

## COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEON

## FICHA URBANÍSTICA

PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR UBZ.I-1  
 SITUACION: CARRETERA ALBA DE TORMES-SALAMANCA C-510, P.K. 17  
 LOCALIDAD: TERRADILLOS (SALAMANCA)  
 PROMUEVE: LORENZO GOMEZ MARTIN y hermanos  
 CARLOS ALBERTO GARCÍA JIMÉNEZ  
 LEANDRO HERRAEZ SANTOS  
 ARQUITECTO: EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ  
 PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES MUNICIPALES DE TERRADILLOS  
 REVISIÓN Y ADAPTACIÓN AL RUCYL (APROBACIÓN INICIAL)  
 CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE-INDUSTRIAL UBZ.I-1  
 SERVIC. URBANISTICOS:

CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
USO DEL SUELO	INDUSTRIAL URBANIZABLE	INDUSTRIAL URBANIZABLE
TIPO DE EDIFICACION	NAVE INDUSTRIAL	NAVE INDUSTRIAL
PARCELA MINIMA	A FIJAR EN EL PLAN PARCIAL	500 m <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	A FIJAR EN EL PLAN PARCIAL	75%
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
FONDO EDIFICABLE	NO SE FIJA	No se Fija
Nº DE PLANTAS S/R	A FIJAR EN EL PLAN PARCIAL	2 PLANTA
ALTURA MAXIMA	A FIJAR EN EL PLAN PARCIAL	10,50 m.
RETRANQUEOS	A FIJAR EN EL PLAN PARCIAL	9 M. A VIA PUBLICA 3 M. A LÍMITE SECTOR 28,50 M. A EJE CTRA.
Observaciones		

DECLARACION que formula el arquitecto que suscribe bajo su responsabilidad, sobre las circunstancias y la Normativa Urbanística de aplicación en el proyecto (en cumplimiento del art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

ALBA DE TORMES, AGOSTO 2006

Fdo.: EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ  
 ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1965  
 C.O.A.L -DELEGACIÓN DE SALAMANCA-

# EMILIO MARTINEZ SANCHEZ

ARQUITECTO

C/ Carlos III, nº19-3ºC ALBA DE TORMES (Salamanca) Tfno-Fax: 923 / 30.08.68

E-mail: EMAILEMILIO@terra.es

*Plan Parcial*

**Sector UBZ.I-1**

**TERRADILLOS (*Salamanca*)**

## DATOS DE LOS PROMOTORES

- ☞ *Lorenzo Gómez Martín y hermanos*, representados por Lorenzo Gómez Martín con NIF 07.845.976-D, con domicilio en la calle Teso de La Feria, nº 6, 2º-A de la localidad de Alba de Tormes (Salamanca)
- ☞ *Carlos Alberto García Jiménez* con NIF 07.861.317-D, con domicilio en la calle Padre Cámara, nº 2, 1º-Dcha de la localidad de Alba de Tormes (Salamanca)
- ☞ *Leandro Herráez Santos* con NIF 07.732.575-K y domicilio en Avenida Juan Pablo II de la localidad de Alba de Tormes (Salamanca )

**DOCUMENTO Nº 1**

## 1. MEMORIA VINCULANTE

### 1.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

El Sector UBZ.I-1, se sitúa junto a la carretera que une Alba de Tormes con Salamanca Ctra. C-510. P.K. 17, dentro del término municipal de Terradillos.

### 1.2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Las Normas urbanísticas municipales Municipales de Terradillos, se encuentran en el trámite de aprobación provisional, de la Revisión de las Normas y adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. RUCyL.

Donde se ha calificado este terreno como **Suelo Urbanizable UBZ.I-1**

Superficie.....	82.415 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad Bruta .....	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Uso predominante .....	Industrial	
Reservas Mínimas .....	Espacios Libres	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
.....	Espacios Equipamientos	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
.....	Aparcamientos	1/100m <sup>2</sup>
Cesiones al Ayuntamiento .....	10% aprovechamiento lucrativo del sector	

Además se contemplan otras determinaciones que en cualquier caso son cumplidas por este plan parcial. Así:

Sistema de Actuación: De Concierto. RUCyL Art. 255.b.1. Dado que el conjunto de los propietarios suscriben un convenio todos ellos que garantizan la gestión urbanística de los terrenos. Se adjunta copia del escrito firmado por los promotores en este sentido.

### 1.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

En este sector existen diversas edificaciones que es preciso mantener, sus actuales propietarios, así como los demás integrantes, tienen conocimiento de ello.

Dado que en la posterior reparcelación, las parcelas donde se sitúan las edificaciones más importantes se distribuirán recayendo sobre el mismo propietario no es preciso proceder a hacer una valoración de los edificios existentes, puesto que no está prevista su demolición, ni tampoco interfiere para nada en la reparcelación y redistribución de propiedades.

Existe otra pequeña edificación junto a los márgenes del Regato Terradillos y que en este Plan Parcial esta parcela se destinará a la red de sistemas de equipamientos privados, por lo que tampoco será preciso demoler ni generará ningún tipo de incremento en la valoración de las parcelas.

Estas edificaciones son disconformes con el planeamiento vigente en lo referido a su uso. No se permitirá ningún aumento de volumen, autorizándose únicamente el mantenimientos de estos edificios existentes.

El terreno natural tenía unos fuertes naturales, pero a lo largo de los años se han ido rellenando con materiales de diversa naturaleza procedentes de excavaciones y derribos de edificios. Se acompaña plano topográfico con su estado actual.

También hay una zona, junto a los edificios existentes, donde hay unos pinos que se desea mantener.

