



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 «Las Rubieras» del PGOU, de Salamanca.

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

PRIMERO: Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector «Las Rubieras» de Salamanca, con los cambios y correcciones señaladas en el Expositivo III de este Acuerdo.

- a. Se adapta el límite del sector a los límites establecidos en el planeamiento general de Villares de la Reina, corrigiéndose los parámetros de ordenación detallada que resultan afectados.
- b. Se incluyen en viario todas las plazas de aparcamiento de uso público exigidas.
- c. Se adecúa la pendiente del vial SG-V-1 para cumplir con los límites establecidos en la legislación para los itinerarios horizontales.
- d. Se incorpora un estudio de movilidad que evalúa los movimientos de población y de mercancías.
- e. Se incorpora una zonificación acústica.
- f. Se incluye un análisis de riesgos naturales y tecnológicos.
- g. Se incluyen los ámbitos de protección a las líneas de ferrocarril existentes, de acuerdo a la legislación ferroviaria.

SEGUNDO: Desestimar totalmente las alegaciones presentadas respectivamente por «IBERDROLA SAU» y por D.^a María Ángeles Sánchez Rodríguez, propietaria de la parcela 13.

TERCERO: Estimar la alegación presentada por los propietarios de las parcelas 1, 2, 39, 40, 41, 42 y 43.

CUARTO: 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 quienes hayan presentado alegaciones.



QUINTO: *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**PLAN PARCIAL SECTOR "LAS RUBIERAS"****DN-MV MEMORIA VINCULANTE****ÍNDICE**

- TÍTULO I.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
 - Capítulo I.1.- Objetivos
 - Capítulo I.2.- Criterios
- TÍTULO II.- ORDENACIÓN PROPUESTA
 - Capítulo II.1.- Condicionantes de la ordenación
 - Capítulo II.2.- Análisis de las alternativas
 - Capítulo II.3.- Descripción de la ordenación propuesta
 - Capítulo II.4.- Zonificación
 - II.4.1.- Aprovechamientos urbanísticos
 - II.4.2.- Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios
 - II.4.3.- Cuadro resumen de características
 - Capítulo II.5.- Adecuación al planeamiento superior y a la normativa urbanística vigente
 - Capítulo II.6.- Unidades de ejecución y sistemas de actuación
- TÍTULO III.- RED VIARIA Y SERVICIOS
 - Capítulo III.1.- Red viaria
 - III.1.1.- Accesos
 - III.1.2.- Viario interior
 - Capítulo III.2.- Servicios urbanísticos



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

III.2.2.- Red de alcantarillado de aguas residuales

III.2.3.- Red de alcantarillado de aguas pluviales

III.2.4.- Energía eléctrica

III.2.5.- Alumbrado público

III.2.6.- Canalizaciones telefónicas y de telecomunicación

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

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

TÍTULO VI.- CESIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

TÍTULO VII.- PLAN DE ETAPAS

TÍTULO VIII.- ESTUDIO DE MOVILIDAD

TÍTULO IX.- CUMPLIMIENTO CON LA LEY 5/2009 DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**TÍTULO I.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

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

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

Capítulo I.1.- Objetivos

- B Desarrollo del planeamiento urbanístico general mediante una ordenación detallada que genere suelo urbanizado susceptible de acoger industrias de carácter general así como cualquier actividad compatible con la industrial, dotado de todos los equipamientos y servicios necesarios para hacer posible el desempeño de la actividad económica.

- B Estructura de la red viaria local del sector en función de la intensidad y características del tráfico de vehículos pesados que puedan generar

las áreas industriales y en coordinación con el Sistema General Viario SG.V.6 que intersecta al sector así como con los accesos desde las vías de comunicación circundantes.

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

Capítulo I.2.- Criterios

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

- B Ordenación del suelo lucrativo destinado al uso predominante industrial en áreas diferenciadas, de manera que se permita tanto el establecimiento de industria nido, correspondiente a la parcela mínima de 450 m², como el de actividades de tipo medio, haciendo igualmente posible el asentamiento de actividades mixtas de almacén y terciario comercial, designado como uso de almacén-escaparate, en una amplia zona con emplazamiento preferente.

- B Disposición de franjas de espacios libres de protección en la periferia del sector como barrera vegetal de protección entre la actividad agrícola y residencial periférica y la industrial del sector y en coordinación con los espacios libres del sector adyacente del polígono industrial de Villares de la Reina.

- B Distribución del sistema local de equipamientos públicos en tres zonas periféricas, con el doble objetivo de que los equipamientos constituyan un elemento adicional de separación a modo de barrera entre la actividad agrícola o la residencial y la industrial así como que ésta última afecte en la menor medida posible al uso dotacional.

- B Implantación de accesos al sector industrial desde el Sistema General SG-V-6 y desde la travesía de la carretera N-620a desvinculando el tráfico de vehículos en los citados viales con el acceso a las parcelas,

en el caso de la carretera, mediante una vía de servicio paralela a la misma y de manera que los accesos mencionados sean compatibles con el futuro desarrollo del Sistema General Viario establecido en el P.G.O.U. en el sector SU-NC-3 que reemplazará en el futuro a la travesía de la carretera N-620a.

- B Remodelación de la actual glorieta de intersección de la travesía de la carretera N-620a con la Calzada de Toro en función de los nuevos condicionantes geométricos y de tráfico que implica su utilización adicional como acceso al sector “Las Rubieras” y a los sectores “Las Peñiscas I y II” y con características compatibles tanto con los terrenos actualmente disponibles como con el futuro Sistema General del sector SU-NC-3 citado en el párrafo anterior.

- B Diseño de una amplia red viaria interior que permita el fácil acceso a las parcelas así como la circulación fluida y el estacionamiento de los vehículos industriales a lo largo del viario, garantizando, así mismo, la permeabilidad con el Sistema General viario y con el polígono industrial de Villares de la Reina.

- B Conexión y permeabilidad del Camino de “La Barrera”, que intersecta el sector desde la travesía de la carretera N-620a y continúa pavimentado en el término municipal de Villares de la Reina.

- B Definición de nuevas infraestructuras para el abastecimiento de agua y saneamiento del polígono industrial desde las redes municipales existentes y previstas.

- B Configuración de redes separativas de alcantarillado de aguas residuales y de pluviales a fin de poder verter estas últimas a los cauces naturales del terreno.

TÍTULO II.- ORDENACIÓN PROPUESTA

Capítulo II.1.- Condicionantes de la ordenación

El primer condicionante que se presenta para establecer la ordenación del sector “Las Rubieras” es la imposibilidad de realizar el único acceso previsto expresamente en el P.G.O.U. mediante la sustitución de la glorieta existente en la intersección de la carretera N-620a con la Calzada de Toro por una gran glorieta, al depender esta nueva rotonda del desarrollo del sector SU-NC-3.

Por lo tanto, es preciso aprovechar la glorieta existente remodelada en la medida que permiten los terrenos públicos actuales conjuntamente con los aportados por el sector, la cual igualmente condiciona la solución por su incapacidad para soportar el incremento de tráfico que generará no sólo el sector “Las Rubieras” sino también los futuros sectores del P.G.O.U. “Las Peñiscas I” y “Las Peñiscas II” que, según las determinaciones del Plan General, disponen de un acceso común, a través del Sistema General Viario SG-V-5 que igualmente confluye en la citada glorieta casi en paralelo con la calle José Méndez del polígono de Villares de la Reina.

