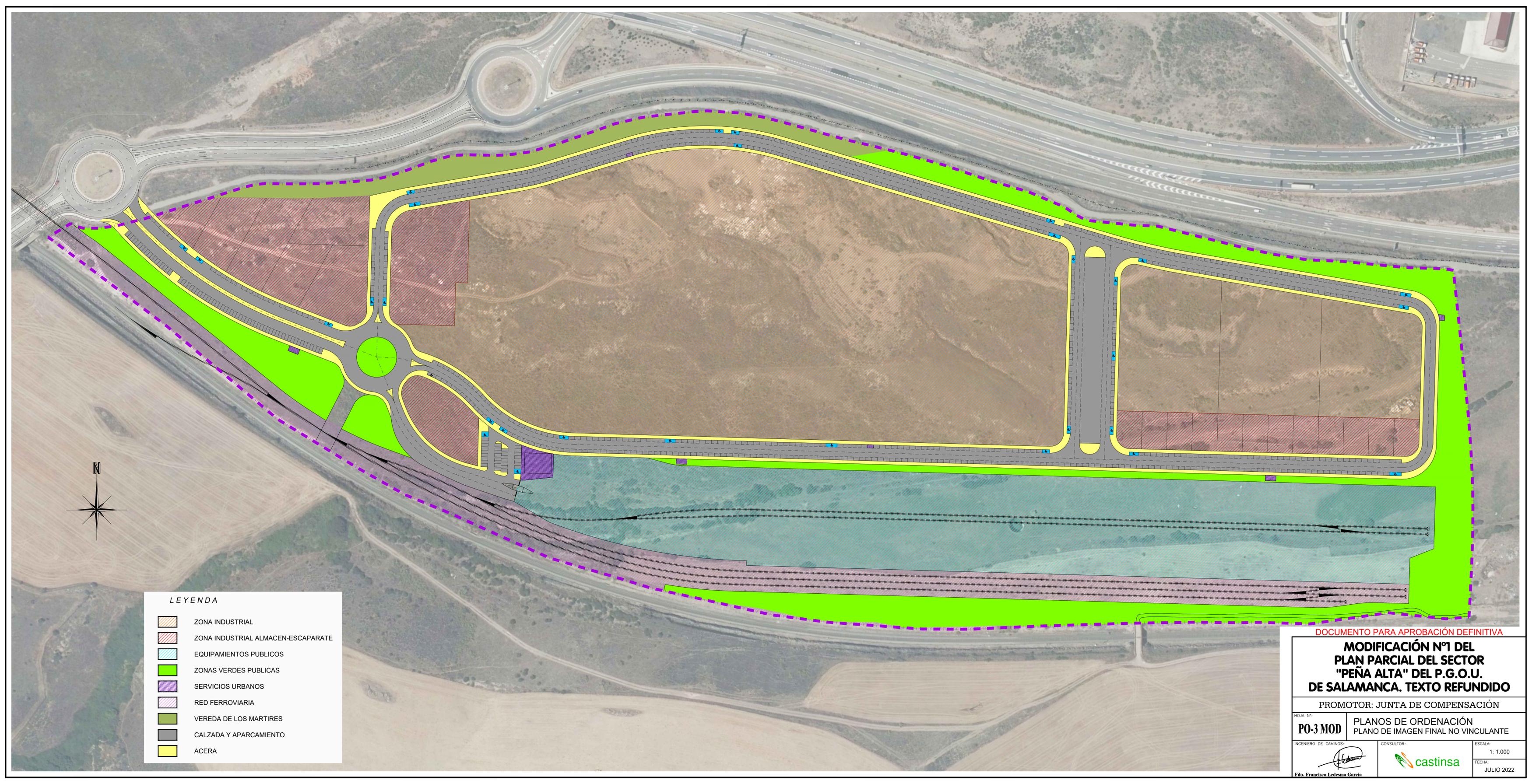
HOJA Nº:  
**PO-2.9 MOD**

PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS  
Red de Gas

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:  
 castinsa

ESCALA:  
1: 1.500  
FECHA:  
JULIO 2022



LEYENDA

-  ZONA INDUSTRIAL
-  ZONA INDUSTRIAL ALMACEN-ESCAPARATE
-  EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
-  ZONAS VERDES PUBLICAS
-  SERVICIOS URBANOS
-  RED FERROVIARIA
-  VEREDA DE LOS MARTIRES
-  CALZADA Y APARCAMIENTO
-  ACERA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº:

**PO-3 MOD**

PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANO DE IMAGEN FINAL NO VINCULANTE

INGENIERO DE CAMINOS:

  
Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:

 castinsa

ESCALA:

1: 1.000

FECHA:

JULIO 2022

## **DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

## **DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

### **ÍNDICE**

- 1.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE URBANIZACIÓN
  - Capítulo 1.- Movimiento de tierras.
  - Capítulo 2.- Pavimentación y Red Viaria.
  - Capítulo 3.- Marcos para la reposición del arroyo de Cantimporras.
  - Capítulo 4.- Red de distribución de agua y riego.
  - Capítulo 5.- Red de fecales
  - Capítulo 6.- Red de pluviales.
  - Capítulo 7.- Canalizaciones de energía eléctrica.
  - Capítulo 8.- Alumbrado público.
  - Capítulo 9.- Telefonía y telecomunicaciones.
  - Capítulo 10.- Tráfico y seguridad.
  - Capítulo 11.- Red de gas.
  - Capítulo 12.- Integración Medio Ambiental.
  - Capítulo 13.- Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.
  - Capítulo 14.- Seguridad y Salud.
  
- 2.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

## **1.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE URBANIZACIÓN**

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
<b>CAPITULO 1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>				
51.050,100	m3	Excavación de tierra vegetal	0,75	38.287,58
905.454,300	m3	Desmante en explanación; todo terreno	1,73	1.566.435,94
890.645,750	m3	Terraplén con material de excavación	1,18	1.050.961,99
<b>TOTAL Capítulo 1.- Movimiento de tierras</b>				<b>2.655.685,50</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
<b>CAPITULO 2.- PAVIMENTACIÓN Y RED VIARIA</b>				
9.295,075	m3	Zahorra artificial	17,21	159.968,24
8.123,025	m3	HM-25 en losas de calzadas	69,01	560.569,96
2.422,700	m3	HM-20 en losas de aceras	62,41	151.200,71
35,318	t	Emulsión C60BF5 en riegos de imprimación	337,50	11.919,83
21,190	t	Emulsión C60BP3 en riegos de adherencia	348,32	7.380,90
35.317,500	m2	AC16 surf 50/70 S, e=5 cm	6,74	238.039,95
7.063,500	m2	Geotéxtil antirremonte de fisuras 300 g/m2	2,40	16.952,40
5.515,000	m	Bordillo de granito 30x15 cm	22,96	126.624,40
4.807,000	m	Encintado hormigón doble capa 20x10 cm	9,14	43.935,98
175,000	m	Bordillo de hormigón doble capa 25x14 cm remontable	13,01	2.276,75
12.719,500	m2	Terrazo 33x33x5 cm acabado pétreo o botones, color	15,56	197.915,42
148,000	m2	Enlosado rústico de granito	21,51	3.183,48
30,000	ud	Papelera 50 l de polipropileno	142,82	4.284,60
7.036,700	m	Marca vial reflexiva a=40 cm	1,88	13.229,00
4.699,000	m	Marca vial reflexiva a=10 cm	0,64	3.007,36
383,970	m2	Marca vial reflexiva símbolos y rótulos	6,34	2.434,37
6,000	ud	Señal reflexiva circular D=90 cm	116,20	697,20
8,000	ud	Señal reflexiva triangular L=90 cm	126,15	1.009,20
28,000	ud	Señal reflexiva cuadrada 90x90 cm	100,71	2.819,88

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
775,000	m	Barrera de seguridad anclada	40,16	31.124,00
		<b>TOTAL Capítulo 2.- Pavimentación y red viaria</b>		<b>1.578.573,63</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
<b>CAPITULO 3.- MARCOS PARA REPOSICIÓN DEL REGATO DE CANTIMPORRAS</b>				
234,900	m3	Excavación en zanjas y pozos, todo terreno	6,56	1.540,94
5.617,220	m3	Relleno de zanja con material seleccionado de la excavación	2,26	12.694,92
325,985	m3	HL-15 en limpieza y nivelación	57,69	18.806,07
2.401,281	m3	HA-30 en muros	133,18	319.802,60
135.116,487	kg	Acero en redondos B-500-S	1,01	136.467,65
285,120	m3	Gravilla machacada asiento tuberías	16,38	4.670,27
1.296,000	m	Tubo drenante PVC160	3,92	5.080,32
1.036,800	m2	Geotextil 300 g/m2 en zanja drenante	2,40	2.488,32
1.737,000	m	Junta hidroexpansiva e=10 mm	7,80	13.548,60
<b>TOTAL Capítulo 3.- Marcos para reposición del regato de Cantimporras</b>				<b>515.099,69</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
<b>CAPITULO 4.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RIEGO</b>				
2.047,349	m3	Excavación de zanjas y pozos, todo terreno	6,56	13.430,61
744,725	m3	Arena de río de asiento	11,61	8.646,26
1.302,624	m3	Relleno zanja con material seleccionado de la excavación	2,26	2.943,93
833,000	m	Tubería FD150 JAF K=9	24,04	20.025,32
1.805,000	m	Tubería FD200 JAF K=9	33,17	59.871,85
3,000	ud	Válvula compuerta FD150 PN16	405,57	1.216,71
13,000	ud	Válvula compuerta FD200 PN16	523,99	6.811,87
17,000	ud	Arqueta para válvulas DN<300 mm	163,09	2.772,53
20,000	ud	Empalme FD150 PN16 Brida-Enchufe	74,50	1.490,00
22,000	ud	Empalme FD200 PN16 Brida-Enchufe	108,95	2.396,90
1,000	ud	Empalme FD150 PN16 Brida-Liso	73,20	73,20
12,000	ud	Empalme FD200 PN16 Brida-Liso	103,94	1.247,28
3,000	ud	Codo FD150 1/8 (45°) BB	104,20	312,60
4,000	ud	Codo FD200 1/8 (45°) BB	159,86	639,44
5,000	ud	Anclaje codo 45° 125<DN<=200	109,53	547,65
11,000	ud	T FD150 BB	134,99	1.484,89
39,000	ud	T FD200 BB	207,54	8.094,06
11,000	ud	Anclaje pieza en T 125<DN<=200	214,59	2.360,49
39,000	ud	Anclaje pieza en T 200<DN<=300	510,93	19.926,27

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
5,000	ud	Ventosa DN40, PN16	64,26	321,30
5,000	ud	Arqueta para ventosas	315,87	1.579,35
17,000	ud	Arqueta y desagüe completo DN<400	543,21	9.234,57
56,000	ud	Boca de riego con válvula enterrada	273,29	15.304,24
9,000	ud	Hidrante doble contra incendios	992,99	8.936,91
24,000	ud	Acometida domiciliaria DN=32 mm, con válvula enterrada	367,47	8.819,28
		<b>TOTAL Capítulo 4.- Red de distribución de agua y riego</b>		<b>198.487,51</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
<b>CAPITULO 5. RED DE AGUAS FECALES</b>				
873,000	m2	Rotura de pavimento	6,58	5.744,34
261,900	m3	HM-25 en losas de calzadas	69,01	18.073,72
873,000	m2	AC16 surf 50/70 S, e=5 cm	6,74	5.884,02
15,000	m	Bordillo de hormigón doble capa 28x14 cm	14,37	215,55
45,000	m2	Terrazo 33x33x5 cm acabado pétreo o botones, color	15,56	700,20
39,000	m3	Zahorra artificial	17,21	671,19
11.207,210	m3	Excavación de zanjas y pozos, todo terreno	6,56	73.519,30
1.756,398	m3	Arena de río de asiento	11,61	20.391,78
9.449,884	m3	Relleno zanja con material seleccionado de la excavación	2,26	21.356,74
67,500	m3	HM-20 soleras y refuerzos	60,55	4.087,13
2.756,000	m	Tubo corrugado PVC315 SN8	17,11	47.155,16
423,000	m	Tubo corrugado PVC500 SN8	46,24	19.559,52
150,000	m	Perforación inclinada con tubo de acero DN600	585,30	87.795,00
72,000	ud	Pozo de registro DN<700	420,18	30.252,96
5,000	ud	Pozo de limpia	758,95	3.794,75
18,000	ud	Pozo de resalto DN<700	1.060,64	19.091,52
31,000	ud	Acometida domiciliaria DN200 a pozo	354,28	10.982,68
1,000	ud	Conexión a red existente de alcantarillado	250,00	250,00
<b>TOTAL Capítulo 5.- Red de aguas fecales</b>				<b>369.525,56</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
<b>CAPITULO 6.- RED DE AGUAS PLUVIALES</b>				
12.322,180	m3	Excavación de zanjas y pozos, todo terreno	6,56	80.833,50
1.341,757	m3	Arena de río de asiento	11,61	15.577,80
1.100,818	m3	Gravilla de machaqueo para asiento de tuberías	16,38	18.031,40
9.707,821	m3	Relleno zanja con material seleccionado de la excavación	2,26	21.939,68
30,000	m3	HM-20 en soleras y refuerzos	60,55	1.816,50
1.438,440	m	Tubo corrugado PVC315 SN8	17,11	24.611,71
310,840	m	Tubo corrugado PVC400 SN8	29,15	9.060,99
180,000	m	Tubo corrugado PVC630 SN8	55,96	10.072,80
819,000	m	Tubo HA800 Clase 135	90,73	74.307,87
511,000	m	Tubo HA1000 Clase 135	111,37	56.910,07
56,000	ud	Pozo de registro DN<700	420,18	23.530,08
37,000	ud	Pozo de registro 700<DN<1500	856,08	31.674,96
8,000	ud	Pozo de resalto 700<DN<1500	1.648,77	13.190,16
168,000	ud	Sumidero	265,16	44.546,88
32,000	ud	Acometida domiciliaria DN200 a pozo	354,28	11.336,96
2,000	ud	Separador de hidrocarburos y grasas 5600 x 2600 mm	8.743,85	17.487,70
672,000	m3	Escollera de protección Tmin=20 cm	30,27	20.341,44
<b>TOTAL Capítulo 6.- Red de aguas pluviales</b>				<b>475.270,50</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
<b>CAPITULO 7.- CANALIZACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA</b>				
2.049,975	m3	Excavación de zanjas y pozos, todo terreno	6,56	13.447,84
1.124,715	m3	Arena de río de asiento	11,61	13.057,94
325,530	m3	HM-20 soleras y refuerzos	60,55	19.710,84
665,633	m3	Relleno zanja con material seleccionado de la excavación	2,26	1.504,33
22.242,000	m	Tubería PEAD DN160 mm para conducción cables	2,39	53.158,38
7.805,000	m	Multitubo 4x40mm	4,40	34.342,00
1.900,000	ud	Tapón para tubo PEAD DN<=160 mm	1,20	2.280,00
4.633,000	m	Cinta de señalización PE, anchura de 30 cm y color verde	0,46	2.131,18
148,000	ud	Arqueta de energía eléctrica tipo M2-T2	184,59	27.319,32
24,000	ud	Acometida domiciliaria en BT	46,46	1.115,04
3,000	ud	Edificio prefabricado de hormigón para instalación Centro de Transformación	15.137,32	45.411,95
		<b>TOTAL Capítulo 7.- Canalizaciones de Energía Eléctrica</b>		<b>213.478,82</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
		<b>CAPITULO 8.- ALUMBRADO PÚBLICO</b>		
3.951,000	m	Canalización bajo acera 2xDN90	7,59	29.988,09
220,000	m	Canalización bajo calzada 2xDN110	10,33	2.272,60
29,000	m	Canalización bajo calzada 3xDN110	11,85	343,65
3.951,000	m	Conductor Cu desnudo 35mm2	2,18	8.613,18
15.804,000	m	Conductor Cu 1KV 1x6mm2	0,95	15.013,80
159,000	ud	Arqueta alumbrado	108,82	17.302,38
1,000	ud	Punto de luz h=12 m, 6x300 W LED	8.994,65	8.994,65
112,000	ud	Punto de luz h=8 m, 74 W LED	1.056,63	118.342,56
9,000	ud	Punto de luz h=9 m, 2x74 W LED	2.061,30	18.551,70
9,000	ud	Punto de luz h=12 m, a=2,5 m, 1x178 W LED	2.248,52	20.236,68
34,000	ud	Toma de tierra	356,95	12.136,30
4,000	ud	Cuadro de mando y protección	6.322,75	25.291,00
		<b>TOTAL Capítulo 8.- Alumbrado Público</b>		<b>277.086,59</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
		<b>CAPITULO 9.- TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES</b>		
955,544	m3	Excavación de zanjas y pozos, todo terreno	6,56	6.268,37
430,425	m3	Relleno zanja con material seleccionado de la excavación	2,26	972,76
352,949	m3	Arena de río de asiento	11,61	4.097,74
172,170	m3	HM-20 soleras y refuerzos	60,55	10.424,89
9.228,000	m	Tubería PEAD DN125 para cableado	1,74	16.056,72
4.614,000	m	Tubería 3xPE 50 DN40 mm	1,91	8.812,74
10.312,500	m	Cable dieléctrico 8 fibras ópticas	1,80	18.562,50
16,000	ud	Arqueta telefónica tipo D	319,88	5.118,08
39,000	ud	Arqueta telefónica tipo H	259,53	10.121,67
1,000	ud	Pedestal armario de distribución	44,25	44,25
31,000	ud	Acometida domiciliaria telecomunicaciones y telefonía	14,15	438,65
		<b>TOTAL Capítulo 9.- Telefonía y Telecomunicaciones</b>		<b>80.918,37</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
		<b>CAPITULO 10.- TRÁFICO Y SEGURIDAD</b>		
90,000	m	Canalización bajo calzada 2xDN110	10,33	929,70
4,000	ud	Arqueta de alumbrado	108,82	435,28
90,000	m	Manguera cable 3x6 mm2 RV-K 0,6-1kV	5,28	475,20
90,000	m	Cable fibra óptica 24 fibras monomodo	3,55	319,50
1,000	ud	Armario Rack para exteriores 19"	1.218,21	1.218,21
1,000	ud	Columna h=10 m para cámara	538,32	538,32
1,000	ud	Cámara videovigilancia	1.918,48	1.918,48
1,000	ud	Servidor de gestión de seguridad	5.042,51	5.042,51
1,000	ud	Cámara LPR reconocimiento de matrículas	3.237,55	3.237,55
		<b>TOTAL Capítulo 10. Tráfico y seguridad</b>		<b>14.114,75</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
<b>CAPITULO 11.- RED DE GAS</b>				
1,000	ud	Estación de Regulación y Medida	65.000,00	65.000,00
955,200	m3	Excavación de zanjas y pozos, todo terreno	6,56	6.266,11
597,000	m3	Arena de río de asiento	11,61	6.931,17
358,200	m3	Relleno zanja con material seleccionado de la excavación	2,26	809,53
1.835,000	m	Tubería PE DN63 PMS 4 bar	5,87	10.771,45
1.420,000	m	Tubería PE DN90 PMS 4 bar	7,04	9.996,80
3.255,000	m	Cinta de señalización PE, a=30 cm	0,46	1.497,30
5,000	ud	Válvula de bola de acero, DN2"/63	335,06	1.675,30
7,000	ud	Válvula de bola de acero, DN3"/90	435,68	3.049,76
12,000	ud	Arqueta para válvulas de gas, 63<=DN<=110	109,23	1.310,76
1,000	ud	Conexión a la red de gas	300,00	300,00
<b>TOTAL Capítulo 11. Red de gas</b>				<b>107.608,18</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
1,000	ud	<b>CAPITULO 12.- INTEGRACIÓN MEDIO AMBIENTAL</b>		
		Medidas para integración medio ambiental	65.296,90	65.296,90
		<b>TOTAL Capítulo 12.- Integración Medio Ambiental</b>		<b>65.296,90</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
		<b>CAPITULO 13.- GESTIÓN DE RESIDUOS</b>		
1,000	ud	Gestión de residuos de construcción y demolición	81.597,00	81.597,00
		<b>TOTAL Capítulo 13.- Gestión de Residuos</b>		<b>81.597,00</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
		<b>CAPITULO 14. SEGURIDAD Y SALUD</b>		
1,000	ud	Seguridad y Salud	88.421,36	88.421,36
		<b>TOTAL Capítulo 14. Seguridad y Salud</b>		<b>88.421,36</b>

NUMERO DE UNIDADES	Unidad	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
			Euros	Euros
		<b>RESUMEN DEL PRESUPUESTO</b>		
		Capítulo 1.- Movimiento de tierras		2.655.685,50
		Capítulo 2.- Pavimentación y Red Viaria		1.578.573,63
		Capítulo 3.- Marcos para la reposición del Arroyo de Cantimporras		515.099,69
		Capítulo 4.- Red de distribución de agua y riego		198.487,51
		Capítulo 5.- Red de fecales		369.525,56
		Capítulo 6. Red de pluviales		475.270,50
		Capítulo 7.- Canalizaciones de energía eléctrica		213.478,82
		Capítulo 8.- Alumbrado público		277.086,59
		Capítulo 9.- Telefonía y Telecomunicaciones		80.918,37
		Capítulo 10.- Tráfico y seguridad		14.114,75
		Capítulo 11.- Red de gas		107.608,18
		Capítulo 12.- Integración Medio Ambiental		65.296,90
		Capítulo 13.- Gestión de Residuos de Construcción y Demolición		81.597,00
		Capítulo 14.- Seguridad y Salud		88.421,36
		<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>6.721.164,36</b>
		19% Gastos Generales y Beneficio Industrial		1.277.021,23
		<b>SUBTOTAL</b>		<b>7.998.185,59</b>
		21% I.V.A.		1.679.618,97
		<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>		<b>9.677.804,56</b>

## 2.- 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	9.677.804,56 €
Costes de gestión	967.780,46 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>10.645.585,02 €</b>

Siendo la superficie total del SECTOR "Peña Alta" de 366.524 m<sup>2</sup> y el suelo edificable lucrativo un total de 129.453 m<sup>2</sup> con una edificabilidad total de 117.288 m<sup>2</sup>, se deducen los siguientes costes unitarios de la Urbanización Interior:

Coste total de Urbanización Interior	10.645.585,02 €
Coste medio por m <sup>2</sup> de suelo bruto	29,04 €/m <sup>2</sup>
Coste medio por m <sup>2</sup> de suelo lucrativo neto	82,24 €/m <sup>2</sup>
Coste medio por m <sup>2</sup> de edificabilidad	90,77 €/m <sup>2</sup>

Los costes unitarios de Urbanización Interior indicados son razonables para una actuación de la envergadura prevista.