#### **1.4. TITULARIDAD TERRENOS. LINDEROS**

Los PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS son

##### Parcela 1

- ☛ *LORENZO GÓMEZ MARTÍN Y HERMANOS*, representados por Lorenzo Gómez Martín con NIF 07.845.976-D, y domicilio en la calle Teso de La Feria, nº 6, 2º-A de la localidad de Alba de Tormes (Salamanca)

##### Parcelas 2 y 3

- ☛ *CARLOS ALBERTO GARCÍA JIMÉNEZ* con NIF 07.861.317-D, con domicilio en la calle Padre Cámara, nº 2, 1º-Dcha de la localidad de Alba de Tormes (Salamanca)

##### Parcela 4

- ☛ *LEANDRO HERRÁEZ SANTOS* con NIF 07.732.575-K y domicilio en Avenida Juan Pablo II de la localidad de Alba de Tormes (Salamanca )

Los PROPIETARIOS DE LAS FINCAS COLINDANTES se detallan a continuación

- ☛ *Al frente* Carretera Alba de Tormes-Salamanca, C-510
- ☛ *Lateral Derecho:* Mª de la Fé López Santos
- ☛ *Fondo:* Regato de Terradillos
- ☛ *Lateral izquierdo:* Juan Antonio Mateos González y otros

#### **1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

En el momento de la redacción del Plan Parcial las infraestructuras de los servicios urbanísticos básicos son las siguientes:

- **Accesos rodados:** la parcela es colinante con la ctra. de Alba de Tormes a Salamanca
- **Agua potable:** Carece de suministro de agua potable, por lo que se efectuará un sondeo para el suministro de agua, dotándole de una estación depuradora y aljibe correspondiente al consumo previsto, así como del sistema de protección contra incendios.
- **Alcantarillado:** Carece de todo tipo de instalación, por lo que se creará una red de saneamiento de tipo separativo. La red de aguas fecales se tratará mediante una depuradora homologada, vertiendo el efluente al regato Terradillos que limita la propiedad
- **Energía eléctrica:** Se ha solicitado a la empresa Iberdrola la conexión a la red de suministro.
- **Alumbrado y telefonía** se dotarán de las instalaciones precisas, conectando a las redes propias del sector.

#### 1.6. CONFIGURACIÓN CATASTRAL

La información catastral recogida en el Ministerio de Economía y Hacienda, que se adjunta:

##### **Parcela nº 1**

LORENZO GÓMEZ MARTÍN Y HERMANOS

Referencia Catastral                      6536731TL8263N0001OW                      Superficie 34.062 m<sup>2</sup>

##### **Parcela nº 2**

CARLOS ALBERTO GARCÍA JIMÉNEZ

Referencia Catastral                      6536732TL8263N0001KW                      Superficie 35.517 m<sup>2</sup>

##### **Parcela nº 3**

CARLOS ALBERTO GARCÍA JIMÉNEZ

Referencia Catastral                      6536733TL8263N0001RW                      Superficie 2.755 m<sup>2</sup>

##### **Parcela nº 4**

LEANDRO HERRÁEZ SANTOS

Referencia Catastral                      6536734TL8263N0001DW                      Superficie 10.081 m<sup>2</sup>

---

**Total ..... 82.415 m<sup>2</sup>**

La realidad física se ha obtenido mediante un levantamiento topográfico realizado sobre toda la propiedad, en la que se ha delimitado el suelo calificado como suelo urbanizable según se detalla en Planos.

ALBA DE TORMES, AGOSTO 2006

Fdo: LOS PROMOTORES

Fdo: EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ

## DOCUMENTO Nº 2

### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN:**

El Plan Parcial es el instrumento adecuado para el desarrollo urbanístico de esta parcela, clasificada como suelo urbanizable por la Revisión de las Normas urbanísticas municipales de Terradillos.

La conveniencia viene determinada por la necesidad de satisfacer la demanda existente de suelo industrial urbano.

## **2.2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

La ordenación propuesta por el presente Plan Parcial responde a los siguientes objetivos:

- Dar cumplimiento a la exigencia legal de redacción y aprobación de una figura de planeamiento, Plan Parcial de Ordenación, como primer paso en el largo proceso urbanizador y edificatorio, al que seguirán el proyecto de Actuación, de ejecución de las obras de urbanización, así como los proyectos y obras de edificación.
- Dejar estudiado el sector a nivel de detalle, con el parcelario orientativo, que de elevarse a definitivo en el futuro Proyecto de Actuación y Reparcelación en su caso, serviría para facilitar las actuaciones edificatorias de manera inmediata, sin necesidad de tramitar otras figuras de planeamiento intermedias, como serían los Estudios de Detalle, en caso de un parcelarlo no definido o impreciso.
- El tamaño de las parcelas es otro de los objetivos del Plan Parcial, tratando de facilitar la construcción de todas las tipologías previstas en las Normas Urbanísticas Municipales.
- Dimensionar una red viaria interior, adecuada a las necesidades del tráfico y aparcamiento previsibles, pero evitando sobredimensionamientos que conducirían a incrementar los costes de urbanización.

### **2.2.1. CRITERIOS DE LA ORDENACION**

- Las dimensiones de las unidades parcelarias van en función del diseño del Plan, considerando así diferentes tamaños ajustados al nuevo trazado del viario que pretende un máximo aprovechamiento de la superficie del sector, permitiendo la ejecución únicamente de naves con posible edificio adosado para oficinas.
- La accesibilidad al sector se atiene a lo determinado dentro de las Normas Urbanísticas Municipales desde la carretera de Alba a Salamanca. Así se utilizará la red interior de la Urbanización para la circulación de vehículos y peatones.

La red viaria se intentará adaptar a la topografía del terreno y adaptándose a unas dimensiones de manzana que permitan una fácil parcelación.

Asimismo la red viaria dará una futura accesibilidad al resto del sector de terreno colindante de esta zona.

## **2.3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

### **2.3.1. Descripción:**

- La parcela ocupa una superficie totalmente irregular con una orografía muy variable desde una zona bastante horizontal hasta la franja paralela al regato con un fuerte desnivel.

- Se ha ordenado el sector mediante manzanas con calles paralelas a la carretera de acceso y otras 2 calles que conectan las anteriores.

### 2.3.2. Justificación

La estructura viaria viene marcada por la topografía del terreno y la morfología de la parcela. A partir de estos elementos básicos, ya de entrada fijados, y teniendo en cuenta la superficie del sector, las posibilidades que quedan para la ordenación son muy reducidas, sobre todo si se consideran los frentes y fondos de parcelas que permitan un aprovechamiento de las mismas según las tipologías que pueden albergar.

### 2.4. REPLANTEO

En el Plano de Replanteo, se define la red viaria del sector. Se han trazado unos viales para dividir el terreno, así como otros para facilitar la circulación perimetral, de tal manera que la accesibilidad es total, cualquiera sea la división que posteriormente se efectúe de cada manzana. La orografía no impide esta ordenación.

