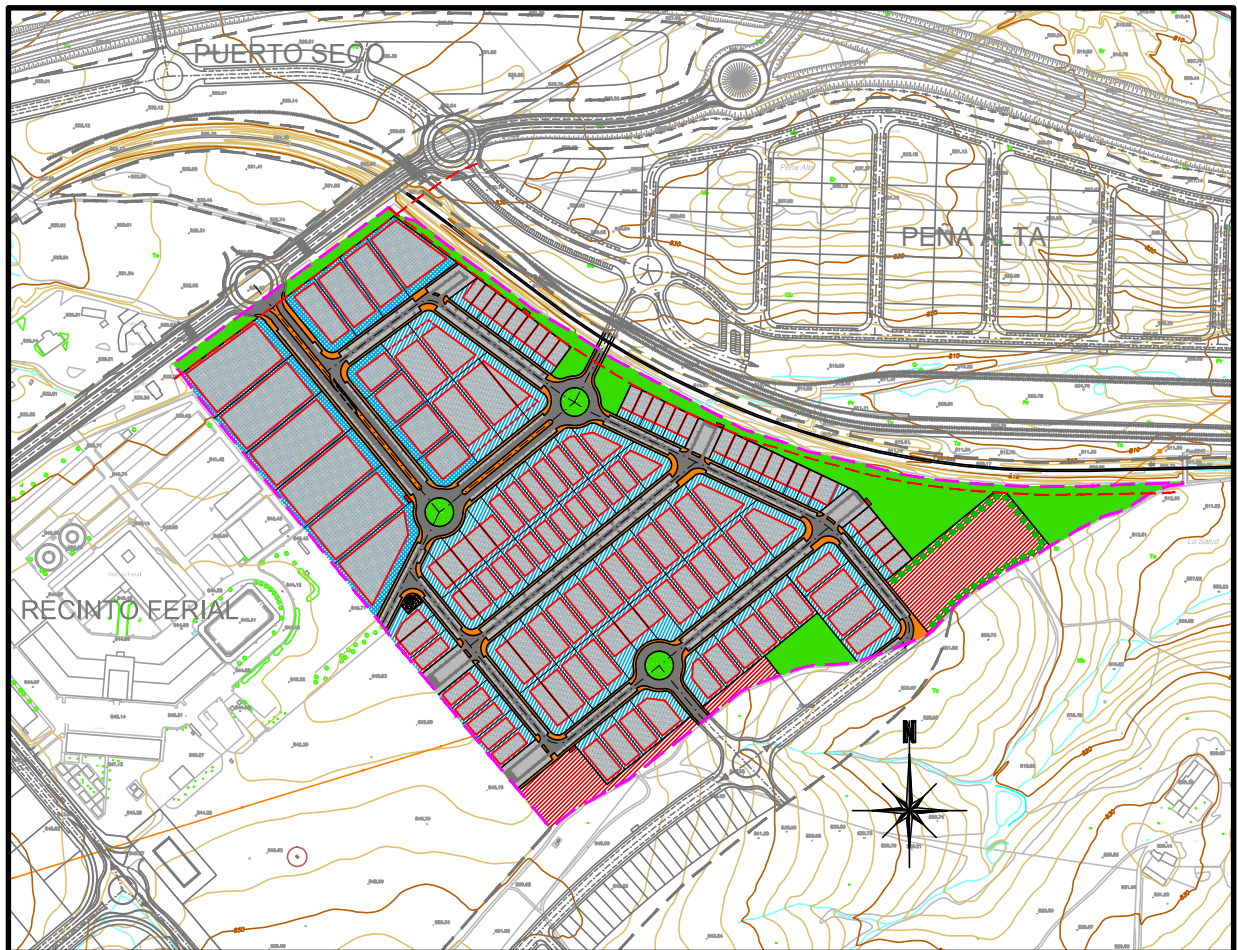


# PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA



PROMOTOR:

**JUNTA DE PROPIETARIOS**

**APROBACION DEFINITIVA**

CONSULTOR:

INGENIERO DE CAMINOS:



**Francisco Ledesma García**

DICIEMBRE 2021

## **ÍNDICE GENERAL**

### **DOCUMENTO INFORMATIVO**

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

ANEJO Nº 1.- PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN INICIAL

ANEJO Nº 2.- INFORMES SECTORIALES EMITIDOS

ANEJO Nº 3.- ALEGACIONES DE IBERDROLA DISTRIBUCIÓN SAU

ANEJO Nº 4.- DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

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

ANEJO Nº 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEJO Nº 2.- RESUMEN EJECUTIVO

ANEJO Nº 3.- ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA

ANEJO Nº 4.- ANÁLISIS DE RIESGOS

# DOCUMENTO INFORMATIVO

## **DOCUMENTO INFORMATIVO**

### **ÍNDICE**

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

ANEXO Nº 1.- PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN INICIAL

ANEXO Nº 2.- INFORMES SECTORIALES EMITIDOS

ANEXO Nº 3.- ALEGACIONES DE IBERDROLA DISTRIBUCIÓN SAU

ANEXO Nº 4.- DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DI-PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN

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

**DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA****ÍNDICE**

TÍTULO I.- ANTECEDENTES .....	3
TÍTULO II.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL .....	6
TÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	6
Capítulo III.1.- Situación, emplazamiento y delimitación.....	6
Capítulo III.2.- Características naturales del terreno.....	7
III.2.1.- Morfología .....	7
III.2.2.- Geología.....	7
III.2.3.- Geotecnia.....	8
III.2.4.- Edafología .....	8
III.2.5.- Climatología .....	8
III.2.6.- Hidrología e hidrogeología .....	8
III.2.7.- Vegetación .....	9
III.2.8.- Fauna.....	9
III.2.9.- Zonas protegidas y ecosistemas singulares.....	10
III.2.10.- Vías pecuarias y elementos culturales de interés .....	10
Capítulo III.3.- Usos del suelo.....	11
Capítulo III.4.- Edificaciones e infraestructuras.....	11
Capítulo III.5.- Estructura de la propiedad del suelo .....	11
Capítulo III.6.- Afecciones legales y determinaciones del planeamiento .....	12
III.6.1.- Normativa vigente .....	12
III.6.2.- Planeamiento jerárquico superior.....	15

## DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

### TÍTULO I.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación de 2004, aprobado definitivamente por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero (BOCYL de 23 de enero de 2007), clasifica los terrenos correspondientes al sector "Las Lanchas" como suelo urbanizable delimitado, calificándolos con uso predominante industrial, previendo la redacción de un Plan Parcial como instrumento de ordenación necesario, dado que no se establece la ordenación detallada en la Revisión-Adaptación citada.

Con fecha 19 de septiembre de 2008, entró en vigor la nueva Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que reforma la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. La disposición transitoria tercera de la Ley 4/2008 establece, con respecto a la vigencia del Plan General que: *"En los municipios con planeamiento general, el régimen urbanístico aplicable hasta que se adapten a esta Ley (Ley 4/2008) será el establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas por esta Ley y con las siguientes particularidades:*

...

*b) En los municipios que al entrar en vigor esta Ley ya hubieran adaptado su planeamiento general a la Ley de Urbanismo de Castilla y León:*

*1º. En suelo urbanizable delimitado se aplicará el régimen del suelo urbanizable.*

..."

Por lo que el contenido del Plan Parcial del sector "Las Lanchas" se ajustará a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León, **siéndole de aplicación el régimen de suelo urbanizable.**

Por Resolución del Primer Teniente de Alcalde de fecha 14/01/2010 fue expuesto al público el Avance del presente Plan Parcial mediante anuncio en el BOCYL de 16 de febrero de 2010, prensa local el 19 de febrero de 2010 y página web municipal de 22 de enero de 2010.

Con fecha de noviembre de 2010 fue Aprobado Inicialmente el Plan Parcial del sector Las Lanchas, por Resolución de Alcaldía de dicha fecha y publicada en el BOCYL de 24 de diciembre de 2010, adjuntándose en Anejo nº 1 la publicación citada.

Por una serie de circunstancias no se consideró conveniente continuar con la tramitación presentando el documento para Aprobación Definitiva, paralizándose la misma durante un periodo dilatado de tiempo.

Sin embargo, a día de hoy, la Junta de Propietarios del ámbito del sector, de acuerdo con el artículo 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León RUCYL ha decidido proseguir con la tramitación del

Plan Parcial con el fin de obtener su Aprobación Definitiva, manteniendo a la consultora Castellana de Ingeniería, Castinsa, S.L. como redactora del Plan Parcial del sector Las Lanchas.

Durante la tramitación del referido Plan Parcial se emitieron una serie de informes sectoriales que se recogen en el Anejo nº 2. *Informes Sectoriales Emitidos* y de los que se hace el siguiente resumen:

- Confederación Hidrográfica del Duero (Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino)  
Informe Favorable.
- Agencia Protección Civil y Consumo (Junta de Castilla y León).  
Consideraba la necesidad de redactar un Análisis de Riesgos, que se realizó en su momento y se adjunta como Anejo nº 4 el Documento Normativo.
- Dirección General de Urbanismo y Política del Suelo (Junta de Castilla y León).  
El informe contiene una serie de observaciones técnicas que se han recogido en el presente documento, como se detalla en el Anejo nº 2 Informes Sectoriales Emitidos, en su lugar correspondiente.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente (Junta de Castilla y León).  
Considera el informe que será necesario someter el Plan Parcial al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, extremo que se hizo y será expuesto posteriormente.
- Servicio de Ordenación y Protección. Consejería de Cultura y Turismo (Junta de Castilla y León).  
Devuelve el expediente e indica que si en el **desarrollo de las obras** se produjesen hallazgos de interés, se paralicen las obras y se comunique a la administración competente.
- Dirección General de Carreteras (Ministerio de Fomento).  
Informe Favorable.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF (Ministerio de Fomento).  
Informa que se reflejen las zonas de Dominio Público y de Protección, así como la línea límite de Edificación, que se han recogido en este documento.
- Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias (Ministerio de Fomento).  
Solicita corregir algunas afecciones que se han subsanado en el presente documento para Aprobación definitiva.
- Diputación de Salamanca

Igualmente durante la tramitación se redactó el "Estudio de Impacto Ambiental del Plan Parcial Las Lanchas", cuya Declaración favorable fue efectuada por Resolución de fecha 24 de mayo de 2011 de la



Delegación Territorial de Salamanca y publicada en el BOCYL de fecha 9 de junio de 2011, que se recoge en el Anejo nº 4.

En la Declaración, en su apartado 9 **Caducidad de la Declaración de Impacto Ambiental**, se expone que *“esta Declaración caducará si en el plazo de cinco años, tras la autorización o aprobación del proyecto, no se hubiera comenzado su ejecución”*.

Por tanto, la Declaración ha caducado debiéndose tramitar, una Evaluación Estratégica Ambiental, conforme a lo estipulado en la Ley 2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Conjuntamente con el presente documento se redactará el preceptivo documento de Evaluación Ambiental Estratégica para la tramitación conjunta con el documento urbanístico.

El presente documento del Plan Parcial del Sector Las Lanchas se presenta en el Ayuntamiento de Salamanca por la Junta de Propietarios para su Aprobación Definitiva, donde se han incluido las prescripciones señaladas en los Informes Sectoriales, así como en el Informe Técnico del Patronato de la Vivienda del Ayuntamiento de Salamanca emitido en fecha 14 de octubre de 2010 recogido en la Resolución de Aprobación Inicial.

Asimismo el presente documento está adaptado a las normativas actuales en todas las materias que le son de aplicación, tanto de rango estatal, autonómico o local. También está adaptado a las modificaciones del planeamiento general del municipio de Salamanca que le pudieran afectar.

El Ayuntamiento de Salamanca, al menos hasta el momento, ha desistido de ejecutar las obras contenidas en el *“Proyecto de mejora de la red de distribución de agua de la margen izquierda para el suministro a los sectores urbanizables desde el depósito de La Pinilla”*, redactado en septiembre de 2011 por Castellana de Ingeniería, Castinsa, S.L. a petición del Ayuntamiento de Salamanca; en dicho Proyecto, muy ambicioso y de futuro, se contemplaba la ejecución de un depósito de gran capacidad, para desde él, abastecer a los nuevos sectores urbanizables, tanto industriales como residenciales, situados en el Suroeste de la ciudad.

Al no haberse llevado a cabo dicha actuación, teniendo en cuenta que en la actualidad los sectores industriales que la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, aprobada en enero de 2007, tales como son Malotas, Peña Alta y Lanchas en el desarrollo actual, casi quince años más tarde, sean sectores que tendrían una fuerte implantación de espacios logísticos y de almacenamiento, con un pequeño consumo de agua, se considera un opción viable la de suministrar agua al sector Las Lanchas desde la tubería Ø150 mm que discurre por la carreta N-620 y con el establecimiento de un depósito de agua para uso exclusivo de dicho sector y con un volumen similar al consumo diario del sector que regula la demanda de agua durante las horas de consumo. Esto ha obligado a aumentar en 300 m<sup>2</sup> la superficie destinada a servicios urbanos en detrimento del suelo de uso industrial, aunque carece de trascendencia desde el punto de vista urbanístico.

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

El objeto del Plan Parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector "Las Lanchas" 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 y sus modificaciones posteriores, en base a lo dispuesto en la Revisión Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de 2004 y sus Modificaciones, de manera que previa la aprobación del Plan Parcial, así como del instrumento de gestión urbanística preciso, el Proyecto de Actuación, se pueda ejercitar el derecho a urbanizar para la transformación del suelo bruto urbanizable actual en suelo urbano susceptible de edificarse.

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

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

Los terrenos comprendidos en el ámbito del sector "Las Lanchas" tienen una superficie aproximada que, según figura en las determinaciones del PGOU es de 279.863 m<sup>2</sup> y están situados en el Oeste del término municipal de Salamanca, quedando emplazados entre el Recinto Ferial de Salamanca, antiguo Mercado Regional de Ganado de la Diputación de Salamanca, la carretera N-620, el ferrocarril de Salamanca a Fuentes de Oñoro y el camino de El Montalvo, que a su vez delimita así mismo a una parte del sector "Las Malotas".

Según establece la "Modificación Nº 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión-Adaptación de 2004", el sector "Las Lanchas" tiene adscritos unos Sistemas Generales exteriores, con una superficie total de 9,40 Ha, constituidas por el Sistema General S.G.-Et8, de 5,09 Ha y el S.G.-Et9, de 4,31 Ha.

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

Norte: Carretera N-620.

El límite del sector con la carretera N-620 coincide con la línea límite de dominio público de la misma, paralela a una distancia de 3,00 m de la arista de explanación.

Sur: Sector urbanizable "Las Malotas" y suelo rústico de protección natural.

El límite con el sector urbanizable "Las Malotas" así como con el suelo rústico de protección natural se materializa en el terreno mediante las lindes del camino del Montalvo con las parcelas catastrales números 140, 18 y 19 del polígono 4, salvo en un tramo recto de 76 m de longitud aproximada en el que la delimitación del P.G.O.U. afecta a la citada parcela 4, incluyendo una pequeña parte de la misma en el ámbito de "Las Malotas" y el resto en "Las Lanchas".

Este: Línea férrea Salamanca-Fuentes de Oñoro.

El límite con el tramo del ferrocarril citado adyacente al sector "Las Lanchas" se ha reproducido de los planos proporcionados por la dirección de Patrimonio y Urbanismo proporcionados por ADIF, según se detalla en el Anejo nº 4 de la Memoria Vinculante

Oeste: Recinto Ferial.

El límite del sector con el Recinto Ferial está constituido por el muro de cerramiento del propio recinto y del aparcamiento del mismo.

Los límites anteriormente descritos se han representado en el plano I.5 Delimitación del sector, habiéndose realizado expresamente para la redacción del Plan Parcial un levantamiento topográfico exhaustivo de los límites del sector, con cuyos datos se ha obtenido una superficie real del ámbito comprendido en el mismo de 279.929 m<sup>2</sup> en lugar de los 279.863 m<sup>2</sup> que figuran en el P.G.O.U.

Así mismo, se han obtenido las superficies reales de las parcelas que configuran los Sistemas Generales exteriores adscritos, obteniéndose unos valores de 50.814 m<sup>2</sup> para el S.G.-Et8 y de 44.085 m<sup>2</sup> para el S.G.-Et9, lo que representa un total de 94.899 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, la superficie bruta del sector, añadiéndole a la interior real la extensión de los Sistemas Generales exteriores adscritos, resulta de 374.828 m<sup>2</sup>.

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

### **III.2.1- Morfología**

Desde el punto de vista de la morfología del terreno, la superficie del sector de estudio presenta pendientes descendentes hacia el cauce del arroyo o regato de Cantimporras, constituido por un abrupto barranco, y hacia el trazado del FF.CC. Salamanca-Fuentes de Oñoro, que discurre al norte del sector. Desde el límite occidental del sector, junto al trazado de la carretera N-620, hacia el citado arroyo el desnivel resulta considerablemente menos acusado que, una vez superado el cauce del arroyo, hacia el este, donde el incremento de cota es más brusco, al igual que en las proximidades del límite septentrional del sector.

### **III.2.2.- Geología**

La superficie de estudio se asienta sobre una única serie geológica (*Formaciones Luarca, Agüeira y equivalentes*), conformada por materiales del Precámbrico y Paleozoico, principalmente, pizarras y areniscas. Consta de un tramo inferior pizarroso y otro superior donde alternan pizarras y areniscas, pudiendo llegar a ser predominantes éstas últimas.

### III.2.3.- Geotecnia

Para la elaboración de este repaso geotécnico se ha consultado la Hoja 4-5 (37) Salamanca, del Mapa Geotécnico General del Instituto Geológico y Minero de España. Conviene señalar que los datos adjuntados en este apartado han de considerarse únicamente como indicaciones cualitativas.

El sector estudiado, presenta elevada capacidad de carga y deslizamientos previsibles a favor de la pizarrosidad. El área se considera impermeable con un drenaje superficial por escorrentía poco activa. Las condiciones mecánicas son aceptables, pudiendo presentarse problemas de tipo litológico, geomorfológico y geotécnico.

### III.2.4.- Edafología

Según el Resumen Nacional de los Mapas de Estados Erosivos elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente, los terrenos de estudio se ven escasamente afectados en la actualidad por los riesgos erosivos, cifrándose las pérdidas registradas de la mayor parte de los terrenos, entre 5-12 t/ha/año, lo que implica un nivel BAJO de erosión; al noroeste del sector, sobre la parcela de cultivo agrícola se incrementan estas pérdidas hasta 12-25 t/ha/año, lo que determina un nivel MODERADO de erosión.

### III.2.5.- Climatología

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

El ámbito de estudio recibe una media anual de precipitación de 455 mm, con una media mensual cifrada en torno a los 40 mm, dos máximos en febrero y noviembre, y un mínimo acusado en julio y agosto. La temperatura media se sitúa en 12°C, por lo que se considera un clima TEMPLADO, con un período seco que abarca desde el mes de julio hasta septiembre.

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

### III.2.6.- Hidrología e hidrogeología

Por el interior del sector de estudio, discurre el arroyo o regato de Cantimporras, con un trazado sur-norte. Este regato es de escasa entidad, y dada su estacionalidad, permanece seco gran parte del año; al oeste, aguas arriba de los límites del sector (a su paso por las instalaciones del Recinto Ferial), se encuentra entubado. En el seno del sector cuenta, a pesar de su escaso caudal, con vegetación acompañante de porte arbóreo y arbustivo.

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

### III.2.7.- Vegetación

En base al *Mapa de Series de Vegetación de España*, de Salvador Rivas-Martínez, la vegetación potencial asignable a la totalidad del sector, corresponde a la **Serie supra-mesomediterránea salmantina, lusitano-duriense y orensano-sanabriense silicícola de *Quercus rotundifolia* o encina (*Genista hystricis-Querceto rotundifoliae sigmetum*)**. Se trata de una serie de encinar cuya etapa madura se identifica con un bosque de encinas (*Quercus rotundifolia*), genistas (*Genista hystrix*), torviscos (*Daphne gnidium*) y narcisos (*Hyacinthoides hispanica*).

En cuanto a la vegetación que cubre en la actualidad la superficie delimitada por el sector de estudio, señalar escasas muestras de la vegetación climácica anterior, tangibles únicamente en las pequeñas carrascas (*Quercus ilex*), de porte arbustivo dispersas a lo largo del sector. Como representación arbórea, además de las citadas carrascas, cuenta con algún ejemplar de sauce (*Salix sp.*), junto al arroyo de Cantimporras, cuatro ejemplares de chopo (*Populus sp.*), con bastante rebrote al sur del sector, junto a las instalaciones del Recinto Ferial y un ejemplar aislado de almendro (*Prunus amygdalus*). Respecto al estrato arbustivo, decir que se encuentra bastante desarrollado, estando integrado principalmente por retamas (*Retama sphaerocarpa*), principalmente al norte del sector, piornos (*Cytisus sp.*), zarzamoras (*Rubus ulmifolius*) y escaramujos (*Rosa canina*); cabe mencionar también a este respecto, la presencia matas arbustivas, estando representadas por cantuesos (*Lavandula stoechas*) y tomillos (*Thymus sp.*). La vegetación herbácea se encuentra también muy extendida, pudiendo citarse las especies cultivadas (trigo o *Triticum aestivum*) que ocupan dos de las parcelas de sector, y las invasoras de los cultivos, las ruderales o nitrófilas, que colonizan los eriales, las pratenses, que conforman el amplio herbazal existente al este del sector y las amantes de la humedad edáfica, que aparecen en torno al arroyo mencionado; algunas de las especies observadas son: gordolobo (*Verbascum pulverulentum*), cicuta (*Conium maculatum*), cardo corredor y cardo mariano (*Eryngium campestre* y *Silybum marianum*), nueza (*Bryonia dioica*), ortiga (*Urtica dioica*), estramonio (*Datura stramonium*), gamón (*Asphodelus albus*), viborera (*Equium vulgare*), cañaheja (*Thapsia villosa*), etc.

### III.2.8.- Fauna

Las comunidades faunísticas que pueblan en la actualidad la superficie de estudio se caracterizan, debido a su proximidad a zonas urbanizadas y notablemente alteradas (Recinto Ferial, carretera N-620, FF.CC. Salamanca-Fuentes de Oñoro, autovía A-62, etc.), por su adaptabilidad a las condiciones cambiantes introducidas en el hombre en el entorno, por su ubiquidad y por sus hábitos oportunistas, siendo la práctica totalidad de las especies de amplia distribución. No obstante, en el caso del sector de estudio, la variedad de hábitats presentes: arroyo y la vegetación arbóreo-arbustiva de sus márgenes,

desarrollo de matorral (retamas) al norte del sector, campos de cultivo de cereal, etc., ha determinado la conservación de un conjunto faunístico nada despreciable.

Los grupos faunísticos mejor representados corresponden a las aves y a los mamíferos de pequeño y mediano tamaño, siendo las primeras las más extendidas y diversificadas, contando con la visita de especies típicamente urbanitas (palomas, estorninos, gorriones, cigüeñas blancas, urracas, etc.), especies de paseriformes asociadas a los cultivos agrícolas, que agradecen el cobijo que les ofrece la vegetación asociada al arroyo (jilgueros, lavanderas, gorriones morunos, herrerillos, carboneros, petirrojos, tórtolas, cogujadas, mirlos, colirrojos, etc.) y rapaces que predan sobre las anteriores y los pequeños mamíferos (milanos, ratoneros, etc.). En cuanto a los mamíferos, principalmente encuentran representación los de pequeño tamaño, denominados en general, micromamíferos (ratones, ratas, musarañas, topillos, etc.), y los de talla media (comadreja, zorros, martas, conejos, etc.), todos ellos caracterizados por su gran éxito evolutivo, debido bien a su tendencia oportunista, bien a su elevada capacidad reproductora. Cabe señalar la extraordinaria población de conejo (*Oryctolagus cuniculus*) que sustentan los terrenos del sector y sus inmediaciones, pudiendo observarse continuas muestras de su presencia (escarbaduras, cagarruteros, vivares, etc.). Dada la estacionalidad del regato Cantimporras, no existe fauna piscícola asociada al mismo, y sólo se encuentran representadas contadas especies de anfibios en determinadas épocas del año.

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

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

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

El sector de estudio no afecta al trazado de ninguna vía pecuaria, tal y como indica en su informe de 20 de abril de 2009, el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca. No obstante, cabe apuntar que, al noroeste del sector, sobre la traza de la carretera N-620, discurre la vía pecuaria denominada *Vereda de los Mártires*, con una anchura legal máxima de 20,89 metros, según el Proyecto de Clasificación de Tejares, aprobado por O.M. 22/3/61.

La superficie del sector no cuenta con ningún elemento cultural o yacimiento arqueológico inventariado, conforme a la prospección arqueológica realizada, que ha sido informada favorablemente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, de cuyo acuerdo se adjunta copia en Anexo al presente Documento Informativo.

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

La mayor parte de la superficie del sector de estudio, corresponde en la actualidad a un herbazal con matorral disperso, sin aprovechamiento ganadero aparente; únicamente al norte del sector se observan muestras de un pasado aprovechamiento por ganado equino. Cuenta así mismo con dos parcelas de cultivo agrícola, al oeste y al nordeste, y con zonas consideradas a efectos de uso de suelo, como erial, como la parcela sobre la que se encuentra la pequeña construcción y las zonas adyacentes, en las que se han acumulado diversos materiales de construcción.

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

Los terrenos que conforman el sector de estudio, cuentan con una pequeña edificación y una antena situadas en la parcela catastral 140, propiedad de la Diputación Provincial de Salamanca, en terrenos con uso cedidos al ente público RTVE, para uso como emisora de radio.

En cuanto a las infraestructuras existentes en la actualidad en el ámbito estudiado, se localiza una línea eléctrica aérea de alta tensión de 45 kV provista de señalización con fibra óptica que intersecta al sector de este a oeste.

Asimismo existe una estación depuradora compacta de las aguas residuales procedentes del Recinto Ferial, situada muy próxima a su cerramiento, y que será objeto de eliminación en un breve plazo de tiempo, como una actuación de la Diputación de Salamanca, propietaria de una parcela incluida en el ámbito del sector "La Lanchas".

Por último, con emplazamiento contiguo al aparcamiento del recinto, se distingue una plataforma hormigonada, empleada para el desecado de la paja empleada en las instalaciones ganaderas del mercado, que de igual manera será trasladada fuera del ámbito del sector Las Lanchas.

Con respecto a las infraestructuras de comunicación, limitando por el norte la superficie del sector de estudio, discurre la carretera N-620 a Ciudad Rodrigo, que conecta con las autovías S-20 y A-62 a escasa distancia del sector. En la citada carretera se ejecutaron, en su día, obras para desdoblamiento de la calzada de la misma, así como la construcción de una glorieta para acceso común a "Las Lanchas" y al Puerto Seco.

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

La división del suelo o parcelario del sector, presenta las parcelas rústicas que se indican a continuación, agrupadas en las que corresponden al interior del sector y las parcelas que integran los Sistemas

Generales exteriores adscritos. No obstante, los datos sobre propiedades y superficies aportadas son indicativos, siendo vinculantes los que determine el correspondiente Proyecto de Reparcelación del sector.

PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIG/PARC	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
1	4/18	UNICAJA BANCO	95.649
2	4/19	HERNÁNDEZ MATEOS, ALFONSA Y DOS MÁS	106.329
3	4/40	DIPUTACIÓN DE SALAMANCA	77.951
<b>TOTAL SECTOR NETO.....</b>			<b>279.929</b>
SISTEMA GENERAL EXTERIOR S.G.-Et-9.....			44.085
4	4/6	LOS LLANOS DE VALDELOBOS, S.L.	44.085
SISTEMA GENERAL EXTERIOR S.G.-Et-8.....			50.814
5	4/8	ANDRÉS SÁNCHEZ, EUSTAQUIO	15.521
6	4/50006	LOS LLANOS DE VALDELOBOS, S.L.	35.293
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES EXTERIORES .....</b>			<b>94.899</b>
<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR .....</b>			<b>374.828</b>

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

#### **III.6.1.- Normativa vigente**

Las disposiciones legales que son de aplicación para la redacción, tramitación y ejecución del presente Plan Parcial son las siguientes:

#### **Normativa Estatal:**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.



- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Por la particular ubicación del conjunto de instalaciones antiguamente relacionadas con diferentes aprovechamientos hidráulicos, también le serán de aplicación:
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
  - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

**Normativa Autonómica:**

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

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

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

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

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

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

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

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

Así mismo le serán de aplicación las siguientes disposiciones legales:

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, así como la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados (que entrará en vigor el 2 de enero de 2022).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

### III.6.2.- Planeamiento jerárquico superior

La "Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca" constituye el planeamiento jerárquico superior del presente Plan Parcial. Así mismo, al haberse aprobado definitivamente la "Modificación nº 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión-Adaptación de 2004", redactado por la Oficina del Plan General del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca a fin de liberar los terrenos necesarios, clasificados en el PGOU como suelo rústico con protección de infraestructuras, para el desarrollo del Puerto Seco de Salamanca, las modificaciones introducidas que afectan a "Las Lanchas" pasan a ser inmediatamente vinculantes.

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

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

	Superficie PGOU	Superficie Real (m <sup>2</sup> )
SG-ET-8	5,09 Ha	50.814
SG-ET-9	4,31 Ha	44.085
<b>TOTAL</b>	<b>9,40 Ha</b>	<b>94.899</b>

Igualmente le serán de aplicación las determinaciones contenidas en las modificaciones posteriores del Plan General de Ordenación Urbana:

Las determinaciones establecidas en el planeamiento general para el sector urbanizable delimitado industrial "Las Lanchas" serán las contenidas en la ficha referente del artículo 9.1.1 modificado, "Fichas para el suelo urbanizable", que se reproduce a continuación:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "LAS LANCHAS"		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	37,39 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	27,99 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	<p><u>Usos Compatibles:</u> Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II.</p> <p><u>Usos prohibidos:</u> Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.</p>
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	119.648 m <sup>2</sup> /0,43 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	SG-ET-8-9:9,40 ha.	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

Salamanca, diciembre de 2021

POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

# **ANEJO Nº 1**

## **PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN INICIAL**



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### D. ANUNCIOS

##### D.3. Otros Anuncios Oficiales

#### **AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

*INFORMACIÓN pública relativa a la aprobación inicial del plan parcial sector «Las Lanchas», de Salamanca.*

Por Resolución de la Alcaldía-Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, de fecha 8 de noviembre de 2010, se adoptaron los siguientes acuerdos:

*Primero.*– Aprobar inicialmente el plan parcial del sector «Las Lanchas», promovido por iniciativa de propietarios de los terrenos del sector, con las correcciones señaladas en el Expositivo III.

- 1.– Se debe hacer mención a la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario en los documentos escritos y gráficos, e incluir las protecciones del ferrocarril indicadas, en los documentos gráficos y escritos.
- 2.– Se debe incluir el cálculo económico de la estructura sobre la línea ferroviaria que comunica el sector con el colindante por el norte, debiéndose ejecutarse y financiarse conjuntamente entre ambos sectores.
- 3.– Se deben ubicar en los planos correspondientes, los contenedores de recogida de basuras.
- 4.– Se han detectado dos erratas correspondientes a los cálculos parciales, del aprovechamiento medio y de las plazas de aparcamiento (pág. 16 y 24, respectivamente de la memoria vinculante).
- 5.– No consta la solicitud de suministro de energía eléctrica que ha de hacerse a la empresa suministradora.

*Segundo.*– Suspender hasta su aprobación definitiva o por período máximo de un año el otorgamiento de las licencias urbanísticas a que hacen referencia los artículos 53 y 97 LUCyL, 156 y 288 RUCyL.

*Tercero.*– Someter el documento aprobado inicialmente y el estudio de impacto ambiental a exposición pública por espacio de dos meses, mediante anuncios en el «B.O.C. y L.», Prensa local y página web del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

*Cuarto.*– Remitir a la C.<sup>a</sup> de Medio Ambiente, una vez finalizado el período de información pública, el plan parcial aprobado inicialmente, incluido el Estudio de Impacto Ambiental, junto con la documentación que se haya recibido durante dicho trámite.



*Quinto.*– Enviar un ejemplar a la Consejería de Interior y Justicia de la JCyL a efectos de lo dispuesto en el artículo 12.1 de la Ley 4/2007 de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

Por lo que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52 y 142 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 155 y 432 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero, y 9 del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental se someten conjuntamente los documentos relacionados en el acuerdo tercero a información pública durante dos meses a contar desde el último de los anuncios publicados. Durante este período se podrá consultar toda la documentación relacionada con el expediente y presentar alegaciones, sugerencias, informes y documentos que consideren de interés, en las dependencias de la EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo, C/ Pozo Amarillo n.º 2, 1.ª planta. Horario de 9:30 a 13:30, de lunes a viernes, días laborables, y página web [www.aytosalamanca.es](http://www.aytosalamanca.es).

Salamanca, 2 de diciembre de 2010.

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

# **ANEJO N° 2**

## **INFORMES SECTORIALES EMITIDOS**



## **ANEJO Nº 2. INFORMES SECTORIALES EMITIDOS**

### **ÍNDICE**

1. SOLICITUD DOCUMENTACIÓN DEL PATRONATO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
2. MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO
3. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. CONSEJERÍA DE INTERIOR Y JUSTICIA. AGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL Y CONSUMO. SERVICIO DE PROTECCIÓN Y ASISTENCIA CIUDADANA.
4. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. CONSEJERÍA DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y POLÍTICA DE SUELO
5. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA. SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE.
6. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO
7. MINISTERIO DE FOMENTO. UNIDAD DE CARRETERAS DE SALAMANCA
8. ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)
9. MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.
10. DIPUTACIÓN DE SALAMANCA



AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
ALCALDÍA

PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
C/ Azafranal, 25 - Ppal Dcha  
37001 SALAMANCA

Núm: 451  
Fecha: 05/04/2011 12:45

Finalizado el plazo de información pública (24/02/11) y de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas (25/03/11) en el expediente sobre aprobación (inicial) del Plan Parcial del Sector Las Lanchas del PGOU de Salamanca, promovido por la Junta de Propietarios del Sector, adjunto se le da traslado de las alegaciones e informes recibidos en este Ayuntamiento en dicho periodo. Se le adjuntan tanto los informes emitidos en relación con el Plan Parcial como con el documento de naturaleza ambiental.

Al objeto de dar cumplimiento al artículo 12 del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, a fin de continuar la tramitación del expediente, se le solicita sea remitida la siguiente documentación:

- Copia, en formato papel y digital, de todos los documentos integrantes del Plan Parcial, tanto del proyecto técnico como del documento de naturaleza ambiental.
- Contestación por el promotor a la vista de las alegaciones e informes recibidos de naturaleza ambiental.

Salamanca, a **5 ABR. 2011**

EL GERENTE DE LA EPE PMVU



CASTELLANA DE INGENIERÍA, CASTINSA SL – CIF: B-37058732

A/A: D. FRANCISCO LEDESMA GARCÍA

C/ Azafranal, 25 – Ppal Dcha

37001 SALAMANCA



Valladolid, 21 de febrero de 2011

Nº/RM/PP-83614-10-SACA  
REGISTRO GENERAL DE ENTRADA  
Núm: 2011008076  
16/03/11 09:04

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
PLAZA MAYOR 15  
37002 SALAMANCA  
Dirección de Urbanismo-Vivi  
PMU.

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO  
SALIDA 001 Nº: 2011008076  
10/03/2011 10:30:26

ASUNTO: INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO "LAS LANCHAS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA  
Nº: 2011008076  
10/03/2011 10:30:26

ANTECEDENTES

Núm: 141  
Fecha: 21/03/2011 10:21

El teniente alcalde del Ayuntamiento de Salamanca, con fecha 27 de octubre de 2010, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita el correspondiente informe preceptivo, respecto a la aprobación del Plan Parcial del Sector Urbanizable Delimitado "Las Lanchas" del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

MARCO JURÍDICO:

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

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Artículos 153 y 104.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, según la redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, de modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, desarrollados por la Orden FOM/404/2005, de



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



la Consejería de Fomento, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005.

### ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

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

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

### OBJETO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título "*Plan Parcial del Sector "Las Lanchas" del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.*", y redactada por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Francisco Ledesma García, con fecha junio de 2010, tiene por objeto establecer la ordenación detallada del Sector "Las Lanchas", clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado con uso industrial por el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Salamanca.

El área objeto de planeamiento tiene una superficie de 37,39 ha y se encuentra situados al oeste del término municipal de Salamanca, limitando al norte con la carretera N-620, al este con la línea férrea de Salamanca-Fuentes de Oñoro, al sur con el Sector Urbanizable "Las Malotas" y con Suelo Rústico de Protección Natural (lindes del camino del Montalvo) y al oeste con el Recinto Ferial de Salamanca, antiguo Mercado Regional de Ganado de la Diputación de Salamanca.

### VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

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

De acuerdo con la documentación aportada y contrastada con la información disponible en este Organismo de cuenca, los terrenos ocupados por el presente Plan Parcial se encuentran atravesados por el cauce del arroyo Cantimporras, por lo que el ámbito de planeamiento está dentro de su zona de servidumbre y policía.



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

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

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

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

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

La conexión a la red de alcantarillado municipal de las aguas residuales que se generen en el sector, conjuntamente con las procedentes de los sectores "Las Malotas" y "Peña Alta", se disponen mediante un colector específico previsto en el Plan Parcial del Sector "Las Malotas", que las conduce hasta la conducción existente en la avenida de Juan Pablo II, discurriendo desde los límites de ambos sectores por el camino del Montalvo hasta cruzar el ferrocarril de Salamanca-Fuentes de Oñoro, para continuar por caminos públicos adyacentes al ferrocarril y a la autovía SA-20 bajo la cual cruza, retornando de nuevo al camino del Montalvo, que accede a la calle citada a través de Buenos Aires.

En cuanto a la red interior del Sector "Las Lanchas", cabe destacar que presenta tres cuencas vertientes diferenciadas, recogiendo los vertidos procedentes de las dos



más extensas en el centro y sur del ámbito, por el colector general de aguas residuales descrito en párrafos anteriores, mientras que en la tercera cuenca, constituida por una estrecha franja de reducida extensión paralela a la carretera N-620, se conecta a un colector existente adyacente a la carretera.

Con respecto a la red específica de alcantarillado de aguas pluviales, esta recogerá las aguas de escorrentía incidentes en los viales, parcelas y zonas dotacionales del polígono industrial, conduciendo la mayoría de las mismas hasta el regato Cantimporras, que se entubará a su paso a través del sector, y las restantes, de ínfima proporción, a un cauce natural que cruza la carretera N-620.

A este respecto, este Organismo de cuenca informa que la ciudad de Salamanca posee una estación depuradora de aguas residuales, cuyo tratamiento de depuración consiste en desbaste, tamizado, desarenado-desengrasado, decantación primaria y tratamiento biológico mediante fangos activos con decantación secundaria y desinfección. El vertido, una vez depurado, se realiza al cauce del río Tormes. Según el seguimiento realizado, el funcionamiento de la depuradora es correcto, teniendo actualmente una línea en desuso, que en caso de necesidad por razones de capacidad se podría poner en funcionamiento.

No obstante, se advierte al Ayuntamiento de Salamanca que la estación depuradora deberá contar con un tratamiento de eliminación de nutrientes debido a que el término municipal realiza el vertido de sus aguas residuales a una zona declarada como Zona Sensible por la Resolución de 10 de julio de 2006, de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, por la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias.

A este respecto, se tiene constancia en este Organismo de cuenca, a través del protocolo de colaboración firmado entre el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino (M.A.R.M.) y la Junta de Castilla y León para la ejecución del Plan Nacional de Calidad de las Aguas, que una de las actuaciones previstas en el Anexo I, con cargo a la Administración General del Estado, prevé implantar mejoras en el tratamiento de dicha instalación de depuración, concretamente la implantación de un tratamiento terciario.

En consecuencia, no se encuentra inconveniente en la aprobación del presente Plan Parcial en cuanto al saneamiento y depuración de sus aguas residuales. No obstante, se deberán ampliar y/o adaptar, en caso de necesidad, las instalaciones actuales y futuras de saneamiento y depuración a la futura incorporación de las mismas del vertido generado por éste y otros sectores previstos.

Por otra parte, debido a que las aguas residuales que se generarán en el Sector "Las Lanchas" serán de origen industrial, atendiendo al artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, citado anteriormente, se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados en el sector antes del punto de conexión con la red general y se deberá cumplir con la Ordenanza de Vertido de Salamanca.





Asimismo, se deberán adecuar y/o ampliar con carácter previo las instalaciones de depuración que dan servicio al municipio y por lo tanto al sector industrial, conforme se vayan instalando las diferentes industrias de acuerdo con las características del vertido generado con el fin de garantizar en todo momento el correcto tratamiento de las aguas residuales. Asimismo, de acuerdo con el artículo 245.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se deberá solicitar informe a este Organismo previamente al otorgamiento de la correspondiente licencia u autorización municipal.

En cuanto a la evacuación de aguas pluviales al arroyo de Cantimporras, se considera necesario contar al menos con un sistema de contención y separador de aceites e hidrocarburos a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar a este Organismo, autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a la red hidrográfica de la zona.

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

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

## 2.-DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

De acuerdo con la documentación aportada, en cuanto al abastecimiento de agua al Sector "Las Lanchas", éste se realizará conjuntamente con el de los sectores cercanos de "Las Malotas" y Peña Alta", así como los restantes sectores existentes y establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana en el entorno del Recinto Ferial, incluyendo el Puerto Seco, el Centro de Transportes de Mercancías de Salamanca, la Unidad Agroalimentaria de Salamanca, el Matadero y el propio Mercado de Ganados, está vinculado a la ejecución de un nuevo Sistema General de Abastecimiento que contemple la ampliación de la red arterial de distribución de la margen izquierda del río Tormes, así como la implantación de un gran depósito



regulador con una capacidad en torno a los 25.000 m<sup>3</sup>, a situar en las inmediaciones de la zona sur oriental del Sector "Las Lanchas".

Desde el citado depósito regulador de cola, alimentado por gravedad mediante la red arterial de la margen izquierda, se elevará el agua hasta el depósito de 4.000 m<sup>3</sup> previsto en el Plan Parcial del Sector "Las Malotas", para la regulación conjunta de los tres sectores ("Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta"), distribuyéndose el agua hasta los mismos mediante las correspondientes redes.

En tanto no esté desarrollado el Sistema General citado, en el Plan Parcial del Sector "Las Malotas" se ha previsto una solución transitoria válida igualmente para el periodo inicial de desarrollo del Sector "Las Lanchas", consistente en conectar con carácter provisional a la red municipal de distribución de Salamanca a través de las arterias existentes en la Avenida de Juan Pablo II, para acometer desde las mismas a un depósito regulador de bombeo de 50 m<sup>3</sup> de capacidad previsto en un terreno público próximo a la derivación en el Sector de "Buenos Aires", desde el cual se impulsará el agua hasta el depósito de 4.000 m<sup>3</sup> del Sector "Las Malotas".

Cabe destacar que, si bien el bombeo provisional mencionado ha de dimensionarse únicamente para el periodo inicial de desarrollo de los tres sectores a los que dará servicio, estimándose un caudal nominal en torno al 10% del continuo de abastecimiento, la conducción de impulsión se ha previsto para el caudal total de los tres sectores, con el objeto de que permita en el futuro conducirlo por gravedad hasta el gran depósito de cola anteriormente mencionado, actuando como conducción de impulsión en el resto de su trazado hasta el depósito de "Las Malotas".

En cuanto a la red de distribución interior del Sector "Las Lanchas", ésta se proyecta de tipo mallada, formada por tuberías de fundición dúctil aptas para la circulación de vehículos pesados. La red se alimenta desde su conexión a la red del piso inferior del Sector "Las Malotas", y está formada por una retícula principal de arterias distribuidoras dimensionadas para el caudal conjunto de los sectores "Las Lanchas" y "Peña Alta", y además para abastecer parcialmente al Puerto Seco.

Los caudales de dimensionamiento se han calculado estableciendo una dotación unitaria de agua potable para usos industriales de 0,50 l/s y hectárea, con lo que para el Sector "Las Lanchas", contabilizando una superficie neta de 27,99 ha, se estima un caudal continuo de abastecimiento de 14 l/s.

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

No obstante, la concesión definitiva se encuentra actualmente en tramitación, pendiente de que, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en los art. 81 y 89





del Texto Refundido de la Ley de Aguas, los Ayuntamientos abastecidos de la citada toma del azud, se constituyeran en Comunidad de Usuarios, Mancomunidad o figura asociativa semejante. Recientemente, se ha presentado el borrador de Convenio para la creación de una comunidad de usuarios al amparo de lo establecido en el art. 203 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, por lo que es de prever la resolución favorable de la concesión a favor de la comunidad de usuarios, siempre con estricta observancia por parte del Ayuntamiento de Salamanca de los términos del Convenio suscrito con la sociedad estatal Aguas del Duero S.A. quien tiene encomendada la explotación de dicha toma.

Por otro lado la ciudad de Salamanca tiene otra concesión de aguas procedente del río Tormes en el paraje de "La Aldehuela", en término municipal de Salamanca. Dicha toma, con destino al abastecimiento de Salamanca, se encuentra inscrita en el Registro de Aprovechamientos de Aguas Públicas de este Organismo de cuenca con número 12.675 (Concesión con referencia SA-75). Dicho aprovechamiento fue concedido por Orden Ministerial de 20 de noviembre de 1953 y otorga un caudal de 600 l/s. Es de prever que una vez resuelto el abastecimiento a través del azud de Villagonzalo, esta toma quede como reserva para situaciones excepcionales o de emergencia.

De acuerdo con la información facilitada por el Instituto Nacional de Estadística, la ciudad de Salamanca, más el conjunto de localidades por ella abastecida, tenían una población en 2010 de 174.978 habitantes.

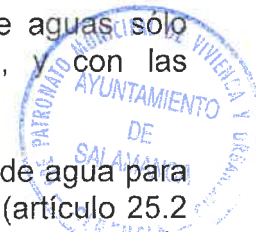
Según se establece en las tablas utilizadas por este Organismo de cuenca, la dotación fijada para dicha población asciende a 330 l/hab/d, por lo que el consumo estimado de la ciudad de Salamanca, más las localidades por ella suministradas, asciende a 668,4 l/s.

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

Por lo tanto, y con base a los datos facilitados, este Organismo de cuenca no tiene inconveniente en la aprobación del presente instrumento de planeamiento en lo que respecta a la disponibilidad de recursos hídricos, pues el abastecimiento, en principio, estaría garantizado.

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

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





### 3.-INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES

Respecto a la posible incidencia en el régimen de corrientes derivada de la actuación propuesta, se ha verificado que la zona de planeamiento se encuentra atravesada por el arroyo Cantimporras.

A este respecto, se ha de indicar que aguas abajo del presente sector se encuentra el Sector "Peña Alta", para cuya tramitación (expediente de referencia PP-26550-08-SA) se presentó el correspondiente Estudio Hidrológico e Hidráulico. En dicho estudio se proponía el entubamiento del cauce de dicho arroyo mediante una sección de 1.600 mm de diámetro.

En el apartado 3 del informe emitido por este Organismo de cuenca remitido para la aprobación del Sector "Peña Alta" se concluía que *"no se observa que las obras produzcan un beneficio al Dominio Público Hidráulico, por lo que, en la medida de lo posible, debe estudiarse la posibilidad de mantener el arroyo en sección libre y solamente entubar el mismo en los cruces viales"*.

A este respecto, para el Sector "Las Lanchas" se reiteran las conclusiones expuestas, y se desaconseja llevar a cabo el entubamiento del cauce del arroyo Cantimporras a su paso por el ámbito de planeamiento.

Por otro lado, debido a la escasa superficie de aportación del arroyo (inferior a 2 km<sup>2</sup>), no es de prever que se produzcan afecciones por terrenos o zonas inundables.

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

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

### **CONCLUSIONES**

Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** el presente instrumento de planeamiento, en el término municipal de Salamanca (Salamanca), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo, se deban obtener de este Organismo de cuenca.

No obstante, se desaconseja llevar a cabo el entubamiento del cauce del arroyo Cantimporras a su paso por el ámbito de planeamiento.

Asimismo, se recuerda que se deberá proseguir con la tramitación del expediente concesional por parte de la Comunidad de Usuarios que se está formando, advirtiéndose que la efectiva derivación o extracción de aguas sólo podrá realizarse una vez otorgada la correspondiente concesión, y con las características y condiciones en ella señaladas.



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



EL COMISARIO DE AGUAS,



Fdo. Ignacio Rodríguez Muñoz.



**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Interior y Justicia  
Agencia de Protección Civil y Consumo

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.  
AGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL

Salida Nº. 20110220000025  
07/01/2011 12:12:48

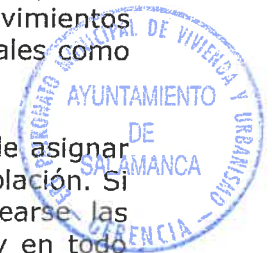
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SALAMANCA**  
(Patronato Municipal de Vivienda y  
Urbanismo)  
C/ Pozo Amarillo, 2  
37001-SALAMANCA

**ASUNTO: Observaciones a la documentación relativa a la aprobación inicial del Plan Parcial Sector "Las Lanchas" del PGOU de Salamanca.**

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

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

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



Valladolid, 10 de enero de 2011

La Jefa de Servicio de Protección y Asistencia Ciudadana



Pdo: Stella Hernández Martín



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

### **INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS LANCHAS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.**

**VISTO** el proyecto técnico sobre el Plan Parcial del Sector "Las Lanchas" del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovida por la Junta de Propietarios del Sector.

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio en su sesión de fecha 22 de diciembre de 2010, en contestación a la solicitud de informe remitida por el Ayuntamiento de Salamanca, con fecha de entrada en el Registro único de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente de 8 de noviembre de 2010, emite el presente informe, en aplicación del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, conforme su redacción por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, en relación con el artículo 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

#### **1. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLAN PARCIAL:**

##### **1.- Documentación**

El contenido documental del plan se compone de los siguientes documentos aportados:

**DOCUMENTO INFORMATIVO**, con los siguientes apartados:

DI-ML.- MEMORIA INFORMATIVA

ANEXO.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE SALAMANCA

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 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO 2.- RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO 3.- ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA

Se aporta también un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, que incluye un estudio de tráfico y un Informe de Prospección Arqueológica.

##### **2.- Ámbito del Sector**

Se trata de un Sector situado al suroeste del término municipal de Salamanca, entre el Recinto Ferial, antiguo mercado regional de ganado de la Diputación Provincial, la carretera nacional N-620, el ferrocarril de Salamanca a Fuentes de Oñoro, y el camino de El Montalvo.





## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

La superficie interior correspondiente al ámbito del Sector es de 279.929 m<sup>2</sup>, a la que se añaden 94899 m<sup>2</sup> correspondientes al Sistema General de Equipamientos, asignados por el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

### 3.- Objetivos

El objetivo del Plan Parcial es el establecimiento de la ordenación detallada de los terrenos que permita su posterior desarrollo y urbanización completando, de esta forma, la transformación del suelo urbanizable en suelo urbano susceptible de ser edificado.

### 4.- Descripción de la ordenación

Se trata de un sector con uso global industrial localizado junto al recinto ferial y otros sectores de suelo urbanizable industrial previstos en el P.G.O.U. (Sectores Las Malotas y Peña Alta).

Las conexiones principales del sector se producen a través de la carretera N-620 desde una glorieta que se encuentra actualmente en construcción, en el extremo opuesto desde otra glorieta prevista en el Plan Parcial del Sector Las Malotas, y desde el Sector Peña Alta a través de un paso elevado sobre el ferrocarril.

Desde este último se traza una calle que se hace coincidir con el curso del Arroyo Cantimporra, cuya entubación se proyecta, así como el relleno necesario para alcanzar los niveles necesarios.

Estos accesos condicionan el trazado del viario principal, a partir del cual se organiza la trama viaria secundaria y se ordena el suelo resultante en áreas diferenciadas que corresponden tanto a industria nido en parcela de 500 m<sup>2</sup>, como industria de tamaño medio, haciendo igualmente posible el establecimiento de actividades mixtas de almacén y terciario comercial, designado como almacén-escaparate, en una amplia zona con emplazamiento preferente.

Los espacios libres se disponen en la periferia como barrera vegetal de protección entre la actividad industrial y la agrícola.

Los equipamientos públicos se concentran mayoritariamente en la zona aledaña a los equipamientos dispuestos en el Plan Parcial Las Malotas.

### 5.- Determinaciones de ordenación detallada

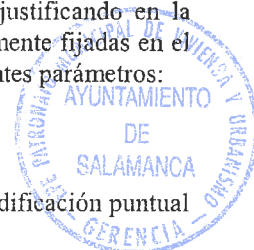
En el Plan Parcial presentado se establece la ordenación detallada del Sector, justificando en la memoria vinculante el cumplimiento de las determinaciones de ordenación general previamente fijadas en el P.G.O.U., así como las reservas de terrenos para dotaciones locales con arreglo a los siguientes parámetros:

#### 5.1.- Densidad de edificación

La ficha con las condiciones de ordenación general del Sector, contenida en la modificación puntual del P.G.O.U. de Salamanca establece una densidad máxima de 0,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• El Plan Parcial asigna las siguientes edificabilidades:

Uso industrial:	66048 m <sup>2</sup>
Uso industria nido:	12024 m <sup>2</sup>
Uso industria-escaparate:	41873 m <sup>2</sup>





## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

Total Edificabilidad lucrativa: 119945 m<sup>2</sup>

Superficie del sector excluidos S.S.G.G. = 279929 m<sup>2</sup>

Edificabilidad total: 119945 m<sup>2</sup> construidos < 0,43 x 279929 = 120369 m<sup>2</sup>

### 5.2.- Variedad de uso

La edificabilidad destinada a usos distintos al predominante asciende a 41873 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 34,91 %, superior al 20% establecido en las determinaciones de ordenación general del P.G.O.U..

### 5.3 – Reserva para sistemas locales de espacios libres y equipamientos

Se justifica que las reservas previstas superan el mínimo establecido por el artículo 42.2 de la Ley 4/2008, cuyo cálculo correcto sería el siguiente:

Espacios Libres públicos:  $119945 / 100 \times 20 = 23989 \text{ m}^2$  o  $10\% \text{ s/ } 279929 = 27993 \text{ m}^2 < 28013 \text{ m}^2$  previstos.

Equipamientos públicos:  $119945 / 100 \times 15 = 17992 \text{ m}^2$  o  $5\% \text{ s/ } 279929 = 13996 \text{ m}^2 < 18008 \text{ m}^2$  previstos

### 5.4.- Reserva de aparcamientos

En la memoria vinculante se afirma que el número mínimo de plazas de aparcamiento exigibles asciende a 2399 ( $2 \times 119945 / 100$ ) según el artículo 104 del RUCyL, siendo el número de plazas previstas en el plan las siguientes:

En viario:	1071 (1205 equivalentes)
En interior parcelas privadas:	1199 (1/100 m <sup>2</sup> edif.)
Total	2270 (2404 equivalentes)

Se justifica también la reserva de 27 plazas de aparcamiento adaptadas para minusválidos con el fin de cumplir lo dispuesto en la reglamentación aplicable sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Se justifica la equivalencia de plazas de aparcamiento por la diferencia de superficie entre las proyectadas ( $2,50 \times 4,50 = 11,25 \text{ m}^2$ ) y la de  $10 \text{ m}^2$  considerada en el RUCyL.

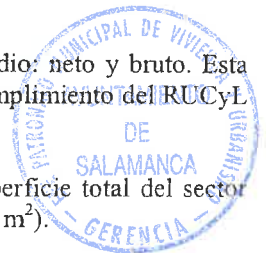
### 5.5.- Cálculo del aprovechamiento medio

La memoria vinculante hace referencia a dos tipos de aprovechamiento medio: neto y bruto. Esta distinción no tiene base legal, de forma que el único que interesa a los efectos del cumplimiento del RUCyL es el que se define en dicha memoria como aprovechamiento medio bruto.

Para el cálculo del citado aprovechamiento medio se tiene en cuenta la superficie total del sector (279929,00 m<sup>2</sup>), y se suma la de los sistemas generales exteriores asignados (94899,00 m<sup>2</sup>).

El cálculo del aprovechamiento se realiza dividiendo el aprovechamiento total del sector en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles, entre la superficie del sector calculada según el criterio anterior ( $279929 + 94899 = 374828 \text{ m}^2$ ):

$$119945 / 374828 = 0,320$$





## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

### 5.6.- Coeficientes de ponderación

Se adopta el coeficiente 1 tanto para el uso industrial, que se considera predominante como para los compatibles (industria nido e industria escaparate), sin que conste una justificación de dicha decisión ni referencia o estudio de las posibles diferencias en los precios de venta del suelo correspondiente a uno u otro uso, más allá de la afirmación de que no se considera la posible diferencia entre el de industria escaparate y el industrial genérico por tratarse simplemente de un factor de localización del suelo, cuestión discutible, si se considera que el argumento es admisible en el caso de que se asigne el mismo uso, si no, asignar un uso más adecuado a su localización supone una diferencia de rentabilidad por la calificación urbanística.

### 5.7.- Ámbitos de gestión

Para llevar a cabo la gestión urbanística, se propone la delimitación de una única Unidad de Actuación discontinua para ser ejecutada en una sola etapa.

## 2. OBSERVACIONES TÉCNICAS:

La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en su sesión de 22 de diciembre de 2010, ratifica las siguientes observaciones indicadas en el informe técnico previo del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio:

1. Debe indicarse con claridad en los planos de ordenación, la reserva de plazas de aparcamiento destinadas a personas con discapacidad, en cuyo diseño debe tenerse en cuenta las áreas de acercamiento previstas en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

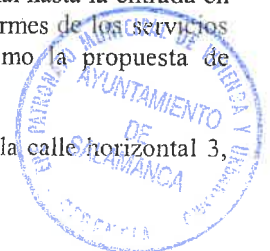
2. Los coeficientes de ponderación deben expresar la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, conforme a lo dispuesto en el artículo 107.1.b) del RUCyL. Se estima, por tanto, que debe hacerse una valoración justificada de la rentabilidad de cada uno de los usos distintos que sirvan de base para fijar los coeficientes de ponderación, aportándose los estudios o cálculos adecuados para ello.

3. Deberán concretarse las previsiones sobre la conexión del Sector con el Sector Peña-Alta. Así mismo, deberá reflejarse en los planos del Plan Parcial el estado actual del aparcamiento del recinto ferial, con el fin de verificar la viabilidad de la conexión prevista a través del mismo con el Sector Las Malotas.

4. En el Estudio de Evaluación Acústica no se ha tenido en cuenta la fuente de ruido procedente del ferrocarril.

5. Deberá garantizarse la resolución completa del ciclo del agua conforme a lo dispuesto en el artículo 140.2 d) del RUCyL, teniendo en cuenta que se propone una solución provisional hasta la entrada en funcionamiento de las instalaciones completas previstas, para lo cual se recabarán informes de los servicios municipales competentes y del organismo de cuenca, al que se someterá así mismo la propuesta de entubamiento del Arroyo Cantimporra.

6. Con carácter orientativo, se recomienda revisar las rasantes previstas para la calle horizontal 3, donde se aprecian, según su perfil longitudinal, rellenos con una altura considerable.







## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

### 3. TRAMITACIÓN:

Al tratarse de un Plan Parcial, como planeamiento urbanístico de desarrollo, la tramitación deberá seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que puede sintetizarse en las siguientes fases:-

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

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

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

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

Valladolid, a 23 de diciembre de 2010.

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

Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez



Vº Bº  
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA DEL  
CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN,

Ángel Mª Martínez Peral





**Junta de  
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Salamanca, 4 de noviembre de 2010

S.T. DE MEDIO AMBIENTE

14494

N/ Refª: RRB

**Informe emitido por la técnico de Urbanismo en relación con el Plan Parcial del Sector  
"LAS LANCHAS" del PGOU de SALAMANCA**

**Procedimiento:** Informe sectorial en base al art. 52.4 y 52 bis de la Ley de Urbanismo y 153 y 157 del RUCYL

**Proyecto:** Plan Parcial del Sector "LAS LANCHAS" del PGOU de Salamanca

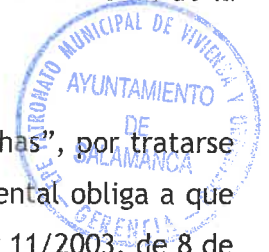
**Promotor:** Junta de Propietarios

**Peticionario:** Ayuntamiento de de Salamanca

**Término municipal:** Salamanca

Vista la documentación presentada por el Ayuntamiento de Salamanca y en base a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y a la legislación sectorial sobre Evaluación de Impacto Ambiental, la técnico de urbanismo de este Servicio informa lo siguiente:

1. En aquellos casos, en los que la **aprobación de un instrumento urbanístico lleva asociado un tramite ambiental**, de los establecidos en el art. 52 bis de la Ley 4/2008, de Mediadas sobre Urbanismo y Suelo y el 157 del Reglamento de Urbanismo (en este caso concreto se encuentra en uno de los supuestos del art. 52 bis. punto 2 de la Ley o de 157.3 de Reglamento de Urbanismo), desde las competencias sectoriales, de la Consejería de Medio Ambiente, **dicho trámite sustituye el informe sectorial**, a efectos de los establecido en del art. 52.4 de la Ley de Urbanismo o 153 del Reglamento de Urbanismo.
2. En el caso concreto del Plan Parcial del Sector de las "Las Lanchas", por tratarse de un **Plan parcial de un sector industrial**, la legislación ambiental obliga a que se someta al **tramite de Evaluación de Impacto Ambiental** (Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental, apartado 3.4.c) del Anexo IV: "*Instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de proyectos de infraestructuras de polígonos industriales*"), tramite regulado en el actual *R.D.Logv. 1/2008, de 11 de enero por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental.*





**Junta de  
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Salamanca, 4 de noviembre de 2010  
S.T. DE MEDIO AMBIENTE  
14494  
N/ Refª: RRB

3. Este Servicio ya tiene iniciado el expediente de **EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, (EIA-SA-10-01)**, del Plan Parcial del sector "Las Lanchas", por lo que será finalmente la Declaración de Impacto Ambiental, en la que se establecerá la viabilidad ambiental de dicho Plan y en caso de ser viable el condicionado ambiental que debe cumplir para su aprobación definitiva.
4. Asimismo se le comunica que, dicho expediente, se encuentra a la espera de que se inicie por ese Ayuntamiento el trámite establecido en el art. 9 del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental, "**Trámite de información pública y de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas**". Para luego continuar según el art. 12 de dicho texto refundido.

Lo que se comunica para los efectos oportunos.