Por otro lado, a los costes de urbanización del sector hay que sumarle los costes de las Infraestructuras Generales exteriores. A continuación, se incluye una valoración aproximada de estas infraestructuras.

- Abastecimiento de agua y depósito.

Estas infraestructuras están definidas y valoradas en el "Proyecto para el abastecimiento al Sector Peña Alta del PGOU de Salamanca", redactado por Castinsa SL en junio de 2020. El presupuesto de dichas actuaciones es de 258.508,70 €.

- Energía eléctrica y subestación.

La conexión de la energía eléctrica conlleva la ejecución de una serie de actuaciones que se relacionan a continuación:

- Ampliación subestación de Mercasalamanca: 1.775.000,00 €.
- Acometida eléctrica en AT (*"Proyecto de acometida eléctrica exterior al Sector Industrial Peña Alta"*, redactado por Surya Ingeniería SL en mayo de 2019): 310.239,31 €.
- Soterramiento de línea aérea existente (*"Proyecto de soterramiento de línea a 45 kV – L3096 Villamayor – Ciudad Rodrigo, en el Sector Industrial de Peña Alta"*, redactado por Surya Ingeniería SL en mayo de 2019): 165.664,62 €.
- Distribución interior de energía eléctrica 597.000,00 €.

El coste de la ampliación de la subestación de Mercasalamanca debiera repercutirse proporcionalmente sobre los sectores a los que dan servicio ("Las Malotas", "Puerto Seco", "Las Lanchas" y "Peña Alta"), en principio, según sus respectivas edificabilidades. La repercusión ponderada sobre "Peña Alta" se indica a continuación.

Edificabilidad "Las Malotas" .....	239.551 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad "Puerto Seco" .....	82.789 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad "Las Lanchas" .....	123.603 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad "Peña Alta" .....	117.287 m <sup>2</sup> c

Coeficiente repercusión "Peña Alta":

$$\frac{117.287}{239.551 + 82.789 + 123.603 + 117.287} = 0,2082$$

Repercusión: 0,2082 x 1.775.000,00 = 369.625,95 €

Por tanto, se tiene:

Repercusión Ampliación Subestación =	369.625,95 €
Acometida Eléctrica Exterior =	310.239,31 €
Soterramiento línea 45 kV =	165.664,62 €
Distribución interior energía eléctrica =	597.000,00 €
Abastecimiento de agua y depósito =	258.508,70 €
Repercusión total Infraestructuras Exteriores =	1.701.038,58 €
Costes de gestión =	170.103,86 €
<b>TOTAL .....</b>	<b>1.871.142,44 €</b>

En la presente Modificación nº 1 del Plan Parcial se ha previsto la reserva de suelo para la ejecución de un paso sobre la línea de ferrocarril Salamanca – Fuentes de Oñoro, que comunica el sector "Las Lanchas" con "Peña Alta". La ejecución y financiación de este paso sobre el ferrocarril se realizará en función del acuerdo al que lleguen ambos sectores. Los costes aproximados de esta infraestructura serán de 515.000,00 €.

Continuando con las estimaciones de costes establecidos en la presente Modificación nº 1 del Plan Parcial, se tiene:

Costes totales urbanización interior=	10.645.585,02 €
Costes ponderados de Infraestructuras Exteriores =	1.871.142,44 €
<b>Coste total "Peña Alta" .....</b>	<b>12.516.727,46 €</b>
Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo bruto .....	34,15 €/m <sup>2</sup>
Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo lucrativo neto .....	96,69 €/m <sup>2</sup>
Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo edificab. lucrativa .....	106,72 €/m <sup>2</sup>

Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de suelo edificable del orden de 120,00 €/m<sup>2</sup>.

El valor inicial de los terrenos de aportación, cuya superficie lucrativa (incluyendo Sistemas Generales Exteriores) es de 366.524 m<sup>2</sup>, según los datos conocidos del sector, se fija en un máximo de 2,00 €/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 .....	12.516.727,46 €
Valor inicial del suelo bruto .....	733.048,00 €
Valor final de venta de suelo neto.....	15.534.360,00 €
<b>Beneficio total de desarrollo.....</b>	<b>2.284.584,54 €</b>
Beneficio bruto por m <sup>2</sup> aportado .....	6,23 €/m <sup>2</sup>
Beneficio bruto por m <sup>2</sup> final .....	17,65 €/m <sup>2</sup>

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

Salamanca, julio de 2022

LA PROPIEDAD

Fdo: Pablo Hoya Serna  
ZALDESA

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

## **DN-A1 ANEXO 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## DN-A1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### ÍNDICE

1.- Objeto y naturaleza del presente informe .....	1
2.- Actuaciones previstas susceptibles de provocar impacto económico.....	1
3.- Valoración económica del impacto .....	2
4.- Conclusiones .....	6

## **ANEXO 1.- 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) 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 viario.
- 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:	46.844 m <sup>2</sup>
Coste medio anual de mantenimiento por m <sup>2</sup> :	0,05 €/m <sup>2</sup>
Coste total anual: .....	2.341,65 €/año

##### b) Limpieza del sistema viario

Superficie de viario:	46.844 m <sup>2</sup>
Coste medio anual de mantenimiento por m <sup>2</sup> :	0,55 €/m <sup>2</sup>
Coste total anual .....	25.758,15 €/año

##### c) Servicio de recogida de basuras

Estimación de habitantes previstos:	3.350 habitantes
Coste medio anual de mantenimiento por habitante:	89 €/hab.
Coste total anual: .....	298.150,00 €/año

##### d) Servicio de alumbrado público

Número de luminarias:	145 ud.
Coste medio anual:	230 €/luminaria
Coste total anual: .....	33.350,00 €/año

##### e) Servicio de abastecimiento de agua y saneamiento

Estimación de habitantes equivalentes:	3.350 habitantes
Coste medio anual de mantenimiento por habitantes:	24,90 €/hab.
Coste total anual: .....	83.415,00 €/año

Por tanto, el coste total anual asciende a **443.014,80 €/año**.

## II. INGRESOS

### a) Licencias

Se estima que el ingreso por este concepto es un 20% de la edificabilidad en el primer año (Año 0):  
 $117.287 \text{ m}^2 \times 20\% = 23.457,40 \text{ m}^2$ .

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>:

$23.457,40 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 3.518.610,00 \text{ €}$

Ingreso total: 3,75% s/ 3.518.640,00 €..... 131.948 €

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 anual: ..... 5.277,92 €/año

### b) Tasas Administrativas por Licencia Urbanística

Se estima que el ingreso por este concepto en el primer año (Año 0) es un 0,26 % del presupuesto de ejecución material de las obras, descontando el importe correspondiente a la Seguridad y Salud.

PEM de las obras de urbanización (sin SyS): ..... 6.632.743,00 €

Ingreso total: 0,26% s/ 6.632.743,00 €..... 17.245,13 €

### 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.

Ingresos totales anuales: ..... 443.014,80 €/año

### d) Patrimonialización del 10% del aprovechamiento medio

10% aprovechamiento lucrativo: ..... 11.728,70 m<sup>2</sup>

Valor de dicho aprovechamiento: ..... 120,00 €/m<sup>2</sup>

Ingreso total (Año 0): ..... 1.407.444,00 €

e) Impuesto de Actividades Económicas

Se realiza una estimación en relación al aprovechamiento lucrativo de uso industrial.

Uso industrial: ..... 117.287,00 m<sup>2</sup>  
Estimación IAE: ..... 5,00 €/m<sup>2</sup>  
Ingreso total anual: ..... 586.435,00 €/año

Por tanto, si analizamos los grupos de ingresos que presentan un único cobro (Año 0) y los que tienen carácter anual obtenemos lo siguiente:

Ingresos en Año 0:

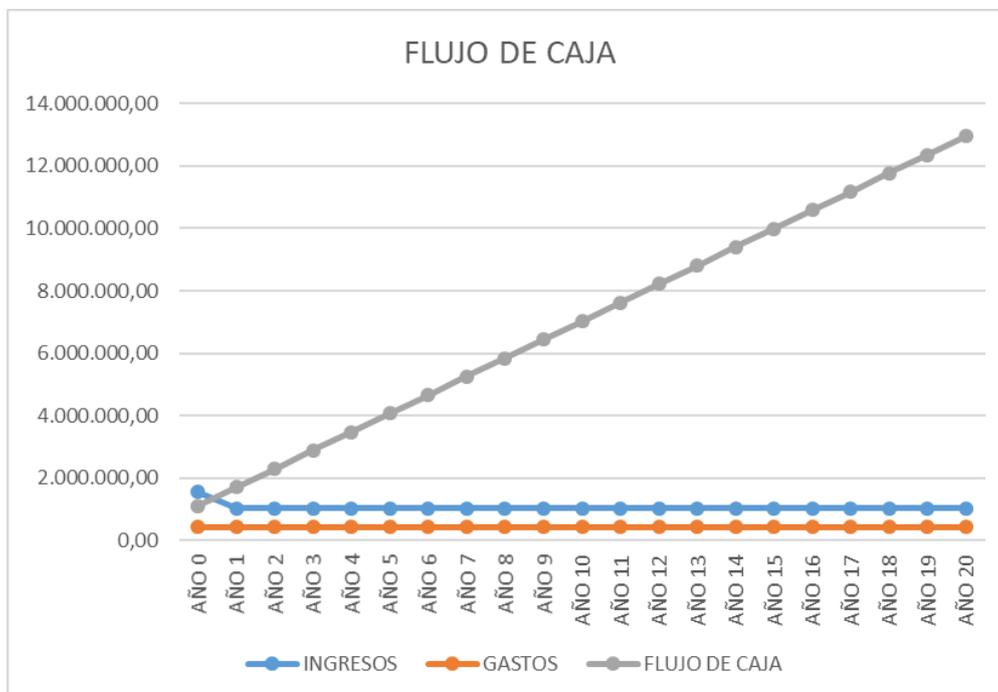
Licencias: ..... 131.948,00 €  
Tasas por licencia urbanística: ..... 17.245,13 €  
Patrimonialización del aprovechamiento: ..... 1.407.444,00 €  
**Ingreso total (Año 0): ..... 1.556.637,01 €**

Ingresos anuales:

Licencias: ..... 5.277,92 €/año  
Tasas municipales: ..... 443.014,80 €/año  
Impuesto de Actividades Económicas: ..... 586.435,00 €/año  
**Ingresos totales anuales: ..... 1.034.727,71 €/año**

Se realiza a continuación una estimación temporal (sin tener en cuenta efectos inflacionistas) de dicha progresión:

	INGRESOS	GASTOS	FLUJO DE CAJA
AÑO 0	1.556.637,01	443.014,80	1.113.622,21
AÑO 1	1.034.727,71	443.014,80	1.705.335,12
AÑO 2	1.034.727,71	443.014,80	2.297.048,04
AÑO 3	1.034.727,71	443.014,80	2.888.760,95
AÑO 4	1.034.727,71	443.014,80	3.480.473,87
AÑO 5	1.034.727,71	443.014,80	4.072.186,78
AÑO 6	1.034.727,71	443.014,80	4.663.899,70
AÑO 7	1.034.727,71	443.014,80	5.255.612,61
AÑO 8	1.034.727,71	443.014,80	5.847.325,53
AÑO 9	1.034.727,71	443.014,80	6.439.038,44
AÑO 10	1.034.727,71	443.014,80	7.030.751,36
AÑO 11	1.034.727,71	443.014,80	7.622.464,27
AÑO 12	1.034.727,71	443.014,80	8.214.177,19
AÑO 13	1.034.727,71	443.014,80	8.805.890,10
AÑO 14	1.034.727,71	443.014,80	9.397.603,02
AÑO 15	1.034.727,71	443.014,80	9.989.315,93
AÑO 16	1.034.727,71	443.014,80	10.581.028,85
AÑO 17	1.034.727,71	443.014,80	11.172.741,76
AÑO 18	1.034.727,71	443.014,80	11.764.454,68
AÑO 19	1.034.727,71	443.014,80	12.356.167,59
AÑO 20	1.034.727,71	443.014,80	<b>12.947.880,51</b>



#### 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, julio de 2022

LA PROPIEDAD

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Pablo Hoya Serna  
ZALDESA



Fdo: Francisco Ledesma García

## **DN-A2 ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO**

## DN-A2.- RESUMEN EJECUTIVO

### ÍNDICE

1.- Objeto.....	1
2.- Situación, emplazamiento y delimitación del sector.....	1
3.- Alcance de la Modificación .....	2
4.- Ámbito de suspensión de licencias y duración de la misma .....	5
4.- Planos.....	6

1.- Situación

2.- Planeamiento jerárquico superior. Clasificación del suelo

3.- Delimitación del Sector

4.- Ordenación vigente

5.- Ordenación Proyectada

6.- Estructura de la Propiedad y Ámbito de Suspensión de Licencias

## ANEXO 2.- 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 sector

Los terrenos comprendidos en el ámbito del sector "Peña Alta" tienen una superficie de 281.100 m<sup>2</sup> según establecen el Plan Parcial y el Proyecto de Actuación aprobados y para cuya redacción, se efectuó un levantamiento topográfico detallado; además tiene unos Sistemas Generales exteriores adscritos de 92.395 m<sup>2</sup>, por lo cual la superficie bruta del sector es de 373.495 m<sup>2</sup>. Estos terrenos están situados en el Oeste del término municipal de Salamanca, quedando emplazados entre la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro y las carreteras N-620, autovía A-62 y autovía A-66. Quedan representados en el Plano 1. **Plano de situación.**

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

Norte: Carretera N-620 y autovía A-62.

El límite del sector con las carreteras anteriores coincide con el borde del camino de servicio paralelo a las mismas.

Sur: Línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro.

El límite del Sector con el ferrocarril coincide con la línea que delimita la zona expropiada.

Este: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras definido en el PGOU

Este límite coincide con línea geométrica definida digitalmente en el P.G.O.U., que no tiene ningún apoyo material sobre el terreno, restituyéndose mediante procedimiento analítico informatizado

Oeste: Carretera N-620 y línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro.

Este límite coincide con la línea que delimita la zona expropiada.

Los límites anteriormente descritos se han representado en el Plano 3 "**Delimitación del sector**".

### **3.- Alcance de la Modificación**

El objeto de la presente Modificación nº 1 es adaptar las parcelas resultantes de la ordenación aprobada a las nuevas demandas que el mercado exige en la actualidad, creando dos grandes parcelas a base de eliminar alguno de los viales intermedios proyectados, pero manteniendo el esquema funcional y demás condicionantes previstos inicialmente.

Además del objeto principal descrito, se modifican, alteran, reordenan o ajustan algunas otras determinaciones del Plan Parcial vigente y que de acuerdo con el apartado 3 del artículo 169 Modificaciones del RUCYL, se identifican adecuadamente en el **Capítulo IV.3. -Descripción de la ordenación propuesta**, justificándose su interés público en un capítulo posterior de la Memoria Vinculante. Hay que poner de manifiesto que como resultado de los informes sectoriales y de la alegación en el periodo de información pública se han debido de introducir para la Aprobación Definitiva algunas pequeñas modificaciones, consideradas no sustanciales, en el documento de Modificación nº1 aprobado inicialmente el 22 de febrero de 2022, y quedan recogidas de manera detallada en el **Capítulo IV.3.- Descripción de la ordenación propuesta** de la Memoria Vinculante y en el **Anexo DN-A5 Anexo 5. Tramitación efectuada para la aprobación definitiva de la Modificación nº1 del Plan Parcial Sector Peña Alta del PGOU de Salamanca**.

Se pretende suprimir los viales denominados Calle V-2, Calle V-3, Calle V-4 y Calle V-6 desplazando hacia el este y aumentando su sección el denominado vial Calle V-5 y también desplazando ligeramente hacia el oeste el vial denominado Calle V-7 con el fin de mejorar la pendiente del talud que se crea al terraplenar esa zona del sector, debiéndose además ajustar ligeramente las rasantes de los viales que se mantienen, acomodándolas a una mejor estructuración de las nuevas parcelas resultantes; lógicamente se modifican las redes de los diferentes servicios que están bajo dichos viales.

La zona Red Ferroviaria se ha ajustado ligeramente la superficie destinada a esa actividad, ya que al redactar el Proyecto de Urbanización de la Plataforma Intermodal Ferroviaria (extremo que se llevó a cabo con posterioridad a la redacción del vigente Plan Parcial) y estudiar detalladamente (no a nivel de planeamiento)

la obra de paso bajo la N-620 de la vía de mango (vía de maniobra) de dicha Plataforma, se detectó que una parte de la obra de fábrica "invadía" la zona de espacio libre público.

Colindante con la zona de espacio libre público ZV-2 se ubica una zona de Servicios Urbanos de 32 m<sup>2</sup> para la implantación de un centro de transformación, siguiendo las últimas indicaciones de la compañía Iberdrola; dicha superficie se detrae de la superficie del espacio libre público ZV-2, pero para que ésta permanezca inalterada (5.686 m<sup>2</sup>), se disminuye en esa misma dimensión (32 m<sup>2</sup>) la superficie de la zona de Red Ferroviaria.

Se mantiene la edificabilidad total 117.287 m<sup>2</sup>, así como los usos previstos en el Plan General para el Sector, pero con las siguientes variaciones:

Se ha considerado adecuado, alterar el reparto de la edificabilidad entre el uso industrial y el compatible de almacén escaparate y terciario (ajustándolo a lo dispuesto en la ficha del PGOU), aumentando hasta el 80% la edificabilidad en el uso industrial y el 20% en el compatible.

Se han establecido nuevos índices de edificabilidad en cada parcela en función de sus superficies, manteniendo la edificabilidad lucrativa total.

Debido a la nueva zonificación propuesta, se altera la ubicación de una parte de la zona de industria almacén-escaparate, con el fin de permitir este uso en las dos grandes parcelas de la nueva zonificación.

Dado que no se ha llevado a cabo el desarrollo de un proyecto municipal de abastecimiento a la zona oeste de Salamanca situada a la margen izquierda del Tormes, se hace necesario implantar un depósito de agua de uso exclusivo del sector. Se ubica, lógicamente, en una parcela de Servicios Urbanos situada en un extremo del equipamiento público, el cual para mantener su superficie obliga a modificar ligeramente su configuración a costa de la zona Red Ferroviaria. También en la red de gas se plantea una pequeña superficie (18 m<sup>2</sup>) destinada a Servicios Urbanos para ubicar una estación gasificadora, siguiendo indicaciones de la compañía distribuidora.

Se han modificado algunas de las conexiones con los sistemas generales previstas en el Plan Parcial vigente, por circunstancias y decisiones de nivel municipal. Así:

El abastecimiento se efectuará desde una tubería municipal que discurre por la N-620 que abastece la Feria Ganadera y ahora se realizará una toma para el sector Peña Alta, con el depósito mencionado de uso exclusivo para dicho sector.

La conexión de las aguas residuales, aunque no puede considerarse desde el punto de vista estricto una modificación, ya que únicamente será necesario ampliar el colector fuera del ámbito del sector y llevarlo hasta el barrio de Buenos Aires para su conexión.

Se actualiza el Plan de Etapas de desarrollo de la gestión urbanística, al objeto de definir los nuevos plazos de la Modificación, tanto de la reparcelación como del proyecto de urbanización, y de la ejecución final de las obras modificadas.

En la normativa urbanística se proponen las siguientes modificaciones, además de cambiar la referencia de Plan Parcial por Modificación nº1 del Plan Parcial y la de los Proyectos de Actuación, Reparcelación y Urbanización por las referencias a los correspondientes Modificados, que serán necesarios redactar tras la aprobación definitiva de esta Modificación nº1:

Art.26: Se remite de forma general a la Ordenanza nº11 del PGOU (industrial), manteniendo el resto del texto del plan parcial vigente, a excepción de:

Se determina el uso predominante industrial.

Se elimina la inclusión del uso dotacional como prohibido, remitiéndose a lo que señale la Ordenanza nº 11 del PGOU.

Art. 27: al igual que en el artículo anterior se remite de forma general a la Ordenanza nº11 del PGOU (industrial), manteniendo el resto del texto del Plan Parcial vigente. Se elimina el uso dotacional como prohibido, remitiéndose a lo que señala la Ordenanza nº 11 del PGOU.

Art. 38 y 39: se realizan pequeñas modificaciones en el texto normativo para adaptarlo a la situación actual de desarrollo del sector.

Art. 49: debido al notable aumento de los tamaños de las parcelas, se modifica el ancho del acceso rodado anteriormente limitado a 5 metros, pasando a 10 m. Del mismo modo, se elimina la prohibición de acceso desde glorietas y playas de aparcamiento.

Art. 68: se definen las manzanas de nueva creación a las que son de aplicación.

Dado el notable incremento de superficie de las parcelas, y al objeto de mantener el criterio de parcelas de mayor superficie, se modifica la superficie mínima de parcela (pasa de 500 a 7.000 m<sup>2</sup>), así como de frente mínimo de parcela (pasa de 10 a 30 m).

Como se ha expuesto y por el aumento de la superficie de las parcelas, se modifica el índice de edificabilidad máxima (pasa de 0,964408 a 0,885221 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Art. 69: Se definen las manzanas a las que son de aplicación.

Estudio Económico – Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica: se actualiza el estudio a la nueva propuesta de zonificación.

Resumen Ejecutivo: se añade un apartado 3 "Alcance de la Modificación", y se incorporan los planos de ordenación vigente y propuesta.

El resto de determinaciones del sector no se modifican (edificabilidad, ocupación, altura...) dado que son determinaciones de ordenación general.