Así mismo, dado que el sector es contiguo a la travesía de la carretera N-620a con cuya margen se delimita por el Sur, aunque no es factible realizar el acceso a las parcelas colindantes directamente desde la carretera por la perturbación en el tráfico general de la misma que se originaría, sin embargo se impone establecer un acceso adicional a “Las Rubieras” desde la citada travesía

con el fin de aliviar el flujo de vehículos incidente en la glorieta anteriormente mencionada.

La tipología de este segundo acceso está igualmente condicionada por la disponibilidad de terrenos para su desarrollo, por lo que resulta particularmente indicada la adopción de un acceso con carril central de espera que además incluya, para una mayor fluidez, el desdoblamiento de calzada, aprovechando terrenos aportados por el sector “Las Rubieras”, según ha recomendado al efecto el Área de Ingeniería Civil del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

Otro factor que condiciona sustancialmente la estructura viaria y, por consiguiente, la ordenación, es la presencia del Sistema General Viario SG-V-6, que surca centralmente el sector en dirección Este-Sureste a Este-Noroeste formando un ángulo próximo a 60º con la travesía de la carretera N-620a y cuya característica de vía arterial impide su aprovechamiento como vial de acceso a las parcelas adyacentes y así mismo aconseja limitar estrictamente la continuidad del viario local a través del general en las intersecciones de ambos.

Por consiguiente, la red viaria local debe estructurarse apoyándose en el Sistema General SG-V-6 de manera que en un punto único central se permita la permeabilidad a través del Sistema General, convenientemente canalizado el flujo de vehículos mediante una rotonda, desde la cual se distribuya el tráfico interior al resto del sector, accediendo a las parcelas exclusivamente desde el viario local.

La configuración topográfica del sector se caracteriza por una suave pendiente hacia su extremo Noroccidental, si bien la exigencia de continuidad con las rasantes de la travesía de la N-620a así como con las del viario adyacente del polígono de Villares de la Reina condicionan todo el trazado en

alzado del viario, aconsejando adoptar rasantes en terraplén, especialmente en el cruce del Sistema General sobre la línea ferroviaria de Plasencia a Astorga, en el que se ha de respetar un gálibo de 7 metros y enlazar con la rasante propuesta en el Plan Parcial del sector adyacente "Cruz Verde". A este respecto, se ha previsto un paso elevado sobre la línea férrea, incluyéndose en el Estudio Económico la valoración de la correspondiente estructura para salvar el ferrocarril, la cual habrá de ser sufragada conjuntamente con el citado sector "Cruz Verde".

Conforme se ha indicado anteriormente, el sistema local de espacios libres se ha dispuesto en franjas periféricas de protección, fundamentalmente en los límites septentrional y occidental del sector. Con respecto a esta última zona y, en particular, al tramo próximo al futuro trazado del AVE, el límite de la zona de espacios libres se ha hecho coincidir con la línea límite de edificación del AVE, dejando una franja intermedia de terrenos públicos de reserva entre la citada línea límite de edificación y la reserva de terreno para uso ferroviario, establecida en el PGOU como Sistema General Ferroviario S.G.F-4 de acuerdo con la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario. De esta manera, aun cuando la arista de explanación actualmente prevista para el AVE, según la propuesta del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, queda claramente comprendida en el ámbito del citado Sistema General Ferroviario, se dispone de esa reserva de espacio público para posibles ampliaciones que pudieran considerarse en la redacción del proyecto de construcción del AVE.

En cuanto a los servicios urbanos, debe destacarse que existen infraestructuras de suministro de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas natural en la periferia del sector, pero no de alcantarillado con suficiente capacidad y cota, por lo que es preciso conectar la red local de evacuación de aguas residuales al "Colector Norte", en el término municipal de Villares de la

Reina, a través del sector “Cruz Verde” y con un colector afluyente común para ambos sectores. Análogamente la red local de alcantarillado de aguas pluviales de “Las Rubieras” ha de conectarse a la del sector “Cruz Verde” y evacuarse conjuntamente con un colector efluente paralelo al de residuales hasta el arroyo del Valle igualmente en el término de Villares.

Capítulo II.2.- Análisis de las alternativas

Las alternativas analizadas a la ordenación detallada propuesta para el sector industrial “Las Rubieras” se refieren a la configuración geométrica de la ordenación, a la distribución de los usos predominante y compatibles establecidos, así como al tamaño de parcelas propuesto para el desarrollo de las actividades económicas.

En primer lugar, en lo que se refiere a la configuración geométrica de la Ordenación, se han estudiado otros desarrollos adoptando como dirección principal de las alineaciones bien el eje de la carretera actual o bien el del Sistema General SG-V-6, obteniéndose en ambos casos ordenaciones con menor aprovechamiento del suelo y mayor proporción de parcelas de configuración irregular que con la ordenación propuesta.

Por otra parte, la proximidad del polígono industrial de Villares de la Reina, con una extensión en torno a 150 hectáreas y un uso absolutamente mayoritario de almacén vinculado a la actividad comercial conduce a desestimar la alternativa de asignar una mayor proporción de los terrenos de “Las Rubieras” al uso predominante de industria general, en detrimento del uso compatible de almacén-escaparate, máxime si se tiene en cuenta el mayor atractivo comercial que representa la fachada a la carretera N-620a del sector “Las Rubieras” en relación con el polígono de Villares debido a la mayor

proximidad al centro de la ciudad de este último. Igualmente se ha descartado el establecimiento de áreas específicas para otros usos compatibles, como por ejemplo uso terciario de oficinas, debido a la rigidez en el desarrollo posterior que implica, así como a la posibilidad de aplicar el uso expresado en cualquier emplazamiento siempre que se cumpla la normativa contenida en las Ordenanzas, evitándose de esta manera posteriores modificaciones del Plan Parcial si las hipótesis que pudieran formularse en el momento actual respecto de otros usos compatibles no se vieran confirmadas posteriormente por la demanda de suelo al desarrollarse el sector.

Por último y motivado en idénticas razones de ubicación estratégica con elevado interés comercial, se ha desechado la implantación de parcelas de reducido tamaño en el frente del sector, desistiendo así mismo de incrementar sustancialmente el tamaño de parcelas con uso de industria general, dadas la contenida extensión de "Las Rubieras" y su situación intercalada entre los desarrollos urbanizables residenciales de Salamanca y los de almacén con actividad comercial del polígono de Villares.

Capítulo II.3.- Descripción de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta se estructura a partir del Sistema General Viario interior SG-V-6 que surca centralmente el sector de "Las Rubieras" en dirección Este-Sureste a Oeste-Noroeste y se denomina en lo sucesivo Avenida Sistema General. En su zona central se ha previsto la implantación de una nueva glorieta para acceso al entramado viario interior mediante la denominada Avenida de Acceso, que conecta, por una parte, con la travesía de la carretera N-620a y por el otro extremo, con un camino parcialmente pavimentado del término municipal de Villares de la Reina, denominado "Camino de la Barrera".

Con objeto de permitir el acceso a los aprovechamientos previstos en el frente sur del sector sin perturbar a la circulación de vehículos en la carretera, se dispone una vía de servicio de sentido único, paralela a la misma y separada de ella por la correspondiente acera y un carril bici, con acceso mediante un ramal de entrada desde la Avenida Sistema General. Al final de la citada vía de servicio se ha previsto un ramal de salida para la incorporación de los vehículos a la carretera o al futuro vial general que la reemplace, todo ello en orden a facilitar la fluidez del tráfico rodado. Por idéntico motivo, en la intersección de la Vía de Servicio con la Avenida de Acceso no se permite el cruce de esta última, canalizándose la circulación de vehículos procedentes de la Vía de Servicio para la incorporación a la avenida.