LA TÉCNICO DE URBANISMO



Fdo: Raquel ROMERO BOYERO





# Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
REGISTRO UNICO C\_EDUCACIÓN Y  
C\_CULTURA Y TURISMO

Salida Nº. 20100820029447  
29/11/2010 13:54:44

## Oficio

### **Asunto: Devolución de expediente**

Ref.: IS/rb

Recibida la documentación referida al expediente CPCCYL 226/2010 relativa al **Plan Parcial del Sector "Las Lanchas" del PGOU de Salamanca**, presentado por el Ayuntamiento de Salamanca, analizada la documentación que se aporta y, vista la documentación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden de la Consejería de Fomento 59/2007 (publicado en fecha 22 de enero de 2007), se informa que las actuaciones derivadas del mencionado Plan no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco afectan a bienes integrantes del patrimonio arqueológico, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho Plan no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (Art. 60 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

Valladolid, 26 de noviembre de 2010

LA JEFA DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN



Edo.: Silvia Escuredo Hogan.



Ayuntamiento de Salamanca  
Plaza Mayor, 15  
37002 Salamanca

003



**MINISTERIO DE FOMENTO**  
DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS

Demarcación de Carreteras del Estado  
en Castilla y León Occidental

Pº Dr. Torres Villarroel, 21-25, 5ª Plt.  
37071 SALAMANCA  
Tfno. 923-226412 Fax: 923-244702

**UNIDAD DE CARRETERAS DE SALAMANCA**

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
REGISTRO GENERAL DE ENTRADA  
Núm: 2010036416  
25/11/10 08:10

Patronato Municipal de Vivienda

FECHA

DESTINATARIO

19 de noviembre de 2010

**AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**  
**PLAZA MAYOR 1**  
**37002 SALAMANCA**

**ASUNTO**

**INFORME: PLAN PARCIAL "LAS LANCHAS" DEL PGOU DE SALAMANCA**

EFE-PMUJ  
Patronato Municipal de  
Vivienda y Urbanismo  
R A D O X  
\*\*\*\*\*

Con fecha de entrada, 27 de octubre de 2010, se ha recibido escrito del Ayuntamiento de Salamanca en el que se adjunta en soporte informático Proyecto de Plan Parcial "Las Lanchas" del PGOU de Salamanca, de fecha junio de 2010 y firmado por el ingeniero de caminos Francisco Ledesma García.

Vista la documentación presentada, esta Unidad de Carreteras informa **favorablemente** el Plan Parcial "Las Lanchas".

No obstante, debe presentarse en esta Unidad de Carreteras, para su autorización, separata del Proyecto de Urbanización donde figuren las obras de paralelismo y cruzamiento de la red de pluviales en la zona de afección de la carretera nacional N-620.



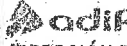
EL JEFE DE LA UNIDAD DE CARRETERAS

Fd.: Alberto Buitrago Pérez

	Ministerio de Fomento
<b>22/11/2010</b>	
Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental	
Unidad de Carreteras de Salamanca	
SALIDA:	<b>1200</b>

D.E. Patrimonio y Urbanismo  
Delegación de Patrimonio y Urbanismo de  
Castilla y León

José M<sup>a</sup> Paternina Somoza  
Delegado

 <b>adif</b> DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO DELEGACIÓN DE CASTILLA Y LEÓN	
29-10-10	
ENTRADA	SALIDA
N.º	N.º 588

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

León a 29 de octubre de 2010

**ASUNTO: INFORME SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS LANCHAS".**

DE-PMU-  
Patrimonio Municipal de  
Urbanismo y Urbanismo  
Ayuntamiento de Salamanca  
Fecha: 11/11/2010 10:20

En relación con el asunto de referencia y una vez estudiada la documentación que nos remite con su escrito de fecha 21 de octubre de 2010 y número de registro 2010030672, desde esta Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Castilla y León le informamos lo siguiente:

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



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

3. Que no se incluya en el documento informativo DI-MI en el punto III.6.1 ni en el documento normativo DN-UN Título V ninguna referencia a la normativa sectorial ferroviaria señalada en el punto 1 de este informe, por lo que según lo establecido en el art. 142.2 del Decreto 22/2004 de 29 de enero (RUCYL ), deberán incluirse, haciendo referencia expresa, en lo que se refiere a la Zona de Protección, que el organismo al que se debe dirigir para solicitar las correspondientes autorizaciones es el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Jefatura de Mantenimiento de Salamanca, Plaza de la Estación s/n, 37004 Salamanca).

Respecto a la planificación de nuevas infraestructuras ferroviarias y reserva de suelos para las mismas, de acuerdo con el artículo 7.2. de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario, el órgano competente para informar sobre el particular es el Ministerio de Fomento (Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias, Plaza Sagrados Corazones nº 4, 28036 Madrid), como órgano responsable de la planificación y ejecución de nuevas infraestructuras.

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

Atentamente,





**ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “LAS LANCHAS” DEL PGOU DE SALAMANCA**

**INFORME TÉCNICO**

**Antecedentes:**

El 28 de octubre de 2010 se recibe en el Ministerio de Fomento un escrito por parte del Ayuntamiento de Salamanca al objeto de solicitar informe acerca del PLAN PARCIAL DEL SECTOR “LAS LANCHAS” del P.G.O.U. de Salamanca, cuya fase administrativa se encuentra en Aprobación Inicial.

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

- Documento informativo:

- Memoria Informativa.
- Anexo: Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.
- Planos de información.

- Documento normativo:

- Memoria vinculante.
- Normativa urbanística.
- Planos de ordenación.
- Estudio Económico-Financiero.
  - Anexo nº 1: Informe de Sostenibilidad Económica.
  - Anexo nº 2: Resumen Ejecutivo.
  - Anexo nº 3: Estudio de Evaluación Acústica.

- Informe Arqueológico “Las Lanchas”.

- Estudio de Impacto Ambiental “Las Lanchas”.







### Descripción de la actuación:

El objeto del Plan Parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector “Las Lanchas”, de manera que previa la aprobación del Plan Parcial así como del instrumento de gestión urbanística preciso, el Proyecto de Actuación, se pueda ejercitar el derecho a urbanizar para la transformación del suelo bruto urbanizable actual en suelo urbano susceptible de edificarse.

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

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

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

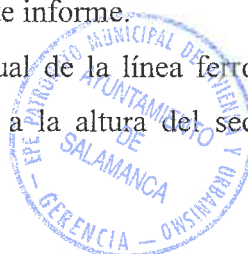
### Planificación ferroviaria:

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

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

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

**La alternativa SA-01-BIS** aprovecharía el corredor actual de la línea ferroviaria Salamanca – Fuentes de Oñoro, separándose ligeramente del mismo a la altura del sector “Las Lanchas”, afectándolo en los límites Norte y Oeste del ámbito.





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

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

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

La solución aprobada incluye una Línea de alta tensión de la línea de alimentación a la subestación de Barbadillo. Una vez estudiado el trazado y la situación del sector objeto del presente informe, se comprueba que la Línea de acometida a la S/E Tracción de Barbadillo atraviesa las parcelas destinadas a los Sistemas Generales Exteriores del sector “Las Lanchas”, las cuales se encuentran ubicadas en el ámbito del sector “Puerto Seco”, tal y como se informó en el informe emitido por esta Dirección General con fecha 23 de junio de 2010, cuyo asunto era el Plan Especial del Sistema General de Equipamiento “Puerto Seco” del PGOU de Salamanca.

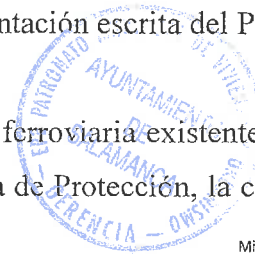
### **Protecciones al ferrocarril:**

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

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

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

Por otra parte, se contemplan en los márgenes que nos ocupan de la línea ferroviaria existente la Zona de Dominio Público y la Línea Límite de Edificación, **no así** la Zona de Protección, la cual





viene determinada también en la Ley 39/2003 antes referida, así como en su correspondiente desarrollo Reglamentario. Es importante reseñar que en el momento de establecer las limitaciones a la propiedad, hay que considerar cuál es la clasificación del suelo que nos ocupa. En este caso, el Sector “Las Lanchas” está considerado en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca como **Suelo Urbanizable Delimitado**.

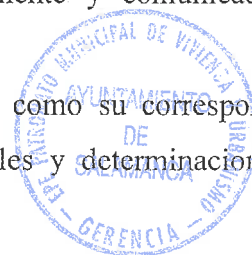
Es por ello que la Zona de Dominio Público y la Zona de Protección deben encontrarse a 8 metros y 70 metros respectivamente de las Aristas Exteriores de Explanación en los suelos con la clasificación que nos ocupa, mientras que la Línea Límite de Edificación debe situarse a 50 metros de la arista exterior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

De las limitaciones a la propiedad señaladas sobre el sector “Las Lanchas”, se observa que el ámbito del sector (el que está destinado a Zonas Verdes Públicas) ocupa una pequeña superficie de la Zona de Dominio Público, considerando las distancias antes mencionadas.

Dado que la línea ferroviaria se encuentra actualmente gestionada por la empresa pública ADIF, para ejecutar, en las zonas de Dominio Público y de Protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles **se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias**. (Ver Artículo 15 de la Ley y Reglamento 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario).

### **Conclusión:**

- Los Sistemas Generales Exteriores del Sector objeto del Plan Parcial quedan afectados por el trazado de la Línea de Alta Tensión de alimentación a la subestación de Barbadillo incluida en el Estudio Informativo “Electrificación Medina del Campo-Salamanca-Fuentes de Oñoro. Corredores 1 y 2”, el cual ya ha sido aprobado definitivamente y comunicada esta circunstancia al Ayuntamiento de Salamanca.
- Se debe mencionar la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, así como su correspondiente desarrollo Reglamentario, en el capítulo III.6 (Afecciones legales y determinaciones del planeamiento).





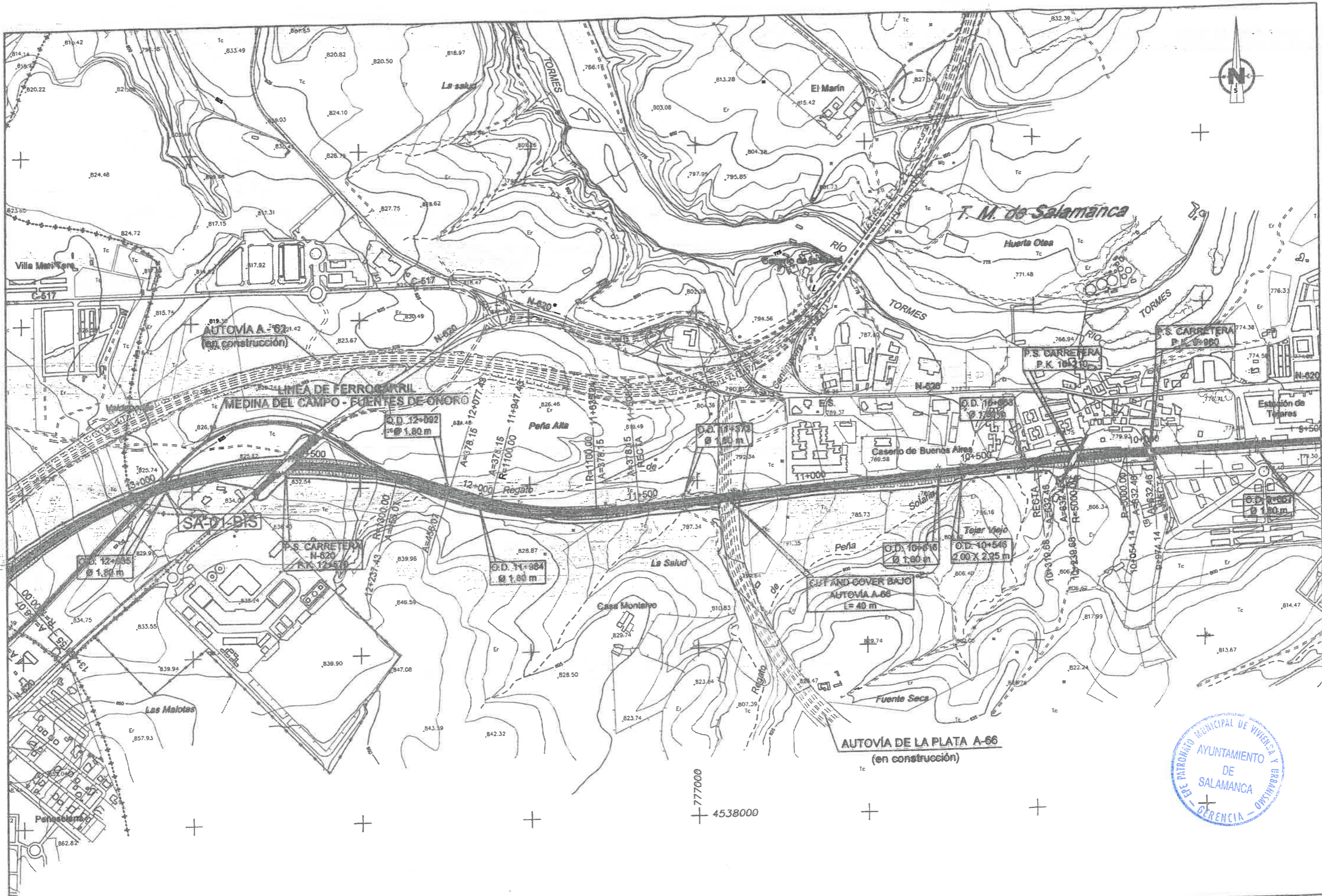
- Se deben recoger las determinaciones de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario de aplicación al suelo de la clasificación correspondiente tanto en los documentos escritos como en los gráficos.
- Se deben respetar las protecciones al ferrocarril indicadas en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.
- En las limitaciones a la propiedad señaladas sobre el plano del ámbito, se observa que el ámbito del sector (el que está destinado a Zonas Verdes Públicas) ocupa una pequeña superficie de la Zona de Dominio Público, considerando las distancias anteriormente mencionadas. Por ello, **deberá confirmarse la situación actual de patrimonio del ferrocarril existente y de las parcelas colindantes**, ya que en caso de confirmarse la distancia señalada en el plano, habría que excluir del ámbito del sector "Las Lanchas" los suelos destinados a la Zona de Dominio Público.
- Por todo ello, **se solicita corregir las deficiencias anteriormente descritas atendiendo a la planificación ferroviaria** señalada en el presente informe y enviar nuevamente la documentación a la **Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias**, con el objetivo de emitir un nuevo informe en relación al PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS LANCHAS" del P.G.O.U. de Salamanca. Es por ello que hasta que no sean subsanadas dichas deficiencias, no es posible emitir informe favorable.
- Deberá tenerse en cuenta que, en caso de que no se haya efectuado, **se deberá solicitar informe a la empresa pública ADIF** a todos los efectos en los que la normativa vigente remite a la empresa administradora de la línea.

Madrid, 24 de noviembre de 2010

EL CONSEJERO TÉCNICO

Jorge Ballesteros Sánchez





<p>ADIF ALTA VELOCIDAD ESPAÑA PORTUGAL (AVEP)</p>	<p>TÍTULO: ESTUDIO DE LA CONEXIÓN FERROVIARIA DE ALTA VELOCIDAD ENTRE MADRID - LISBOA/OPORTO CORREDOR ENTRE ALMEIDA Y SALAMANCA ENTORNO DE SALAMANCA</p>	<p>EMPRESA CONSULTORA: euroestudios regeneración de cons. ur.</p>	<p>EL INGENIERO DE CAMINOS AUTOR DEL ESTUDIO: JUAN SANTAMARIA FULLANA</p>	<p>ESCALA ORIGINAL A-1: 1:5.000 Numérica: Gráfica:</p>	<p>FECHA: ABRIL 2006</p>	<p>Nº DE PLANO 4.2 HOJA 4 DE 7</p>	<p>TÍTULO DEL PLANO: PLANTAS DE TRAZADO SUBTRAMO SA-01-BIS VELOCIDAD 200-250 Km/h</p>
---	--	---	---	--	------------------------------	--	---



Diputación de Salamanca

Presidencia / A.T.M. y Arquitectura

Diputación de Salamanca  
 Registro de Salidas  
 Registro General  
 Número: 5543  
 Fecha: 26/04/2011 12:18

Nº Expte.: 1078 - 10

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
 REGISTRO GENERAL DE ENTRADA  
 Nóm: 2011013252  
 29/04/11 13:12

Sr. Alcalde:

Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo

Adjunto remito acuerdo de la Junta de Gobierno de esta Diputación de fecha 20 de abril de 2011, relativo a informe a efectos de dar cumplimiento al art. 52.4 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y al art. 153 del Reglamento que la desarrolla, sobre "PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS LANCHAS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA" DE SALAMANCA.

Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo  
 ENTRADA

Salamanca, a 25 de abril de 2011.

ADJUNTO JEFE DE SERVICIO DE A.T.M., ARQUITECTURA Y URBANISMO.



Fdo.: José Manuel Gozalo Cerezo.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.



JUNTA DE GOBIERNO

SESION ORDINARIA DEL DIA 20 DE ABRIL DE 2011

**(4).-77.- INFORMES A EFECTOS DEL ART. 52.4 DE LA LEY DE URBANISMO Y ART. 16.6 DE LA LEY DE CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE "PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS LANCHAS" DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA" DE SALAMANCA.**

Conoce la Junta de Gobierno de los informes del Area de Fomento y de la Sección de Asistencia Técnica y Urbanismo sobre "Plan Parcial del Sector "Las Lanchas" del Plan General Ordenación Urbana" de Salamanca:

"En relación con el documento "Plan Parcial del Sector "Las Lanchas" del Plan General Ordenación Urbana" de Salamanca, redactado por D. Francisco Ledesma García, Ingeniero de Caminos, en junio de 2010, y su afección a las carreteras de titularidad de esta Diputación Provincial, en virtud del artículo 16.6 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras, y el Artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo, ambas Leyes de la Comunidad de Castilla y León, SE INFORMA:

Que el documento "Plan Parcial del Sector "Las Lanchas" del Plan General Ordenación Urbana" de Salamanca, no afecta a ninguna carretera de titularidad de esta Diputación."

Asimismo se conoce del informe de la Sección de Asistencia Técnica y Urbanismo que a continuación se transcribe:

"A solicitud del Ayuntamiento de Salamanca, se procede a emitir informe sobre proyecto referenciado, promovido por la Junta de Propietarios y redactado por D. Francisco Ledesma García, a efectos de dar cumplimiento al artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y art. 153 del Reglamento que la desarrolla.

Recabados los informes pertinentes establecidos por Ley y especialmente con respecto al Patrimonio de la Diputación Provincial, se hace constar:

Que en el Inventario de Bienes de esta Corporación consta bien inmueble nº de orden 1.2.00003 (terrenos cedidos en uso a Radio Nacional de España) y estado dentro de la actuación del Plan Parcial del Sector "Las Lanchas", siendo la afección de forma adecuada a la actuación.



# Diputación de Salamanca

Presidencia

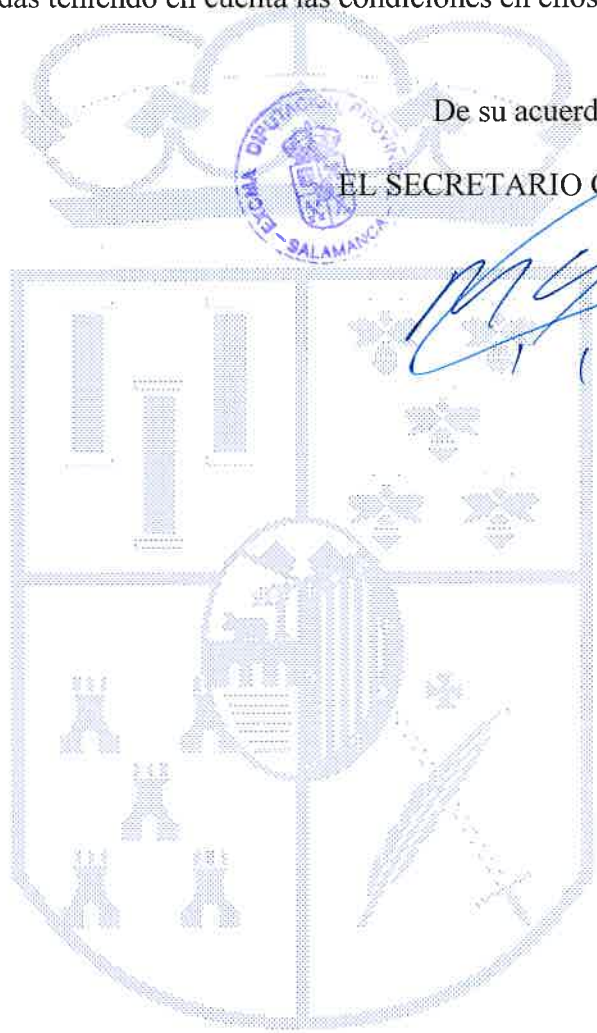
Secretaría General

Por todo ello, se propone informar FAVORABLEMENTE A EFECTOS DE PATRIMONIO el Proyecto de referencia, lo que se somete a consideración de la Junta de Gobierno, órgano competente por delegación de la Presidencia, en virtud de Decreto de la misma 2075/03.”

Y la Junta de Gobierno a la vista de los informes anteriormente recogidos acuerda, por unanimidad de los miembros presentes, informar favorablemente las propuestas recogidas teniendo en cuenta las condiciones en ellos señaladas.

De su acuerdo,

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL,





# **ANEJO Nº 3**

## **ALEGACIÓN DE IBERDROLA DISTRIBUCIÓN SAU**

## **ANEJO Nº 3. ALEGACIÓN DE IBERDROLA DISTRIBUCIÓN SAU**

### **ÍNDICE**

- PROPUESTA DE IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S,.A.U.
- ALEGACIONES



R-17

Remite: Paseo ESTACION, 5, Bajo A 37004 SALAMANCA

**Junta de Compensación  
Sector "LAS LANCHAS"  
(Salamanca)**



Expediente: 9024385045  
Asunto: Suministro para 13.600 KW. PLAN INDUSTRIAL  
Situación: SECTOR "LAS LANCHAS" - SALAMANCA

Fecha: 28.05.10

Muy Sres. nuestros:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indica las condiciones en la que será atendida su solicitud.

Cualquier variación de las condiciones especificadas, de acuerdo con su solicitud, podrá ser objeto de una nueva propuesta.

El plazo de validez de esta propuesta es de 3 meses, a partir de la fecha de este escrito. Transcurrido dicho plazo, las presentes condiciones no serán válidas, debiendo realizar una nueva solicitud.

Si de acuerdo con la presente información estuviera interesado en el citado suministro, le rogamos nos lo comuniqué, indicando la referencia que aparece en el encabezado, a fin de considerar en firme su petición y remitirle la propuesta definitiva, previa presentación por su parte del proyecto de las instalaciones eléctricas necesarias.

Si desean realizar alguna consulta o aclaración les agradeceremos se pongan en contacto con nosotros en la dirección de correo electrónico [acometidassalamanca@iberdrola.es](mailto:acometidassalamanca@iberdrola.es) o en el teléfono **923194052**.

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

Fernando David Martín Utrilla  
Jefe Distribución Zona Salamanca-Ávila



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

**Dirección de correo electrónico: [acometidassalamanca@iberdrola.es](mailto:acometidassalamanca@iberdrola.es)  
Teléfono: 923 194052**

**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9024385045

Fecha: 28/05/2010

**CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:**

Potencia Solicitada: 10.400 Kw

Tensión: 13.200 V.

**PUNTO DE CONEXIÓN:**

Se fija el punto de conexión en barras de 45 kv de la futura la subestación MERCASALAMANCA.

*Este punto de conexión está condicionado a la puesta en marcha de esta subestación que actualmente está en fase de ejecución.*

Debido a las peticiones de energía realizadas en la zona de Doñinos de Salamanca su solicitud se analiza conjuntamente con los siguientes sectores:

DENOMINACIÓN
Sector UR I-1 en Doñinos
Sector UR I-3 en Doñinos
Sector UR-I5 en Carrascal de Barregas
Sector Industrial Las Malotas
Sector Puerto Seco en Salamanca
Sector Industrial Las Lanchas
Sector Industrial Peña Alta

Debido al avanzado desarrollo de la nueva subestación (STR) 45/13,2 KV 10 MVA, será necesario que todos estos sectores realicen una ampliación de la STR debido a la proximidad y a la potencia solicitada por ellos.

**REALIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA:**

Según lo establecido en el Art. 45 del R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre, la infraestructura eléctrica será realizada por Vds y a su costa, consistente en

**A) Infraestructura conjunta para poder atender a los suministros:**

- Ampliación de la STR Mercasa dotándola del segundo transformador de 20 MVA y ampliando el de 10 MVA por uno de 20 MVA, nueva posición de MT y nuevo Modulo de 3L + EB, siendo su alcance final:
  - Sistema de 45 KV: S45 en "H" SF6 (2L+EB).
  - 2 Transformador 45/13 KV de 20 MVA, con su respectivas posiciones de 45 y 13 KV.
  - Sistema de 13 KV: S13 SBP SF6 (2 Módulos 3L) + 2 BC (3,6 MVAR).
- 4 líneas de media tensión 13,2 Kv, en aéreas con conductor 100-A1/S1A-6/1 o subterráneas AL-240, que ocuparán 4 posiciones de la futura STR 45/13,2.





## PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9024385045

Fecha: 28/05/2010

---

### B) Infraestructura para el Sector Industrial Las Lanchas:

- **Línea aérea de media tensión (13,2/20 kv)**

Desde la nueva ST a construir, hasta la ubicación del Sector, será necesario la construcción de dos líneas con conductor LA-110 que ocuparán 2 posiciones de la futura ST 132/13,2 KV.

- **Línea subterránea de media tensión (13,2/20 kv)**

Las líneas subterráneas de media tensión se cerrarán en anillo conectando a todos los centros de transformación. El conductor será del tipo HEPR-Z1 12/20 KV 3(1x240) mm<sup>2</sup>.

Su trazado discurrirá por **terrenos de uso público** hasta los nuevos centros de transformación.

- **Centros de transformación (CT's)**

Para atender esta solicitud se deberán instalar 10 CT's con un transformador de 400 KVA cada uno cerrándose entre sí y formando una red mallada.

El primario de los transformadores será de 13/20 Kv. y tendrán conmutador sobre tapa.

Se instalarán celdas de alta tensión bajo envoltente metálica hasta 24 kv., prefabricadas con dieléctrico de SF6.

- **Líneas subterráneas de baja tensión:**

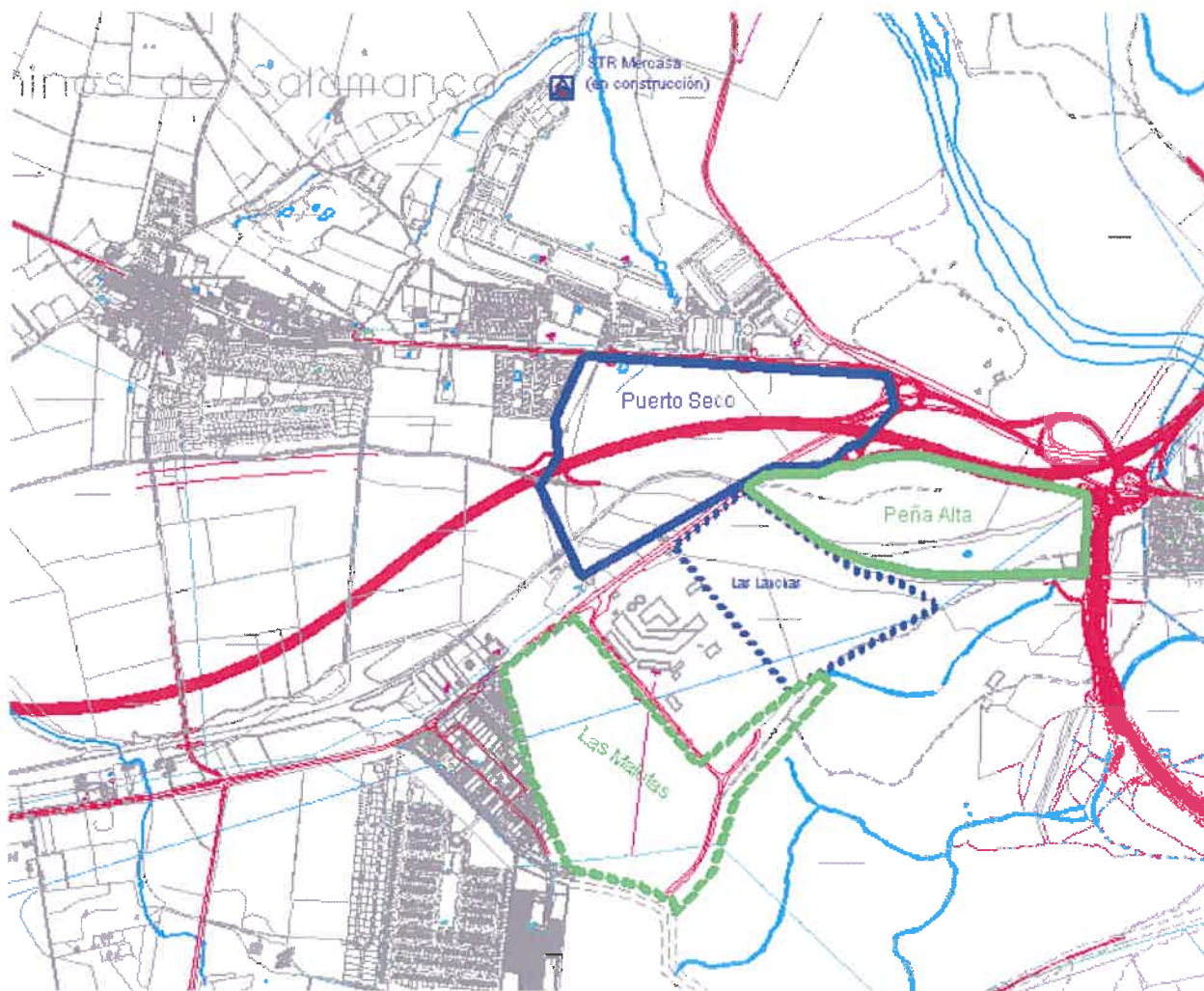
El conductor de las líneas principales será del tipo RV de 240 mm<sup>2</sup>, la caída de tensión máxima a cada parcela debe ser inferior al 5%. El conductor en las derivaciones individuales será del tipo RV de 50 mm<sup>2</sup>.

Para realizar estas instalaciones se deberá tener en cuenta las Especificaciones Técnicas adjuntas, la Normativa Oficial, los Manuales Técnicos de Distribución y las Normas Particulares, oficialmente aprobados.

**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9024385045

Fecha: 28/05/2010



**CONDICIONES TÉCNICAS:**

El solicitante será responsable de las condiciones de seguridad durante el periodo de ejecución de las obras que tengan lugar en la proximidad o en contacto con las líneas eléctricas que puedan existir en el entorno, aéreas o subterráneas, y en especial del cumplimiento de las normas contenidas en la Ley 31/1995, sobre prevención de riesgos laborales, desarrollando el plan de seguridad y salud en el trabajo, de acuerdo con el R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, y el R.D. 614/2001, de 8 de Junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico, cuando sea de aplicación.



**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9024385045

Fecha: 28/05/2010

ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS

1º) Antes del comienzo de las obras se presentarán los *proyectos eléctricos necesarios* en el que deben figurar las instalaciones anteriormente descritas. Como *petionario de estos proyectos* figurará Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. con CIF A-95075578. Con estos proyectos y antes del inicio de la tramitación de los mismos se deberán presentar todos los permisos de particulares y organismos oficiales afectados por la construcción de las instalaciones. Estos permisos serán gestionados por ustedes. Igualmente será por cuenta del promotor la licencia de obras del ayuntamiento correspondiente y los costes de las tramitaciones de los proyectos antes mencionados.

2º) Las obras no comenzarán hasta que la Administración competente lo autorice. Igualmente el promotor comunicará a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. el día de inicio de las obras que ampara dicho proyecto. Con este comunicado entregará copia del Aviso Previo de Inicio de trabajos que como promotor deberá entregar en el Ministerio de Trabajo de acuerdo con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

3º) La ejecución de la obra y los materiales empleados deberán ajustarse a la normativa de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. debiendo aportar los protocolos de los materiales utilizados.

4º) Durante la ejecución de las obras, Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. podrá disponer de una vigilancia y seguimiento de las mismas, para que se cumpla el proyecto aprobado, dando cuenta de las anomalías encontradas, si las hubiera, en el mismo momento de su detección, o por escrito.

5º) Una vez finalizadas las instalaciones el Director de obra o el Contratista aportará a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. la siguiente documentación:

- Certificados finales de dirección de obra
- Mediciones de puesta a tierra
- Tensión de paso y paso y contacto de los centros de transformación y protocolo de pruebas de transformadores.
- Plano final de obra digitizado.

Obtenida la correspondiente AUTORIZACIÓN DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO por la Junta de Castilla y León, Delegación Territorial de Industria, Comercio y Turismo, se procederá a firmar un documento de cesión de las instalaciones a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U..

6º) Se establece con Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. un plazo de garantía de esta obra de un año en obra vista y de tres años en obra oculta, siendo a cargo del Promotor los gastos de reparación de todas aquellas averías o defectos que se produzcan en dicho plazo de garantía como consecuencia de defecto de montaje o tendido de las instalaciones.

**7º) Todas las modificaciones en las instalaciones existentes, serán a cuenta del petionario. (Se adjunta plano con las instalaciones afectadas).**

8º) Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en La Ley de Prevención de Riesgos Laborales (31/1995) y a todos los reglamentos y guías de referencias desarrolladas sobre esta ley, adjuntamos requisitos que deberá cumplir la empresa instaladora que desee realizar el entronque de las instalaciones particulares a nuestras instalaciones.

OBTENCIÓN DE PERMISOS:

Previo al inicio de las obras deberá obtener las autorizaciones oficiales y permisos, donde figurarán las firmas de los propietarios afectados.





## PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9024385045

Fecha: 28/05/2010

### CONDICIONES ECONÓMICAS:

En la contratación del suministro, se facturará al titular del mismo los Derechos de Acceso y Enganche, según tarifa vigente.

Una vez finalizadas las instalaciones, para poder efectuar la contratación, es imprescindible la presentación de la Licencia Urbanística correspondiente, según Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Boletín de Instalaciones Eléctricas.

### TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:

El firmante queda informado de la incorporación, en los ficheros propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., de los datos recogidos en la presente solicitud en relación con el suministro de energía eléctrica, con la única finalidad de gestionar la misma.

Según lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LO 15/1999), Vd. puede ejercitar en todo momento sus derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales, enviando un escrito a la Oficina del Cliente, Apartado de Correos nº 504, 28001 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte.

*Conformidad del Cliente:*

**FECHA :**

**FIRMA :**



### INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Dirección de correo electrónico: [acometidassalamanca@iberdrola.es](mailto:acometidassalamanca@iberdrola.es)

Teléfono: 923194052





**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

**Referencia: 9024385045**

**Fecha: 28/05/2010**

**TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:**

El firmante queda informado de la incorporación, en los ficheros propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., de los datos recogidos en la presente solicitud en relación con el suministro de energía eléctrica, con la única finalidad de gestionar la misma.

Según lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LO 15/1999), Vd. puede ejercitar en todo momento sus derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales, enviando un escrito a la Oficina del Cliente, Apartado de Correos nº 504, 28001 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte.

*Conformidad del Cliente:*

**FECHA :**                      **FIRMA :**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO:**

**Dirección de correo electrónico:** [acometidassalamanca@iberdrola.es](mailto:acometidassalamanca@iberdrola.es)

**Teléfono:** 923194052



**1.- ALEGACIONES:**

- Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.



IBERDROLA

CPD-Salamanca



\*1199986100006\*

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
REGISTRO GENERAL DE ENTRADAS  
Nº 2011000501  
08/01/11 13:06

Ayuntamiento de Salamanca

Zamora, 2

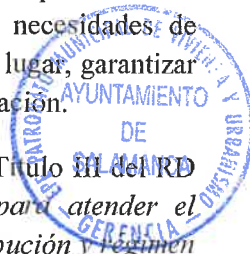
37002 Salamanca

D Fernando David Martín Utrilla, con DNI 25 421 546 Z, en nombre y representación de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. con CIF A 95075578 y con domicilio a efectos de notificaciones en Salamanca, Paseo de la Estación, nº7, expone:

Que ha sido publicado en el Boletín Oficial de (Castilla y León/Provincia) el/la **“Información Pública de Aprob. Inicial del P.P. “Las Lanchas”. BOCYL Nº 247. 24/12/2010”**. Por lo que se formula la siguiente alegación:

Como se indica en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, *“se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento”*. Por lo que para llevar a cabo cualquier planeamiento que suponga nueva demanda de energía eléctrica, y su posterior actuación de transformación urbanística para alcanzar la condición de urbanizado, es decir, para considerar que existen las dotaciones y servicios necesarios en materia de energía eléctrica para atender los nuevos requerimientos para las construcciones e instalaciones que permite el planeamiento urbanístico, es necesario en primer lugar hacer un estudio previo de las necesidades de ampliación de la red de distribución de energía eléctrica existente y en segundo lugar, garantizar la disponibilidad de las mismas con antelación a la recepción total de la urbanización.

Por lo tanto, como parte de esta urbanización, y atendiendo al capítulo II del Título III del RD 1955/2000 sobre *Acometidas eléctricas y demás actuaciones necesarias para atender el suministro*, al Capítulo IV del RD 222/2008 sobre *Extensión de redes de distribución y régimen de acometidas* y al artículo 16c de la Ley 2008/2007, de 28 de mayo, de Suelo, debe existir una solicitud de suministro eléctrico por parte del urbanizador, que es quien debe asumir el coste de la infraestructura eléctrica, a la distribuidora eléctrica de la zona. Esta distribuidora le informará de las condiciones técnico-económicas en las que deberá ser atendida su solicitud de suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes y adecuadas y la infraestructura eléctrica que se deberá realizar. Le indicamos además que la legislación eléctrica actual no contempla el reintegro de los gastos de instalación de redes con cargo a la distribuidora que menciona el artículo 16 c de la Ley 8/07.





**IBERDROLA**

Por lo expuesto, les rogamos que, sin menoscabo del intercambio de información mencionado entre el urbanizador y esta distribuidora, se sirva condicionar la aprobación de este desarrollo urbanístico a la inclusión en el proyecto correspondiente de las necesidades que se formulen en el informe de condiciones mencionado, el cual debe ser solicitado por parte del urbanizador. Por nuestra parte le remitiremos una copia para su conocimiento, tanto para la infraestructura eléctrica necesaria e integrada dentro de la actuación urbanística como de la infraestructura de red de distribución que pueda ser necesario ejecutar fuera de los límites de la actuación urbanística para poder atender los nuevos suministros previstos en el planeamiento urbanístico. Esta alegación no trata de generar nuevas obligaciones ni de incluir nuevos condicionantes, si no de que no se omitan en el plan los condicionantes que ya existen, como es la obligación del urbanizador de realizar las infraestructuras de un servicio necesario.

Asimismo, y dada la caducidad de los informes técnicos mencionados, les recomendamos que, antes de recepcionar la urbanización en cuestión, nos soliciten un certificado para informar que las instalaciones de extensión para dotar de suministro de energía eléctrica a dicho sector se han finalizado y que estamos en disposición de posibilitar el suministro de energía eléctrica a las construcciones e instalaciones que permite el planeamiento urbanístico.

Les pedimos tengan por presentado el presente escrito en tiempo y forma y se sirvan admitirlo previa la tramitación de este proyecto urbanístico.



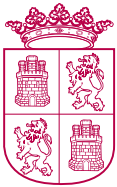
Salamanca, 30/12/2010

F. David Martín Utrilla

Jefe de Zona Salamanca - Ávila

# **ANEJO N° 4**

## **DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## C. OTRAS DISPOSICIONES

### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

#### Servicio Territorial de Salamanca

*RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2011, de la Delegación Territorial de Salamanca, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto «Plan Parcial del sector “Las Lanchas” en el término municipal de Salamanca». Promovido por la Junta de Propietarios. EIA-SA-10-01.*

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

Salamanca, 24 de mayo de 2011.

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

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO PLAN PARCIAL DEL SECTOR LAS LANCHAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SALAMANCA. PROMOVIDO POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS. (EIA-SA-10-01)

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

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

El sector de «Las Lanchas» se delimita en la Revisión del PGOU de Salamanca 2007 y se modifica en la Modificación del PGOU n.º 1 denominada «Puerto Seco», aprobada en el 2009, alterando sus límites e incrementando ligeramente su superficie. Este sector está situado al oeste del término municipal de Salamanca, quedando emplazado el sector entre el Recinto Ferial de Salamanca y el sector Peña Alta. Limita al norte con la carretera N-620, al sur con el sector de las Malotas y Suelo Rústico de Protección Natural, al este con la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro y al oeste con el Recinto Ferial.

El sector dispone de una superficie real de 279.929 m<sup>2</sup>, a la que se le adscriben una superficie de sistemas generales exteriores del PGOU de Salamanca de 94.899 m<sup>2</sup>, lo que otorga una superficie bruta del sector 374.828 m<sup>2</sup>.

El uso predominante del sector será industrial. Con el siguiente reparto pormenorizado de usos: Uso industrial 175.248 m<sup>2</sup>, la superficie para espacios libres será de 28.013 m<sup>2</sup>, para equipamientos públicos, 18.008 m<sup>2</sup> y para las redes viarias 58.510 m<sup>2</sup> y servicios urbanos, 150 m<sup>2</sup>.

Red viaria: Se accede al sector a través de la carretera Nacional N-620, mediante una glorieta actualmente en construcción e incluida en las obras de desdoblamiento de la calzada de la carretera. Contará con otro acceso en el extremo opuesto, constituido por la prolongación del vial de acceso al sector de Las Malotas. También se realizará una conexión con el sector de Peña Alta mediante un paso elevado sobre el ferrocarril.

Red de abastecimiento y distribución: La solución para resolver el abastecimiento está vinculada a la ejecución de un Sistema General de Abastecimiento que suministre agua potable a todos los sectores proyectados en el PGOU en torno al Recinto Ferial, que contempla la ampliación de la red arterial de distribución de la margen izquierda, así como la implantación de un gran depósito regulador con una capacidad entorno a 25.000 m<sup>3</sup> a situar posiblemente en el sur occidental de este sector en el equipamiento público EQ-3. Hasta que esto se ejecute se propone una solución provisional que también permitiría el abastecimiento de los sectores Las Malotas y Peña Alta. Dicha solución consiste en una conexión al colector municipal de Salamanca que llega al sector de Buenos Aires donde habrá que realizar un depósito regulador de bombeo de 50 m<sup>3</sup>, (dado que los tres sectores a abastecer están mucho más altos), hasta un depósito regulado común de 4.000 m<sup>3</sup> situado en el sector de Las Malotas, por ser el más alto, que abastecería a las Malotas, Peña Alta y Las Lanchas.

Red de saneamiento: La red es de tipo separativo. Las aguas residuales se conducirán al alcantarillado municipal, ubicado en el sector de Buenos Aires, mediante un nuevo colector específico para los tres sectores antes mencionados, siendo posteriormente tratadas en la EDAR de Salamanca. Igualmente, la red de aguas pluviales se prevé que recoja las aguas de escorrentía en los viales, parcelas y zonas dotaciones conduciéndola la mayor parte hasta el regato de Cantimporras que cruza el sector y que está previsto entubar y las restantes, en muy baja proporción verterán a un cauce natural que cruza la carretera N-620.

Red eléctrica: El sector incluye una red subterránea de alta tensión con doble circuito así como una de baja tensión, también subterránea que llegara a cada una de las parcelas y equipamientos del sector. El punto de conexión será fijado por Iberdrola, como empresa distribuidora, conforme al R.D. 1995/2000. Asimismo en el ámbito del sector existe una línea eléctrica aérea de alta tensión, de 45 KV., la cual se prevé soterrar.

Otras redes: Las conexiones telefónica y de telecomunicaciones se realizan a la altura de la glorieta de la N-620, en las cercanías del paso sobre la línea de ferroviaria Salamanca-Fuentes de Oñoro.

La zona afectada por el proyecto está fuera de «RED NATURA 2000», creada por la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y de la Red de Espacios Naturales creada por la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la comunidad de Castilla y León. No se encuentra

dentro de la Zona de Importancia de la Cigüeña Negra, establecida por el Decreto 83/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la comunidad de Castilla y León.

El proyecto no afecta a vías pecuarias, únicamente cuenta con un punto de colindancia en el extremo sur-este del sector con el nuevo trazado de la «Vereda o Cañada de los Mártires» propuesto a raíz de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial de Peña Alta, donde dicha vía pecuaria discurre por el Camino de los Montalvos en el punto de cruce de la línea del ferrocarril de Salamanca-Fuentes de Oñoro.

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

El estudio de impacto ambiental, hace un estudio individualizado de las interacciones de las acciones del proyecto con los elementos del medio que se van a ver alterados. Se han analizado y valorado como acciones más impactantes previstas tanto para la fase de construcción como la de funcionamiento: desbroce de la vegetación, movimiento de tierras, conexiones a servicios exteriores, entubación del arroyo, soterramiento de la línea eléctrica, movimiento de maquinaria, producción y tratamiento de residuos, generación de vertidos, contaminación atmosférica, tránsito de vehículos. Todos los impactos negativos se encuentran valorados como compatibles y/o moderados. Se consideran como impactos positivos los producidos en el medio socioeconómico, por el aumento de empleo durante la fase de obra y en el fase de funcionamiento por la implantación y consolidación de un entramado industrial que puede suponer la mejora del nivel económico y social del territorio. También se considera un impacto positivo el soterramiento de la línea ecléctica de 45 KV.

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

Como conclusión del Estudio de Impacto Ambiental estima que la actuación propuesta es compatible con los diferentes elementos territoriales que componen el medio.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 6.1 y 8.1 del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo



1/2008, de 11 de enero y tras la remisión del documento inicial por el Ayuntamiento de Salamanca, se procedió por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca a la apertura del trámite de consultas previas a la redacción del correspondiente estudio de impacto ambiental, solicitando la emisión de informe a las administraciones y entidades afectadas por la ejecución del proyecto, que se relacionan a continuación

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

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

- Subdelegación del Gobierno en Salamanca.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Ayuntamiento de Salamanca.
- Diputación de Salamanca.
- Dirección General de Medio Natural.

- Servicio Territorial de Cultura de Salamanca.
- Servicio Territorial de Sanidad de Salamanca.
- Secretaría Territorial - Sección de Protección Civil.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca:
  - Unidad de Ordenación y Mejora.
  - Sección de Protección Ambiental.
  - Sección de Espacios Naturales y Especies Protegidas.
  - Sección de Vida Silvestre.

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

En cumplimiento de lo establecido en lo dispuesto artículo 9 del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, el estudio de impacto ambiental, junto con el Plan Parcial fue sometido por el Ayuntamiento de Salamanca al correspondiente trámite de información pública durante dos meses, cuyo anuncio se publicó en el «Boletín Oficial de Castilla y León» del 24 de diciembre del 2010, sin que se haya recibido alegación alguna de carácter ambiental. Asimismo, de la solicitud de informes a administraciones pública y personas físicas y jurídicas, se han recibido informes por parte de las siguientes administraciones e instituciones: Sección de Higiene de los Alimentos y Sanidad Ambiental del Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social, Área de Estructuras Agrarias del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, Sección de Minas del Servicio Territorial de Industria Comercio y Turismo, Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y Unidad de Ordenación y Mejora, Sección de Espacios Naturales y EE. PP. del Servicio Territorial de Medio Ambiente, informes que han sido debidamente contestados y tenidos en cuenta por el promotor.

La Delegación Territorial considerando adecuadamente tramitado el expediente de Evaluación de Impacto Ambiental referenciado, vista la Propuesta de la Comisión de Prevención Ambiental de Salamanca de 24 de mayo de 2011 de Declaración de Impacto Ambiental favorable al proyecto examinado, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el citado artículo 46 de la Ley 11/2003, formula la preceptiva

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

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

1.– *Afección a zonas sensibles.*– El proyecto no afecta a ninguna zona incluida en la Red Natura 2000, creada por la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, ni en la Red de Espacios Naturales creada por la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la comunidad de Castilla y León. Tampoco se encuentra dentro de la Zona de Importancia de

la Cigüeña Negra, establecida por el Decreto 83/1995, de 11 de mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la comunidad de Castilla y León.

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

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

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

- f) *Protección del suelo fértil.*– Los movimientos de tierras se harán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la tierra vegetal para su aprovechamiento en la adecuación de los terrenos alterados. El aporte de material de cantería o áridos se obtendrá de explotaciones debidamente autorizadas.
- g) *Ajardinamiento.*– Se ajardinarán los espacios libres con especies arbóreas y arbustivas autóctonas que requieran poco consumo de agua.
- h) *Protección de la fauna.*– Antes de comenzar las obras en la zona a ser posible en época primaveral cuando el arroyo lleve agua, se realizará un rescate de los ejemplares adultos, huevos y larvas de anfibios, así como de los galápagos que pudieran existir, para posteriormente liberarlos en un lugar indicado por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca.
- i) *Protección de la vía pecuaria.*– En caso de afección por redes de infraestructuras públicas en las vías pecuarias se deberá contar con los correspondientes permisos de ocupación de las vías pecuarias, en aplicación de la Ley 3/1995 de Vía Pecuarias.
- j) *Contaminación lumínica.*– Se estará a lo establecido en la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación.
- k) *Protección contra Incendios.*– Se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre por el que se establece el Reglamento de seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Salamanca, 24 de mayo de 2011.

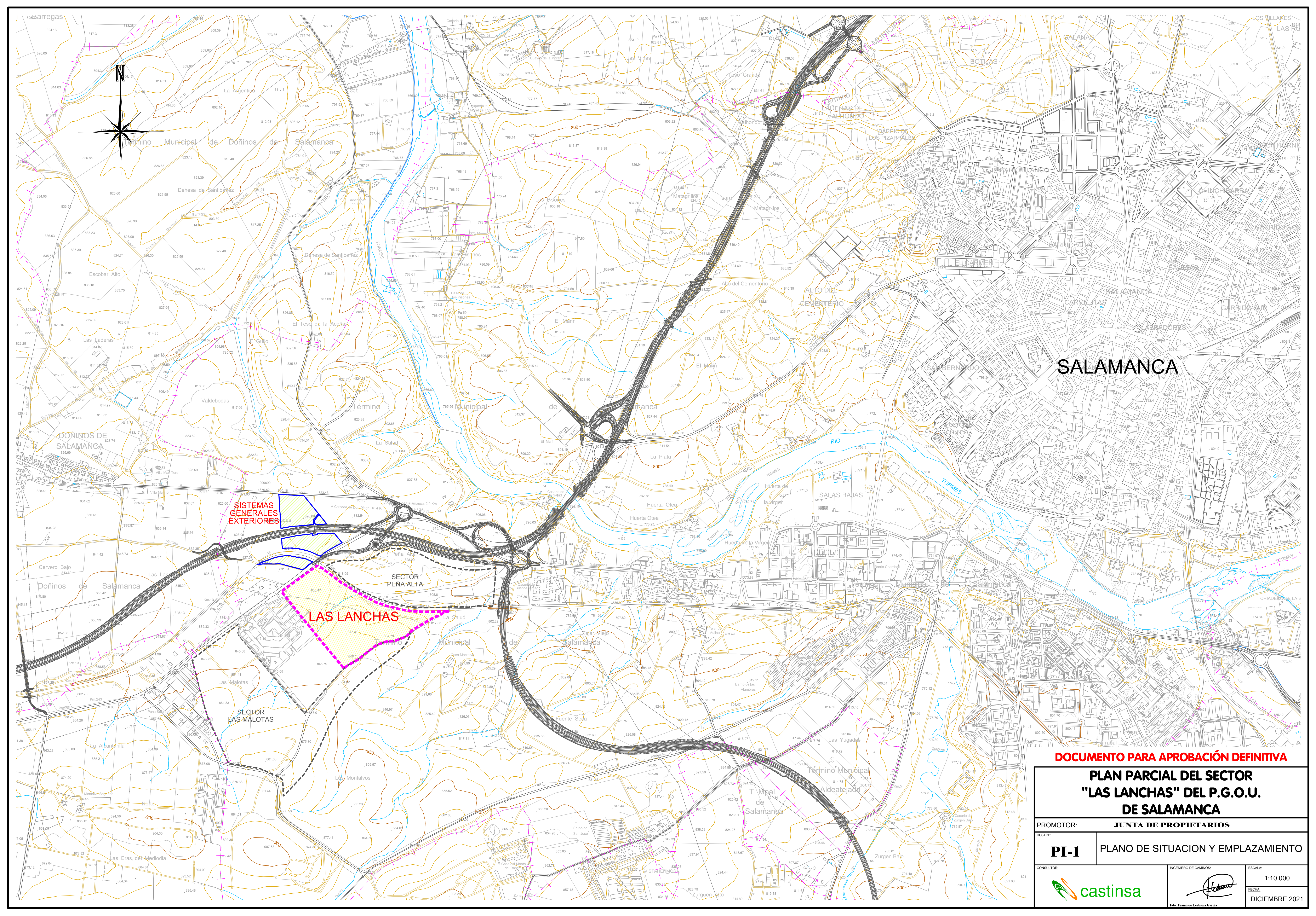
*El Delegado Territorial,*  
Fdo.: AGUSTÍN S. DE VEGA

# DI-PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN

## **DI-PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

### **ÍNDICE**

- PI-1.- PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- PI-2.- PLANEAMIENTO JERÁRQUICO SUPERIOR
  - PI-2.1.- Plano de clasificación del suelo
  - PI-2.2.- Sistemas generales exteriores adscritos
- PI-3.- PLANO TOPOGRÁFICO Y ESTADO ACTUAL
- PI-4.- INFORMACIÓN CATASTRAL
  - PI-4.1.- Parcelario Catastral
  - PI-4.2.- Estructura de la Propiedad
- PI-5.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
  - PI-5.1.- Planta general
  - PI-5.2.- Zonas 1 y 2
  - PI-5.3.- Zonas 3 y 4



**SALAMANCA**

**SISTEMAS  
GENERALES  
EXTERIORES**

**SECTOR  
PEÑA ALTA**

**LAS LANCHAS**

**SECTOR  
LAS MALOTAS**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

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

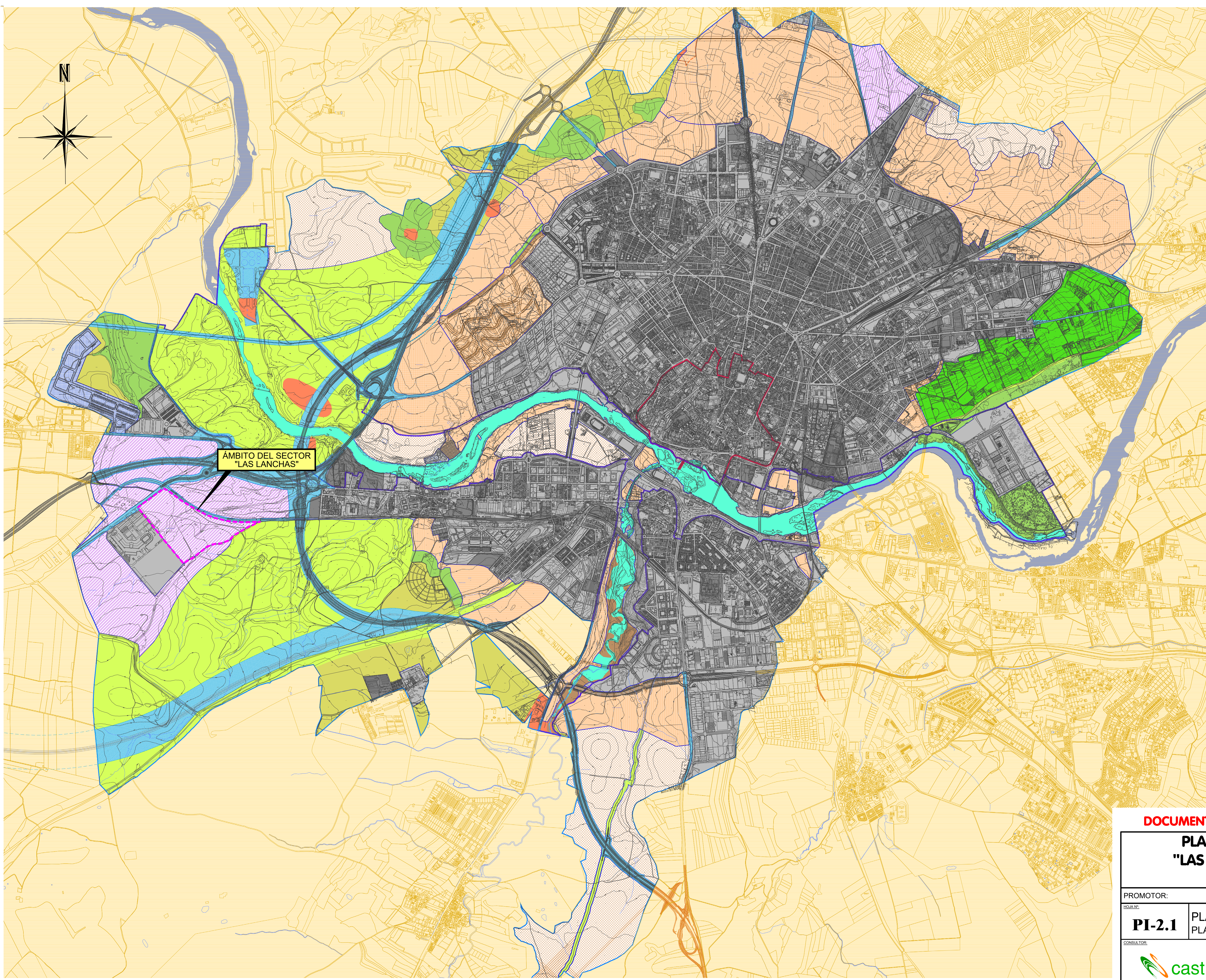
CONSULTOR: **castinsa**

INGENIERO DE CAMINOS:

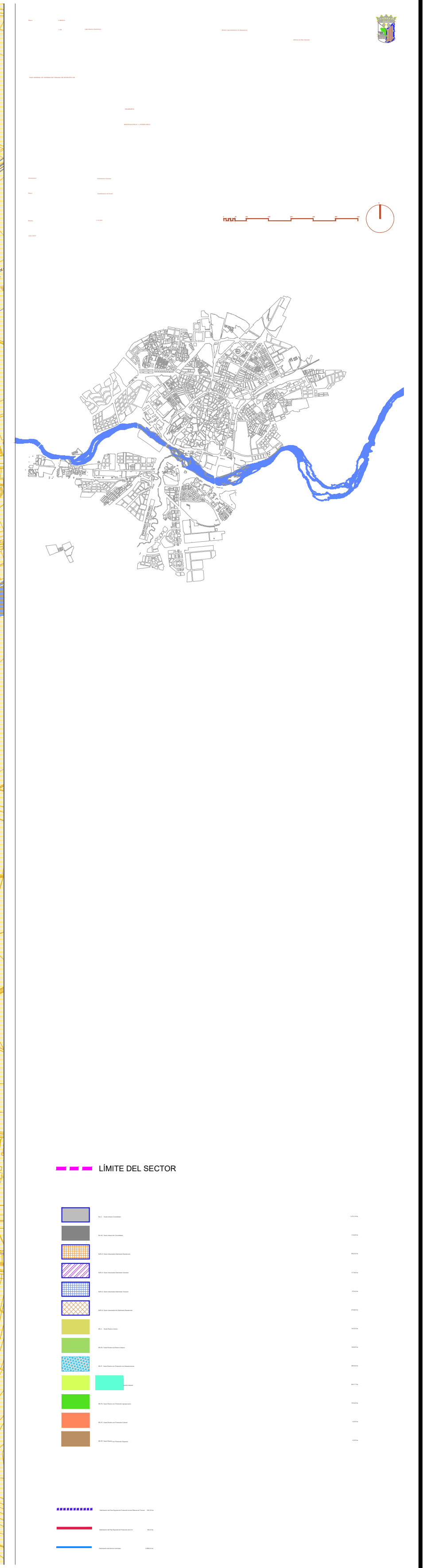
ESCALA: **1:10.000**  
FECHA: **DICIEMBRE 2021**

Fdo. Francisco Ledesma Garcia





ÁMBITO DEL SECTOR  
"LAS LANCHAS"




**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

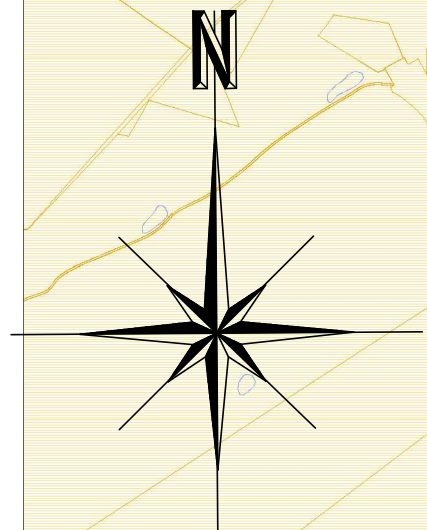
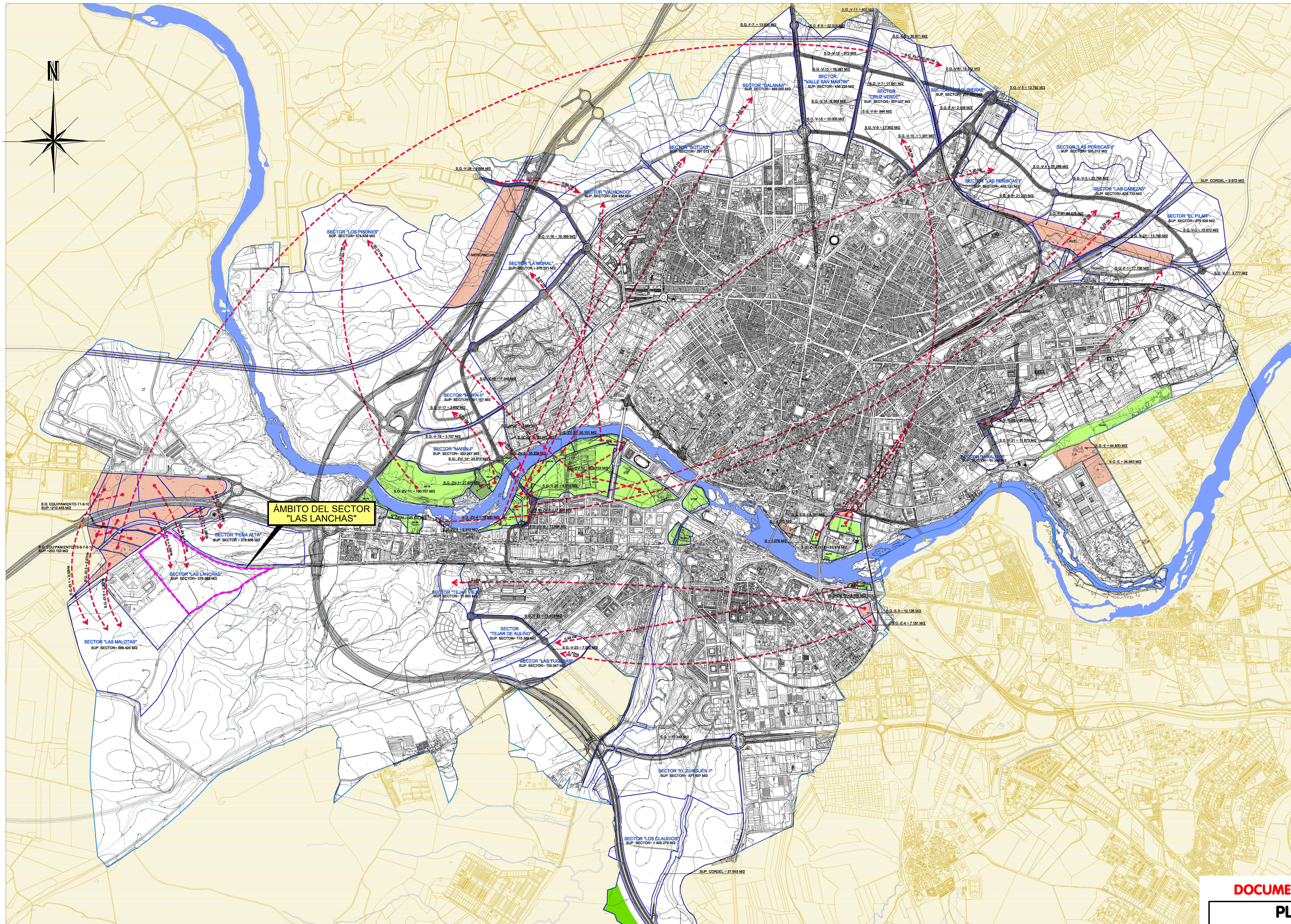
PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