### 2.5. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS.

El presente Plan Parcial se adapta al planeamiento de nivel superior al que desarrolla, es decir, a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos ya aprobado, y a la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La tipología edificatoria es la de NAVE INDUSTRIAL	
Edificabilidad bruta .....	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta.....	0,86 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (ver justificación posterior, ap.2.6.1.)
Altura Máxima .....	2P y 10,50 m.
Fondo Edificable .....	N.F.
Alineaciones .....	Las definidas en el plano de red viaria
Ocupación máxima parcela .....	75%
Usos .....	Naves industriales
Usos autorizables: edificio adosado para oficinas y viv. Guardería	
Retranqueos .....	9 m. a vía. pública
.....	3 m a límite de sector
.....	28,50 m a eje ctra.
Se permiten naves adosadas cumpliendo normativa que se detalla.	

### 2.6. ADAPTACION A LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA LEON.



La Ley de Urbanismo 5/99 en su artº. 36.1.d.3º establece en suelo urbanizable: *En sectores con uso predominante industrial, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector suelo urbanizable*”

La superficie de este sector es de 82.415 m<sup>2</sup> por lo que la máxima ocupación permitida por las construcciones será de  $2/3 = 54.943 \text{ m}^2$ . Esta superficie es inferior a la permitida en el cálculo del aprovechamiento lucrativo que se describe posteriormente y es de 40.998 m<sup>2</sup>

### 2.6.1. CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR

#### A) CALCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR EN m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

El límite marcado por la LUCyL es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie máxima construible en el sector, con lo que la edificabilidad lucrativa máxima se establece en

Superf. bruta del sector..... 82.415 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad bruta..... 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Por lo que la superficie edificable máxima será de :

$$0,5 \times 82.415 \dots\dots\dots = 41.207 \text{ m}^2 \text{ construibles}$$

Superficie máxima construible según cada actividad.

CLASIFICACION SUELO	SUPERFICIE PARCELAS	EDIFICABILIDAD M2/M2	EDIFICABILIDAD MAXIMA
Industrial	43.203 m <sup>2</sup>	0,855	36.938 m <sup>2</sup>
Equipam. Privado	4.087 m <sup>2</sup>	0,60	2.452 m <sup>2</sup>
Instalaciones	200 m <sup>2</sup>	0,50	-----

TOTAL ..... **39.390 m<sup>2</sup>**

Por lo que el aprovechamiento lucrativo será:

$$A.I. = \frac{\text{Edificabilidad máxima (39.390 m}^2\text{)}}{\text{Superficie del Sector (82.415 m}^2\text{)}} = 0,47 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

#### B) CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR UBZ.I-1

Es el cociente entre la superficie de cada sector multiplicada por el coeficiente de ponderación de cada uso, dividida por la superficie del sector. Según el art.107 del R.U.C.yL. se han previsto los siguientes coeficientes de ponderación:

Uso Industrial 1,00  
 Uso Equipamiento Privado 0,60

$$Am = \frac{36.938 \times 1 + 2.452 \times 0,6}{82.415} = \frac{38.409}{82.415} = 0,466 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

### RESERVAS MINIMAS

Las cesiones establecidas en la Ley se hacen en función del aprovechamiento medio del Sector.

#### 2.6.2.- Reserva de suelo para espacios libres públicos (RUCyL 105.b.)

En suelo urbanizable delimitado se destinarán 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante.

Superficie construible 38.409 m<sup>2</sup> x 20% ..... **7.682 m<sup>2</sup>**

Este plan parcial destina una superficie de ..... **8.175 m<sup>2</sup>**

En esta parcela al menos se destinará el 50% a plantaciones de especies vegetales que se definirán en el Proyecto de Urbanización.

#### 2.6.3.- Reserva de suelo para equipamientos (RUCyL 106.1.b.)

En suelo urbanizable delimitado se destinarán 20m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante, es decir ..... **7.682 m<sup>2</sup>** de los que, al menos, el 50% se destinarán (según el ap. 2) a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.

Este Plan Parcial destina una superficie de ..... **4.087 m<sup>2</sup>** a equipamientos de titularidad pública. El resto es una parcela para equipamientos de titularidad privada, con idéntica superficie.

#### 2.6.4. Características de las cesiones al Ayuntamiento

Todas las reservas de suelo, tanto para espacios libres públicos, como para equipamientos para usos públicos y los sistemas generales se cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Terradillos.

Así mismo, se cederá el 10% del total del aprovechamiento medio del terreno destinado a suelo industrial, cediéndolo totalmente urbanizado y libre de cargas.

Al ser la superficie destinada a aprovechamiento industrial de 39.990 m<sup>2</sup> el 10% será 3.999 m<sup>2</sup>.

#### 2.6.5. Deberes en Suelo Urbanizable Delimitado

El art. 45.1.b. del R.U.C.yL. Deber de Cesión: "*Los propietarios deben ceder gratuitamente al municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas ..... y la ejecución de las obras correspondiente, así como los terrenos aptos para materializar el*

*aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios".*

#### **2.6.6. Reserva de Suelo para Aparcamientos**

El artículo R-104.1 establece la obligación de prever "*al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante*" dado que la superficie es de 38.478 m<sup>2</sup>, esto supone un total de **385 plazas**.

Por lo que el Plan Parcial reserva este número de plazas de aparcamiento, dejando previstas las entradas a las distintas parcelas,

Como dotación de plazas de aparcamientos para minusválidos, según el Reglamento de Accesibilidad Decreto 217 del 2001, art. 5., se reservan en la proporción de 1/40, por lo que aquí existirán:  $385/40 = 10$  plazas para minusválidos con dimensiones de 2,20 m x 4,5 m. + area de acercamiento según este artículo citado. Ver detalle en planos Red Viaria.

### **2.7. SERVICIOS URBANÍSTICOS**

En el presente apartado se hace un repaso a las características básicas de los diferentes servicios urbanísticos que serán ejecutados en el desarrollo del Plan Parcial.

Es preciso considerar, en este sentido, que la urbanización es de aplicación no solo al interior del sector, sino también a las zonas limítrofes.

Se enlazará la urbanización mediante pavimentación hasta conectar con la carretera de acceso.

#### **2.7.1. Red viaria.**

En los planos de la Red Viaria se definen geoméricamente el trazado y características de esta, así como su conexión con la carretera de acceso. Se adjunta Autorización del Servicio Territorial de Carreteras. También se expresa de manera detallada el replanteo de los ejes, rasantes, pendientes y secciones tipo.

La dotación de aparcamientos se realiza en bandas anexas a la red viaria.

Se dejará un camino, que separando la parcela destinada a sistema de equipamientos libres públicos de la correspondiente al sistema de espacios de equipamientos privados, servirá como camino de acceso a otra propiedad existente en la parte posterior de este terreno. Este camino será de uso y dominio privado utilizándose únicamente como acceso a la propiedad ya indicada.