Se incluyen en Anexo nº 4 de la Memoria Informativa notas simples de las parcelas del Proyecto de Actuación inscritas en el Registro de la Propiedad a fecha 2/8/21 (mes de redacción de la Modificación nº1).

El cambio pretendido de superficie de las parcelas resultantes del Plan Parcial aprobado y ya inscritas en el Registro de la Propiedad, provoca que sea necesario posteriormente la redacción de una Modificación del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación, e igualmente del Proyecto de Urbanización.

#### **4.- Ámbito de suspensión de licencias y duración de la misma**

El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias queda definido en el apartado 2 Situación, emplazamiento y delimitación del sector y grafiado en el plano nº 6. *Estructura de la Propiedad y Ámbito de Suspensión de Licencias* del presente anexo.

La suspensión del otorgamiento de licencias será hasta la aprobación definitiva de la Modificación Nº 1 del Plan Parcial o por el periodo máximo de un año desde la aprobación inicial del mismo.

Salamanca, julio de 2022

LA PROPIEDAD

EL INGENIERO DE CAMINOS

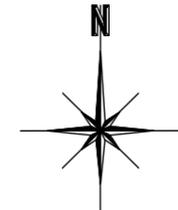
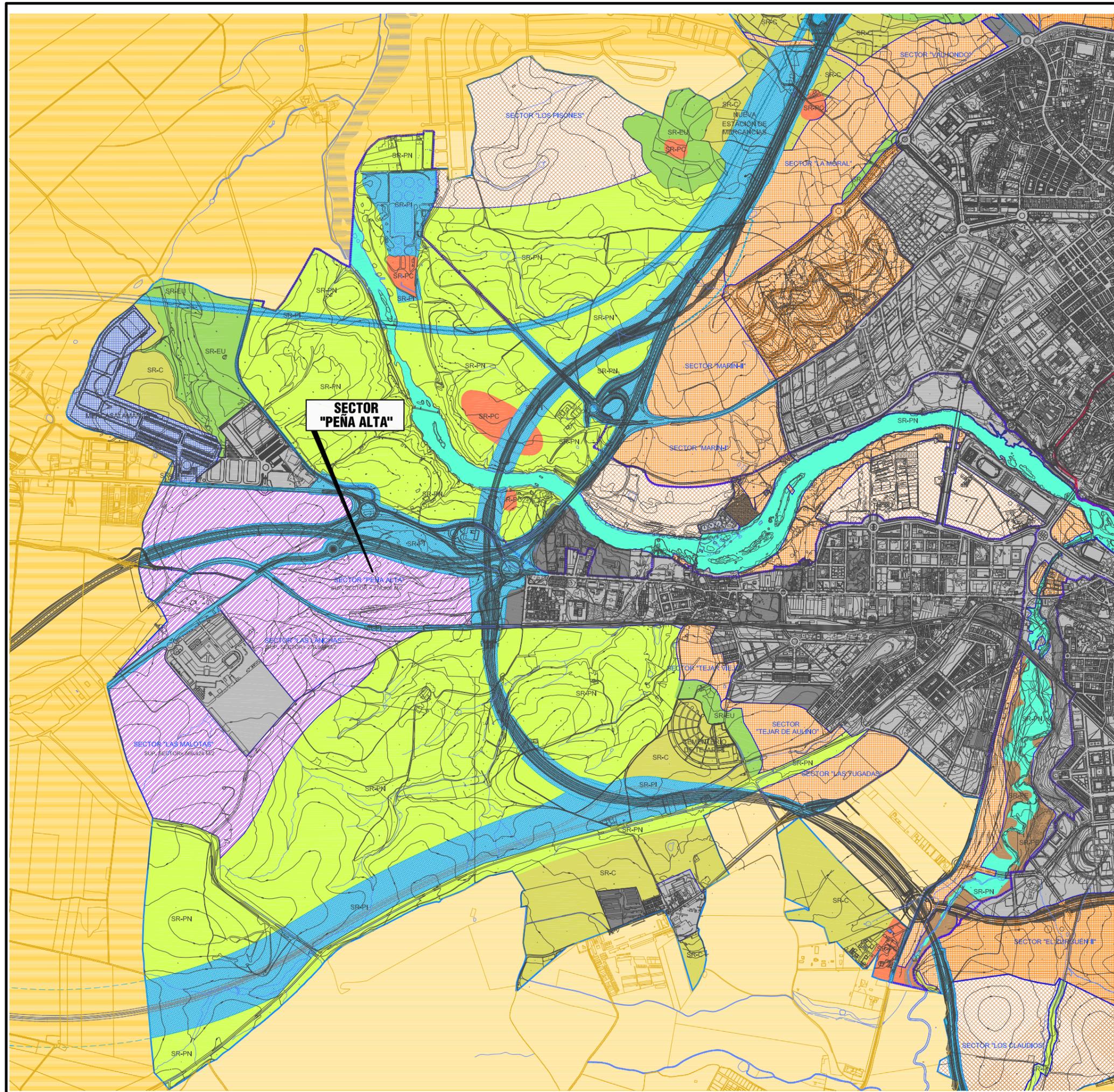


Fdo: Pablo Hoya Serna  
ZALDESA

Fdo: Francisco Ledesma García

#### **4.- Planos**





Plano: 2-MOD/01  
1-OG (Aprobación Definitiva) Excmo. Ayuntamiento de Salamanca  
Oficina de Plan General

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE  
**SALAMANCA**  
MODIFICACIÓN Nº 1 (PUERTO SECO)

Documento: Ordenación General  
Plano: Clasificación del Suelo

Escala: 1:10.000  
Julio 2007

	SU-C Suelo Urbano Consolidado:	1,474,16 Ha
	SU-NC Suelo Urbano No Consolidado:	119,26 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Residencial:	630,34 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Industrial:	177,66 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Terciario:	25,44 Ha
	SUR-N Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial:	279,86 Ha
	SR-C Suelo Rústico Común:	142,52 Ha
	SR-EU Suelo Rústico de Entorno Urbano:	108,95 Ha
	SR-PI Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:	269,94 Ha
	SR-PN Suelo Rústico con Protección Natural:	642,17 Ha
	SR-PA Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:	100,24 Ha
	SR-PC Suelo Rústico con Protección Cultural:	15,55 Ha
	SR-PE Suelo Rústico con Protección Especial:	12,25 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección de las Riberas del Tormes:	593,18 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección del C.H.:	86,23 Ha
	Delimitación del término municipal:	3,998,04 Ha

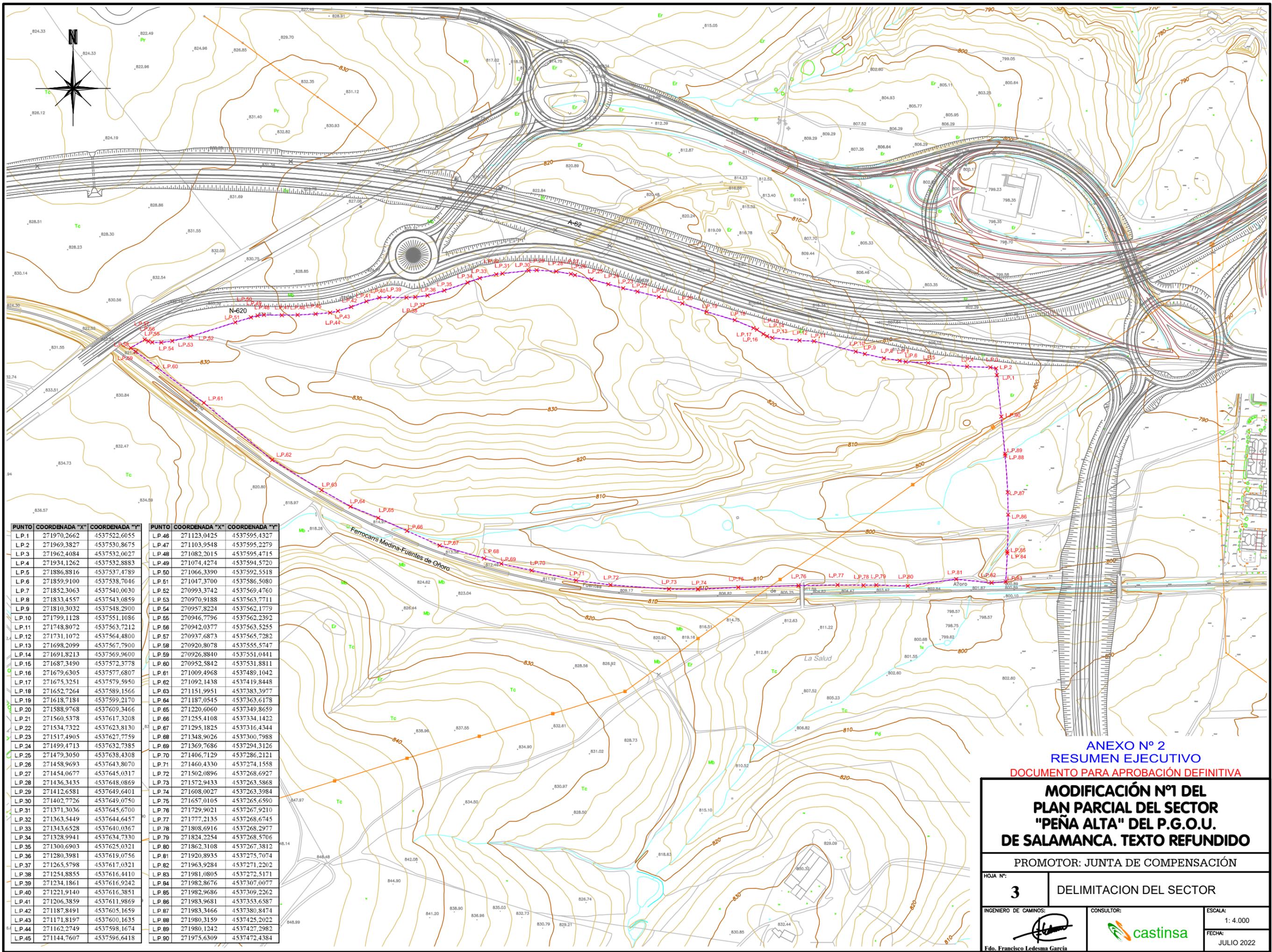
ANEXO Nº 2  
RESUMEN EJECUTIVO  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **2** PLANEAMIENTO JERÁRQUICO SUPERIOR.  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

INGENIERO DE CAMINOS: CONSULTOR: ESCALA: 1:20,000  
FECHA: JULIO 2022



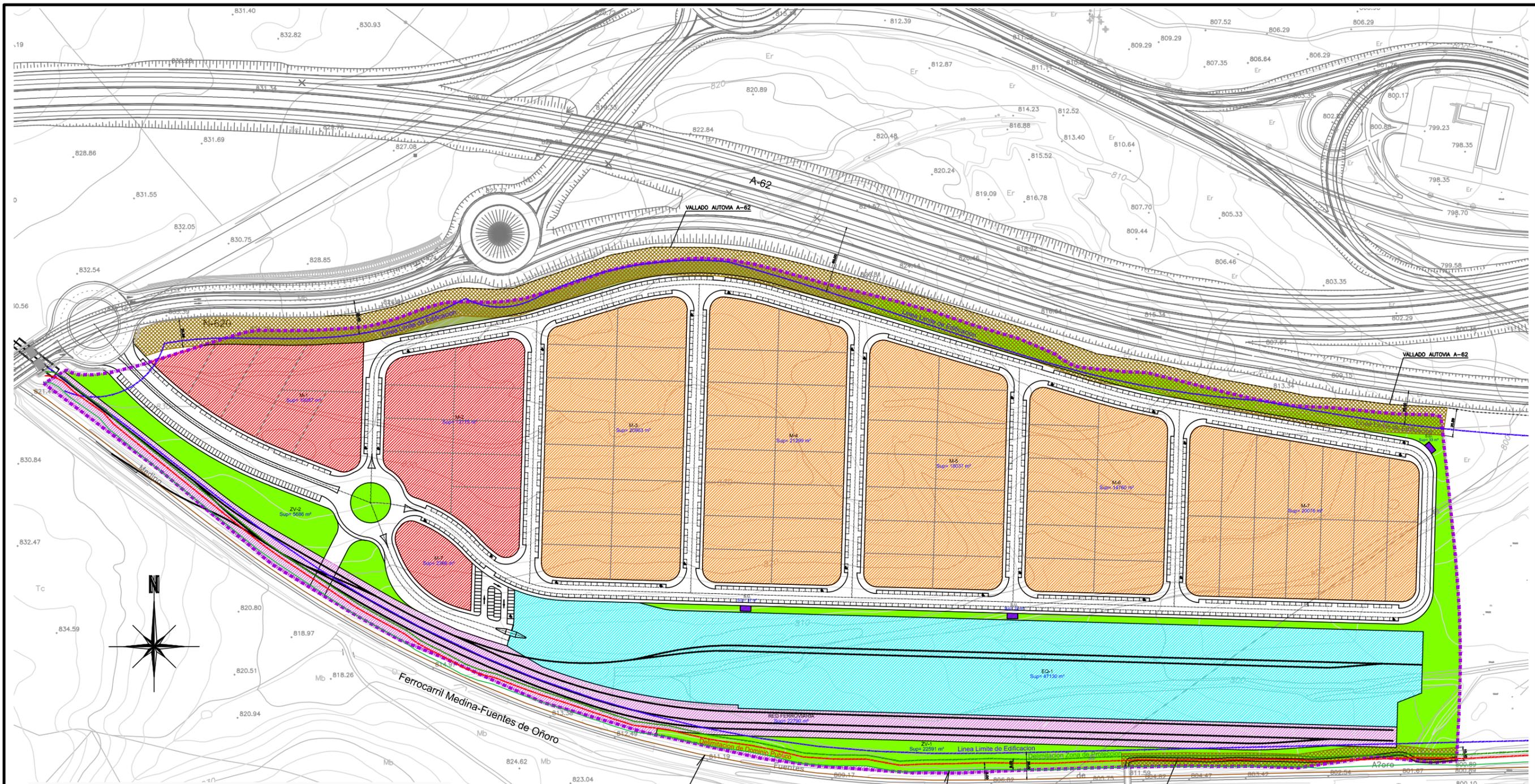
PUNTO	COORDENADA "X"	COORDENADA "Y"	PUNTO	COORDENADA "X"	COORDENADA "Y"
LP.1	271970,2662	4537522,6055	LP.46	271123,0425	4537595,4327
LP.2	271969,3827	4537530,8675	LP.47	271103,9548	4537595,2279
LP.3	271962,4084	4537532,0027	LP.48	271082,2015	4537595,4715
LP.4	271934,1262	4537532,8883	LP.49	271074,4274	4537594,5720
LP.5	271886,8816	4537537,4789	LP.50	271066,3390	4537592,5518
LP.6	271859,9100	4537538,7046	LP.51	271047,3700	4537586,5080
LP.7	271852,3063	4537540,0030	LP.52	270993,3742	4537569,4760
LP.8	271833,4557	4537543,0859	LP.53	270970,9188	4537563,7711
LP.9	271810,3032	4537548,2900	LP.54	270957,8224	4537562,1779
LP.10	271799,1128	4537551,1086	LP.55	270946,7796	4537562,2392
LP.11	271748,8072	4537563,7212	LP.56	270942,0377	4537563,5255
LP.12	271731,1072	4537564,4800	LP.57	270937,6873	4537565,7282
LP.13	271698,2099	4537567,7900	LP.58	270920,8078	4537555,5747
LP.14	271691,8213	4537569,9600	LP.59	270926,8840	4537551,0441
LP.15	271687,3490	4537572,3778	LP.60	270952,5842	4537531,8811
LP.16	271679,6305	4537577,6807	LP.61	271009,4968	4537489,1042
LP.17	271675,3251	4537579,5950	LP.62	271092,1438	4537419,8448
LP.18	271652,7264	4537589,1566	LP.63	271151,9951	4537383,3977
LP.19	271618,7184	4537599,2170	LP.64	271187,0545	4537363,6178
LP.20	271588,9768	4537609,3466	LP.65	271220,6060	4537349,8659
LP.21	271560,5378	4537617,3208	LP.66	271255,4108	4537334,1422
LP.22	271534,7322	4537623,8130	LP.67	271295,1825	4537316,4344
LP.23	271517,4905	4537627,7759	LP.68	271348,9026	4537300,7988
LP.24	271499,4713	4537632,7385	LP.69	271369,7686	4537294,3126
LP.25	271479,3050	4537638,4308	LP.70	271406,7129	4537286,2121
LP.26	271458,9693	4537643,8070	LP.71	271460,4330	4537274,1558
LP.27	271454,0677	4537645,0317	LP.72	271502,0896	4537268,6927
LP.28	271436,3435	4537648,0869	LP.73	271572,9433	4537263,5868
LP.29	271412,6581	4537649,6401	LP.74	271608,0027	4537263,3984
LP.30	271402,7726	4537649,0750	LP.75	271657,0105	4537265,6590
LP.31	271371,3036	4537645,6700	LP.76	271729,9021	4537267,9210
LP.32	271363,5449	4537644,6457	LP.77	271777,2135	4537268,6745
LP.33	271343,6528	4537640,0367	LP.78	271808,6916	4537268,2977
LP.34	271328,9941	4537634,7330	LP.79	271824,2254	4537268,5706
LP.35	271300,6903	4537625,0321	LP.80	271862,3108	4537267,3812
LP.36	271280,3981	4537619,0756	LP.81	271920,8935	4537275,7074
LP.37	271265,5798	4537617,0321	LP.82	271963,9284	4537271,2202
LP.38	271254,8855	4537616,4410	LP.83	271981,0805	4537272,5171
LP.39	271234,1861	4537616,9242	LP.84	271982,8676	4537307,0077
LP.40	271221,9140	4537616,3851	LP.85	271982,9686	4537309,2262
LP.41	271206,3859	4537611,9869	LP.86	271983,9681	4537353,6587
LP.42	271187,8491	4537605,1659	LP.87	271983,3466	4537380,8474
LP.43	271171,8197	4537600,1635	LP.88	271980,3159	4537425,2022
LP.44	271162,2749	4537598,1674	LP.89	271980,1242	4537427,2982
LP.45	271144,7607	4537596,6418	LP.90	271975,6309	4537472,4384

**ANEXO Nº 2**  
**RESUMEN EJECUTIVO**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL**  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR**  
**"PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U.**  
**DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº:	<b>3</b>	DELIMITACION DEL SECTOR
INGENIERO DE CAMINOS:		CONSULTOR:
		ESCALA:
Fdo. Francisco Ledesma García		1: 4.000
		FECHA:
		JULIO 2022



**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 INDUSTRIAL	MANZANA 3	20963			20217		
	MANZANA 4	21299			20541		
	MANZANA 5	18037	95135	33.84	17395	91749	
	MANZANA 6 MANZANA 8	14760 20076			14235 19361		
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN ESCAPARATE	MANZANA 1	10057	25538	9.09	10057	25538	
	MANZANA 2 MANZANA 7	13115 2366			13115 2366		
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQ-1	47130	47130	16.77	-	-	
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	ZONA VERDE 1	22591			-	-	
	ZONA VERDE 2	5686	28277	10.06	-	-	
SERVICIOS URBANOS	CENTROS DE TRANSFORMACION	97	97	0.03	-	-	
RED FERROVIARIA	RED FERROVIARIA	22790	22790	8.11	-	-	
RED VIARIA	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	56528	56528	20.11	-	-	
VEREDA DE LOS MARTIRES		5605	5605	1.99	-	-	
TOTAL SECTOR		-	281100	100.00	-	117267	
ZONAS PUBLICAS ACTUALES DEL SECTOR	VIA PECUARIA	5405	6971	2.48	-	-	
	CAMINO	1566			-	-	
ZONAS PRIVADAS ACTUALES DEL SECTOR		274129	274129	97.52	-	-	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES			92395		-	-	
TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA			366524		0.32	117267	

**LEYENDA**

- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA INDUSTRIAL ALMACEN-ESCAPARATE
- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
- ZONAS VERDES PUBLICAS
- SERVICIOS URBANOS
- RED FERROVIARIA
- VEREDA DE LOS MARTIRES
- NUEVO TRAZADO VIA PECUARIA