H.O.M.A. Nº: **PI-2.1** PLANEAMIENTO JERARQUICO SUPERIOR  
PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO

CONSULTOR:  
 **castinsa**

INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma García

ESCALA:  
1:15.000  
FECHA:  
DICIEMBRE 2021



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE  
**SALAMANCA**  
 MODIFICACIÓN Nº 1 (FUERTE SECO)

Documento: Ordenación General  
 Plano: Sistemas Generales Projectados

Escala: 1: 10.000  
 Julio 2007



**SISTEMAS GENERALES INTERIORES**

Vialidad	Superficie	Sector
SG-V-1	0,38 Ha.	El Pilar
SG-V-2	1,60 Ha.	El Pilar
SG-V-3	2,37 Ha.	Las Cabezas
SG-V-27	1,37 Ha.	Las Cabezas
SG-V-4	2,73 Ha.	Las Peñas I
SG-V-5	1,38 Ha.	Las Peñas I
SG-V-6	1,83 Ha.	Las Rubieras
SG-V-7	1,19 Ha.	Cruz Verde
SG-V-8	0,10 Ha.	Cruz Verde
SG-V-9	1,79 Ha.	Cruz Verde
SG-V-10	0,13 Ha.	Cruz Verde
SG-V-11	0,04 Ha.	Valle San Martín
SG-V-12	0,10 Ha.	Valle San Martín
SG-V-13	1,64 Ha.	Valle San Martín
SG-V-14	0,27 Ha.	Valle San Martín
SG-V-15	1,00 Ha.	Valle San Martín
SG-V-16	1,64 Ha.	Vañondo
SG-V-17	0,23 Ha.	Marín I
SG-V-18	1,75 Ha.	Marín II
SG-V-19	0,37 Ha.	Marín I
SG-V-20	1,35 Ha.	Marín I
SG-V-21	1,17 Ha.	Miravío
SG-V-22	1,94 Ha.	Tejer de Aullino
SG-V-23	0,70 Ha.	Las Yugadas

AVE	Superficie	Sector
SG-F-1	7,78 Ha.	El Pilar
SG-F-2	9,40 Ha.	Las Cabezas
SG-F-3	2,12 Ha.	Las Peñas I
SG-F-4	0,25 Ha.	Las Rubieras
SG-F-5	3,10 Ha.	Cruz Verde
SG-F-6	2,25 Ha.	Valle San Martín
SG-F-7	1,38 Ha.	Galanas

**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES**

Equipos	Superficie	Sector destino
SG-EI-1	9,59 Ha.	Las Macotas
SG-EI-2	0,82 Ha.	Cruz Verde
SG-EI-3	1,01 Ha.	Tejer Viejo
SG-EI-4	0,72 Ha.	Las Yugadas
SG-EI-5	5,07 Ha.	Las Macotas
SG-EI-6	2,86 Ha.	Las Macotas
SG-EI-7	5,00 Ha.	Las Rubieras
SG-EI-8	5,09 Ha.	Las Lanchas
SG-EI-9	4,31 Ha.	Las Lanchas
SG-EI-10	7,15 Ha.	Peña Alta
SG-EI-11	1,58 Ha.	Peña Alta

Zonas Verdes	Superficie	Sector destino
SG-ZV-1	2,79 Ha.	Marín II
SG-ZV-2	3,01 Ha.	La Moral
SG-ZV-3	1,75 Ha.	Vañondo
SG-ZV-4	1,59 Ha.	Botijas
SG-ZV-5	3,53 Ha.	Galanas
SG-ZV-6	5,12 Ha.	Cruz Verde
SG-ZV-7	1,30 Ha.	Las Peñas I
SG-ZV-8	0,23 Ha.	Las Cabezas
SG-ZV-9	1,39 Ha.	Las Cabezas
SG-ZV-10	0,88 Ha.	Las Yugadas
SG-ZV-11	19,07 Ha.	Los Pisones
SG-ZV-12	30,31 Ha.	Los Pisones
SG-ZV-13	67,15 Ha.	Los Claudiois

Vialidad	Superficie	Sector destino
SG-V-24	2,65 Ha.	El Pilar
SG-V-25	0,70 Ha.	Marín I
SG-V-26	0,99 Ha.	Vañondo

--- LIMITE DEL SECTOR

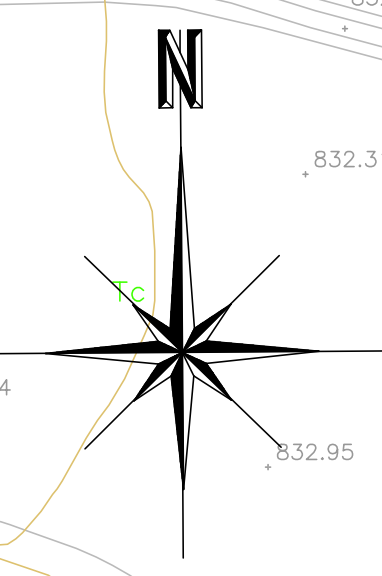
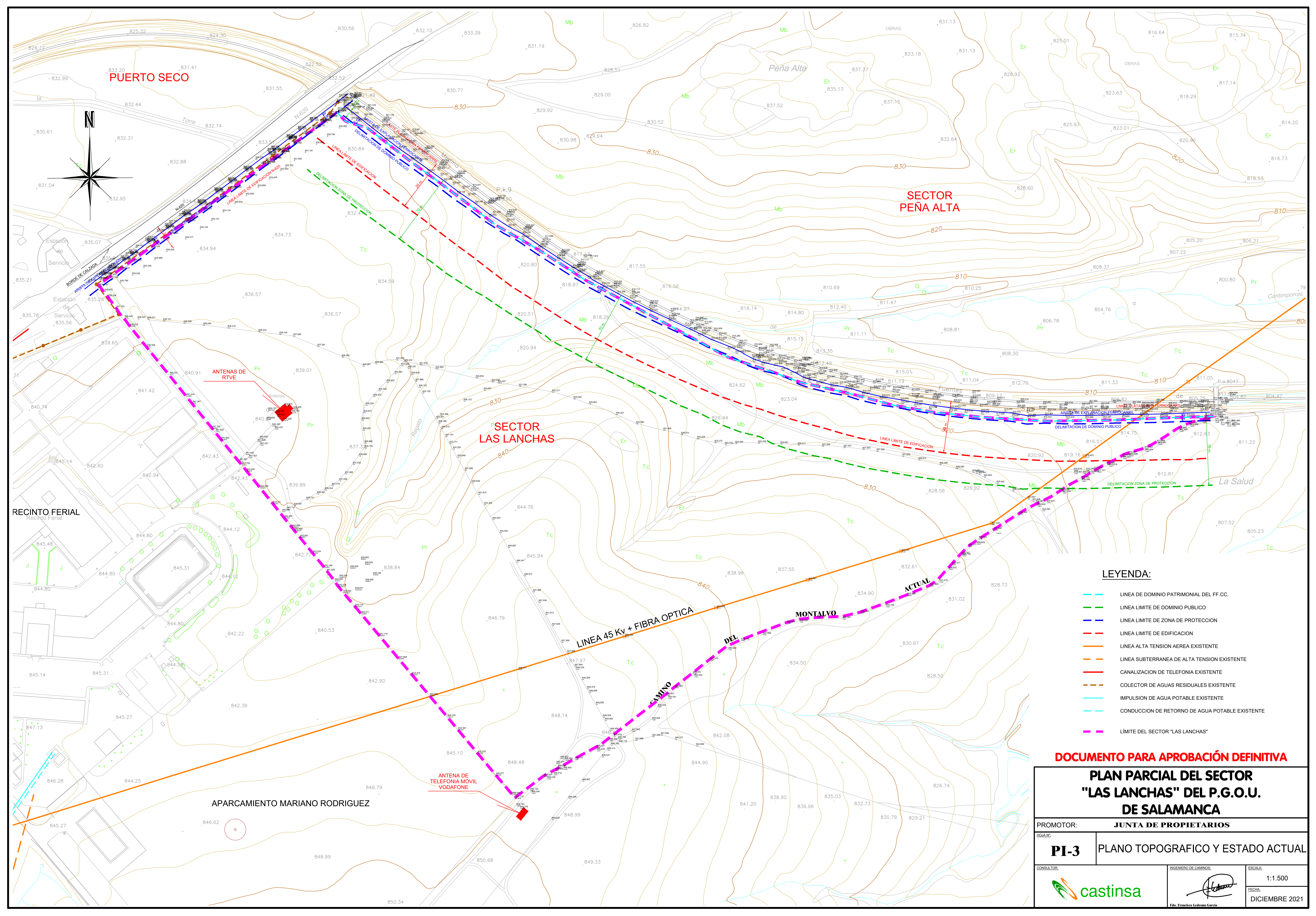
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

HOJA Nº: **PI-2.2** PLANEAMIENTO JERARQUICO SUPERIOR  
 SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS

CONSULTOR: 	INGENIERO DE CAMINOS: 	ESCALA: 1:15.000
FECHA: DICIEMBRE 2021		Fdo. Francisco Ledesma García



**PUERTO SECO**

**SECTOR PEÑA ALTA**

**SECTOR LAS LANCHAS**

**RECINTO FERIAL**

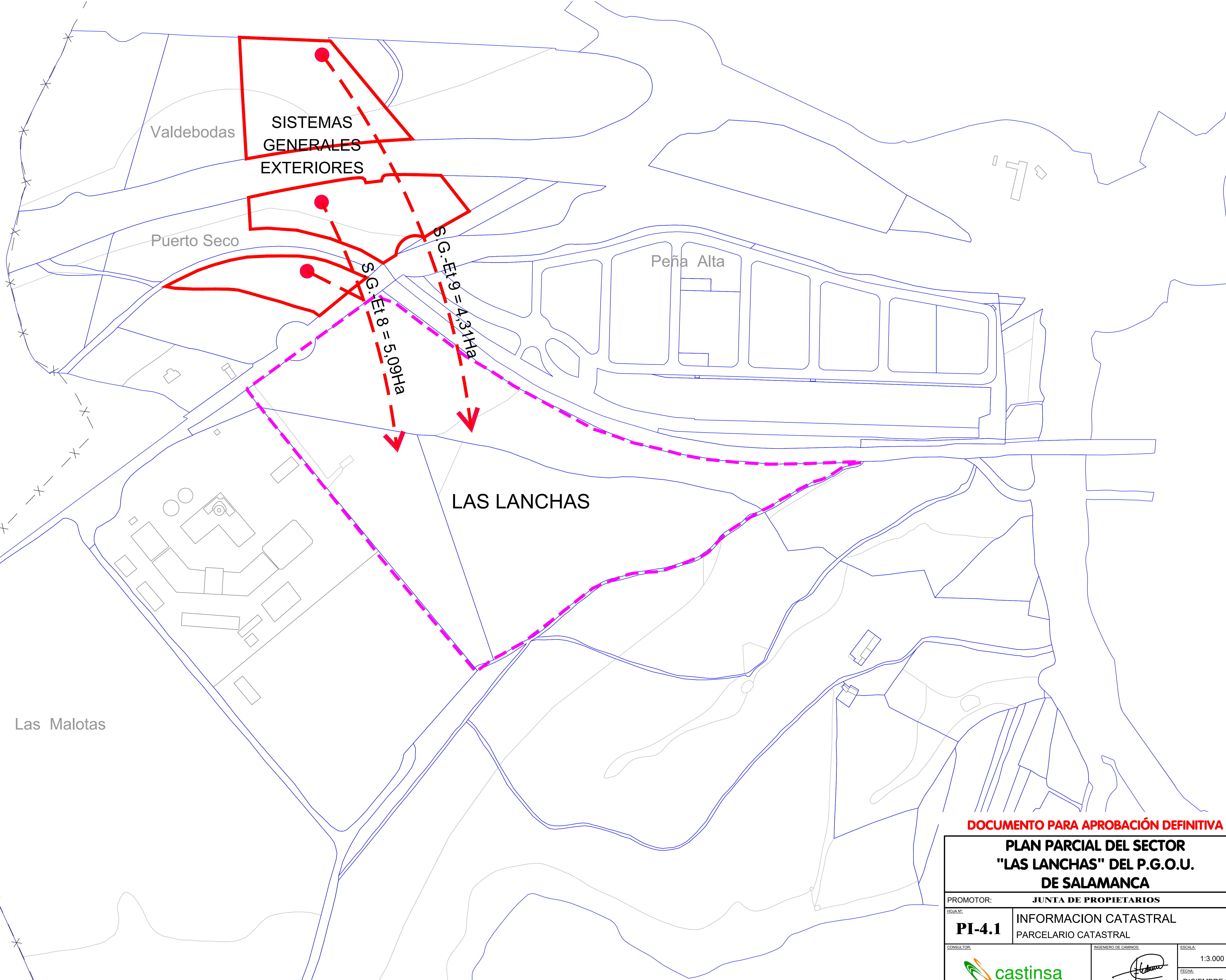
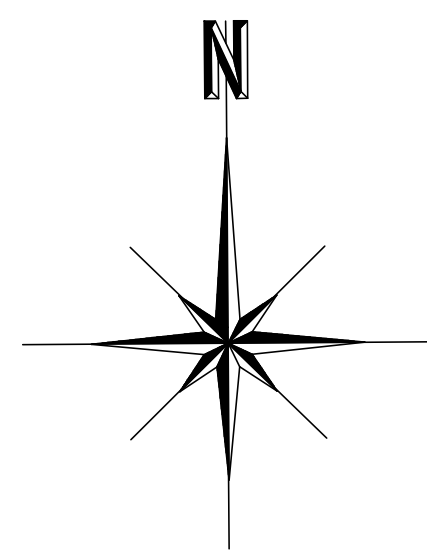
**APARCAMIENTO MARIANO RODRIGUEZ**

**LEYENDA:**

- LINEA DE DOMINIO PATRIMONIAL DEL FF.CC.
- LINEA LIMITE DE DOMINIO PUBLICO
- LINEA LIMITE DE ZONA DE PROTECCION
- - - LINEA LIMITE DE EDIFICACION
- LINEA ALTA TENSION AEREA EXISTENTE
- - - LINEA SUBTERRANEA DE ALTA TENSION EXISTENTE
- CANALIZACION DE TELEFONIA EXISTENTE
- - - COLECTOR DE AGUAS RESIDUALES EXISTENTE
- IMPULSION DE AGUA POTABLE EXISTENTE
- - - CONDUCCION DE RETORNO DE AGUA POTABLE EXISTENTE
- - - LÍMITE DEL SECTOR "LAS LANCHAS"

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA</b>	
<b>PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS</b>	
<b>PI-3</b>	<b>PLANO TOPOGRAFICO Y ESTADO ACTUAL</b>
<b>CONSULTOR:</b>	<b>INGENIERO DE CAMINOS:</b>
	
<b>ESCALA:</b>	<b>1:1.500</b>
<b>FECHA:</b>	<b>DICIEMBRE 2021</b>
<b>Fdo. Francisco Ledesma Garcia</b>	



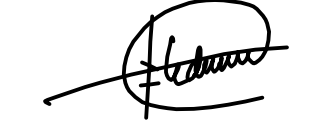
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

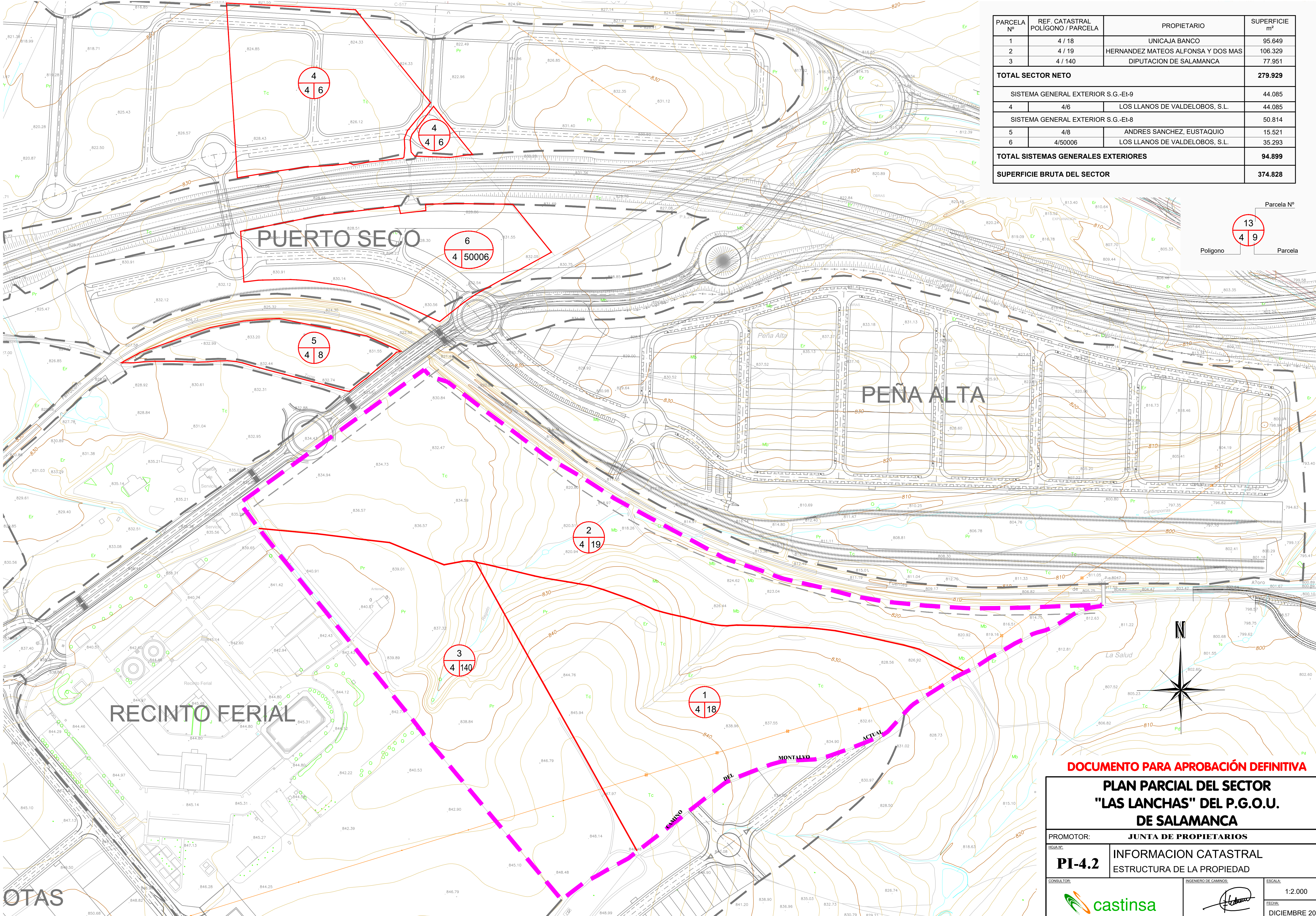
Hoja N.º: **PI-4.1** INFORMACION CATASTRAL  
PARCELARIO CATASTRAL

CONSULTOR:  **castinsa**

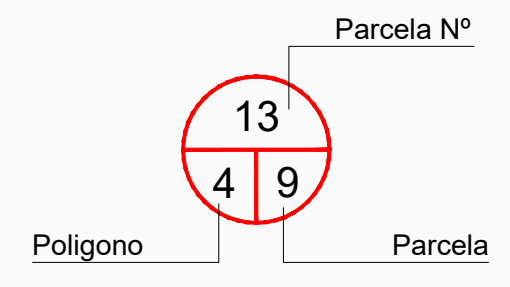
INGENIERO DE CAMINOS: 

ESCALA: 1:3.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021

Fdo. Francisco Ledesma García



PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIGONO / PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
1	4 / 18	UNICAJA BANCO	95.649
2	4 / 19	HERNANDEZ MATEOS ALFONSA Y DOS MAS	106.329
3	4 / 140	DIPUTACION DE SALAMANCA	77.951
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			<b>279.929</b>
SISTEMA GENERAL EXTERIOR S.G.-Et-9			44.085
4	4/6	LOS LLANOS DE VALDELOBOS, S.L.	44.085
SISTEMA GENERAL EXTERIOR S.G.-Et-8			50.814
5	4/8	ANDRES SANCHEZ, EUSTAQUIO	15.521
6	4/50006	LOS LLANOS DE VALDELOBOS, S.L.	35.293
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</b>			<b>94.899</b>
<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>			<b>374.828</b>



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

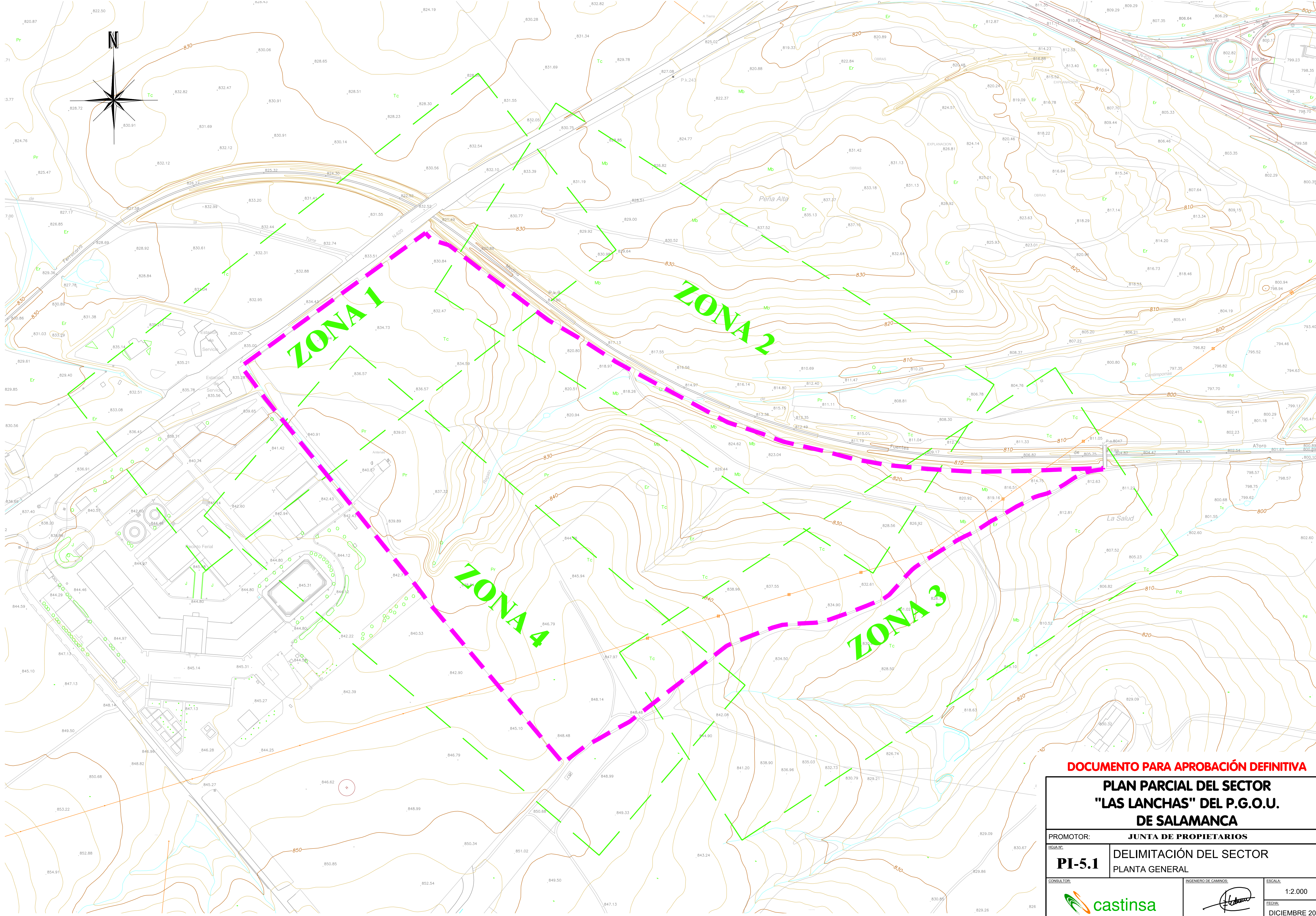
MODALIDAD: **PI-4.2** INFORMACION CATASTRAL ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: *[Signature]* ESCALA: 1:2.000

FECHA: **DICIEMBRE 2021**

Fdo. Francisco Ledesma García

OTAS



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

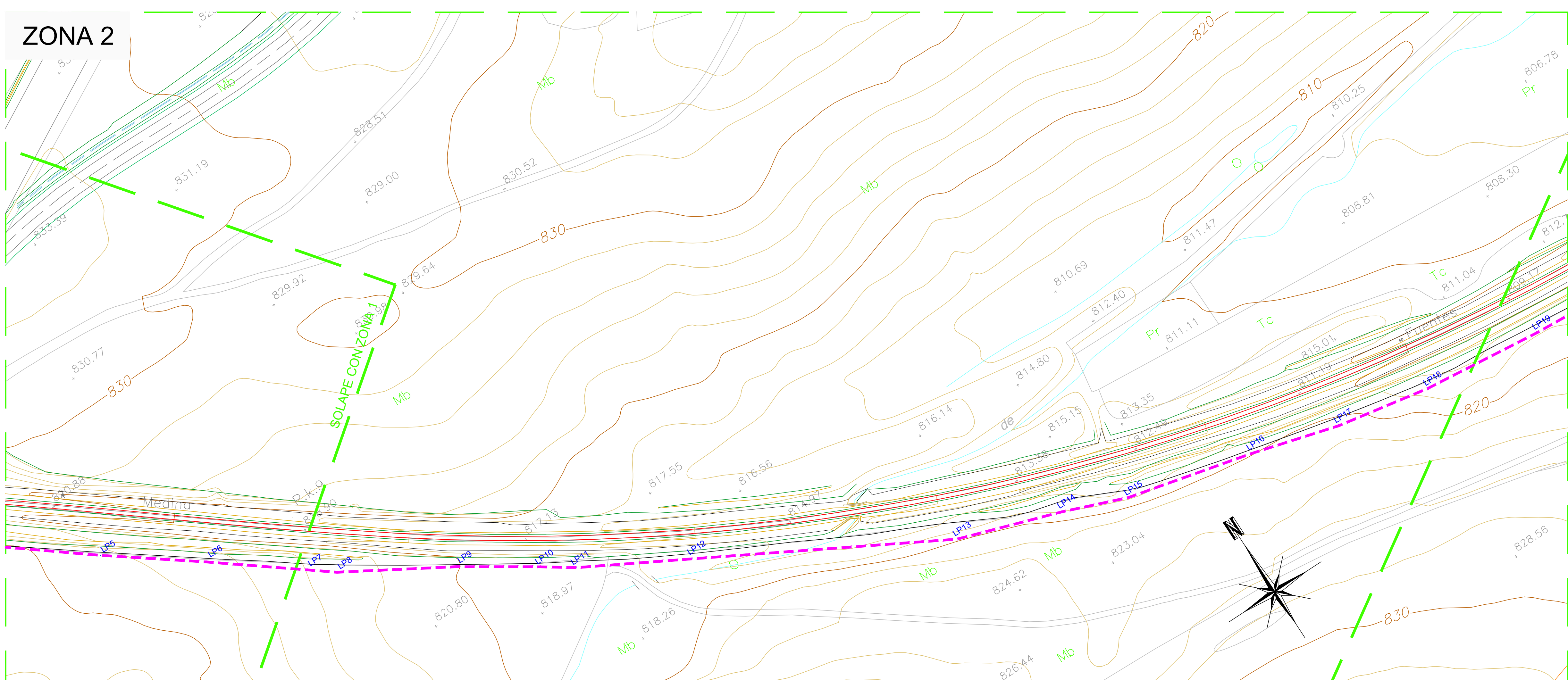
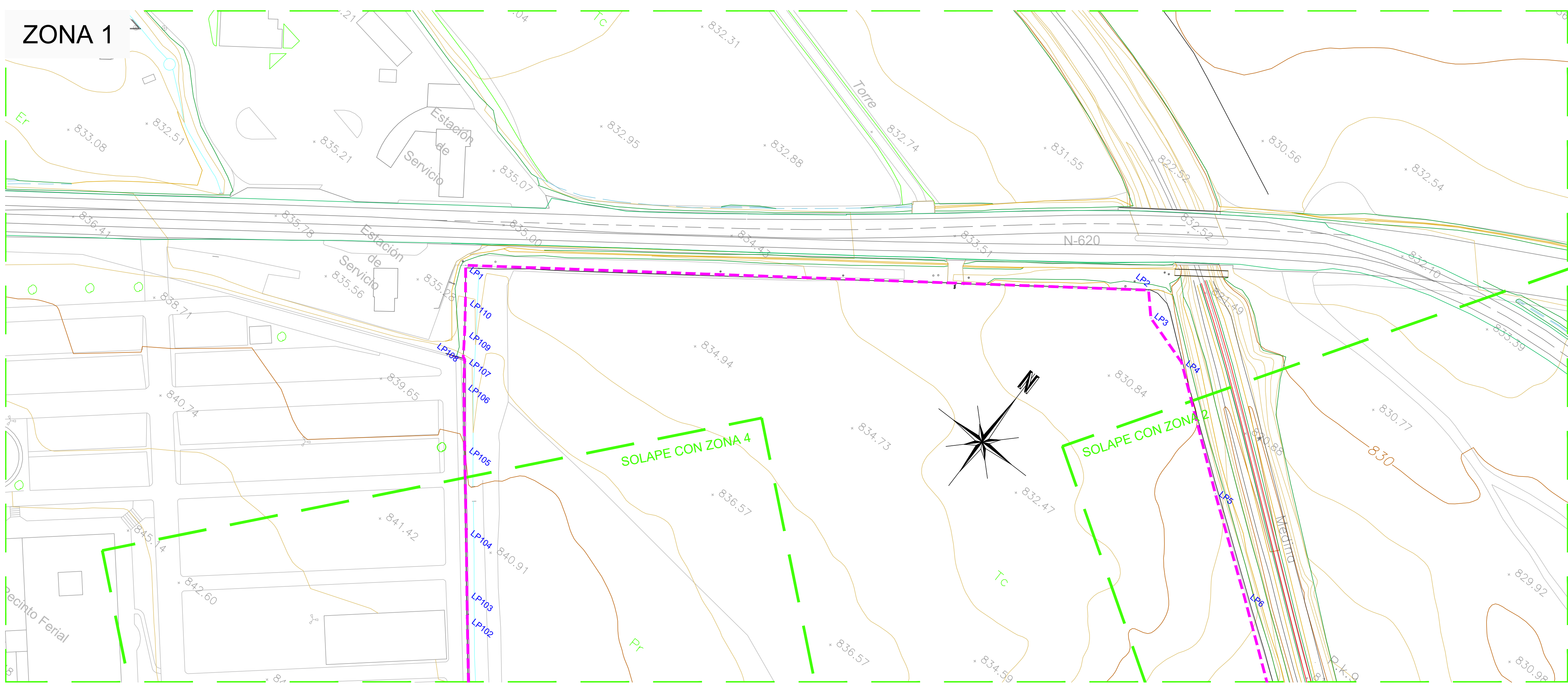
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

HOJA N.º: **PI-5.1** DELIMITACIÓN DEL SECTOR  
PLANTA GENERAL

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: *[Signature]* ESCALA: **1:2.000**

FECHA: **DICIEMBRE 2021**  
Fdo. Francisco Ledesma García



PUNTO	Coord. X	Coord. Y
LP1	27064.291	4537367.984
LP2	270892.712	4537533.271
LP3	270900.578	4537524.759
LP4	270921.768	4537518.168
LP5	270965.188	4537483.939
LP6	271001.608	4537457.939
LP7	271034.753	4537433.763
LP8	271044.534	4537425.341
LP9	271087.253	4537400.608
LP10	271116.272	4537381.911
LP11	271128.541	4537373.614
LP12	271170.817	4537350.795
LP13	271267.092	4537298.602
LP14	271309.624	4537284.682
LP15	271335.844	4537274.818
LP16	271388.138	4537262.749
LP17	271424.919	4537252.832
LP18	271464.249	4537245.913
LP19	271514.628	4537240.907
LP20	271572.172	4537237.506
LP21	271637.048	4537238.527
LP22	271689.255	4537240.733
LP23	271731.961	4537242.050
LP24	271731.964	4537240.615
LP25	271720.190	4537238.040
LP26	271711.380	4537236.820
LP27	271706.000	4537234.600
LP28	271697.600	4537230.770
LP29	271685.460	4537222.710
LP30	271672.880	4537215.100
LP31	271663.040	4537210.770
LP32	271652.720	4537207.990
LP33	271646.090	4537205.750
LP34	271637.670	4537200.730
LP35	271624.330	4537194.170
LP36	271603.620	4537181.990
LP37	271593.860	4537176.740
LP38	271576.570	4537165.430
LP39	271567.640	4537160.820
LP40	271560.770	4537157.640
LP41	271551.460	4537152.730
LP42	271545.790	4537149.150
LP43	271532.861	4537140.996
LP44	271512.610	4537128.220
LP45	271511.437	4537127.442
LP46	271499.399	4537119.439
LP47	271496.350	4537116.969
LP48	271494.740	4537115.490
LP49	271487.781	4537108.207
LP50	271481.064	4537100.551
LP51	271467.195	4537085.207
LP52	271459.940	4537080.196
LP53	271438.127	4537071.160
LP54	271417.496	4537063.138
LP55	271393.387	4537054.531
LP56	271376.530	4537050.578
LP57	271351.578	4537049.433
LP58	271335.126	4537047.960
LP59	271322.558	4537044.490
LP60	271299.632	4537035.902
LP61	271278.924	4537027.901
LP62	271265.709	4537021.901
LP63	271249.023	4537009.031
LP64	271232.731	4536996.053
LP65	271215.366	4536982.715
LP66	271209.963	4536977.929
LP67	271151.007	4536952.417
LP68	271145.577	4536928.037
LP69	271140.578	4536925.355
LP70	271119.791	4536914.070
LP71	271108.263	4536907.282
LP72	271100.878	4536903.374
LP73	271090.329	4536897.749
LP74	271062.901	4536876.817
LP75	271059.869	4536880.420
LP76	271058.433	4536882.158
LP77	271044.729	4536899.035
LP78	271026.682	4536919.991
LP79	271008.040	4536942.360
LP80	270997.729	4536954.686
LP81	270980.852	4536974.965
LP82	270963.958	4536995.121
LP83	270951.218	4537010.394
LP84	270932.613	4537032.637
LP85	270915.262	4537053.459
LP86	270909.407	4537060.450
LP87	270901.319	4537070.041
LP88	270893.411	4537079.652
LP89	270889.851	4537084.990
LP90	270879.839	4537098.044
LP91	270868.873	4537111.603
LP92	270856.680	4537126.635
LP93	270851.371	4537133.135
LP94	270848.871	4537136.379
LP95	270841.980	4537145.299
LP96	270830.734	4537158.918
LP97	270818.510	4537174.123
LP98	270800.969	4537196.030
LP99	270797.884	4537199.651
LP100	270781.288	4537220.272
LP101	270772.593	4537231.133
LP102	270754.442	4537253.585
LP103	270747.645	4537262.029
LP104	270731.571	4537282.109
LP105	270710.078	4537308.672
LP106	270693.856	4537328.849
LP107	270687.669	4537337.408
LP108	270687.036	4537337.153
LP109	270680.801	4537346.185
LP110	270672.967	4537356.743

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

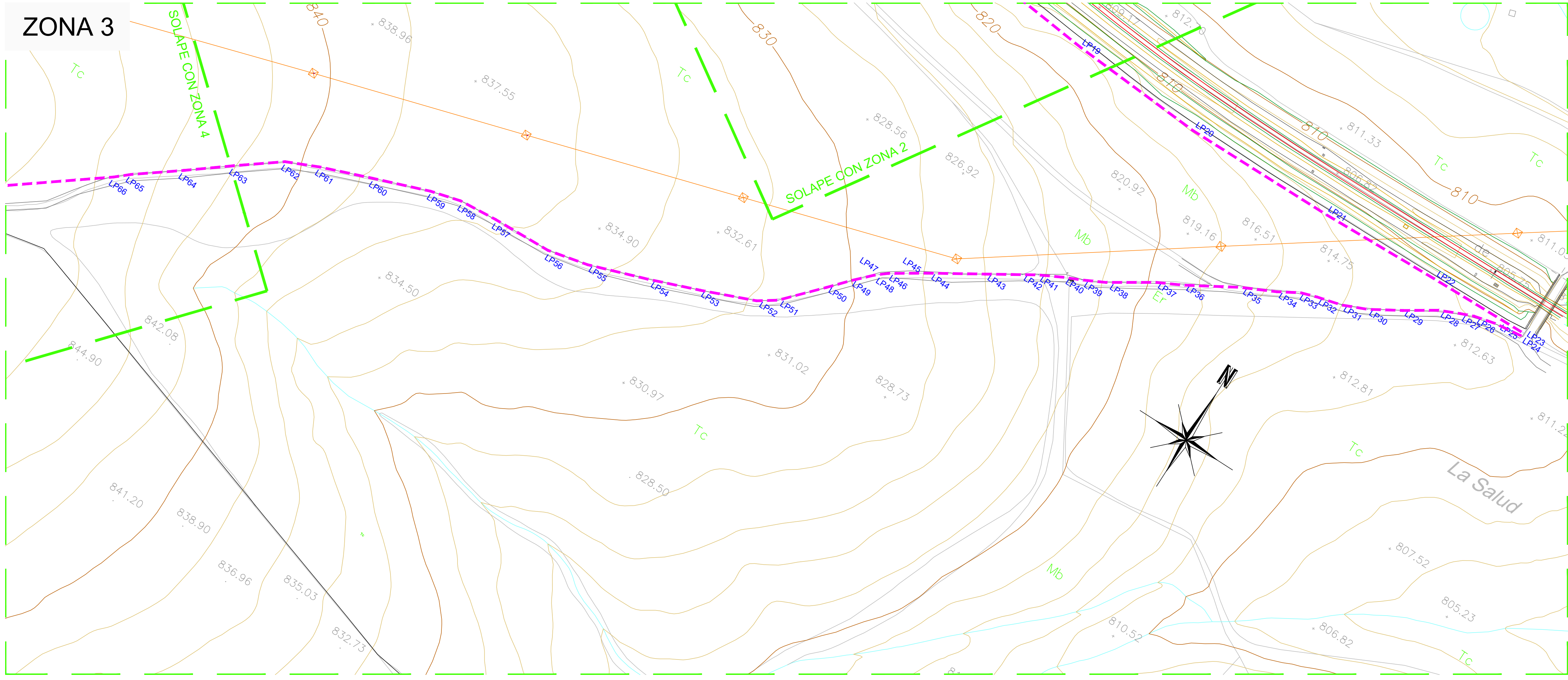
MODALIDAD: **PI-5.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR ZONAS 1 Y 2**

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

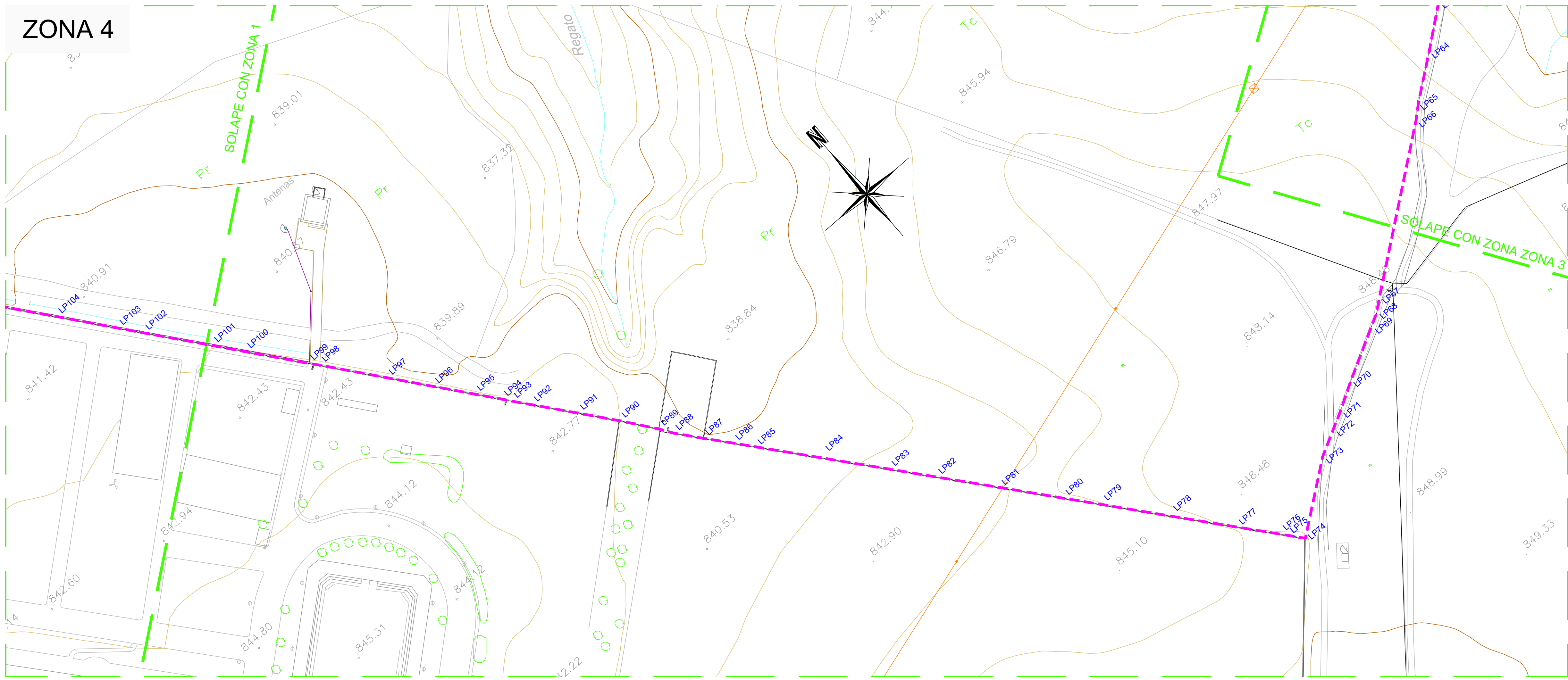
FECHA: **DICIEMBRE 2021**

Fdo. Francisco Ledezma García

ZONA 3



ZONA 4



PUNTO	Coord. X	Coord. Y
LP1	27064.291	4537367.984
LP2	270892.712	4537533.271
LP3	270900.578	4537524.759
LP4	270921.768	4537518.168
LP5	270965.188	4537483.939
LP6	271001.608	4537457.939
LP7	271034.753	4537433.763
LP8	271044.534	4537425.341
LP9	271087.253	4537400.608
LP10	271116.272	4537381.911
LP11	271128.541	4537373.614
LP12	271170.817	4537350.795
LP13	271267.092	4537298.602
LP14	271309.624	4537284.682
LP15	271335.844	4537274.818
LP16	271388.138	4537262.749
LP17	271424.919	4537252.832
LP18	271464.249	4537245.913
LP19	271514.628	4537240.907
LP20	271572.172	4537237.506
LP21	271637.048	4537238.527
LP22	271689.255	4537240.733
LP23	271731.961	4537242.050
LP24	271731.964	4537240.615
LP25	271720.190	4537238.040
LP26	271711.380	4537236.820
LP27	271706.000	4537234.600
LP28	271697.600	4537230.770
LP29	271685.460	4537222.710
LP30	271672.880	4537215.100
LP31	271663.040	4537210.770
LP32	271652.720	4537207.990
LP33	271646.090	4537205.750
LP34	271637.670	4537200.730
LP35	271624.330	4537194.170
LP36	271603.820	4537181.990
LP37	271593.860	4537176.740
LP38	271576.570	4537165.430
LP39	271567.640	4537160.820
LP40	271560.770	4537157.640
LP41	271551.460	4537152.730
LP42	271545.790	4537149.150
LP43	271532.861	4537140.996
LP44	271512.610	4537128.220
LP45	271511.437	4537127.442
LP46	271499.393	4537119.430
LP47	271496.350	4537116.960
LP48	271494.740	4537115.490
LP49	271487.781	4537108.207
LP50	271481.064	4537100.551
LP51	271467.195	4537085.207
LP52	271459.940	4537080.196
LP53	271438.127	4537071.160
LP54	271417.496	4537063.138
LP55	271393.387	4537054.531
LP56	271376.530	4537050.578
LP57	271351.575	4537049.433
LP58	271335.126	4537047.960
LP59	271322.558	4537044.490
LP60	271299.632	4537035.902
LP61	271278.924	4537027.901
LP62	271265.709	4537021.901
LP63	271249.023	4537009.031
LP64	271232.731	4536996.053
LP65	271215.366	4536982.715
LP66	271209.983	4536977.929
LP67	271151.007	4536952.417
LP68	271145.577	4536928.037
LP69	271140.578	4536925.355
LP70	271119.791	4536914.070
LP71	271108.263	4536907.282
LP72	271100.878	4536903.374
LP73	271090.329	4536897.749
LP74	271062.901	4536876.817
LP75	271059.869	4536880.420
LP76	271058.433	4536882.158
LP77	271044.229	4536899.035
LP78	271026.682	4536919.991
LP79	271008.040	4536942.360
LP80	270997.729	4536954.686
LP81	270980.852	4536974.965
LP82	270963.958	4536995.121
LP83	270951.218	4537010.394
LP84	270932.613	4537032.637
LP85	270915.262	4537053.459
LP86	270909.407	4537060.450
LP87	270901.319	4537070.041
LP88	270893.411	4537079.652
LP89	270889.851	4537084.990
LP90	270879.839	4537098.044
LP91	270868.873	4537111.603
LP92	270856.680	4537126.635
LP93	270851.371	4537133.135
LP94	270848.871	4537136.373
LP95	270841.980	4537145.295
LP96	270830.734	4537158.918
LP97	270818.510	4537174.123
LP98	270800.999	4537196.030
LP99	270797.884	4537199.651
LP100	270781.288	4537220.272
LP101	270772.593	4537231.133
LP102	270754.442	4537253.585
LP103	270747.645	4537262.029
LP104	270731.571	4537282.109
LP105	270710.075	4537308.672
LP106	270693.856	4537328.849
LP107	270687.659	4537337.408
LP108	270687.036	4537337.153
LP109	270680.801	4537346.185
LP110	270672.967	4537356.743

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

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

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

MOA.N: **PI-5.3** DELIMITACIÓN DEL SECTOR  
ZONAS 3 Y 4

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: *[Signature]* ESCALA: 1:1.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021  
Fdo. Francisco Ledesma García



# **DOCUMENTO NORMATIVO**

## **DOCUMENTO NORMATIVO**

### **ÍNDICE**

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ANEJO Nº 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEJO Nº 2.- RESUMEN EJECUTIVO

ANEJO Nº 3.- ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA

ANEJO Nº 4.- ANÁLISIS DE RIESGOS

## **DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE**

**DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE****ÍNDICE**

TÍTULO I.- OBJETIVOS Y CRITEROS DE LA ORDENACIÓN.....	3
Capítulo I.1.- Objetivos .....	3
Capítulo I.2.- Criterios.....	4
TÍTULO II.- ORDENACIÓN PROPUESTA.....	5
Capítulo II.1.- Condicionantes de la ordenación .....	5
Capítulo II.2.- Análisis de las alternativas .....	5
Capítulo II.3.- Descripción de la ordenación propuesta .....	6
Capítulo II.4.- Zonificación .....	8
II.4.1.- Aprovechamientos urbanísticos .....	8
II.4.2.-Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios .....	11
II.4.3.- Cuadro resumen de características .....	14
Capítulo II.5.- Adecuación al planeamiento superior y a la normativa urbanística vigente .....	14
Capítulo II.6.- Unidades de ejecución .....	17
TÍTULO III.- RED VIARIA Y SERVICIOS .....	17
Capítulo III.1.- Red viaria .....	17
III.1.1.- Accesos.....	17
III.1.2.- Viario interior .....	18
Capítulo III.2.- Servicios urbanísticos .....	19
III.2.1.- Abastecimiento y red de distribución de agua .....	19
III.2.2.- Red de alcantarillado de residuales .....	20
III.2.3.- Red de alcantarillado de pluviales.....	21
III.2.4.- Alumbrado público .....	21
III.2.5.- Energía eléctrica .....	21
III.2.6.- Canalizaciones para redes públicas de comunicaciones digitales .....	22
TÍTULO IV.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN .....	22
Capítulo IV.1.- Condiciones de diseño.....	22
TÍTULO V.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN .....	23
TÍTULO VI.- CUMPLIMIENTO CON LA LEY DEL RUIDO .....	23
TÍTULO VII.- ESTUDIO DE MOVILIDAD .....	24
TÍTULO VIII.- PLAN DE ETAPAS .....	24

## DN-MV.- MEMORIA NORMATIVA

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

El objeto del presente Plan Parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector "Las Lanchas" 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 y sus modificaciones posteriores, en base a lo dispuesto en la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca aprobado definitivamente en enero de 2007, la cual clasifica el ámbito del sector citado como suelo urbanizable delimitado de uso industrial, aunque como se ha expuesto en la Memoria Informativa Aparado 1. **Antecedentes**, le es de aplicación el régimen de suelo urbanizable de la legislación vigente.

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

#### Capítulo I.1.- Objetivos

- Desarrollo del planeamiento urbanístico general mediante una ordenación detallada que genere suelo urbanizado susceptible de acoger industrias de carácter general así como cualquier actividad compatible con la industrial, dotado de todos los equipamientos y servicios necesarios para hacer posible el desempeño de la actividad económica.
- Estructura de la red viaria interior del sector en función de la intensidad y características del tráfico de vehículos pesados que puedan generar las áreas industriales y en coordinación con los accesos desde las vías de comunicación circundantes.
- Establecimiento del sistema de espacios libres en coordinación con las áreas destinadas al uso industrial así como a las zonas de equipamientos.
- Emplazamiento del sistema local de equipamientos de manera que se facilite su utilización tanto a los usuarios del polígono como a la población del municipio.
- Definición de las conexiones exteriores de los servicios urbanísticos así como de los accesos desde el viario periférico, estableciendo las modificaciones precisas de las instalaciones e infraestructuras existentes.
- Integración medioambiental del área industrial ordenada con la explotación agrícola del suelo rústico adyacente, introduciendo los elementos y determinaciones precisas para armonizar la actividad industrial con los valores ambientales existentes.

- Establecimiento de las condiciones volumétricas y arquitectónicas de los edificios a construir en el sector con características de elevada calidad y de manera que no se precisen futuros Estudios de Detalle.

### **Capítulo I.2.- Criterios**

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

- Ordenación del suelo lucrativo destinado al uso predominante industrial en áreas diferenciadas, de manera que se permita tanto el establecimiento de industria nido, correspondiente a la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, como el de actividades de tipo medio, así como el uso de almacén-escaparate en una amplia zona con emplazamiento preferente.
- Disposición de franjas de espacios libres de protección en la periferia del sector como barrera vegetal de protección entre la actividad agrícola periférica y la industrial del sector y en coordinación con los espacios libres establecidos en el sector contiguo, "Las Malotas".
- Concentración del sistema local de equipamientos públicos en dos zonas, la aledaña a los equipamientos adyacentes dispuestos en el sector "Las Malotas", así como la contigua al suelo rústico de protección natural, al sureste del ámbito, con el doble objetivo de que los equipamientos constituyan un elemento de separación a modo de barrera entre la actividad agrícola y la industrial así como que ésta última afecte en la menor medida posible al uso dotacional.
- Implantación del acceso principal al sector industrial desde la glorieta existente en la carretera N-620 mediante una amplia Avenida de Acceso con calzadas separadas que permita un elevado flujo de entrada de vehículos, a fin de evitar la posible saturación de la citada glorieta en la carretera.
- Conexión de la Avenida de Acceso mencionada, mediante una avenida transversal a la misma, con el Recinto Ferial y con el sector adyacente "Peña Alta".
- Establecimiento de un acceso complementario al sector "Las Lanchas" desde el sector contiguo, "Las Malotas".
- 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.
- Abastecimiento de agua al sector desde una tubería existente que discurre por la N-620 desde Tejares al Recinto Ferial.

- Conexión de la red de alcantarillado de aguas pluviales conectando con una tubería que conduce las aguas residuales del sector Peña Alta hasta la red municipal en el Barrio de Buenos Aires.
- 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 condicionante más importante que se presenta al establecer la ordenación del sector "Las Lanchas" es la presencia del abrupto barranco del cauce del regato Contimporras, que surca el sector transversalmente y requiere la adecuada entubación del arroyo para permitir el relleno del cauce, imprescindible para el desarrollo en la ordenación, propiciando el establecimiento de un vial a lo largo del mismo.

Igualmente condiciona la ordenación la situación de la glorieta existente de la carretera N-620, que fija el emplazamiento del punto de acceso principal y prácticamente también el trazado de la avenida de acceso.

Idéntico argumento ha de manifestarse respecto del acceso complementario desde el sector adyacente "Las Malotas", fijado con la ordenación introducida en el Plan Parcial de este último sector, definitivamente aprobado.

En cuanto a los servicios urbanos, en particular respecto al suministro de agua, cabe destacar que la tubería existente (Ø150 FD) situada en las inmediaciones para dar servicio a las instalaciones del Recinto Ferial tiene capacidad para satisfacer las no elevadas necesidades de suministro de agua de "Las Lanchas".

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

Las alternativas analizadas a la ordenación detallada propuesta para el sector "Las Lanchas" se refieren a la configuración geométrica de la ordenación, al establecimiento de otros usos compatibles con el predominante, así como a la distribución de los mismos.

En cuanto a la configuración geométrica de la ordenación, se han estudiado diferentes desarrollos basados en la adopción como eje principal de las alineaciones la línea que une el acceso principal desde la glorieta existente de la carretera N-620 con el acceso complementario en el extremo opuesto, establecido por el Plan Parcial de Las Malotas, bien fijando el citado eje como una alineación recta única, o bien como una poligonal compuesta por dos segmentos rectilíneos. En ambos casos se han obtenido unas ordenaciones alternativas con un menor aprovechamiento del suelo y mayor proporción de parcelas de configuración irregular, no compensando la supuesta ventaja que comportaría un vial arterial directo

entre los dos accesos opuestos por la mayor complejidad de flujos internos de vehículos intersectando el principal.

Por otra parte, en lo que se refiere a la asignación de usos complementarios, dada la proximidad de la plataforma logística del Puerto Seco, se ha estudiado la alternativa de establecer alguna zona específica con asignación de uso logístico. Sin embargo, esta alternativa ha sido preciso desestimarla debido a la disposición topográfica del sector, surcado por el barranco del cauce del regato Cantimporras y además con unas pendientes elevadas entre los límites del ámbito, incompatibles con el desarrollo de la actividad logística, que requiere explanadas prácticamente horizontales, por lo que su implantación exigiría unos movimientos de tierras desmesurados adicionales a los que ya se precisan, de considerable magnitud, para adaptar el perfil del terreno natural a la ordenación propuesta.

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 cumplan las Ordenanzas.

Por último, respecto de la distribución de usos compatibles, se ha analizado la posibilidad de restringir el uso compatible de almacén-escaparate a la fachada del ámbito hacia la carretera N-620, asignando el uso predominante de industria general al resto de la manzana M1 y a la M3-1. Esta alternativa se ha rechazado igualmente debido, por una parte, a la contigüidad de la manzana M1 con el Recinto Ferial, constituyendo esta manzana la reserva de suelo lógica para la ampliación del Recinto, función para la que se ajusta mejor el uso de almacén-escaparate que el de industria general, siendo la mayoría de los terrenos de la citada manzana propiedad de la Diputación Provincial de Salamanca, al igual que el Recinto ferial. Por otra parte, el importante atractivo comercial que representa la Avenida de Acceso en relación con el resto del sector avala la opción propuesta de asignar también uso de almacén-escaparate vinculado a la actividad comercial en todo el frente de fachada a la Avenida expresada, incluida la manzana M3-1.

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

La ordenación propuesta se desarrolla a partir de la Avenida de Acceso desde la carretera N-620 que proporciona la entrada principal al sector, conjuntamente con la avenida transversal a la misma que comunica al sector "Las Lanchas" con el Recinto Ferial así como con el sector adyacente "Peña Alta".

En el extremo opuesto al acceso principal, la ordenación se estructura análogamente en torno al vial de acceso complementario a "Las Lanchas" desde el sector "Las Malotas", el cual, a semejanza del principal, se bifurca mediante la oportuna glorieta, a fin de distribuir el flujo de vehículos bien hacia el Recinto Ferial y la Salida a la carretera N-620, por la zona occidental del sector, o bien hacia el sector "Peña Alta" mencionado e igualmente hacia la salida, por la zona oriental del ámbito, de manera que ambos accesos,



el principal desde la carretera y el complementario desde "Las Malotas", se comunican por viales periféricos en cuyo interior se establece el núcleo de la ordenación.

Así mismo se ha prevista la conexión del viario interior de "Las Lanchas" con el de "Las Malotas" en otro punto, situado en el extremo oriental de este último sector, a fin de proporcionar la continuidad de la calle correspondiente de "Las Malotas" mediante el vial perimetral previsto al efecto en esa zona de "Las Lanchas".

Tanto la Avenida de Acceso como la avenida transversal a esta, dado su doble carácter de vías arteriales y de acceso a las parcelas adyacentes, se disponen con doble calzada e intersecciones con dos amplias glorietas, todo en orden a facilitar la fluidez, estableciéndose calzada única más estricta en las conexiones viarias de la avenida transversal con "Peña Alta" y el Recinto Ferial, al limitarse su función a la comunicación entre las áreas mencionadas.

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

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

Área destinada a la implantación de actividades con uso industrial de almacén combinado con uso compatible comercial hasta en un 50%, concebida con parcelas de tamaño medio-alto, con un mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>, edificación exenta o adosada hasta en tres alturas y edificabilidad sobre parcela neta de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Esta zona de industria almacén-escaparate, a la que se destina casi un 30% del suelo lucrativo, se sitúa en un emplazamiento preferente, con fachada a la carretera nacional y a la Avenida de Acceso.

#### **Zona industrial**

Área establecida para el desarrollo del uso predominante de industria general convencional, con parcelas mínimas previstas de 800 m<sup>2</sup> o 1.000 m<sup>2</sup>, según manzanas, aunque la parcelación representada en los planos es solamente indicativa y se permite la agrupación de parcelas. Los retranqueos a frente y fondo varían según tamaño de parcela y se permite el adosamiento. La edificabilidad es de 0,61396 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, distribuida hasta en tres alturas y la ocupación máxima es la derivada de la edificabilidad. A esta zona se destina aproximadamente el 61,50% del suelo lucrativo.

#### **Zona de industria nido**

Zona diseñada para el establecimiento de pequeña industria general, con parcelas mínimas de 500 m<sup>2</sup>, edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin retranqueo lateral y ocupación máxima del 80%, permitiéndose el desdoblamiento en dos alturas e incluso tres para usos compatibles, aunque esto requiere un retranqueo mayor al fondo de parcela, destinándose a este uso prácticamente el 8,50% del suelo lucrativo.

## **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**

Las superficies reales del ámbito del sector "Las Lanchas", así como de los Sistemas Generales exteriores adscritos son las siguientes:

Superficie neta del sector.....	279.929 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales exteriores adscritos.....	94.899 m <sup>2</sup>
Superficie bruta del sector.....	374.828 m <sup>2</sup>

La edificabilidad total del sector, obtenida por aplicación de la densidad bruta de edificación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana, 0,32 m<sup>2</sup><sub>c</sub> / m<sup>2</sup>, a la superficie bruta del sector, resulta:

$$\text{Edificabilidad: } 374.828 \times 0,32 \text{ m}_c^2 / \text{m}^2 = 119.945 \text{ m}_c^2$$

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

<b>USO INDUSTRIAL</b>				
<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>Coefficiente de edificabilidad m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie edificable m<sup>2</sup><sub>c</sub></b>
MANZANA 3-2	13.251	4,73	0,613960	8.136
MANZANA 4	26.125	9,33	0,613960	16.040
MANZANA 6-1	8.113	2,90	0,613960	4.981
MANZANA 6-2	5.919	2,11	0,613960	3.634
MANZANA 7	38.822	13,87	0,613960	23.835
MANZANA 8	15.347	5,48	0,613960	9.422
<b>TOTALES</b>	<b>107.577</b>	<b>38,43</b>	<b>0,613960</b>	<b>66.048</b>

(Coeficiente de edificabilidad 0,613960 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta)

<b>USO INDUSTRIAL NIDO</b>				
<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>Coficiente de edificabilidad m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie edificable m<sup>2</sup><sub>c</sub></b>
MANZANA 2-2	4.595	1,64	0,800000	3.676
MANZANA 5	10.435	3,73	0,800000	8.348
<b>TOTALES</b>	<b>15.030</b>	<b>5,37</b>	<b>0,800000</b>	<b>12.024</b>

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

<b>USO INDUSTRIA ALMACÉN-ESCAPARATE</b>				
<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>Coficiente de edificabilidad m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie edificable m<sup>2</sup><sub>c</sub></b>
MANZANA 1	31.990	11,43	0,800000	25.592
MANZANA 2-1	12.229	4,37	0,800000	9.783
MANZANA 3-1	8.122	2,90	0,800000	6.498
<b>TOTALES</b>	<b>52.341</b>	<b>18,70</b>	<b>0,800000</b>	<b>41.873</b>

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

<b>RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS</b>					
<b>USO PORMENORIZADO</b>	<b>Coficiente de ponderación</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>Coficiente de edificabilidad m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie edificable m<sup>2</sup><sub>c</sub></b>
INDUSTRIAL	1,00	107.577	38,43	0,613960	66.048
INDUSTRIA NIDO	1,00	15.030	5,37	0,800000	12.024
INDUSTRIA ALMACÉN- ESCAPARATE	1,00	52.341	18,70	0,800000	41.873
<b>TOTALES</b>	<b>----</b>	<b>174.948</b>	<b>62,50</b>	<b>----</b>	<b>119.945</b>

### **Justificación de los coeficientes de ponderación adoptados**

El artículo 107. **Determinación del aprovechamiento medio**, dice en su apartado c) *Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible con la del uso predominante cuyo coeficiente es la unidad.*

Como es lógico, la rentabilidad del uso de cada tipo de suelo compatible es en función de su precio de venta, dado que sus costes se presumen iguales.