#### **2.7.2. Abastecimiento de agua**

El suministro de agua potable se hará desde un sondeo efectuado dentro de la parcela de instalaciones, con suministro suficiente para este sector, estimándose un consumo de 19 m<sup>3</sup>/día, que equivalen a 0,22 l /seg.

En el proyecto de urbanización se estudiará un sistema para la instalación de un depósito regulador e instalaciones para dotar de la presión suficiente a la red, tanto para el suministro de agua potable como para la dotación de protección contra incendios.

### **2.7.3. Alcantarillado**

Se ha contemplado una red de tipo separativo. La red de aguas fecales se dirigirá hacia una estación depuradora homologada de la marca *Biotrit* y el efluente se verterá al regato Terradillos que discurre por el límite de la propiedad.

La red de aguas pluviales en canalización independiente se dirigirá también hacia el Regato Terradillos.

### **2.7.4. Energía eléctrica**

Se tomará de la red eléctrica de media tensión en el punto donde indique IBERDROLA de donde se tomará el suministro para la zona industrial mediante un centro de transformación. El transformador se ubicará en la parcela destinada a instalaciones.

### **2.7.5. Red de alumbrado público**

El diseño de la red de alumbrado público se ha realizado a partir de las recomendaciones de la Norma Tecnológica de la Edificación, NTE-IEE, "Instalaciones de electricidad. Alumbrado exterior".

Se iluminarán todos los espacios de dominio público, tanto viales como espacios libres.

### **2.7.6. Red telefónica**

El esquema de la red telefónica ha sido elaborado siguiendo los criterios habituales de la Compañía Telefónica de España, S.A.

Todas las conducciones irán alojadas en conducciones subterráneas.

## **2. 8. CONSIDERACIONES FINALES.**

Con lo expuesto en la presente Memoria, y en los restantes documentos del Plan Parcial, Planos, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero, se consideran definidas y completas las exigencias de contenido y documentación establecidas en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y en su Reglamento y en las Normas urbanísticas municipales Municipales para este Sector.

FDO: EL PROMOTOR

FDO: EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ  
 Arquitecto Colegiado nº 1965  
 C.O.A.L.-DELEGACIÓN DE SALAMANCA-

**CUADRO RESUMEN POR USOS**

USO	SUELO (Superficie)		EDIFICABILIDAD NETA
	m <sup>2</sup>	%	
Industrial	43.203	53,00	0,855 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Equipamientos Privados	4.087	5,00	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Equipamientos Públicos	4.087	5,00	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Instalaciones	200	0,24	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Espacios Libres	8.175	10,00	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Red Viaria	21.996	26,76	-----
TOTALES	81.748	100,00	

## **PLANES PARCIALES DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR**

Estos planes determinarán:

- *Modo de ejecución. Actuación*
- *Compromisos. Plazos*
- *Garantías*
- *Medios económicos*

### **A.1. Modo de ejecución. Sistemas de actuación.**

El sistema de actuación elegido para la ejecución de las obras de urbanización es el de **CONCIERTO**.

(Art 78.1 L.U.C.y L. Rucyl art.155.b-

1.- *El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.*

*Se adjunta escrito.*

2.- *En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.*

### **A.2. Conservación urbanización hasta la constitución de la junta de propietarios**

Para la conservación de la urbanización interior se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación.

- Urbanizador + Propietarios.
- mantenimiento de la urbanización hasta la constitución de la Junta de Propietarios.
- Solicitud licencias de edificación: 10 años contados a partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

### **B. Garantía de los compromisos.**

Para el desarrollo de esta única Unidad se proponen los plazos señalados, contados en todos los casos a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En el momento de redactar el Proyecto de Urbanización para este Sector, será necesaria la presentación en el Ayuntamiento de Terradillos de aval bancario por importe del 6% del coste previsto para las obras de urbanización.

### **C. Medios económicos del promotor**

El promotor garantiza la urbanización con los siguientes procedimientos:

- La propiedad de la finca.
- Aval bancario de garantía de la urbanización.
- Financiación bancaria, propia y de otros miembros de la sociedad.

ALBA DE TORMES, AGOSTO 2006

Fdo: LOS PROMOTORES

Fdo: EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ  
Arquitecto Colegiado nº 1965  
C.O.A.L.-DELEGACIÓN DE SALAMANCA-

## DOCUMENTO Nº 3

### 3. ORDENANZAS REGULADORAS

## TÍTULO I ORDENANZAS REGULADORAS

### CAPITULO I GENERALIDADES

#### **Artículo 1 - Objeto del Plan Parcial.**

Este Parcial de Ordenación tiene por objeto el desarrollo, a través de sus determinaciones, de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos mediante la ordenación detallada y completa del sector denominado Sector UBZ.I-1, de acuerdo con las determinaciones del Art. 46 de la L.U.C. y L.

#### **Artículo 2 - Ámbito de aplicación.**

Su ámbito territorial se extiende a los terrenos comprendidos dentro del Sector definido en el Plano de ordenación denominado "P.1 (Zonificación de la Revisión de las Normas urbanísticas municipales de planeamiento) de Terradillos.

#### **Artículo 3 - Vigencia.**

El Plan Parcial entrará en vigor con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión si es que en algún momento resultasen procedentes.

#### **Artículo 4 - Documentos y valor de los mismos.**

A los efectos del desarrollo y aplicación del presente Plan Parcial, en los puntos siguientes se detalla el contenido y alcance de cada uno de los documentos que lo configuran.

1. MEMORIA VINCULANTE. En caso de contradicción entre sus términos y las Ordenanzas Reguladoras o los Planos de Ordenación, prevalecerán estos últimos documentos.

2. PLANOS:

Planos de información: Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

Planos de ordenación: Contienen y expresan gráficamente las determinaciones fundamentales de la ordenación propuesta.

Junto con las Ordenanzas Reguladoras, son los documentos que prevalecen sobre el resto. En caso de contradicción entre ambos documentos dominará lo señalado en las Ordenanzas Reguladoras.

3 ORDENANZAS REGULADORAS: Fijan las condiciones a que han de ajustarse todas las actuaciones de carácter urbanístico en el ámbito del Sector. Junto con los planos de ordenación, estos documentos prevalecen sobre el resto.

4 PLAN DE ETAPAS: En este documento se establece la programación para el desarrollo de las determinaciones del Plan, incluso la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de las diferentes unidades de ejecución, así como de solicitar licencia.