Así mismo, se han previsto viales de conexión de la Avenida Sistema General con el polígono industrial existente, con la doble función de facilitar el acceso a las parcelas de "Las Rubieras" adyacentes así como la de mejorar la permeabilidad urbana entre ambas zonas.

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

- Zona de industria almacén-escaparate

Esta zona del sector, concebida para la implantación de actividades con uso industrial de almacén combinado con uso compatible comercial hasta en un 50 %, y a la que se destina un 30,71% del aprovechamiento lucrativo, se sitúa en un emplazamiento preferente, con fachada a la travesía de la carretera nacional.

Este área espacial se ha diseñado con parcelas de tamaño medio-alto, que oscilan desde 2.000 a 3.000 m²; todas ellas cuentan con una edificabilidad sobre parcela neta de 0,85m²/m², estableciéndose edificación exenta o adosada hasta en tres alturas.

- Zona industrial

Área establecida para el desarrollo del uso predominante de industria general convencional, con parcelas previstas desde los 1.000 m² hasta los 2.500 m², según manzanas, aunque la parcelación representada en los planos es solamente indicativa y se permite la agrupación de parcelas. Los retranqueos a frente y fondo varían según tamaño de parcela y se permite el adosamiento. La edificabilidad es de aproximadamente 0,60 m²/m² distribuida hasta en tres alturas y la ocupación máxima es la derivada de la edificabilidad. A esta zona se destina más de la mitad del aprovechamiento lucrativo.

- Zona de industria nido

Zona diseñada para el establecimiento de pequeña industria general, con parcelas desde 450 hasta 650 m², edificabilidad de 0,80 m²/m², sin retranqueos laterales y ocupación máxima del 80%, permitiéndose el desdoblamiento en dos alturas, aunque esto requiere un retranqueo mayor al fondo de parcela.

Capítulo II.4.- Zonificación

La asignación de usos pormenorizados así como la delimitación de las zonas descritas en el apartado anterior, en las cuales se aplican los usos

mencionados, se define en el plano PO-1.1, Clasificación y usos, indicándose a continuación sus determinaciones.

II.4.1.- Aprovechamientos urbanísticos

Superficie neta del sector excluidas zonas públicas239.410 m²
Sistemas Generales exteriores adscritos.....50.000 m²
Superficie bruta del sector con aprovechamiento.....289.410 m²

Edificabilidad: $289.410 \times 0,32 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 92.611 \text{ m}^2$.

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

USO INDUSTRIAL				
ZONA	SUPERFICIE m ²	%	Coefficiente de edificabilidad m ² _c /m ²	Superficie edificable m ² _c
MANZANA 2-2	20.924	8,52	0,596529	12.482
MANZANA 5	10.883	4,43	0,596529	6.492
MANZANA 6	14.416	5,87	0,596529	8.599
MANZANA 7	23.445	9,55	0,596529	13.986
MANZANA 8	12.974	5,28	0,596529	7.739
MANZANA 9	8.222	3,35	0,596529	4.905
TOTALES	90.864	37,00	0,596529	54.203

(Coeficiente de edificabilidad 0,596529 m²_c/m², sobre parcela neta)

USO INDUSTRIAL NIDO				
ZONA	SUPERFICIE m ²	%	Coefficiente de edificabilidad m ² _c /m ²	Superficie edificable m ² _c
MANZANA 1-2	12.462	5,07	0,800000	9.970
TOTALES	12.462	5,07	0,800000	9.970

(Coeficiente de edificabilidad 0,800000 m²_c/m², sobre parcela neta)

USO INDUSTRIA ALMACÉN-ESCAPARATE				
ZONA	SUPERFICIE m ²	%	Coefficiente de edificabilidad m ² _c /m ²	Superficie edificable m ² _c
MANZANA 1-1	2.455	1,00	0,850000	2.087
MANZANA 2-1	7.175	2,92	0,850000	6.099
MANZANA 3	18.491	7,53	0,850000	15.717
MANZANA 4	5.335	2,17	0,850000	4.535
TOTALES	33.456	13,62	0,850000	28.438

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS					
USO PORMENORIZADO	Coefficiente de ponderación	SUPERFICIE m ²	%	Coefficiente de edificabilidad m ² _c /m ²	Superficie edificable m ² _c
INDUSTRIAL	1,00	90.864	37,00	0,596529	54.203
INDUSTRIA NIDO	1,00	12.462	5,07	0,800000	9.970
INDUSTRIA ALMACÉN- ESCAPARATE	1,00	33.456	13,62	0,850000	28.438
TOTALES	----	136.782	55,69	----	92.611

Justificación de los coeficientes de ponderación adoptados

El precio de mercado de transacciones reales de suelo industrial se establece habitualmente por metro cuadrado de suelo de parcela neta, en función de diversos factores entre los que interviene el uso, la edificabilidad, la situación, la configuración de la parcela y el tamaño de la misma.

Para el presente caso, en función de transacciones conocidas, se ha establecido un coeficiente de ponderación igual a la unidad para los usos compatibles de industria nido e industria-escaparate, a semejanza del uso predominante industrial, debido a que en los casos conocidos la repercusión del uso en la formación del precio ha sido mínima y sin embargo, el factor que ha influido decisivamente en la valoración del suelo ha sido la situación de la parcela, que es una característica asociada al emplazamiento de las parcelas de origen, de acuerdo con el principio de asignar los aprovechamientos resultantes lo más próximo posible a los terrenos aportados y, por tanto, no debe considerarse en la ponderación de los usos compatibles.

Por consiguiente, no se efectúa una asignación expresa de coeficientes de ponderación diferentes del uso predominante, por lo que el coeficiente de ponderación de los restantes usos compatibles 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 =

$$1,00 \times 54.203 = 54.203 \text{ m}^2.$$

Aprovechamiento ponderado uso industria nido =

$$1,00 \times 9.970 = 9.970 \text{ m}^2.$$

Aprovechamiento ponderado uso industria almacén-escaparate =

$$1,00 \times 28.438 = 28.438 \text{ m}^2.$$

Aprovechamiento lucrativo ponderado total =

$$54.203 + 9.970 + 28.438 = 92.611 \text{ m}^2.$$

Para el cálculo del aprovechamiento medio se considera la superficie total del sector, deduciendo la superficie ocupada por las dotaciones públicas existentes, entre las que se incluye el Camino de "La Barrera" en la totalidad del tramo del mismo comprendido en el ámbito del sector, pues su destino como dotación urbanística pública se mantiene, al estar sustituido por la denominada Avenida de Acceso, aunque no coincida exactamente en su trazado en parte del citado camino.

$$\text{Aprovechamiento medio neto} = \frac{92.611}{239.410} = 0,387$$

El aprovechamiento medio bruto, añadiendo a la superficie interior del sector la de los sistemas generales exteriores resulta:

$$\text{Aprovechamiento medio bruto} = \frac{92.611}{289.410} = 0,32$$

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 92.611 m², corresponde a los propietarios el 90%, es decir, 83.350 m², debiendo ceder al Ayuntamiento el 10% restante, que representa 9.261 m².