El precio de venta 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, la ausencia durante muchos años de transacciones conocidas en la zona, dado que todo el conjunto de sectores urbanizables de uso industrial del oeste de Salamanca, tales como Las Malotas (que vio paralizado su desarrollo por la última crisis del sector inmobiliario), Peña Alta (que ha iniciado su desarrollo mediante una actuación 100% municipal), y por supuesto Las Lanchas, así como el Sistema General "Puerto Seco", no han tenido el requerido desarrollo para poner suelos en venta; por ello 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 como se ha expuesto a la ausencia de casos conocidos. Se considera que la repercusión del uso en la formación del precio será mínima o nula y sin embargo el factor que influirá decisivamente en la valoración del suelo será 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, el citado uso no debe considerarse en la ponderación de los usos compatibles.

Por consiguiente, conforme se dispone en el artículo 107.1.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, 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.

### **Cálculo del aprovechamiento medio**

De acuerdo con el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009, de 9 de julio, el aprovechamiento medio del sector resulta:

Aprovechamiento ponderado uso industrial =

$$1,00 \times 66.048 = 66.048 \text{ m}^2_c$$

Aprovechamiento ponderado uso industria nido=

$$1,00 \times 12.024 = 12.024 \text{ m}^2_c$$

Aprovechamiento ponderado uso industria almacén-escaparate =

$$1,00 \times 41.873 = 41.873 \text{ m}^2\text{c}$$

Aprovechamiento lucrativo ponderado total =

$$66.048 + 12.024 + 41.873 = 119.945 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{119.945}{279.929} = 0,428$$

$$\text{Aprovechamiento medio bruto} = \frac{119.945}{374.828} = 0,320$$

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 119.945 m<sup>2</sup>c, corresponde a los propietarios el 85%, es decir, 101.953 m<sup>2</sup>c, debiendo ceder al Ayuntamiento el 15% restante, que representa 17.992 m<sup>2</sup>c.

#### **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	41.873 m <sup>2</sup> c
Total aprovechamiento usos compatibles	41.873 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento total	119.945 m <sup>2</sup> c

$$\text{Índice de variedad de uso} = \frac{41.873}{119.945} \times 100 = 34,91 \%$$

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

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

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

<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
ZONA VERDE 1	1.272	0,46
ZONA VERDE 2	1.687	0,60
ZONA VERDE 3	3.167	1,13
ZONA VERDE 4	18.700	6,68
ZONA VERDE 5	3.187	1,14
<b>TOTAL</b>	<b>28.013</b>	<b>10,01</b>

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

Los equipamientos públicos se concentran mayoritariamente en la zona aledaña a los equipamientos dispuestos en el sector "Las Malotas", con las superficies que se indican a continuación:

<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
EQUIPAMIENTO 1	5.358	1,91
EQUIPAMIENTO 2	1.370	0,49
EQUIPAMIENTO 3	11.280	4,03
<b>TOTAL</b>	<b>18.008</b>	<b>6,43</b>

En el Equipamiento 3 se dispondrá una franja perimetral arbórea compatible con la naturaleza del equipamiento que se desarrolle, a fin de crear una barrera vegetal de protección de los terrenos rústicos agrícolas adyacentes frente a la actividad industrial.

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

La red viaria local tiene una superficie total de 58.510 m<sup>2</sup>, que representa un 20,90 % de la superficie total del sector.

En esta superficie están incluidas 1.071 plazas de aparcamiento, con unas dimensiones unitarias de 4,50x2,50 m<sup>2</sup>, tanto si son en línea como en batería, bien a lo largo del viario o bien en playas específicas,

con excepción de las plazas reservadas para minusválidos, a cuyo fin se destinan 27 plazas de las indicadas anteriormente.

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

<b>CALLES</b>	<b>Nº PLAZAS APARCAMIENTO</b>	<b>RESERVADAS MINUSVÁLIDOS</b>
HORIZONTAL 1	141	2
HORIZONTAL 2	166	0
HORIZONTAL 3	72	1
VERTICAL 1	53	6
VERTICAL 2	66	6
VERTICAL 3	256	9
APARCAMIENTO 1	70	0
APARCAMIENTO 2	55	0
APARCAMIENTO 3	52	0
APARCAMIENTO 4	41	3
APARCAMIENTO 5	72	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.044</b>	<b>27</b>
	<b>1.071</b>	

Así mismo en el interior de las parcelas se dispondrá una plaza de aparcamiento de dominio y uso privado por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, según se exige en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliéndose así el precepto establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

Las características y esquemas de los servicios urbanos previstos en el presente Plan Parcial se describen en el Título III Red Viaria y Servicios de esta Memoria Vinculante y se representan en los planos PO-2.1.- Red viaria, PO-2.2.- Conexiones exteriores a redes de servicios existentes, PO-2.3.- Abastecimiento y red de distribución de agua, PO-2.4.- Red de alcantarillado de residuales y contenedores de residuos, PO-2.5.- Red de alcantarillado de pluviales, PO-2.6.- Distribución de energía, PO-2.7.- Alumbrado público y PO-2.8.- Canalizaciones de telecomunicaciones.

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

<b>SERVICIOS URBANOS</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>PORCENTAJE %</b>
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	150	0,05
DEPÓSITO DE AGUA	300	0,11
<b>TOTAL</b>	<b>450</b>	<b>0,16</b>

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

<b>ZONA LIBRE PÚBLICA</b>		
<b>ZONAS</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>PORCENTAJE %</b>
Sistema Espacios Libres	28.013	10,01
Equipamientos públicos	18.008	6,43
Red Viaria (incluso aparcamientos)	58.510	20,90
Servicios urbanos	450	0,16
<b>TOTAL ZONA PÚBLICA</b>	<b>104.981</b>	<b>37,50</b>

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

<b>RESUMEN GENERAL</b>		
ZONA PRIVADA	174.948 m <sup>2</sup>	62,50%
ZONA PÚBLICA	104.981 m <sup>2</sup>	37,50 %
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>279.929 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

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

Se han respetado escrupulosamente en el presente Plan Parcial todos los condicionantes y prescripciones vinculantes establecidas en la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, así como a sus Modificaciones posteriores, 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 con las modificaciones sufridas por ambos textos, 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, Decreto 45/2009, de 9 de julio, se preverán 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

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

$$0,20 \times 119.945 = 23.989,00 \text{ m}^2.$$

$$0,10 \times 279.929 = 27.992,90 \text{ m}^2$$

En el Plan Parcial se han previsto unas zonas verdes de 28.013 m<sup>2</sup> de extensión por lo que cumplen el requisito.

b) Equipamientos

Análogamente, en virtud de lo establecido en el artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009 de 9 de julio, se dispondrán para equipamientos públicos 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

Conforme a lo dispuesto en el citado 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.

Por consiguiente, los requisitos mínimos son:

Total equipamientos públicos: mayor valor de los siguientes.

$$0,15 \times 119.945 = 17.991,75 \text{ m}^2$$

$$0,05 \times 279.929 = 13.996,45 \text{ m}^2$$

En el presente Plan Parcial se han establecido 18.008 m<sup>2</sup> para equipamientos públicos, cumpliéndose, por tanto, los valores mínimos requeridos.

### c) Aparcamientos

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

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009, de 9 de julio, de las dos plazas exigidas por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, al menos una de ellas debe ser de uso público, aunque se ubiquen en terrenos de titularidad privada.

Así mismo de acuerdo a lo establecido 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.

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

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

Plazas de aparcamiento totales:

$$2 \times 0,01 \times 119.945 = 2.399 \text{ plazas}$$

Plazas de uso público:

$$50\% \text{ s}/2.399 = 1.199 \text{ plazas de } 10 \text{ m}^2 = 11.990 \text{ m}^2$$

$$\text{Plazas equiv. de } 11,25 \text{ m}^2 = 11.990/11,25 = 1.066 \text{ plazas equiv.}$$

En el presente Plan se han dispuesto en la red viaria 1.071 plazas de aparcamiento de dimensiones 2,50 x 4,50 = 11,25 m<sup>2</sup>, con una superficie de aparcamiento = 1.071 x 11,25 = 12.049 m<sup>2</sup>, que equivalen a 1.205 plazas de aparcamiento de 10 m<sup>2</sup> de superficie.

$$\text{Plazas de aparcamiento de } 11,25 \text{ m}^2 \text{ dispuestas} = 1.071 \text{ plazas.}$$

$$\text{Plazas de aparcamiento equivalentes exigidas} = 1.066 \text{ plazas.}$$

Por tanto, el total de plazas de aparcamiento de uso público de 10 m<sup>2</sup> dispuestas equivalentes distribuidas en la red viaria es:

- Plazas de aparcamiento de uso público de 10 m<sup>2</sup> dispuestas = 1.205 plazas.
- Plazas de aparcamiento de uso público de 10 m<sup>2</sup> exigidas = 1.199 plazas.

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

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

	<b>Plazas Dispuestas</b>	<b>Plazas de 10 m<sup>2</sup></b>
Vía pública (dominio y uso público)	1.071	1.205
Zonas lucrativas (uso y dominio privado)	119.945/100	1.199
	<b>TOTAL</b>	<b>2.404</b>

Este valor resulta superior al exigido, igual a 2.399 plazas, conforme se ha indicado anteriormente.

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

De las 1.071 plazas públicas de aparcamiento dispuestas en la red viaria, se han reservado en el Plan Parcial 27 plazas para minusválidos, cumpliéndose en consecuencia el mínimo exigido.

## **Capítulo II.6.- Unidades de ejecución**

Dados los condicionantes topográficos que presenta el sector, así como la disposición de los accesos y conexiones con los sectores colindantes, 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**

Según se ha apuntado anteriormente, el acceso principal al sector se realiza desde la carretera desdoblada N-620 y, en concreto, desde la glorieta existente, en la cual tiene su origen la Avenida de Acceso de "Las Lanchas" designada en los planos como calle Vertical 2. Análogamente el acceso

complementario al sector, situado en el extremo opuesto, se ha establecido previamente a la ordenación del mismo, al estar constituido por la prolongación de un vial introducido al efecto en el Plan Parcial del sector adyacente "Las Malotas", que se denomina calle Vertical 4 en el presente Plan Parcial.

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

La red viaria interior del sector se estructura a partir de la Avenida de Acceso al sector desde la carretera N-620, calle Vertical 2, según se ha indicado anteriormente, conjuntamente con la avenida transversal a esta, designada como calle Horizontal 3, la cual comunica al sector "Las Lanchas" con el Recinto Ferial, así como con el contiguo sector "Peña Alta".

En el límite opuesto del ámbito, el viario interior se desarrolla en torno al acceso complementario al sector, calle Vertical 4, la cual, a semejanza, con el acceso principal, se bifurca a partir de una glorieta introducida al efecto, con objeto de distribuir el flujo de vehículos bien hacia el Recinto Ferial y la Salida a la carretera N-620 por la zona occidental del sector, o bien hacia el sector "Peña Alta" e igualmente hacia la Salida, por la zona oriental del ámbito, de manera que ambos accesos se comunican por viales periféricos sin afectar al núcleo de la ordenación, en el interior de los mismos.

La red local de "Las Lanchas" se comunica con la de "Las Malotas", en otro punto adicional, en el extremo oriental de este último sector, donde se proporciona continuidad al vial de "Las Malotas" correspondiente mediante la calle Vertical 3 de "Las Lanchas".

Los nuevos viales públicos que se disponen cumplen las prescripciones mínimas establecidas en el P.G.O.U. vigente, estableciéndose con unas anchuras mínimas que oscilan entre los 17 y los 30 metros.

Tanto la citada Avenida de Acceso, como el tramo principal de la avenida transversal a la misma, denominada como calle Horizontal 3, se disponen con calzadas de 7,50 m separadas en cada sentido por una mediana de 5,00 m y con una anchura total entre alineaciones de 30,00 m.

En los restantes viales se ha dispuesto una anchura mínima de 17,00 metros, salvo en aquellos en los que se disponen aparcamientos en batería, en los cuales la anchura pasa a ser de 21,00 metros, así como en la conexión entre los sectores "Las Lanchas" y "Peña Alta", que es básicamente un paso elevado sobre el ferrocarril, obviamente sin aparcamientos, por lo que la anchura del tablero de la estructura es de 13,00 m, que se corresponden con 8,00 m de calzada y aceras a ambos lados de 2,50 m.

El sector se ha separado en sus extremos norte y oeste del terreno natural, de la carretera N-620 y del ferrocarril mediante una franja arbórea exterior comprendida en las zonas programadas para albergar los espacios libres públicos dispuestos al efecto, conforme recomienda la normativa vigente en materia urbanística. Las aceras se disponen con una anchura de 2,50 metros en todos los viales.

Así mismo se han previsto cinco playas específicas de aparcamiento con acceso dos de ellas desde la calle Vertical 1 y las otras tres desde la Vertical 3, a fin de facilitar el aparcamiento a las parcelas colindantes en las zonas de naves nido, manzanas 2 y 6, y en el Equipamiento 1.

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

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

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

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

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

El abastecimiento de agua al sector "Las Lanchas" se ejecutará como se expuso en el TÍTULO I **Antecedentes** de la Memoria Informativa. La solución propuesta es realizar una toma de agua en la tubería Ø150 mm FD que discurre paralelamente a la N-620 y suministra agua al Recinto Ferial. En un documento redactado en septiembre de 2019 "**Propuesta Técnica para el abastecimiento del Sector Peña Alta**" del P.G.O.U. de Salamanca, se coligió que mejorando las instalaciones del depósito "El Polvorín" al que llega agua suficiente desde la red de distribución del oeste de Salamanca y colocando depósitos independientes en los diversos sectores a los que se suministra agua desde dicho depósito del Polvorín, con el fin de regular el abastecimiento a lo largo del día, se puede proporcionar agua sin problema alguno, a los sectores citados, entre ellos "Las Lanchas".

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 0,20 l/seg. ha, valor medio adecuado para el consumo de industrias de tipo general, y sobre todo de espacios logísticos y de almacenamiento.
- Caudal continuo de abastecimiento: La superficie total del sector de Las Lanchas es de 279.929 m<sup>2</sup>, para lo que el caudal continuo resulta:

$$Q_c = 0,20 \times 27,9929 = 5,60 \text{ l/seg.}$$

lo que supone un volumen diario de 5.000 m<sup>3</sup>, lo cual conlleva a la construcción de un depósito de esa capacidad, instalándose un grupo de presión para proporcionar agua a todas las parcelas.

- 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:

$$Q_p = 3 \times 5,60 = 16,80 \text{ l/seg.}$$

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.

## **II.2.2.- Red de alcantarillado de residuales**

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

La conexión a la red de alcantarillado municipal de las aguas residuales que se generen en el sector conjuntamente con las del sector "Las Malotas" y las de "Peña Alta" se disponen mediante un colector específico previsto en el Plan Parcial de "Las Malotas" que las conduce hasta un conducto de 600 mm de diámetro existente en la avenida de Juan Pablo II, discurriendo desde los límites de ambos sectores por el camino del Montalvo hasta cruzar el ferrocarril de Salamanca a Fuentes de Oñoro, para continuar por caminos públicos adyacentes al ferrocarril y a la autovía SA-20, bajo la cual cruza, retornando de nuevo al camino del Montalvo, que accede a la calle citada a través de Buenos Aires.

En cuanto a la red interior del sector "Las Lanchas", cabe destacar que presenta tres cuencas vertientes diferenciadas, recogiendo los vertidos procedentes de las dos más extensas, en el centro y sur del ámbito, por el colector general de aguas residuales descrito en los párrafos anteriores, mientras que en la tercera cuenca, constituida por una estrecha franja de reducida extensión, paralela a la carretera N-620, se conecta a un colector existente adyacente a la carretera.

La red de residuales se ha previsto con tuberías de PVC para saneamiento de doble pared, corrugado exteriormente y liso interior, con rigidez circunferencial SN-8, conforme está establecido por los Servicios Técnicos municipales para diámetros hasta 600 mm. 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.

### III.2.3.- 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, conduciendo la mayoría de las mismas hasta el regato Cantimporras, que intersecta el ámbito del sector y es preciso entubar y las restantes, de ínfima proporción, a un cauce natural que cruza la carretera N-620.

La entubación del regato Cantimporras, que es prolongación de la contemplada en el Plan Parcial de "Las Malotas" la cual incluye el tramo bajo el aparcamiento del Recinto Ferial, se dispone análogamente a ésta con tuberías de hormigón armado de enchufe con junta elástica de 1.800 mm de diámetro, al ser capaces para conducir el caudal correspondiente a las dos cuencas vertientes interiores citadas más arriba así como a las exteriores, con una superficie total conjunta de 111,39 Ha.

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 180 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 valor de 12,743 m<sup>3</sup>/seg.

### III.2.4.- 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 LED 76 W instaladas sobre báculos de 10,00 o columnas de 8,00 y 7,00 m de altura. Para las zonas verdes se han previsto luminarias semiesféricas, también con lámparas LED sobre columna de 5,00 m de altura con lámpara de 40 W.

### III.2.5.- 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, cinco 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.

### **III.2.6.- Canalizaciones para redes públicas de comunicaciones digitales**

Debido a que en las inmediaciones del sector ya existen redes públicas de comunicaciones en un número suficiente para que puedan ser utilizadas por los diferentes operadores del mercado, no presentando afección alguna al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas o digitales.

Igualmente las redes públicas que se ejecutarán en el interior del sector tampoco afectarán al despliegue de redes públicas de comunicaciones eléctricas.

## **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 y de accesibilidad universal del Estado, se procede a la justificación del cumplimiento de la legislación, así como del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras e igualmente de la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Igualmente se cumple con lo previsto en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio del "Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados" que entrará en vigor el 2/01/2022.

### **Capítulo 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 inferior a 6%, en aplicación del artículo 18.4.b y c del citado Reglamento y del artículo 5.2 de la Orden VIV/561/2010. Igualmente tendrán una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m y una altura libre no inferior a 2,20 m y su pavimento será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladidad del RD 314/2006 y no tendrá resaltes de altura superior a 4 mm siendo su textura diferente



de los pavimentos táctiles. También tendrán unos niveles de iluminación especificados en el RD 1890/2008.

#### C.- Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización de las diferentes fases de ejecución tendrán en consideración lo expuesto en el capítulo V, elementos de urbanización de la orden TMA/815/2021.

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

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

Debido a que la Administración Local carece de dotación presupuestaria para desarrollar de manera inmediata los sectores urbanizables clasificados, que doten al Municipio en un breve plazo de un volumen importante de suelo dispuesto a la construcción de naves industriales, los propietarios, en uso de las competencias que les confiere el artículo 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, asumen el desarrollo del sector urbanizable delimitado industrial "Las Lanchas".

### **TÍTULO VI.- CUMPLIMIENTO CON LA LEY DEL RUIDO**

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 3, el "Estudio de evaluación acústica para el desarrollo del sector «Las Lanchas»", realizado por la consultoría especializada CECOR, acreditada por ENAC como laboratorio de ensayo y muestreo, según los criterios recogidos en la Normas UNE-EN ISO/IEC 17025 y NT-45, para la realización de ensayos de acústica y acústica ambiental, con el número 506/LE1154.

## **TÍTULO VII.- ESTUDIO DE MOVILIDAD**

Debido a la disposición con múltiples conexiones del entramado viario propuesto para el sector "Las Lanchas" que además del acceso principal tendrá conexión con el existente Recinto Ferial, así como con los nuevos sectores urbanizables "Las Malotas" y "Peña Alta", el desarrollo del sector "Las Lanchas" 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 la zona próxima al sector "Las Lanchas" está resuelto mediante dos líneas municipales de autobuses que tienen su estación terminal próxima al sector, en concreto en el sector de Buenos Aires por lo que bastará prolongarlas hasta Las Lanchas.

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 desdoblamiento de calzada de la carretera N-620, cuyas obras ya se encuentran en servicio y cuya actuación fue requerida por la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento precisamente para evitar la saturación de tráfico de la carretera con motivo de los nuevos desarrollos urbanizables de los sectores "Las Lanchas", "Las Malotas", "Peña Alta" y "Puerto Seco".

El estudio de evaluación de los movimientos de población y mercancías requerido en el artículo 140.2.f del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, queda ampliamente satisfecho mediante el estudio de tráfico y de capacidad viaria, realizado a instancias del Ministerio de Fomento para el dimensionamiento y comprobación de la actuación de desdoblamiento de calzada de la carretera N-620 y de las glorietas establecidas en el proyecto correspondiente, entre ellas la de acceso al presente sector de "Las Lanchas", adjuntándose una copia del mencionado estudio de tráfico en el Anejo número 6 del estudio de Impacto Ambiental.

## **TÍTULO VIII.- 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 Lanchas" y a la delimitación de las posibles unidades de actuación, conforme al artículo 108 del Reglamento de Urbanismo.

Debido a la necesidad de ejecutar la canalización del regato de Cantimporras y consiguiente relleno del barranco que determina su cauce, así como la exigencia de conectar el viario local con el Recinto Ferial, el sector "Peña Alta" y el sector "Las Malotas", prácticamente las condiciones que impone el sistema viario y la accesibilidad, tanto al sector como al Recinto Ferial, requieren que se adopte una sola unidad de actuación, y por consiguiente, el sector se desarrollará mediante la redacción de un solo proyecto de urbanización.

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

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

Salamanca, diciembre de 2021

POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

# **DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

**DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA****ÍNDICE**

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS .....	6
Capítulo I.1.- Generalidades .....	6
Artículo 1.    OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	6
Artículo 2.    OBLIGATORIEDAD .....	6
Artículo 3.    INTERPRETACIÓN DE LAS ORDENANZAS .....	6
Capítulo I.2.- Terminología de conceptos .....	6
Artículo 4.    UNIDAD DE ACTUACIÓN .....	6
Artículo 5.    ETAPA .....	6
Artículo 6.    FASE.....	7
Artículo 7.    LINDEROS.....	7
Artículo 8.    FRENTE DE PARCELA .....	7
Artículo 9.    FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.....	7
Artículo 10.   FONDO DE PARCELA.....	7
Artículo 11.   RASANTE OFICIAL .....	7
Artículo 12.   FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA .....	7
Artículo 13.   ALINEACIÓN INTERIOR .....	8
Artículo 14.   RETRANQUEO DE FACHADA.....	8
Artículo 15.   RETRANQUEO A LINDERO.....	8
Artículo 16.   COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	8
Artículo 17.   SUPERFICIE OCUPADA.....	8
Artículo 18.   COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO .....	8
Artículo 19.   EDIFICACIÓN .....	8
Artículo 20.   EDIFICACIÓN AISLADA O EXENTA.....	8
Artículo 21.   EDIFICACIÓN PAREADA.....	9
Artículo 22.   EDIFICACIÓN ADOSADA.....	9
Artículo 23.   PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA .....	9
Artículo 24.   LOCAL .....	9
TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	11
Capítulo II.1.- Calificación del suelo.....	11
Artículo 25.   ZONAS Y USOS .....	11
Artículo 26.   USO INDUSTRIAL .....	11
Artículo 27.   USO DE ALMACÉN-ESCAPARATE.....	12
Artículo 28.   USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES .....	13

Artículo 29. USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	13
Artículo 30. USO DE APARCAMIENTO.....	13
Artículo 31. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.....	14
Capítulo II.2.- Estudios de detalle.....	14
Artículo 32. GENERALIDADES.....	14
Capítulo II.3.- Parcelaciones.....	14
Artículo 33. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.....	14
Artículo 34. PLANO PARCELARIO.....	14
Artículo 35. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.....	14
Artículo 36. SEGREGACIÓN DE PARCELAS.....	15
Artículo 37. DIVISIÓN HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD.....	15
Capítulo II.4.- Gestión y ejecución del planeamiento.....	16
Artículo 38. PROYECTOS DE ACTUACIÓN.....	16
Artículo 39. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	16
Artículo 40. RED VIARIA.....	16
Artículo 42. ALCANTARILLADO.....	17
Artículo 43. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	17
Artículo 44. ALUMBRADO PÚBLICO.....	18
Artículo 45. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.....	18
TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.....	20
Capítulo III.1.- Normas generales.....	20
Artículo 46. MARCO DE APLICACIÓN.....	20
Artículo 47. LICENCIAS.....	20
Artículo 48. PROYECTOS.....	20
Capítulo III.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública.....	20
Artículo 49. ACCESOS A PARCELAS.....	20
Artículo 50. RAMPAS.....	20
Artículo 51. OBRAS EN LAS PARCELAS.....	21
Artículo 52. APARCAMIENTOS.....	21
Capítulo III.3.- Condiciones de la edificación.....	21
Artículo 53. RETRANQUEOS.....	21
Artículo 54. REGULACIÓN DE LOS PATIOS.....	21
Artículo 55. CERRAMIENTOS DE PARCELA.....	22
Artículo 56. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	22
Artículo 57. CUERPOS VOLADOS.....	22
Capítulo III.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	22
Artículo 58. OCUPACIÓN SOBRE PARCELA.....	22

Artículo 59.	SUPERFICIE EDIFICABLE .....	22
Artículo 60.	CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO .....	23
Capítulo III.5.-	Condiciones higiénicas y de seguridad .....	23
Artículo 61.	GENERALIDADES.....	23
Artículo 62.	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS .....	24
Capítulo III.6.-	Condiciones estéticas .....	24
Artículo 63.	GENERALIDADES.....	24
TÍTULO IV.-	NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	27
Artículo 64.	ORDENANZA RED VIARIA .....	27
Artículo 65.	ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	27
Artículo 66.	ORDENANZA SERVICIOS URBANOS.....	27
Artículo 67.	ORDENANZA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	27
Artículo 68.	ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA GENERAL .....	28
Artículo 69.	ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA NIDO .....	29
Artículo 70.	ORDENANZA DE ZONAS DE ALMACÉN-ESCAPARATE .....	30
Artículo 71.	APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA .....	31
TÍTULO V.-	NORMAS ESTABLECIDAS POR DIFERENTES ORGANISMOS .....	33
Capítulo V.1.-	Órgano titular de la carretera N-620 .....	33
Artículo 72.	NIVELES SONOROS.....	33
Artículo 73.	PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD .....	33
Capítulo V.2.-	Confederación Hidrográfica del Duero .....	33
Artículo 74.-	PRETRATAMIENTO DE DEPURACIÓN .....	33
Artículo 75.-	SEPARADOR DE ACEITES E HIDROCARBUROS .....	33
Artículo 76.-	AUTORIZACIÓN DE VERTIDO .....	33
Capítulo V.3.-	Comisión de Patrimonio Cultural.....	34
Artículo 77.-	HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS.....	34
TÍTULO VI.-	APLICACIÓN GENERAL DE ESTAS NORMAS.....	36

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



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

### **Capítulo I.1.- Generalidades**

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

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

#### **Artículo 2. OBLIGATORIEDAD**

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

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

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el "Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación de 2004", complementado con lo establecido en la "Modificación nº 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación de 2004", remitiéndose su interpretación a los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en base a los conceptos definidos en estas ordenanzas y en la normativa urbanística vigente al efecto, especialmente, en la Disposición Adicional Única del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004 por el que se aprueba 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 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta.

**Artículo 19. EDIFICACIÓN**

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

**Artículo 20. EDIFICACIÓN AISLADA O EXENTA**

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

**Artículo 21. EDIFICACIÓN PAREADA**

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

**Artículo 22. EDIFICACIÓN ADOSADA**

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

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

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

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

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

**Artículo 24. LOCAL**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 25. ZONAS Y USOS**

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

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

Uso industrial

Uso de almacén-escaparate

##### **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% ni inferior al 10% de la superficie total construida.

Uso predominante: Industrial clase 2, tipos I a III, combinado con comercial, tipos I y II, 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; en particular, los terrenos de implantación de la subestación y los centros de transformación de energía eléctrica serán de dominio privado.

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

## **Artículo 32. GENERALIDADES**

Podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo al artículo 45 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones posteriores, 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 y posteriores modificaciones).

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

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

### **Artículo 37. DIVISIÓN HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD**

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

La División de estas naves deberá cumplir las siguientes condiciones:

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

7. La solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes, aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen el tratamiento común de fachadas.

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

##### **Artículo 38. PROYECTOS DE ACTUACIÓN**

Los Proyectos de Actuación se atenderán a lo dispuesto en el artículo 75 y siguientes de la Ley 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 y tipo LED.
- 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 en lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

#### **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 artículos 245 y 249 del Reglamento.

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

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

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

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

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

#### **Artículo 50. RAMPAS**

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

### **Artículo 51. OBRAS EN LAS PARCELAS**

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

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

### **Artículo 52. APARCAMIENTOS**

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 53. RETRANQUEOS**

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

#### **Artículo 54. REGULACIÓN DE LOS PATIOS**

Se permiten patios exteriores o interiores.



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

#### **Artículo 55. CERRAMIENTOS DE PARCELA**

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 deleznable u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, así como el falseamiento de los materiales empleados en fachadas visibles desde espacios públicos.

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

### b) Fachadas

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

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

### c) Construcciones auxiliares

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

d) Espacios libres en interior de parcela

Los espacios libres de edificación en los frentes a calle o visibles desde la misma serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamientos convenientemente pavimentados, no pudiéndose, en ningún caso, destinarse a depósito de material.

e) Rótulos

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

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

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

### **Artículo 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 servicios 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

Retranqueos mínimos:

Frente:	10,00 m.
Fondo:	5,00 m.
Laterales:	5,00 m.

Número máximo de plantas: 3.

Altura máxima de edificación: 10,50 m.

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

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

Condiciones medioambientales: Se dispondrá una franja perimetral arbórea, compatible con la naturaleza del equipamiento que se desarrolle, a fin de crear una barrera vegetal de protección de los terrenos rústicos agrícolas adyacentes frente a la actividad industrial.

#### **Artículo 68. ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA GENERAL**

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M3-2, M4, M6-1, M6-2, M7 y M8.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima:	Manzana M-4: 800 m <sup>2</sup> .
	Resto: 1.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	15,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales:	10,00 m.
Fondo:	Manzanas M-6 y M-8: 3,00 m.
	Resto: 5,00 m.

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

Las edificaciones serán aisladas, adosadas o pareadas.

Ocupación máxima: la que resulte de la edificabilidad.

Edificabilidad máxima: 0,61396 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Número máximo de plantas: 3

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

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

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

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

#### **Artículo 69. ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA NIDO**

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M2-2 y M5.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 12,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m.

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

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

Ocupación máxima: 80%

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

Número máximo de plantas: 3

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

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



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

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

## **Artículo 70. ORDENANZA DE ZONAS DE ALMACÉN-ESCAPARATE**

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M1, M2-1 y M3-1.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 15,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m.

Fondo Manzana: M3-1: 3,00 m.

Resto: 5,00 m.

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

Ocupación máxima: 80%

Edificabilidad máxima: 0,800000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Número máximo de plantas: 3

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

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

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

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

Condiciones estéticas:

Las condiciones estéticas de la edificación estarán sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las ordenanzas municipales e igualmente a lo establecido en el artículo 63 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.

## **TÍTULO V.- NORMAS ESTABLECIDAS POR DIFERENTES ORGANISMOS**

## **TÍTULO 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**

**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, diciembre de 2021

POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

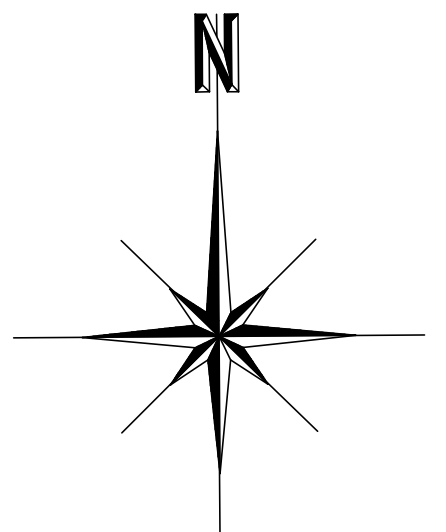
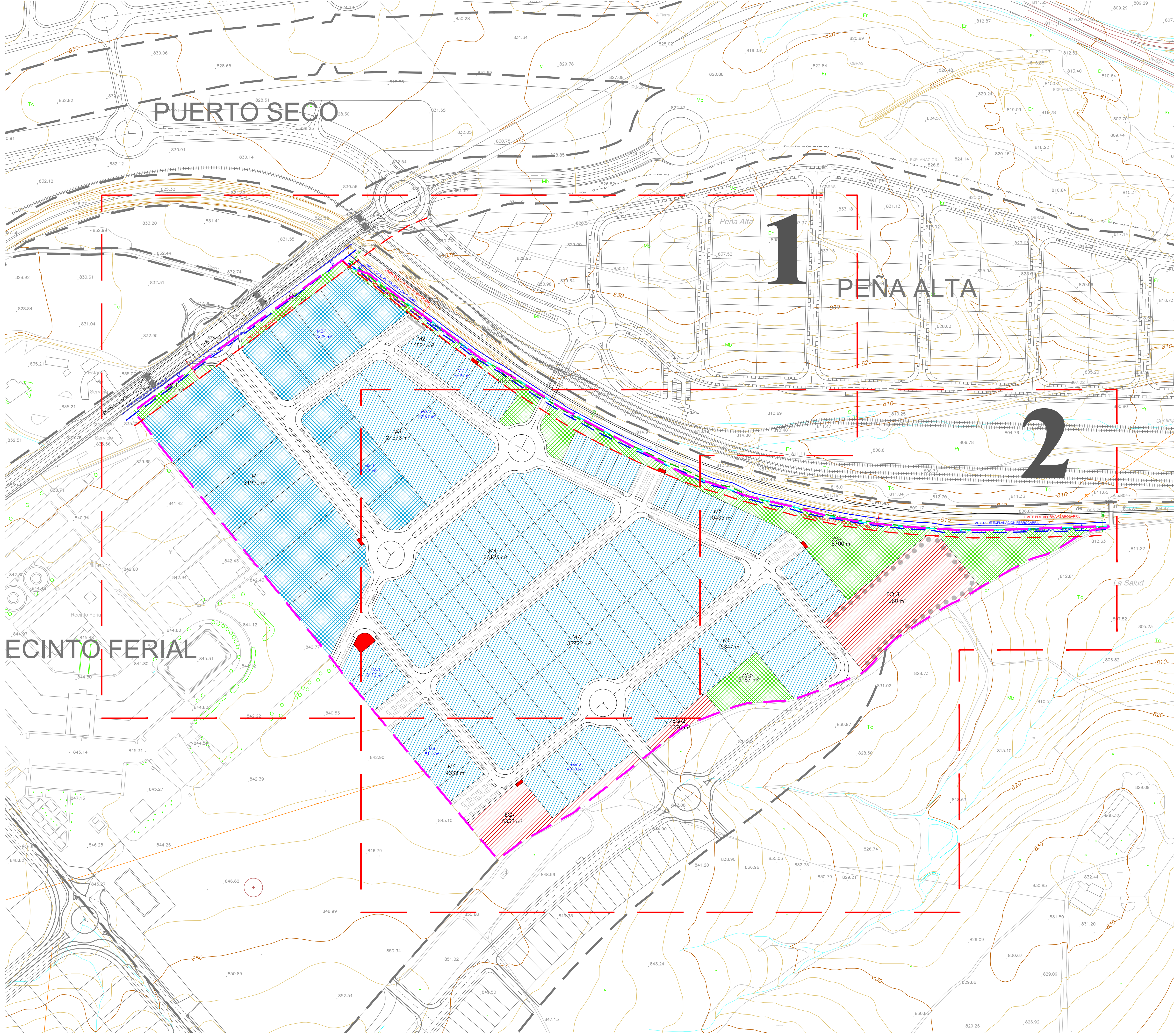
# **DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN**



## **DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

### **ÍNDICE**

- PO-1.- PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN
  - PO-1.1.- Calificación y usos
    - PO-1.1.0.- Planta General
    - PO-1.1.1.- Planta 1
    - PO-1.1.2.- Planta 2
  - PO-1.2.- Suelo Público
  - PO-1-3.- Plano de replanteo
  
- PO-2.- PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
  - PO-2.1.- Red viaria
    - PO-2.1.1.- Alineaciones
      - PO-2.1.1.0.- Planta general
      - PO-2.1.1.1.- Planta 1
      - PO-2.1.1.2.- Planta 2
    - PO-2.1.2.- Rasantes. Planta de situación de perfiles
    - PO-2.1.3.- Rasantes. Perfiles longitudinales
    - PO-2.1.4.- Secciones tipo
  - PO-2.2.- Conexiones exteriores a redes de servicios existentes
  - PO-2.3.- Abastecimiento y red de distribución de agua
  - PO-2.4.- Red de alcantarillado de residuales y contenedores de residuos.
  - PO-2.5.- Red de alcantarillado de pluviales
  - PO-2.6.- Distribución de energía
    - PO-2.6.1.- Alta tensión
    - PO-2.6.2.- Baja tensión
  - PO-2.7.- Alumbrado público
  - PO-2.8.- Canalizaciones de telecomunicaciones
  
- PO-3.- PLANO DE IMAGEN FINAL



**LEYENDA:**

- LIMITE DEL SECTOR
- LINEA DE DOMINIO PATRIMONIAL DEL FERROCARRIL
- LINEA LIMITE DE DOMINIO PUBLICO
- LINEA LIMITE DE ZONA DE PROTECCION
- LINEA LIMITE DE EDIFICACION
- ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE
- ZONA INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
- SERVICIOS URBANISTICOS
- ZONAS VERDES PUBLICAS

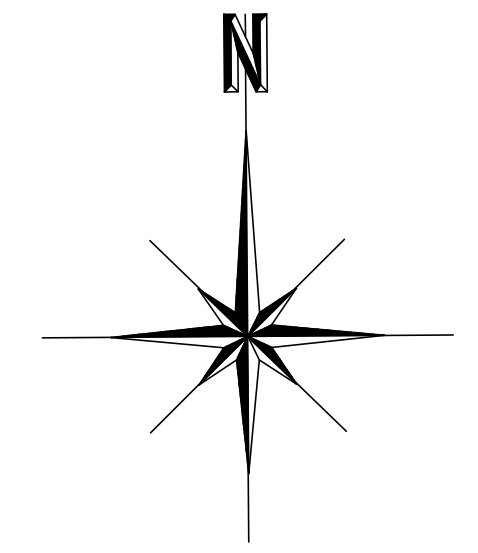
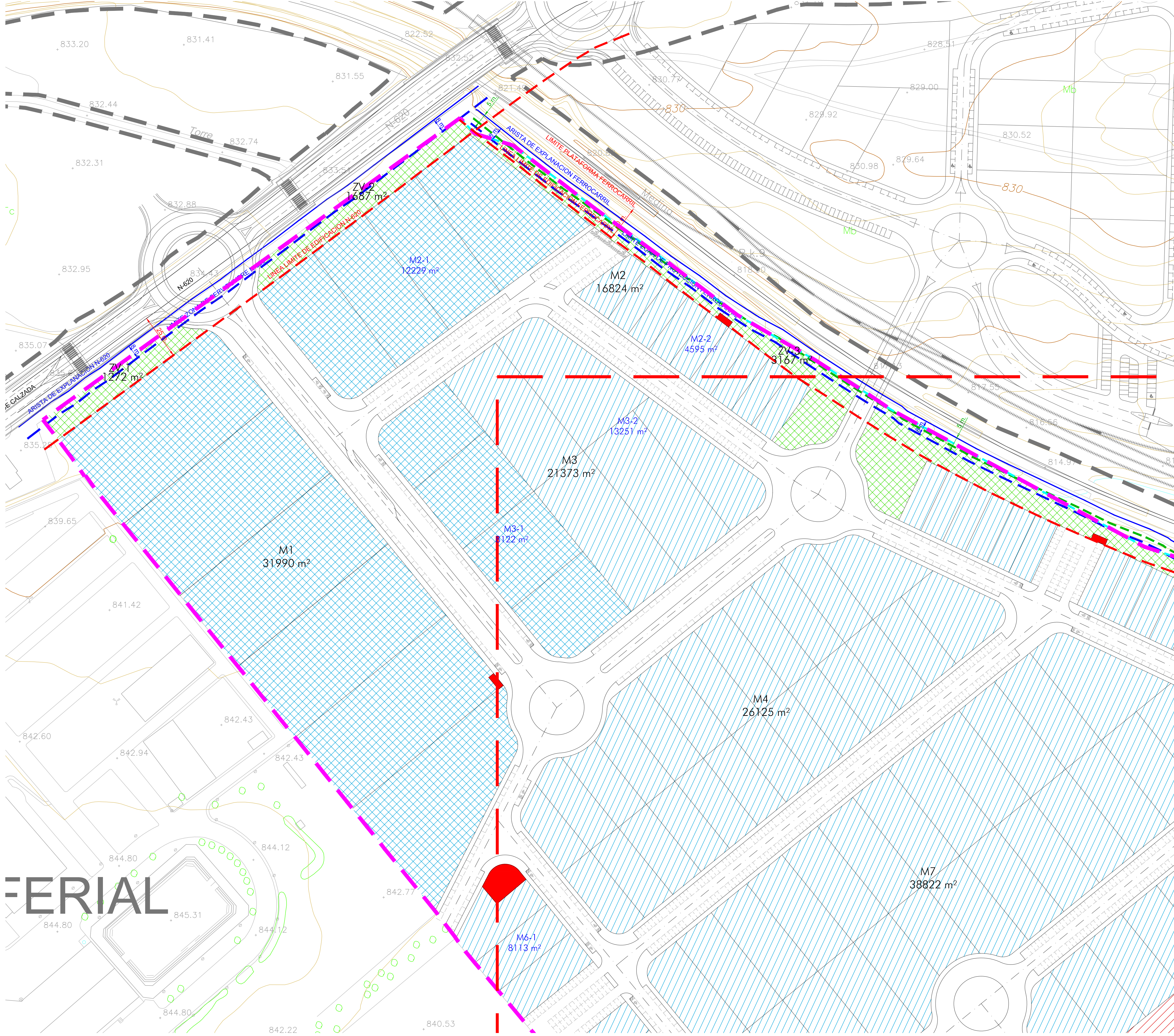
**CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS**

USOS PORMENORIZADOS	DENOMINACION	SUPERFICIES DE SUELO			EDIFICABILIDADES		
		PARCIAL m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>	PORCENTAJE %	INDICE m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PARCIAL m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN	MANZANA 1	31990	52341	18,70	0,800000	25992	41873
	MANZANA 2-1	12229	9783	6498	-	-	-
ZONA INDUSTRIAL	MANZANA 3-2	13251	8136	-	-	-	-
	MANZANA 4	26125	16640	-	-	-	-
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	MANZANA 6-1	8113	4981	-	-	-	-
	MANZANA 6-2	5919	3834	-	-	-	-
	MANZANA 7	38822	23835	-	-	-	-
	MANZANA 8	15347	9422	-	-	-	-
INDUSTRIA NIDO	MANZANA 2-2	4595	3676	-	-	-	-
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	MANZANA 5	10435	8348	-	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 1	5356	-	-	-	-	-
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	EQUIPAMIENTO 2	1370	-	-	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 3	11280	-	-	-	-	-
	ZONA VERDE 1	1272	-	-	-	-	-
	ZONA VERDE 2	1687	-	-	-	-	-
SERVICIOS URBANOS	ZONA VERDE 3	3167	-	-	-	-	-
	ZONA VERDE 4	18700	-	-	-	-	-
RED VIARIA	ZONA VERDE 5	3167	-	-	-	-	-
	CENTROS DE TRANSFORMACION	150	-	-	-	-	-
TOTAL SECTOR	DEPOSITO DE AGUA	300	-	-	-	-	-
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	VIARIO Y APARCAMIENTOS	58510	-	-	-	-	-
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR		-	279929	100,00	-	-	119945
		-	94899	-	-	-	-
		-	374828	-	0,32	-	119945

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR:	<b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b>
HOJA N.º:	<b>PLANOS DE ORDENACION Y GESTION</b>
<b>PO-1.1.0</b>	Clasificación y usos Planta General
CONSULTOR:	INGENIERO DE CAMINOS:
	ESCALA:
	1:2.000
	FECHA:
	DICIEMBRE 2021



- LEYENDA:**
- LIMITE DEL SECTOR
  - LINEA DE DOMINIO PATRIMONIAL DEL FERROARRIL
  - LINEA LIMITE DE DOMINIO PUBLICO
  - LINEA LIMITE DE ZONA DE PROTECCION
  - LINEA LIMITE DE EDIFICACION
  - ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE
  - ZONA INDUSTRIAL
  - EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
  - SERVICIOS URBANISTICOS
  - ZONAS VERDES PUBLICAS

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS**

USOS PORMENORIZADOS	DENOMINACION	SUPERFICIES DE SUELO			EDIFICABILIDADES		
		PARCIAL m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>	PORCENTAJE %	INDICE m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PARCIAL m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN	MANZANA 1	3190	5231	18.70	0.800000	2592	41873
	MANZANA 2-1	12229	9783	6498			
ZONA INDUSTRIAL	MANZANA 3-1	13251	8136				
	MANZANA 4	26125	16040				
INDUSTRIA NIDO	MANZANA 6-1	8113	4981				
	MANZANA 6-2	5919	3834				
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTO 1	5356	18008	6.43	-	-	-
	EQUIPAMIENTO 2	1370					
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	EQUIPAMIENTO 3	11280					
	ZONA VERDE 1	1272	28013	10.01	-	-	-
SERVICIOS URBANOS	ZONA VERDE 2	1687					
	ZONA VERDE 3	3167					
RED VIARIA	ZONA VERDE 4	18700					
	ZONA VERDE 5	3167					
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	CENTROS DE TRANSFORMACION	150	450	0.16	-	-	-
	DEPOSITO DE AGUA	300					
TOTAL SECTOR	VIARIO Y APARCAMENTOS	58510	58510	20.90	-	-	-
		-	279929	100.00	-	-	119945
		-	94899	-	-	-	-
		-	374828	-	0.32	-	119945

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

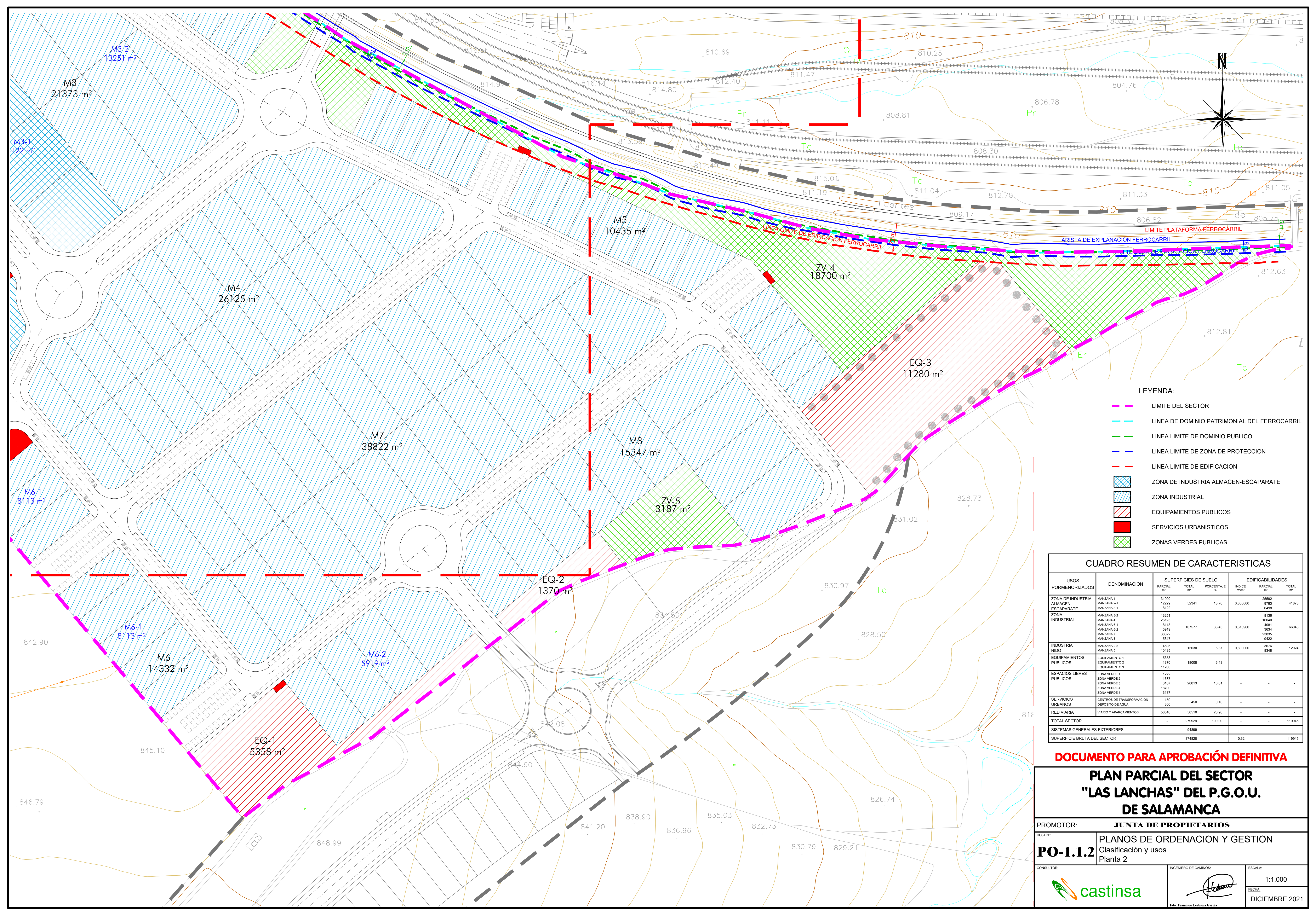
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

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

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1:1.000  
 FECHA: DICIEMBRE 2021  
 Fdo. Francisco Ledesma Garcia

**FERIAL**



- LEYENDA:**
- LIMITE DEL SECTOR
  - LINEA DE DOMINIO PATRIMONIAL DEL FERROCARRIL
  - LINEA LIMITE DE DOMINIO PUBLICO
  - LINEA LIMITE DE ZONA DE PROTECCION
  - LINEA LIMITE DE EDIFICACION
  - ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE
  - ZONA INDUSTRIAL
  - EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
  - SERVICIOS URBANISTICOS
  - ZONAS VERDES PUBLICAS

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS**

USOS PORMENORIZADOS	DENOMINACION	SUPERFICIES DE SUELO			EDIFICABILIDADES	
		PARCIAL (m²)	TOTAL (m²)	PORCENTAJE (%)	INDICE PARCIAL (m²/m²)	TOTAL (m²)
ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE	MANZANA 1 MANZANA 2-1 MANZANA 3-1	31990 12229 8122	52341	18,70	0,800000	25992 9783 6498
ZONA INDUSTRIAL	MANZANA 3-2 MANZANA 4 MANZANA 6-1 MANZANA 6-2 MANZANA 7 MANZANA 8	13251 28725 8113 5919 38822 15347	107577	38,43	0,813960	8136 16940 4981 3634 23035 9422
INDUSTRIA NIDO	MANZANA 2-2 MANZANA 5	4595 10435	15030	5,37	0,800000	3676 8348
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTO 1 EQUIPAMIENTO 2 EQUIPAMIENTO 3	5358 1370 11280	18008	6,43	-	-
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	ZONA VERDE 1 ZONA VERDE 2 ZONA VERDE 3 ZONA VERDE 4 ZONA VERDE 5	1272 1687 3167 18700 3187	28013	10,01	-	-
SERVICIOS URBANICOS	CENTROS DE TRANSFORMACION DISPOSITIVO DE AGUA	150 300	450	0,16	-	-
RED VIARIA	VIARIO Y APARCAMIENTOS	58510	58510	20,90	-	-
TOTAL SECTOR		-	279629	100,00	-	119945
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES		-	94899	-	-	-
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR		-	374828	-	0,32	119945

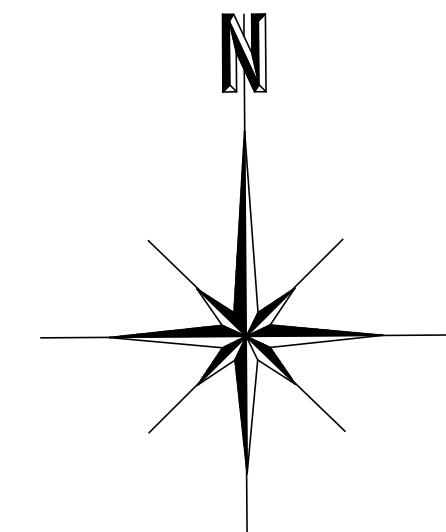
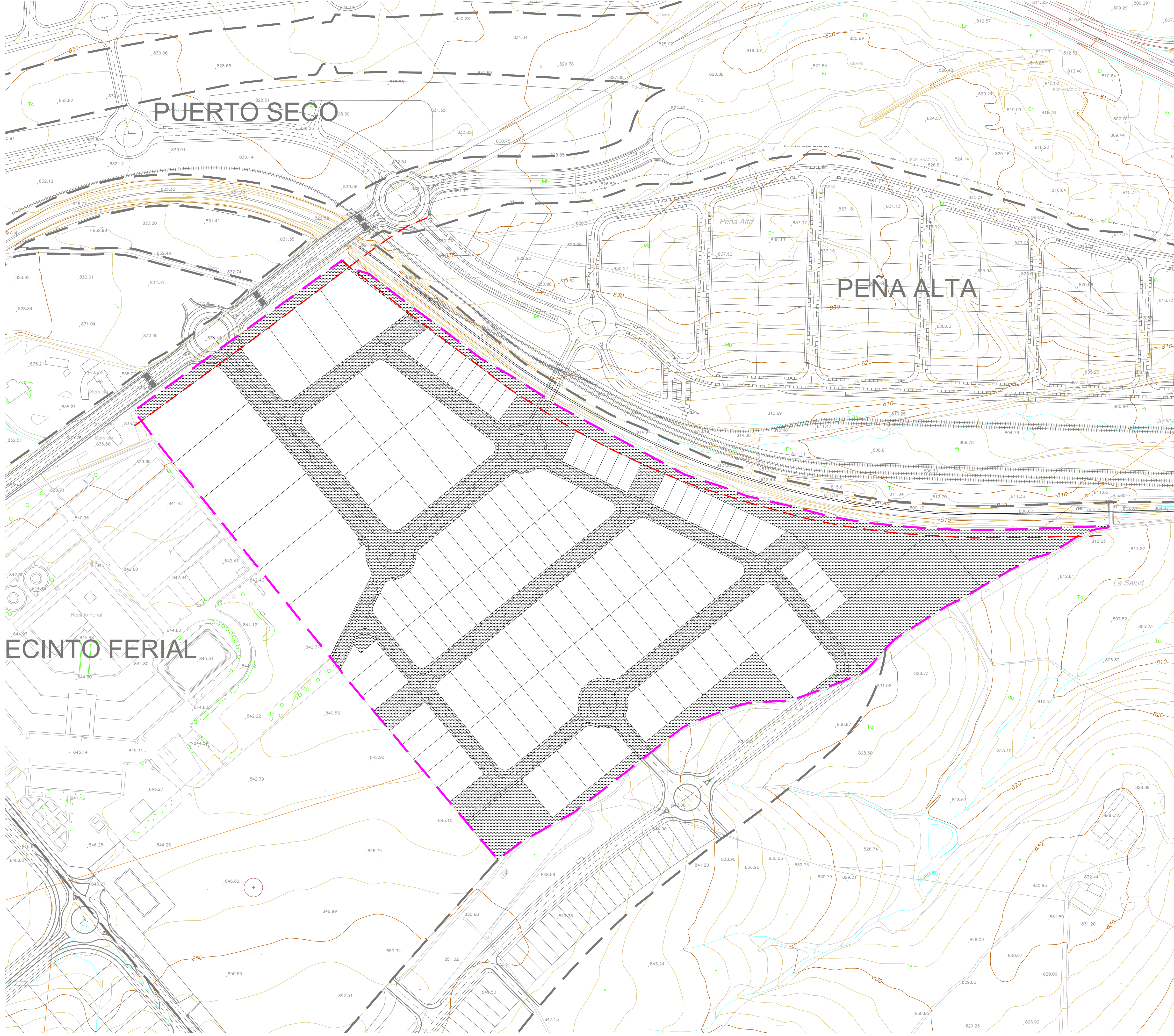
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

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

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1:1.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021  
Fdo. Francisco Ledesma García



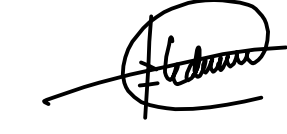
- LEYENDA:**
- - - LIMITE DEL SECTOR
  - SUELO PUBLICO

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

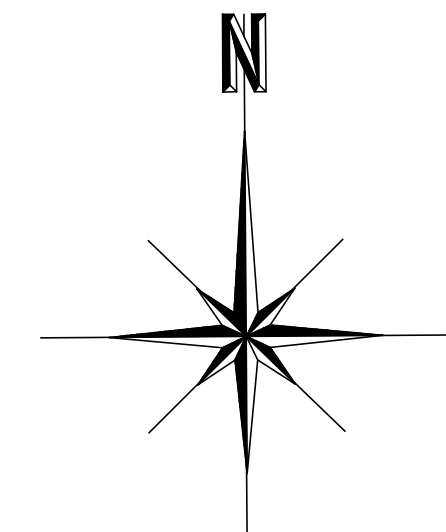
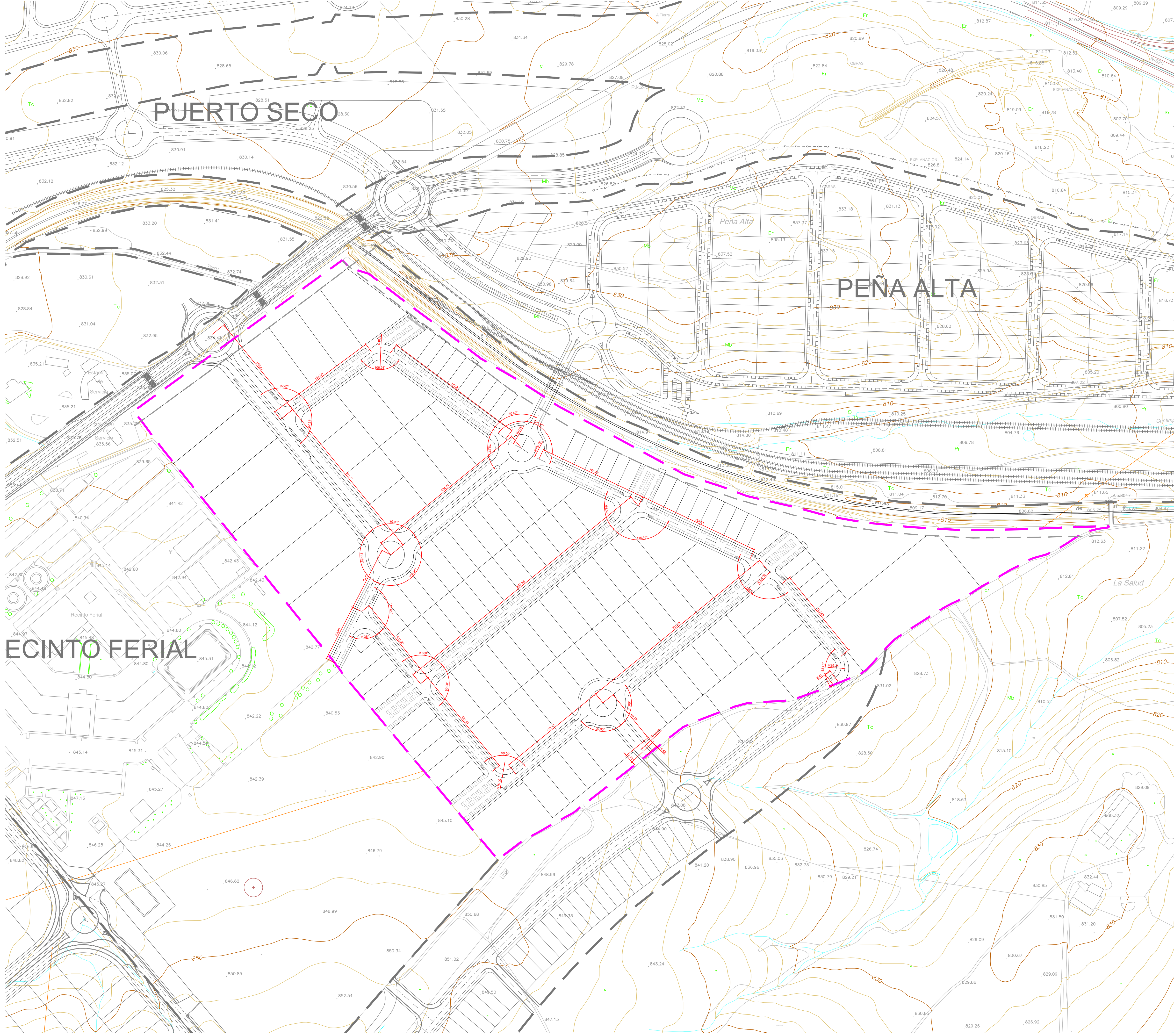
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**  
 HOJA Nº: **PO-1.2** PLANOS DE ORDENACION Y GESTION  
 Suelo Público  
 Planta



INGENIERO DE CAMINOS:  
  