5 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO: Evalúa económicamente la implantación de servicios y la ejecución de las obras de urbanización, y analiza la viabilidad económica de la actuación.

#### **Artículo 5 - Desarrollo del Plan Parcial.**

- El Plan Parcial se realizará mediante una sola Unidad de Actuación.
- La propuesta de este Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada, su tramitación al Ayuntamiento de Terradillos y la aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Provincia de Salamanca.
- Su desarrollo corresponderá al promotor.
- La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en este Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.



- Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a la obtención previa de la correspondiente licencia municipal de obras conforme al régimen previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- La documentación, contenido y tramitación, así como otras especificaciones, se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases de Régimen Local y en las Ordenanzas de las Normas urbanísticas municipales Municipales.
- Podrán formularse Estudios de Detalle a efectos de completar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial.

## **CAPÍTULO II TERMINOLOGÍA**

### **Artículo 6 - Conceptos básicos**

- **Alineacion de parcela:** Límite entre la propiedad privada y los espacios libres de uso y dominio público. Se corresponde con el cercado de la parcela.
- **Alineación de edificio:** Lugar de situación de la fachada del edificio, que viene ordenada por el retranqueo.
- **Detalle (Estudio de):** Instrumento de planeamiento necesario para el desarrollo o modificación de las determinaciones relativas a la parcelación.
- **Determinaciones vinculantes:** Son aquellas que exigen su cumplimiento por todos los proyectos que desarrollen el presente Plan Parcial.
- **Determinaciones indicativas:** Son aquellas que podrán ser objeto de alteración, previa demostración de su mayor conveniencia o idoneidad frente a la alternativa propuesta por este Plan Parcial. Además de las señaladas específicamente, tendrán tal carácter las determinaciones relativas los esquemas de las diferentes redes de servicios.
- **Edificabilidad:** Intensidad de uso medida en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.
- **Parcelación:** Ordenación que incluye la subdivisión en múltiples parcelas.
- **Patrimonialización del aprovechamiento:** Facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada conforme a la licencia concedida.
- **Proyecto de urbanización:** Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del Plan Parcial.
- **Rasantes:** Sección longitudinal de la superficie del pavimento de las plazas y calles en los ejes de las calles.
- **Retranqueo:** Distancia desde la edificación hasta la alineación exterior o límite de parcela.

- **Sistema de actuación:** Procedimiento para la ejecución de las unidades de ejecución.
- **Unidades de ejecución:** Ámbitos adecuados para la ejecución del Plan.
- **Usos pormenorizados:** Usos asignados por el Plan a las manzanas y parcelas edificables.

## **TÍTULO II REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I CALIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **Artículo 7 - Uso pormenorizado industrial**

A todas las manzanas lucrativas contempladas en el Plan Parcial se les asigna el uso industrial a nivel pormenorizado. A partir de este uso, en los artículos 17 a 26 de las presentes Ordenanzas Reguladoras, se establecen las normas que han de cumplir los distintos proyectos edificatorios. Este uso es Incompatible con cualquier otro no autorizado, excepto en el caso de viviendas de guardería u oficinas. También se considera compatible cualquier uso de los señalados.

#### **Artículo 8 - Uso pormenorizado de equipamientos.**

Con destino a uso de Equipamientos se reservan 2 parcelas de 4.100 m<sup>2</sup> cada una.

Una para equipamiento de uso público, a fin de que el Ayuntamiento de Terradillos pueda utilizarla para cualquier actividad dentro de los usos autorizables.

En la otra –para Equipamiento de Uso Privado-, la propiedad podrá utilizarla para cualquier actividad de las previstas en el art. 106 del R.U.C.yL. y disposición adicional única f.5º.

#### **Artículo 9 – Espacios libres públicos.**

El sistema de espacios libres de dominio y uso público está formado por una parcela 8.200 m<sup>2</sup> de superficie, urbanizada y ajardinada según lo previsto en el Art. 105 del RUCyL.

#### **Artículo 10 - Red viaria**

Dentro del uso genérico de comunicaciones, la red viaria, constituida por las calles y aparcamientos públicos, queda definida geométricamente en el plano.

Esta calificación de red viaria implica el uso exclusivo de estos terrenos para el tráfico de vehículos y peatonal, así como el tendido subterráneo de las redes de servicio. Con la salvedad de la calle privada ya indicada.

## **CAPÍTULO II DIVISIÓN DEL SUELO**

### **Artículo 11 - Parcela mínima.**

- A Parcelas para uso industrial: La superficie mínima será de 500 m<sup>2</sup> con longitud de fachada mínima de 12 m.
- B Se permitirá, una vez edificadas las naves, la posible subdivisión, cumpliendo con la condición de parcela mínima.
- C Parcelas destinadas a equipamientos: 500 m<sup>2</sup>
- D Las parcelas destinadas a espacios libres, definidas en el Plano de Usos Pormenorizados, no son divisibles.

La parcelación establecida en el Plano de Ordenación Detallada (Parcelario) tiene carácter indicativo, pudiendo ser modificada la misma mediante el correspondiente Proyecto de Actuación. Se permite la agrupación de dos o más parcelas para formar otra de mayores dimensiones. La agrupación de parcelas estará simplemente supeditada a la aprobación simultánea de un proyecto de edificación.

### **Artículo 12 - Estudios de Detalle.**

Podrán formularse Estudios de Detalle a efectos de completar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial siempre de acuerdo con el artículo 45 de la LUCyL

## **CAPÍTULO III PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las siguientes condiciones de carácter técnico.

### **Artículo 13 - Proyecto de urbanización.**

El proyecto de urbanización es el instrumento adecuado para el desarrollo de todas las determinaciones del Plan Parcial relativas a la viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, red de gas y jardinería.

Las condiciones mínimas exigibles a cada una de las distintas redes de servicio son las siguientes:

#### **a) Red viaria:**

Los trazados en planta y alzado serán los definidos gráficamente en los planos del Plan Parcial, admitiéndose como únicas modificaciones las que resulten necesarias por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Para el dimensionamiento del firme en el preceptivo Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta la Instrucción 6.10 y 2-IC de la Dirección General de Carreteras sobre secciones de firme, debiendo ser justificadas convenientemente la adopción de secciones diferentes a las incluidas en el catálogo de secciones recogido en dicha Instrucción.

#### **b) Tipos de calles:**

Los viales planteados, tendrán una pendiente máxima inferior al 6% exigible según el art. 18 del Reglamento de Accesibilidad y reflejado en planos.