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.....	28.438 m ²
<hr/>	
Total aprovechamiento usos compatibles	28.438 m ²
Aprovechamiento total.....	92.611 m ²

$$\text{Índice de variedad de uso} = \frac{28.438}{92.611} \times 100 = 30,71 \%$$

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

a) Sistema local de espacios libres dominio y uso público

Según se ha indicado anteriormente, los espacios libres se han dispuesto en franjas periféricas, siendo las superficies de estas zonas las siguientes:

ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE m²	%
ZONA VERDE 1	5.981	2,43
ZONA VERDE 2	15.532	6,32
ZONA VERDE 3	1.242	0,51
TOTAL.....	22.755	9,26

b) Sistema local de equipamientos públicos

Los equipamientos públicos se distribuyen en tres zonas periféricas, con las superficies que se indican a continuación:

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	SUPERFICIE m²	%
EQUIPAMIENTO 1	1.991	0,81
EQUIPAMIENTO 2	5.832	2,37
EQUIPAMIENTO 3	6.533	2,66
TOTAL.....	14.356	5,84

c) Sistema local y Sistema General interior de vías públicas y aparcamientos

La red viaria local tiene una superficie total de 48.818 m², que representa un 19,88% de la superficie total del sector.

Así mismo, el Sistema General viario SG-V-6 establecido en el P.G.O.U. ocupa una superficie de 16.776 m² en el interior del sector "Las Rubieras".

En ambas superficies están incluidas 832 plazas de aparcamiento, con unas dimensiones unitarias de 4,50x2,50 m², tanto si son en línea como en batería, 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 22 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 MINUSVÁLIDOS
AVDA. DE ACCESO	155	0
VÍA DE SERVICIO	157	9
AVDA. SISTEMA GENERAL	88	6
CALLE 1	161	0
CALLE 2	52	0
CALLE 3	37	1
CALLE 4	52	2
CALLE 5	0	0
APARCAMIENTO	108	4
TOTAL	810	22
	832	

Así mismo en el interior de las parcelas se dispondrá una plaza de aparcamiento de dominio y uso privado por cada 100 m² edificables, según se exige en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliéndose así el precepto establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

d) Servicios urbanos

Las características y esquemas de los servicios urbanos previstos en el presente Plan Parcial se describen en el apartado 3 Red Viaria y Servicios de esta Memoria Vinculante y se representan en los planos PO-2.2, Red de distribución de agua, PO-2.3.- Red de alcantarillado de residuales, PO-2.4.- Red de alcantarillado de pluviales, PO-2.5.- Energía eléctrica, PO.2.6.- Alumbrado público, Po.2.7.- Canalizaciones de telecomunicaciones y PO-2.8.- Red de gas.

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

ZONA LIBRE PÚBLICA		
ZONAS	Superficie m²	PORCENTAJE %
Sistema Espacios Libres	22.755	9,26
Equipamientos públicos	14.356	5,84
Espacios públicos de reserva	3.671	1,50
Red Viaria (incluso aparcamientos)	48.818	19,88
Sistema General Viario SG-V-6	16.776	6,83
Sistema General Ferroviario SG-F-4	2.456	1,00
TOTAL ZONA PÚBLICA	108.832	44,31

II.4.3.- Cuadro resumen de características

RESUMEN GENERAL		
ZONA PRIVADA	136.782 m ²	55,69 %
ZONA PÚBLICA	108.832 m ²	44,31 %
TOTAL SECTOR	245.614 m²	100,00 %

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

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

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

a) Sistema de espacios libres

Conforme al artículo 42 de la Ley 5/99 y al artículo 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se preverán 20 m² de suelo por cada 100 m² construibles, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

Por tanto, aplicando el segundo de los porcentajes expresados a la superficie neta del sector, excluidos los Sistema Generales interiores, la superficie mínima necesaria para espacios libres habrá de ser el mayor valor de los siguientes:

$$0,20 \times 92.611 = 18.522,20 \text{ m}^2.$$

$$0,10 \times 226.382 = 22.638,20 \text{ m}^2$$

En el Plan Parcial se han previsto unas zonas verdes de 22.755 m² de extensión por lo que cumplen el requisito.

b) Equipamientos

Análogamente, en virtud de lo establecido en el artículo 42 de la Ley 5/99, se dispondrán para equipamientos 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles.

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

Por consiguiente, los requisitos mínimos son:

Total equipamientos: mayor valor de los siguientes.

$$0,15 \times 92.611 = 13.891,65 \text{ m}^2$$

$$0,05 \times 226.382 = 11.319,10 \text{ m}^2$$

En el presente Plan Parcial se han establecido 14.356 m² para equipamientos públicos, cumpliéndose, por tanto, los valores mínimos requeridos.

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 m² 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, según lo dispuesto en el artículo 104.3c 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.

Con el fin de permitir el aparcamiento de los vehículos industriales en la vía pública se han dispuesto la generalidad de las plazas ordinarias de aparcamiento con una anchura de 2,50 m en lugar de los 2,25 m habituales para aparcamiento de turismos en los sectores residenciales, resultando unas plazas de aparcamiento para los vehículos industriales de dimensiones 2,50x4,50 = 11,25 m², con una equivalencia de 1,125 de las plazas

dispuestas en el Plan con respecto a las plazas de 10 m² de superficie unitaria exigidas en el Reglamento de Urbanismo.

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

Plazas de aparcamiento totales:

$$2 \times 0,01 \times 92.611 = 1.852 \text{ plazas}$$

Plazas de uso público:

$$50\% \text{ s}/1.852 = 926 \text{ plazas de } 10 \text{ m}^2 = 9.260 \text{ m}^2$$

$$\text{Plazas equiv. de } 11,25 \text{ m}^2 = 9.260/11,25 = 823 \text{ plazas}$$

En el presente Plan se han dispuesto en la red viaria 832 plazas de aparcamiento de dimensiones 2,50 x 4,50 = 11,25 m², con una superficie de aparcamiento = 832 x 11,25 = 9.360 m² y una equivalencia a 936 plazas de 10 m² de superficie unitaria.

$$\text{Plazas de } 10 \text{ m}^2 \text{ dispuestas} = 936 \text{ plazas} = 9.360 \text{ m}^2.$$

$$\text{Plazas de } 10 \text{ m}^2 \text{ exigidas} = 926 \text{ plazas} = 9.260 \text{ m}^2.$$

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

El resumen de las plazas de aparcamiento de 10 m² totales dispuestas es el siguiente:

	Plazas dispuestas	Plazas de 10 m²
Vía pública (dominio y uso público)	832	936
Zonas lucrativas (uso y dominio privado)	92.611/100	926
TOTAL		1.862

Este valor resulta claramente superior al exigido, igual a 1.852 plazas, conforme se ha indicado anteriormente.

Así mismo, en la reserva de suelo para equipamientos públicos se establecerán las plazas de aparcamiento que correspondan conforme a la normativa aplicable a los usos determinados que se implanten y en todo caso, con un mínimo de 2 plazas por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad que realmente se desarrolle, tal y como se estipula en las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

Tal y como se establece en la Ley 3/1998 y en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001, así como en la Orden VIV/561/2010, se reservarán plazas de aparcamiento específicas para vehículos de minusválidos, al menos una por cada cuarenta plazas públicas o fracción adicional.

De las 832 plazas públicas de aparcamiento reales dispuestas en la red viaria, se han reservado en el Plan Parcial 22 plazas para minusválidos, cumpliéndose en consecuencia el mínimo exigido.

2.6.- Unidades de ejecución y sistema de actuación

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

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

Para el caso presente, en el que, aunque el Plan Parcial se redacte bajo encargo del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, existe una mayoría de propietarios que han manifestado expresamente su intención de asumir el desarrollo urbanístico del sector, el Sistema de Compensación es el que se considera más idóneo y por ello así se propone.