 Fdo. Francisco Ledesma Garcia

ESCALA:  
 1:2.000  
 FECHA:  
 DICIEMBRE 2021



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

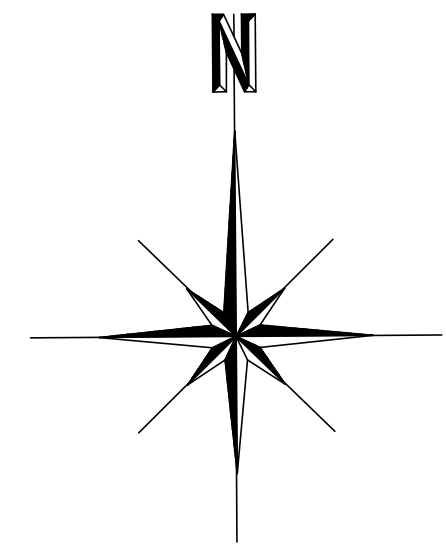
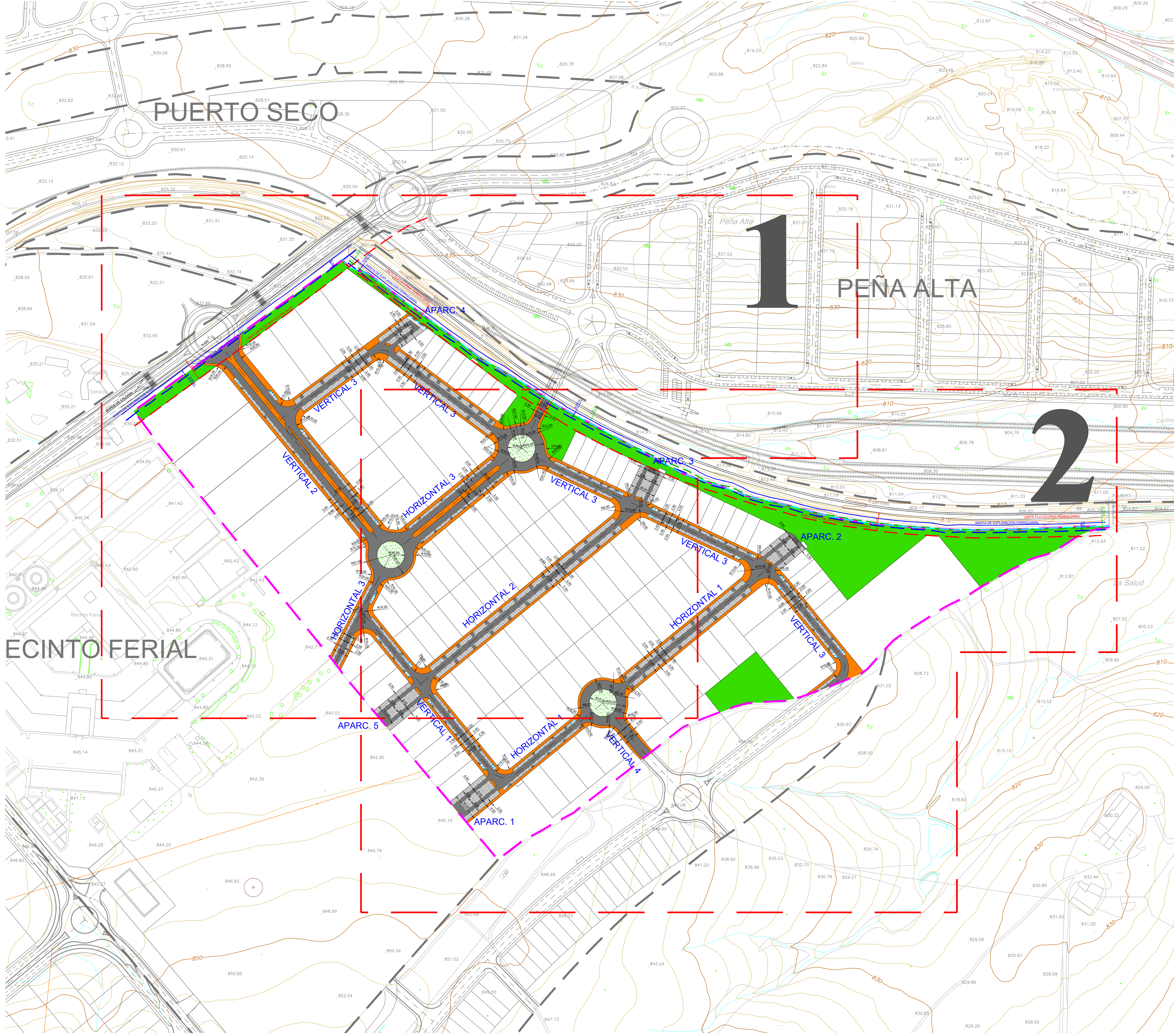
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**  
 HOJA Nº: **PO-1.3** PLANOS DE ORDENACION Y GESTION  
 Plano de Replanteo  
 Planta



INGENIERO DE CAMINOS:  
  
 Fdo. Francisco Ledesma Garcia

ESCALA:  
 1:2.000  
 FECHA:  
 DICIEMBRE 2021



- LEYENDA:**
- LIMITE DEL SECTOR
  - LINEA DE DOMINIO PATRIMONIAL DEL FERROCARRIL
  - LINEA LIMITE DE DOMINIO PUBLICO
  - LINEA LIMITE DE ZONA DE PROTECCION
  - LINEA LIMITE DE EDIFICACION
  - ACERA
  - CALZADA
  - APARCAMIENTOS
  - ZONAS VERDES PUBLICAS

CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS A PERSONA CON MOVILIDAD REDUCIDA
HORIZONTAL 1	141	2
HORIZONTAL 2	166	0
HORIZONTAL 3	72	1
VERTICAL 1	53	6
VERTICAL 2	66	6
VERTICAL 3	256	9
VERTICAL 4	0	0
APARCAMIENTO 1	70	0
APARCAMIENTO 2	55	0
APARCAMIENTO 3	52	0
APARCAMIENTO 4	41	3
APARCAMIENTO 5	72	0
<b>TOTAL</b>	<b>1044</b>	<b>27</b>
	1071	

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

H.O.M.N.: **PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS**

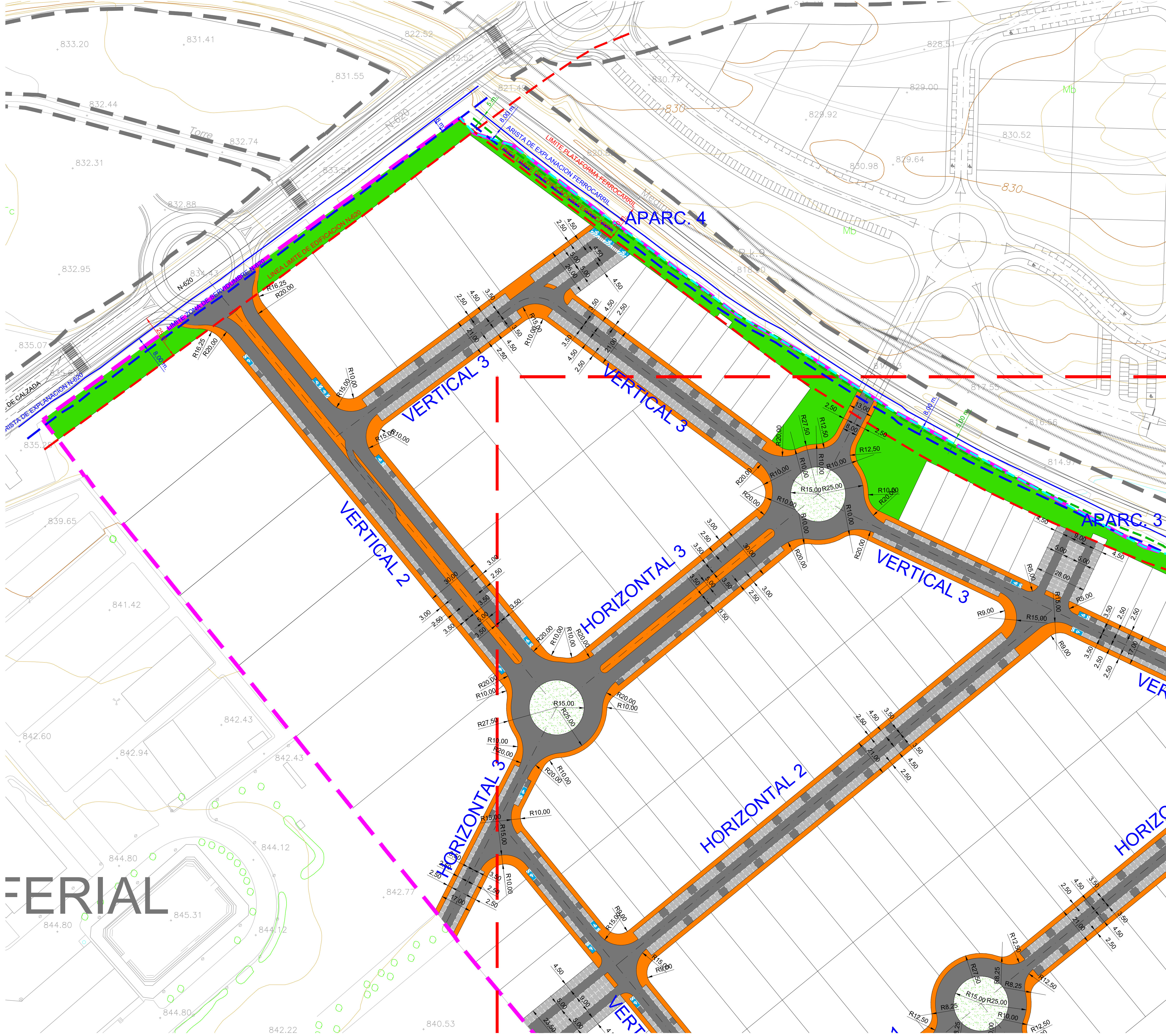
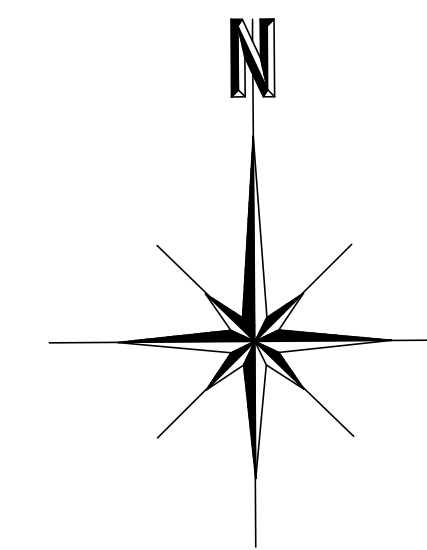
**PO-2.1.1.0** Red viaria. Alineaciones  
Planta General

CONSULTOR: **castinsa**

INGENIERO DE CAMINOS: **Francisco Ledesma Garcia**

ESCALA: **1:2.000**

FECHA: **DICIEMBRE 2021**



**LEYENDA:**

- - - LIMITE DEL SECTOR
- - - LINEA DE DOMINIO PATRIMONIAL DEL FERROCARRIL
- - - LINEA LIMITE DE DOMINIO PUBLICO
- - - LINEA LIMITE DE ZONA DE PROTECCION
- - - LINEA LIMITE DE EDIFICACION
- ACERA
- CALZADA
- APARCAMIENTOS
- ZONAS VERDES PUBLICAS

CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS A PERSONA CON MOVILIDAD REDUCIDA
HORIZONTAL 1	141	2
HORIZONTAL 2	166	0
HORIZONTAL 3	72	1
VERTICAL 1	53	6
VERTICAL 2	66	6
VERTICAL 3	256	9
VERTICAL 4	0	0
APARCAMIENTO 1	70	0
APARCAMIENTO 2	55	0
APARCAMIENTO 3	52	0
APARCAMIENTO 4	41	3
APARCAMIENTO 5	72	0
<b>TOTAL</b>	<b>1044</b>	<b>27</b>
	1071	

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

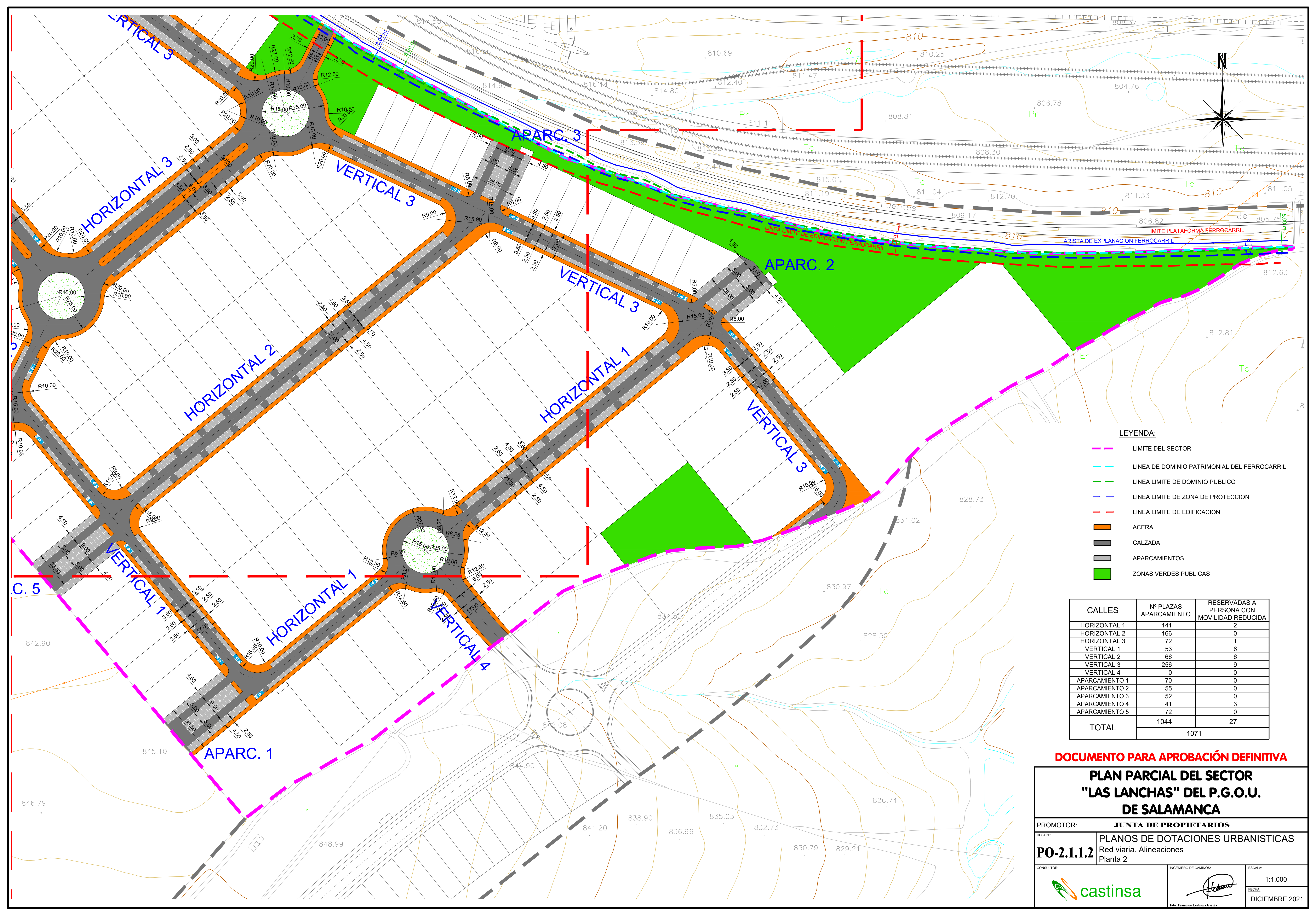
PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

H.O.A.N.: **PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS**  
Red viaria. Alineaciones  
Planta 1

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1:1.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021  
Fdo. Francisco Ledesma Garcia

**FERIAL**





- LEYENDA:**
- LIMITE DEL SECTOR
  - LINEA DE DOMINIO PATRIMONIAL DEL FERROCARRIL
  - LINEA LIMITE DE DOMINIO PUBLICO
  - LINEA LIMITE DE ZONA DE PROTECCION
  - LINEA LIMITE DE EDIFICACION
  - █ ACERA
  - █ CALZADA
  - █ APARCAMIENTOS
  - █ ZONAS VERDES PUBLICAS

CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS A PERSONA CON MOVILIDAD REDUCIDA
HORIZONTAL 1	141	2
HORIZONTAL 2	166	0
HORIZONTAL 3	72	1
VERTICAL 1	53	6
VERTICAL 2	66	6
VERTICAL 3	256	9
VERTICAL 4	0	0
APARCAMIENTO 1	70	0
APARCAMIENTO 2	55	0
APARCAMIENTO 3	52	0
APARCAMIENTO 4	41	3
APARCAMIENTO 5	72	0
<b>TOTAL</b>	<b>1044</b>	<b>27</b>
	1071	

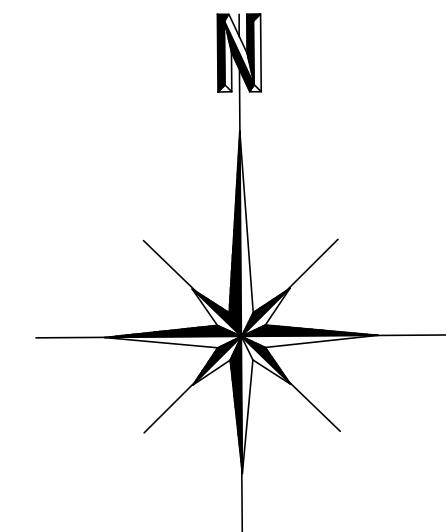
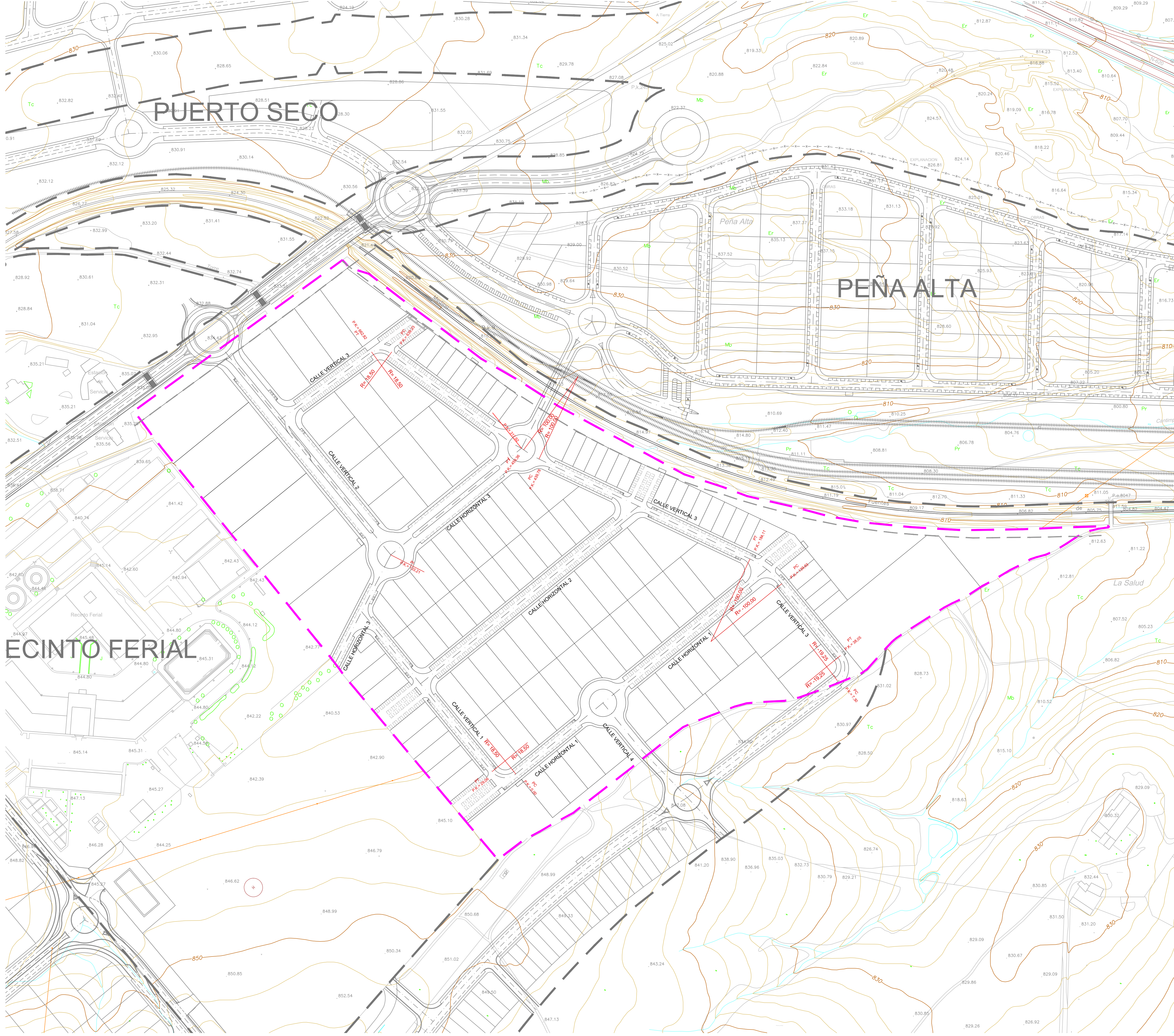
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

HUMLA: **PO-2.1.1.2** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
Red viaria. Alineaciones  
Planta 2

CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1:1.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021  
Fdo. Francisco Ledesma Garcia



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

H.O.M.A.N.: **PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS**

**PO-2.1.2** Red viaria. Rasantes  
Planta de situación de perfiles

CONSULTOR: **INGENIERO DE CAMINOS:**



*[Signature]*  
Fdo. Francisco Ledesma García

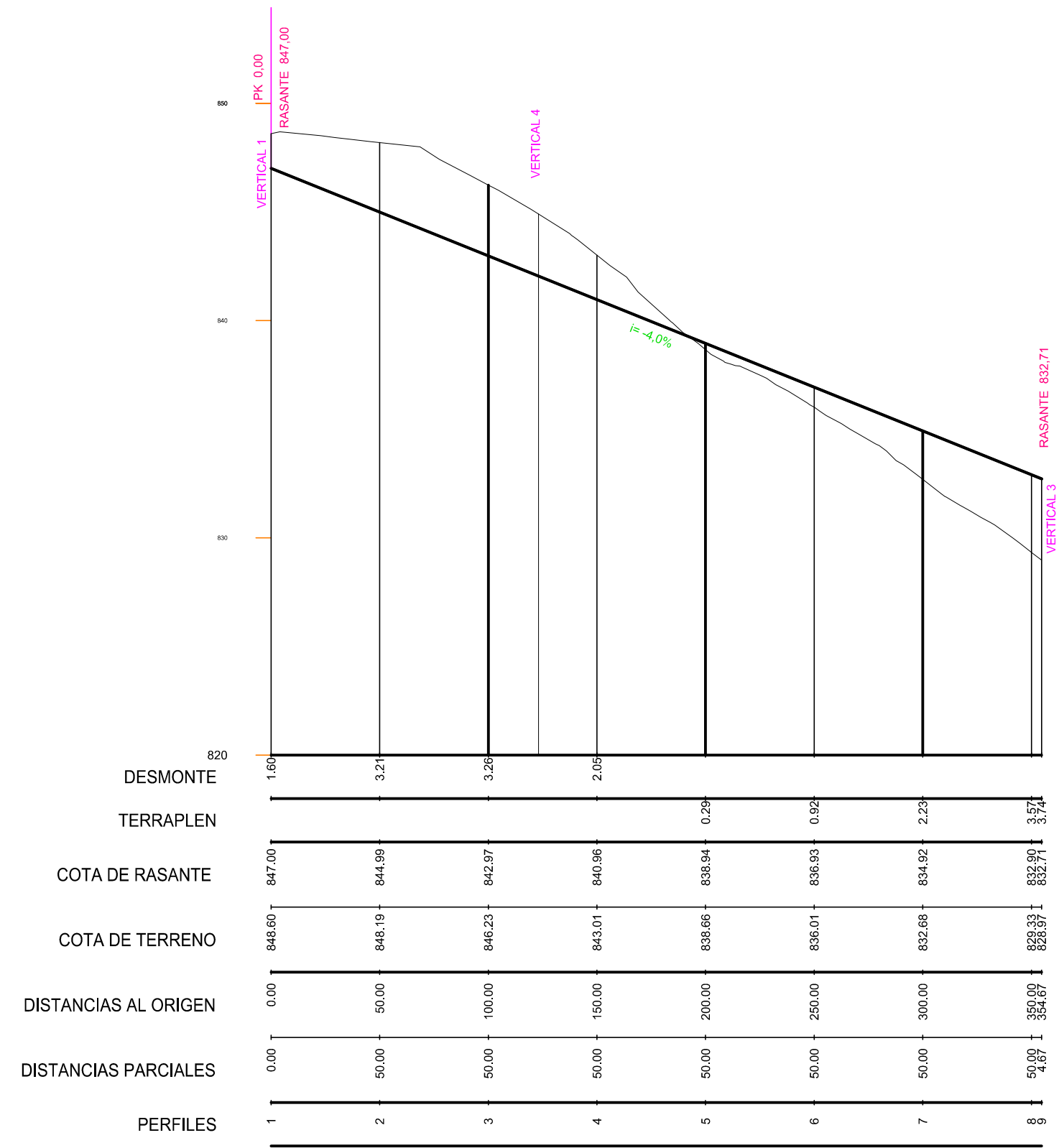
ESCALA:

1:2.000

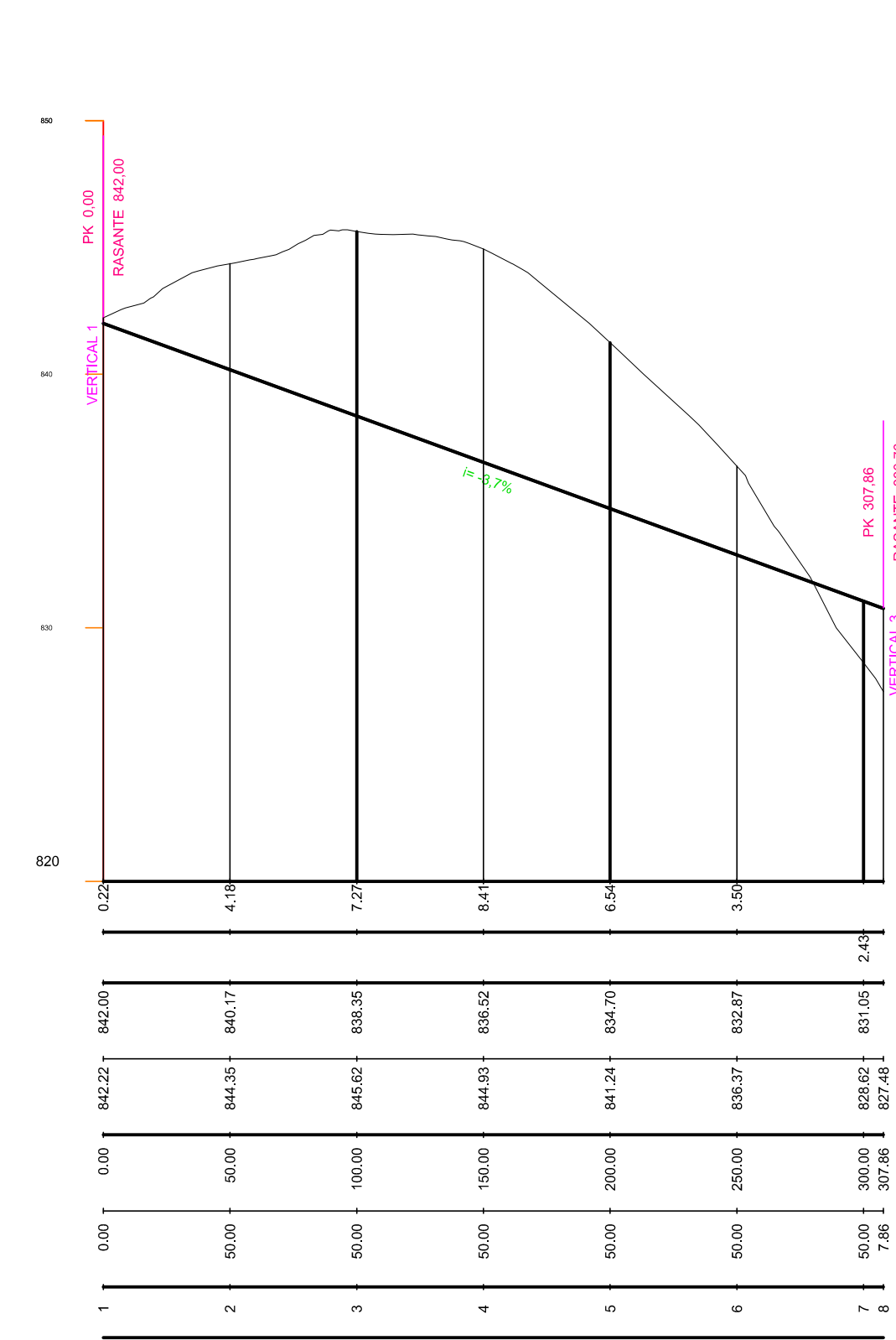
FECHA:

DICIEMBRE 2021

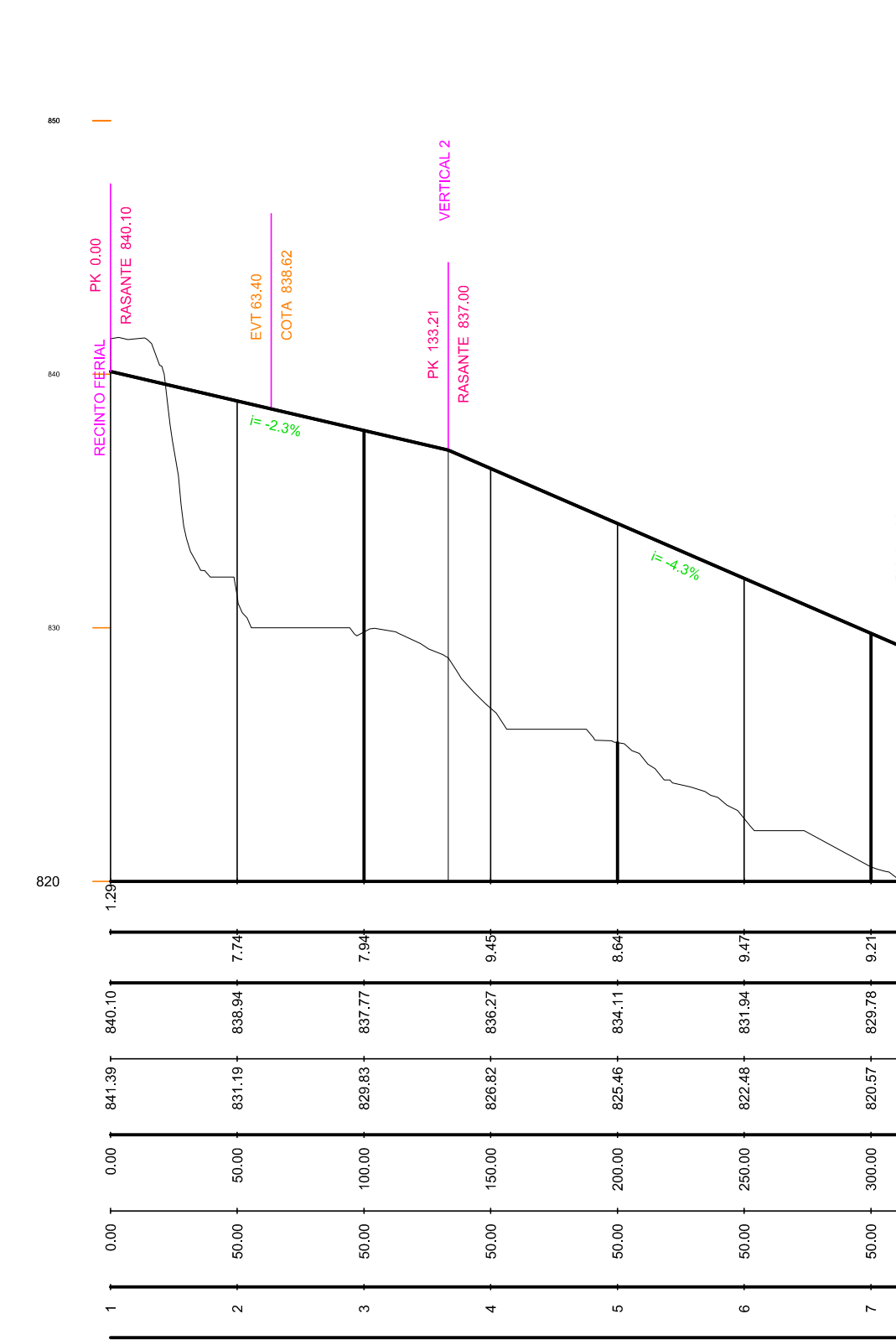
HORIZONTAL 1



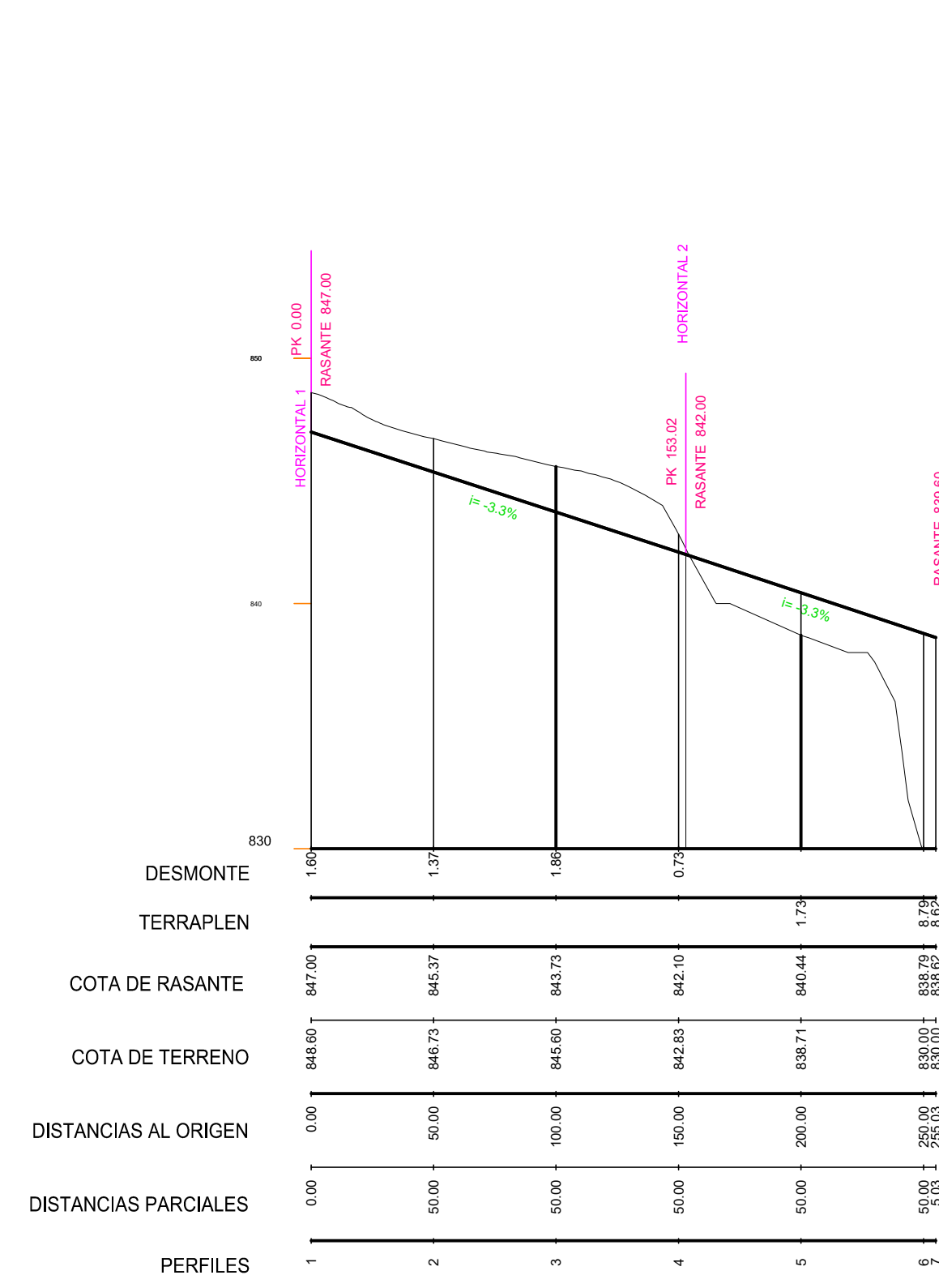
HORIZONTAL 2



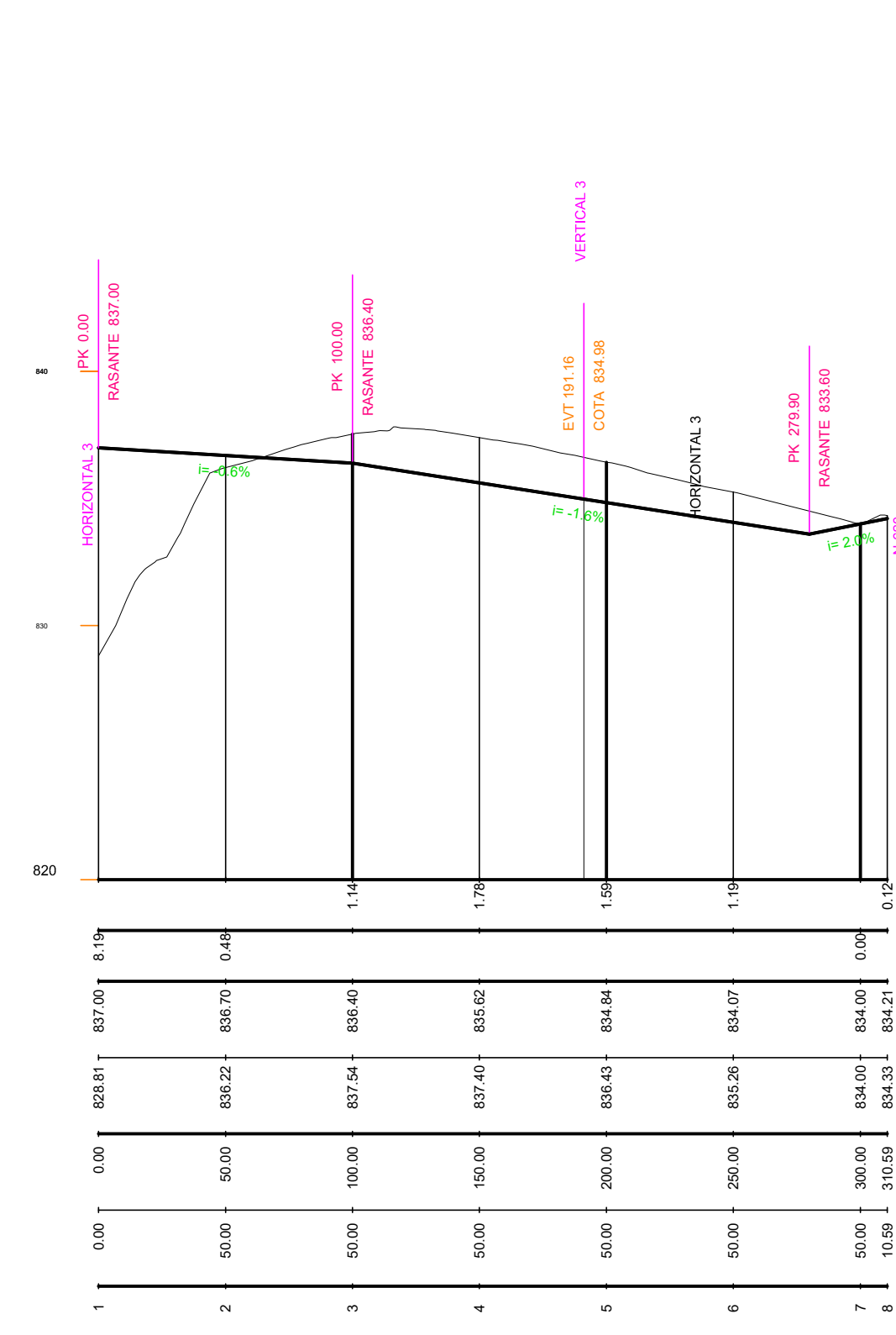
HORIZONTAL 3



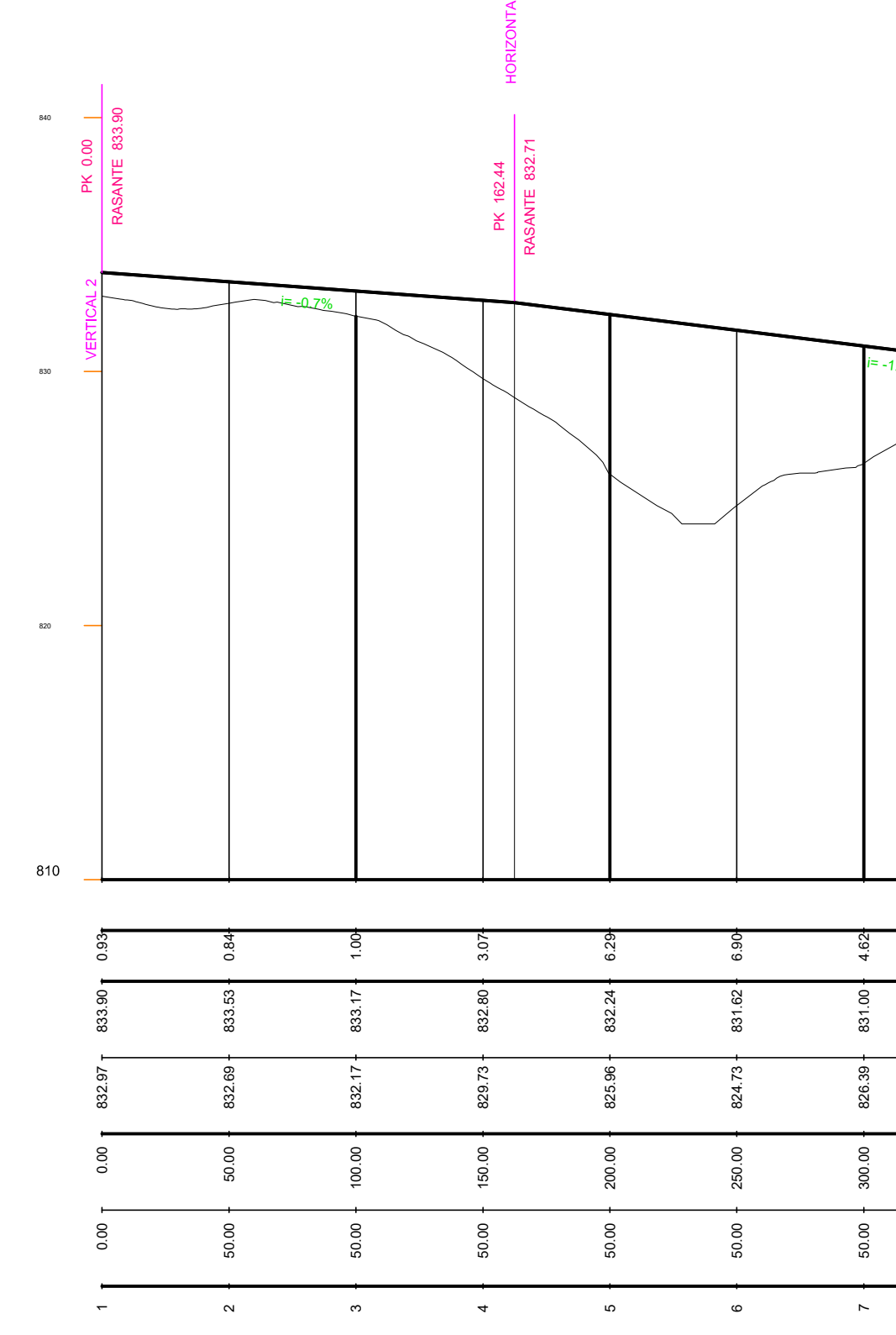
VERTICAL 1



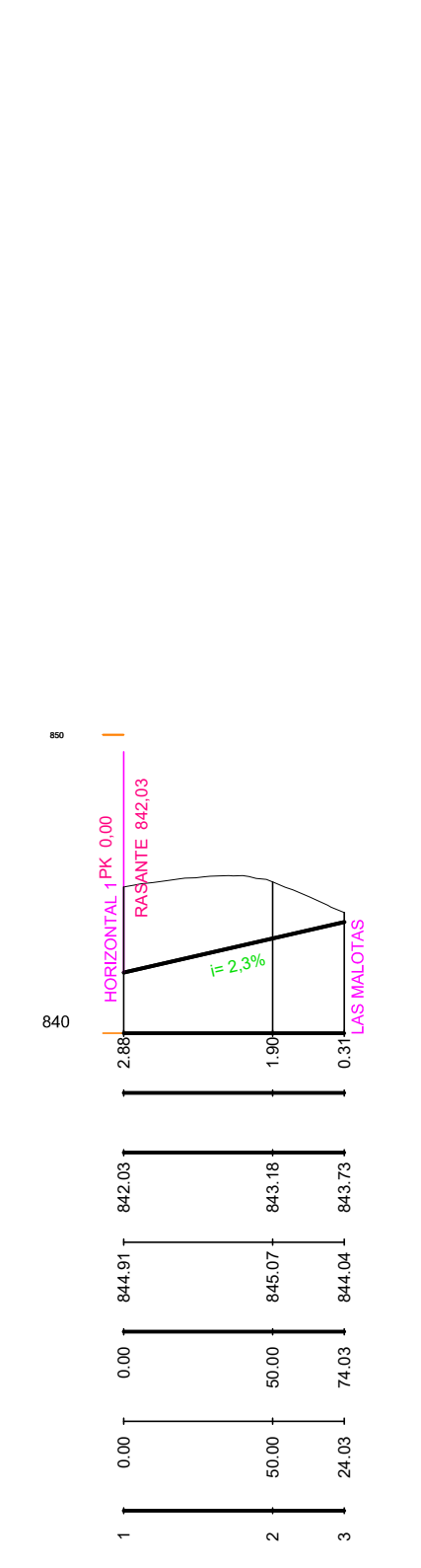
VERTICAL 2



VERTICAL 3



VERTICAL 4



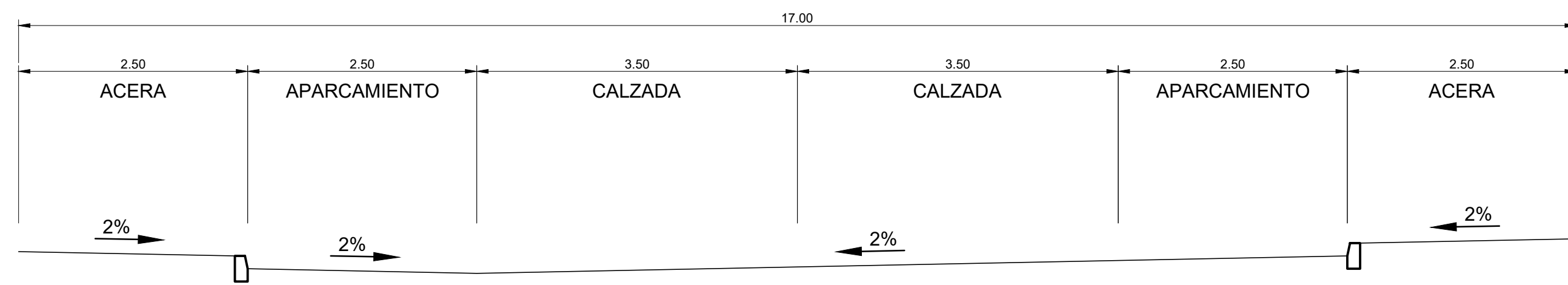
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

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

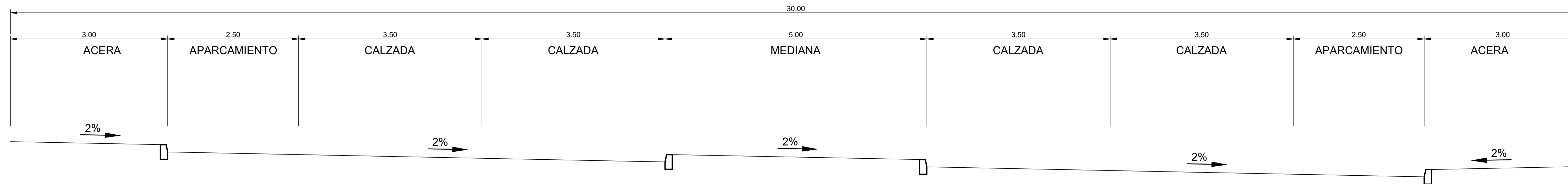
PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

HOJA N.º: **PO-2.1.3** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
Red viaria. Rasantes  
Perfiles longitudinales.

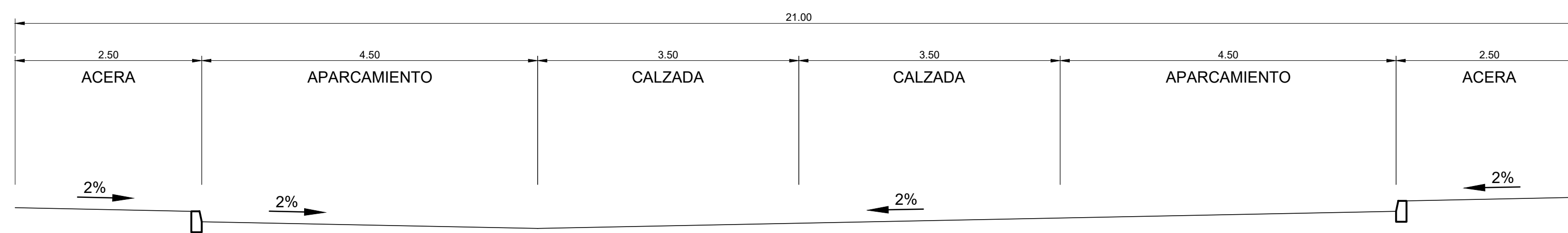
CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: *[Signature]* ESCALA: H= 1:2.500 V= 1:250  
FECHA: **DICIEMBRE 2021**  
Fdo. Francisco Ledesma García



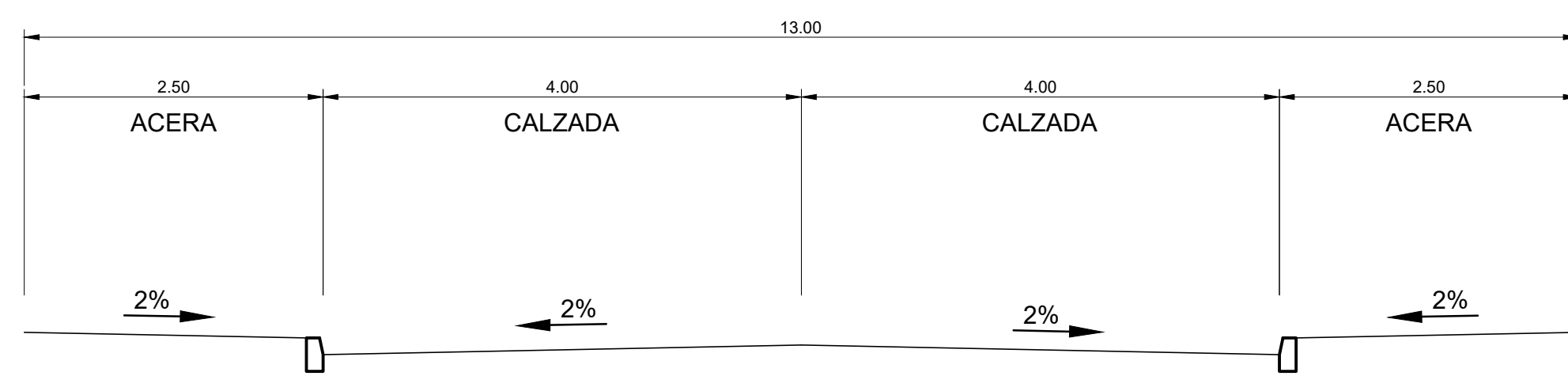
C/ HORIZONTAL 1 (parcial), 3 (parcial) Y VERTICAL 1 Y 3 (parcial)



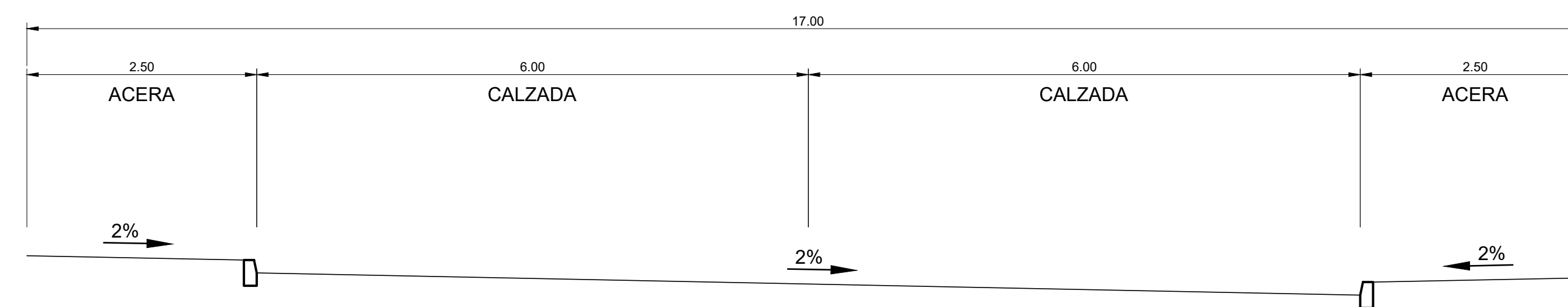
C/ HORIZONTAL 3 Y VERTICAL 2



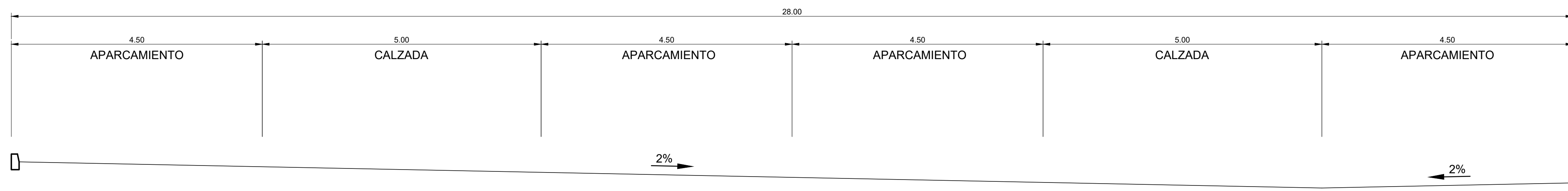
C/ HORIZONTAL 1 (parcial), HORIZONTAL 2 Y VERTICAL 3 (parcial)



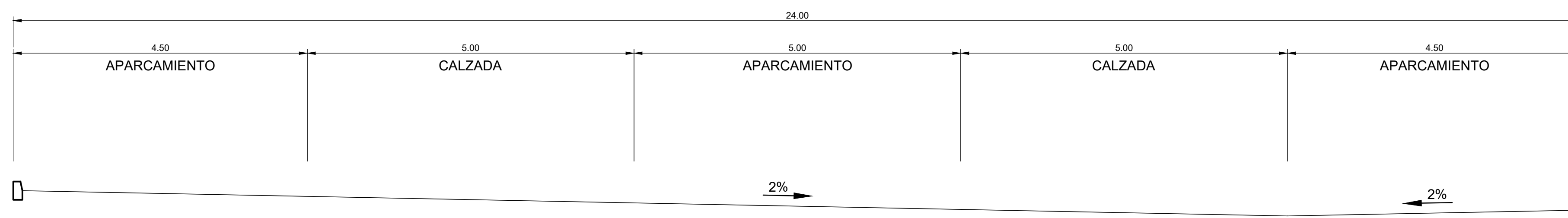
C/ HORIZONTAL 3 (Conexión con Sector Peña Alta)



C/ VERTICAL 4



APARCAMIENTOS 1, 2, 3 Y 5



APARCAMIENTO 4

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

H.O.A.N.: **PO-2.1.4** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
Red viaria. Rasantes  
Secciones tipo

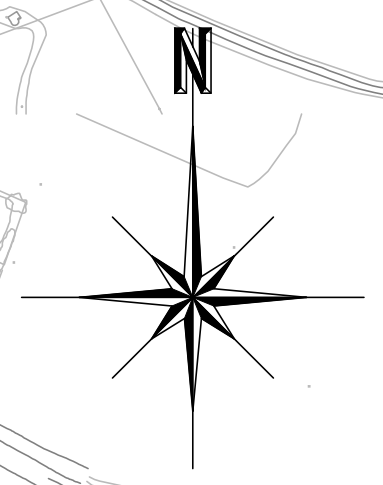
CONSULTOR: **castinsa** INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1:50



FECHA: *[Signature]*  
DICIEMBRE 2021

Fdo. Francisco Ledesma García

CONEXION A FUTURA SUBESTACION DEL MERCASALAMANCA



PUERTO SECO

LINEA DE SUMINISTRO A LOS SECTORES "LAS LANCHAS" Y "PEÑA ALTA"

CONEXION CON RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

PEÑA ALTA

CONEXION CON RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

LINEA DE SUMINISTRO AL SECTOR "LAS MALOTAS"

RECINTO FERIAL

LAS MALOTAS

**ABASTECIMIENTO DE AGUA**

- - - CONDUCCION EXISTENTE
- TUBERIA DE ABASTECIMIENTO

**ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES**

- - - RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- COLECTOR DE AGUAS RESIDUALES

**ENERGIA ELECTRICA**

- LINEA SUBTERRANEA DE SUMINISTRO EN MEDIA TENSION

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

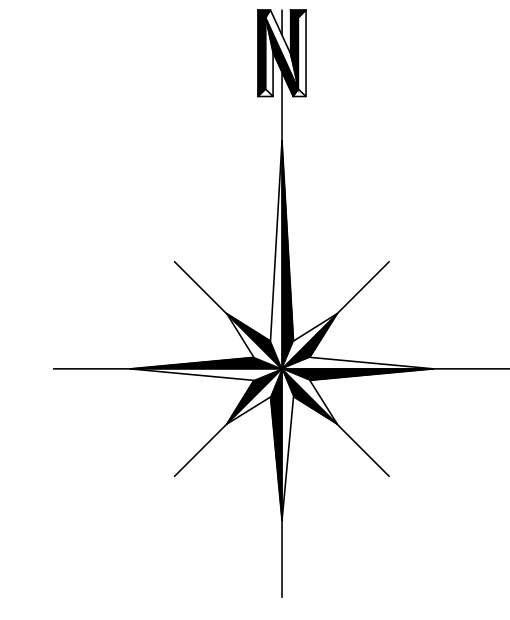
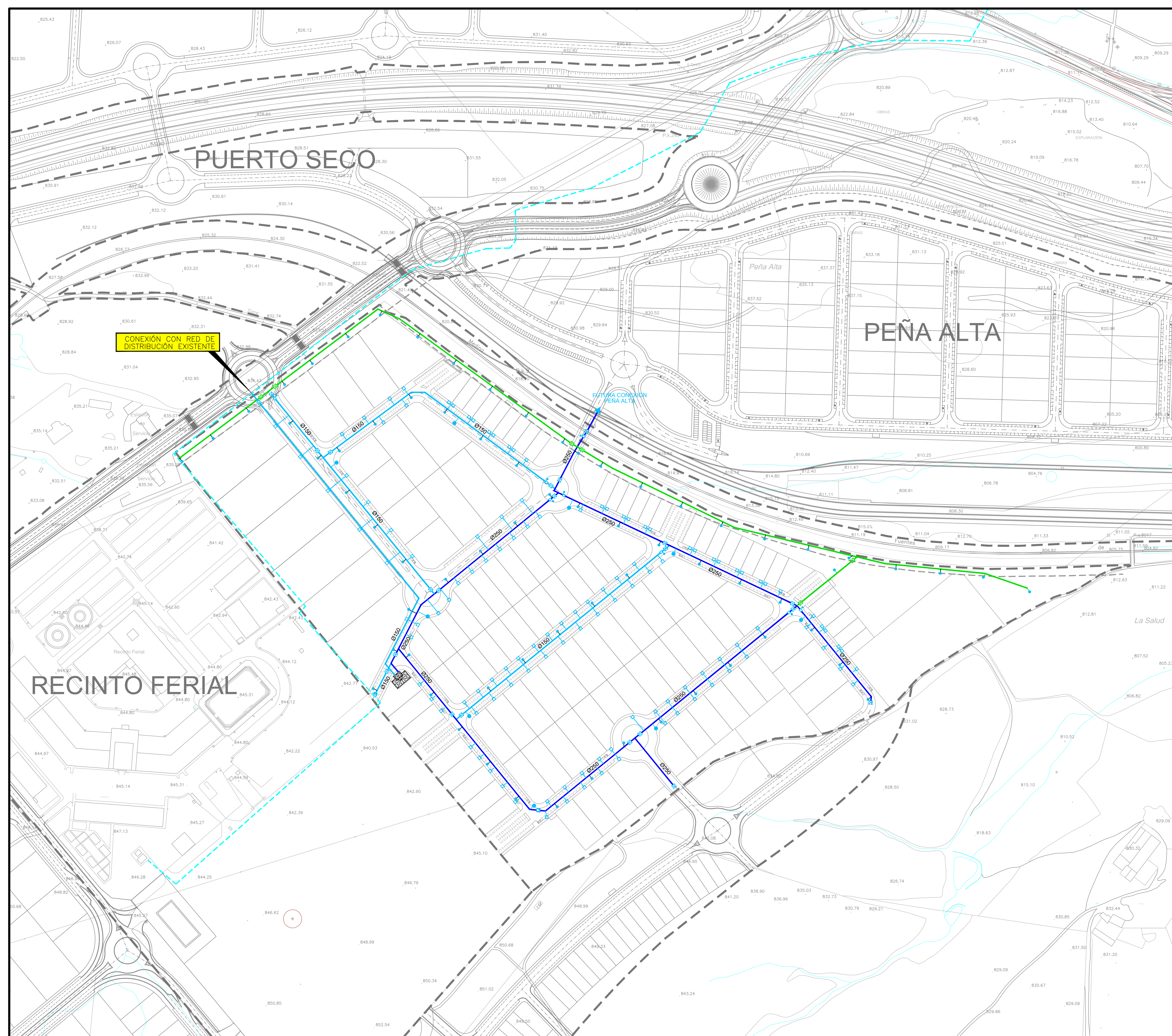
PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

HOJA Nº: **PO-2.2** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
Conexiones exteriores a redes de servicios existentes



INGENIERO DE CAMINOS:  
  
Fdo. Francisco Ledesma Garcia

ESCALA: 1:4.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021



CONEXIÓN CON RED DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTE

FUTURA CONEXIÓN PEÑA ALTA

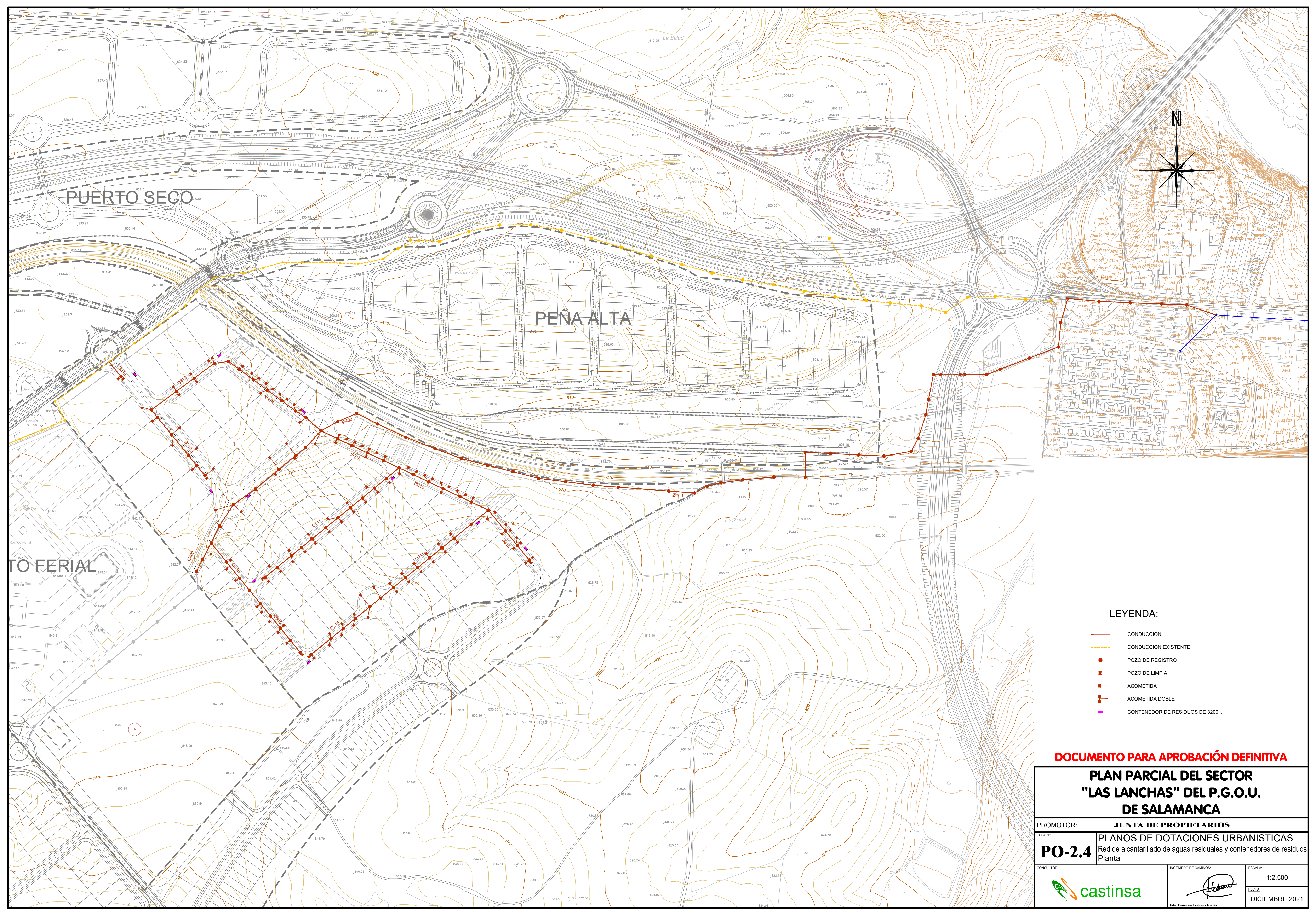
**LEYENDA:**

- RED EXISTENTE FUNDICIÓN Ø 150 mm
- TUBERIA DE FUNDICIÓN Ø 250 mm
- TUBERIA DE FUNDICIÓN Ø 150 mm
- RED DE RIEGO
- VALVULA DE COMPUERTA
- VENTOSA
- DESAGÜE
- ACOMETIDA SIMPLE
- ACOMETIDA DOBLE
- HIDRANTE CONTRA INCENDIOS
- BOCA DE RIEGO

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: <b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b>	
<b>PO-2.3</b>	PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS Abastecimiento y red de distribución de agua Planta
	 <small>Fdo. Francisco Ledesma García</small>
	<small>ESCALA:</small> 1:2.000 <small>FECHA:</small> DICIEMBRE 2021



**LEYENDA:**

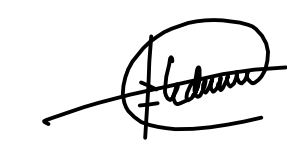
- CONDUCCION
- - - CONDUCCION EXISTENTE
- POZO DE REGISTRO
- POZO DE LIMPIA
- ┌─┐ ACOMETIDA
- ┌─┐ ACOMETIDA DOBLE
- CONTENEDOR DE RESIDUOS DE 3200 L.