Estos viales presentan las siguientes secciones tipo:

**T- 1:** Calzadas de doble circulación, con aparcamientos laterales con un ancho total de 14,80 metros: La calzada es de 6.80 metros, zona de aparcamiento a ambos lados de 2,50 m y aceras también en ambos lados de 1,50 m.,

**T- 2:** Calzada de doble sentido de 17,50 m. de ancho total, con calzada de 6,80 m. aceras de 1,50 m. a ambos lados y dos bandas de aparcamientos una de 2,50 m y otra de 5,20 m. en batería.

Todas las aceras cumplirán con la condición de accesibilidad Art. 16.1. dado que son 1,50 m.

### **c) Distribución de agua:**

El suministro de agua potable se hará desde el sondeo efectuado dentro de la propiedad

Las condiciones de cálculo de la red de distribución de agua serán las siguientes:

- 400 l/día para una nave de 500 m<sup>2</sup>. El número estimado será de 48 naves. La dotación diaria se estima en 19 m<sup>3</sup>/día.
- Caudales puntas: Se obtendrán multiplicando los consumos medios diarios por un coeficiente no menor de 2,4.
- Las presiones mínimas de servicio en todos los puntos de la red serán de 5 m. de columna de agua sobre tejado.

La dotación mínima señalada para uso de nave industrial, no se puede fijar con exactitud. Se ha tenido en cuenta que la gran mayoría se utilizarán para almacenes o talleres que irán dotados de un solo servicio higiénico

- La Norma Tecnológica NTE-IFA establece para espacios ajardinados la equivalencia entre 1.000 m<sup>2</sup> de superficie ajardinada y 1,50 viviendas o lo que es lo mismo, la dotación de agua para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie ajardinada es de 945 l/día.
- Dado que la plantación del 50% de la superficie del sistema de espacios libres públicos se ejecutará con especies arbóreas tipo pinos o encinas, al no precisar riego, se considera el más adecuado al terreno. Por lo que no se ha tenido en cuenta a la hora del consumo de agua.
- Se dispondrán bocas de riego para las calles que configuran la red viaria básica y de los jardines públicos.
- Hidrantes contra incendio. Se colocarán de acuerdo con la normativa CPI-96 ap.2.4. Red de hidrantes exteriores. Se situarán de tal manera que la distancia

entre ellos no superen los 200 m., con un caudal mínimo de 1.000 l/min. Con funcionamiento simultáneo de 2 de ellos y una presión mínima de 10. m.c.a.

- En el proyecto de urbanización se dotará de un depósito regulador así como de los grupos de presión correspondientes a estos caudales.

**d) Alcantarillado:**

El trazado de la red de alcantarillado se ha realizado de acuerdo con las directrices de la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISA, "Instalaciones de Salubridad. Alcantarillado".

Se plantea una red separativa de pluviales y fecales.

Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado serán las siguientes:

- Las pendientes mínimas en todos los casos, superaran el 1%, y las velocidades de circulación no serán inferiores a 0,50 m/seg.
- En la red de fecales: se dispondrán pozos de registro a distancias no superiores a 50 m., y en la cabecera de todos los ramales se instalará un pozo de descarga automática. Todo ello de acuerdo con las NTE.
- Esta red horizontal de saneamiento se dirigirá hacia una estación depuradora, la cual se canalizará hacia el regato que discurre por la propiedad. La marca elegida es Biotrit M-100 o similar. Este tipo de depuradoras son de oxidación total a baja carga, para el tratamiento de aguas fecales procedentes de los sanitarios de las naves.
- La red de aguas pluviales se conectará a la red anterior en un punto situado después de la depuradora. A esta red irán conectados todos los sumideros.

**e) Energía eléctrica:**

El trazado de esta red se ajustará a la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red Exterior", y de los Reglamentos vigentes.

Las redes, elementos y equipos de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y acometidas se ajustarán a las disposiciones vigentes en la materia, y a las normas de la Compañía Suministradora, quedando, en todos los casos, subterráneas las redes de alta y media tensión. El trazado se hará por el tramo central de las calles respetando las distancias exigidas a los edificios, existiendo ya un proyecto aprobado por Iberdrola.

**f) Alumbrado público**

Las vías públicas deberán tener un nivel de iluminación superior a 15 lux en la red interior de los polígonos, con una uniformidad media superior a 0,40.

**g) Canalizaciones telefónicas**

Las canalizaciones telefónicas se adaptarán a las recomendaciones, que señale la Compañía Suministradora, siendo subterránea en todos los casos. Cumpliéndose todo el reglamento de Infraestructuras comunes en los edificios para los servicios de telecomunicaciones.

**Artículo 14 - Sistema de actuación.**

Dado que la totalidad del terreno pertenece a tres propietarios quienes han suscrito un convenio, no será preciso constituir la junta de compensación, aunque si requerirá del proyecto de actuación

**Artículo 15 - Conservación de la Urbanización.**

Se cumplirá lo previsto en el art. 208 del RUCyL.

<b>TÍTULO III    NORMAS DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL</b>
-------------------------------------------------------

**Artículo 16 - Ámbito de aplicación.**

Serán los solares señalados en el plano de usos pormenorizados del presente Plan Parcial.

**Artículo 17 - Usos.**

Uso característico: Nave industrial 100%.

Uso pormenorizado: naves para industrias no molestas, y en edificio adosado, vivienda para guardería de la industria u oficinas.

Se permite, mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa como mínimo, la ordenación de las tipologías edificatorias permitidas, con parcela mínimas de 500 m<sup>2</sup>.

USOS ADMITIDOS

- a) Industria: menos las definidas como insalubres y peligrosas
- b) Vivienda: de uso exclusivo del personal de la empresa, con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>, así como oficinas vinculadas a la industria.
- c) Garaje: aparcamiento en general y servicio del automóvil.
- d) Usos terciarios: cualquiera de los definidos en las normas urbanísticas municipales de Terradillos.

USOS PROHIBIDOS

- a) Residencial: cualquier tipo excepto vivienda guardería.

**Artículo 18 – Edificabilidad**

La edificabilidad neta sobre las parcelas será 0,855 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Artículo 19 - Alineaciones, rasantes y retranqueos.**

Las alineaciones serán las definidas en la documentación gráfica del presente Plan.

Las rasantes serán las definidas en el futuro Proyecto de Urbanización, debiendo servir de base para su concreción las propuestas en el presente Plan Parcial.

La edificación respetará también un retranqueo de 9 m. a la alineación del vial.