**PROTECCIONES DEL FERROCARRIL PARA EL SECTOR URBANIZADO (SUELO URBANO CONSOLIDADO)**

- DELIMITACION DE DOMINIO PUBLICO
- DELIMITACION ZONA DE PROTECCION
- LINEA LIMITE DE EDIFICACION

**ANEXO Nº 2  
RESUMEN EJECUTIVO  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

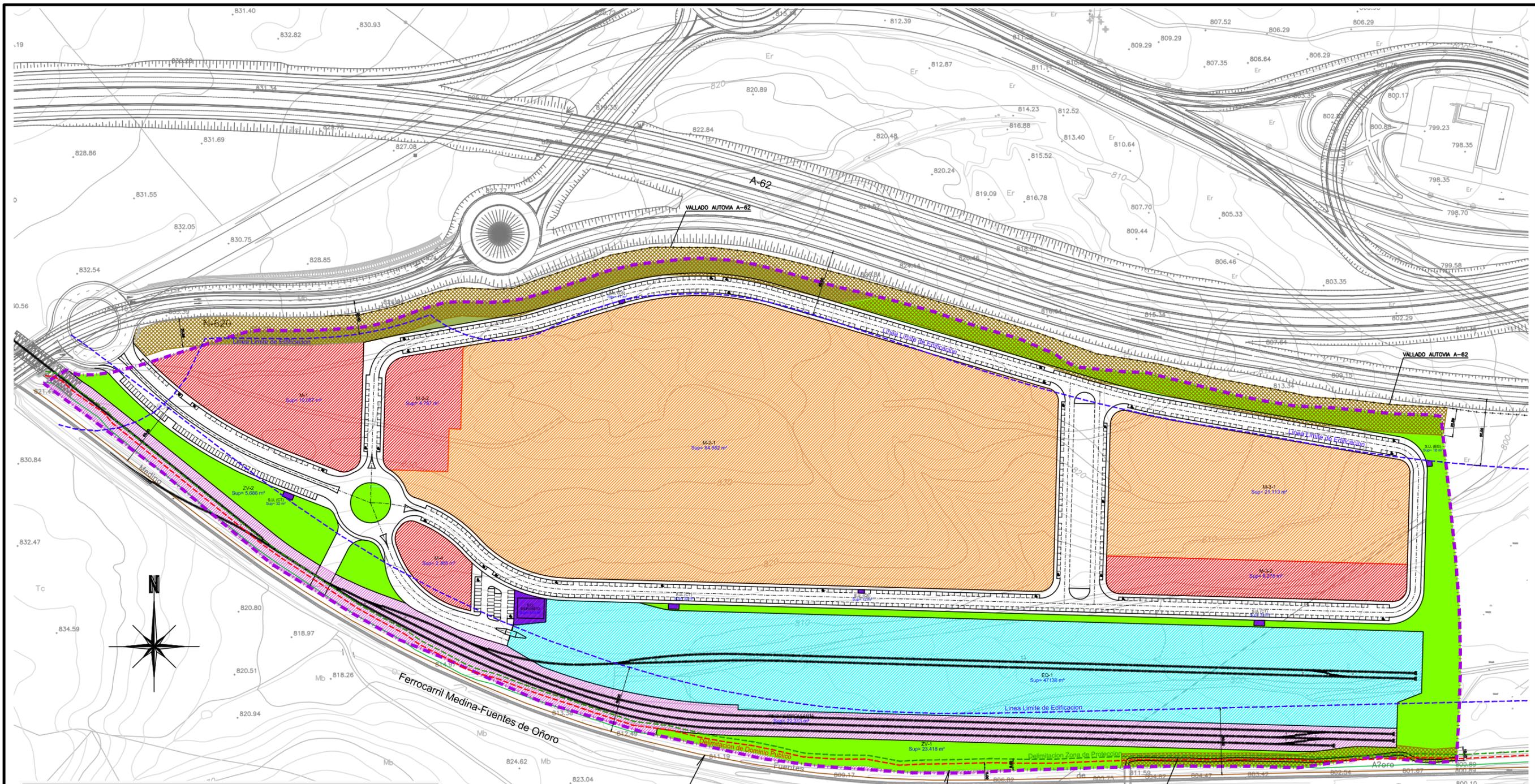
**MODIFICACIÓN Nº1 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: **4** ORDENACIÓN VIGENTE

INGENIERO DE CAMINOS: CONSULTOR: ESCALA: 1:3.000  
FECHA: JULIO 2022

Fdo. Francisco Ledesma García



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

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 INDUSTRIAL	MANZANA 2-1	84.882	105.995	37,71	0,885221	75.139	93.829
	MANZANA 3-1	21.113	18.690	-	-	18.690	-
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN ESCAPARATE	MANZANA 1	10.057	-	-	1,000000	10.057	-
	MANZANA 2-2	4.757	23.458	8,34	-	4.757	23.458
	MANZANA 3-2	6.278	-	-	-	6.278	-
	MANZANA 4	2.366	-	-	-	2.366	-
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQ-1	47.130	47.130	16,77	-	-	-
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	ZONA VERDE 1	23.418	29.104	10,35	-	-	-
	ZONA VERDE 2	5.686	-	-	-	-	-
SERVICIOS URBANOS	CENTROS DE TRANSFORMACION	96	651	0,23	-	-	-
	DEPOSITO	514	-	-	-	-	-
	CENTROS DE SECCIONAMIENTO ESTACION GASIFICADORA	23	-	-	-	-	-
RED FERROVIARIA	RED FERROVIARIA	22.313	22.313	7,94	-	-	-
RED VIARIA	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	46.844	46.844	16,66	-	-	-
VEREDA DE LOS MARTIRES		5.605	5.605	1,99	-	-	-
TOTAL SECTOR		-	281.100	100,00	-	-	117.287
ZONAS PUBLICAS ACTUALES DEL SECTOR		-	6.971	2,48	-	-	-
ZONAS PRIVADAS ACTUALES DEL SECTOR		274.129	274.129	97,52	-	-	-
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES		-	92.395	-	-	-	-
TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA		-	366.524	-	0,32	-	117.287

LEYENDA

-  ZONA INDUSTRIAL
-  ZONA INDUSTRIAL ALMACEN-ESCAPARATE
-  EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
-  ZONAS VERDES PUBLICAS
-  SERVICIOS URBANOS
-  RED FERROVIARIA
-  VEREDA DE LOS MARTIRES
-  NUEVO TRAZADO VIA PECUARIA

PROTECCIONES DEL FERROCARRIL PARA EL SECTOR URBANIZADO (SUELO URBANO CONSOLIDADO)

-  DELIMITACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO
-  DELIMITACIÓN ZONA DE PROTECCIÓN
-  LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

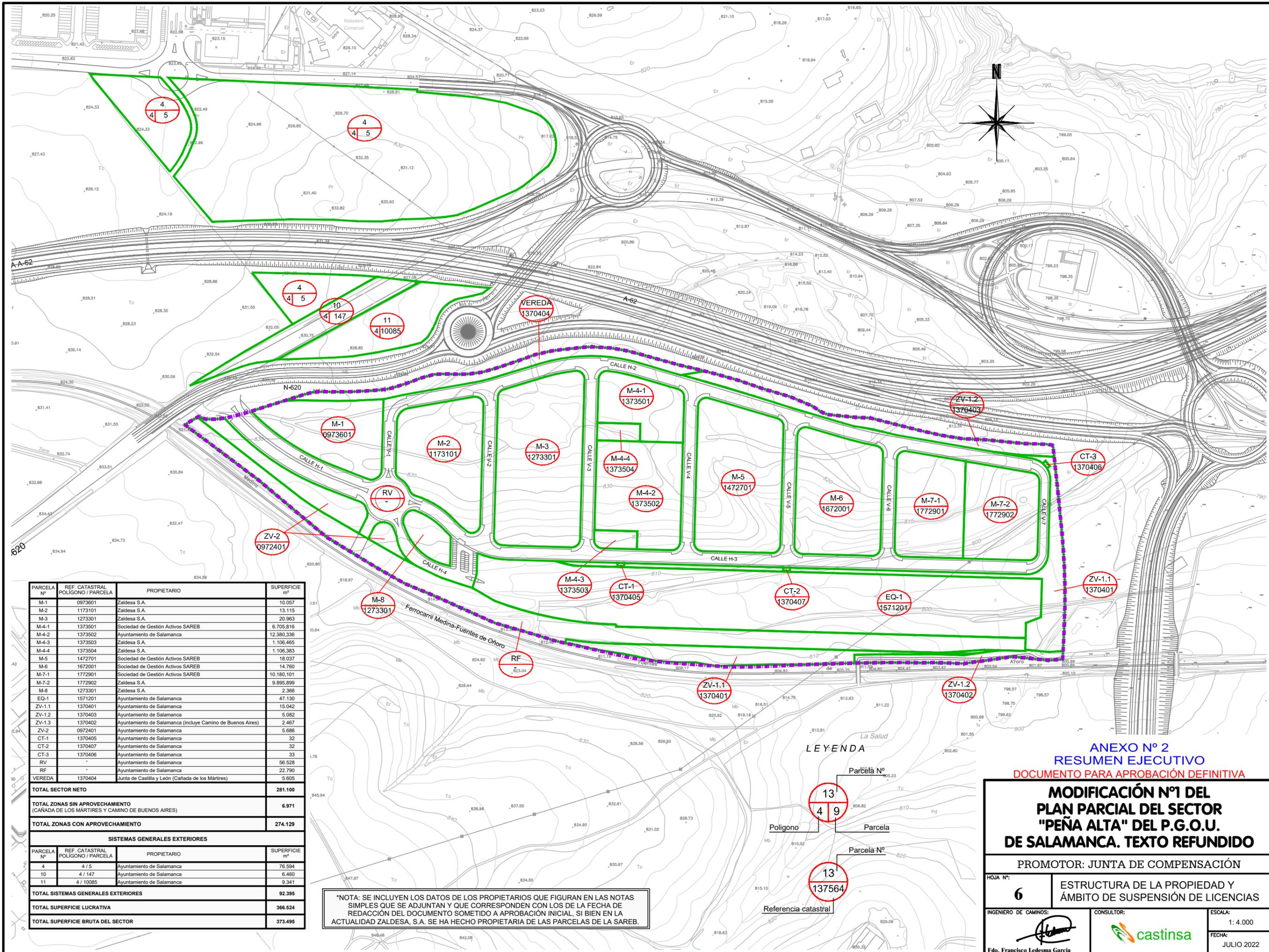
ANEXO Nº 2  
RESUMEN EJECUTIVO  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº:	5	ORDENACIÓN PROYECTADA
----------	---	-----------------------

INGENIERO DE CAMINOS:	CONSULTOR:	ESCALA:
		1: 3.000
FECHA:		JULIO 2022

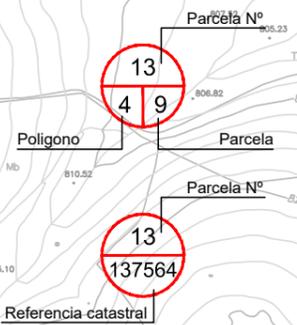


PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIGONO / PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
M-1	0973601	Zaldesa S.A.	10.057
M-2	1173101	Zaldesa S.A.	13.115
M-3	1273301	Zaldesa S.A.	20.963
M-4-1	1373501	Sociedad de Gestión Activos SAREB	6.705.816
M-4-2	1373502	Ayuntamiento de Salamanca	12.380.336
M-4-3	1373503	Zaldesa S.A.	1.106.465
M-4-4	1373504	Zaldesa S.A.	1.106.383
M-5	1472701	Sociedad de Gestión Activos SAREB	18.037
M-6	1672001	Sociedad de Gestión Activos SAREB	14.760
M-7-1	1772901	Sociedad de Gestión Activos SAREB	10.180.101
M-7-2	1772902	Zaldesa S.A.	9.895.899
M-8	1273301	Zaldesa S.A.	2.366
EQ-1	1571201	Ayuntamiento de Salamanca	47.130
ZV-1.1	1370401	Ayuntamiento de Salamanca	15.042
ZV-1.2	1370403	Ayuntamiento de Salamanca	5.082
ZV-1.3	1370402	Ayuntamiento de Salamanca (incluye Camino de Buenos Aires)	2.467
ZV-2	0972401	Ayuntamiento de Salamanca	5.686
CT-1	1370405	Ayuntamiento de Salamanca	32
CT-2	1370407	Ayuntamiento de Salamanca	32
CT-3	1370406	Ayuntamiento de Salamanca	33
RV	-	Ayuntamiento de Salamanca	56.528
RF	-	Ayuntamiento de Salamanca	22.790
VEREDA	1370404	Junta de Castilla y León (Cañada de los Mártires)	5.605
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			<b>281.100</b>
<b>TOTAL ZONAS SIN APROVECHAMIENTO (CAÑADA DE LOS MÁRTIRES Y CAMINO DE BUENOS AIRES)</b>			<b>6.971</b>
<b>TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTO</b>			<b>274.129</b>

PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIGONO / PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
4	4 / 5	Ayuntamiento de Salamanca	76.594
10	4 / 147	Ayuntamiento de Salamanca	6.460
11	4 / 10085	Ayuntamiento de Salamanca	9.341
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</b>			<b>92.395</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA</b>			<b>366.524</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>			<b>373.495</b>

\*NOTA: SE INCLUYEN LOS DATOS DE LOS PROPIETARIOS QUE FIGURAN EN LAS NOTAS SIMPLES QUE SE ADJUNTAN Y QUE CORRESPONDEN CON LOS DE LA FECHA DE REDACCIÓN DEL DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN INICIAL, SI BIEN EN LA ACTUALIDAD ZALDESA, S.A. SE HA HECHO PROPIETARIA DE LAS PARCELAS DE LA SAREB.

**LEYENDA**



**ANEXO Nº 2  
RESUMEN EJECUTIVO  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

HOJA Nº: <b>6</b>	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS
INGENIERO DE CAMINOS: 	CONSULTOR: 
ESCALA: 1: 4.000	FECHA: JULIO 2022

Fdo. Francisco Ledesma García

## **DN-A3 ANEXO 3 DOCUMENTO VIGENCIA D.I.A**



**Junta de  
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Salamanca, 10 de junio de 2019  
S. T. DE MEDIO AMBIENTE  
14494  
N.Refª: RRB

**AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
URBANISMO y VIVIENDA  
Iscar Peyra 24-26  
37002 - SALAMANCA**

**ASUNTO:** Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, sobre el Proyecto de Urbanización del sector urbanizable "Peña Alta" del PGOU de Salamanca, en relación con el cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial de dicho sector.

Este Servicio Territorial una vez analizado el Proyecto de Urbanización del Sector Peña Alta, promovido por la Junta de propietarios en el tm. De Salamanca, remitido por ese Ayuntamiento le informa lo siguiente:

En base a la *Disposición transitoria primera* de la Ley 21/2013, de 11 de diciembre de Evaluación Ambiental, en su punto 3 establece que: *Las declaraciones de impacto ambiental publicadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera comenzado la ejecución de los proyectos o actividades en el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de esta Ley. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación de impacto ambiental del proyecto conforme a lo establecido en esta Ley.*

Teniendo en cuenta que la DIA fue publicada por *Resolución de 22 de febrero de 2011, de la Delegación Territorial de Salamanca, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto «Plan Parcial del sector Peña Alta, en el término municipal de Salamanca», promovido por la Junta de Propietarios. EIA-SA-10-02*, en el BOYCL el 14/03/2011, se ve afectada por dicha transitoria, ya que es anterior a la entrada en vigor en Castilla y León de la Ley 21/2013, que fue 14 de noviembre de 2014, a través de la Ley 8/2014, de 14 de octubre por la que se modifica la Ley 11/2013 de 8 de diciembre, de Prevención Ambiental de Castilla y León y por tanto estaría en vigor hasta el 14/11/2020.

En base a ello con la presentación del Proyecto de Urbanización, este Servicio Territorial considera que se da cumplimiento a lo establecido en el Punto nº 4 *Integración ambiental de los proyectos*, de la DIA, ya que en él se incorporan las medidas protectoras y correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y de la DIA, así como la inclusión de las partidas presupuestarias destinadas a la Medidas Correctoras y al Plan de Vigilancia Ambiental.

Significándole que dicha Declaración perderá su vigencia si a fecha de 14/11/2020 no se han iniciado las obras de ejecución del Proyecto de Urbanización, teniendo en dicho caso que volver a iniciar el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental de dicho proyecto.



## Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Por lo cual nos deberá comunicar el inicio de dichas obras así como dar cumplimiento a punto nº 6 de la DIA sobre los informes a presentar del Programa de Vigilancia Ambiental.

Lo que se informa para a los efectos oportunos.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL



Fdo.: Juan Carlos MARTÍN MUNOZ

## JUSTIFICANTE DE SALIDA

Oficina: **Registro General del Ayuntamiento de Salamanca 000010690**  
Fecha y hora de presentación: **19-11-2020 13:28:06 (Hora peninsular)**  
Fecha y hora de registro: **19-11-2020 13:28:07 (Hora peninsular)**  
Número de registro: **REGAGE20s00005539203**

### Interesado

Código de Origen: <b>L01372745</b>	Código postal:
Razón social: <b>Ayuntamiento de Salamanca</b>	País:
Dirección:	D.E.H:
Municipio:	Teléfono:
Provincia:	Correo electrónico:
Canal Notif.:	

### Información del registro

Resumen/asunto: **REMITIENDO COMUNICACION EN RELACION A INICIO DE OBRAS PROYECTO DE URBANIZACION SECTOR PEÑA ALTA PGOU SALAMANCA**

Unidad de tramitación de destino: **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca A07009054**

Ref. externa:

Nº Expediente:

Observaciones:

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Observaciones
Comunicado_13066010444266246137.pdf	954,87 KB	Copia electrónica auténtica	Documento adjunto	
Código seguro de verificación (CSV):		ORVE-5c506ecd200aa7d126066e563f29217f		
Enlace de descarga:		<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/hash_firma_fomularioweb/ORVE-5c506ecd200aa7d126066e563f29217f">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/hash_firma_fomularioweb/ORVE-5c506ecd200aa7d126066e563f29217f</a>		

Tipo transporte entrada: **En mano**

*La oficina **Registro General del Ayuntamiento de Salamanca**, a través del proceso de firma electrónica reconocida, declara que los documentos electrónicos anexados corresponden con los originales aportados por el interesado, en el marco de la normativa vigente.*

*De acuerdo con el art. 31.2b de la **Ley 39/15**, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.*





**Ayuntamiento  
de Salamanca**

Patronato Municipal de Vivienda

**Proyecto de Urbanización**

**Sector "Peña Alta" PGOU  
Salamanca**

En relación con el asunto de referencia sobre PROYECTO DE URBANIZACIÓN del sector "PEÑA ALTA" del PGOU de Salamanca se informa:

Que por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en Salamanca, en su informe de 10/06/2019 se indicaba en relación a la vigencia de la Declaración de Impacto Ambiental del Sector Peña Alta, que la misma estaba vigente hasta el 14/11/2020, y en caso de no iniciarse las obras de forma previa a dicha fecha deberá iniciarse nuevo trámite de Evaluación de Impacto Ambiental para el citado proyecto.

El Proyecto de Urbanización de referencia se aprobó por Resolución de Alcaldía de fecha 09/11/2020, y según ACTA DE COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO DE LAS OBRAS (se adjunta copia) las OBRAS PREVISTAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DAN INICIO el día 10/11/2020.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

En Salamanca a 19/11/2020

**EL ALCALDE  
PD. EL CONCEJAL DELEGADO FOMENTO,  
JUVENTUD Y PATRIMONIO**

CONCEJAL DELEGADO DE FOMENTO Y PATRIMONIO  
- DANIEL LLANOS GARCIA  
- AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Fecha:  
2020.11.19  
12:15:17 +01'00'

**Fdo. Daniel Llanos García**

**Servicio Territorial de Medio Ambiente  
Junta de Castilla y León en Salamanca**  
Calle Príncipe de Vergara, 53 – 71  
37003 Salamanca

## **ACTA DE COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO DE LAS OBRAS**

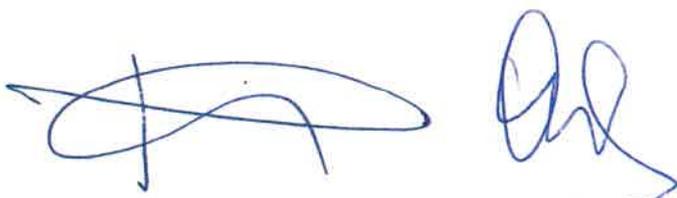
### **OBRAS DE INICIO EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

REUNIDOS en el lugar de la obra el día 10 de noviembre de 2020 D. Fernando Rodríguez Alonso, Presidente y D. Pablo Hoya Serna, Secretario, en representación de la Junta de Compensación del Sector "PEÑA ALTA" del P.G.O.U. de Salamanca, promotora de las obras, D. Francisco Ledesma García, Ingeniero de Caminos y D. Valeriano Herrero Martín, Arquitecto Técnico como Dirección Facultativa, D<sup>a</sup> Encarnación Herrero Montejo, Coordinadora de Seguridad y Salud en el Trabajo, y D. Jesús Sánchez Martín, en representación de la empresa CONGESA XXI, S.L. adjudicataria de la obra epigrafiada.

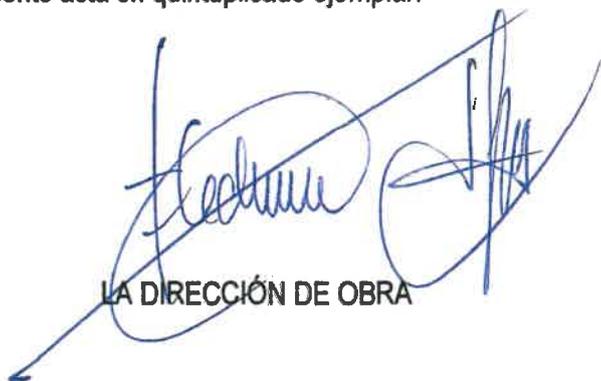
Por el personal facultativo citado se ha procedido al replanteo sobre el terreno de las precitadas obras, resultando de las operaciones practicadas que no hay variaciones con respecto a las obras contempladas en las obras del inicio de ejecución de la Urbanización (incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 9 de noviembre de 2020), todas las cuales pueden ejecutarse en circunstancias normales, por lo que se autoriza, con esta misma fecha, el comienzo de las obras que habrán de realizarse cumpliendo en todo momento con lo especificado en el Pliego de Prescripciones Técnicas del proyecto y las cláusulas reflejadas en el Contrato de obras suscrito, debiendo estar terminadas en 1 mes a partir de la firma de este Acta de Replanteo.

Se hace constar por parte de la Junta de Compensación del Sector Peña Alta que existe autorización de los propietarios de los terrenos afectados por las obras para su uso, habiéndose obtenido todos los permisos necesarios de los Organismos competentes, no existiendo además reservas por parte del Contratista.

Y no siendo otro el objeto de la reunión, se extiende la presente acta en quintuplicado ejemplar.



LOS REPRESENTANTES DE LA JUNTA DE  
COMPENSACIÓN DEL SECTOR "PEÑA ALTA"



LA DIRECCIÓN DE OBRA



EL CONTRATISTA:  
CONGESA XXI, S.L

LA COORDINADORA DE S.S.



## **DN-A4 ANEXO 4 INFORMES SECTORIALES**

## **DN-A4 ANEXO 4 INFORMES SECTORIALES**

### **ÍNDICE**

- 1.- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo
- 2.- Dirección General de Patrimonio Cultural
- 3.- Informe de la Subdelegación del Gobierno
- 4.- Informe de la Diputación Provincial de Salamanca
- 5.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente
- 6.- Informe de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria
- 7.- Informe de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental
- 8.- Alegación de Iberdrola
- 9.- Informes de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
- 10.- Resolución del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

## **1.- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo**



**Junta de  
Castilla y León**  
Consejería de Fomento  
y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda,  
Arquitectura y Urbanismo

ILMO. SR. ALCALDE DEL EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
Iscar Peyra 24-26  
37002 -SALAMANCA-

Expte.:IP.153-7/2022

***ASUNTO: Notificación Informe sobre la Modificación número 1 del Plan Parcial del Sector  
"Peña Alta" de Salamanca***

Adjunto se remite informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, sobre la Modificación número 1 del Plan Parcial del Sector "Peña Alta" de Salamanca, en aplicación del art. 153.1.b).2º Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Valladolid, a fecha de la firma.