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

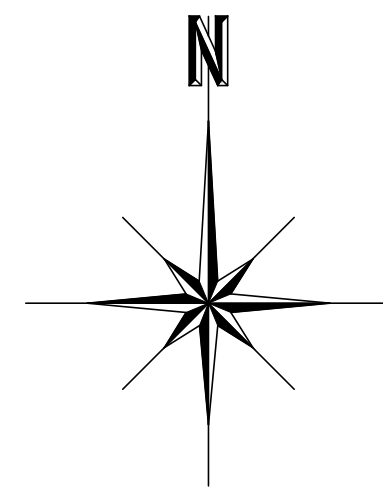
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**  
 H.O.M.A. Nº: **PO-2.4** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
 Red de alcantarillado de aguas residuales y contenedores de residuos  
 Planta



INGENIERO DE CAMINOS:  
  
 Fdo. Francisco Ledesma Garcia

ESCALA: 1:2.500  
 FECHA: DICIEMBRE 2021






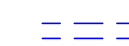





PUERTO SECO

PEÑA ALTA

RECINTO FERIAL

O.F. EXISTENTE  
Ø 0,75 x 0,85 m.

**LEYENDA:**

-  CONDUCCION DE HORMIGON
-  CONDUCCION DE PVC
-  REPERFILADO DE CAUCE DE ARROYO
-  POZO DE REGISTRO
-  SUMIDERO
-  ACOMETIDA
-  ACOMETIDA DOBLE
-  ARQUETA SEPARADORA DE GRASAS E HIDROCARBUROS
-  EMBOCADURA

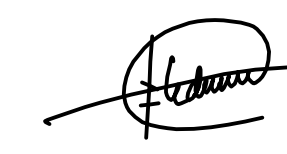
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

H.O.A.N.: **PO-2.5** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
Red de alcantarillado de aguas pluviales  
Planta

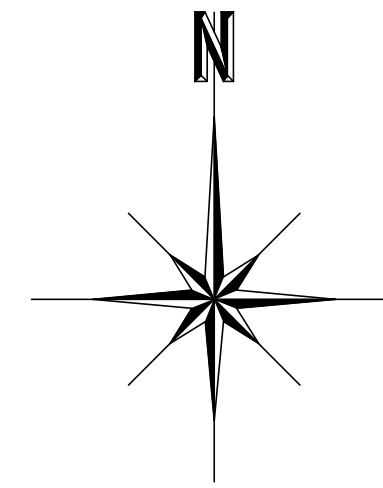
CONSULTOR: 

INGENIERO DE CAMINOS: 

ESCALA: 1:2.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021

Fdo. Francisco Ledesma Garcia

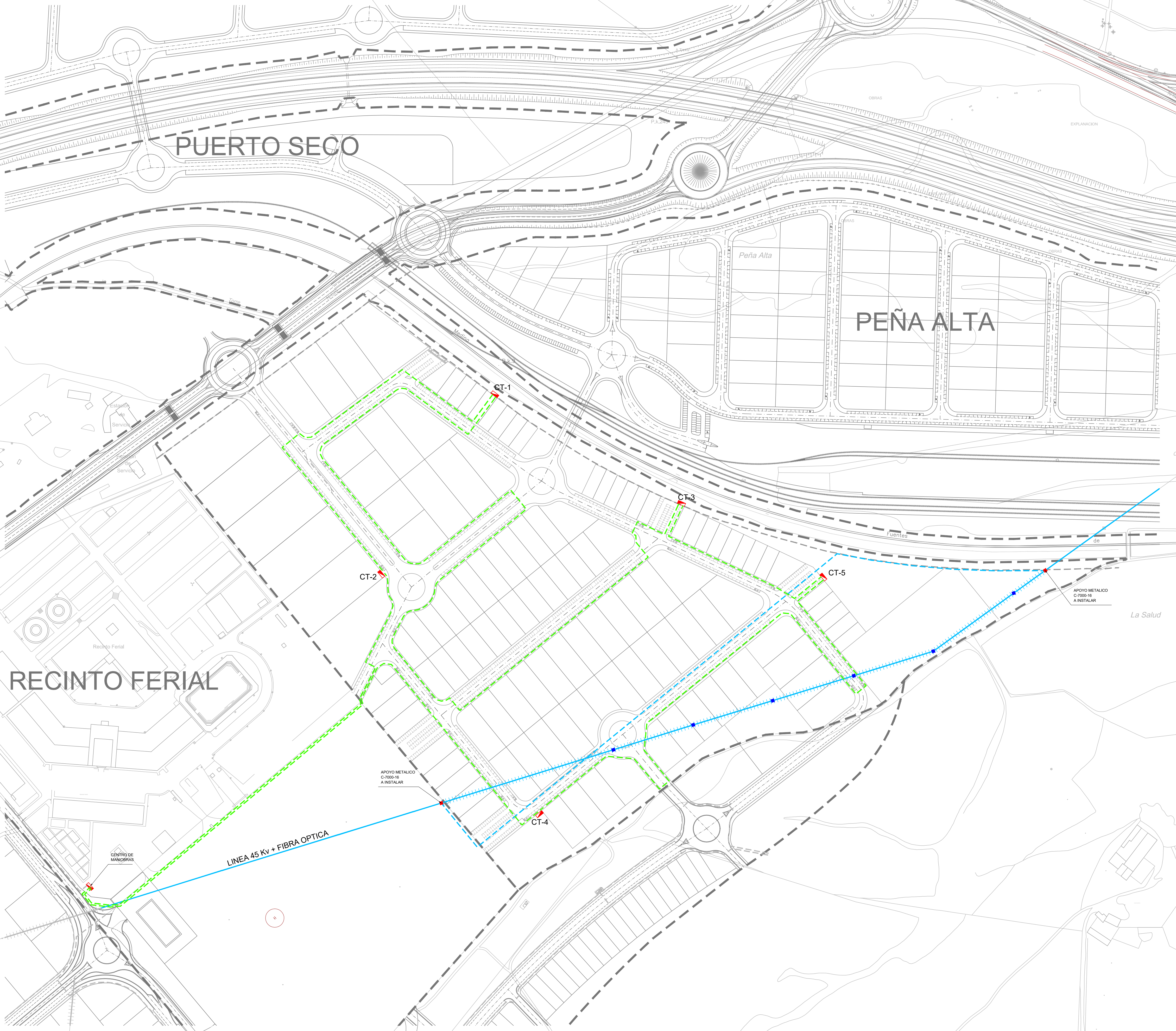




PUERTO SECO

PEÑA ALTA

RECINTO FERIAL



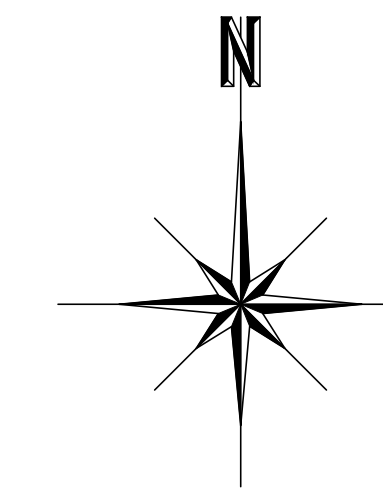
**LEYENDA:**

- LINEA AEREA 45 Kv + FIBRA OPTICA EXISTENTE
- LINEA AEREA 45 Kv + FIBRA OPTICA A DESMONTAR
- LINEA SUBTERRANEA 45 Kv + FIBRA OPTICA A INSTALAR
- LINEA SUBTERRANEA 13.2 Kv A INSTALAR
- CENTRO DE TRANSFORMACION
- APOYO A DESMONTAR
- APOYO A INSTALAR

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA</b>	
PROMOTOR: <b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b>	
HOMA Nº: <b>PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS</b>	
<b>PO-2.6.1</b>	Distribución de energía Alta tensión
CONSULTOR: 	INGENIERO DE CAMINOS: 
ESCALA: 1/2.000	
FECHA: DICIEMBRE 2021	

Foto: Francisco Ledezma García








PUERTO SECO

PEÑA ALTA

RECINTO FERIAL

**LEYENDA:**

-  LINEA DE BAJA TENSION BAJO TUBO PE CORRUGADO Ø160
-  CANALIZACION CON TUBOS DE PE CORRUGADO Ø160
-  CENTRO DE TRANSFORMACION
-  ARQUETA
-  ACOMETIDA TRIFASICA B.T. (HASTA 50Kw)


**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

Hoja N.º: **PO-2.6.2** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
Distribución de energía  
Baja tensión

CONSULTOR: 

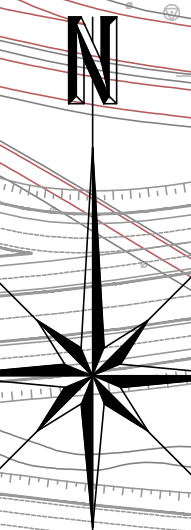
INGENIERO DE CAMINOS:   
Fdo. Francisco Ledezma García

ESCALA: 1/2.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021

PUERTO SECO

PEÑA ALTA

RECINTO FERIAL



LEYENDA:


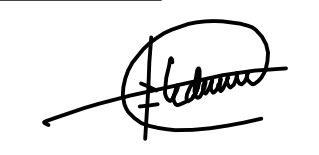
- CANALIZACION PE Ø 90 BAJO ACERA
- CANALIZACION PE 2 Ø 110 BAJO CALZADA
- ARQUETA
- CUADRO DE MANDO
- PUNTO DE LUZ CON BACULO h= 12 m Y BRAZO DE 2.5 m CON LAMPARA LED DE 76 W, INCLUSO ARQUETA
- PUNTO DE LUZ DOBLE CON BACULO h= 12 m Y BRAZO DE 2.5 m CON LAMPARA LED DE 76 W, INCLUSO ARQUETA
- TOMA DE TIERRA

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

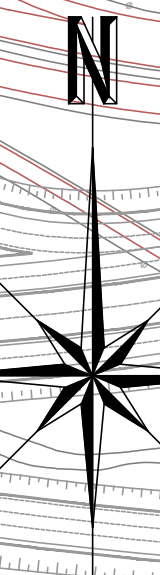
H.O.M.A. Nº: **PO-2.7** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
Alumbrado público  
Planta

	 <small>Fdo. Francisco Ledesma Garcia</small>	<small>ESCALA:</small> 1:2.000  <small>FECHA:</small> DICIEMBRE 2021
---	---	--

PUERTO SECO

PEÑA ALTA

RECINTO FERIAL



LEYENDA:

- CANALIZACION PUBLICA EXISTENTE
- CANALIZACION CON 4c PE Ø125 + 2 TRIBUTOS PE Ø 50
- CANALIZACION CON 2c PE Ø125 + 2 TRIBUTOS PE Ø 50
- CANALIZACION CON 2c PVC Ø63
- CAMARA DE REGISTRO
- ARMARIO PARA ACOMETIDAS 6cØ63
- ARQUETA TIPO 1
- ARQUETA TIPO 2
- ARQUETA TIPO 3
- ACOMETIDA A PARCELA

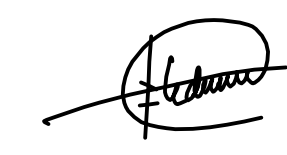
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

Hoja N.º: **PO-2.8** PLANOS DE DOTACIONES URBANISTICAS  
Canalizaciones para redes publicas de comunicaciones digitales  
Planta

CONSULTOR: 

INGENIERO DE CAMINOS: 

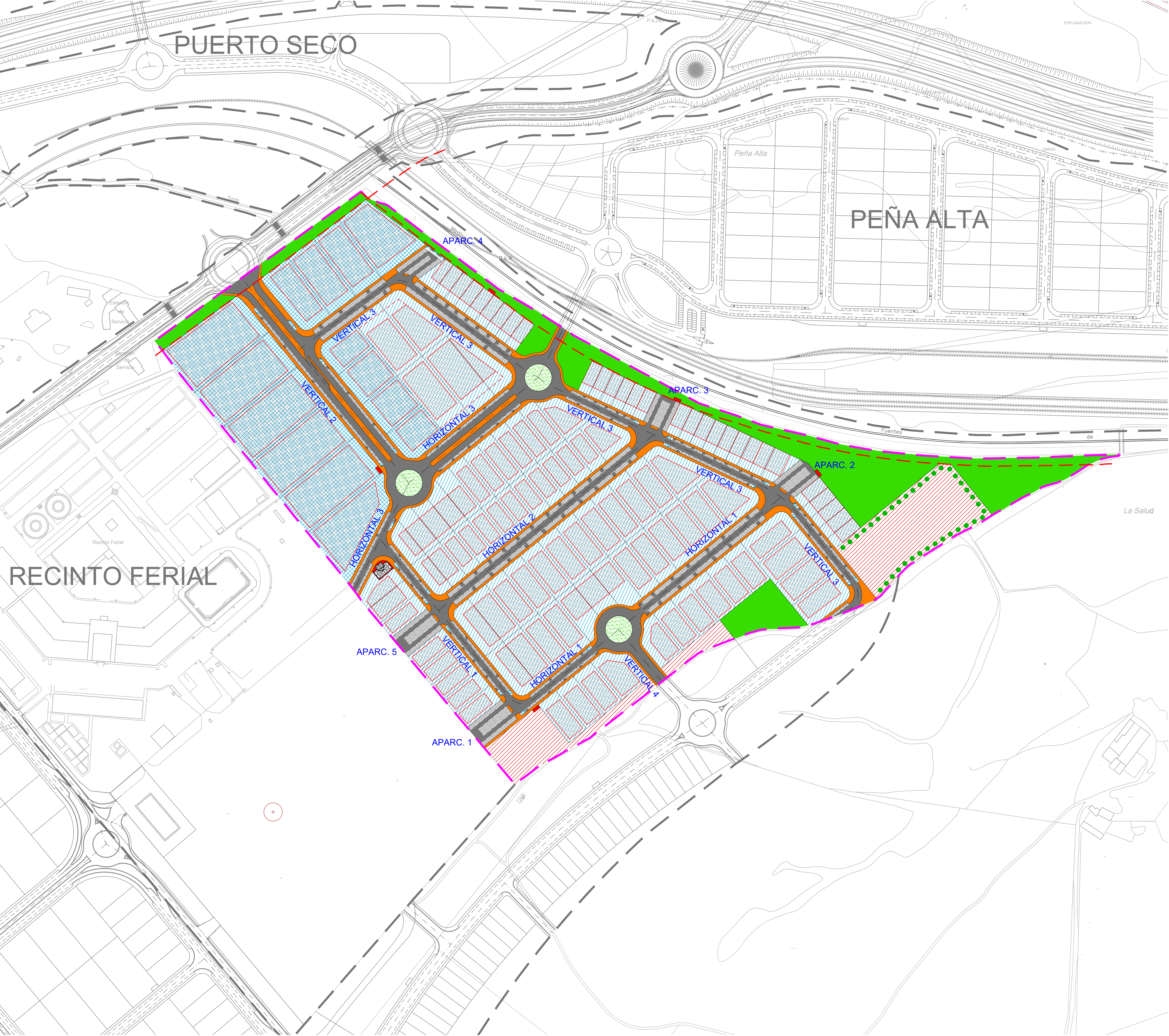
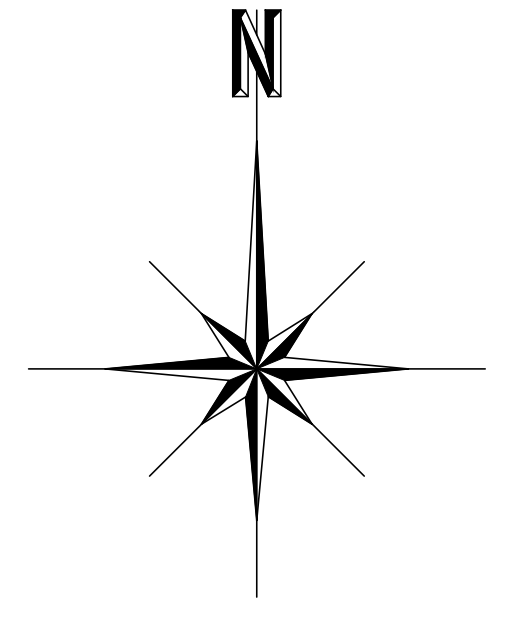
ESCALA: 1:2.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021

Fdo. Francisco Ledesma Garcia








PUERTO SECO

PEÑA ALTA

RECINTO FERIAL



LEYENDA:

-  LIMITE DEL SECTOR
-  LINEA LIMITE DE EDIFICACION
-  ZONA DE INDUSTRIA ALMACEN-ESCAPARATE
-  ZONA INDUSTRIAL
-  EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
-  SERVICIOS URBANISTICOS
-  ZONAS VERDES PUBLICAS

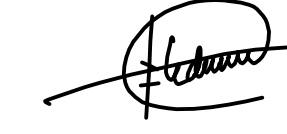
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

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

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

Hoja N.º **PO-3** PLANO DE IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE)

CONSULTOR: 

INGENIERO DE CAMINOS: 

ESCALA: 1:2.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021

Fdo. Francisco Ledesma Garcia

# **DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

## DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

### ÍNDICE

1.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE URBANIZACIÓN INTERIOR.....	3
Capítulo 1.- Red viaria y jardinería .....	4
Capítulo 2.- Red de distribución.....	5
Capítulo 3.- Red de alcantarillado de residuales .....	6
Capítulo 4.- Red de alcantarillado de pluviales.....	7
Capítulo 5.- Energía eléctrica .....	8
Capítulo 6.- Alumbrado público.....	9
Capítulo 7.- Canalizaciones para redes públicas de comunicaciones digitales .....	10
Capítulo 8.- Seguridad y salud.....	11
Resumen de presupuesto.....	12
2.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....	13

## **1.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE URBANIZACIÓN INTERIOR**



**CAPÍTULO 1.- RED VIARIA Y JARDINERÍA**

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
48.600	M3. Explanación en tierra vegetal, incluso desbroce y destocoado, retirada de cercas y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero	1,80	87.480,00
61.600	M3. Desmonte en explanación en todo terreno, preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero	2,20	135.520,00
311.000	M3. Terraplén con material procedente de excavación, compactado, incluso preparación de la superficie, humectación y refino de taludes	1,40	435.400,00
43.100	M2. Pavimentación de calzada y aparcamiento, incluyendo 20 cm. de subbase granular, 23 cm. de hormigón HM-20 y 6 cm. de MBC.	28,00	1.206.800,00
15.500	M2. Pavimentación de acera, incluyendo 15 cm de zahorra artificial, 20 cm. de hormigón HM-20 y pavimento de baldosa de terrazo	35,00	542.500,00
5.900	MI. Bordillo de granito de 30x15 cm <sup>2</sup> , incluso solera de hormigón HM-20	32,50	191.750,00
4.800	MI. Encintado de hormigón de 20x10 cm <sup>2</sup> , incluso solera de hormigón HM-20	10,50	50.400,00
28.050	M2. Zona verde incluyendo acondicionamiento, tierra vegetal, especies vegetales, amueblamiento y red automática de riego	3,00	84.150,00
1	Ud. Señalización vertical y horizontal de red viaria	15.000,00	15.000,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 1</b>		<b>2.749.000,00</b>

**CAPÍTULO 2.- RED DE DISTRIBUCIÓN**

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1.446	Ml. Tubería de fundición con junta automática flexible Ø 250 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	98,50	142.431,00
1.306	Ml. Tubería de fundición con junta automática flexible Ø 150 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	60,00	78.360,00
575	Ml. Tubería de PE Ø 90 mm. Y PT-10 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	18,00	10.350,00
575	Ml. Tubería de PE Ø 75 mm. Y PT-10 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	15,00	8.625,00
9	Ud. Hidrante contra incendios en arqueta Ø 100 mm., colocado y probado incluso válvula y acometida	1.180,00	10.620,00
32	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales, colocadas	420,00	13.440,00
99	Ud. Acometida a parcela, en tubería de P.E. Ø 32 mm. y PT-10 atm., incluso p.p. de tubería	225,00	22.275,00
11	Ud. Acometida doble a parcela, en tubería de P.E. Ø 32 mm. y PT-10 atm., incluso p.p. de tubería	265,00	2.915,00
70	Ud. Boca de riego, incluso arqueta y acometida	380,00	26.600,00
1	Ud. Depósito 500 m3	160.000,00	160.000,00
1	Ud. Partida Alzada para anclajes y refuerzos de tubería	5.000,00	5.000,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 2</b>		<b>480.616,00</b>

CAPÍTULO 3.- RED DE ALCANTARILLADO DE RESIDUALES			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1.750	Ml. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø315 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	59,00	103.250,00
960	Ml. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø400 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	72,00	69.120,00
87	Ud. Pozo de registro	330,00	28.710,00
5	Ud. Pozo de limpia	580,00	2.900,00
19	Ud. Acometida de alcantarillado, doble, incluso p.p. de tubería	380,00	7.220,00
78	Ud. Acometida de alcantarillado, individual, incluso p.p. de tubería	330,00	25.740,00
1	Ud. Partida Alzada para conexión, reposiciones y refuerzos	10.000,00	10.000,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 3</b>		<b>246.940,00</b>

**CAPÍTULO 4.- RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES**

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
30	Ml. Tubería de hormigón armado vibroprensado Ø200 cm. incluso pp de junta, incluyendo, excavación, relleno y cama de arena o gravilla.	1.270,00	38.100,00
500	Ml. Tubería de hormigón armado vibroprensado Ø180 cm. incluso pp de junta, incluyendo excavación, relleno y cama de arena o gravilla.	1.060,00	530.000,00
350	Ml. Tubería de hormigón armado vibroprensado Ø80 cm. incluso pp de junta, incluyendo excavación, relleno y cama de arena o gravilla.	250,00	87.500,00
290	Ml. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø600 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	125,00	36.250,00
380	Ml. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø500 m., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	107,00	40.660,00
520	Ml. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø 400 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	72,00	37.440,00
550	Ml. Tubería de hormigón PVC corrugado para saneamiento Ø315 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	59,00	32.450,00
86	Ud. Pozo de registro de pluviales	450,00	38.700,00
204	Ud. Sumidero	275,00	56.100,00
19	Ud. Acometida de alcantarillado doble, incluso p.p. de tubería	380,00	7.220,00
85	Ud. Acometida de alcantarillado individual, incluso p.p. de tubería	330,00	28.050,00
1	Ud. Embocadura	1.500,00	1.500,00
1	Ud. Partida Alzada para conexiones, reposiciones y refuerzos	9.000,00	9.000,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 4</b>		<b>942.970,00</b>

**CAPÍTULO 5.- ENERGÍA ELÉCTRICA**

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
9.000	Ml. Canalización con tuberías de polietileno Ø160 mm para conducción de cables de BT y MT, incluso excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización y placa de protección.	28,00	252.000,00
230	Ud. Arqueta de energía registrable.	160,00	36.800,00
123	Ud. Acometida de energía eléctrica	75,00	9.225,00
5	Ud. Edificio prefabricado hormigón PFV-3 para centros de transformación	8.500,00	42.500,00
5	Ud. Centro de transformación con dos transformadores 13,2/20 KV-400 V de 630 KVA, incluso cuadros de baja y equipamiento	52.000,00	260.000,00
4.800	Ml. Líneas con cable RV 0,6/1 KV 3x240+1x150 mm <sup>2</sup> Al para red de baja tensión incluso derivaciones para acometida, protecciones y placas identificación, instalado en canalización	105,00	504.000,00
4.200	Ml. Líneas con cable tipo HEPRZ1 1x240 mm <sup>2</sup> Al 12/20 KV para red de distribución en A.T., incluso terminales, conectadores, empalmes y pruebas, instalado en canalización	30,00	126.000,00
1	Ud. Soterramiento línea eléctrica 45 KV con cable subterráneo HPRZ 1x300 mm <sup>2</sup> Al 26/45 KV, incluso torres metálicas en conexión, seccionadores, cadenas de amarre, puesta a tierra, pararrayos autoválvulas y accesorios.	120.000,00	120.000,00
1	Ud. Soterramiento fibra óptica de señalización de línea de 45 KV	12.000,00	12.000,00
1	Ud. Partida alzada para conexiones y refuerzos	10.000,00	10.000,00
	<b>TOTAL CAPITULO 5</b>		<b>1.372.525,00</b>

**CAPÍTULO 6.- ALUMBRADO PÚBLICO**

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
2.200	Ml. Canalización de alumbrado público, bajo acera, con 1 conducto de PE Ø90 mm, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno	9,20	20.240,00
250	Ml. Canalización de alumbrado público, bajo calzada, con 3 conductos de PE Ø110 mm, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno.	25,00	6.250,00
12.200	Ml. Conductores de cobre	1,50	18.300,00
12	Ud. Punto doble de luz sobre báculo de 12m de altura y brazo de 2,5 con luminaria y lámpara LED 76 W, incluso cimentación, instalado y probado	1.240,00	14.880,00
67	Ud. Punto de luz sobre báculo de 12m de altura y brazo de 2,5 con luminaria y lámpara LED 76 W, incluso cimentación, instalado y probado	932,00	62.444,00
107	Ud. Arqueta de alumbrado	55,00	5.885,00
2	Ud. Cuadro de maniobras, medida y protección	7.740,00	15.480,00
13	Ud. Toma de tierra	240,00	3.120,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 6</b>		<b>146.599,00</b>

**CAPÍTULO 7.- CANALIZACIONES PARA REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES DIGITALES**

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1.520	Ml. Canalización con 4 conductos de PE Ø125 mm., y 2 tritubo PE 3xØ50, incluso prisma de hormigón.	36,00	54.720,00
600	Ml. Canalización con 2 conductos de PE Ø125 mm., y 2 tritubo PE 3xØ50, incluso prisma de hormigón.	29,00	17.400,00
1.930	Ml. Canalización con 2 conductos de PVC Ø63 mm. y 2 tritubo PE 3xØ50, todo dentro de un prisma de hormigón.	24,00	46.320,00
80	Ud. Arqueta tipo 1	55,00	4.400,00
37	Ud. Arqueta tipo 2	190,00	7.030,00
2	Ud. Arqueta tipo 3	425,00	850,00
12	Ud. Pedestal para armario	150,00	1.800,00
1	Ud. Cámara de registro	500,00	500,00
1	Ud. P.A. conexión a canalizaciones públicas existentes.	1.500,00	1.500,00
<b>TOTAL CAPÍTULO 7</b>			<b>134.520,00</b>

CAPÍTULO 8.- SEGURIDAD Y SALUD			
NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1	Ud. Partida Alzada para Seguridad y Salud.	85.000,00	85.000,00
	<b>TOTAL CAPÍTULO 8</b>		<b>85.000,00</b>



## RESUMEN DE PRESUPUESTO

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	Capítulo 1.- Red viaria y jardinería		2.749.000,00
	Capítulo 2.- Red de distribución		480.616,00
	Capítulo 3.- Red de alcantarillado de residuales		246.940,00
	Capítulo 4.- Red de alcantarillado de pluviales		942.970,00
	Capítulo 5.- Energía eléctrica		1.372.525,00
	Capítulo 6.- Alumbrado público		146.599,00
	Capítulo 7.- Canalizaciones redes públicas comunc. digital		134.520,00
	Capítulo 8.- Seguridad y Salud		85.000,00
	<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>6.158.170,00</b>
	19% Gastos Generales y Beneficio Industrial		1.170.052,30
	<b>SUMA</b>		<b>7.328.222,30</b>
	21%.V.A.		1.538.926,68
	<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>		<b>8.867.148,98</b>

## **2.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

A los costes de ejecución de las obras de urbanización determinados en el apartado anterior es preciso añadir los costes de honorarios profesionales, estudios y ensayos técnicos, gestión y financiación, que implica todo el proceso de desarrollo de proyectos, dirección de obra y planes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, incluso control de calidad, así como la asesoría, gestión y adjudicación de las parcelas resultantes, cuyo conjunto representa un incremento de los costes de ejecución para el que se ha estimado un 10% del coste de las obras obteniéndose:

Coste de Urbanización Interior.....	8.867.148,98 €
Costes de gestión .....	886.714,90 €
<b>COSTES TOTALES .....</b>	<b>9.753.863,88 €</b>

Siendo la extensión total del sector "Las Lanchas" de 279.929 m<sup>2</sup> y el suelo edificable lucrativo un total de 175.248 m<sup>2</sup> con una edificabilidad total de 119.945 m<sup>2</sup><sub>c</sub>, se deducen los siguientes costes unitarios de la Urbanización Interior:

Coste total de Urbanización Interior .....	9.753.863,88 €
Coste medio por m <sup>2</sup> de suelo bruto .....	34,84 €/m <sup>2</sup>
Coste medio por m <sup>2</sup> de suelo lucrativo neto.....	55,75 €/m <sup>2</sup>
Coste medio por m <sup>2</sup> de edificabilidad .....	81,32 €/m <sup>2</sup> <sub>c</sub>

Los costes unitarios de Urbanización Interior indicados son razonables para una actuación de la envergadura prevista y resultan similares a los de otras áreas industriales.

Así mismo, a los costes de urbanización interior del sector es preciso añadirle los costes correspondientes a las Infraestructuras Generales exteriores, que a día de hoy se puede considerar solo el correspondiente a los siguientes conceptos:

- Conexión de alcantarillado de residuales

Esta infraestructura está definida y valorada de forma aproximada en el *Plan Parcial del sector "Las Malotas" de Salamanca*, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en Pleno de fecha 30 de julio de 2009. El presupuesto aproximado que figura en el citado Plan Parcial es el siguiente:

- Conexión alcantarillado: 418.951,40 €.

Se estima un incremento de este coste por el tiempo transcurrido del 10%. Por tanto:

- Conexión alcantarillado:  $418.951,40 \cdot 1,10 = 460.846,54 \text{ €}$ .

Este coste de la conexión de alcantarillado exterior deberá repercutirse proporcionalmente sobre los sectores a los que dan servicio, por tanto, la conexión de la "Red de Alcantarillado" sobre "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta", en principio, según sus respectivas edificabilidades. La repercusión ponderada sobre "Las Lanchas" se indica a continuación.

#### Conexión Red de Alcantarillado

Presupuesto Base de Licitación .....	460.846,54 €
Edificabilidad "Las Malotas" .....	239.551 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
Edificabilidad "Las Lanchas" .....	119.945 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
Edificabilidad "Peña Alta" .....	117.287 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>

Coefficiente repercusión "Las Lanchas":

$$\frac{119.945}{239.551 + 119.945 + 117.287} = 0,2516$$

Repercusión  $0,2516 \times 460.846,54 = 115.935,84 \text{ €}$

- Acometida eléctrica en AT

La conexión a la red principal de energía eléctrica se ha previsto en una subestación realizada por Iberdrola y situada al norte de Mercasalamanca. El coste de esta conexión se estima:

- Acometida eléctrica en Alta Tensión: 200.000,00 €

Por tanto, se tiene:

Repercusión Conexión Red de Alcantarillado.....	115.935,84 €
Acometida eléctrica en AT .....	200.000,00 €
Repercusión total Infraestructuras Exteriores .....	315.935,84 €
Costes de gestión, proyectos, control y expropiaciones .....	31.593,58 €
<b>TOTAL .....</b>	<b>347.529,43 €</b>

Por otra parte, en el presente Plan Parcial se ha previsto la ejecución de un paso elevado sobre la línea de ferrocarril Salamanca-Fuentes de Oñoro, mediante el cual se comunica el ámbito con el sector adyacente "Peña Alta", en cuya ordenación está igualmente previsto el vial mencionado, con características coincidentes, tanto en planta como en alzado. La ejecución y financiación de este paso elevado sobre el ferrocarril se realizará en función del acuerdo que adopten ambos sectores. Los costes aproximados de esta infraestructura se cifran en 515.000,00 €. Se estima un incremento del 10% sobre el precio previsto de 515.000 € lo que supone un total de 566.500 € y lógicamente será financiado por ambos sectores al 50%.

Continuando con las estimaciones de costes establecidos en el presente Plan Parcial, se tiene:

Costes totales urbanización interior=	9.753.863,88 €
Costes ponderados de Infraestructuras Exteriores =	347.529,43 €
Coste del paso superior del ferrocarril para unión con sector Peña Alta=	283.250,00 €
<b>Coste total "Las Lanchas" .....</b>	<b>10.384.643,31 €</b>

Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo bruto .....	37,10 €/m <sup>2</sup>
Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo lucrativo neto .....	59,36 €/m <sup>2</sup>
Coste total medio por m <sup>2</sup> de suelo edificab. lucrativa .....	86,58 €/m <sup>2</sup> c

Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de suelo edificable, que se eleva a 174.948 m<sup>2</sup>, del orden de 80,00 €/m<sup>2</sup>.

El valor inicial de los terrenos de aportación, cuya extensión es de 374.828 m<sup>2</sup>, según los datos conocidos del sector, se fija en un máximo de 2,10 €/m<sup>2</sup>.

A tenor de lo cual, se deduce el siguiente esquema de valoración de suelo de aportación y costes del proyecto.

Costes globales .....	10.384.643,31 €
Valor inicial del suelo bruto .....	787.138,80 €
Valor final de venta de suelo neto.....	13.995.840,00 €
<b>Beneficio total de desarrollo.....</b>	<b>2.824.057,89 €</b>
Beneficio bruto por m <sup>2</sup> aportado .....	7,53 €/m <sup>2</sup>
Beneficio bruto por m <sup>2</sup> final .....	16,14 €/m <sup>2</sup>

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

Salamanca, diciembre de 2021

POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

# **ANEJO N° 1**

## **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## **ANEJO Nº 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **ÍNDICE**

1.- Objeto y naturaleza del presente informe .....	3
2.- Actuaciones previstas susceptibles de provocar impacto económico .....	3
3.- Valoración económica del impacto .....	4
4.- Conclusiones .....	8

## ANEJO Nº 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 1.- Objeto y naturaleza del presente informe

Se redacta el presente informe en atención a lo dispuesto en la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. En particular, ésta, en su apartado 2.3 establece lo siguiente:

#### *2.3.- Informe de sostenibilidad económica*

*conforme al apartado 4 del artículo 15 LS, los artículos 51 LUC y L y 110,130,136,142 y 148 (incluidas las revisiones y modificaciones) que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, deben incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular:*

- a) El impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.*
- b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

### 2.- Actuaciones previstas susceptibles de provocar impacto económico

La actuación urbanizadora que se propone, desarrollo industrial con sistemas generales exteriores adscritos, cuenta con una serie de especificidades que la distinguen, en cierta medida, de una actuación industrial tipo en lo que respecta al posible impacto económico, que se pasan a enunciar a continuación.

En general, una actuación de estas características presenta, para la Hacienda Local, una serie de gastos, que se pasan a enunciar a continuación:

- Mantenimiento del sistema viario
- Limpieza del viaria
- Servicio de recogida de basuras
- Servicio de alumbrado público
- Abastecimiento
- Saneamiento
- Mantenimiento de zonas verdes

En relación a los ingresos generados, los más destacables serán los siguientes:

Licencias urbanísticas

Tasas administrativas por licencia urbanística



- Tasas municipales por los servicios prestados
- Cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo
- IAE

### **3.- Valoración económica del impacto**

En función de los aspectos indicados en el punto anterior, se relacionan a continuación las estimaciones económicas del impacto que pueden provocar en la Hacienda Local.

#### **I. GASTOS**

##### a) Mantenimiento del sistema viario

Superficie de viario:	58.510 m <sup>2</sup>
Coste medio anual de mantenimiento por m <sup>2</sup> :	0,05 €/m <sup>2</sup>
Coste total .....	2.925,50 €/año

##### b) Limpieza del sistema viario

Superficie de viario:	58.510 m <sup>2</sup>
Coste medio anual de mantenimiento por m <sup>2</sup> :	0,55 €/m <sup>2</sup>
Coste total .....	32.180,50 €/año

##### c) Servicio de recogida de basuras

Estimación de habitantes previstos:	3.456 habitantes
Coste medio anual de mantenimiento por habitante:	89 €/hab.
Coste total .....	307.584,00 €/año

##### d) Servicio de alumbrado público

Número de luminarias:	79 ud.
Coste medio anual:	85 €/luminaria
Coste total .....	6.715,00 €/año

##### e) Servicio de abastecimiento de agua y saneamiento

Estimación de habitantes equivalentes:	3.456 habitantes
Coste medio anual de mantenimiento por habitantes:	24,9 €/hab.
Coste total .....	86.054,40 €/año

##### f) Mantenimiento de zonas verdes

Superficie de zonas verdes	28.013 m <sup>2</sup>
Coste medio anual de mantenimiento por m <sup>2</sup> :	3,00 €/m <sup>2</sup>
Coste total .....	84.039 €/año

**TOTAL GASTOS** ..... **519.498,40 €/año****II. INGRESOS**

## a) Licencias

Se estima que el ingreso por este concepto es un 20% de la edificabilidad en el primer año:  
 $119.945 \text{ m}^2 \times 20\% = 23.989 \text{ m}^2$

Estimación de presupuesto total de obras a ejecutar objeto de licencia:

Coste de licencia: 3,75% sobre PEM sin Seguridad y Salud de naves  
Se considera un coste de edificación de 150€/m<sup>2</sup>       $23.989 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 3.598.350,00 \text{ €}$   
Ingreso total 3,75% s/3.598.350,00 €..... 134.938.13 €

Se estima asimismo, que debido a la natural evolución del mercado inmobiliario y a las necesarias obras de reforma que será necesario realizar, se producirá, anualmente, un 4 % de dicho importe total.

Ingreso total .....5.397,53 €/año

## b) Tasas Administrativas por Licencia Urbanística

Estimación de presupuesto total de obras a ejecutar: 8.867.148,98 €.  
Coste de tasas: 0,26% sobre PEM sin Seguridad y Salud  
Ingreso total 0,26% s/ 6.037.170,00 €..... 15.790,24 €

## c) Tasas municipales

Habrán de establecerse de tal modo que cubran, al menos, los gastos de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado, recogida de basuras, limpieza viaria y mantenimiento de zonas verdes.

Coste de dichos servicios: ..... 519.498,40 €/año  
Ingresos total.....519.498,40 €/año

## d) Patrimonialización del 15% del aprovechamiento medio

15% aprovechamiento medio: 17.991,75 m<sup>2</sup>  
Valor de dicho aprovechamiento: 80,00 €/m<sup>2</sup>  
Ingreso total ..... 1.439.340,00 €

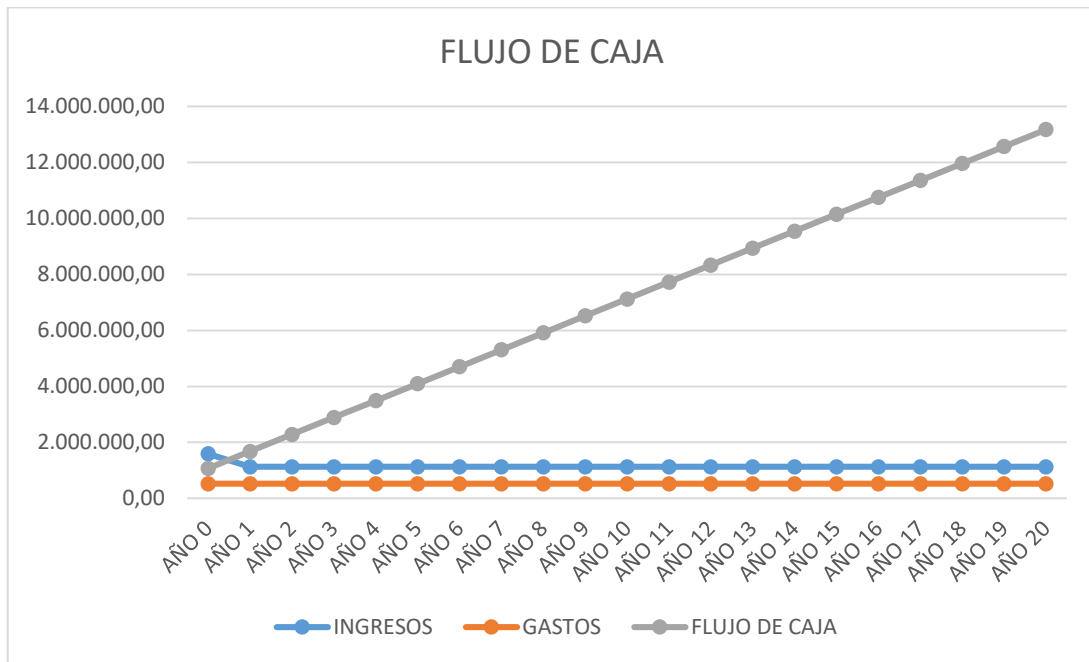
## e) IAE

Se realiza una estimación en relación al aprovechamiento lucrativo de uso industrial

Uso industrial:	119.945,00 m <sup>2</sup>
Estimación IAE:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Ingreso total .....	599.725,00 €/año

Como algunos de los ingresos tienen carácter anual y otros presentan un único cobro, se realiza a continuación una estimación temporal (sin tener en cuenta efectos inflacionistas) de dicha progresión:

	INGRESOS	GASTOS	FLUJO DE CAJA
<b>AÑO 0</b>	1.590.068,37	519.498,40	1.070.569,97
<b>AÑO 1</b>	1.124.620,93	519.498,40	1.675.692,49
<b>AÑO 2</b>	1.124.620,93	519.498,40	2.280.815,02
<b>AÑO 3</b>	1.124.620,93	519.498,40	2.885.937,54
<b>AÑO 4</b>	1.124.620,93	519.498,40	3.491.060,07
<b>AÑO 5</b>	1.124.620,93	519.498,40	4.096.182,59
<b>AÑO 6</b>	1.124.620,93	519.498,40	4.701.305,12
<b>AÑO 7</b>	1.124.620,93	519.498,40	5.306.427,64
<b>AÑO 8</b>	1.124.620,93	519.498,40	5.911.550,17
<b>AÑO 9</b>	1.124.620,93	519.498,40	6.516.672,69
<b>AÑO 10</b>	1.124.620,93	519.498,40	7.121.795,22
<b>AÑO 11</b>	1.124.620,93	519.498,40	7.726.917,74
<b>AÑO 12</b>	1.124.620,93	519.498,40	8.332.040,27
<b>AÑO 13</b>	1.124.620,93	519.498,40	8.937.162,79
<b>AÑO 14</b>	1.124.620,93	519.498,40	9.542.285,32
<b>AÑO 15</b>	1.124.620,93	519.498,40	10.147.407,84
<b>AÑO 16</b>	1.124.620,93	519.498,40	10.752.530,37
<b>AÑO 17</b>	1.124.620,93	519.498,40	11.357.652,89
<b>AÑO 18</b>	1.124.620,93	519.498,40	11.962.775,42
<b>AÑO 19</b>	1.124.620,93	519.498,40	12.567.897,94
<b>AÑO 20</b>	1.124.620,93	519.498,40	<b>13.173.020,47</b>



#### **4.- Conclusiones**

El carácter industrial del suelo a desarrollar supone una fuente de ingresos para la Hacienda Local, dado que las actividades industriales que se desarrollen en las zonas destinadas a tal efecto dentro del Sector, estarán gravadas por el Impuesto de Actividades Económicas. Este hecho, junto con el abono de las tasas municipales de agua, basura y alcantarillado por parte de las industrias que se establezcan en el sector, garantiza la sostenibilidad económica de la actuación prevista para la Hacienda Local en el plazo estudiado, tal y como se justifica en los puntos desarrollados con anterioridad en el presente documento.

Salamanca, diciembre de 2021

POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

# **ANEJO N° 2**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

## ANEJO Nº 2.- RESUMEN EJECUTIVO

### ÍNDICE

1.- OBJETO .....	3
2.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO .....	3
3.- PLANOS .....	6
1.- Situación	
2.- Planeamiento jerárquico superior. Clasificación del suelo.	
3.- Planeamiento jerárquico superior. Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector.	
4.- Delimitación del Sector. Planta General.	
5.- Estructura de la Propiedad.	

## **ANEJO Nº 2.- RESUMEN EJECUTIVO**

### **1.- OBJETO**

Se redacta el presente informe en atención a lo dispuesto en la Orden FOM71083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo y de sus modificaciones posteriores, de Suelo. En particular, ésta, en su apartado 2.2 establece lo siguiente:

#### *2.2.- Resumen ejecutivo*

*Conforme al apartado 2 del artículo 11 LS, los artículos 51 LUCyL y 112,130,136,142 y 148 RUCyL se interpretarán en el sentido de que la memoria vinculante que deben contener todos los instrumentos de planeamiento cumple el objeto del "resumen ejecutivo" de la LS. A tal efecto la memoria vinculante deberá incluir, además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado "resumen ejecutivo" con el siguiente contenido:*

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, indicando el alcance de dicha alteración.*
- b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.*

### **2.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**

Los terrenos comprendidos en el ámbito del sector "Las Lanchas" tienen una superficie aproximada de 279.863 m<sup>2</sup>, según las determinaciones del PGOU y están situados en el Oeste del término municipal de Salamanca, quedando emplazados entre el Recinto Ferial de Salamanca, antiguo Mercado Regional de Ganado de la Diputación de Salamanca, la carretera N-620, el ferrocarril de Salamanca a Fuentes de Oñoro y el camino de El Montalvo, que a su vez delimita así mismo a una parte del sector "Las Malotas".

Según establece la "Modificación Nº 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. Revisión-Adaptación de 2004", el sector "Las Lanchas" tiene adscritos unos Sistemas Generales exteriores, con una superficie total de 9,40 Ha, constituidas por el Sistema General S.G.-Et8, de 5,09 Ha y el S.G.-Et9, de 4,31 Ha.

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

Norte: Carretera N-620.

El límite del sector con la carretera N-620 coincide con la línea límite de dominio público de la misma, paralela a una distancia de 3,00 m de la arista de explanación.



Sur: Sector urbanizable "Las Malotas" y suelo rústico de protección natural.

El límite con el sector urbanizable "Las Malotas" así como con el suelo rústico de protección natural se materializa en el terreno mediante las lindes del camino del Montalvo con las parcelas catastrales números 140, 18 y 19 del polígono 4, salvo en un tramo recto de 76 m de longitud aproximada en el que la delimitación del P.G.O.U. afecta a la citada parcela 4, incluyendo una pequeña parte de la misma en el ámbito de "Las Malotas" y el resto en "Las Lanchas".

Este: Línea férrea Salamanca-Fuentes de Oñoro.

El límite con el tramo del ferrocarril citado adyacente al sector "Las Lanchas" se ha reproducido de los planos proporcionados por la dirección de Patrimonio y Urbanismo proporcionados por ADIF.

Oeste: Recinto Ferial.

El límite del sector con el Recinto Ferial está constituido por el muro de cerramiento del propio recinto y del aparcamiento del mismo.

Los límites anteriormente descritos se han representado en el plano I.5 Delimitación del sector, habiéndose realizado expresamente para la redacción del Plan Parcial un levantamiento topográfico exhaustivo de los límites del sector, con cuyos datos se ha obtenido una superficie real del ámbito comprendido en el mismo de 279.929 m<sup>2</sup>.

Así mismo, se han obtenido las superficies reales de las parcelas que configuran los Sistemas Generales exteriores adscritos, obteniéndose unos valores de 50.814 m<sup>2</sup> para el S.G.-Et8 y de 44.085 m<sup>2</sup> para el S.G.-Et9, lo que representa un total de 94.899 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, la superficie bruta del sector, añadiéndole a la interior real la extensión de los Sistemas Generales exteriores adscritos, resulta de 374.828 m<sup>2</sup>. La ubicación, propiedad y descripción de estos Sistemas Generales exteriores queda definida en el plano 6 del presente documento

Así pues, para dar cumplimiento a las especificaciones de la Ley del Suelo y completar la información descriptiva del Plan Parcial, se elabora el presente documento que contiene la información gráfica requerida para situar y delimitar el ámbito de actuación del Plan Parcial dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, en el cual se altera la ordenación vigente mediante el establecimiento de la ordenación detallada propuesta, así como la identificación de las diferentes propiedades afectadas por el Plan Parcial, tanto en el Sector neto como en los Sistemas Generales exteriores asociados al Sector.

Conforme se establece en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación inicial del presente Plan Parcial producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas correspondientes en el ámbito del Plan, que comenzará al día siguiente de la publicación

oficial del acuerdo de aprobación y se mantendrá hasta la entrada en vigor del Plan Parcial o como máximo durante el plazo de un año.

Salamanca, diciembre de 2021

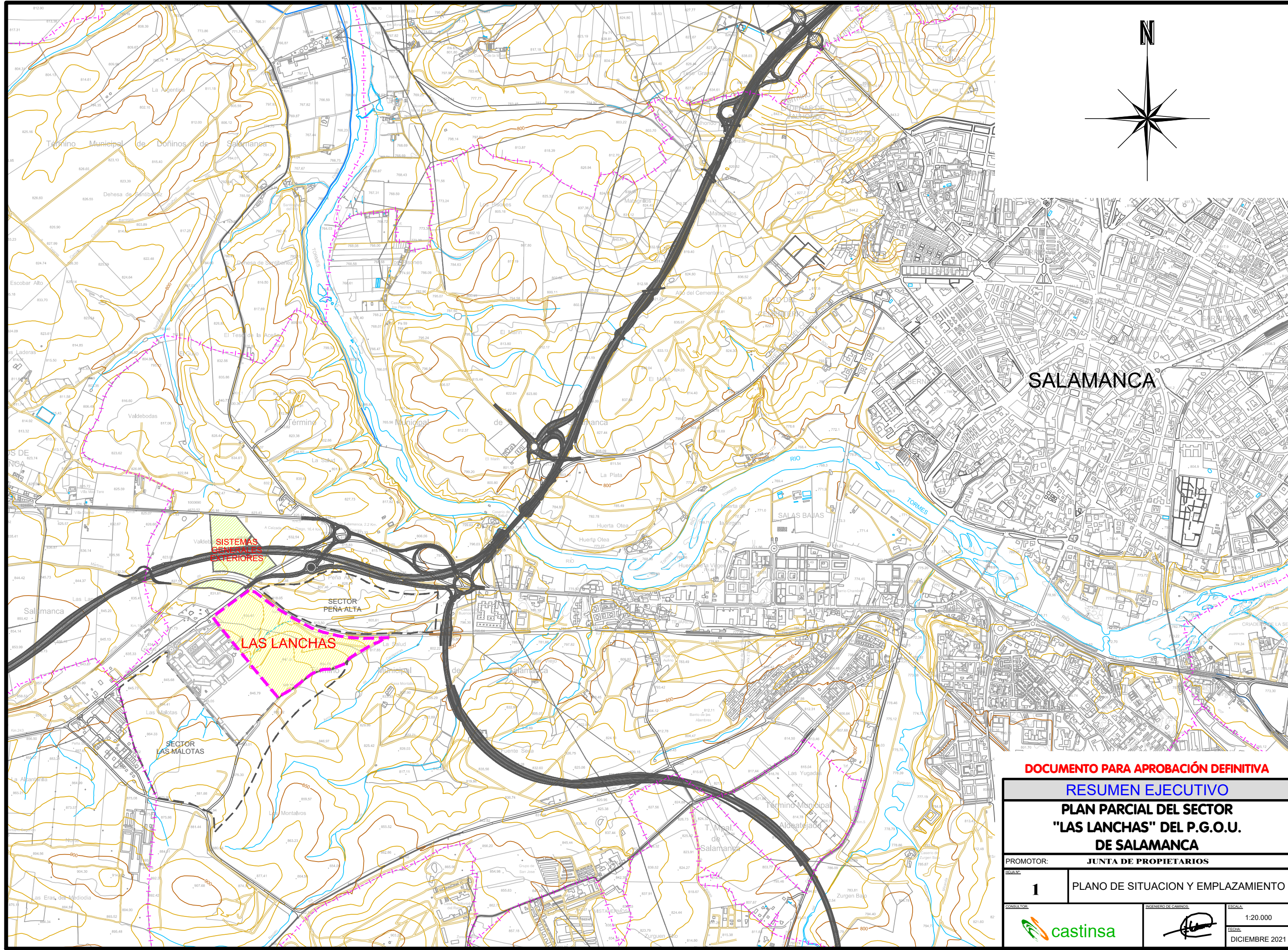
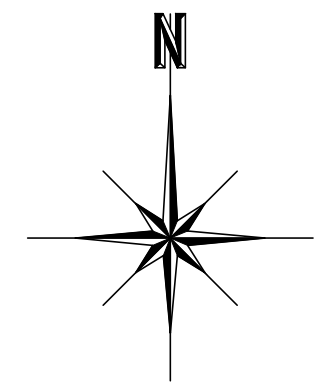
POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García

### **3.- PLANOS**



**SALAMANCA**

**SISTEMAS  
SEÑALES  
EXTERIORES**

**LAS LANCHAS**

**SECTOR  
PEÑA ALTA**

**SECTOR  
LAS MALOTAS**

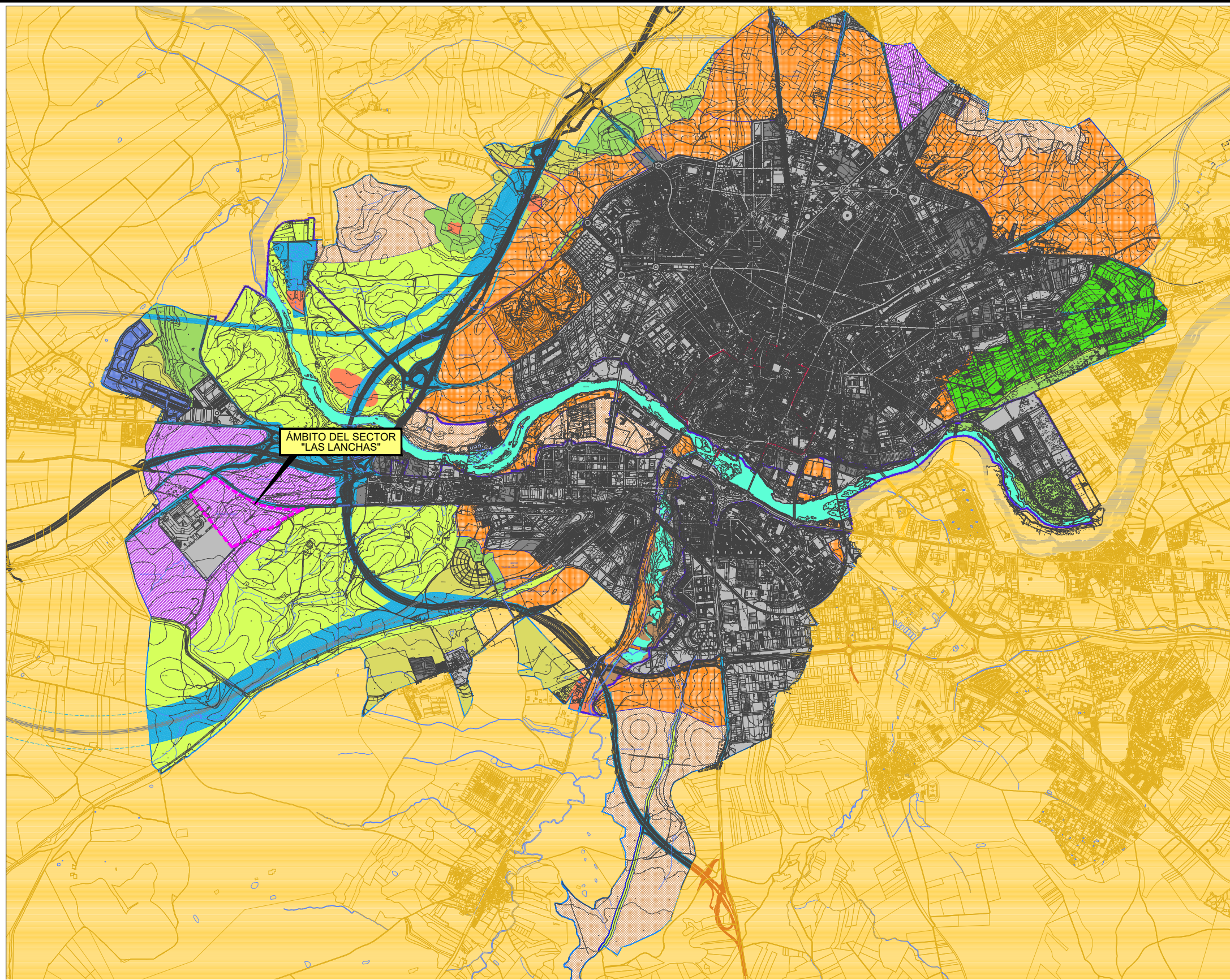
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**RESUMEN EJECUTIVO  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
"LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U.  
DE SALAMANCA**

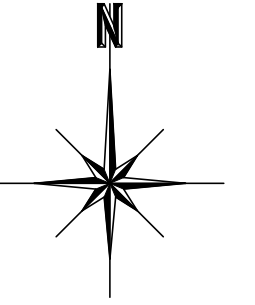
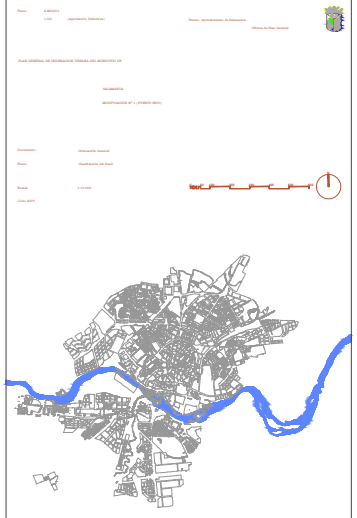
PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

**1** PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

		ESCALA: 1:20.000
		FECHA: DICIEMBRE 2021



ÁMBITO DEL SECTOR  
"LAS LANCHAS"



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**RESUMEN EJECUTIVO**  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR**  
**"LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U.**  
**DE SALAMANCA**