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

TÍTULO III.- RED VIARIA Y SERVICIOS

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

Capítulo III.1.- Red viaria

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

III.1.1.- Accesos

El único acceso establecido expresamente en el Plan General de Ordenación Urbana para el sector "Las Rubieras" está constituido por la sustitución de la glorieta existente en la intersección de la travesía de la carretera N-620a con la Calzada de Toro por una gran glorieta en la que acometerán el Sistema General Viario SG-V-6 que proporciona el acceso al presente sector así como el Sistema General SG-V-5 del sector "Las Peñiscas" y el Sistema General Viario establecido en el Plan General en el sector SU-NC-3, que reemplazará en el futuro a un tramo de la travesía de la N-620a y de la Calzada de Toro, confluyendo igualmente en la nueva glorieta el tramo oriental de la carretera y la calle José Méndez del polígono industrial de Villares de la Reina.

Como quiera que la ejecución de la gran rotonda mencionada requiere el desarrollo del sector SU-NC-3, se dispone en su lugar la remodelación de la glorieta existente, en la medida que permiten los terrenos públicos actuales conjuntamente con los aportados por el sector "Las Rubieras", adoptándose una glorieta ovoidal cuya isleta central está constituida en parte por la isleta circular existente, ampliada con otro círculo tangente idéntico en cuyo conjunto se circunscribe la isleta ovoidal propuesta, de 58,00 m de longitud y 37,00 m de anchura, con calzada de 10,00 m de anchura con dos carriles, coincidente con la actual en el tramo común.

Esta glorieta ovoidal, desarrollada de acuerdo con los nuevos condicionantes geométricas derivados de la utilización de la existente para acceso adicional a los sectores “Las Rubieras” y “Las Peñiscas I y II” manteniendo todas las confluencias de viales actuales y cuyas características son compatibles tanto con los terrenos actualmente disponibles como con la futura gran rotonda y el Sistema General del sector SU-NC-3 establecidas en el P.G.O.U., sin embargo no es capaz de soportar con un nivel de servicio adecuado el incremento de tráfico que generarán los nuevos accesos mencionados.

Por tanto, es preciso establecer un segundo acceso al sector “Las Rubieras” con el fin de aliviar el flujo de vehículos incidente en la glorieta ovoidal anteriormente descrita, a cuyos efectos se aprovecha la contigüidad del sector en todo su límite Sur a la travesía de la carretera N-620. Este nuevo acceso se adopta del tipo de carril central de espera, coincidiendo el punto de entrada al sector, sensiblemente centrado en la fachada Sur, con el eje del vial interior denominado “Avenida de Acceso” y cuya prolongación permitirá en su día, si así se estima conveniente, la conexión a otra gran glorieta establecida por el P.G.O.U. en el sector SU-NC-3, a partir de la cual se fundirán en un vial único la travesía de la N-620a y la Calzada de Toro. Para una mayor fluidez, se ha previsto el desdoblamiento de calzada de la carretera, conforme ha recomendado al efecto el Área de Ingeniería Civil del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca. El desdoblamiento se realiza aprovechando terrenos aportados por el sector “Las Rubieras”, con dos carriles en cada sentido, de 3,50 m de anchura y arcén de 1,00 m en la margen del sector, manteniéndose los aparcamientos actuales de la margen contraria.

III.1.2.- Viario interior

La red viaria interior del sector se estructura a partir del Sistema General Viario interior SG-V-6, que intersecta centralmente al sector y se denomina en el Plan Parcial como Avenida Sistema General, habiéndose reproducido estrictamente del P.G.O.U. su configuración y características. La medición total entre alineaciones de este vial es de 30,00 m, disponiendo de doble calzada, de 7,00 m, separadas por una mediana de 3,00 m. Las aceras son de 4,00 m y los aparcamientos, en ambas márgenes, de 2,50 m.

En la zona central de la avenida expresada, coincidiendo con la intersección de la Avenida de Acceso anteriormente citada, se dispone la implantación de una glorieta de 36,00 m de diámetro en su isleta central y calzada de 12,00 m de anchura con tres carriles, desde la cual se distribuye el tráfico interior al resto del sector, de manera que el acceso a las parcelas se efectúa exclusivamente desde el viario local y en ningún caso desde la Avenida Sistema General.

Todos los nuevos viales públicos de la red local que se disponen cumplen las prescripciones establecidas en el P.G.O.U., estableciéndose con unas anchuras entre alineaciones que oscilan entre los 18,00 y los 24,00 m.

La Avenida de Acceso, que permitirá la entrada hacia el viario interior desde el carril central de espera dispuesto en la travesía de la carretera N-620a, conecta éste con la glorieta central, continuando hasta enlazar con el vial pavimentado del término municipal de Villares de la Reina denominado Camino de Las Barreras. El tramo principal de la avenida se ha dispuesto con una anchura entre alineaciones de 24,00 m, calzada de 14,00 m con dos carriles de 3,50 m en cada sentido, aparcamientos en línea de 2,50 m y aceras

análogamente de 2,50 m, al igual que las restantes aceras interiores del sector. El segundo tramo, desde la glorieta hasta el límite del sector, se ha previsto con una anchura total de 20,00 m, siendo la calzada de 10,00 m y el resto idéntico al tramo principal.

Los restantes viales de la red local se disponen de 18,00 m de anchura con calzadas de 8,00 m, a excepción de las denominadas Calle 5, que conecta la glorieta de la N-620a con el polígono de Villares, la cual se diseña con 20,00 m de anchura total y calzada de 10,00 m, así como las Calles 2 y 4 en las que se disponen aparcamientos en batería de 4,50x2,50 m² en ambas márgenes, resultando unas anchuras totales de 22,00 y 23,00 m, respectivamente.

Mención especial merece la denominada Vía de Servicio, paralela a la carretera N-620a y de sentido único, que desvincula a ésta del tráfico interior del polígono al constituir la calzada de acceso a las parcelas establecidas en la fachada sur del sector, estando separada de la carretera por una acera de 3,00 m y carril bici de idéntica anchura que dista 1,00 m del bordillo interior. A esta vía se accede mediante un ramal de entrada desde la Avenida Sistema General.

Así mismo se ha previsto una playa específica de aparcamiento a continuación de la Calle 2 a fin de facilitar el acceso a las parcelas y equipamiento colindantes y a mejorar las posibilidades de estacionamiento de vehículos en la zona.

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

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

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

Capítulo III.2.- Servicios urbanísticos

III.2.1.- Red de distribución de agua

Red de distribución

La conexión a la red municipal de distribución de Salamanca para el abastecimiento de agua al sector de Las Rubieras se efectúa en dos arterias distribuidoras de 200 mm de diámetro, existentes en ambos márgenes de la travesía de la carretera N-620.

La red de distribución del sector se dispone conforme a las previsiones contenidas en el "Plan Director de abastecimiento y saneamiento de Salamanca. Separata nº 1: Abastecimiento de agua", en cuya aplicación se ha previsto una arteria principal de 300 mm de diámetro a lo largo del Sistema General Viario SG-V-6 que conecta, por un extremo, con la dispuesta análogamente en el Plan Parcial del Sector Cruz Verde adyacente y por el otro extremo, con las tuberías existentes mencionadas anteriormente. Con estas

últimas se cierra así mismo la malla mediante otra arteria de 300 mm dispuesta a lo largo de la Avenida de Acceso hasta el Sistema General Viario mencionado.

Los caudales para los que deben preverse los elementos citados son los siguientes:

- Dotación: La dotación unitaria de agua potable para usos industriales se establece en 0,50 l/seg. ha, valor adecuado para el consumo de industrias de tipo general.
- Caudal continuo de abastecimiento: La superficie total del sector de Las Rubieras es de 245.995 m², para lo que el caudal continuo resulta:

$$Q_c = 0,50 \times 24,60 = 12,30 \text{ l/seg.}$$

- Caudal punta.