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO  
Francisco Pablos Álvarez

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 1BCCS8VNUWVJ9YBD840SW9

Fecha Firma: 13/04/2022 13:40:19 Fecha copia: 13/04/2022 13:56:58

Firmado: FRANCISCO PABLOS ALVAREZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=1BCCS8VNUWVJ9YBD840SW9> para visualizar el documento





**INFORME PREVIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO SOBRE LA MODIFICACION NÚMERO 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DE SALAMANCA**

Con fecha de entrada en el registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, y Fomento y Medio Ambiente de 7 de febrero de 2022, el Ayuntamiento de Salamanca remite solicitud de informe sobre el documento de aprobación inicial de la Modificación número 1 del Plan Parcial del Sector "Peña Alta" de Salamanca, promovido por Junta de Compensación del Sector.

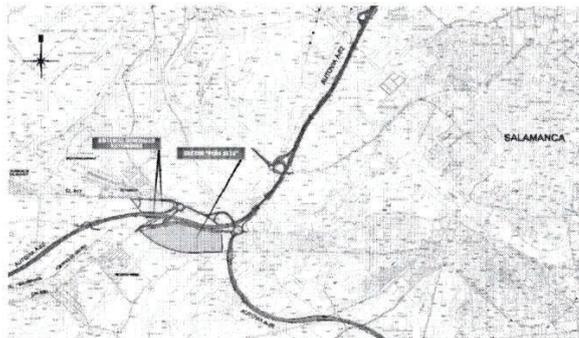
Se emite informe según lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León - LUCyL- y el 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL-.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana -PGOU- de Salamanca fue aprobada definitivamente mediante la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento.

El contenido, objeto y determinaciones del documento se describen en informe técnico del Servicio de Urbanismo, en el que se señala (resumidamente) lo siguiente:

▪ **Ámbito de la modificación y situación urbanística:**

*Los terrenos comprendidos en el ámbito del sector "Peña Alta" se sitúan en el Oeste del término municipal de Salamanca, entre la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro y las carreteras N-620, autovía A-62 y autovía A-66.*



PLANO DE SITUACIÓN

Los terrenos presentan los linderos que se indican a continuación:

- Norte: Carretera N-620 y autovía A-62.
- Sur: Línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro.
- Este: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras definido en el PGOU
- Oeste: Carretera N-620 y línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro.

*El sector de "Peña Alta" se delimita en la Revisión del PGOU de Salamanca 2007, aprobada definitivamente mediante la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento, clasificando los terrenos incluidos como suelo urbanizable delimitado con uso predominante industrial.*

*La delimitación se modifica posteriormente en la Modificación del PGOU 2007 nº 1 denominada "Puerto Seco", aprobada por Orden FOM 1270/2009, de 4 de mayo.*

*Por Acuerdo de 7 de abril de 2011, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector «Peña Alta», de Salamanca.*

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999





Tal como se establece en dicho instrumento, los terrenos tienen una superficie neta de 281.100 m<sup>2</sup>; además, el sector cuenta con unos Sistemas Generales exteriores adscritos de 92.395 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie bruta del sector es de 373.495 m<sup>2</sup>.

Por el Ayuntamiento de Salamanca se aprobó el 24 de abril de 2015 el Proyecto de Actuación con Determinaciones Completas de Reparcelación y Básicas de Urbanización. El Proyecto de Urbanización del Sector Peña Alta se aprobó definitivamente el 9 de noviembre de 2020, habiendo iniciado recientemente las correspondientes obras.

El Plan Parcial aprobado considera como usos pormenorizados, el uso industrial (91.749 m<sup>2</sup>c) y el uso industria almacén-escaparate (25.538 m<sup>2</sup>c), distribuidos en ocho parcelas de entre 10.000 y 20.000 m<sup>2</sup>. En cuanto a dotaciones urbanísticas, se prevén 2 zonas verdes (espacios libres públicos) con un total de 28.277 m<sup>2</sup> de superficie y una parcela de equipamientos públicos de 47.130 m<sup>2</sup> de superficie; y en cuanto a los aparcamientos públicos, se prevé el equivalente a 1.177 plazas de aparcamiento públicas de 10 m<sup>2</sup> de superficie.

▪ **Objeto y descripción de la propuesta**

El objeto de la presente Modificación es modificar la configuración de las parcelas y el viario previsto en el Plan Parcial para adaptar la ordenación a las demandas que exige el mercado logístico actual. Para ello se transforman las 5 parcelas de uso industrial de tamaño pequeño o mediano previstas en el Plan Parcial vigente en 2 grandes parcelas; en cuanto a las tres parcelas destinadas al uso compatible almacén escaparate y terciario, previstas en el Plan Parcial vigente, pasan a convertirse en 4 parcelas en la Modificación y se modifica su ubicación.

La propuesta de Modificación conllevan las siguientes alteraciones concretas en la ordenación:

- Se incrementa la superficie y la edificabilidad de las zonas destinadas a uso industrial, que pasa de 91.749 m<sup>2</sup>c a 93.830 m<sup>2</sup>c, variando el índice de edificabilidad en estas parcelas, que pasa de 0,964 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> a 0,885 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.
- Se reduce la superficie y la edificabilidad en el uso de almacén escaparate y terciario, que pasa de 25.538,00 m<sup>2</sup>c a 23.458,00 m<sup>2</sup>c, y manteniéndose el índice de edificabilidad en 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.
- Los anteriores cambios suponen una alteración de la distribución de edificabilidades por usos, pasando de un 78,23% a un 80% en el uso industrial, respecto de la edificabilidad privada total del sector, y de un 21,77% al 20% en el uso compatible, respecto de la edificabilidad privada total del sector. La distribución propuesta cumple con el índice de variedad de uso de 20% que establece la ficha del PGOU.
- Se altera la configuración del viario, disminuyendo su superficie, que pasa de 56.528 m<sup>2</sup> a 46.833 m<sup>2</sup>. La diferencia, 9.695 m<sup>2</sup>, pasa a calificarse con otros usos, siendo 8.780 m<sup>2</sup> con destino a usos privados (industria e industria almacén-escaparate).
- Se incluyen nuevos elementos de servicios urbanos que se ubican en zonas de espacio libre público y de equipamiento. La superficie destinada a servicios urbanos pasa de 97 m<sup>2</sup> a 745 m<sup>2</sup>.
- Se altera ligeramente la superficie y configuración de los espacios libres públicos al incluir nuevos servicios urbanos en la zona verde ZV-1 y ajustar los límites de esta última con otros suelos dotacionales. Globalmente, la superficie de los espacios libres públicos aumenta en 744 m<sup>2</sup>, pasando de 28.277 m<sup>2</sup> a 29.021 m<sup>2</sup>.
- Se altera ligeramente la configuración de la zona destinada a equipamiento público al incluir una nueva zona de servicios urbanos (depósito de agua de 514 m<sup>2</sup>). La superficie del equipamiento público (47.130 m<sup>2</sup>) se mantiene invariable a costa de sustraer 514 m<sup>2</sup> de suelo de la zona ferroviaria limitrofe.

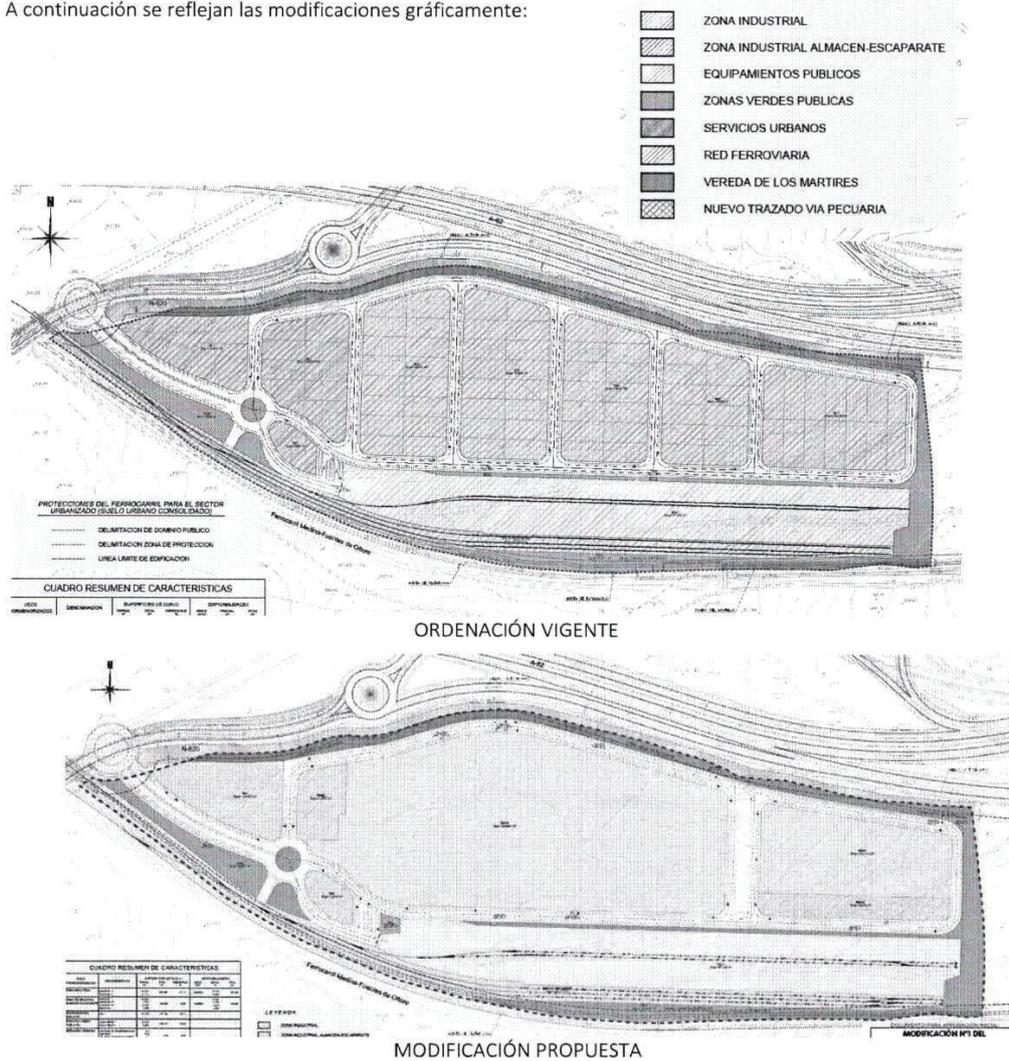
Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999





- Cambia la disposición de las plazas de aparcamiento, si bien se justifican 1.177 plazas de aparcamiento públicas de 10 m<sup>2</sup>, equivalentes al número de plazas previsto en la ordenación vigente, y superior al mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c (1.173 plazas).
- Se modifican algunas conexiones con los sistemas generales.
- La edificabilidad total en usos privados varía mínimamente, pasando de 117.287 m<sup>2</sup>c a 117.288 m<sup>2</sup>c, si bien el suelo destinado a usos privados aumenta, pasando de 120.673 m<sup>2</sup> a 129.453 m<sup>2</sup>.
- No se modifican determinaciones de ordenación general.

A continuación se reflejan las modificaciones gráficamente:



Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: M598H7OVIW0W6E11JU6OP3  
 Fecha Firma: 13/04/2022 10:52:43 13/04/2022 12:29:08 Fecha copia: 13/04/2022 12:40:44

Firmado: FRANCISCO PABLOS ALVAREZ, MARIA PARDO ALVAREZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=M598H7OVIW0W6E11JU6OP3> para visualizar el documento



▪ **Justificación de los fines e intereses públicos**

Para justificar el interés público de la Modificación la Memoria Vinculante recoge los siguientes argumentos:

*“El Plan Parcial que se pretende modificar (...) fue redactado en el año 2011, en el cual se consideraba que la implantación de industrias que podrían instalarse en la capital salmantina requeriría de parcelas de pequeña o mediana superficie, (...).*

*Sin embargo, en los diez años que han transcurrido desde la redacción del Plan Parcial la tendencia de la sociedad, (...) exige tener una provisión importante de mercancías a una distancia pequeña del citado consumidor. (...) en los últimos tiempos han surgido innumerables operadores logísticos que requieren parcelas de gran superficie para la distribución de sus mercancías de manera rápida, (...).*

*(...) el Sector Peña Alta está enclavado en una zona donde el Plan General de Ordenación Urbana estableció un conjunto de infraestructuras que forman un conglomerado para actividades productivas, en el que se encuentra el Sistema General Puerto Seco, la Plataforma Intermodal Ferroviaria (...) el Sistema general Centro de Transporte de Salamanca (...), y el Mercado de Mayoristas Mercasalamanca, varios Sectores Industriales.*

*(...) el impulso al transporte de mercancías por ferrocarril, para evitar en lo posible (...) el uso de combustibles fósiles frente a la posibilidad de que el transporte ferroviario utilice energías limpias, conlleva que en su entorno se implante operadores que completen la distribución de las mercancías hasta el lugar de consumo. Por ello, es necesario crear una infraestructura alrededor de la Plataforma Ferroviaria que cumpla con este cometido.*

*(...) algunas industrias también requieren de instalaciones de gran envergadura, fundamentalmente por razones de economía de producción y mantenimiento. (...).*

*(...) la modificación propiciará la implantación de empresas en Peña Alta, evitando que algunos promotores u operadores del mercado desistan de su implantación en el sector, al no existir parcelas que satisfagan sus necesidades. Es claro que su establecimiento conllevará la creación de un número importante de puestos de trabajo, eliminando parte del elevado paro que hay en la comunidad, (...).”*

El informe técnico del Servicio de Urbanismo concluye lo siguiente:

*«Revisada la documentación que integra la Modificación número 1 del Plan Parcial del Sector “Peña Alta” del P.G.O.U. de Salamanca, se estima que es necesario mejorar la definición de su objeto así como descripción de los cambios que se introducen respecto de la ordenación detallada, tal como se establece en artículo 169.3. b) del RUCyL, identificando y justificando de manera pormenorizada las determinaciones de ordenación del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*

Adicionalmente, se hacen las siguientes observaciones:

*Se debe revisar la redacción de la afirmación “(...) se ha establecido un índice de edificabilidad diferente al existente para las parcelas industriales ya que ha aumentado la superficie destinada a tal uso, sin haberse incrementado la edificabilidad total.” (Página 2 de la Memoria vinculante), pues la edificabilidad sí se ha modificado, tanto en el uso industrial como en el compatible.*

*Por otro lado, tampoco se mantiene invariable la edificabilidad global en usos privados, que pasa de 117.287 m<sup>2</sup> a 117.288 m<sup>2</sup>. Hay que advertir que el exiguo incremento de edificabilidad que se propone supera, aunque mínimamente, la edificabilidad máxima prevista para el sector (117.287,68 m<sup>2</sup>c), determinación de ordenación general que se fija, considerando para su cálculo el índice de*

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999





densidad (0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) sobre una superficie de 366.524 m<sup>2</sup> (superficie bruta del sector excluyendo la superficie afectada por terrenos de dominio público).

Por lo anterior, se deberá reconsiderar la propuesta evitando superar la edificabilidad total máxima permitida, justificando que las modificaciones previstas no alteran las determinaciones de ordenación general, en particular mejorando la justificación que recoge la Memoria vinculante (...) edificabilidad:  $366.524 \times 0,32 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 117.287,68 \text{ m}^2 \approx 117.288 \text{ m}^2$  (página 9).

En relación al "Cumplimiento de los artículos 172 y 173 del RUCyL" (Títulos II y IV de la Memoria vinculante), se argumenta que no se aumenta el volumen edificable o la intensidad de edificación y que "(...) al no alterarse el parámetro de edificabilidad bruta (0,32) que es una determinación de ordenación general, el cumplimiento del citado artículo no hay que justificarlo de manera alguna." Aparte de la incongruencia del citado argumento con el contenido del artículo 173 del RUCyL (debe mejorarse su redacción), hay que advertir que sí cambia el uso del suelo, por lo que deberá hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

En cuanto al cumplimiento del artículo 172, la justificación aportada no es completa. En particular, no se describen adecuadamente las superficies que se modifican en las dotaciones urbanísticas de espacios libres públicos, equipamientos y servicios urbanos, siendo absorbidas por la Red ferroviaria, por lo que es necesario identificar y cuantificar los terrenos cuyo uso varía, como los terrenos necesarios para el paso previsto bajo la carretera N620 y la superficie que se detrae para destinarla a espacio libre público.

Es necesario, por lo tanto, mejorar la definición del objeto de la modificación y completar la justificación anterior incluyendo una tabla comparativa en la Memoria vinculante, que permita comparar la calificación vigente con la prevista para todos los terrenos incluidos, públicos y privados y, en particular, los destinados a dotaciones urbanísticas públicas.

En el Título XII.- "Cumplimiento de normativas sectoriales" de la Memoria vinculante, se afirma que no es necesario solicitar varios de los Informes previos exigidos por el artículo 153 del RUCyL por haberse solicitado informes a las Administraciones correspondientes con motivo de la aprobación del Plan Parcial vigente, argumentando que, "si mantienen su vigencia (...) no sería necesario solicitar un nuevo informe."

Se debe advertir que, conforme al artículo 5 de la ITU 1/2016, Orden FYM 238/2016 de 4 abril, respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3 de la citada Orden, no contemplándose como excepción a dicha obligación el motivo expuesto.

En cuanto al argumento relativo a la no afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, es contradictorio con la previsión, que contempla la Modificación del Plan Parcial, de una red pública de comunicaciones electrónicas. Por lo tanto, deberá solicitarse informe al Ministerio de Industria, Energía y Turismo según lo preceptuado en la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, tal como exige la citada ITU 1/2016.

Con relación a la documentación gráfica, el código empleado para designar los planos de información (PI-nº-MOD) induce a error, por lo que se recomienda eliminar la notación MOD en estos planos.

Con el mismo objeto de clarificar la documentación gráfica, debería eliminarse en el plano de información nº 3. "Calificación y usos vigente" el cajetín perteneciente a la documentación gráfica del Plan Parcial vigente, designado como PO-1.1. "Planos de ordenación. (...)".

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



En cuanto a la tramitación, se trata de la modificación de un instrumento de planeamiento de desarrollo que establece las determinaciones de ordenación detallada. Por lo que el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que puede sintetizarse en las siguientes fases:

- Según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, deberá consultarse ante el órgano ambiental (Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente), sobre el trámite de la evaluación ambiental estratégica.
- Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Aprobación inicial por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en la Junta de Gobierno Local.
- Información pública de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Es preceptivo recabar informe del Consejo Consultivo de Castilla y León, puesto que se modifica la zonificación de espacios libre públicos, de acuerdo con la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León.
- Aprobación definitiva de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por el Pleno del Ayuntamiento, en relación con los artículos 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Asimismo se recuerda que de acuerdo con el artículo 402 del RUCyL, una vez aprobado definitivamente en su caso, el Ayuntamiento deberá remitir la documentación de la Modificación en soporte digital, para su archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo informa **que procede seguir la tramitación del la Modificación número 1 del Plan Parcial del Sector "Peña Alta" de Salamanca**, promovido por Junta de Compensación del Sector, **si bien debería completarse y subsanarse el documento antes de su aprobación, en los términos indicados.**

Valladolid, a fecha de la firma,

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO,

Francisco Pablos Álvarez.

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA,  
ARQUITECTURA Y URBANISMO,

María Pardo Álvarez.

Rigoberto Cortejo, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



## **2.- Dirección General de Patrimonio Cultural**



**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Cultura y Turismo  
Viceconsejería de Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

**Oficio**

---

**Asunto: Modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector "Peña Alta" del P.G.O.U. de Salamanca. Texto refundido.**

Recibida la documentación referida al expediente CPCCYL 13/2022 relativa a la **Modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector "Peña Alta" del P.G.O.U. de Salamanca. Texto refundido**, promovido por la Junta de Compensación del Sector "Peña Alta" y enviada por el Ayuntamiento de Salamanca, analizada la documentación que se aporta y consultada nuestra base de datos, se informa que las actuaciones derivadas de la mencionada Modificación no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

LA JEFA DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN

Fdo.: Silvia Escuredo Hogan

Ayuntamiento de Salamanca  
C/ Iscar Peyra, 24-26  
37002 Salamanca

### **3.- Informe de la Subdelegación del Gobierno**



O F I C I O

S/REF.  
N/REF. URB 9/22  
Relaciones Administraciones Territoriales  
FECHA 07 de febrero de 2022  
ASUNTO Contestación Ayuntamiento

Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento  
Plaza Mayor, nº 1  
37002 Salamanca

Se ha recibido en esta Subdelegación del Gobierno, escrito en el que solicita la emisión del informe previsto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en el art. 153.1a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, sobre "MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL PGOU DE SALAMANCA".

Por lo que se refiere al informe previsto en el punto 4º del art 3.a) de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, le significo que, con fecha de hoy, se recaba de la Dependencia Provincial de Industria y Energía de esta Subdelegación del Gobierno.

Le informo que según lo dispuesto en el art. 10 de la Instrucción Técnica Urbanística aludida, "El plazo para la emisión de informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señala otro diferente:

- Informe de la Subdelegación del Gobierno: 2 meses (sólo en cuanto a la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas)."