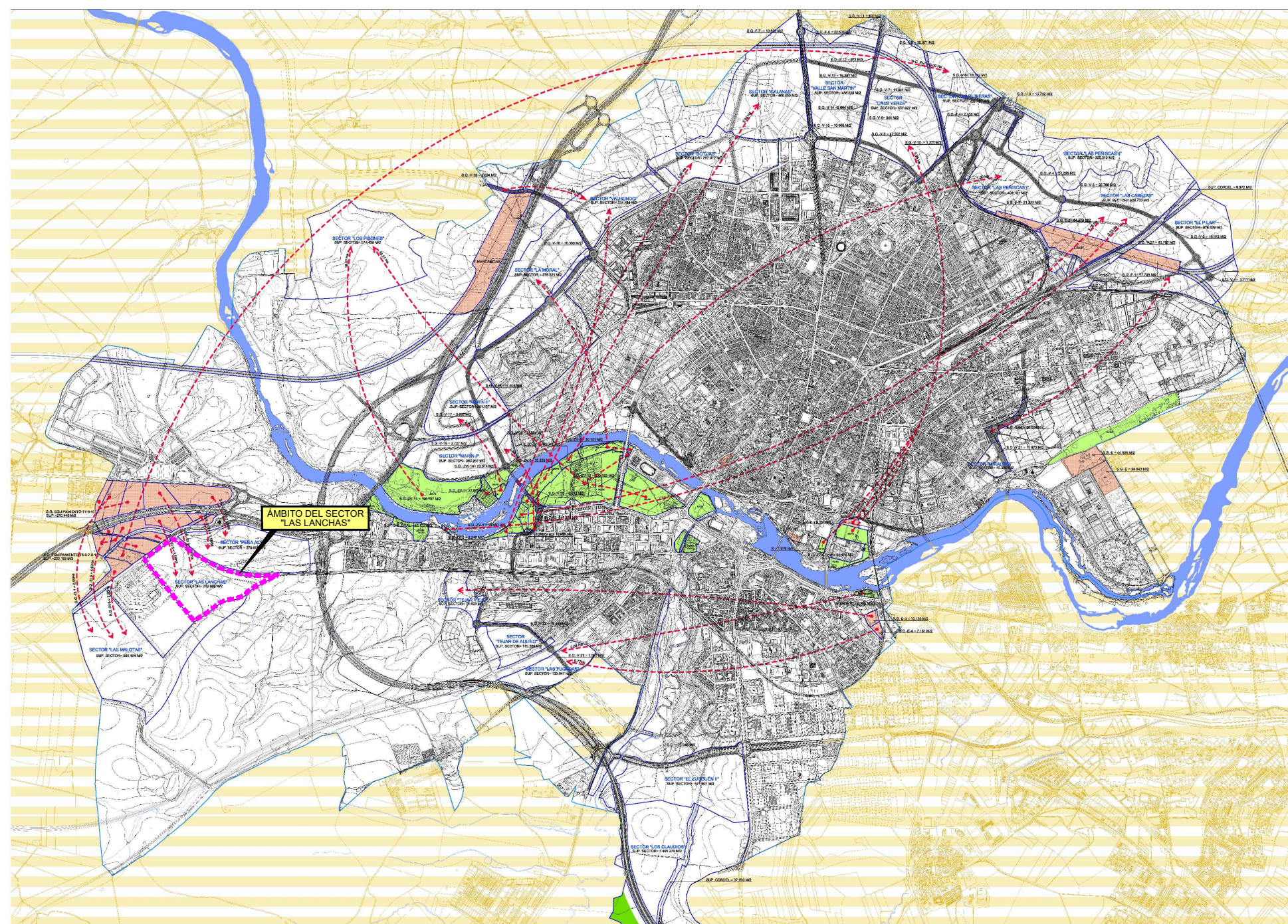
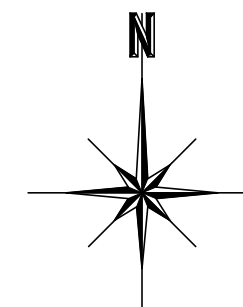
PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

**2** PLANEAMIENTO JERARQUICO SUPERIOR  
PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO

CONSULTOR: **castinsa**

INGENIERO DE CAMINOS:

ESCALA: 1:40.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021

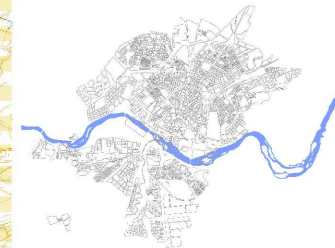


Plano: 3.00011  
 3.00 (Aprobación Definitiva) Tema: Ajustamientos de Salcamansa  
 Oficina de Plan General

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA**  
 MODIFICACION Nº 1 (FUENTE SECO)

Documento: Ordenación General  
 Plano: Sistemas Generales Propietarios

Escala: 1:10.000  
 Julio 2007



**SISTEMAS GENERALES INTERIORES**

Varia	Superficie	Sector
SG V 1	0,26 Ha.	El Pilar
SG V 2	1,80 Ha.	El Pilar
SG V 3	0,27 Ha.	Las Calceñas
SG V 27	1,37 Ha.	Las Calceñas
SG V 4	0,27 Ha.	Las Calceñas I
SG V 5	1,38 Ha.	Las Calceñas I
SG V 6	1,80 Ha.	Las Calceñas
SG V 7	1,19 Ha.	Cruz Verde
SG V 8	0,18 Ha.	Cruz Verde
SG V 9	1,79 Ha.	Cruz Verde
SG V 10	0,18 Ha.	Cruz Verde
SG V 11	0,94 Ha.	Valle San Martín
SG V 12	0,18 Ha.	Valle San Martín
SG V 13	1,64 Ha.	Valle San Martín
SG V 14	0,27 Ha.	Valle San Martín
SG V 15	1,90 Ha.	Valle San Martín
SG V 16	1,60 Ha.	Valle San Martín
SG V 17	0,26 Ha.	María I
SG V 18	1,70 Ha.	María I
SG V 19	0,37 Ha.	María I
SG V 20	1,20 Ha.	María I
SG V 21	1,17 Ha.	María I
SG V 22	1,60 Ha.	Torre de Aulino
SG V 23	0,70 Ha.	Las Vegas

AWB	Superficie	Sector
AWB 1	7,70 Ha.	El Pilar
AWB 2	8,40 Ha.	Las Calceñas
AWB 3	2,12 Ha.	Las Calceñas I
AWB 4	0,26 Ha.	Las Calceñas
AWB 5	3,10 Ha.	Cruz Verde
AWB 6	2,20 Ha.	Valle San Martín
AWB 7	1,30 Ha.	Galeras

**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES**

Equipos	Superficie	Sector destino
SG E 1	8,50 Ha.	Las Matas
SG E 2	2,80 Ha.	Cruz Verde
SG E 3	1,01 Ha.	Vega Vieja
SG E 4	0,70 Ha.	Las Vegas
SG E 5	5,67 Ha.	Las Matas
SG E 6	2,90 Ha.	Las Matas
SG E 7	5,00 Ha.	Las Matas
SG E 8	0,00 Ha.	Las Matas
SG E 9	4,31 Ha.	Las Matas
SG E 10	7,10 Ha.	Peña Alta
SG E 11	1,30 Ha.	Peña Alta

Zonas Verdes	Superficie	Sector destino
SG ZV 1	2,70 Ha.	María I
SG ZV 2	0,01 Ha.	La Inera
SG ZV 3	1,70 Ha.	Vahondo
SG ZV 4	1,80 Ha.	Belgas
SG ZV 5	3,50 Ha.	Galeras
SG ZV 6	0,10 Ha.	Cruz Verde
SG ZV 7	1,30 Ha.	Las Calceñas I
SG ZV 8	0,20 Ha.	Las Calceñas
SG ZV 9	1,30 Ha.	Las Calceñas
SG ZV 10	0,80 Ha.	Las Vegas
SG ZV 11	19,07 Ha.	Las Pionas
SG ZV 12	30,31 Ha.	Las Pionas
SG ZV 13	87,16 Ha.	Las Claustras

Varia	Superficie	Sector destino
SG V 24	2,60 Ha.	El Pilar
SG V 25	0,70 Ha.	María I
SG V 26	0,90 Ha.	Vahondo

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**RESUMEN EJECUTIVO**

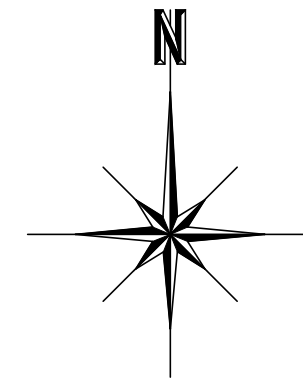
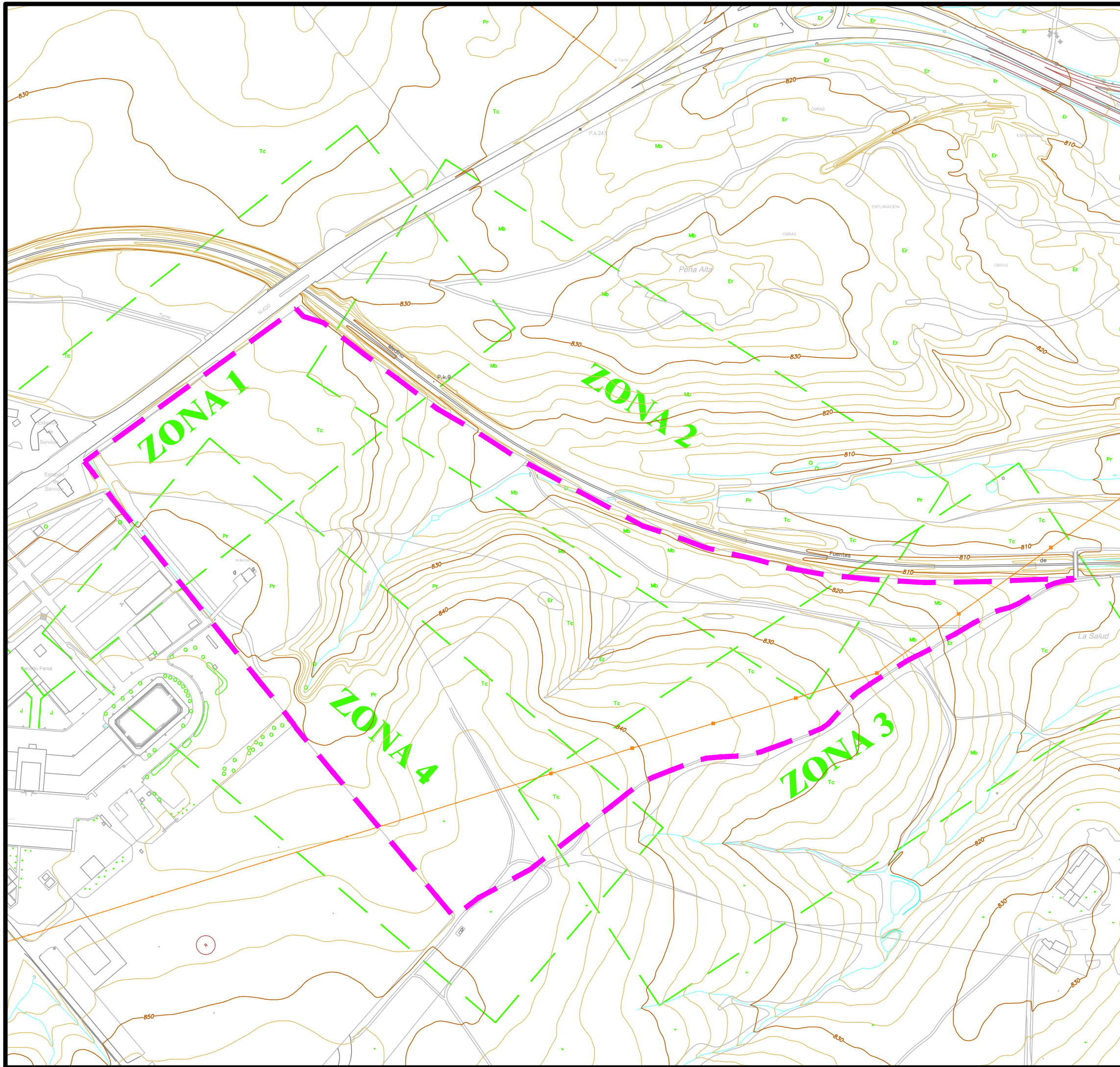
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

<b>3</b>	PLANEAMIENTO JERARQUICO SUPERIOR SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS
----------	---

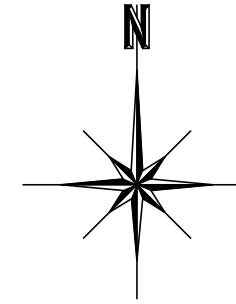
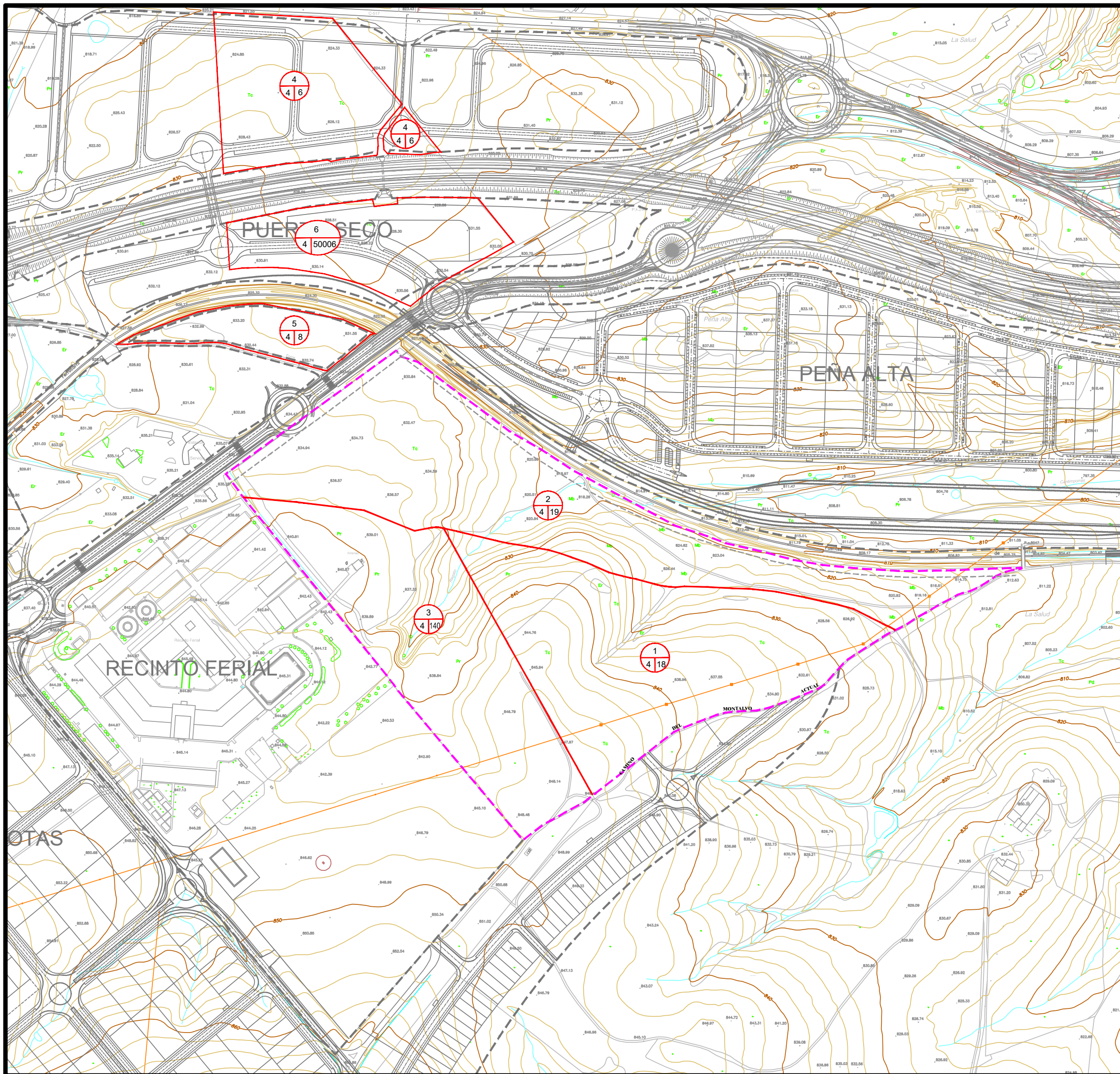
CONSULTOR: **castinsa**

INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1:40.000  
FECHA: DICIEMBRE 2021



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>		
<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR</b>		
<b>"LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U.</b>		
<b>DE SALAMANCA</b>		
PROMOTOR:		<b>JUNTA DE PROPIETARIOS</b>
ISLA.NC.		<b>4</b>
CONSULTOR:		<b>DELIMITACION DEL SECTOR</b>
		<b>PLANTA GENERAL</b>
INGENIERO DE CAMINOS:		ESCALA:
		1:4.000
		FECHA:
		DICIEMBRE 2021



PARCELA Nº	REF. CATASTRAL POLIGONO / PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
1	4 / 18	UNICAJA BANCO	95.649
2	4 / 19	HERNANDEZ MATEOS ALFONSA Y DOS MAS	106.329
3	4 / 140	DIPUTACION DE SALAMANCA	77.951
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			<b>279.929</b>
SISTEMA GENERAL EXTERIOR S.G.-EI-9			44.085
4	4/6	LOS LLANOS DEL LOBO, S.L.	44.085
SISTEMA GENERAL EXTERIOR S.G.-EI-8			50.814
5	4/8	ANDRES SANCHEZ, EUSTAQUIO	15.521
6	4/50006	LOS LLANOS DEL LOBO, S.L.	35.293
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</b>			<b>94.899</b>
<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR</b>			<b>374.828</b>



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**RESUMEN EJECUTIVO**  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR**  
**"LAS LANCHAS" DEL P.G.O.U.**  
**DE SALAMANCA**

PROMOTOR: **JUNTA DE PROPIETARIOS**

5 **INFORMACION CATASTRAL**  
**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

CONSULTOR: INGENIERO DE CAMINOS: ESCALA: 1:5.000  
 FECHA: DICIEMBRE 2021



# **ANEJO N° 3**

## **ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA**

## **ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE “LAS LANCHAS”. SALAMANCA**

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

JULIO 2010

---

## ÍNDICE DE CAPÍTULOS

<b>1.-</b>	<b>OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO .....</b>	<b>5</b>
<b>2.-</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.....</b>	<b>5</b>
<b>3.-</b>	<b>LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA RUIDOS .....</b>	<b>9</b>
3.1.	ESTATAL.....	9
3.2.	AUTONÓMICA.....	13
3.3.	MUNICIPAL.....	15
<b>4.-</b>	<b>ESTUDIO ACÚSTICO.....</b>	<b>16</b>
4.1.	MEDICIONES ACÚSTICAS .....	16
4.2.	DESARROLLO DEL MODELO ACÚSTICO .....	20
4.3.	VALIDACIÓN DEL MODELO ACÚSTICO .....	28
4.4.	REPRESENTACIÓN DE LAS CURVAS ISOFÓNAS DEL ESTADO PREOPERACIONAL Y DEL ESTADO OPERACIONAL .....	29
<b>5.-</b>	<b>ANÁLISIS DE RESULTADOS .....</b>	<b>30</b>
5.1.	SITUACIÓN PREOPERACIONAL .....	31
5.2.	SITUACIÓN OPERACIONAL .....	35
5.3.	CONCLUSIONES.....	39
	<b>ANEXOS: .....</b>	<b>40</b>
	<b>ANEXO 1 – PLANO DE LOCALIZACIÓN .....</b>	<b>40</b>
	<b>ANEXO 2 – MAPAS DE NIVEL, SITUACIÓN PREOPERACIONAL.....</b>	<b>41</b>
	<b>ANEXO 3 – MAPAS DE NIVEL, SITUACIÓN OPERACIONAL .....</b>	<b>42</b>

---

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Plano de situación Sector “Las Lanchas” .....	6
Ilustración 2. Plano de detalle de la zona de estudio .....	6
Ilustración 3. Localización de puntos de medición .....	17
Ilustración 4. Proceso de registro de niveles sonoros .....	18
Ilustración 5. Plano de detalle de las fuentes de ruido.....	20

---

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Objetivos de Calidad Acústicos según el Real Decreto 1367/2007.....	12
Tabla 2. Valores límite de niveles sonoros ambientales.....	14
Tabla 3. Valores límite de niveles sonoros ambientales.....	27
Tabla 4. Valores de niveles sonoros ambientales medidos y en modelo de simulación.....	28
Tabla 5. Valores límite de niveles sonoros ambientales.....	30

---

## **1.- OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO**

El objetivo del presente estudio es la caracterización acústica operacional en el ***”Estudio para el Desarrollo Urbanístico del sector “Las Lanchas”***, localizado en el municipio de Salamanca.

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

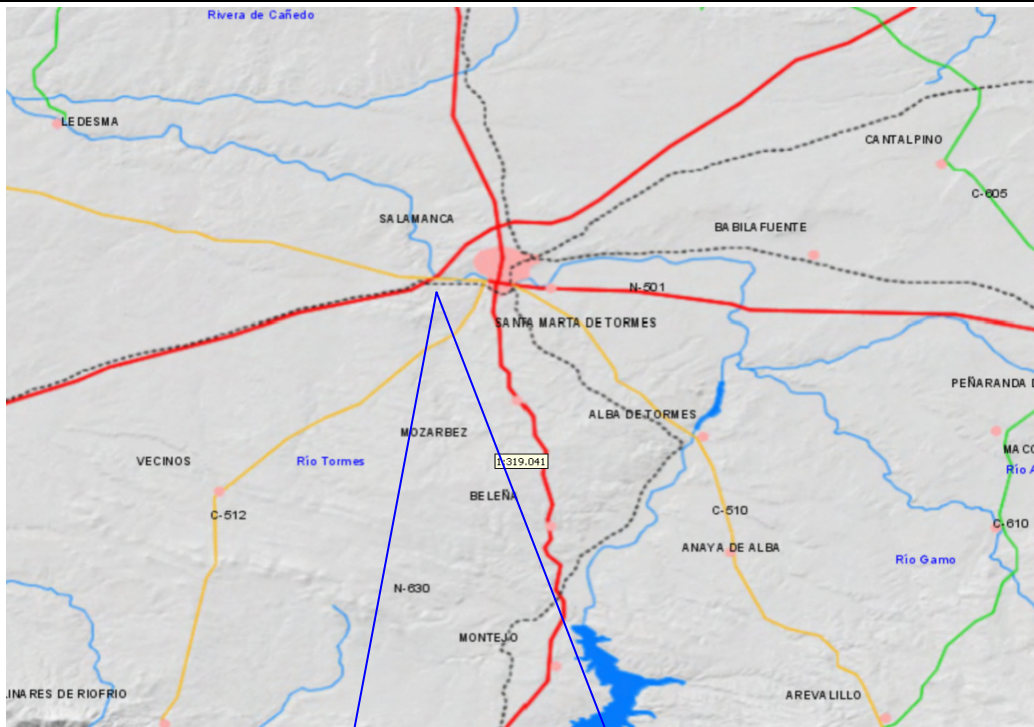
El estudio será llevado a cabo mediante un modelo predictivo tridimensional de simulación acústica, el cual es validado mediante la realización de mediciones “in-situ” preoperacionales a lo largo de los periodos de día, tarde y noche.

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

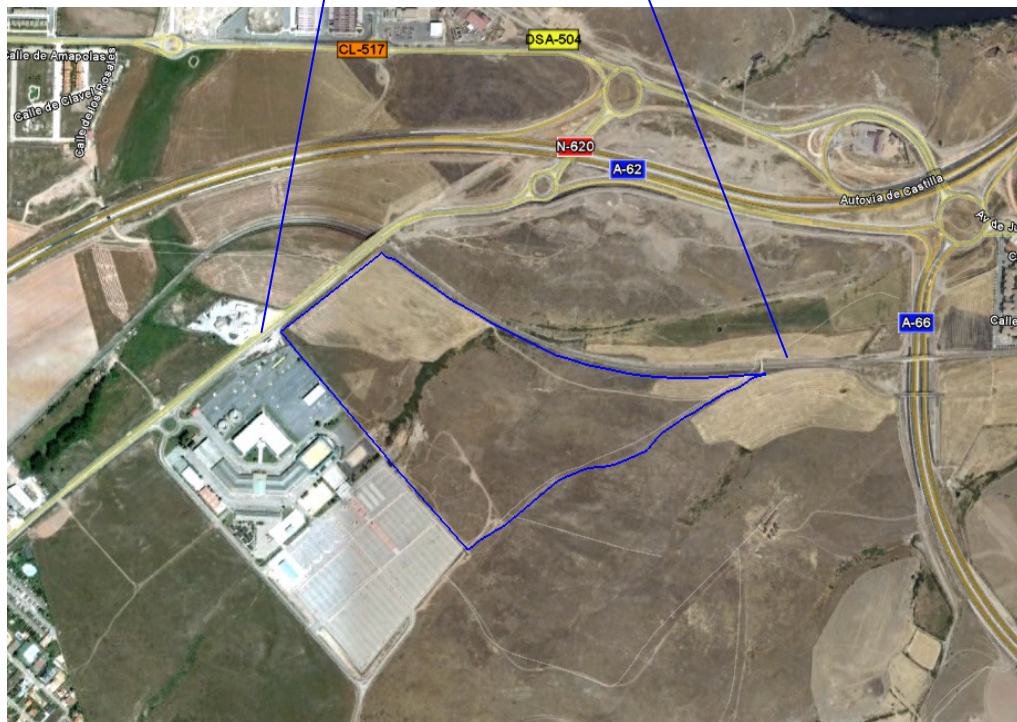
## **2.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO**

La zona de estudio se localiza al Oeste del municipio de Salamanca, encuadrado entre la Institución Ferial de Salamanca (IFESA), la carretera N-620 y la línea de ferrocarril Salamanca – Fuentes de Oñoro. El terreno actualmente se encuentra sin edificaciones existentes.

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



**Ilustración 1. Plano de situación Sector “Las Lanchas”.**



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

A continuación se muestran fotografías del entorno del área estudiada:







---

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

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

- *Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental* (DO nº L 189, de 18 de julio de 2002).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

#### **3.1. ESTATAL**

La normativa estatal de referencia en materia de ruido ambiental es la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido* (BOE nº 276, de 18 de noviembre de 2003), y los *Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre* (BOE nº 301, de 17 de diciembre de 2005), y *1367/2007, de 19 de octubre* (BOE, nº 254, de 23 de octubre de 2007), que la complementan para la total transposición de la ***Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental*** (DO nº L 189, de 18 de julio de 2002).

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

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

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

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

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

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

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

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

---

En el Capítulo III, se recogen las áreas acústicas que se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las Comunidades Autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2. AUTONÓMICA**

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

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

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

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

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

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

**Tabla 2. Valores límite de niveles sonoros ambientales.**

### 3.3. MUNICIPAL

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

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

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



---

## **4.- ESTUDIO ACÚSTICO**

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

### **4.1. MEDICIONES ACÚSTICAS**

Las mediciones acústicas tienen dos objetivos principales:

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

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

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

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

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



**Ilustración 3. Localización de puntos de medición.**

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



**Ilustración 4. Proceso de registro de niveles sonoros.**

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

		L <sub>Aeq</sub> (dB(A))
PUNTO1	Ld	41,2
	Le	43,4
	Ln	-
PUNTO2	Ld	55,1
	Le	53,5
	Ln	50,7
PUNTO3	Ld	38,0
	Le	41,2
	Ln	38,0

En el punto 1 no hay registro de nivel sonoro en el periodo noche ya que las condiciones de seguridad para efectuar dicha medición no eran suficientes.

## 4.2. DESARROLLO DEL MODELO ACÚSTICO

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

### Caracterización de las fuentes de emisión de ruido

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



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

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

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

---

## **Estudio de la propagación acústica**

### ▪ **Método de cálculo**

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

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

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

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

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

### ▪ **Obstáculos**

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

- **Datos meteorológicos**

Teniendo en cuenta los requerimientos de la Ley 37/2003 del Ruido y de la Directiva Europea 2002/49/CE se emplea el siguiente criterio en lo relativo a los porcentajes de ocurrencia de condiciones favorables a la propagación del ruido: período día: 50%, período tarde: 75% y período noche: 100%.

Además, por defecto se tomará una temperatura de 15º C y una humedad relativa del 70%.

- **Definición de los periodos horarios**

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



---

**▪ Parámetros de cálculo**

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

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

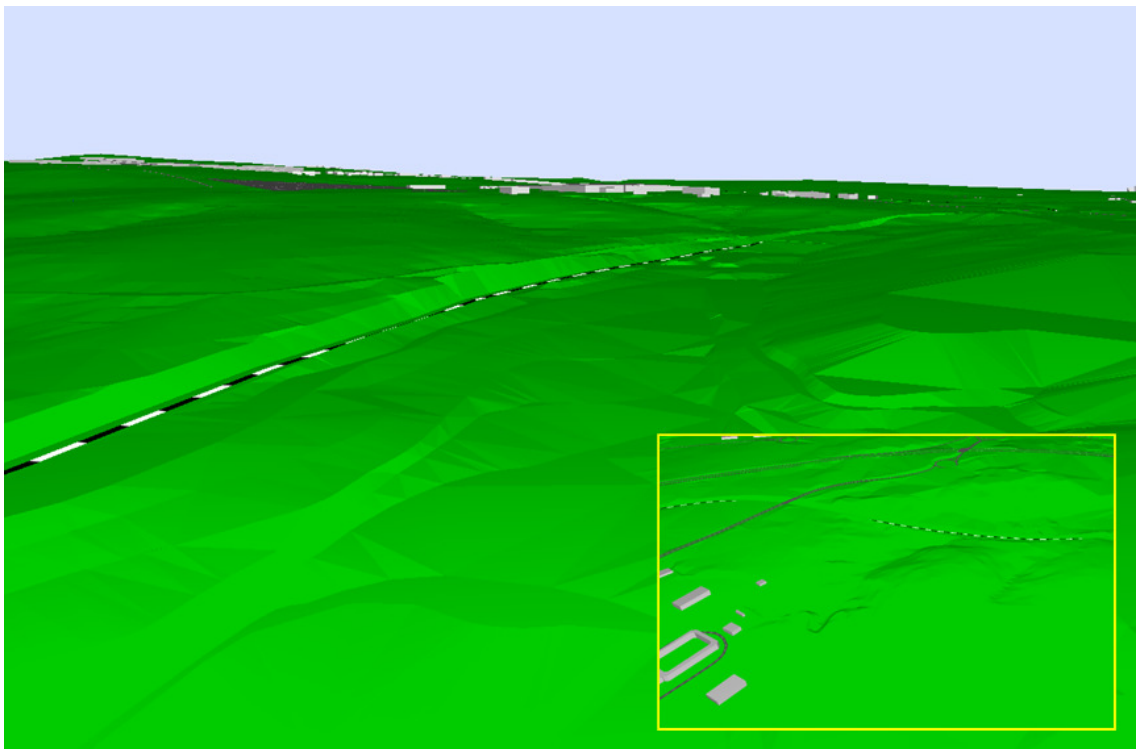
$$L_{den} = 101g \frac{1}{24} \left( 12 * 10^{\frac{L_{day}}{10}} + 4 * 10^{\frac{L_{evening} + 5}{10}} + 8 * 10^{\frac{L_{night} + 10}{10}} \right)$$

---

- **Modelo de cálculo obtenido**

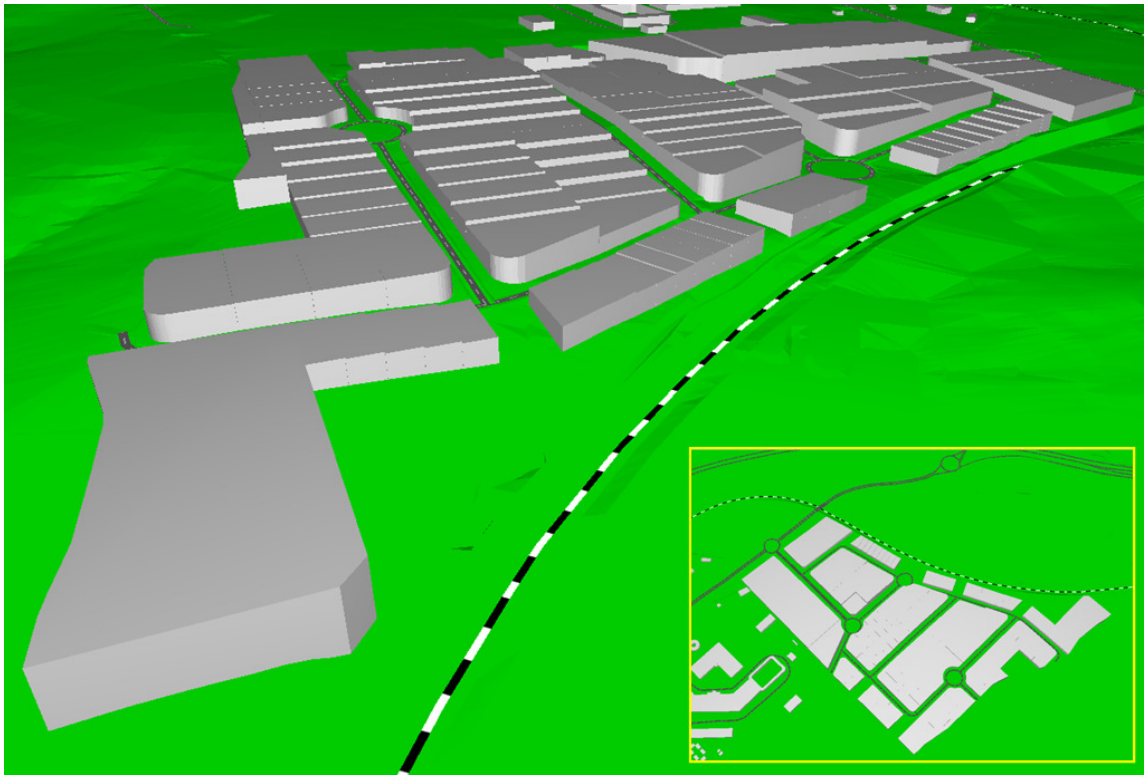
El Modelo Digital del Terreno (MDT) correspondiente al modelo de cálculo construido en 3 dimensiones se refleja en las siguientes ilustraciones, para la situación preoperacional y operacional. Dicho MDT es tal como se muestra a continuación y en el cual se han definido los parámetros descritos en los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

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



---

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



### Procedimiento de obtención de los mapas

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

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

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

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

Tabla 3. Valores límite de niveles sonoros ambientales.

### 4.3. VALIDACIÓN DEL MODELO ACÚSTICO

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

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

		$L_{Aeq}(dB(A))$	Modelo simulación	$L_{Aeq}(dB(A)) - \text{Modelo}$
PUNTO1	Ld	41,2	40,5	0,7
	Le	43,4	40,9	2,5
	Ln	-	-	-
PUNTO2	Ld	55,1	56,7	1,6
	Le	53,5	56,4	2,9
	Ln	50,7	52,8	2,1
PUNTO3	Ld	38,0	40,9	2,9
	Le	41,2	41,9	0,7
	Ln	38,0	40,5	2,5

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

Las diferencias entre la predicción y las mediciones están por debajo de 3 dBA en valor absoluto (mínimo de percepción humana) en todo el modelo del estudio.

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

---

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

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

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

- ***L<sub>d</sub>* (Índice de ruido día)**: es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.
- ***L<sub>e</sub>* (Índice de ruido tarde)**: es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.
- ***L<sub>n</sub>* (Índice de ruido noche)**: es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año.
- ***L<sub>den</sub>* (Índice de ruido día-tarde-noche)**: es el indicador de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A.

Los planos presentados son los siguientes:

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

## 5.- ANÁLISIS DE RESULTADOS

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

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











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

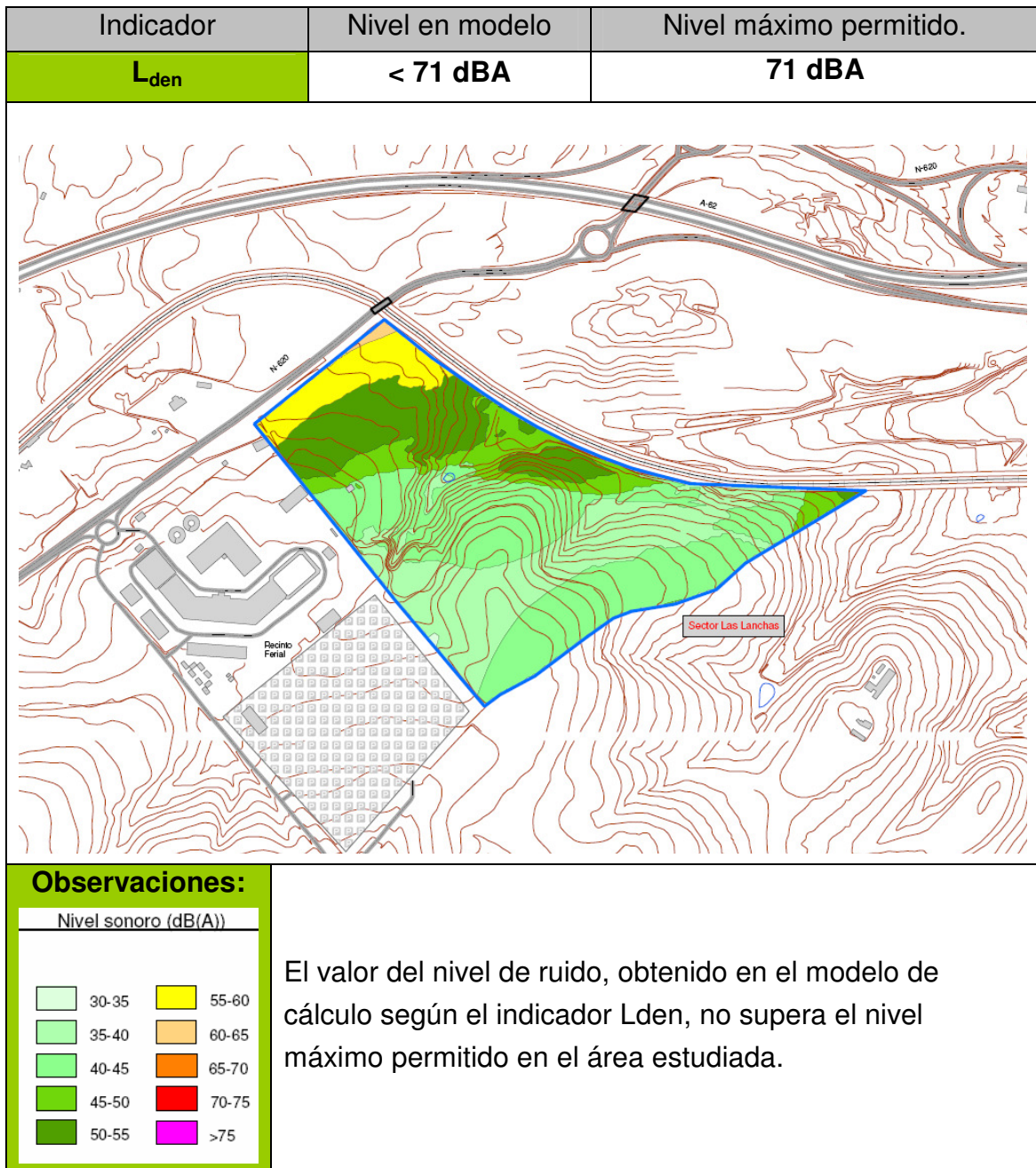
Tabla 5. Valores límite de niveles sonoros ambientales.

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

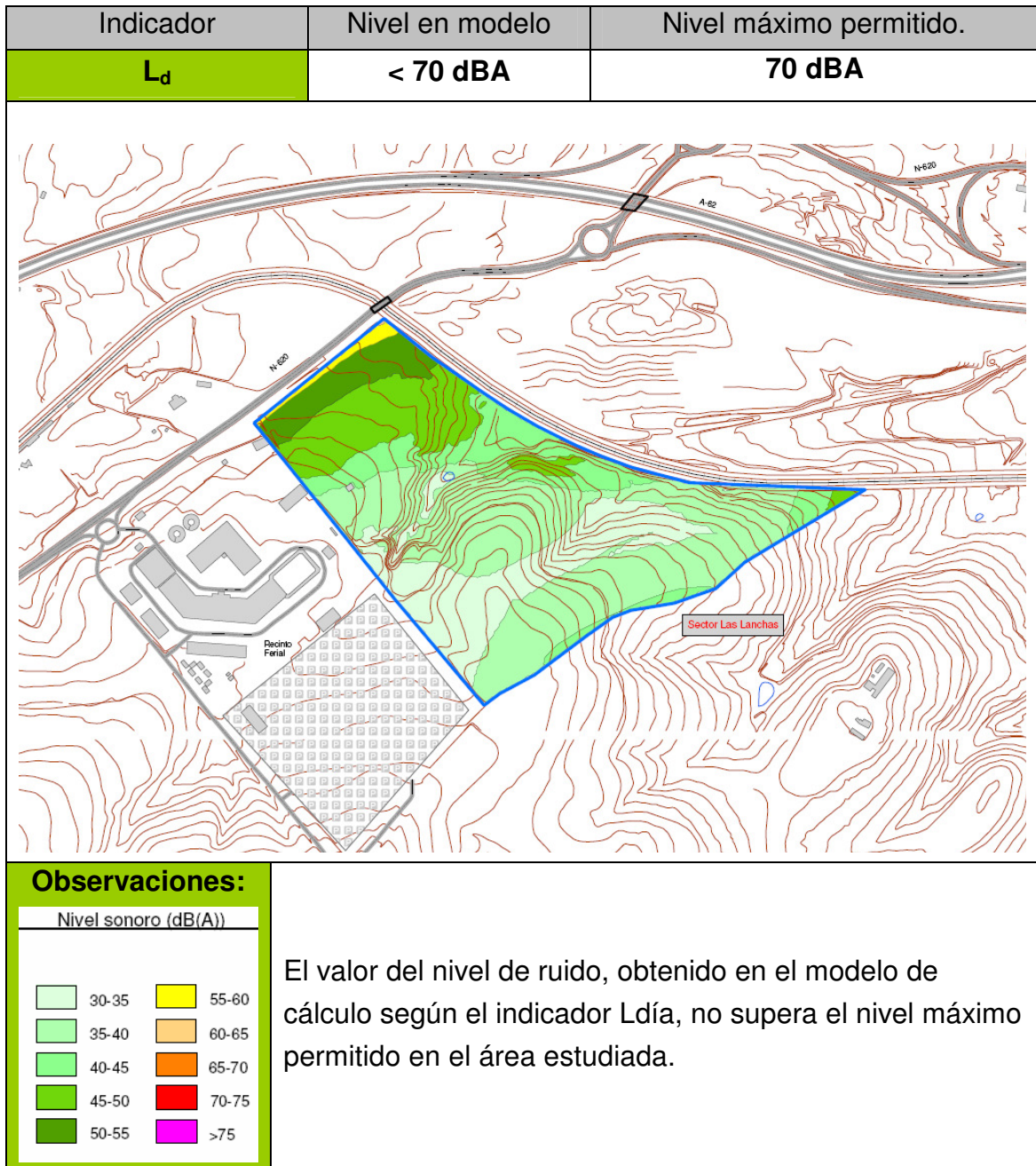
Los códigos de colores utilizados en la representación de los mapas para los indicadores Lden, Ldía, Ltarde y Lnoche son los siguientes:

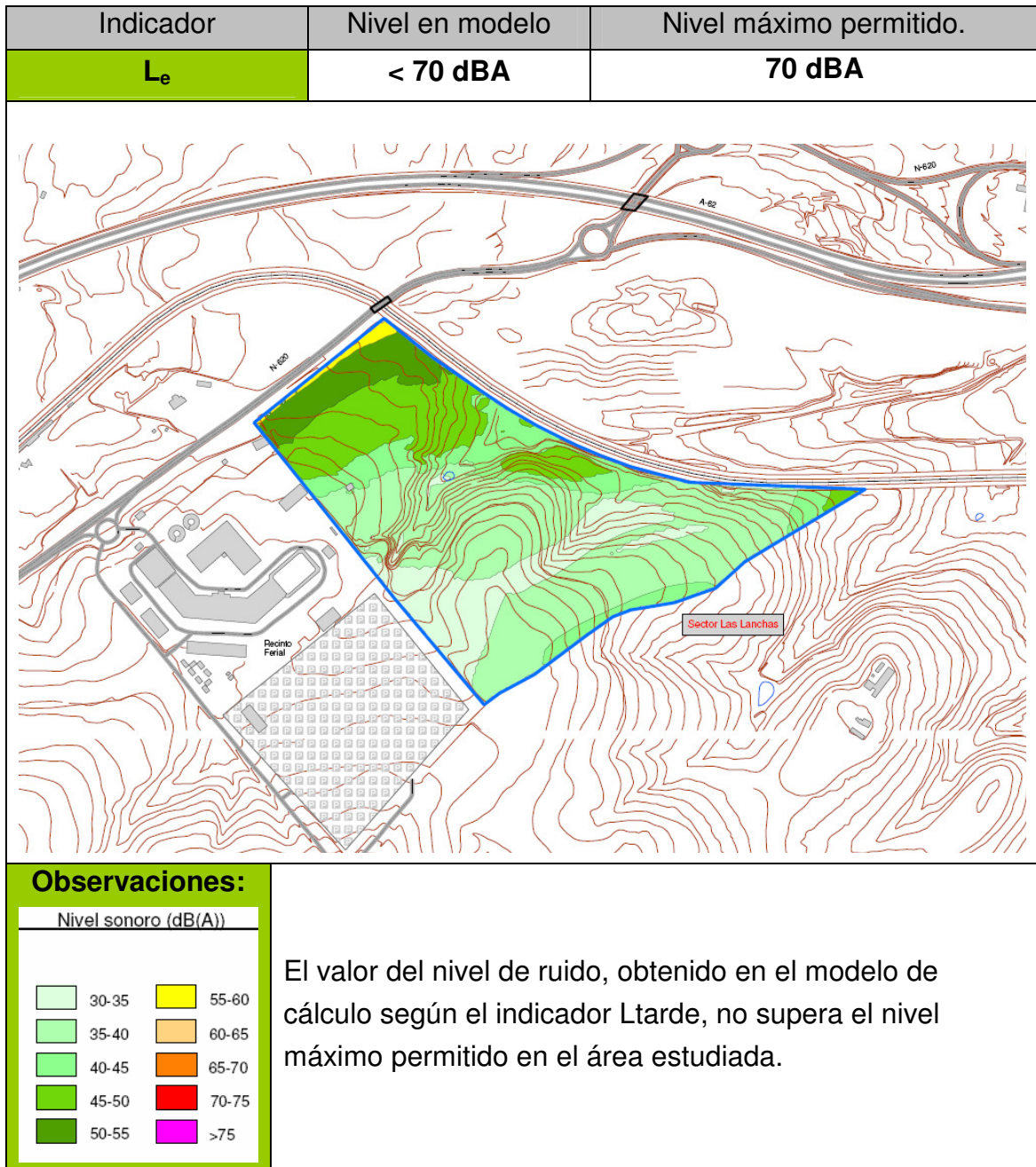
Nivel sonoro (dB(A))

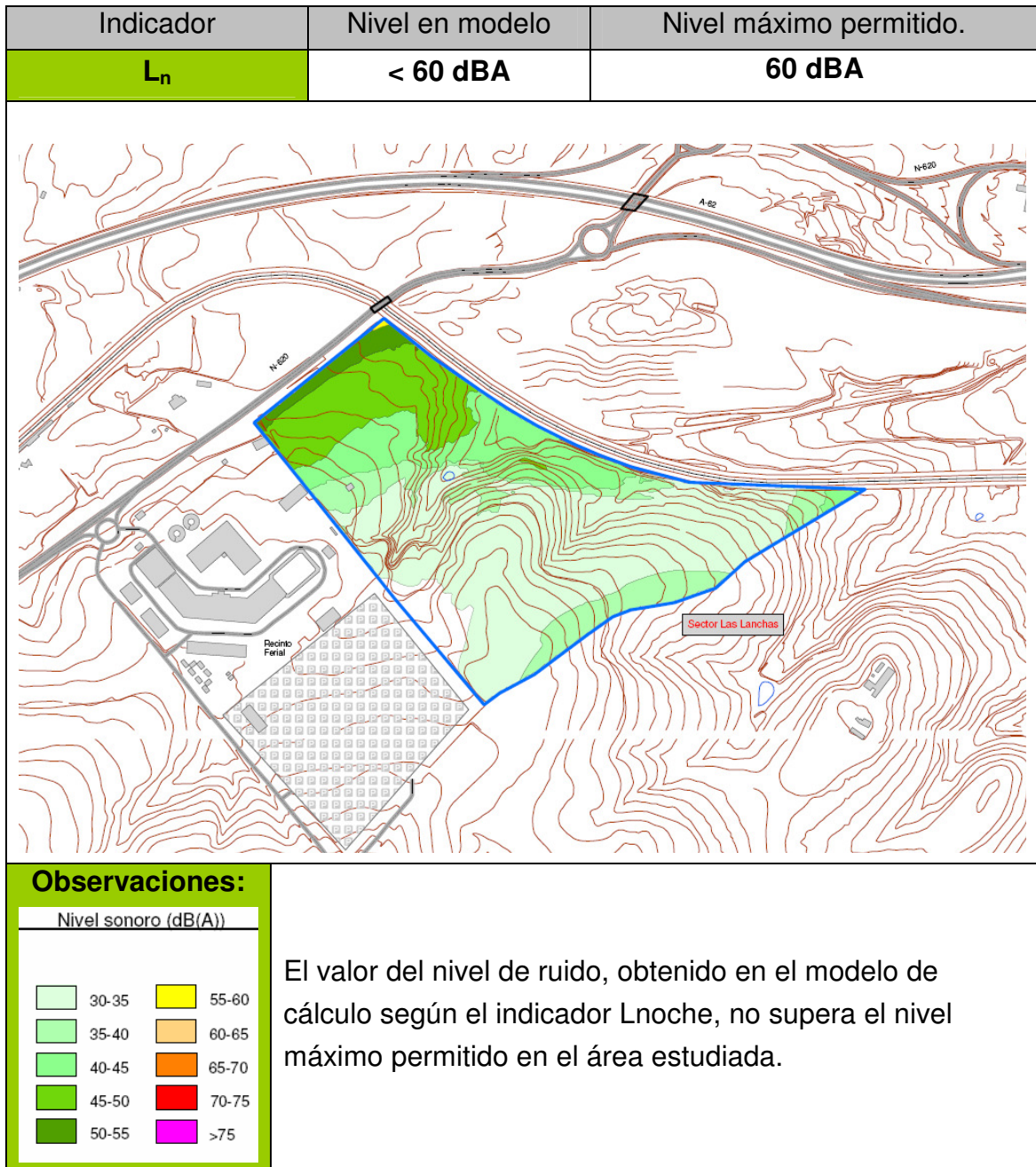
	30-35		55-60
	35-40		60-65
	40-45		65-70
	45-50		70-75
	50-55		>75

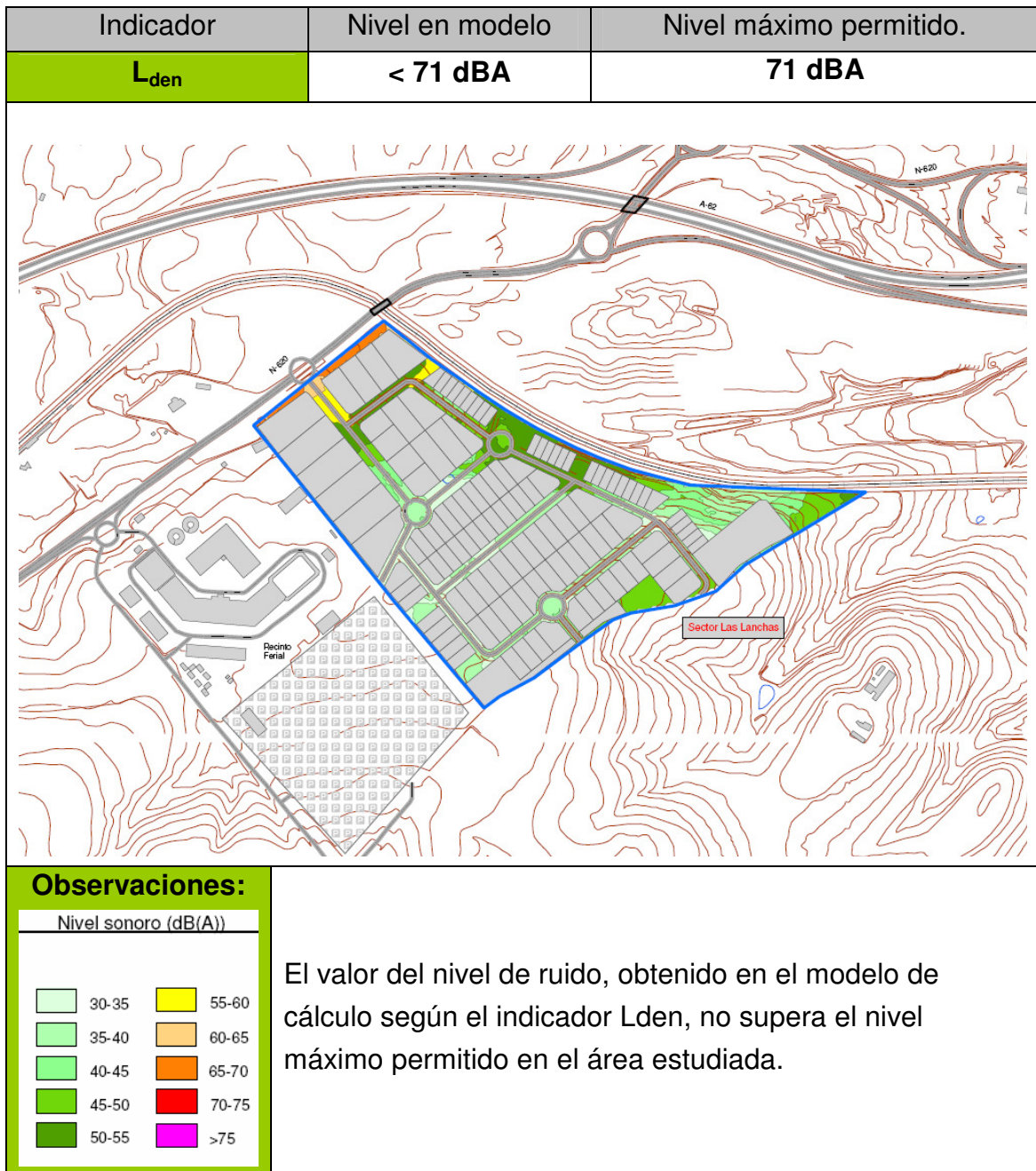
**5.1. SITUACIÓN PREOPERACIONAL**


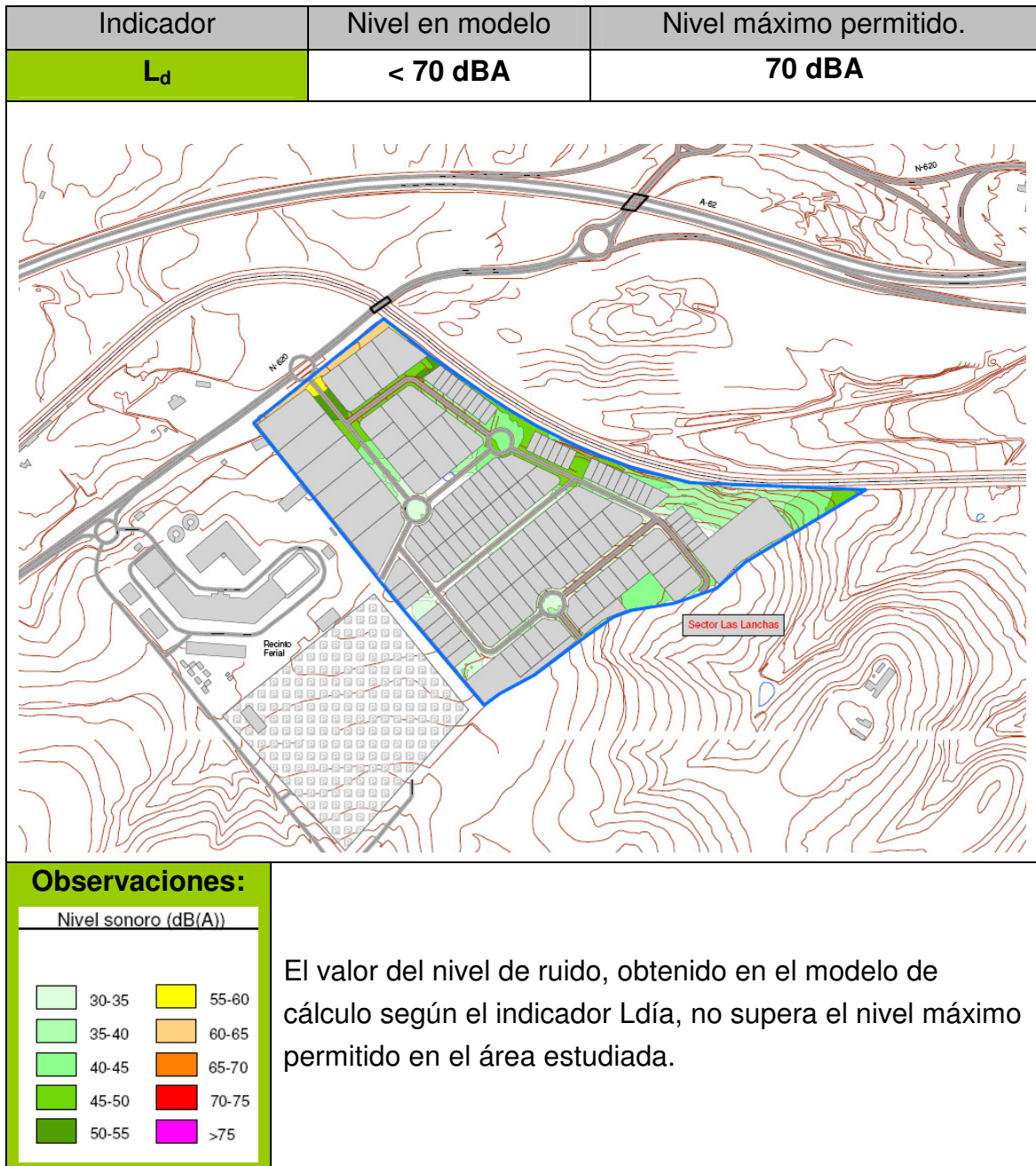


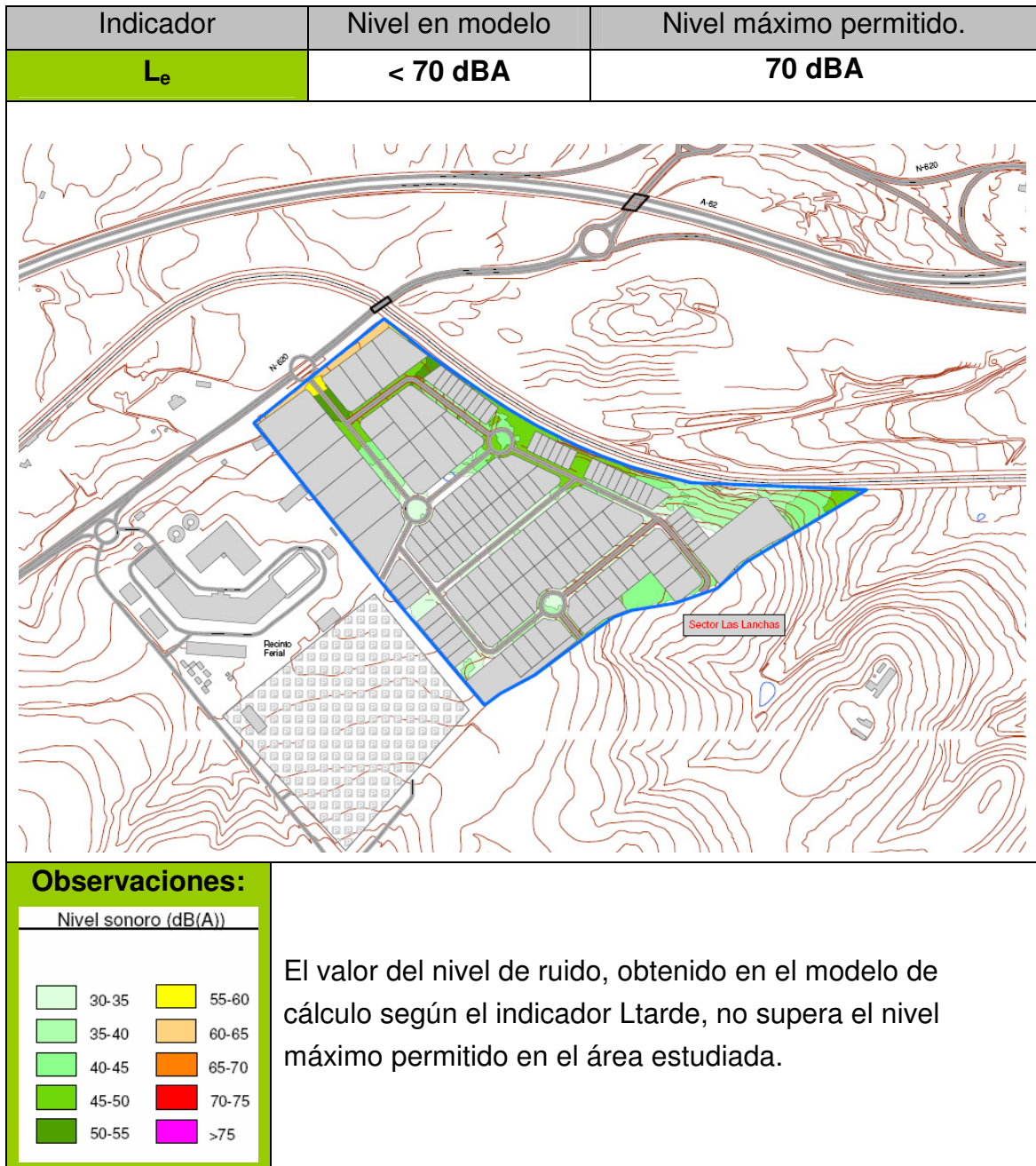


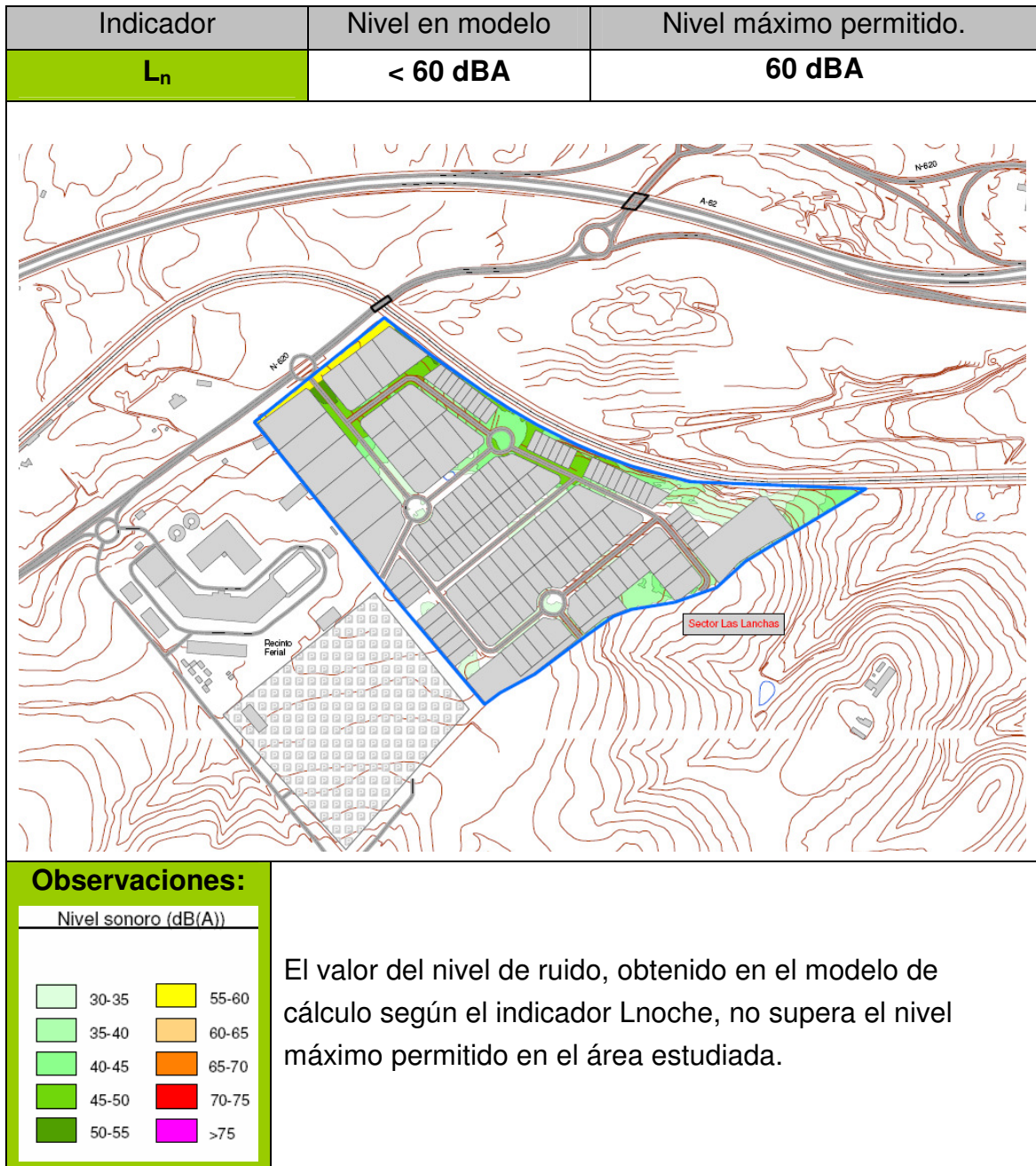




**5.2. SITUACIÓN OPERACIONAL**








---

### 5.3. CONCLUSIONES


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



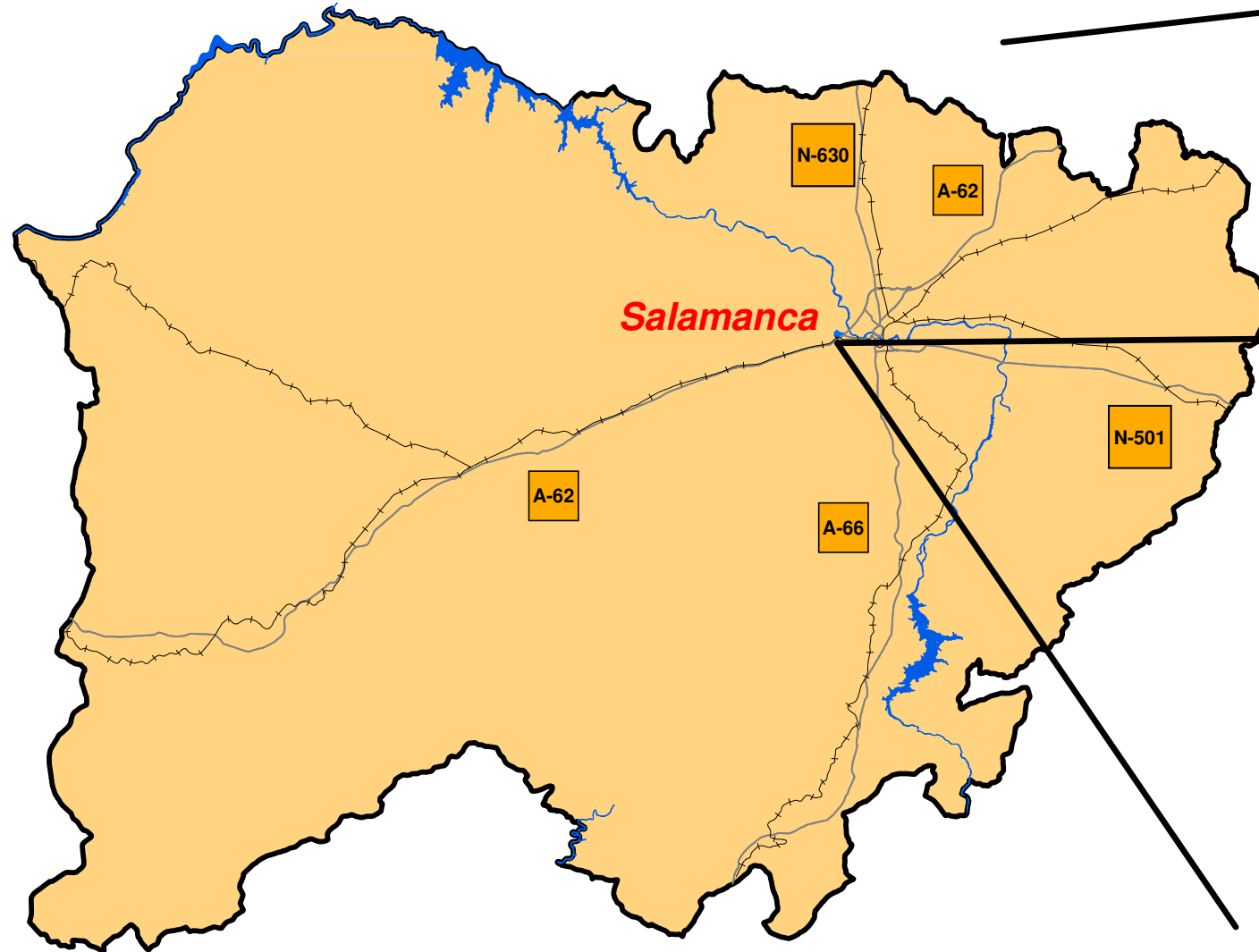
**ANEXOS:**  
**ANEXO 1 – PLANO DE LOCALIZACIÓN**