Se permiten naves adosadas, adoptando la NBE CPI-96 para la estructura de contacto EF-240 y RF-240

**Artículo 20 - Parcela mínima.**

Será de 500 m<sup>2</sup>

**Artículo 21.- Ancho mínimo de parcela.**

La anchura mínima de cada parcela será de 12 m.

**Artículo 22 - Ocupación máxima de parcela.**

Será del 85% de la parcela neta edificable en manzanas industriales.

**Artículo 23 – Altura de la edificación.**

La altura máxima será de Planta Baja + 1 planta y 10,50 metros medidos en el centro de cualquier fachada de la edificación, desde su acera interior al alero de cubierta. En casos excepcionales, en instalaciones industriales, y previa aprobación del Ayuntamiento y otros organismos competentes, se podrá superar esta altura.

**Artículo 24 – Sótanos**

El cómputo de edificabilidad del uso de sótano se ajustará a los criterios fijados en las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos.

**Artículo 25 – Reserva de Aparcamientos en el Interior de las Parcelas.**

En el espacio libre de ocupación dentro del recinto de la parcela se dejará una zona reservada para aparcamientos con unas superficies determinadas por el uso de la edificación.

Para uso industrial ..... 0,6 plazas/100 m<sup>2</sup>. de superficie construida.

Para uso terciario..... 2,0 plazas/100 m<sup>2</sup>. de superficie construida.

**Artículo 26 – Normas de diseño y calidad.**

Se exigirá como mínimo el cumplimiento de las condiciones establecidas por las normativas que rigen en función del tipo de industria que se instale, así como en el caso de las viviendas, de toda la normativa que sobre habitabilidad de viviendas se encuentre vigente en el momento de solicitar la correspondiente licencia de edificación.

Se deja en libertad la elección de la composición de fachada, materiales, etc

Todos los paramentos exteriores ofrecerán calidad de obra acabada e integrada en el conjunto estético, aún cuando se prevea que vayan a quedar ocultos.

El cerramiento de las parcelas será de setos vivos, fábrica, cerrajería o malla metálica, sin que la obra de fábrica de los mismos pueda exceder en ningún punto de 1,80 metros medidos desde la rasante del terreno.

El cierre de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios. El vallado de las parcelas próximas a la carretera puede exigir la autorización previa de la sección de carreteras de la Delegación de Fomento, así como cualquier edificación que se sitúe a una distancia inferior a los 28,50 m. del eje de la carretera.

<b>SUELO INDUSTRIAL</b>	
Ocupación	85%
Usos	Nave Industrial
Retranqueos	9 m. a via pública
Parcela Mínima	500 m <sup>2</sup> .
Ancho mínimo parcela	12 m.
Altura	P.B.+1 y 10,50 m.
Edificabilidad Neta	0,855 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Aparcamientos Interiores	Uso Industrial    0,6 plazas / 100 m <sup>2</sup> Uso Terciario    2,0 plazas / 100 m <sup>2</sup>

## **TÍTULO IV    NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS RESERVAS**

### **CAPÍTULO I    EQUIPAMIENTOS-DOTACIONAL**

#### **Artículo 27 - Ámbito de aplicación.**

Serán los solares señalados en el plano de usos pormenorizados del presente Plan.

#### **Artículo 28 - Usos.**



Se reservan estos espacios para situar cualquier equipamiento de los contemplados en la Disposición Adicional Unica f.5ª del R.U.C.yL., tanto en la zona de equipamientos privados como la reservada para equipamientos públicos.

El 50% de esta reserva para el sistema local de equipamientos se destina a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.

**Artículo 29 – Edificabilidad neta**

Equipamientos Públicos: edificabilidad sobre solar  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Equipamientos Privados: edificabilidad sobre solar  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**Artículo 30 - Alineaciones, rasantes y retranqueos.**

No existirá alineación definida dentro del solar correspondiente.

El retranqueo de fachada a cualquier lindero será como mínimo de 5,00 metros.

**Artículo 31 – Parcela mínima.**

Será de  $500 \text{ m}^2$ .

**Artículo 32 - Ocupación máxima de parcela.**

Será la definida por los retranqueos señalados con un máximo de 60%

**Artículo 33 – Altura de edificación.**

La altura máxima será de dos plantas y 7,50 metros en el punto medio de cualquier fachada de edificación, medidos desde su acera interior al alero de cubierta.

**Artículo 34 - Normas de diseño y calidad.**

El cerramiento de las parcelas será de setos vivos, fabrica, cerrajería o malla metálica, sin que la obra de fabrica pueda exceder en ningún punto de 1,80 metros medidos desde la rasante del terreno.

<b>RESERVA DE EQUIPAMIENTOS</b>	
Ocupación	60%
Usos	Autorizados
Retranqueos	5 m.
Parcela Mínima	$500 \text{ m}^2$
Altura	2 plantas y 7,50 m.
Edificabilidad Equipamientos Públicos	$0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
Edificabilidad Equipamientos Privados	$0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

**CAPÍTULO II SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO**

**Artículo 35 - Ámbito de aplicación.**

Serán los solares señalados para este uso en el plano de usos pormenorizados del presente Plan Parcial.

**Artículo 36 - Usos.**

Uso característico: sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardines y áreas de juegos y recreo de los niños y aquellos descritos en el Art.105 del R.U.C.yL. con plantación de especies vegetales al menos en el 50% de la superficie. Según el art. 105, apart. 2.c. *en los sectores de uso predominante industrial, debe destinarse a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 m. ....*

**Artículo 37 - Edificabilidad.**

Edificabilidad sobre solar: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 38 - Alineaciones, rasantes y replanteos.**

Sin alineación definida dentro del solar correspondiente. Las posibles ubicaciones se definirán al desarrollar la ordenación de las parcelas de este uso por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

**Artículo 39 - Altura de la edificación**

La altura máxima será de 1 planta y 3,00 m. en el punto medio de cualquier fachada de edificación, medidos desde su acera interior a la cara interior del último forjado o estructura de cubierta.

<b>RESERVA DE ESPACIOS LIBRES</b>	
Ocupación	No se Fija
Usos	Autorizados
Retranqueos	No se Fijan
Parcela Mínima	Existente
Altura	1 planta y 3,00 m.

**TÍTULO V NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA INSTALACIONES**

**Artículo 40 - Ámbito de aplicación.**

Será el solar señalado para este uso en el plano de usos pormenorizados del presente Plan Parcial.