LA SECRETARIA GENERAL

Miriam Vicente Sánchez

relaciones\_administraciones.salamanca@correo.gob.es

GRAN VÍA, 31 3ª Planta  
37001 SALAMANCA  
TEL.: 923 759 000  
FAX.: 923 759 199

CSV : GEN-3ed5-8dce-c681-be3e-a115-2de4-3851-f5be

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : MIRIAM VICENTE SANCHEZ | FECHA : 08/02/2022 10:59 | Sin acción específica





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

DELEGACION DEL GOBIERNO  
EN CASTILLA Y LEÓN  
SUBDELEGACIÓN DEL  
GOBIERNO EN SALAMANCA

O F I C I O

S/REF.  
N/REF. URB 9/22  
Relaciones con las Administraciones  
Territoriales  
FECHA 09 de febrero de 2022  
ASUNTO Petición informe

Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento  
Plaza Mayor, nº 1  
37002 Salamanca

En relación con la solicitud de informe sobre "MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL PGOU DE SALAMANCA", previsto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de urbanismo de Castilla y León, en el art. 153. 1a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previstos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, le acompaño informe de la Dependencia Provincial de Industria y Energía de esta Subdelegación.

LA SECRETARIA GENERAL

Miriam Vicente Sánchez

[relaciones\\_administraciones.salamanca@correo.gob.es](mailto:relaciones_administraciones.salamanca@correo.gob.es)

GRAN VÍA, 31. 37071 SALAMANCA  
TEL.: 923 75 90 00  
FAX.: 923 75 91 99

CSV : GEN-bbd8-1ad7-ab1a-34bc-f825-ac2b-94c9-e545

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : MIRIAM VICENTE SANCHEZ | FECHA : 11/02/2022 14:13 | Sin acción específica





NOTA INTERIOR

S/REF. 9/22

N/REF.

FECHA Véase firma electrónica

ASUNTO Informe Urbanismo en Castilla y León

DESTINATARIO:

**A: RELACIONES CON LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES**

En contestación a su nota interior solicitando el informe previsto en el art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en el art. 153.1a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre **MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL PGOU DE SALAMANCA**, examinado el documento facilitado, se observa que no afecta a la infraestructura energética básica, de competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.

EL JEFE DE LA DEPENDENCIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA  
Firmado electrónicamente en la fecha indicada en el pie de la firma

Alfredo Gómez Rodríguez



#### **4.- Informe de la Diputación Provincial de Salamanca**



**Nº Expediente: 001520-22**

Sr. Alcalde:

Adjunto remito acuerdo de la Junta de Gobierno de esta Diputación de fecha 9 de marzo de 2022, relativo a informe a efectos de dar cumplimiento al art. 52.4 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y al art. 153 del Reglamento que la desarrolla, sobre la "MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 DEL PP DEL SECTOR PEÑA ALTA DEL PGOU" de Salamanca (Salamanca).

Lo que comunico para su conocimiento y efectos señalando que el presente acto pone fin a la vía administrativa y contra él podrá Ud. interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el siguiente al que reciba la notificación ante el órgano que ha dictado el presente acto (artículo 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre).

Si no estima oportuna la interposición del recurso potestativo de reposición, podrá Ud. interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Salamanca, según lo dispuesto en el artículo 46.1) de la Ley 29/98 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, podrá interponer cualquier otro que estime pertinente.

Salamanca a 10 de marzo de 2022  
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo: Alejandro Martín Guzmán

**SR. ALCALDE - PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.-**

Código Seguro de Verificación	IV7CZWDPEEZ6VTUIYMG5KA27KU	Fecha	10/03/2022 14:38:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ALEJANDRO MARTÍN GUZMÁN (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	<a href="https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CZWDPEEZ6VTUIYMG5KA27KU">https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CZWDPEEZ6VTUIYMG5KA27KU</a>	Página	1/3



**JUNTA DE GOBIERNO**

**SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 9 DE MARZO DE 2022**

**(3).-28.- EXPEDIENTE 2022/EXP\_01/001520.- INFORME A EFECTOS DEL ART. 52.4 DE LA LEY DE URBANISMO Y ART 16.6 DE LA LEY DE CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 DEL P.P. DEL SECTOR “PEÑA ALTA” DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.”.TEXTO REFUNDIDO.**

Conoce la Junta de Gobierno de los informes del Área de Fomento y de la Sección de Asistencia Técnica y Urbanismo sobre “Modificación puntual número 1 del P.P. del sector “Peña Alta” del P.G.O.U. de Salamanca.”.Texto Refundido.:

“En relación con el documento con fecha de entrada en la Diputación Provincial el 7 de febrero de 2022 y nº registro 4172, “Modificación puntual número 1 del P.P. del sector “Peña Alta” del P.G.O.U. de Salamanca.”.Texto Refundido , redactado por D. Francisco Ledesma García, Ingeniero de Caminos, en agosto de 2021, promovido por el Ayuntamiento de Salamanca y su afección a las carreteras de titularidad de esta Diputación Provincial, en virtud del Artículo 16.6 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras, y el Artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo, ambas Leyes de la Comunidad de Castilla y León, SE INFORMA:

Que el documento “Modificación puntual número 1 del P.P. del sector “Peña Alta” del P.G.O.U. de Salamanca.”.Texto Refundido, NO afecta a ninguna carretera de titularidad de esta Diputación Provincial.”

Asimismo, se conoce del informe de la Sección de Asistencia Técnica y Urbanismo que a continuación se transcribe:

“A solicitud del Ayuntamiento de Salamanca se procede a emitir informe sobre proyecto de modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector “Peña Alta” del municipio de Salamanca, que modifica la dimensión y distribución de las parcelas interiores al Sector en relación con las aprobadas en el Plan Parcial vigente. Todo ella, a efectos de dar cumplimiento al artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 153 del Reglamento que la desarrolla.

Se informa que en el Inventario de Bienes de esta Corporación no consta bien inmueble alguno que esté afectado por el Estudio de Detalle en tramitación.

Código Seguro de Verificación	IV7CZS32JROYTDMZDRYT4YJA6A	Fecha	09/03/2022 14:05:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ALEJANDRO MARTÍN GUZMÁN (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	<a href="https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CZS32JROYTDMZDRYT4YJA6A">https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CZS32JROYTDMZDRYT4YJA6A</a>	Página	1/2



Código Seguro de Verificación	IV7CZWDPEEZ6VTUIYMG5KA27KU	Fecha	10/03/2022 14:38:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ALEJANDRO MARTÍN GUZMÁN (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	<a href="https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CZWDPEEZ6VTUIYMG5KA27KU">https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CZWDPEEZ6VTUIYMG5KA27KU</a>	Página	2/3



Por todo ello, se propone informar favorablemente a efectos de patrimonio el Proyecto de referencia, lo que se somete a consideración de la Junta de Gobierno, órgano competente por delegación de la Presidencia, en virtud del Decreto de la misma 2703/19”.

Y la Junta de Gobierno a la vista de los informes anteriormente recogidos acuerda, por unanimidad de los miembros presentes, informar favorablemente las propuestas transcritas, teniendo en cuenta las condiciones en ellos señaladas.

De su acuerdo,

EL SECRETARIO GENERAL,

Código Seguro de Verificación	IV7CZS32JROYTDMZDRYT4YJA6A	Fecha	09/03/2022 14:05:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ALEJANDRO MARTÍN GUZMÁN (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	<a href="https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CZS32JROYTDMZDRYT4YJA6A">https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CZS32JROYTDMZDRYT4YJA6A</a>	Página	2/2



Código Seguro de Verificación	IV7CZWDPEEZ6VTUIYMG5KA27KU	Fecha	10/03/2022 14:38:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ALEJANDRO MARTÍN GUZMÁN (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	<a href="https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CZWDPEEZ6VTUIYMG5KA27KU">https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CZWDPEEZ6VTUIYMG5KA27KU</a>	Página	3/3



## **5.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente**



**Junta de  
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

SECCIÓN DE EDUCACIÓN Y EVALUACIÓN  
AMBIENTAL

Nª Ref.: HSS/cvl

**AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo  
de Salamanca

Calle Pozo Amarillo, Número 2,  
**37001 SALAMANCA**

**ASUNTO: Comunicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, sobre petición de informe relativa al instrumento de planeamiento urbanístico MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “PEÑA ALTA” DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

En contestación a su petición de informe sectorial sobre el asunto referenciado, se comunica que, a los efectos de lo previsto en el art. 153 del RUCYL, apartado 3. d, el informe de este Servicio Territorial relativo a la evaluación de afecciones al medio natural, se emitirá dentro del **trámite ambiental** que corresponda, de los regulados en *Ley 21/2013, de 9 de abril de evaluación ambiental*, que deberá consultar directamente a los Servicios Centrales de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en la siguiente dirección:

**DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**  
**SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**  
C/ Rigoberto Cortejoso, 14  
**47014 - VALLADOLID**

En caso de que el Servicio de Evaluación Ambiental informe expresamente que no procede dicho trámite ambiental, se solicitará nuevamente informe a este Servicio para su pronunciamiento, a efectos medioambientales.

Salamanca,  
EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL

C/ Príncipe de Vergara, 53-71, 37003 Salamanca - Teléfono 923 29 60 26 - Fax 923 29 60 41 - [www.jcyl.es](http://www.jcyl.es)



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: H1HI51R5MDOWEQ2R6POI3K

Fecha Firma: 06/05/2022 14:01:38 Fecha copia: 06/05/2022 14:39:14

Firmado: JUAN CARLOS MARTIN MUÑOZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=H1HI51R5MDOWEQ2R6POI3K> para visualizar el documento

## **6.- Informe de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria**

**ASUNTO: INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL SECTOR PEÑA ALTA (SALAMANCA)**

INFORME TÉCNICO:

**1.- ANTECEDENTES**

El principal antecedente administrativo de la presente actuación fue la aprobación inicial del "Plan Parcial del Sector Peña Alta del PGOU de Salamanca". Dentro de la tramitación administrativa del plan parcial, el 12 de agosto de 2010 se recibió en esta Unidad un escrito procedente del Ayuntamiento de Salamanca, con el objeto de solicitar informe sectorial sobre el mismo.

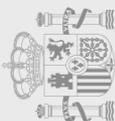
Dicho informe (fecha de firma: 3 de septiembre), fue emitido por parte de esta Unidad en septiembre de 2010, y fue comprensivo de las siguientes indicaciones:

- En la documentación del plan no se hacía mención alguna a la legislación sectorial ferroviaria.
- No se recogían, ni de manera gráfica ni escrita, las limitaciones a la propiedad sobre los terrenos colindantes a la línea ferroviaria.
- Se advertía además, que las delimitaciones de la zona de dominio público y zona de protección debían situarse a 8 y 70 metros respectivamente de la arista exterior de la explanación, mientras que la línea límite de edificación debía situarse a una distancia de 50 metros de la arista exterior de la plataforma, al tratarse de suelo urbanizable delimitado según la clasificación dada por el Plan General de Ordenación Urbana, en consonancia con lo estipulado por la entonces vigente *Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario* (que solo permitía las reducciones de dichas distancias, en suelo clasificado como urbano consolidado).

A consecuencia de lo anterior, se solicitó corregir las deficiencias indicadas y remitir nuevamente la documentación para posibilitar la emisión de un informe favorable por parte de esta Unidad.

No se tiene constancia de que fuese solicitado informe sectorial por parte del Ayuntamiento de Salamanca antes de la aprobación definitiva del plan parcial, que se produjo con fecha 7 de abril de 2011. En el acuerdo de aprobación se hace mención al informe emitido por parte de esta Unidad, constatándose en dicho acuerdo que no se han tenido en cuenta la mayor parte de las consideraciones señaladas.

Por último, mediante escrito del Ayuntamiento de Salamanca, con fecha de entrada en esta Unidad el día 7 de febrero de 2022, se solicitó informe sobre el borrador del documento denominado "**Modificación Nº1 del Plan Parcial del Sector "Peña Alta" del P.G.O.U. de Salamanca. Texto Refundido**", antes de su aprobación inicial, en cumplimiento de la legislación sectorial vigente.





## 2.- SITUACIÓN ACTUAL Y PLANIFICACIÓN FERROVIARIA

Por el ámbito de actuación del plan objeto del presente informe discurre la línea ferroviaria con la denominación oficial “01-120: Medina del Campo - Fuentes de Oñoro - Frontera Portuguesa”, según la Orden FOM/710/2015, de 30 de enero, por la que se aprueba el Catálogo de líneas y tramos de la Red Ferroviaria de Interés General. Esta línea es de ancho ibérico (1.668 mm), está conformada por una plataforma de vía única electrificada en parte de su recorrido a 25 kV, y su administración es competencia del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

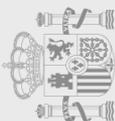
En lo que respecta a la planificación ferroviaria, cabe indicar que esta Unidad no tiene actualmente ninguna actuación en fase de planificación que condicione la tramitación del instrumento urbanístico que se presenta. No obstante, cabe hacer referencia a aquellos estudios llevados a cabo por esta Unidad que podrían tener incidencia en el ámbito territorial sobre el que se basa el instrumento urbanístico en tramitación:

- **Estudio informativo de la “Electrificación Medina del Campo-Salamanca-Fuentes de Oñoro. Corredores 1 y 2”.** Aprobado definitivamente con fecha 29 de marzo de 2010 (BOE de 2 de junio de 2010).
- **“Documento Técnico del Proyecto y el Estudio de Impacto Ambiental complementario de la electrificación de la línea Medina del Campo-Salamanca-Fuentes de Oñoro. Tramo: Salamanca-Fuentes de Oñoro”.** Aprobado definitivamente con fecha 17 de noviembre de 2015 (BOE de 21 de noviembre de 2015).

## 3.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

Se ha recibido en esta Unidad, junto con el oficio de petición de informe, un enlace web que permite la descarga de la documentación de instrumento urbanístico en cuestión. Desde el punto de vista de las competencias atribuidas a esta Unidad, se realizan las siguientes observaciones:

- En la **memoria informativa** se hace alusión a la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, pero no se hace mención al Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, que mantiene su vigencia en todo lo que no se oponga a la ley.
- En la **memoria vinculante** se indica de manera errónea que, en la tramitación para la aprobación del plan, tras el primer informe no favorable emitido por esta Unidad, se subsanaron las deficiencias y se obtuvo un nuevo informe favorable. Tal y como se ha señalado en el apartado “1.- Antecedentes” del presente documento, no se tiene constancia de ese segundo informe.
- En los **planos**, tanto de información como de ordenación, se marcan las delimitaciones de la zona de dominio público y zona de protección, situándose a 5 y 8 metros respectivamente de la arista exterior de la explanación, mientras que la línea límite de edificación se refleja a una distancia de



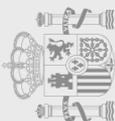


20 metros de la arista exterior de la plataforma, siendo esta última distancia contraria a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

#### 4.- CONCLUSIONES

Examinada la documentación recibida, desde el punto de vista de las competencias atribuidas a esta Unidad, se hacen las siguientes observaciones:

- Se deben subsanar las deficiencias señaladas en el apartado "3.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA", de este escrito.
- Como se indica en el anexo incluido al final de este escrito, las distancias que sirven para delimitar las zonas de limitación a la propiedad en los terrenos contiguos al ferrocarril según la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF): zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación, dependen de la clasificación urbanística del suelo a la entrada en vigor de la ley. Con carácter general, estas distancias son, respectivamente, de 8 y 70 m (medidos desde la arista exterior de la explanación), en el caso de la zona de dominio público y zona de protección, y de 50 m (medidos desde la arista exterior de la plataforma), en el caso de la línea límite de edificación. La LSF reduce dichas distancias en ciertos supuestos: dependiendo de la clasificación del suelo a la entrada en vigor de la ley, y siempre que se cumplan los requisitos indicados en la misma, las distancias que delimitan la zona de dominio público y zona de protección serán, respectivamente, de 5 y 8 m. También se reduce la distancia que delimita la línea límite de edificación cuando se trate de líneas que discurran por zonas urbanas a la entrada en vigor de la ley: de 50 a 20 m. La LSF anterior (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario), también reducía estas distancias, si bien de forma diferente a la actual, también atendiendo a la clasificación y tipo del suelo por el que discurrían las líneas ferroviarias a la entrada en vigor de la ley. **En conclusión, se debe destacar que las distancias anteriores, que determinan la extensión de los suelos en los que la LSF limita la propiedad para permitir la explotación, conservación y protección de las líneas ferroviarias, dependen de la clasificación y tipo de suelo a la entrada en vigor de la ley, y que cambios posteriores en la clasificación del suelo no pueden comportar la adopción de las distancias reducidas.**
- En consonancia con lo anterior, la línea límite de edificación señalada en el plan debe situarse a una distancia de 50 metros desde la arista exterior de la plataforma, puesto que en la fecha de la entrada en vigor de la ley, el ámbito del plan en tramitación no se podía considerar como zona urbana. En caso de que sea necesario para la realización de obras, el artículo 15.4 de la Ley del Sector Ferroviario posibilita que **se pueda solicitar a ADIF la reducción de la línea límite de edificación en un punto o área concreta.**
- Este plan, así como los instrumentos que se dicten en desarrollo del mismo, al incluir en su ámbito líneas de ferrocarril deben cumplir las prescripciones que se recogen en la Ley del Sector Ferroviario y su reglamento de desarrollo, en especial en lo relativo a las limitaciones a la propiedad en terrenos colindantes a líneas férreas. Conviene por tanto hacer referencia a la legislación sectorial aplicable a fin de tener presente estas circunstancias.





- Los proyectos constructivos que se desarrollen en lo sucesivo para concretar las actuaciones previstas en el plan se tendrán que coordinar con las actuaciones de desarrollo de los estudios informativos señalado anteriormente que ejecuta el ADIF.
- En cualquier caso, se deberá solicitar informe a ADIF.

Por tanto, en el ámbito de sus competencias y en función de la documentación remitida, esta Unidad no tiene inconveniente en que se continúe con la tramitación del expediente, **condicionado a que se tengan en cuenta las consideraciones previstas en el presente informe.**

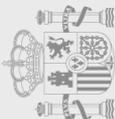
EL INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS  
PÚBLICAS

Antonio Jesús Torres Alcalde  
(firmado electrónicamente)

Vº Bº  
EL JEFE DEL ÁREA 4

Juan Manuel Segura Javier  
(firmado electrónicamente)

FIRMADO por : TORRES ALCALDE, ANTONIO JESUS. A fecha: 08/04/2022 12:02 PM  
FIRMADO por : SEGURA JAVIER, JUAN MANUEL. A fecha: 08/04/2022 12:05 PM  
Total folios: 7 (4 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFOM0259F2DE59AB34591108291E  
Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>





## ANEXO.- LEGISLACIÓN SECTORIAL DEL ESTADO

### 1.- Sistema general ferroviario

El Artículo 7.1 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (en adelante LSF), establece que los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente, como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

El artículo 7.2 de la LSF indica que, en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a sus zonas de servicio, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento (actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), para que éste emita, con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, informe. Además, prescribe la LSF, que no podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística, que contravengan lo establecido en un estudio informativo aprobado definitivamente.

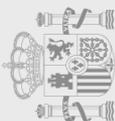
### 2.- Protecciones al ferrocarril

La Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario recoge en sus artículos 12 a 18 una serie de limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril. Estas limitaciones se desarrollan con lo dispuesto en los artículos 24 a 40 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (En adelante RSF, actualmente vigente en todo aquello que no se oponga a la LSF).

En general:

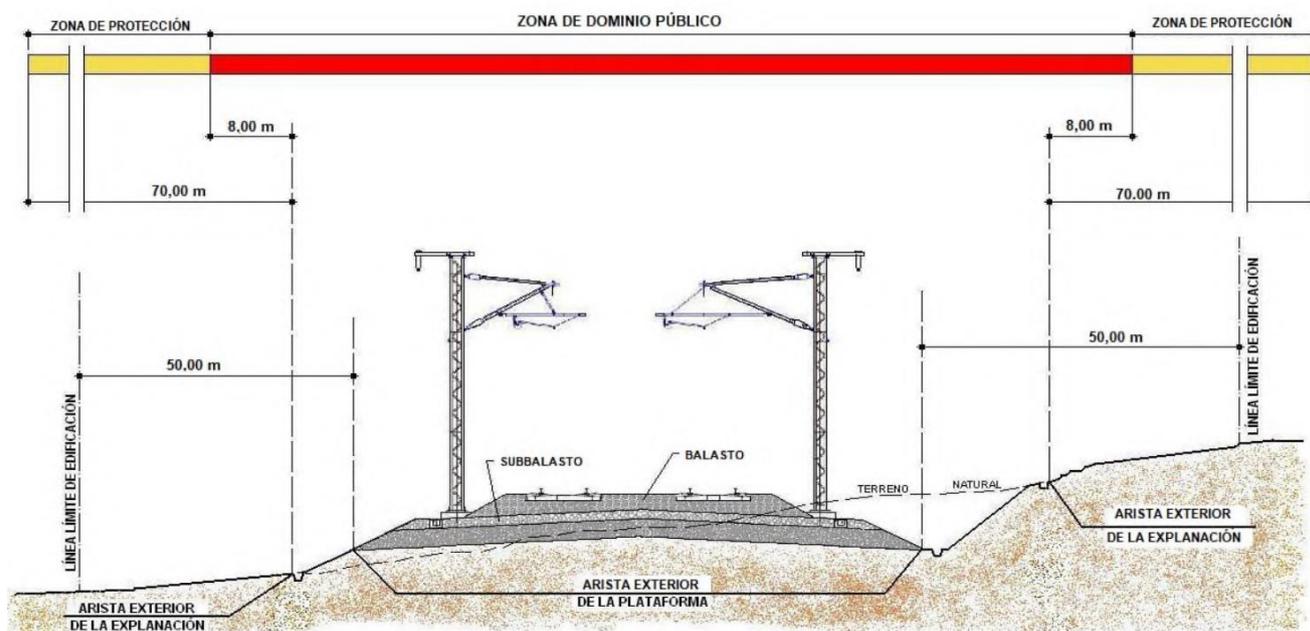
- **Zona de dominio público:** 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación. La ley define dicha arista con generalidad como la línea de intersección entre el talud (desmante o terraplén) o muro con el terreno natural.
- **Zona de protección:** 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- **Línea límite de edificación:** 50 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma. Plataforma es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.