La red de distribución se dimensiona para un coeficiente de punta igual a 3, que representa efectuar el consumo del volumen total diario en 8 horas, resultando un caudal punta:

$$Q_p = 3 \times 12,30 = 36,90 \text{ l/seg.}$$

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.

Red de alcantarillado de residuales

La conducción hasta la EDAR de Salamanca de las aguas residuales generadas tanto en el sector "Las Rubieras" como en el sector adyacente "Cruz Verde", e igualmente en todos los sectores de la zona Norte del término municipal de Salamanca que no desaguan por gravedad en la red de alcantarillado existente, está prevista mediante el "Colector Norte", cuyas obras se encuentran actualmente en avanzado grado de ejecución.

Precisamente en la cabecera del citado "colector Norte", situada en la margen derecha de la carretera SA-605 frente a la intersección de la misma con la carretera DSA-500, del Helmántico a Villamayor, en el término municipal de Villares de la Reina, está previsto en el proyecto que define las obras del colector expresado que se efectúe la conexión de los vertidos procedentes de los sectores "Las Rubieras" y "Cruz Verde" mediante un colector afluente común, a realizar con el desarrollo de estos sectores, con trazado paralelo a la carretera de la red autonómica SA-605 en el término de Villares de la Reina para virar aguas arriba en el término de Salamanca adentrándose en el ámbito del sector "Cruz Verde", donde se bifurca en dos ramales específicos para ambos sectores. Las redes de alcantarillado de estos sectores han de ser separativas, con conductos independientes para las aguas residuales y las pluviales, conforme al dimensionamiento del Colector Norte.

Por consiguiente, la red local de alcantarillado del sector "Las Rubieras" ha de evacuarse mediante un colector general del sector que, cruzando bajo el ferrocarril en la sección más septentrional colindante con el ámbito de "Las Rubieras", adyacente a una obra de drenaje superficial del ferrocarril, continúe por el vecino sector "Cruz Verde" hasta conectar con su red de alcantarillado en la calle denominada Horizontal 8 en el Plan Parcial que desarrolla su ordenación.

En cuanto a la red interior del sector Las Rubieras, cabe destacar que presenta una cuenca vertiente única con desagüe natural hacia el punto del cruce con el ferrocarril del colector general de aguas residuales del sector descrito en el párrafo anterior.

La red de residuales se ha previsto también separativa, 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. Se incluyen los correspondientes pozos de registro, pozos de limpia en las cabeceras de los conductos así como las acometidas a todas las parcelas y equipamientos del sector, habiéndose realizado el dimensionamiento de la red mediante los mismos caudales adoptados para el abastecimiento de agua, afectados por un coeficiente de pérdidas de 0,85, por lo que resulta:

Caudal continuo de abastecimiento = 12,30 l/seg.

Coficiente por pérdidas = 0,85

Caudal continuo alcantarillado = $0,85 \times 12,30 = 10,46$ l/seg.

Caudal punta = $3 \times 10,46 = 31,38$ l/seg.

Red de alcantarillado de 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, conduciéndolas en el ámbito del sector hasta el punto más bajo de la cuenca vertiente, anteriormente descrito, adyacente a la obra de fábrica de drenaje superficial del ferrocarril.

A partir del punto citado la conducción de las aguas pluviales hasta el punto final de vertido en el arroyo del Valle, en el término de Villares de la Reina, ha de seguir un itinerario paralelo al de las aguas residuales, de acuerdo con la pendiente natural del terreno, intersectando al sector "Cruz Verde" para proseguir por la margen derecha de la carretera de titularidad autonómica SA-605, cruzándola en un punto próximo a la cabecera del colector Norte para desaguar a continuación en el arroyo mencionado.

De forma análoga a la red de residuales, se dispone la conexión de la red local de pluviales de "Las Rubieras" en el colector establecido en el Plan Parcial de "Cruz Verde" en la denominada calle Horizontal 8, que desarrolla hacia aguas abajo el itinerario descrito. Es obvio que el dimensionamiento de los tramos comunes ha de realizarse para el caudal conjunto de escorrentía de ambos sectores.

La extensión de la cuenca vertiente correspondiente al sector "Las Rubieras" es sensiblemente coincidente con la delimitación de su ámbito, que representa una superficie de 24,6 ha. El caudal total correspondiente a la cuenca citada es de 2,86 m³/seg. Así mismo se ha previsto la evacuación de una conexión exterior de 14,8 ha de extensión, que corresponde a parte de los

sectores "Las Peñiscas I y II" y el sector SU-NC-3, con un caudal de escorrentía de 1,77 m²/seg, por lo que el caudal de cálculo total del sector es de 4,63 m³/seg. Se dispone un conducto general de 120 cm de diámetro.

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 120 cm del colector general se precisa del empleo de tuberías de hormigón armado igualmente con junta de enchufe y anillo elástico.

El dimensionamiento 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. A efectos orientativos se indica que el caudal total determinado para el predimensionamiento efectuado en el presente Plan Parcial es el citado valor de 4,63 m³/seg.

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 provistas de lámparas de vapor de sodio de alta presión de 150 y 100 W instaladas sobre báculos de 10,00 m o columnas de 8,00 y 7,00 m de altura. Para las zonas verdes se han previsto luminarias semiesféricas, con lámparas de halogenuros metálicos sobre columna de 5,00 m de altura con lámpara de 70 W. En la ampliación de la glorieta de la carretera N-620a se dispone un punto de luz central de 6x400 = 2.400 W, con 6 proyectores giratorios de 400 W sobre columna de 14 m.

Energía eléctrica

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.

En cuanto a las instalaciones interiores al sector, se incluyen la red subterránea de distribución en alta tensión a 13,2 KV con doble circuito, cable seco y conductores de aluminio, seis centros de transformación en cabina subterránea prefabricada para dos transformadores de 630 KVA así como la red subterránea de distribución en baja tensión hasta todas las parcelas y equipamientos del sector, disponiéndose todas las canalizaciones, tanto en alta como en baja tensión, con tuberías de polietileno corrugado exteriormente y liso en su interior, tendidas bajo aceras.

Canalizaciones telefónicas

Debido a que en las inmediaciones del sector ya existe línea de la compañía Telefónica, así como en previsión de que pudiera proveer servicios de telecomunicaciones cualquier otro operador, se han dispuesto canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones bajo las aceras del sector, cumpliendo los requisitos normalizados por las compañías.

Red de gas

Se incluye la red de conductos necesarios para la distribución de gas en el sector, conectada a la conducción existente en la margen de la carretera N-620a.

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

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

Capítulo IV.1.- Condiciones de diseño

A.- Espacio de Paso Libre

Todos los recorridos peatonales que se diseñan en el plan parcial disponen de un ancho superior a 1,80 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 no superior al 6%, en aplicación del artículo 18.4.b y c del citado Reglamento.

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

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

TÍTULO VI.- CESIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

Capítulo VI.1.- Sistemas de las obras de urbanización

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

Capítulo VI.2.- Compromisos que se hubieren de contraer entre Urbanizador y Ayuntamiento

Plazos de obras.

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

Conservación de la urbanización.

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

Cesión del 10% de aprovechamiento medio

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

Garantías de cumplimiento de los compromisos

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

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

TÍTULO VII.- PLAN DE ETAPAS

En desarrollo de los requisitos contenidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación a la disposición en el Plan Parcial de una programación de los objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas, se procede a continuación a la justificación del Plan de Etapas del sector “Las Rubieras” y a la delimitación de las posibles unidades de actuación, conforme al artículo 108 del Reglamento de Urbanismo.