**España**

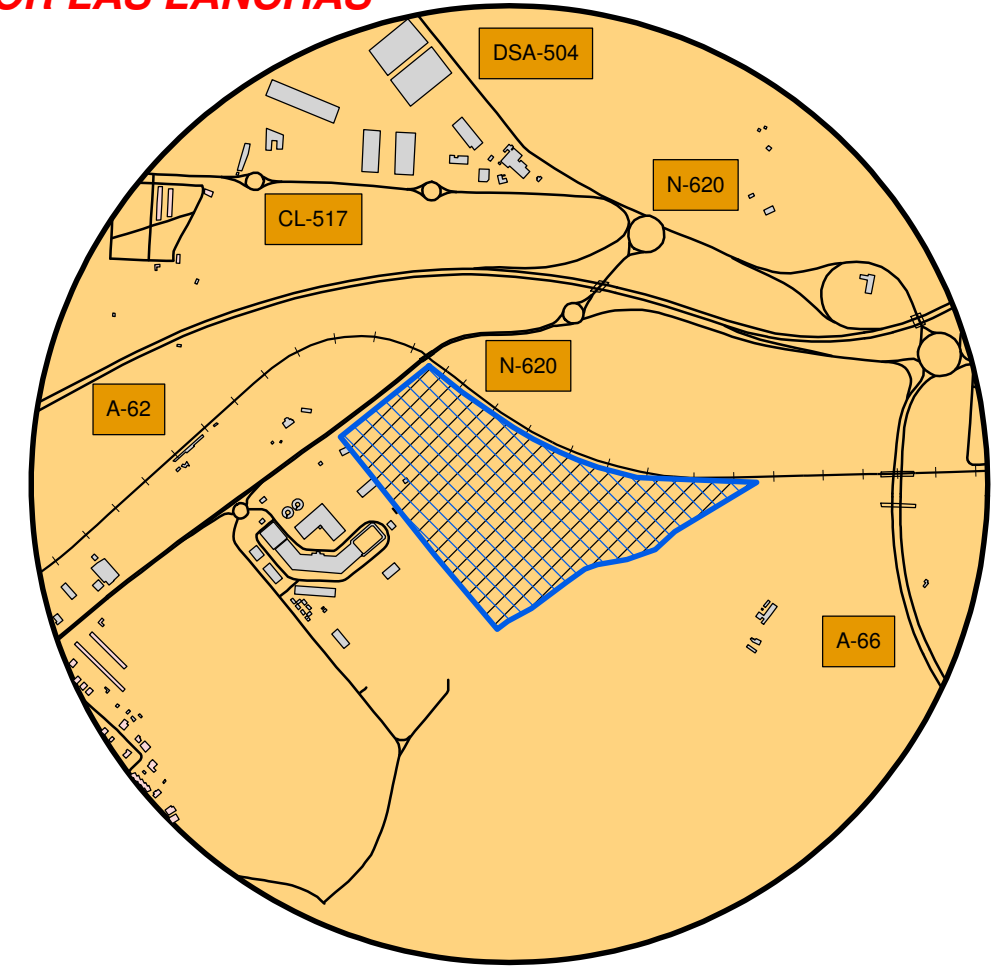
**Area Estudio**

 Area\_Las\_Lanchas

**Salamanca**

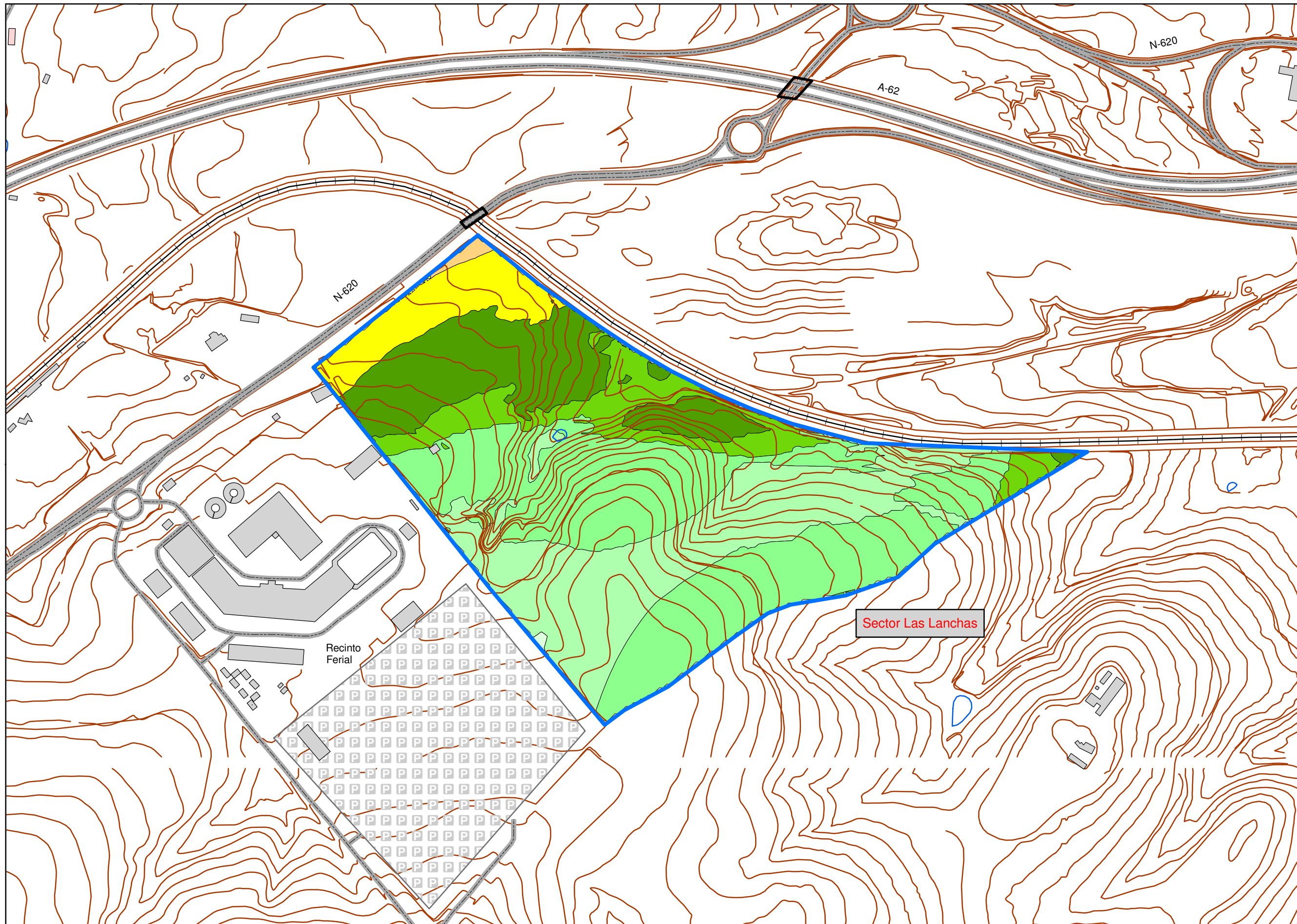


**SECTOR LAS LANCHAS**

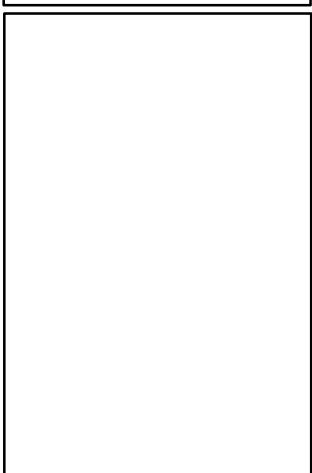


**Comunidad  
de Castilla y León**

## **ANEXO 2 – MAPAS DE NIVEL, SITUACIÓN PREOPERACIONAL**



MAPA ACÚSTICO  
SECTOR LAS LANCHAS



LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

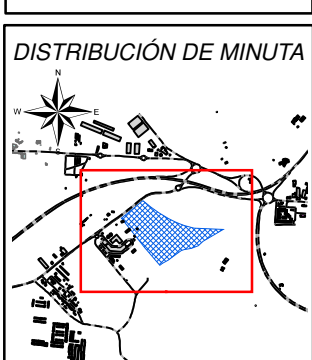
30-35	55-60
35-40	60-65
40-45	65-70
45-50	70-75
50-55	>75

Tipos de edificio

	Uso residencial
	Uso sanitario o docente
	Uso industrial o comercial

Elementos cartográficos

	Carreteras
	Viaductos
	Ferrocarril
	Curva de Nivel
	Agua
	Zona arbolada / jardines
	Area Sector



PROMOTOR  
JUNTA DE PROPIETARIOS

CONSULTOR  
 castinsa

AUTOR DEL ESTUDIO  
 cecor

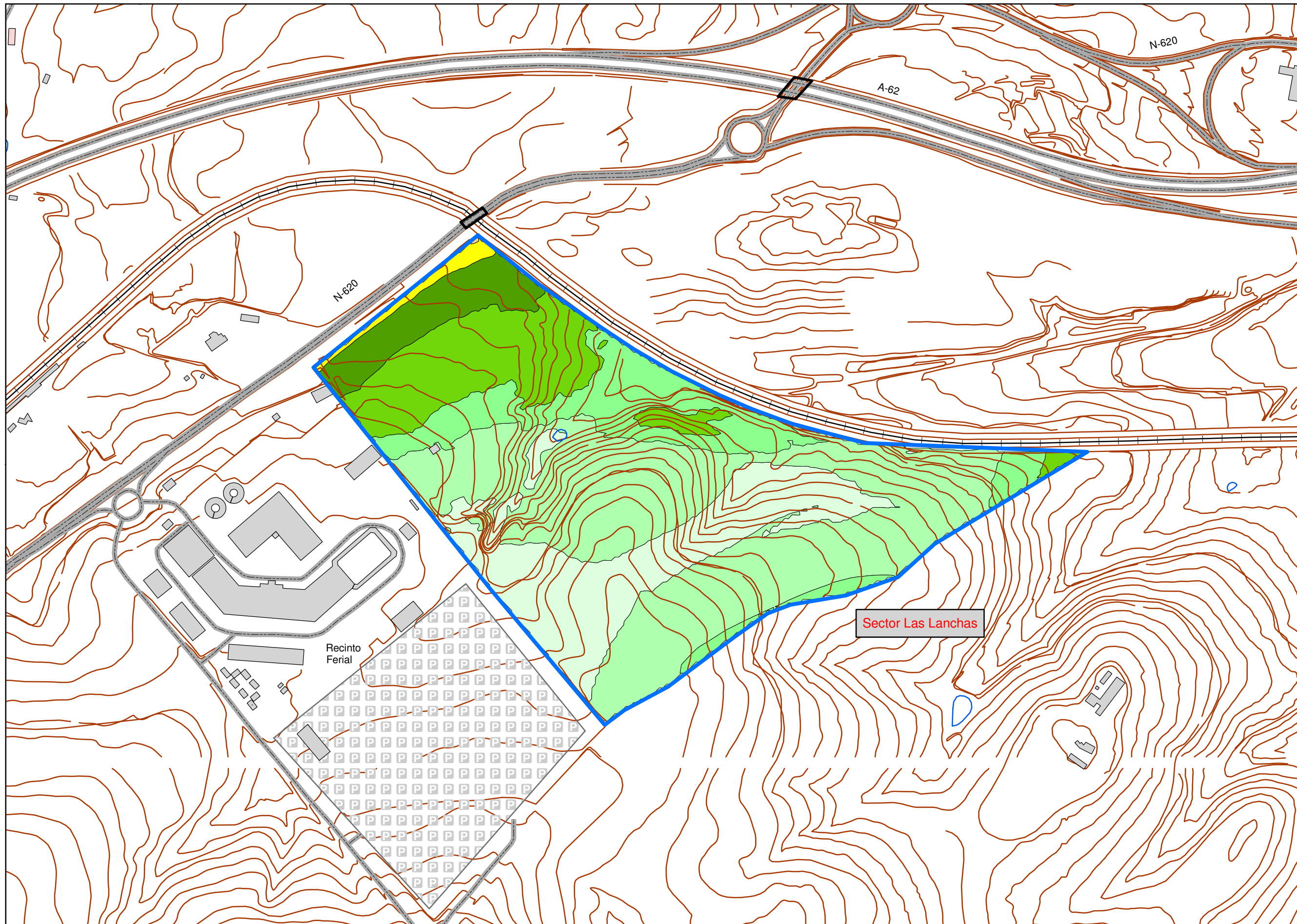
TÍTULO DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL  
DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE  
"LAS\_LANCHAS". SALAMANCA

FECHA  
JULIO 2010

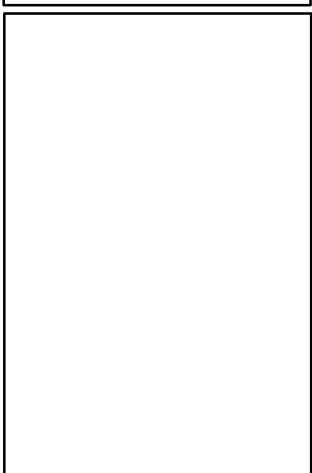
DESIGNACIÓN  
MAPA DE NIVELES SONOROS  
SITUACIÓN PREOPERACIONAL. LDEN

Escala  
0 20 40 80 120 160  
m  
1:5000

Nº Plano  
1.1



MAPA ACÚSTICO  
SECTOR LAS LANCHAS



LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

30-35	55-60
35-40	60-65
40-45	65-70
45-50	70-75
50-55	>75

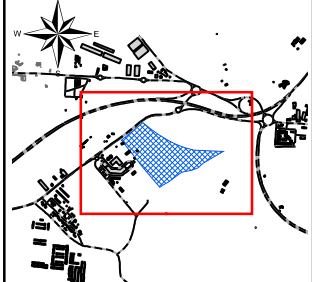
Tipos de edificio

Usos residenciales
Usos sanitarios o docentes
Usos industriales o comerciales

Elementos cartográficos

Carreteras
Viaductos
Ferrocarril
Curva de Nivel
Agua
Zona arbolada / jardines
Area Sector

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA



PROMOTOR  
JUNTA DE PROPIETARIOS

CONSULTOR  
castinsa

AUTOR DEL ESTUDIO  
cecor

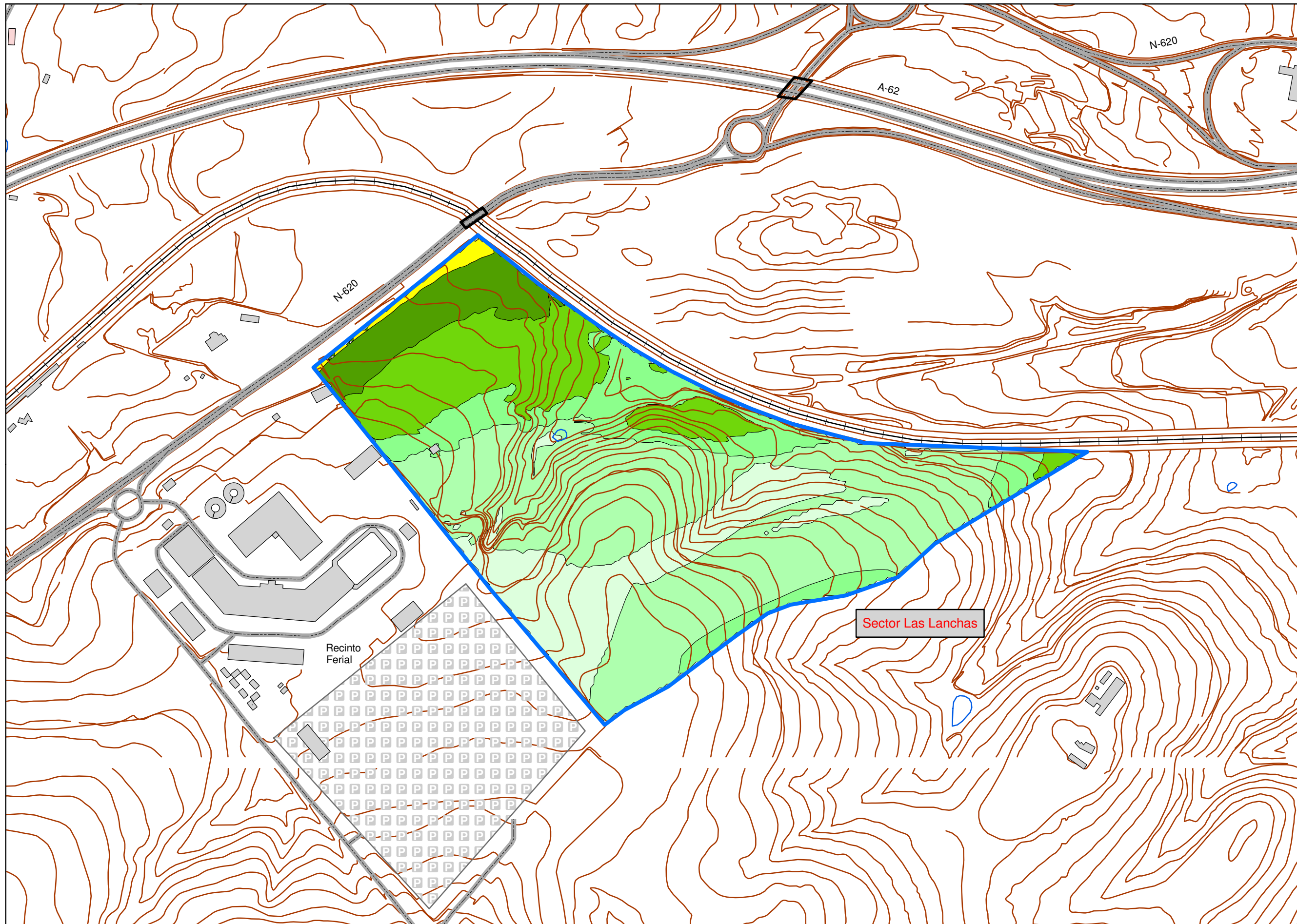
TÍTULO DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "LAS LANCHAS". SALAMANCA

FECHA  
JULIO 2010

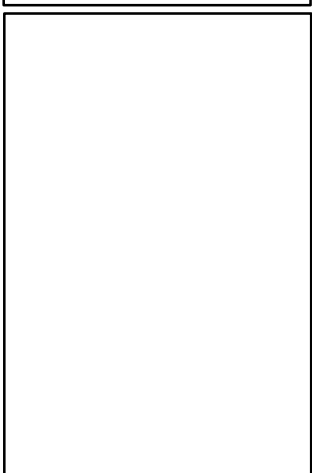
DESIGNACIÓN  
MAPA DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN PREOPERACIONAL. LDIA

Escala  
0 20 40 80 120 160 m  
1:5000

Nº Plano  
1.2



MAPA ACÚSTICO  
SECTOR LAS LANCHAS



LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

30-35	55-60
35-40	60-65
40-45	65-70
45-50	70-75
50-55	>75

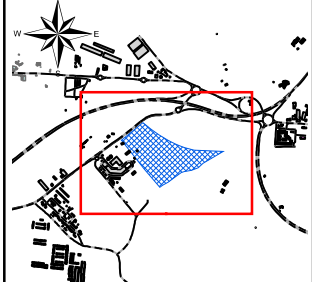
Tipos de edificio

Usos residenciales
Usos sanitarios / docentes
Usos industriales / comerciales

Elementos cartográficos

Carreteras
Viaductos
Ferrocarril
Curva de Nivel
Agua
Zona arbolada / jardines
Area Sector

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA



PROMOTOR  
JUNTA DE PROPIETARIOS

CONSULTOR  
castinsa

AUTOR DEL ESTUDIO  
cecor

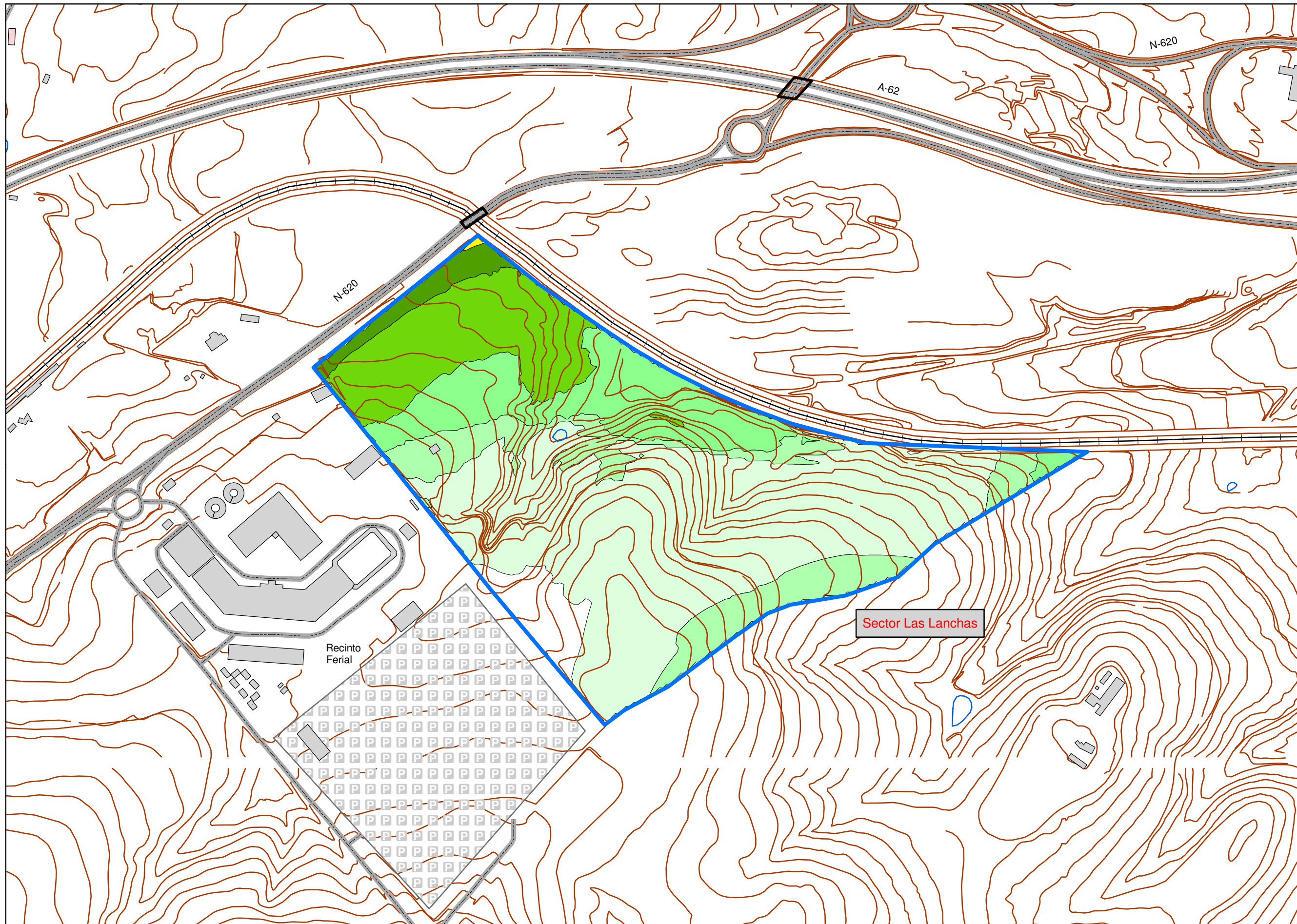
TÍTULO DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "LAS LANCHAS". SALAMANCA

FECHA  
JULIO 2010

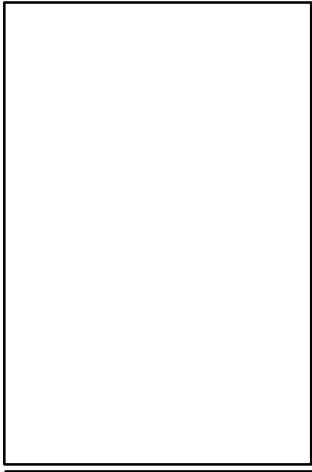
DESIGNACIÓN  
MAPA DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN PREOPERACIONAL. L.TARDE

Escala  
0 20 40 80 120 160 m  
1:5000

Nº Plano  
1.3



MAPA ACÚSTICO  
SECTOR LAS LANCHAS



LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

30-35	55-60
35-40	60-65
40-45	65-70
45-50	70-75
50-55	>75

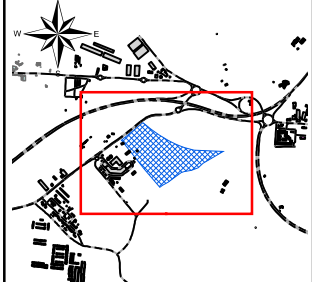
Tipos de edificio

Useo residencial
Useo sanitario o docente
Useo industrial o comercial

Elementos cartográficos

Carreteras
Viaductos
Ferrocarril
Curva de Nivel
Agua
Zona arbolada / jardines
Area Sector

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA



PROMOTOR  
JUNTA DE PROPIETARIOS

CONSULTOR  
castinsa

AUTOR DEL ESTUDIO  
cecor

TÍTULO DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "LAS\_LANCHAS". SALAMANCA

FECHA  
JULIO 2010

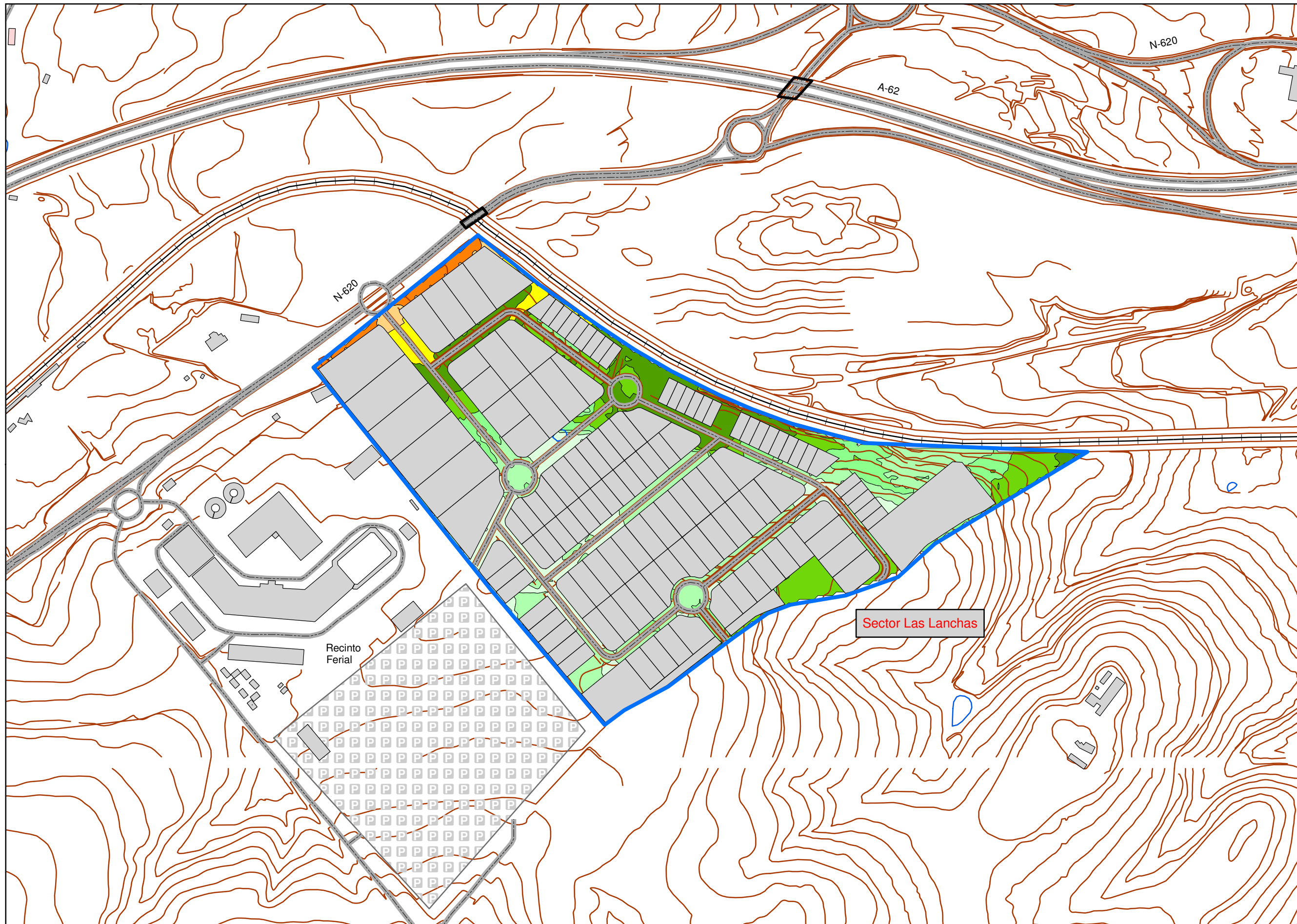
DESIGNACIÓN  
MAPA DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN PREOPERACIONAL. LNOCHE

Escala  
0 20 40 80 120 160 m  
1:5000

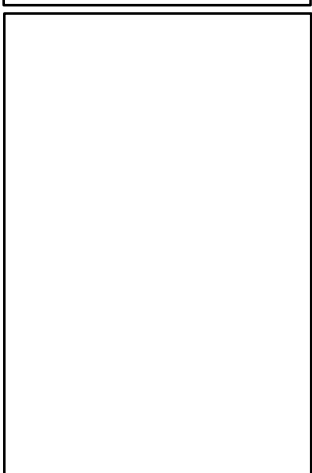
Nº Plano  
1.4

## **ANEXO 3 – MAPAS DE NIVEL, SITUACIÓN OPERACIONAL**





MAPA ACÚSTICO  
SECTOR LAS LANCHAS



LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

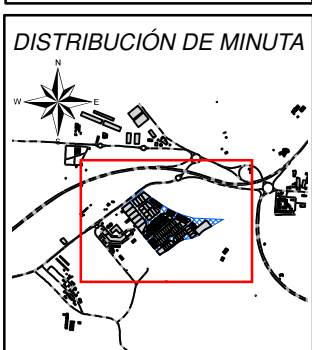
30-35	55-60
35-40	60-65
40-45	65-70
45-50	70-75
50-55	>75

Tipos de edificio

[Pink box]	Uso residencial
[Purple box]	Uso sanitario o docente
[Grey box]	Uso industrial o comercial

Elementos cartográficos

[Grey line]	Carreteras
[White line with black border]	Viaductos
[Black line with cross-ticks]	Ferrocarril
[Brown line]	Curva de Nivel
[Blue line]	Agua
[Green line]	Zona arbolada / jardines
[Blue outline]	Area Sector



PROMOTOR  
JUNTA DE PROPIETARIOS

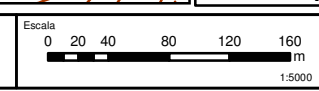
CONSULTOR  
castinsa

AUTOR DEL ESTUDIO  
cecor

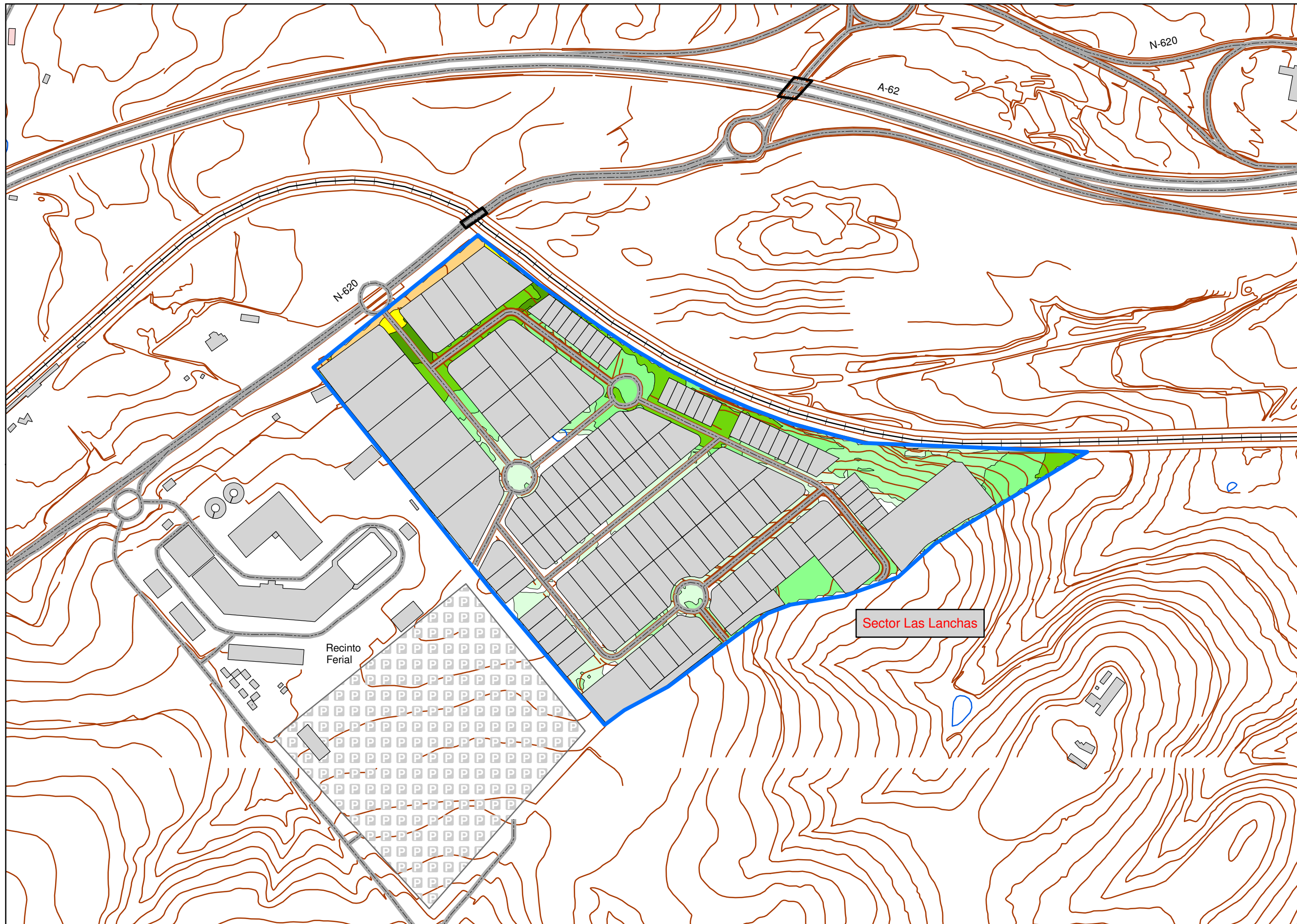
TÍTULO DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL  
DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE  
"LAS LANCHAS". SALAMANCA

FECHA  
JULIO 2010

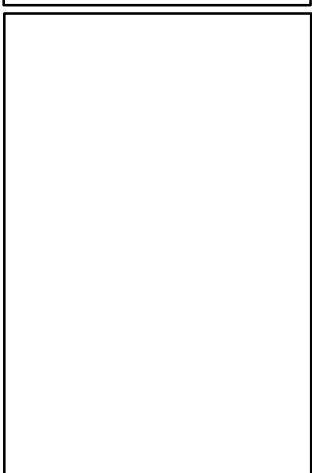
DESIGNACIÓN  
MAPA DE NIVELES SONOROS  
SITUACIÓN OPERACIONAL. LDEN



Nº Plano  
2.1



MAPA ACÚSTICO  
SECTOR LAS LANCHAS



LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

30-35	55-60
35-40	60-65
40-45	65-70
45-50	70-75
50-55	>75

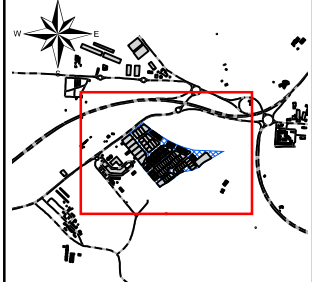
Tipos de edificio

Useo residencial
Useo sanitario o docente
Useo industrial o comercial

Elementos cartográficos

Carreteras
Viaductos
Ferrocarril
Curva de Nivel
Agua
Zona arbolada / jardines
Area Sector

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA



PROMOTOR  
JUNTA DE PROPIETARIOS

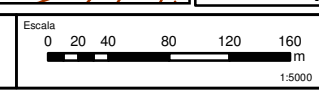
CONSULTOR  
castinsa

AUTOR DEL ESTUDIO  
cecor

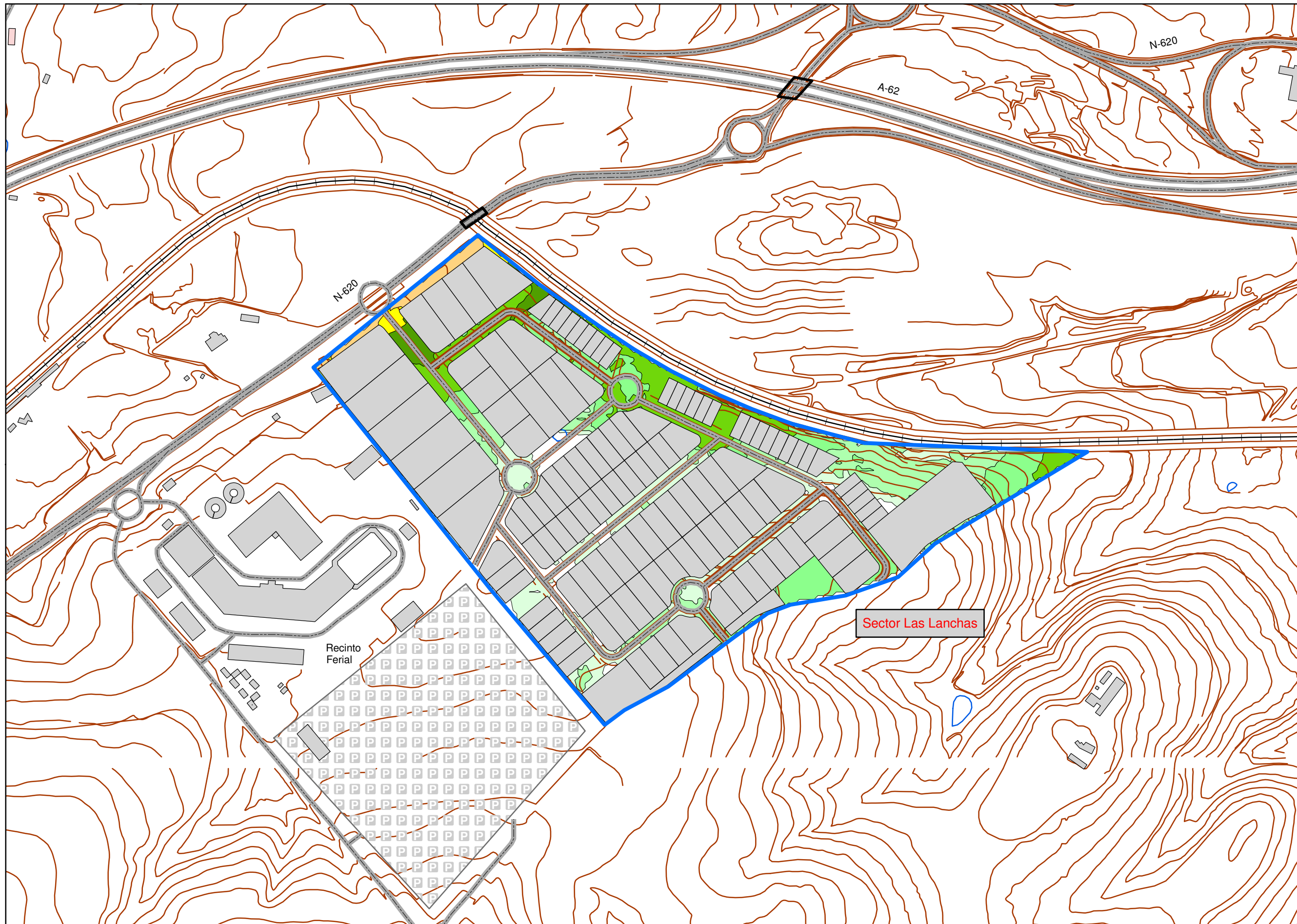
TÍTULO DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "LAS LANCHAS". SALAMANCA

FECHA  
JULIO 2010

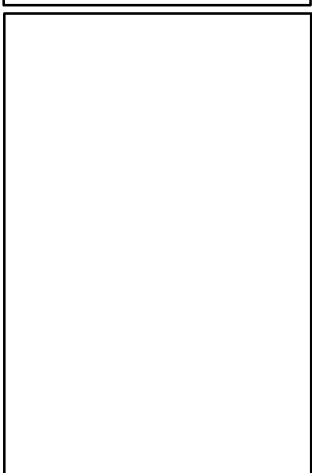
DESIGNACIÓN  
MAPA DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN OPERACIONAL. LDIA



Nº Plano  
2.2



MAPA ACÚSTICO  
SECTOR LAS LANCHAS



LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

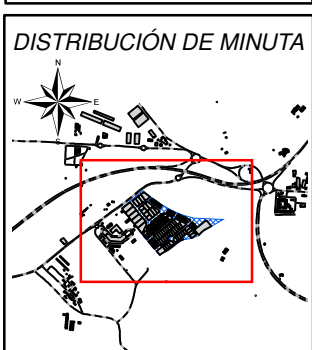
30-35	55-60
35-40	60-65
40-45	65-70
45-50	70-75
50-55	>75

Tipos de edificio

	Uso residencial
	Uso sanitario o docente
	Uso industrial o comercial

Elementos cartográficos

	Carreteras
	Viaductos
	Ferrocarril
	Curva de Nivel
	Agua
	Zona arbolada / jardines
	Area Sector



PROMOTOR  
JUNTA DE PROPIETARIOS

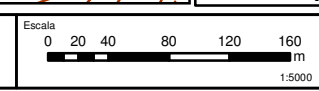
CONSULTOR  
 castinsa

AUTOR DEL ESTUDIO  
 cecor

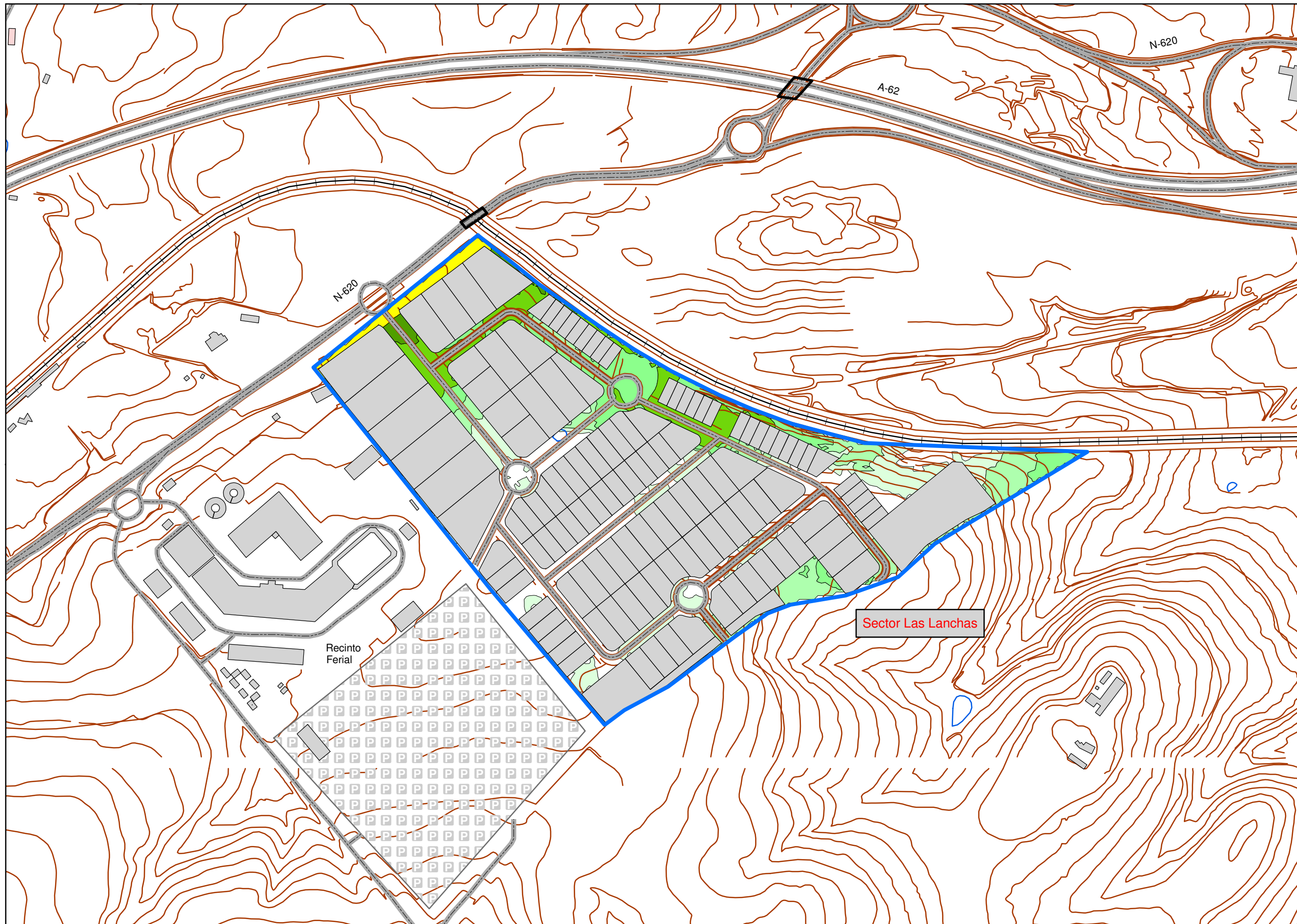
TÍTULO DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "LAS LANCHAS". SALAMANCA

FECHA  
JULIO 2010

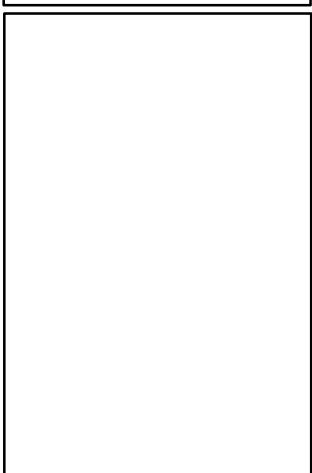
DESIGNACIÓN  
MAPA DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN OPERACIONAL. LTARDE



Nº Plano  
2.3



MAPA ACÚSTICO  
SECTOR LAS LANCHAS



LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

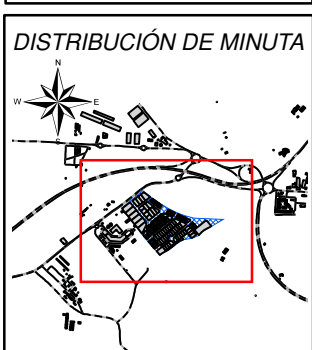
30-35	55-60
35-40	60-65
40-45	65-70
45-50	70-75
50-55	>75

Tipos de edificio

[Pink box]	Uso residencial
[Purple box]	Uso sanitario o docente
[Grey box]	Uso industrial o comercial

Elementos cartográficos

[Grey line]	Carreteras
[White line with black border]	Viaductos
[Black line with cross-ticks]	Ferrocarril
[Brown line]	Curva de Nivel
[Blue line]	Agua
[Green line]	Zona arbolada / jardines
[Blue outline]	Area Sector



PROMOTOR  
JUNTA DE PROPIETARIOS

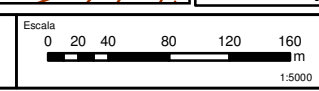
CONSULTOR  
castinsa

AUTOR DEL ESTUDIO  
cecor

TÍTULO DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE "LAS LANCHAS". SALAMANCA

FECHA  
JULIO 2010

DESIGNACIÓN  
MAPA DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN OPERACIONAL. LNOCHE



Nº Plano  
2.4

# **ANEJO N° 4**

## **ANÁLISIS DE RIESGOS**

## ANEJO N° 4.- ANÁLISIS DE RIESGOS

### ÍNDICE

Análisis de riesgos .....	3
1.- Peligros meteorológicos .....	3
2.- Peligros geológicos ligados a la geodinámica interna. Terremotos .....	4
3.- Peligros geológicos ligados a la geodinámica externa .....	4
3.1.- Movimiento de tierras .....	4
3.2.- Inundaciones .....	5
3.3.- Peligros kársticos y asociados a arcillas expansivas .....	5
4.- Incendios forestales .....	5
5.- Erosión .....	6

## ANEJO Nº 4.- ANÁLISIS DE RIESGOS

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

### Análisis de riesgos

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

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

#### 1.- Peligros meteorológicos

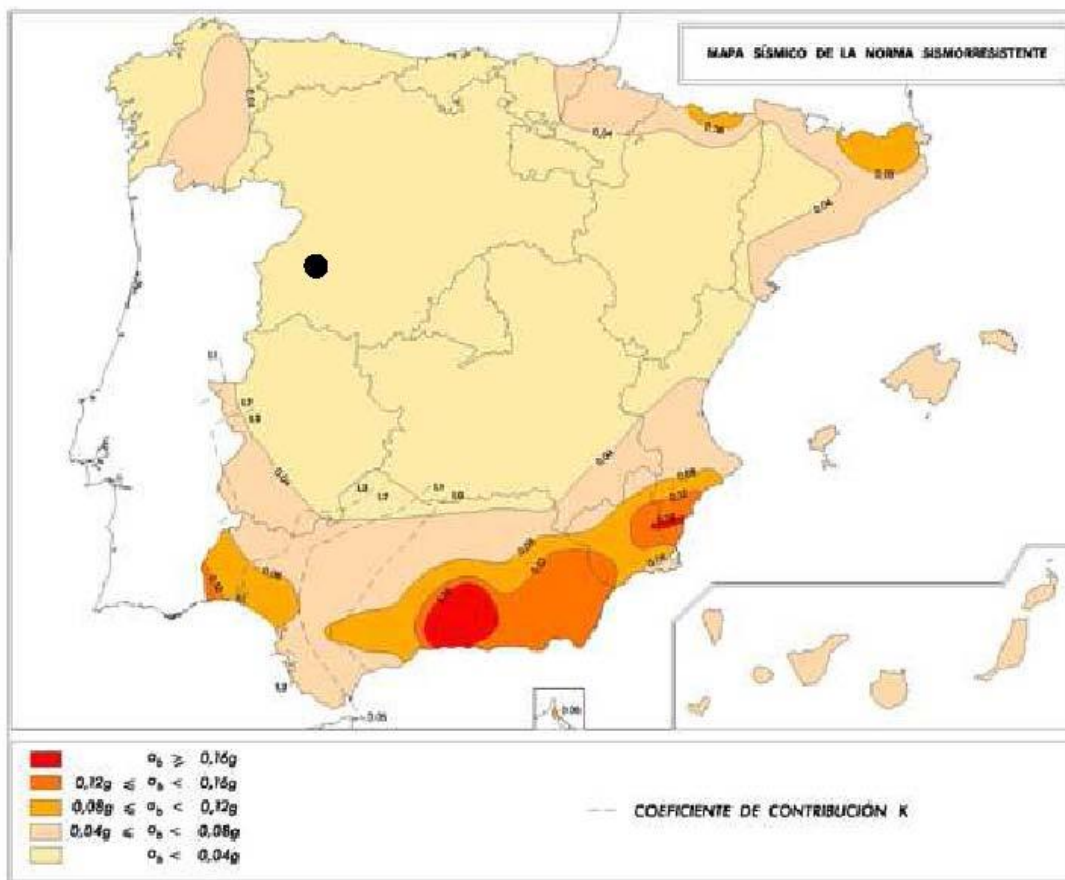
El municipio de Salamanca tiene un clima mediterráneo sometido a la influencia de vientos y frentes nubosos atlánticos, inviernos fríos -secos y extremados-, y veranos calurosos. La temperatura del municipio apenas difiere de la del resto de la meseta norte en la que localiza, situándose la media en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

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

El municipio no presenta potencialmente peligros meteorológicos ligado a precipitaciones al quedar sus umbrales por debajo de los apuntados a continuación: granizo (mayor de 10 días anuales), tormentas (mayor de 20 días anuales), precipitaciones máximas en 24 horas (>150 litros/m<sup>2</sup>) o heladas (mayor de 80 días anuales) que pueden dificultar o impedir la circulación vial. Análogamente el peligro meteorológico ligado a fuertes vientos también es bajo.

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

Analizando el mapa de peligrosidad sísmica que se puede observar en el proyecto de la Norma Sismorresistente y que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, donde se recoge las distintas líneas de aceleración horizontal sísmica básica, se observa que la comunidad de Castilla y León presenta un mínimo índice de riesgo sísmico. En el presente caso, el territorio municipal de Salamanca presenta unos valores de aceleración sísmica inferiores a 0,04 g, para los que la Norma anteriormente epigrafiada no estima conveniente la adopción de medidas preventivas.



*Mapa sísmico de la Norma Sismorresistente.*

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

### **3.1.- Movimiento de tierras**

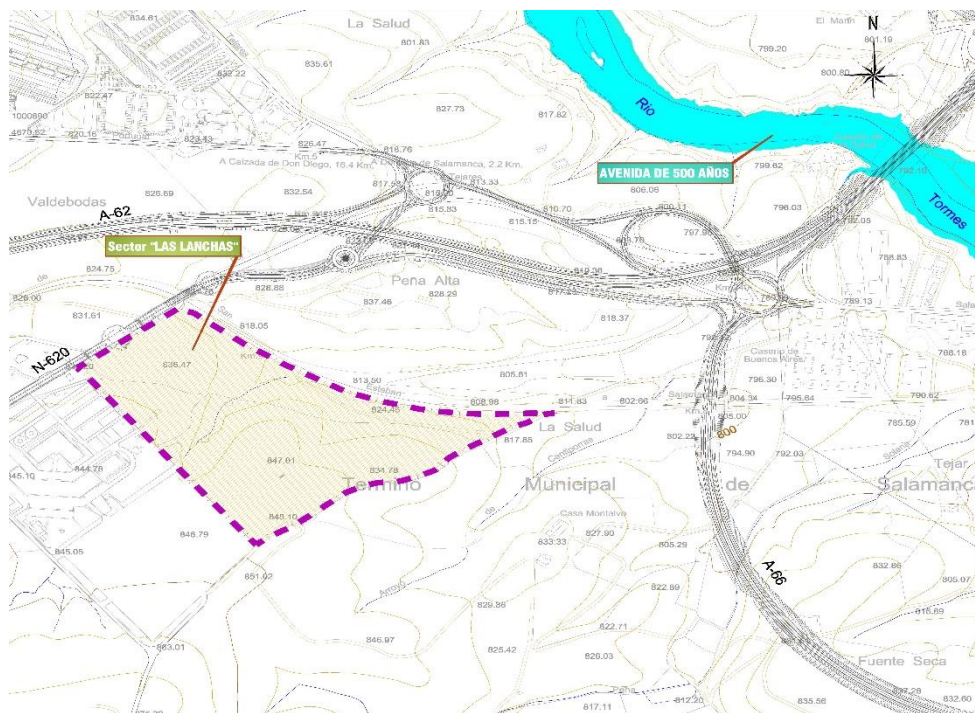
Del análisis conjunto realizado de los tipos de suelos presentes en el municipio, su topografía, geomorfología, pendientes y los tipos de movimiento del terreno que se pueden producir (desprendimientos, vuelcos, deslizamientos rotacionales o deslizamientos trasnacionales), no es de esperar en el ámbito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



### 3.2.- Inundaciones

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

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



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

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

### 4.- Incendios forestales

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

## 5.- Erosión

Para el estudio de los niveles erosivos que actualmente registra la zona de estudio, se ha recurrido a las 12 publicaciones de los Mapas de Estados Erosivos para la Península Ibérica y los dos archipiélagos españoles, reunidos en el Resumen Nacional de los Mapas de Estados Erosivos, elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente.

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

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

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

Los terrenos del sector sobre el que se plantea desarrollar la actuación se encuentran escasamente amenazados, presentando un nivel 2 con unas pérdidas cifradas entre los límites 5-12 t/ha,año, lo que supone un grado BAJO de erosión, excepto en la parcela destinada actualmente al cultivo agrícola situada en el noroeste del ámbito, en la cual se incrementan las pérdidas hasta 12-25 t/ha, año, lo que determina un nivel MODERADO de erosión.

Por último, en cuanto a los **potenciales riesgos tecnológicos** conviene apuntar que el ámbito donde se promueve el presente desarrollo se localiza alejado de centrales nucleares. Respecto al transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril y por carreteras, el sector delimita con la línea de ferrocarril Salamanca a Fuentes de Oñoro, con las autovías A-62 y SA-20, y con la carretera N-620. La zonificación de este sector se ha realizado conforme a la legislación sectorial de ferrocarriles y de carreteras, por lo que se han tenido en cuenta las distintas protecciones establecidas en esta legislación.

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

En virtud del análisis de riesgos efectuado, se puede concluir la **ausencia de afección de riesgos naturales o tecnológicos** por el desarrollo del presente Plan Parcial del sector "Las Lanchas" del PGOU de Salamanca.