Además, el artículo 14 de la LSF determina en su apartado segundo que las distancias anteriores serán de 5 metros en el caso de la zona de dominio público y 8 metros en el caso de la zona de protección cuando la



línea discorra por suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable y siempre que el mismo cuenta con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable.

En lo que respecta a la línea límite de edificación, el artículo 15 de la LSF señala en su apartado segundo que en el caso de que la línea discorra por zonas urbanas, la línea límite de edificación se situará a 20 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma.



En **zona de dominio público** sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

Dentro de la **zona de protección** no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Desde la **línea límite de edificación** hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la

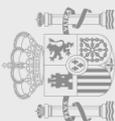
FIRMADO



conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario (1 de octubre de 2015), previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

FIRMADO por : TORRES ALCALDE, ANTONIO JESUS. A fecha: 08/04/2022 12:02 PM  
FIRMADO por : SEGURA JAVIER, JUAN MANUEL. A fecha: 08/04/2022 12:05 PM  
Total folios: 7 (7 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFOM0259F2DE59AB34591108291E  
Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>

MINISTERIO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENDA URBANA



## **7.- Informe de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental.**



**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental

**AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
Urbanismo y vivienda  
C/ Íscar Peyra, 24-26  
37002, SALAMANCA**

**REF.: MMO**

**ASUNTO: TRÁMITE AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.**

En el registro de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente ha tenido entrada la consulta de ese Ayuntamiento en relación con el trámite ambiental que corresponde del plan referido en el asunto, acompañada del documento técnico.

La modificación puntual planteada se encuentra encuadrada en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, por lo que el trámite ambiental para dicha modificación es el establecido en el Título II, Capítulo I, Sección 2ª, evaluación ambiental estratégica simplificada de la Ley.

Por ello, para poder realizar las consultas establecidas en el artículo 30 de la Ley, deberán remitir a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, adjuntando en formato digital la documentación completa referida en el artículo 29.1 de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, es decir, borrador del plan o programa y documento ambiental estratégico desarrollado en todos sus puntos.

**EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
Fdo.: José Manuel Jiménez Blázquez**

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999



COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO Localizador: PG46CQEE3KK4L9SW8HXF50

Fecha Firma: 19/04/2022 12:41:05 Fecha copia: 19/04/2022 13:22:59

Firmado: JOSE MANUEL JIMENEZ BLAZQUEZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=PG46CQEE3KK4L9SW8HXF50> para visualizar el documento



## **8.- Alegación de Iberdrola**

**Ayuntamiento de Salamanca**  
**Iscar Peyra nº 24-26**  
**37002 Salamanca (Salamanca)**

D<sup>a</sup>. Maria Elsa Garcia Santos, con NIF 71436384V, en nombre y representación de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U, con CIF A-95075578 y con domicilio a efectos de notificaciones en Carbajosa de la Sagrada (Salamanca), Avda. Carbajosa de la Sagrada, nº 12 (C.P. 37188), expone:

Que ha sido publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León la INFORMACIÓN pública relativa a la aprobación inicial de La Modificación n.º 1 del Plan Parcial del Sector «Peña Alta» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Expte.: 9/2021/PLUR.

Habiendo revisado esta Modificación del plan parcial y puesto que lo figurante en los apartados de energía eléctrica (*páginas 262 y 324 del documento: MODIFICACION Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PENA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO de agosto de 2021*), no se corresponden al último informe que se les envió en lo referente a infraestructuras eléctricas a realizar y, dado que en el proyecto figuran las que se emitieron en el primer informe, **para la actual Modificación ya no son válidas.**

Se acompaña en Anexo1 la carta de condiciones técnicas que se enviaron, previa solicitud por la Junta de Compensación Sector Peña Alta, en fecha 24/11/2021.

Les pedimos tengan por presentado el presente escrito en tiempo y forma y se sirvan admitirlo previa la tramitación de este proyecto urbanístico.

Salamanca, a 04 de marzo de 2022



FDO.: MARIA ELSA GARCIA SANTOS

JEFA ZONA SALAMANCA – ÁVILA - ZAMORA

I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U.

Remite: Apartado de Correos 180 - 48008 Bilbao



9037878951552411137003

J.C. SECTOR PEÑA ALTA  
C/ PADRE SUAREZ, 8, Bajo 2

37003 SALAMANCA

Referencia: 9037878951

Fecha: 24/11/2021

**Asunto:** Desarrollo de instalaciones para plan urbanístico  
**Potencia solicitada:** 5610,050 kW  
**Localización:** Urb PEÑA ALTA SALAMANCA - SALAMANCA

Estimados clientes:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indican las condiciones para la atención de su solicitud:

- **Pliego de Condiciones Técnicas**, en el que se describen las instalaciones y trabajos a realizar para poder atender su solicitud de suministro. Al mismo se acompañan los siguientes documentos:
  - a) **Planos** de la zona, en los que se indica el punto de conexión y el trazado de la infraestructura eléctrica necesaria.
  - b) **Anexo de especificaciones técnico-administrativas**, en el que se detallan las condiciones para la realización de la infraestructura eléctrica.
  - c) **Guía de documentación** que deberá aportarse para la gestión del proyecto en cada una de sus fases (tramitación, obtención de permisos, ejecución, finalización y puesta en servicio)
  - d) **Anexo de Telegestión**, en el que se detalla los equipos de telegestión a instalar dentro de los centros de transformación.
- **Presupuesto de las instalaciones y trabajos** descritos en el Pliego de Condiciones Técnicas. Este documento, junto con el documento para la aceptación de las condiciones informadas.

El plazo de validez de esta propuesta es de **6 meses**, a partir de la fecha indicada en este escrito. Transcurrido dicho plazo sin haber recibido su conformidad, será necesario realizar una nueva solicitud.

Quedamos a su disposición y en caso de precisar más información, le recordamos que puede ponerse en contacto con nosotros a través del canal GEA usando el módulo de conversaciones o en nuestro teléfono gratuito 900171171.

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.



MONICA MIYAR  
Jefa Distribución Zona Salamanca-Avila-Zamora

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

**Referencia: 9037878951**

**Fecha: 24/11/2021**

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9037878951

Fecha: 24/11/2021

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 5610,050 kW.

Tensión: 13.200 V.

Código parcela	Descripción Parcela	Potencia
M 1	M 1	502,85 kW
ZV 2	ZV 2	50,00 kW
ZV 1	ZV 1	25,00 kW
EQ 1	EQ 1	200,00 kW
M 22	M 22	2.000,00 kW
M 21	M 21	2.000,00 kW
M 31	M 31	400,00 kW
M 32	M 32	313,90 kW
M 4	M 4	118,30 kW
	<b>TOTAL(kW)</b>	<b>5.610,05 kW</b>

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 13.200 V., según lo señalado en el plano adjunto.

Intensidad de cortocircuito Trifásica: 12,5 kA

Intensidad de cortocircuito Monofásica: 4,5 kA

CRITERIOS GENERALES

Por su distinta naturaleza, los trabajos a realizar se han clasificado en dos partidas diferenciadas<sup>1</sup>:

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. estos trabajos serán ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada contratada por usted.

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR:

A continuación se concretan y detallan, según la clasificación indicada, los trabajos e instalaciones necesarias para atender su solicitud.

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución:

<b>Conexión y Entronque</b>	
LSMT LA VALMUZA (IMPORTE NO REPERCUTIBLE)	
LSMT LA VALMUZA (IMPORTE REPERCUTIBLE)	
<b>Trabajos de refuerzo, adecuación o reforma de instalaciones</b>	

<sup>1</sup> Dicha clasificación se efectúa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, 27 de diciembre.

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9037878951

Fecha: 24/11/2021

LAMT LA VALMUZA	
DESMONTAJE ELEMENTOS MP	1,0 UD
NUEVOS ELEMENTOS MP	1,0 UD
HORAS DE ALQUILER DE GRUPOS ELECTRÓGENOS	1,0 UD
LSMT LA VALMUZA	
DESMONTAJE LÍNEA (METROS)	70,0 M
NUEVA CANALIZACIÓN (M)	2,0 M
NUEVA LÍNEA (METROS)	66,0 M

De los flujos de carga realizados, se deduce que ES POSIBLE atender este suministro desde la LMT ESTORNINO de 13,2 kV de la STR MERCASA, y más en concreto en el tramo entre el CTD PALOMA MERCASA (902400871) y el CTD CIUDAD DE TRANSPORTE (130442021), siendo además necesario realizar las modificaciones mencionadas en el apartado siguiente.

Otras potencias y/o condiciones de conexión diferentes deberán ser analizadas nuevamente, y por lo tanto puede ser necesario definir otros condicionantes diferentes a los requeridos según este Informe para atender este suministro.

Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, realizados por i-DE a cargo del solicitante:

- Adaptaciones en las LMT ESTORNINO y LMT GOLONDRINA de 13,2 kV para permitir la derivación a la nueva instalación de conexión.
- Modificaciones y ajustes necesarios en los elementos de las LMT ESTORNINO y LMT GOLONDRINA de 13,2 kV para adecuar los sistemas (protecciones, telecontrol, medida, etc....) al nuevo esquema de explotación.

Si fuera necesaria la adquisición de terrenos estos deberán ser obtenidos por el Solicitante.

**2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red:**

La obra de extensión será ejecutada por una empresa instaladora legalmente autorizada, según se describe a continuación:

Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante:

- Construcción de una nueva LSMT con conductor del tipo HEPRZ-1 de 240 mm<sup>2</sup>. Tendrá su inicio en el punto de conexión y después de pasar por los nuevos CTs a construir cerrará el anillo en la LMT GOLONDRINA, en el tramo entre el CM UNIDE SALAMANCA (902402201) y CTD URB.DOÑINOS (130442041), de forma que los CTs tengan posibilidad de doble alimentación.
- Para la distribución en BT será necesario construir 3 CTs TELEMANDADOS con un total de 5 transformadores de 400 kVA.

Todas las actuaciones se realizarán de acuerdo con nuestro manual MT-2.03.20.

I\_DE no se responsabiliza de las consecuencias derivadas de los retrasos que pudieran acontecer por causas ajenas, permisos o inviabilidad de ejecución.

- Construcción de 1 Centro de Seccionamiento telemandado 3L para realizar entrada-salida en la LMT ESTORNINO, que deberá disponer de libre acceso desde la vía pública.

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

**Referencia: 9037878951**

**Fecha: 24/11/2021**

- Construcción de 1 Centro de Seccionamiento telemandado 3L para realizar entrada-salida en la LMT GOLONDRINA, que deberá disponer de libre acceso desde la vía pública.

- Construcción de 2 Centros de Seccionamiento telemandados 3L para realizar entrada-salida a las parcelas solicitadas en MT, que deberá disponer de libre acceso desde la vía pública. El límite de propiedad i-DE – tercero se encontrará en el seccionador de línea de la posición del tercero, siendo éste propiedad de i-DE.

De acuerdo con la actual reglamentación, Art. 32 del R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre, el centro de seccionamiento que da continuidad a la línea de i-DE deberá ser cedido a la empresa eléctrica. El centro se ubicará lo más cerca posible de la traza del actual de la línea de 13,2 kV. (preferiblemente a no más de 50 m. del punto de conexión en la red de distribución)

Si fuera necesaria la adquisición de terrenos estos deberán ser obtenidos por el Solicitante.

Todas las actuaciones se realizarán de acuerdo con nuestro manual MT-2.03.20.

**PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:**

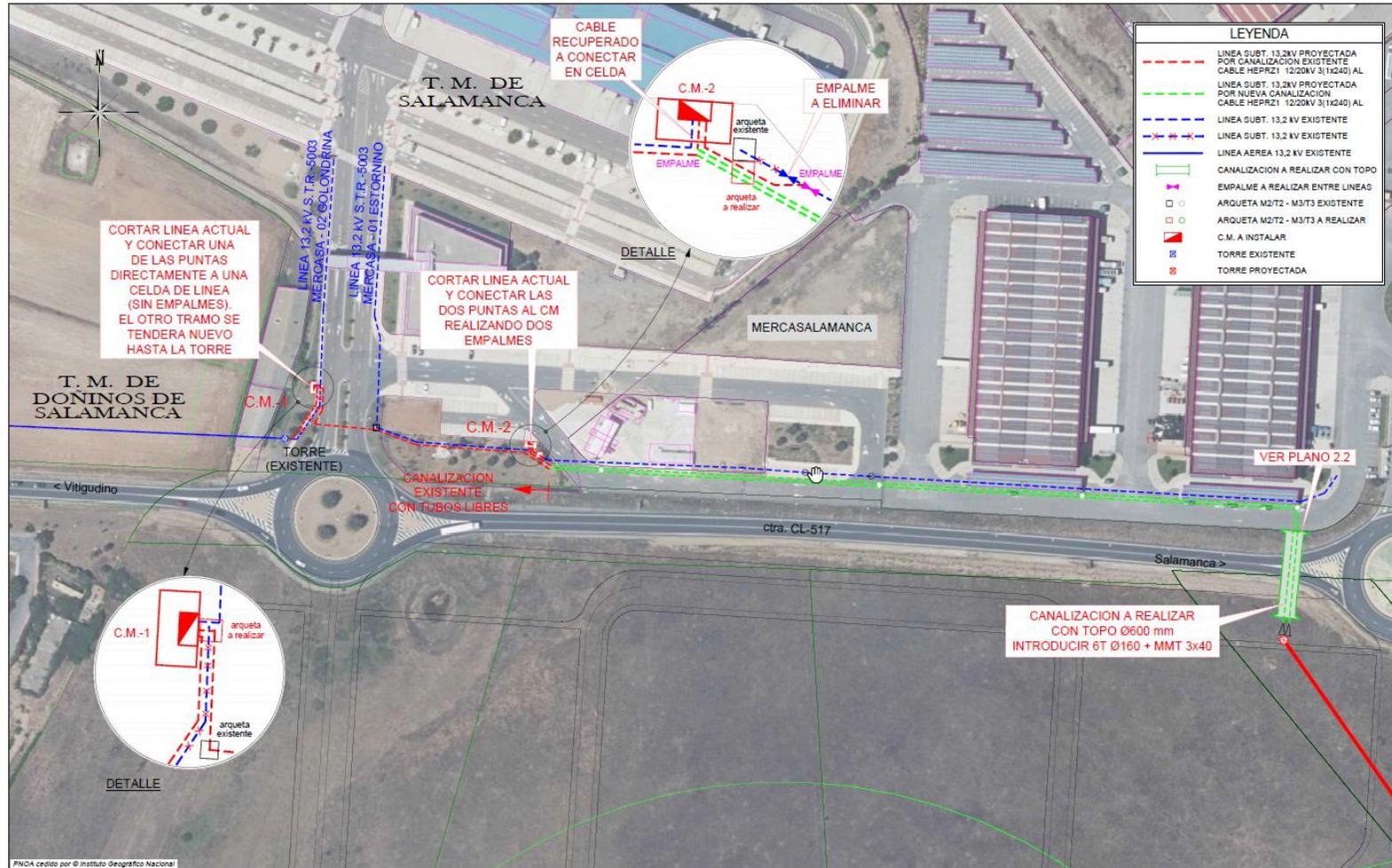
De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por usted/es y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

**OBSERVACIONES:**

Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica [atencionderechos@i-de.es](mailto:atencionderechos@i-de.es). En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

## PLANOS PUNTO DE CONEXION

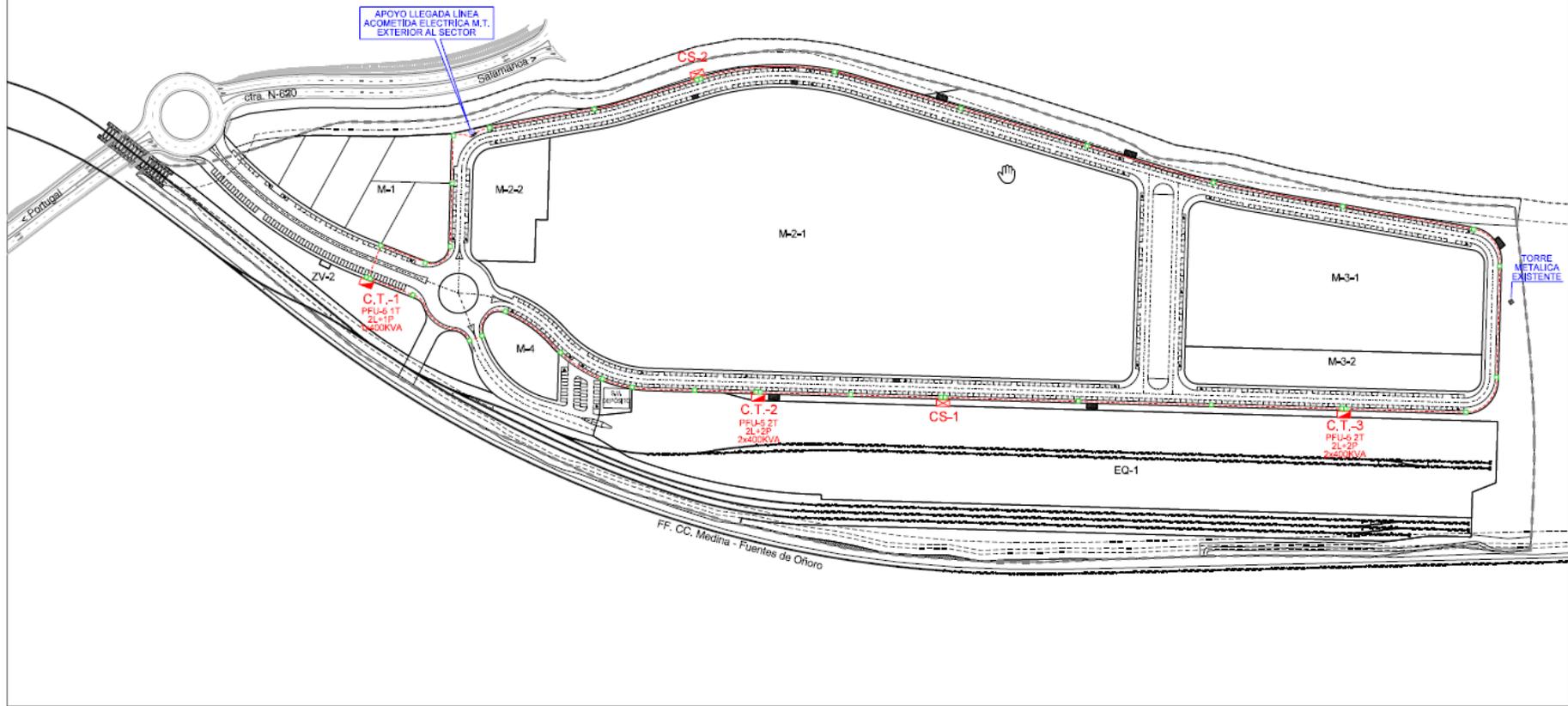




# T. M. DE SALAMANCA



LEYENDA	
	LÍNEA SUBTERRANEA A 13.2KV A INSTALAR CABLE: HEFRZ1 12/20KV 3(1x240) AL
	APOYO METALICO PROYECTADO EN OTRO PROYECTO
	APOYO METALICO EXISTENTE
	ARQUETA M2/2 A REALIZAR
	BAJADA A SUBTERRANEO
	CENTRO DE TRANSFORMACION PROYECTADO
	CENTRO DE SECCIONAMIENTO PROYECTADO



**9.- Informes de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y  
Agenda Urbana**



O F I C I O

S/REF.: 9/2021/PLUR

N/REF.: Entrada N° REGAGE22e00019312176

FECHA

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Plaza Mayor, n° 1

37002 SALAMANCA

**ASUNTO: TRASLADO DE INFORME DESFAVORABLE DE LA MODIFICACIÓN N° 1  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA DEL PGOU DE SALAMANCA**

En relación a su remisión de la “Modificación n° 1 del Plan Parcial del Sector “Peña Alta” del PGOU de Salamanca. Texto Refundido”, redactado en agosto de 2021, para la emisión de informe previo a la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se le comunica que la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental envió dicha modificación a la Subdirección General de Explotación de la Dirección General de Carreteras por ser el órgano encargado de emitir dicho informe, en aplicación de lo dispuesto en el **apartado 3.A.e)** de la disposición **Decimosexta** (Carreteras) de la **Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre.**

Se adjunta **Informe** emitido por la Subdirección General de Explotación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para su conocimiento y efectos oportunos.

EL JEFE DE LA UNIDAD  
DE CARRETERAS,



Fdo.: **Alberto Buitrago Pérez,**



## O F I C I O

S/REF: REGAGE22e00003073366

N/REF: SGE-URB-22-080

FECHA: Firma Electrónica

**DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL  
ESTADO EN CASTILLA Y LEÓN  
OCCIDENTAL****Plaza Del Milenio, 1****47071 VALLADOLID****ASUNTO: MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA ALTA DEL  
PGOU DE SALAMANCA****INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

Con fecha de 17 de mayo de 2022 el Subdirector General de Explotación, P. D. del Director General de carreteras (Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre), ha resuelto lo siguiente:

**Informar desfavorablemente** en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, la **MODIFICACIÓN N.º 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA ALTA DEL PGOU DE SALAMANCA** por los siguientes motivos:

1. Incumplir el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras al mantener la previsión de realizar edificaciones en la zona de limitación a la edificabilidad de las carreteras estatales afectadas.

La parcela M-1 junto a la glorieta del p.k. 243+270 de la N-620, que dará acceso al polígono, se encuentra afectada por la línea límite de edificación que debe dibujarse a 50 m de la arista exterior de la calzada anular y no a 25 m como viene reflejada en los planos y de conformidad con el artículo 33.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. La gran parcela logística M-2-1 se ve levemente afectada por la línea límite de edificación, que también debe trazarse a 50 m de la arista exterior de la calzada del tramo que se inicia en la glorieta del p.k. 242+960 y termina en la conexión con la A-66 al tratarse de un elemento del nudo que conforman las carreteras estatales N-620, A-62 y A-66.

Se deberán establecer las determinaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las limitaciones establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras en la zona de limitación a la edificabilidad y se deberá presentar un nuevo plano que recoja de forma correcta su determinación gráfica y sus efectos en la ordenación del ámbito.