Debido a la necesidad de ejecutar el desdoblamiento previsto de la carretera N-620a en el tramo adyacente al sector, así como el acondicionamiento de la glorieta existente en la misma, siendo preciso el mantenimiento del tráfico, prácticamente las condiciones que impone el sistema viario actual y la accesibilidad, requieren que se adopte una sola unidad de actuación, y por consiguiente, el sector se desarrollará mediante la redacción de un solo proyecto de urbanización

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

- Aprobación definitiva del proyecto de actuación con determinaciones básicas, 6 meses y con determinaciones completas de urbanización y reparcelación, 12 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de las obras de urbanización, 6 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Para la conclusión de las obras de urbanización, 24 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- La ejecución de las obras de edificación podrá simultanearse con las obras de urbanización interior correspondientes cuando haya transcurrido al menos el 50% del plazo de ejecución de las obras de urbanización y siempre que no ocasionen perturbaciones en el programa de trabajos de éstas, estableciéndose en todo caso la condición de haber concluido las obras de urbanización con carácter previo a cualquier licencia de uso de las edificaciones o de apertura de establecimientos comerciales.
- El plazo para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, será de 8 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, según el artículo 49.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

TÍTULO VIII.- ESTUDIO DE MOVILIDAD

Debido a la configuración establecida del entramado viario interior propuesto, desvinculado del flujo de vehículos en la carretera N-620a mediante la implantación en una vía de servicio, unido al desdoblamiento de calzada introducido en esta vía, así como a la remodelación de la actual glorieta de intersección de la citada N-620a con la Calzada de Toro, estableciéndose así

mismo múltiples conexiones con el viario existente, así como a la característica de proximidad de los nuevos aprovechamientos respecto de la edificación actual, el desarrollo del sector “Las Rubieras” no representa una alteración importante en relación con la capacidad y funcionalidad de la red viaria ni respecto del servicio de transporte público actual.

En este sentido cabe destacar que en la actualidad el transporte público de las zonas próximas al sector “Las Rubieras” está resuelto mediante dos líneas municipales de autobuses que tienen sus estaciones terminales próximas al límite del sector, por lo que bastará prolongarlas a lo largo de la Calzada de Toro y la Avenida de San Agustín, respectivamente.

En cuanto al transporte privado, la incidencia del desarrollo del nuevo sector en el incremento de tráfico de la red arterial viaria queda neutralizada por el nuevo acceso propuesto en el presente Plan Parcial para su implantación desde la carretera N-620a, que evitará recargar esta vía con el incremento de flujo de vehículos originado por la implantación del sector en el itinerario preferente de movilidad de población y mercancías, que es el de la citada carretera, mejorando así mismo esta última mediante el desdoblamiento de calzada propuesto en el Plan.

TÍTULO IX.- CUMPLIMIENTO CON LA LEY 5/2009 DE 4 DE JUNIO DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

Según se establece en el Art. 7.1 de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, *“En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica*



del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley”.

Para dar cumplimiento al precepto expresado se adjunta, en el Anexo nº 4, el “Estudio de evaluación acústica para el desarrollo del sector «Las Rubieras», realizado por la consultoría especializada CECOR, acreditada por ENAC como laboratorio de ensayo y muestreo, según los criterios recogidos en las Normas UNE-EN ISO/IEC 17025 y NT-45 , para la realización de ensayos de acústica y acústica ambiental, con el número 506/LE1154.

Salamanca, febrero de 2011

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo. Francisco Ledesma García

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**ÍNDICE****TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS****Capítulo I.1.- Generalidades**

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

Capítulo I.2.- Terminología de conceptos

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

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

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo II.1.- Calificación del suelo

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

Capítulo II.2.- Estudios de detalle

- Art. 32.- Generalidades

Capítulo II.3.- Parcelaciones

- Art. 33.- Relación entre edificación o actividad y parcelas
- Art. 34.- Plano Parcelario
- Art. 35.- Agrupación de Parcelas
- Art. 36.- Segregación de Parcelas
- Art. 37.- División horizontal de la propiedad

Capítulo II.4.- Gestión y ejecución del planeamiento

- Art. 38.- Proyectos de actuación
- Art. 39.- Proyectos de urbanización

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

TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo III.1.- Normas generales

- Art. 46.- Marco de Aplicación
- Art. 47.- Licencias
- Art. 48.- Proyectos

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

- Art. 49.- Accesos a Parcelas
- Art. 50.- Rampas
- Art. 51.- Obras en las Parcelas
- Art. 52.- Aparcamientos

Capítulo III.3.- Condiciones de la edificación

- Art. 53.- Retranqueos
- Art. 54.- Regulación de los patios
- Art. 55.- Cerramientos de Parcela
- Art. 56.- Sótanos y Semisótanos
- Art. 57.- Cuerpos Volados

Capítulo III.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

- Art. 58.- Ocupación sobre parcela
- Art. 59.- Superficie edificable

Art. 60.- Condiciones de los Espacios Libres de Uso Privado

Capítulo III.5.- Condiciones higiénicas y de seguridad

Art. 61.- Generalidades

Art. 62.- Protección contra incendios

Capítulo III.6.- Condiciones estéticas

Art. 63.- Generalidades

TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 64.- Ordenanza Red Viaria

Art. 65.- Ordenanza Espacios Libres Públicos

Art. 66.- Ordenanza Servicios Urbanos

Art. 67.- Ordenanza Equipamientos Públicos

Art. 68.- Ordenanza de Zonas de Industria general

Art. 69.- Ordenanza de Zonas de Industria nido

Art. 70.- Ordenanza de Zonas de almacén-escaparate

Art. 71.- Aplicación General de las Normas de cada Zona

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

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

Art. 72.- Niveles sonoros

Art. 73.- Prohibición de publicidad

Capítulo V.2.- Confederación Hidrográfica del Duero

Art. 74.- Pretratamiento de depuración.

Art. 75.- Separador de aceites e hidrocarburos

Art. 76.- Autorización de vertido



Capítulo V.3.- Concesión de Patrimonio Cultural

Art. 77.- Hallazgos arqueológicos

TÍTULO VI.- APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**Capítulo I.1.- Generalidades*****Artículo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN***

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito que desarrolla el “Plan Parcial del sector «Las Rubieras» 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”, complementado con lo establecido en la “Modificación nº 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación de 2004”, remitiéndose su interpretación a los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en base a los conceptos definidos en estas ordenanzas y en la normativa urbanística vigente al efecto, especialmente, en la Disposición Adicional Única del Decreto 45/2009 por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Capítulo I.2.- Terminología de conceptos***Artículo 4. UNIDAD DE ACTUACIÓN***

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

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

Artículo 5. ETAPA

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

Artículo 6. FASE

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

Artículo 7. LINDEROS

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

Artículo 8. FRENTE DE PARCELA

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

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

Artículo 9. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

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

Artículo 10. FONDO DE PARCELA

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

Artículo 11. RASANTE OFICIAL

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

Artículo 12. FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen

medianera con otra finca colindante. Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

Artículo 13. ALINEACIÓN INTERIOR

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

Artículo 14. RETRANQUEO DE FACHADA

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

Artículo 15. RETRANQUEO A LINDERO

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

Artículo 16. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

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

Artículo 17. SUPERFICIE OCUPADA

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

Artículo 18. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

Artículo 19. EDIFICACIÓN

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, 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 el Plan Parcial y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

Capítulo II.1.- Calificación del suelo

Artículo 25. ZONAS Y USOS

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

A) ZONAS LUCRATIVAS

Uso industrial

Uso de almacén-escaparate

B) ZONAS PÚBLICAS DEL SECTOR

Sistema local de espacios libres de dominio y uso público

Sistema local de equipamientos públicos

Sistema local de vías públicas y aparcamientos

Servicios urbanos e infraestructuras

Artículo 26. USO INDUSTRIAL

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

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.