**Artículo 41 - Usos.**

La propiedad reserva un terreno señalado en planos para la instalación del Centro de Transformación de la Red de Media Tensión que suministra electricidad a este Sector, la colocación de una Estación Depuradora de aguas residuales y otras instalaciones precisas.

**Artículo 42 – Edificabilidad neta**

Edificabilidad sobre solar 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Artículo 43 – Alineaciones

Sin alineación definida dentro del solar correspondiente. Las posibles ubicaciones se definirán por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

#### Artículo 44 - Altura de la edificación

La altura máxima será de una planta y 3,00 m. en el punto medio de cualquier fachada de edificación, medidos desde su acera interior a la cara inferior del último forjado o estructura de cubierta.

#### Artículo 45 - Ocupación máxima de parcela.

Será el 50%

<b>RESERVA PARA INSTALACIONES</b>	
Ocupación	50%
Usos	Instalaciones para Urbanización
Retranqueos	No se Fijan
Parcela Mínima	Existente
Altura	1 planta y 3,00 m.
Edificabilidad Neta	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

ALBA DE TORMES, AGOSTO 2006

Fdo: EL PROMOTOR

Fdo: EMILIO MARTÍNEZ SANCHEZ  
Arquitecto Colegiado nº 1965  
C.O.A.L.-DELEGACIÓN DE SALAMANCA-

### ***Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. D 217/2001***

#### Art. 16.1. ACERAS

Se dejará un paso libre para peatones en todas las zonas previstas con una anchura mínima de 1,20 m. y una altura de paso libre de 2,20 m. dejando al menos cada 50 metros una zona en la que se puede inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro libre de obstáculos. Queda reflejado en el plano de red viaria.

Las anchuras de todas las aceras son de 1,50 m.

Este plan parcial contiene los elementos precisos que garantizan la accesibilidad a todas las parcelas, a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

#### Art. 17 MOBILIARIO URBANO

La ordenación de mobiliario urbano se definirá en el proyecto de actuación, respetando siempre el espacio libre mínimo, exigido en las condiciones de accesibilidad.

**Art. 23 VADOS PEATONALES (Anexo IV)**

Para resolver desniveles menores o iguales en los itinerarios peatonales, se utilizarán vados cumpliendo las características previstas en el presente artículo y anexo IV.

**Art. 25 VADOS PARA ENTRADA Y SALIDA DE VEHÍCULOS.**

Cumplirán lo previsto en este artículo.

**Art. 28 PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.**

El área destinada a reserva para espacio de uso público está integrada dentro de los itinerarios peatonales de suelo urbano.

Las instalaciones que en un futuro puedan situarse en esta zona, serán totalmente accesibles con itinerarios peatonales.

En caso de utilizar la propia tierra compactada como pavimento, tendrá una compacidad mayor o igual 90% de proctor.

**Art. 33 ILUMINACIÓN EXTERIOR EN EL ESPACIO.**

Las luminarias se colocarán según lo previsto en este artículo, no interfiriendo en los pasos libres para peatones y con un nivel adecuado de iluminación.

**Art. 35 APARCAMIENTO**

Las plazas (10) de aparcamiento reservadas para vehículos con personas con movilidad reducida se ajustarán a las especificaciones establecidas en el art. 5 de este reglamento.

Las dimensiones mínimas son 4,50 x 2,50 más área de acercamiento. Según plano Red Viaria.

## **DOCUMENTO Nº 4**

### **4. PLAN DE ETAPAS**

#### **1 - PLAN DE ETAPAS.**

Para el desarrollo del Plan Parcial se plantea ejecutar la Urbanización de este Sector en 1 sola unidad de actuación, con los plazos que se indican y con la valoración correspondiente, según el R.U.C.yL. art. 136.2.d.

Plazos:

Proyecto de Actuación, Reparcelación y Urbanización: 1 año, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Ejecución de obras de Urbanización: 2 años desde la aprobación del Proyecto de Actuación

ALBA DE TORMES, AGOSTO 2006

Fdo: EL PROMOTOR

Fdo: EMILIO MARTÍNEZ SANCHEZ  
Arquitecto Colegiado nº 1965  
C.O.A.L.-DELEGACIÓN DE SALAMANCA-

## DOCUMENTO Nº 5

### 5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

#### 1 – INTRODUCCIÓN

Según el art. anteriormente señalado del R.U.C.yL. obliga a los Planes Parciales a evaluar económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización.

En este documento se trata de dar cumplimiento a dichos preceptos estableciendo, en primer lugar, el coste de la urbanización interior. El coste así calculado se incrementa con los honorarios de los diferentes profesionales que intervienen en el proceso hasta la urbanización completa del sector. Se finaliza el presente estudio analizando la viabilidad económica de la promoción.

Cabe señalar por último, que los precios unitarios utilizados para la confección de los presupuestos son resultado de la experiencia acumulada en la tramitación, redacción y ejecución de diversos proyectos de urbanización en la provincia de Salamanca.

## 2 - COSTES DE LA URBANIZACIÓN

Urbanización .....	552.000 €
Impuestos y honorarios técnicos 20%.....	51.000 €
	-----
Coste Urbanización.....	603.000 €

## 3.- VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica de la promoción quedará garantizada si la repercusión de la urbanización se encuentra dentro de unos límites razonables.

Siendo el coste total el anteriormente calculado y la superficie total del suelo de este Sector de 81.748 m<sup>2</sup>, la repercusión de la urbanización sobre el metro cuadrado bruto es de 7,37€ /m<sup>2</sup>, que representa una cifra bastante razonable. No obstante, el módulo de referencia más adecuado es el de repercusión sobre el suelo neto resultante de la ordenación.

Suelo neto = 45.004 m<sup>2</sup> resulta a 13,40 €/m<sup>2</sup>.

Repercusión perfectamente asumible por el tipo de suelo industrial que se promoverá en el ámbito del Sector.

ALBA DE TORMES, AGOSTO 2006

Fdo: EL PROMOTOR

Fdo: EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ  
Arquitecto Colegiado nº 1965  
C.O.A.L.-DELEGACIÓN DE SALAMANCA-



**Promueve:**

**Lorenzo Gómez Martín y hermanos  
Carlos Alberto García Jiménez  
Leandro Herraes Santos**



**EMILIO MARTINEZ SANCHEZ -ARQUITECTO-**

---

**CALLE CARLOS III, NÚM. 19-3ºC. ALBA DE TORMES (SALAMANCA)**  
**TFNO-FAX 923/30.08.68 E-MAIL: EMAILEMILIO@terra.es**