Los centros de transformación CT-4 y CT-5, así como, la Estación de Gasificación deberán situarse asimismo fuera de la Línea Limite de Edificación.

Asimismo,

- a) Se deberá recoger en el instrumento las medidas necesarias para evitar el aterramiento de la obra de drenaje de la autovía A-66 por la que discurre el regato Cantimporras.
- b) El Proyecto de Urbanización o la modificación de este que se derive de los cambios establecidos en la Modificación del Plan Parcial que definitivamente se apruebe deberá ser sometido a autorización de la Dirección General de Carreteras y deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - i. De forma general, las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., previstas en los instrumentos de planeamiento se ubicarán fuera del dominio público viario.
  - ii. La acometida eléctrica exterior se ejecutará mediante cruzamiento aéreo sobre la autovía A-62 y de la carretera N-620. Todos los apoyos deberán ubicarse a más de vez y media su altura con respecto a las aristas exteriores de las calzadas de las mencionadas carreteras.
  - iii. La conexión con la red de saneamiento se ejecutará mediante la instalación de un nuevo colector, con perforación subterránea (Topo) bajo la autovía A-66. La longitud de la perforación incluirá como mínimo la zona de dominio público y los terrenos expropiados, de tal manera que los pozos de "ataque y salida" deberán quedar fuera del dominio público.

El presente informe se emite a los efectos del artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y no implica autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a las actuaciones que afecten o tengan influencia en las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado, para cuya tramitación deberá seguirse el procedimiento establecido reglamentariamente.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, con ruego de traslado al interesado.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES  
Y PUERTOS DEL ESTADO,  
(firmado electrónicamente)

Sergio Cava Menéndez





O F I C I O

S/REF.: 9/2021/PLUR

N/REF.: Entrada Nº REGAGE22e00025779750

FECHA

23 JUN. 2022

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Plaza Mayor, nº 1

37002 SALAMANCA

**ASUNTO: TRASLADO DE INFORME FAVORABLE DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA DEL PGOU DE SALAMANCA**

En relación a la "Modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector "Peña Alta" del PGOU de Salamanca. Texto Refundido", adjunto se envía **Informe Favorable** en lo referente a la afección a la Red de Carreteras del Estado emitido por la Subdirección General de Explotación en fecha 21 de junio de 2022 para su conocimiento y efectos oportunos.

EL JEFE DE LA UNIDAD  
DE CARRETERAS,



Edo. Alberto Buitrago Pérez,



## O F I C I O

S/REF: REGAGE22e00003073366

N/REF: SGE-URB-22-080

FECHA: Firma Electrónica

**UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO  
EN SALAMANCA****C. Doctor Torres Villarroel, 21-25  
37071 SALAMANCA****ASUNTO: MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA ALTA DEL  
PGOU DE SALAMANCA****INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

Con fecha de 21 de junio de 2022 el Subdirector General de Explotación, P. D. del Director General de carreteras (Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre), ha resuelto lo siguiente:

Con fecha 9 de febrero de 2022 se recibe en la Unidad de Carreteras de Salamanca solicitud de Informe Sectorial del Ayuntamiento de Salamanca con relación a la Modificación Nº1 del Plan Parcial del Sector "Peña Alta" del P.G.O.U. de Salamanca.

Con fecha de 17 de mayo de 2022 el Subdirector General de Explotación, P. D. del Director General de carreteras (Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre) resuelve informar desfavorablemente por incumplir las limitaciones impuestas por la legislación de carreteras en relación a la zona de limitación a la edificabilidad.

Con fecha 16 de junio de 2022 se recibe con nº de entrada REGAGE22e00024800745 en el registro electrónico del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana comunicación del Ayuntamiento de Salamanca enlace a nuevo documento titulado "MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA. TEXTO REFUNDIDO" fechado en mayo de 2022" con huella electrónica E69CF480F626969FC6C0B44C30C1603E6E798D9045EF18DABC0DE48734320F6B (SHA256) en respuesta al informe desfavorable de fecha 17 de mayo de 2022.

Analizado el documento entregado y visto que se han grafiado de forma correcta las líneas límite de edificación de las carreteras estatales adyacentes y que se han trasladado fuera de zona de limitación a la edificabilidad de las carreteras estatales los centros de transformación y la estación de gasificación que motivaron el informe desfavorable de fecha 17 de mayo de 2022, se **informa favorablemente** en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, la **MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PEÑA ALTA DEL PGOU DE SALAMANCA** conforme a la documentación presentada con fecha 16 de junio de 2022.





El Proyecto de Urbanización o la modificación de este que se derive de los cambios establecidos en la Modificación del Plan Parcial que definitivamente se apruebe deberá ser sometido a autorización de la Dirección General de Carreteras y deberá tener en cuenta lo siguiente:

- i. De forma general, las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., previstas en los instrumentos de planeamiento se ubicarán fuera del dominio público viario.
- ii. La acometida eléctrica exterior se ejecutará mediante cruzamiento aéreo sobre la autovía A-62 y de la carretera N-620. Todos los apoyos deberán ubicarse a más de vez y media su altura con respecto a las aristas exteriores de las calzadas de las mencionadas carreteras.
- iii. La conexión con la red de saneamiento se ejecutará mediante la instalación de un nuevo colector, con perforación subterránea (Topo) bajo la autovía A-66. La longitud de la perforación incluirá como mínimo la zona de dominio público y los terrenos expropiados, de tal manera que los pozos de "ataque y salida" deberán quedar fuera del dominio público.
- iv. Se ejecutarán las medidas necesarias para evitar el aterramiento de la obra de drenaje de la autovía A-66 por la que discurre el regato Cantimporras.

El presente informe se emite a los efectos del artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y no implica autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a las actuaciones que afecten o tengan influencia en las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado, para cuya tramitación deberá seguirse el procedimiento establecido reglamentariamente.

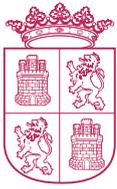
Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES  
Y PUERTOS DEL ESTADO,  
(firmado electrónicamente)

Sergio Cava Menéndez



**10.- Resolución del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la  
Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## D. OTRAS DISPOSICIONES

### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ORDEN MAV/850/2022, de 7 de julio, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación n.º 1 del Plan Parcial del sector «Peña Alta» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.*

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El Ayuntamiento de Salamanca presentó la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación n.º 1 del plan parcial del sector «Peña Alta», del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovida por la Junta de Compensación del Sector. Dicho plan o programa se encuentra encuadrado en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El citado artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

Asu vez, el artículo 5.2.f) de la Ley de evaluación ambiental define como modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio es competente para dictar la presente Orden, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

#### *1. Objeto y descripción del plan o programa.*

El planeamiento vigente en el municipio de Salamanca es un Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, cuya revisión se aprobó definitivamente por Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León (B.O.C. y L.) n.º 16, de 23 de enero de 2007.

La modificación n.º 1 «Puerto Seco» del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1270/2009, de 4 de mayo, publicada en el B.O.C. y L. n.º 111, de 15 de junio de 2009, clasifica los terrenos correspondientes al sector «Peña Alta» como suelo urbanizable delimitado, calificándolos con uso predominante industrial.

El Plan Parcial del sector «Peña Alta» del PGOU de Salamanca fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca de 7 de abril de 2011, publicándose su aprobación en el B.O.C. y L. n.º 97, de 20 de mayo de 2011.

La presente modificación tiene por objeto adaptar las parcelas resultantes de la ordenación aprobada a las nuevas demandas que el mercado logístico al que se destina el presente instrumento de planeamiento de desarrollo exige en la actualidad.

Se ha demostrado la insuficiencia e ineficiencia de la zonificación planteada por el Plan Parcial vigente, siendo necesaria su reordenación con la generación de grandes parcelas logísticas, siendo obligada la reordenación de los viales, suprimiendo algunos y modificando otros. Además, se ajustarán las rasantes de los viales y se modificarán las redes de los diferentes servicios que están bajo dichos viales.

Aprovechando esta modificación se ha ajustado ligeramente la superficie destinada a red ferroviaria, ya que se detectó que una parte de la obra de fábrica «invadía» la zona de espacio libre público. Además, en la zona de espacio libre público ZV-2 se ubica una zona de servicios urbanos para la implantación de un centro de transformación permaneciendo inalterada la superficie y disminuyéndose para ello la superficie de la zona de Red Ferroviaria. También se hace necesario implantar un depósito de agua de uso exclusivo del sector que se ubicará en un extremo del equipamiento público, el cual para mantener su superficie obliga a modificar ligeramente su configuración a costa de la zona ferroviaria.

También se altera el reparto de la edificabilidad entre el uso industrial y el compatible de almacén escaparate y terciario, aumentando hasta el 80% la edificabilidad en el uso industrial y el 20% en el compatible. También se ha establecido un índice de edificabilidad diferente al existente para las parcelas industriales ya que ha aumentado la superficie destinada a tal uso, sin haberse incrementado la edificabilidad total.

Asimismo, se modifican algunas de las conexiones con los sistemas generales previstas en el Plan Parcial vigente, concretamente, el abastecimiento se efectuará desde una tubería municipal que discurre por la N-620 y ahora se realizará una toma para el sector Peña Alta, con el depósito mencionado de uso exclusivo para dicho sector. También se modifica la conexión de las aguas residuales, siendo necesario ampliar el colector fuera del ámbito del sector y llevarlo hasta el barrio de Buenos Aires para su conexión.

Con la Modificación n.º 1 que se plantea será preciso modificar la superficie de las parcelas resultantes del Plan Parcial aprobado ya inscritas en el Registro de la Propiedad, debiendo posteriormente redactarse una Modificación del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación e igualmente será necesario redactar una Modificación del Proyecto de Urbanización, ambos congruentes con la ordenación detallada que se plantea en la presente modificación n.º 1.

## *2. Consultas realizadas.*

La Ley de evaluación ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas

a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si el plan o programa a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, que emite informe.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), que emite informe.
- Subdirección General de Planificación Ferroviaria, que emite informe.
- Subdelegación del Gobierno en Salamanca, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil y Emergencias, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Diputación Provincial de Salamanca.
- Servicio Territorial de Fomento de Salamanca.
- Ecologistas en Acción.

La *Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental* informa desfavorablemente la modificación puntual ya que se incumple el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en cuanto a la zona de limitación a la edificabilidad.

Recoge en su informe las zonas en las que la línea límite de edificación está incorrectamente grafiada en los planos, al figurar a una distancia de 25 m de la arista exterior cuando debe de situarse a 50 m, afectando a las parcelas M-1 y M-2-1. Indica que se deberán establecer las determinaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las limitaciones establecidas por la citada ley 37/2015 en la zona de limitación a la edificabilidad y que se deberá de presentar un nuevo plano que recoja de forma correcta su determinación gráfica y sus efectos en la ordenación del ámbito. Asimismo, tanto los centros de transformación CT-4 y CT-5, como la Estación de Gasificación deben de situarse fuera de la línea límite de edificación.

Se deberán recoger las medidas necesarias para evitar el aterramiento de la obra de drenaje de la autovía A-66 por la que discurre el regato Cantimporras. También señala una serie de cuestiones a tener en cuenta en la redacción del proyecto de urbanización o de la modificación del mismo que de esta modificación se derive, que deberá ser sometido a autorización de la Dirección General de Carreteras, en cuanto a que las dotaciones de infraestructura de servicios deben de ubicarse fuera del dominio público viario, y determinadas condiciones de la acometida eléctrica exterior y del nuevo colector de la red de saneamiento.

El *Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)*, indica en su informe que el sector «Peña Alta» es colindante por el sur con un tramo de la línea convencional Salamanca – Fuentes de Oñoro, la cual forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General, por lo que resultan de aplicación la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario (LSF), en particular las limitaciones a la propiedad contenidas en los artículos 12 a 18, y la Orden Ministerial FOM/2230/2005 de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

Los suelos de la línea de ferrocarril están clasificados en el PGOU de Salamanca como suelo rústico con protección de infraestructuras, a lo que ADIF no pone ninguna objeción.

En todo lo que respecta a las limitaciones a la propiedad en las zonas de afección de la línea de ferrocarril Salamanca - Fuentes de Oñoro se deberá tener en consideración la normativa sectorial vigente ya reseñada (LSF) y el RD 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario; en particular la Línea Límite de Edificación y Zonas de Dominio Público y de Protección. Deberá de respetarse el régimen de distancias, debiéndose someter a informe de ADIF todos los instrumentos que establezcan la ordenación detallada y la ejecución material de las actuaciones urbanísticas que se vean afectadas por las mismas. Para ejecutar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de ADIF.

La *Subdirección General de Planificación Ferroviaria* adjunta el informe que previamente ha enviado al Ayuntamiento de Salamanca en respuesta a la consulta previa a la aprobación inicial del plan realizada por el mismo, en el que se informa favorablemente la modificación que se tramita, pero condicionada a la realización de una serie de correcciones.

En respuesta a la petición realizada por la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental, en aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 29 de diciembre, de Evaluación Ambiental, informa que no se añaden disposiciones adicionales a las ya contenidas en el informe previamente emitido.

La *Subdelegación del Gobierno en Salamanca* remite informe de la Dependencia del Área de Industria y Energía en el que se indica que la modificación planteada no afecta a la infraestructura energética básica relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica, ni se observan afecciones dentro del ámbito de sus competencias.

La *Dirección General de Patrimonio Cultural*, remite informe de su Servicio de Ordenación y Protección en el que se recoge que no existen bienes del patrimonio cultural afectados en el ámbito del Plan.

No obstante lo anterior si, una vez iniciada la tramitación del expediente apareciesen nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será necesario solicitar una nueva consulta a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte para que se pronuncie sobre la situación sobrevenida.

La *Agencia de Protección Civil y Emergencias* remite informe en el que señala que en el epígrafe 6.2 del Documento Ambiental Estratégico aportado, se analizan los riesgos naturales y tecnológicos de la zona afectada.

En relación con el riesgo de inundaciones, informa que el municipio de Salamanca presenta un riesgo potencial poblacional medio, de acuerdo con el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL). No obstante, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

De acuerdo con el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), el municipio presenta un índice de riesgo local moderado y un índice de peligrosidad bajo.

El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera es alto y por ferrocarril es medio de acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL).

El municipio de Salamanca no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso, en relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, de acuerdo al Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

La Agencia de Protección Civil y Emergencias informa que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente y que, si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación pudiera aumentar potencialmente dicho riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

El *Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca*, informa que tras estudiar el ámbito del plan y comprobar que no existe coincidencia con la Red Natura 2000 y que no se prevé la existencia de afecciones indirectas, ya sea individualmente o en combinación con otras, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella, se considera realizada la evaluación requerida por el artículo 5 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero. Estas conclusiones, constituyen el Informe de Evaluación de la Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el citado artículo 5.

También informa que el ámbito de la actuación es colindante con la vía pecuaria «Vereda de los Mártires», y que en el emplazamiento de la actuación existe el Hábitat de Interés Comunitario (HIC) 5330 «Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos». También indica que es destacable la presencia en el área del milano real (*Milvus milvus*), clasificada como en peligro de extinción según el Catálogo Español de Especies Amenazadas, e incluida en el Anexo I de la Directiva de Aves y Anexo IV de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Asimismo, recoge en su informe que dentro del ámbito del proyecto se ha constatado la presencia de especies de Flora Protegida de Castilla y León y Microrreservas de Flora, considerando que las actuaciones previstas no suponen afección a dichas especies.

En cuanto a la vía pecuaria Vereda de los Mártires, colindante con el sector, no se considera que haya ningún tipo de afección, pero sí se recuerdan las prescripciones legales que existen al respecto, de obligado cumplimiento; se tendrá que asegurar la integridad y continuidad, posibilitando el tránsito ganadero, así como el resto de los usos compatibles y complementarios, de acuerdo a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. En el caso de cualquier actuación sobre la vereda, se deberá obtener la correspondiente autorización de acuerdo a la Ley 3/1995, de 23 de marzo.

Respecto a la afección a otros valores del medio natural, tras estudiar la ubicación de la actuación objeto del presente informe, no cabe prever afecciones de consideración sobre ninguna otra figura con normativa de protección específica.

Asimismo, en el informe se recogen una serie de recomendaciones sobre las medidas relativas a la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, la prohibición de utilizar especies exóticas invasoras para el ajardinamiento, en su caso, y sobre las características de las luminarias a utilizar en caso de instalar alumbrado nocturno, con el objetivo de evitar impactos negativos sobre la fauna nocturna.

### *3. Análisis según criterios del Anexo V.*

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en la modificación n.º 1 del plan parcial del sector «Peña Alta», del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con la modificación planteada y que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

El Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca señala la colindancia del ámbito del sector con la vía pecuaria «Vereda de los Mártires» aunque considera que no existirá afección siempre que se respeten las prescripciones legales que existen al respecto.

Se considera que la modificación no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial de la modificación se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicho plan o programa permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos de la modificación, estos son limitados, y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni éstos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación de la modificación planteada.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental,

#### RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico de la modificación n.º 1 del plan parcial del sector “Peña Alta”, del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca determinando que, siempre que se tengan en cuenta los informes de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental y de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria, no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.<sup>a</sup> del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

Esta Orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe el plan o programa.

Valladolid, 7 de julio de 2022.

*El Consejero de Medio Ambiente,  
Vivienda y Ordenación del Territorio,*  
Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ

**DN-A5 ANEXO 5. TRAMITACIÓN EFECTUADA PARA LA  
APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN  
PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL PGOU DE  
SALAMANCA**

## **DN-A5 ANEXO 5. TRAMITACIÓN EFECTUADA PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PEÑA ALTA" DEL PGOU DE SALAMANCA**

En fecha 22 de febrero de 2022 fue aprobada inicialmente el documento de Modificación nº1 del Plan Parcial del sector Peña Alta, siendo solicitados los pertinentes informes sectoriales que figuran en el **Título XII. Cumplimiento de normativas sectoriales. Informes emitidos.**

También fue publicada la Aprobación Inicial a los efectos de información pública en el BOCYL de fecha 2 de marzo de 2022 y en el diario salmantino La Gaceta Regional de fecha 25 de febrero de 2022.

Los informes sectoriales emitidos fueron favorables en su mayoría, a excepción de los que aquí se recogen, y por ello se tuvo que introducir alguna pequeña modificación sobre determinaciones contenidas en el documento aprobado inicialmente y que se describen a continuación, consideradas no sustanciales.

### **- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo**

Se ha corregido el pequeño aumento (por redondeo) de la edificabilidad total, manteniendo la existente de 117.287 m<sup>2</sup>.

Se han incluido los titulares o propietarios de las fincas o de otros derechos reales de los últimos 5 años (art. 173 del RUCYL), aunque se considera que, al no aumentarse el volumen edificable ni el uso, no sería preceptivo hacerlo.

Respecto de la solicitud de informes sectoriales se ha seguido la ITU 1/2016, solicitando todos los allí preceptivos.

Se ha modificado el código empleado para designar los Planos de Información, corrigiendo igualmente el cajetín del Plano de Información nº 3 "Calificación y usos vigente".

De acuerdo con lo contenido en el informe citado queda pendiente en la tramitación de este documento Modificado nº1 la petición de informe al Consejo Consultivo de Castilla y León, estando emitida la Resolución de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por Orden MAV/850/2022 de fecha 7 de julio de 2022 (BOCyL 15 de julio de 2022).

### **- Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**

Como consecuencia del citado informe se ha incrementado la legislación vigente en materia ferroviaria que figura en el Capítulo III.6 Afecciones legales y determinaciones del planeamiento de la Memoria Informativa, eliminándose la referencia al segundo informe favorable inexistente.

Igualmente se han introducido modificaciones en el Plano PO-I.1. MOD Calificación y usos con la correcta grafía de la línea de edificación.

- **Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**

Como consecuencia del mismo se han tenido que introducir algunas modificaciones respecto al documento para Aprobación Inicial, pero que no son en absoluto sustanciales.

Concretamente se han tenido que suprimir unas superficies de Servicios Urbanos que se habían dispuesto para albergar dos centros de transformación, un centro de seccionamiento y una estación gasificadora, ya que estaban ubicados dentro de limitación a la edificabilidad, según al artículo 33 de la ley 37/2015 de Carreteras; igualmente ha sido necesario desplazar fuera de la línea límite de edificación otra de las estaciones de gasificación previstas.

La supresión de esos Servicios Urbanos no afecta al servicio de suministro de energía eléctrica y de gas a las parcelas del sector, ya que se habían previsto unas zonas de reserva para posibles ampliaciones, manteniendo las que son totalmente necesarias como es la estación gasificadora (que se desplaza) y un centro de seccionamiento que está ubicado justamente en el límite exterior de la línea límite de edificación. En cuanto a los dos centros de transformación que se suprimen, permanecen otros tres en la parte sur del sector. No obstante, si fuese necesario en el futuro instalar algún centro de transformación más o un centro de seccionamiento, siempre se podría instalar dentro de una parcela privada con acceso desde un vial público.

Con las modificaciones introducidas arriba reseñadas, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana emitió en fecha 21 de junio de 2022 Informe Favorable a la presente Modificación Nº1 del Plan Parcial del Sector Peña Alta del PGOU de Salamanca. Dicho informe se recoge en el DN-A4 Anexo 4.9.- Informes de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

- **Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en Salamanca**

Según figura en los informes recibidos, de acuerdo con la legislación vigente, se deberá redactar y tramitar una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Para dar cumplimiento a lo solicitado se ha redactado y enviado a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental (hoy Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental) un documento ambiental estratégico y un borrador del Modificado nº 1 del Plan Parcial «Peña Alta», habiéndose emitido la Resolución de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por Orden MAV/850/2022 de fecha 7 de julio de 2022 (BOCyL 15 de julio de 2022).

- **Alegación de compañía suministradora Iberdrola**

Para dar cumplimiento a lo allí exigido se han incluido en el presente documento de planeamiento dichas especificaciones técnicas, concretamente los planos con el punto de conexión y el trazado de la infraestructura eléctrica, teniendo en cuenta que en algún momento sería necesario incluir algún centro de

transformación o de seccionamiento en parcelas privadas, pero siempre teniendo acceso desde una vía pública.