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

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

Usos compatibles:

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

Usos prohibidos:

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

- Otros servicios terciarios, que comprenden las actividades que dan un servicio a la población de carácter no dotacional, como servicios higiénicos personales, sanitarios, educativo no reglado, o de ocio no incluidos en los recreativos.

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

Artículo 27. USO DE ALMACÉN-ESCAPARATE

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

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

Usos compatibles:

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

Usos Prohibidos

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

Artículo 28. USO 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 carácter educativo, cultural, recreativo, sanitario, asistencial, deportivo, administrativo u otros análogos, situados en la zona de ordenanza específica. Esta dotación es de uso y dominio público. En función de criterios de demanda y oportunidad, el Ayuntamiento establecerá el uso concreto de entre los posibles.

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

Usos prohibidos: industrial y el de vivienda.

Artículo 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 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, con el fin de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 133 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 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 el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista. Este Plano Parcelario es indicativo y debe entenderse, en cualquier caso, como provisional en tanto no se materialice la ordenación mediante las obras.

Artículo 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 parcelas 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 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como en los preceptos concordantes del Reglamento. Estos instrumentos de gestión no podrán aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Los Proyectos de Actuación abarcarán una o varias Unidades de Actuación completas del sector, y establecerán las bases económicas y técnicas para el desarrollo y ejecución de las mismas. Éstas se articularán en determinaciones de carácter general; en las que se señalará el sistema de actuación, el Urbanizador, la relación de titulares catastrales y registrales de bienes y

derechos afectados, los plazos máximos para cumplir los compromisos y se acreditará la capacidad económica del Urbanizador; en determinaciones sobre la urbanización, que podrán ser básicas o completas; y en determinaciones sobre reparcelación, que igualmente podrán ser básicas o completas.

Artículo 39. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

Artículo 40. RED VIARIA

Cumplirá las condiciones mínimas establecidas al respecto en el Plan General de Ordenación Urbana, así como las previstas en las ordenanzas municipales en el

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

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

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

Artículo 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 Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por las áreas municipales de Medio Ambiente e Ingeniería Civil, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

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

Artículo 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 Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por las áreas municipales de Medio Ambiente e Ingeniería Civil, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

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

Artículo 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 Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por las áreas municipales de Medio Ambiente e Ingeniería Civil, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

- La red de media tensión (M.T.) será subterránea. La tensión en la red será la normalizada por la Compañía en la zona.
- La red de baja tensión (B.T.) también será subterránea. La tensión en la red será de 380/220 V.
- Los centros de transformación serán preferentemente prefabricados de superficie para entradas y salidas subterráneas.
- La acometida se realizará desde el límite de parcela con una caja de seccionamiento.

- Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados o, en su defecto, los usuales por la compañía distribuidora.

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

Artículo 44. ALUMBRADO PÚBLICO

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

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

El Proyecto de Urbanización podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a la situación del momento y a las características del terreno. La instalación de alumbrado cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MI BT 009 o norma que lo sustituya, 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 Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación exigidas reglamentariamente, el urbanizador deberá elaborar y presentar a trámite un Proyecto de Reparcelación.

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

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

TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

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 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León 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 de un único acceso rodado cuyo ancho no deberá superar los 5,00 m. salvo que por las dimensiones de la parcela o el uso que se de en ella, se justifique un ancho mayor o varios accesos.

Queda prohibido el acceso de entrada del tráfico rodado a las parcelas desde las glorietas y las playas de aparcamientos, en concreto, desde el aparcamiento definido en el plano P.3.1 "Red viaria. Planta de alineaciones".

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

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

Artículo 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 m².

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, desarrollado por la Orden VIV/561/2010.

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 m² edificables de la parcela; así mismo, en el caso de los talleres de reparación de automóviles se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de taller.

En la reserva de suelo para equipamientos públicos se establecerán las plazas de aparcamiento que correspondan conforme a la normativa aplicable a

los usos que se implanten, con un mínimo de 2 plazas por cada 100 m² de edificabilidad que realmente se desarrolle.

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 viveros, a la mitad de la altura si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Artículo 55. CERRAMIENTOS DE PARCELA

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

Artículo 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 deleznales 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. 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 m²/m².

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

Retranqueos mínimos:

Frente: 10,00 m.

Fondo: 5,00 m.

Laterales: 5,00 m.

Número máximo de plantas: 3.

Altura máxima de edificación: 10,50 m.

Condiciones de uso: Alcanza a los locales destinados a usos de tipo educativo, cultural, asistencial, sanitario, deportivo, servicios administrativos, etc, conforme se establece en el artículo 29 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamiento: Las que en proporción a su edificabilidad y conforme a su uso, determine la normativa aplicable, con un mínimo de 2 plazas por cada 100 m² de edificabilidad real.

Artículo 68. ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA GENERAL

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M2-2, M-5, M-6, M-7, M-8 y M-9.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: Manzanas M2-2, M-7 y M-8: 900 m².

Resto: 1.000 m²

Frente mínimo: 15,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m (3,00 m en fachada a playa de aparcamiento).

Fondo: Manzanas M-6 y M-9: 5,00 m.

Resto: 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 la edificabilidad.

Edificabilidad máxima: 0,596529 m²/m².

Número máximo de plantas: 3

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

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

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

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m² o fracción de superficie construida.

Artículo 69. ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA NIDO

Zona destinada a este fin en desarrollo del planeamiento, designada como manzana M1-2.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 450 m².

Frente mínimo: 12,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m.

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

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

Ocupación máxima: 80%

Edificabilidad máxima: 0,8000 m²_c/m²

Número máximo de plantas: 3

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

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

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

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m². o fracción de superficie construida.

Artículo 70. ORDENANZA DE ZONAS DE ALMACÉN-ESCAPARATE

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M1-1, M2-1, M-3 y M-4.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: Manzana M1-1: 1.200 m²

Resto: 1.500 m².

Frente mínimo: 15,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m.

Fondo: Manzanas M-3 y M-4: 3,00 m.

Manzanas M1-1 y M2-1: 5,00 m.

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

Ocupación máxima: 85%

Edificabilidad máxima: 0,850000 m²_c/m²

Número máximo de plantas: 3

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

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

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

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m² o fracción de superficie construida.

Condiciones estéticas:

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

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

Artículo 71. 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*****Artículo 72. 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 73. 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 74.- 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 75.- SEPARADOR DE ACEITES E HIDROCARBUROS

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

Artículo 76.- AUTORIZACIÓN DE VERTIDO

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



Capítulo V.3.- Comisión de Patrimonio Cultural

Artículo 77.- HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS

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



TÍTULO VI.- APLICACIÓN GENERAL DE ESTAS NORMAS

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

Salamanca, febrero de 2011
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo. Francisco Ledesma García



DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Mediante Resolución de 28 de diciembre de 2010, de la Delegación Territorial de Salamanca, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Plan Parcial del sector Las Rubieras, en el término municipal de Salamanca", promovido por el Ayuntamiento de Salamanca. EIA-SA-09-42.

Publicado, para general conocimiento, en el BOCYL de 13/01/2011.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ÍNDICE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

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.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES
EXISTENTES
ANEXO Nº 4.- ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL