



PLAN PARCIAL SECTOR UBZ-17

Peñaranda de Bracamonte
(Salamanca)

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA
El presente documento fue **APROBADO DEFINITIVAMENTE** por la
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo el 31-mayo-2022
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,



Junta de
Castilla y León

07/2018	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
Promotor: Excavaciones Gómez García, S.L.	
Arquitecto redactor: Juan Carlos García Fraile (FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)	



PLAN PARCIAL SECTOR UBZ-17

Peñaranda de Bracamonte
(Salamanca)

07/2018	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
<u>TOMO I: DOCUMENTO INFORMATIVO</u>	DI.MI MEMORIA INFORMATIVA DI.PI PLANOS DE INFORMACIÓN
Promotor: Excavaciones Gómez García, S.L.	
Arquitecto redactor: Juan Carlos García Fraile (FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)	

ÍNDICE

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

T. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

1.1.- Situación

1.2.- Topografía

1.3.- Suelo

1.4.- Hidrografía

1.5.- Vegetación

1.6.- Paisaje

Cap. 2. Usos del suelo existentes

2.1.- Usos actuales existentes

2.2.- Servicios urbanos existentes

2.3.- Vías públicas

2.4.- Elementos protegidos

T. II. DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial

Cap. 2. Determinaciones de ordenación general

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

TOMO I: DOCUMENTO INFORMATIVO

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

T. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

1.1.- Situación

Las parcelas que configuran el Sector de Suelo Urbanizable I7 se encuentran al este del término municipal. Sus límites son:

Al norte, carretera nacional Ávila-Salamanca (N-501) y una finca de propiedad privada.

Al este, término municipal de Cantaracillo.

Al sur, vereda de la Calzada de Salamanca y calle del Carmen (antigua carretera Ávila-Salamanca).

Al oeste, fincas de propiedad privada.



Figura 1: Situación del Sector UBZ-I7 en fotografía aérea (modificado de Google).

1.2.- Topografía

La característica principal es su inclinación descendente poco pronunciada en dirección este-oeste, a la que hay que añadir la existencia de una pequeña loma que se corresponde con la ubicación del pozo y del estanque en zona suroeste del sector. Por otro lado, en la diagonal nordeste-suroeste se localiza una zona de depresión en forma de valle que sirve de canalización abierta de las aguas de escorrentía que cruzan la carretera nacional a través de un tubo de hormigón de 80 cm de diámetro, las cuales provienen de las tierras ubicadas al norte de dicha vía pública.

Las cotas del sector varían entre 917,50 metros en su zona más alta al este del sector y 906,50 metros en su zona más baja al oeste del mismo. Estos datos nos dan una pendiente descendente este-oeste de poco más del 1%, aunque existen zonas, como el entorno del pozo, en el que se presentan pendientes del 6%.



Figura 2: Detalle del plano topográfico del Sector UBZ-I7 de Peñaranda de Bracamonte

	Superficie (m ²)
Superficie del Sector UBZ-I7 según las NN.UU.MM.	102.467,00
Superficie Real del Sector UBZ-I7 según levantamiento topográfico	101.769,21

1.3.- Suelo

Según la información obtenida del Instituto Geológico y Minero de España el Sector UBZ-I7 está incluido en la Unidad Geológica 101.

Descripción de la Unidad Geológica: conglomerados y arcosas, con matriz limosa, amarilla o blanca (areniscas de Garcihernández).

Código de simbolización 00801001.

Edad Superior: Aragoniense.

Edad Inferior: Ramblense.

Código zona GEODE: Z2300.

En la memoria informativa de las NN.UU.MM. vigentes se indican los diferentes tipos de suelo del término municipal:

- Tierras pardas meridionales (71%)
- Complejo pardo (25%)
- Pequeñas superficies de tierras rojas no calizas, aluviales y tierras transformadas por el regadío.

Como complemento a esta información, cuando se vaya a redactar el proyecto de urbanización de este desarrollo urbanístico, se prevé realizar el correspondiente estudio geológico y geotécnico que aporte la información necesaria para su correcto diseño y ejecución.

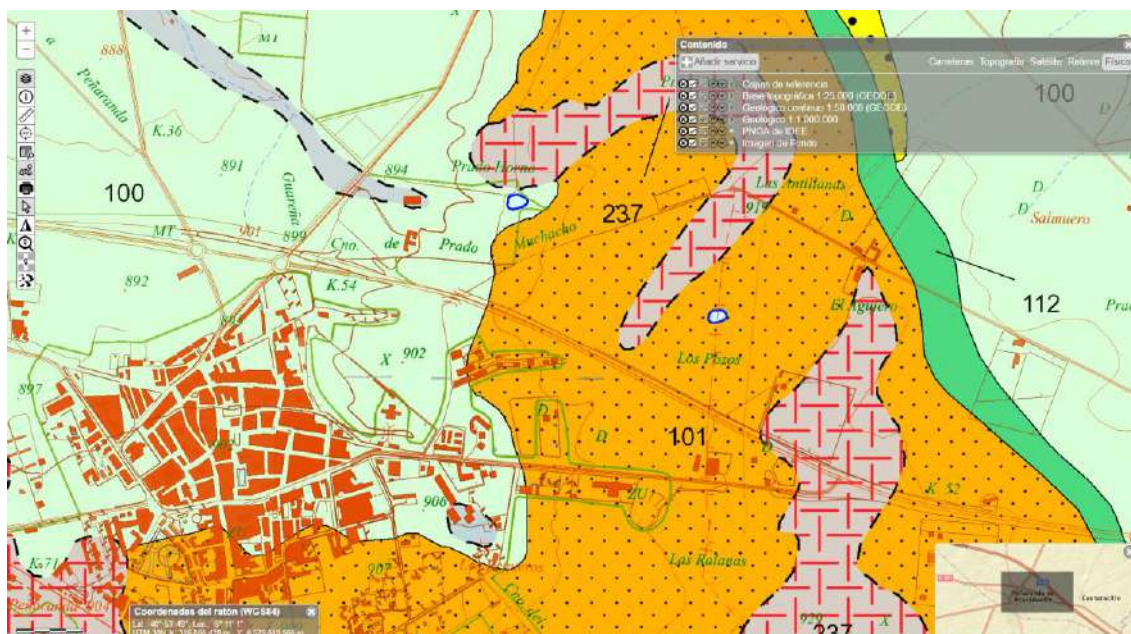


Figura 3: Detalle del mapa de información geocientífica del IGME (Fuente: <http://info.igme.es>).

1.4.- Hidrografía

Como elementos destacables encontramos el pozo y estanque ubicados en la zona suroeste del sector. A continuación, se adjunta la información gráfica publicada en la página web de la Confederación Hidrográfica del Duero:

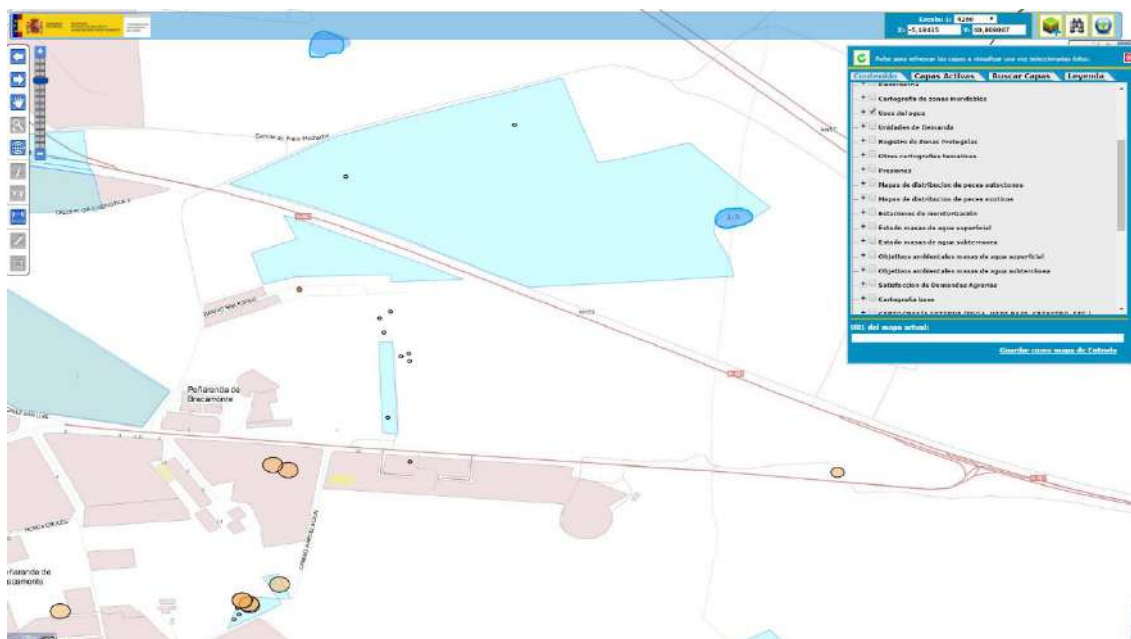


Figura 4: Información hidrográfica de la CHD (Fuente: <http://www.mirame.chduero.es>).

1.5.- Vegetación

Destacan los cultivos producto del uso agrario de la parcela de suelo urbanizable. Aunque de poco interés, hay que indicar la presencia de arbustos y árboles de porte medio o pequeño que se ubican junto a las dos carreteras que delimitan el sector por el norte y el sur.

1.6.- Paisaje

Como se puede contemplar en la imagen que se incluye en la portada de este documento urbanístico, la llanura destaca en el horizonte, que se acompaña con el *skyline* del núcleo urbano de Peñaranda de Bracamonte. La horizontalidad generalizada y la escasez de masas arbóreas fomenta las visuales de larga distancia, que permiten observar de un vistazo la configuración paisajística del término municipal, sólo interrumpida por la acción antrópica como es el caso de la autovía A-50 que discurre al norte del Sector y de la carretera nacional N-501.

1.7.- Estructura de la propiedad

El Sector UBZ-I7 está formado por la parcela con referencia catastral: 37248A501000370000YF, que es propiedad del promotor de este Plan Parcial.

Excavaciones Gómez García, S.L. con C.I.F. B37297538, representado por Rafael Gómez García con N.I.F. 07862220-S.

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
37248A501000370000YF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 501 Parcela 37
LOS POZOS. PEÑARANDA DE BRACAMONTE [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: **

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100.000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **

PARCELA CATASTRAL

REVISIÓN:
Polígono 501 Parcela 37
LOS POZOS. PEÑARANDA DE BRACAMONTE [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): ** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: **

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	C-	Labor o Labradío seco	02	53.501
b	C-	Labor o Labradío seco	03	60.089

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/5000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 9 de Junio de 2017

319,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Muestreo y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Figura 5: Ficha con datos catastrales de la parcela con referencia catastral 37248A501000370000YF (Fuente: <https://www1.sedecatastro.gob.es>).

Cap. 2. Usos del suelo existentes

2.1.- Usos actuales existentes

El único uso al que se destinan las parcelas es el agrícola, que se acompaña con un pozo y un estanque.

2.2.- Servicios urbanos existentes

En los planos de información de las NN.UU.MM. vigentes se pueden encontrar los diferentes servicios urbanos existentes que a continuación se resumen:

Abastecimiento de agua: según el plano I2, una tubería de la red municipal transcurre por la calle del Carmen, antigua carretera nacional Ávila-Salamanca (N-501). Con fecha 27 de junio de 2017, se ha solicitado al Ayuntamiento información detallada sobre esta red pública, que a día de hoy no ha sido facilitada, por lo que se ha realizado una estimación y se considera que la red pública existente tiene una capacidad adecuada para la conexión del nuevo sector urbanizable. En cualquier caso, en base a la información que facilite el Ayuntamiento, se cumplirán las determinaciones fijadas en el Artículo 140.2 del RUCyL:

Artículo 140. Determinaciones en suelo urbanizable sin ordenación detallada.

2.

- a) Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector.
- b) *Incluir todas las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes.*
- c) *Asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes, que sean precisos para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.*
- d) *Garantizar la resolución completa del ciclo del agua, incluyendo la conexión a la red municipal, o en su defecto la construcción de instalaciones completas de captación, potabilización y depuración independientes, y en todo caso las redes de suministro y distribución de agua potable y de saneamiento.*

Saneamiento: según el plano I3, una tubería de la red municipal transcurre por la calle del Carmen, antigua carretera nacional Ávila-Salamanca (N-501). Con fecha 27 de junio de 2017, se ha solicitado al Ayuntamiento información detallada sobre esta red pública, que a día de hoy no ha sido facilitada, por lo que se ha realizado una estimación y se considera que la red pública existente tiene una capacidad adecuada para la conexión del nuevo sector urbanizable. En cualquier caso, en base a la información que facilite el Ayuntamiento, se cumplirán las determinaciones fijadas en el Artículo 140.2 del RUCyL:

Artículo 140. Determinaciones en suelo urbanizable sin ordenación detallada.

2.

- a) Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector.
- b) *Incluir todas las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes.*
- c) *Asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes, que sean precisos para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.*
- d) *Garantizar la resolución completa del ciclo del agua, incluyendo la conexión a la red municipal, o en su defecto la construcción de instalaciones completas de captación, potabilización y depuración independientes, y en todo caso las redes de suministro y distribución de agua potable y de saneamiento.*

Energía eléctrica: según el plano I4, una red área de media tensión y una red subterránea de baja tensión de Iberdrola se localizan a lo largo de la calle del Carmen, antigua carretera nacional Ávila-Salamanca (N-501). Para más información ver informe de la empresa distribuidora que se incluye en el documento normativo de este Plan Parcial. En cualquier caso, en base a la información que facilite el Ayuntamiento, se cumplirán las determinaciones fijadas en el Artículo 140.2 del RUCyL:

Artículo 140. Determinaciones en suelo urbanizable sin ordenación detallada.

2.

- a) Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector.
- b) *Incluir todas las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes.*
- c) *Asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes, que sean precisos para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.*
- e) *Garantizar la resolución del suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución que fueran necesarias.*

2.3.- Vías públicas

El Sector da directamente a dos vías públicas, por un lado, al norte, a la carretera nacional Ávila-Salamanca (N-501) y, por otro, al sur, a la calle del Carmen que se corresponde con la antigua N-501. Como más adelante se justificará, las NN.UU.MM. vigentes no admiten el acceso por la actual N-501, por lo cual tendrán que localizarse en el frente meridional del sector, conectando con la calle del Carmen y atravesando la Vereda de la Calzada de Salamanca.

2.4.- Elementos protegidos

Como límite meridional del sector nos encontramos con una vía pecuaria a conservar, se trata de la Vereda de la Calzada de Salamanca que, según las NN.UU.MM., tiene 3.000 m de longitud y 20,89 m de anchura.



Figura 6: Detalle del mapa de Vías Pecuarias en la provincia de Salamanca (Fuente: <http://www.jcyl.es/>).

T. II. DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial

El municipio de Peñaranda de Bracamonte tiene unas Normas Urbanísticas Municipales, NN.UU.MM., vigentes desde su aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, de 4 de abril de 2017, publicadas en el BOCYL, n.º 120, de 26 de junio de 2017.

Además, en el ámbito provincial de Salamanca existe el correspondiente planeamiento supramunicipal que se resume a continuación y afecta de forma subsidiaria:

- Normas Subsidiarias Municipales en el Ámbito Provincial (NSAP), aprobadas definitivamente por Acuerdo de 4 de julio de 1989 y publicadas en el BOCYL de 13 de julio de 1989.
- Modificación de las NSAP, referido a la regulación de actividades agropecuarias en el suelo rústico, aprobada por Acuerdo de 18 de octubre de 2010 y publicada en el BOCYL de 9 de noviembre de 2010.
- Modificación Puntual de las NSAP, referido al uso de las actividades de ganadería intensiva forestal y piscifactorías, en SRC. y SRPA., aprobada por Acuerdo de 20 de enero de 2016 y publicada en el BOCYL de 3 de febrero de 2016.
- Corrección de Errores en la Ficha n.º 3 de la Segunda Modificación de las NSAP, aprobada por Acuerdo de 31 de agosto de 2015 y publicada en el BOCYL de 17 de mayo de 2016.

Cap. 2. Determinaciones de ordenación general

En el documento de Normativa Urbanística de las NN.UU.MM. vigentes se indican las siguientes determinaciones de aplicación al Sector UBZ-I7:

Capítulo 2 Regulación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

Artículo 42.- Sectores de suelo urbanizable. Fichas.

42.1. Determinaciones comunes.-

a) Delimitación: Será la que figura en el plano OG2, Clasificación de Suelo: Desarrollo Relacionado con el Núcleo Urbano.

b) Usos: cuando el uso predominante sea residencial, podrán hacerse compatibles con él los usos terciarios y de equipamiento, quedando prohibidos todos los demás usos globales; cuando el uso predominante sea el industrial, podrá hacerse compatible con él el uso terciario en la misma parcela que el industrial y el uso de equipamiento en parcelas específicamente calificadas para este uso, quedando prohibidos todos los demás usos globales, permitiéndose una vivienda vinculada por parcela con un máximo de 100m².

c) Plazos: Se concede un plazo de ocho años para establecer la ordenación detallada de los sectores de uso predominante residencial y cuatro años para los de uso predominante industrial.

d) La edificabilidad y densidad de viviendas, en su caso, se expresan en cuadro adjunto.

e) Índice de integración social: la proporción dedicada a viviendas de protección pública sobre la superficie edificable total en uso residencial será del 30%.

f) Condiciones especiales relativas a los sectores de suelo urbanizable industrial: en cumplimiento del apartado V de la Memoria Ambiental, se advierte que los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de los sectores en suelo urbanizable de uso industrial deberán someterse a evaluación de impacto industrial simplificada al estar incluidos en el Anexo I.c) del Decreto Legislativo 1/2015, de de 12 de noviembre por le que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

42.2. Cuadro de fichas de los sectores.- La denominación "R" indica uso predominante residencial y la "I", industrial (las siglas SSGG se refieren a los sistemas generales adscritos a cada sector.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR	USO P.	SUP.NETA	SUP.SSGG	SUP.TOTAL	D.B.+	Nº VIV.+	D.B.-	Nº VIV.-	D.N.	I.E.B.	SUP.CONS.	I.E.N.
R1	Residencial	84773	11616	96389	20	193	15	145	23	0,3	28917	0,34
R2	Residencial	31859	4365	36224	20	72	15	54	23	0,3	10867	0,34
R3	Residencial	28293	3877	32170	20	84	15	48	23	0,3	9651	0,34
R4	Residencial	57539	7884	65423	20	131	15	98	23	0,3	19627	0,34
R5	Residencial	40436	5541	45977	20	92	15	69	23	0,3	13793	0,34
R6	Residencial	34837	4774	39611	20	79	15	59	23	0,3	11883	0,34
R7	Residencial	19211	2632	21843	20	44	15	33	23	0,3	6553	0,34
R8	Residencial	24416	3346	27762	20	56	15	42	23	0,3	8329	0,34
R9	Residencial	55271	7574	62845	20	126	15	94	23	0,3	18854	0,34
R10	Residencial	48738	6678	55416	20	111	15	83	23	0,3	16625	0,34
I1	Industrial	129315		129315		0		0	0	0,45	58192	0,45
I2	Industrial	64043		64043		0		0	0	0,45	28819	0,45
I3	Industrial	65376		65376		0		0	0	0,45	29419	0,45
I5	Industrial	92473		92473		0		0	0	0,45	41613	0,45
I7	Industrial	93749	8718	102467		0		0	0	0,45	46110	0,49
TOTALES		870329	67005	937334		967		642			261528	

D.B.+ = Densidad Bruta Máxima en viviendas/ha

D.B.- = Densidad Bruta Mínima en viviendas/ha

D.N. = Densidad Neta (sin sistemas generales) <30 Viviendas/ha

Nº VIV.+ = Número máximo de viviendas

Nº VIV.- = Número mínimo de viviendas

I.E.B. = Índice de edificabilidad bruta

I.E.N. = Índice de edificabilidad neta (sin sistemas generales) <0,5m²/m²

SUI.CONS. = Superficie máxima edificable

Sección 2ª Ordenación general potestativa

Artículo 44.- Inclusión de dotaciones en suelo urbanizable.

Se adscriben parcelas de dotaciones generales de espacios libres públicos a los sectores de uso predominante residencial, con una superficie total de 59009m². Se reparten de forma proporcional a la superficie de cada sector, puesto que el aprovechamiento es el mismo para todos, tal como se refleja en el cuadro del artículo 26 de estas NUM. El sector 17 tendrá adscrito, dentro de su ámbito, ~~un sistema general de espacio protegido por la existencia de un yacimiento arqueológico con una superficie de 852m²~~ (se trata de un error material no corregido en la memoria de las NN.UU.MM.) y un sistema general de espacio libre público de 8718m². En el cuadro del artículo 42 y en la Memoria Vinculante se justifica que la edificabilidad y la densidad netas (aplicando las obtenidas con sistemas generales a cada sector estricto) no supera los máximos establecidos en el artículo 122 del RUCyL.

Artículo 45.- Otras condiciones concretas de ordenación.

De acuerdo con la Memoria Ambiental, en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, todos los elementos valiosos del paisaje y especialmente la vegetación, deben ser protegidos en la ordenación detallada, con la obligación de que pasen a formar parte de las zonas verdes públicas de reserva obligatoria. En cada sector, la ordenación se organizará en torno a los espacios libres públicos y de equipamiento, integrándose con la estructura urbana y territorial existente, de modo que el sistema de espacios libres asuma una función articuladora del espacio urbano. Además, el correcto emplazamiento de las zonas verdes será la que les permita el cumplimiento de una función amortiguadora de los impactos de las zonas urbanizadas sobre los espacios rústicos circundantes, cuando éstos estén dotados de valores naturales y paisajísticos.

En aquellos los sectores UBZ R2, UBZ R3, UBZ R9, UBZ R10, UBZ I4 y UBZ R5, afectados por cauces públicos, se elaborará un estudio hidrológicohidráulico que deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. En todo caso, los espacios libres públicos se dispondrán preferentemente en el entorno de estos cauces.

En sectores directamente colindantes con áreas acústicas tipo 5 se tomarán las medidas amortiguadoras pertinentes, con especial preferencia por los sistemas naturales, como la vegetación absorbente.

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.1.- PLANOS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

PI.1.1.- PLANOS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS: Situación

PI.1.2.- PLANOS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS: Topográfico

P.I.2 - PLANOS DE LAS NN.UU.MM. VIGENTES

**PI.2.1.- PLANOS DE LAS NN.UU.MM. VIGENTES: OG1. Ordenación General – 1;
Clasificación de suelo: término municipal**

**PI.2.2.- PLANOS DE LAS NN.UU.MM. VIGENTES: OG2. Ordenación General – 2;
Clasificación de suelo: desarrollo relacionado con el núcleo urbano.**

**PI.2.3.- PLANOS DE LAS NN.UU.MM. VIGENTES: OG3. Ordenación General – 3;
Dotaciones urbanísticas – SU.**

PI.3. - PLANOS DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PI.3.1. - PLANOS DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: Parcelas del Sector.

PI.4. - PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

PI.4.1 - Servicios urbanos

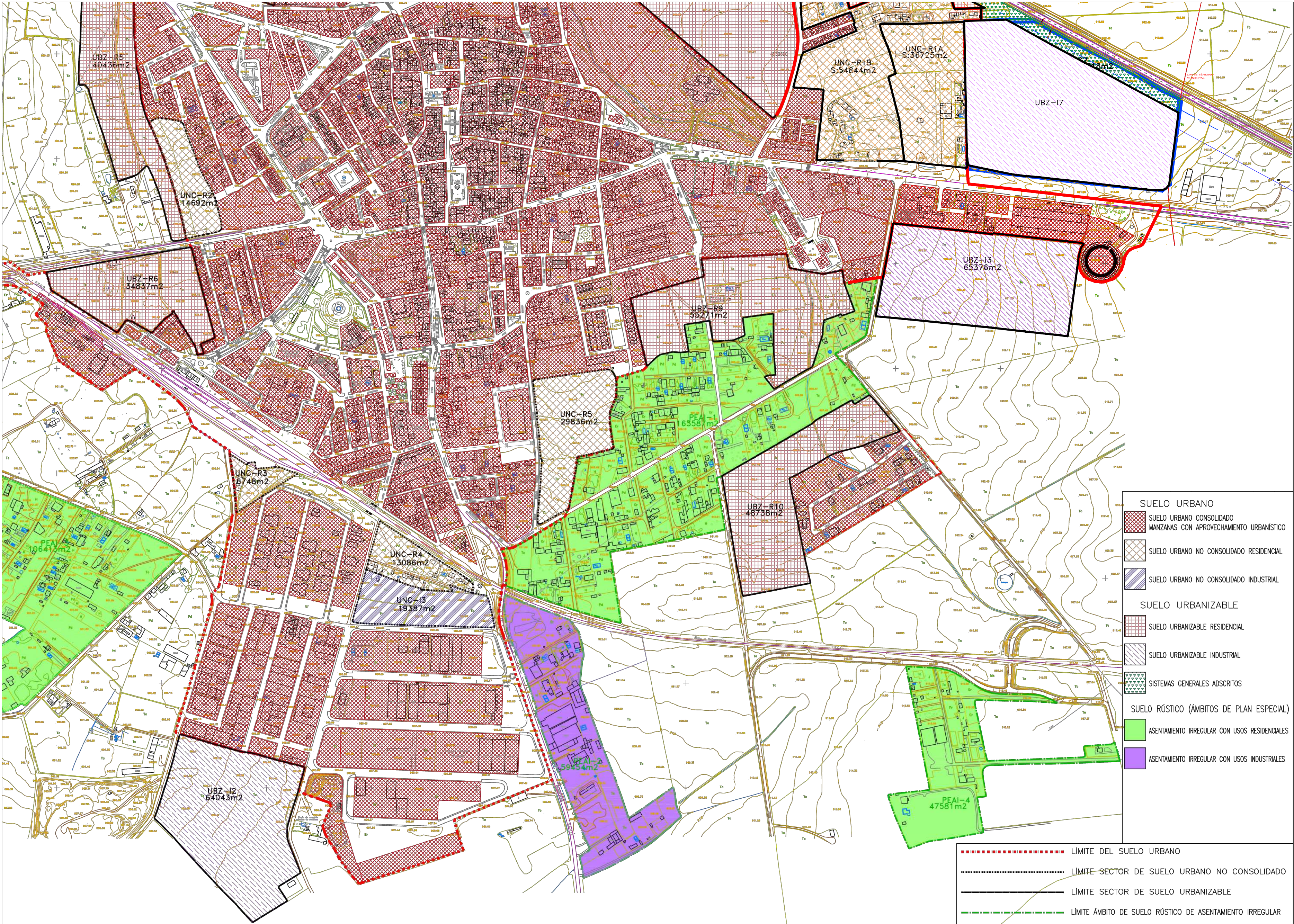
**PI.4.1.1 – PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS: Servicios Urbanos;
Abastecimiento de agua**

**PI.4.1.2 - PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS: Servicios Urbanos;
Saneamiento**

**PI.4.1.3 – PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS: Servicios Urbanos;
Energía eléctrica y alumbrado**

Peñaranda de Bracamonte, julio de 2018

Fdo. Juan Carlos García Fraile
Arquitecto
(Fraile Arquitecto, S.L.P.)



SITUACIÓN

PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO

José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, n° 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

16

PLANOS DE
SITUACIÓN Y
CARACTERÍSTICAS:
Situación

PLANO
PI.1.1

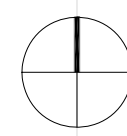
DENOMINACIÓN

FECHA
JULIO 2017

ESCALA
1/5000



SUPERFICIE SECTOR NN.UU.MM : 102.467 m2
SUPERFICIE REAL DEL SECTOR: 101.769,21 m2



PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-17
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

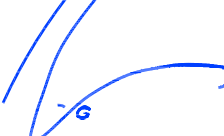
PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

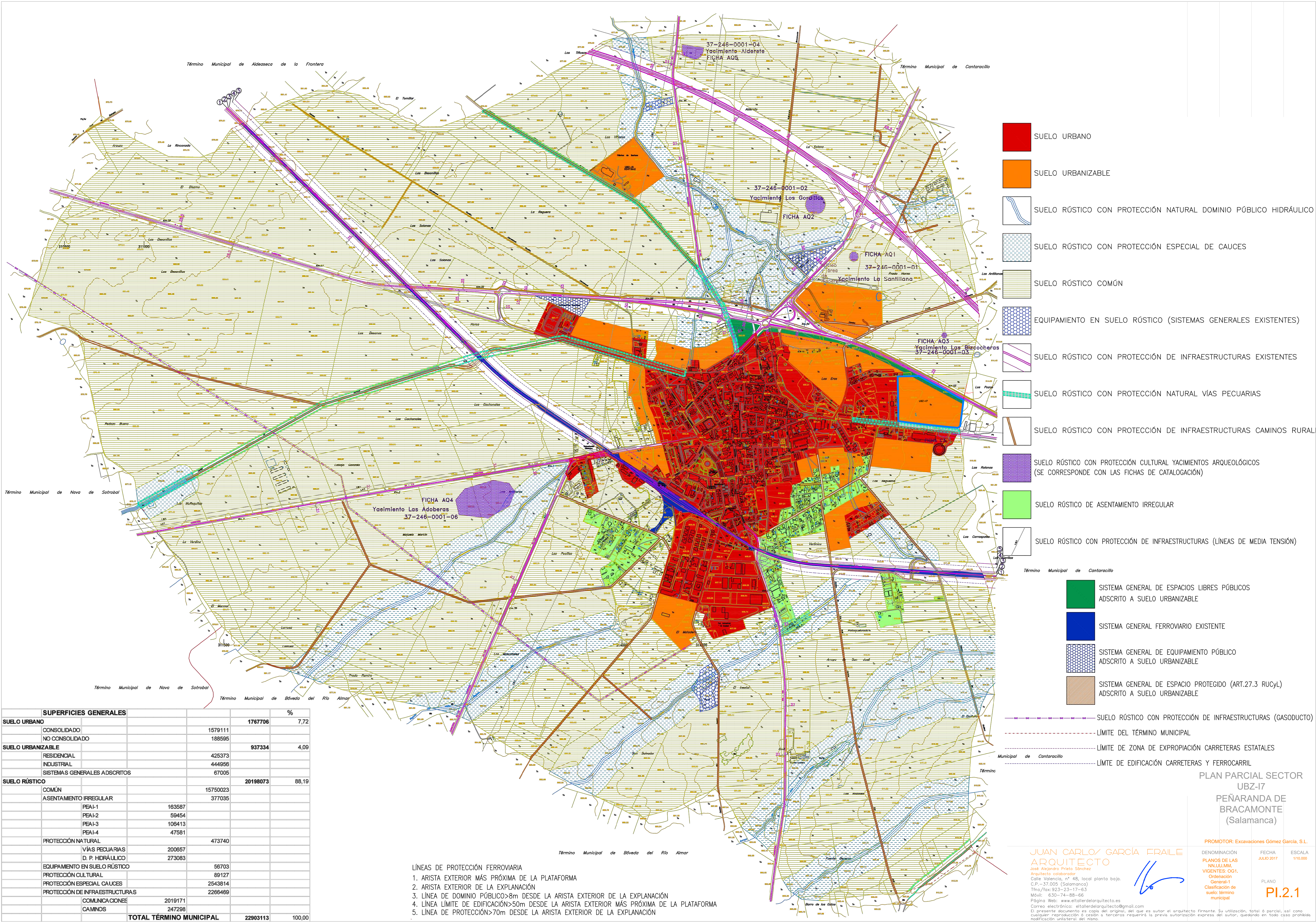
DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
	JULIO 2017	1/1000

PLANOS DE
SITUACIÓN Y
CARACTERÍSTICAS:
Topográfico

PLANO
PI.1.2

JUAN CARLOS GARCÍA FRÁILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.





SUPERFICIES GENERALES				%	
SUELO URBANO	CONSOLIDADO		1579111	1767706	7,72
	NO CONSOLIDADO		188595		
SUELO URBANIZABLE				937334	4,09
	RESIDENCIAL		425373		
	INDUSTRIAL		444956		
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		67005		
SUELO RÚSTICO				20198073	88,19
	COMÚN		15750023		
	ASENTAMIENTO IRREGULAR		377035		
	PEAI-1	163587			
	PEAI-2	59454			
	PEAI-3	106413			
	PEAI-4	47581			
	PROTECCIÓN NATURAL		473740		
	VÍAS PECUARIAS	200857			
	D. P. HIDRÁULICO	273083			
	EQUIPAMIENTO EN SUELO RÚSTICO		56703		
	PROTECCIÓN CULTURAL		89127		
	PROTECCIÓN ESPECIAL CAUCES		2543814		
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS		2266469		
	COMUNICACIONES	2019171			
	CAMINOS	247298			
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				22903113	100,00

- LÍNEAS DE PROTECCIÓN FERROVIARIA
1. ARISTA EXTERIOR MÁS PRÓXIMA DE LA PLATAFORMA
 2. ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
 3. LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO>8m DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
 4. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN>50m DESDE LA ARISTA EXTERIOR MÁS PRÓXIMA DE LA PLATAFORMA
 5. LÍNEA DE PROTECCIÓN>70m DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES
- SUELO RÚSTICO COMÚN
- EQUIPAMIENTO EN SUELO RÚSTICO (SISTEMAS GENERALES EXISTENTES)
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL VÍAS PECUARIAS
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CAMINOS RURAL
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (SE CORRESPONDE CON LAS FICHAS DE CATALOGACIÓN)
- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN)
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ADSCRITO A SUELO URBANIZABLE
- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO EXISTENTE
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO ADSCRITO A SUELO URBANIZABLE
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIO PROTEGIDO (ART.27.3 RUCyL) ADSCRITO A SUELO URBANIZABLE

- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (GASODUCTO)
- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DE ZONA DE EXPROPIACIÓN CARRETERAS ESTATALES
- LÍMITE DE EDIFICACIÓN CARRETERAS Y FERROCARRIL

PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-17
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

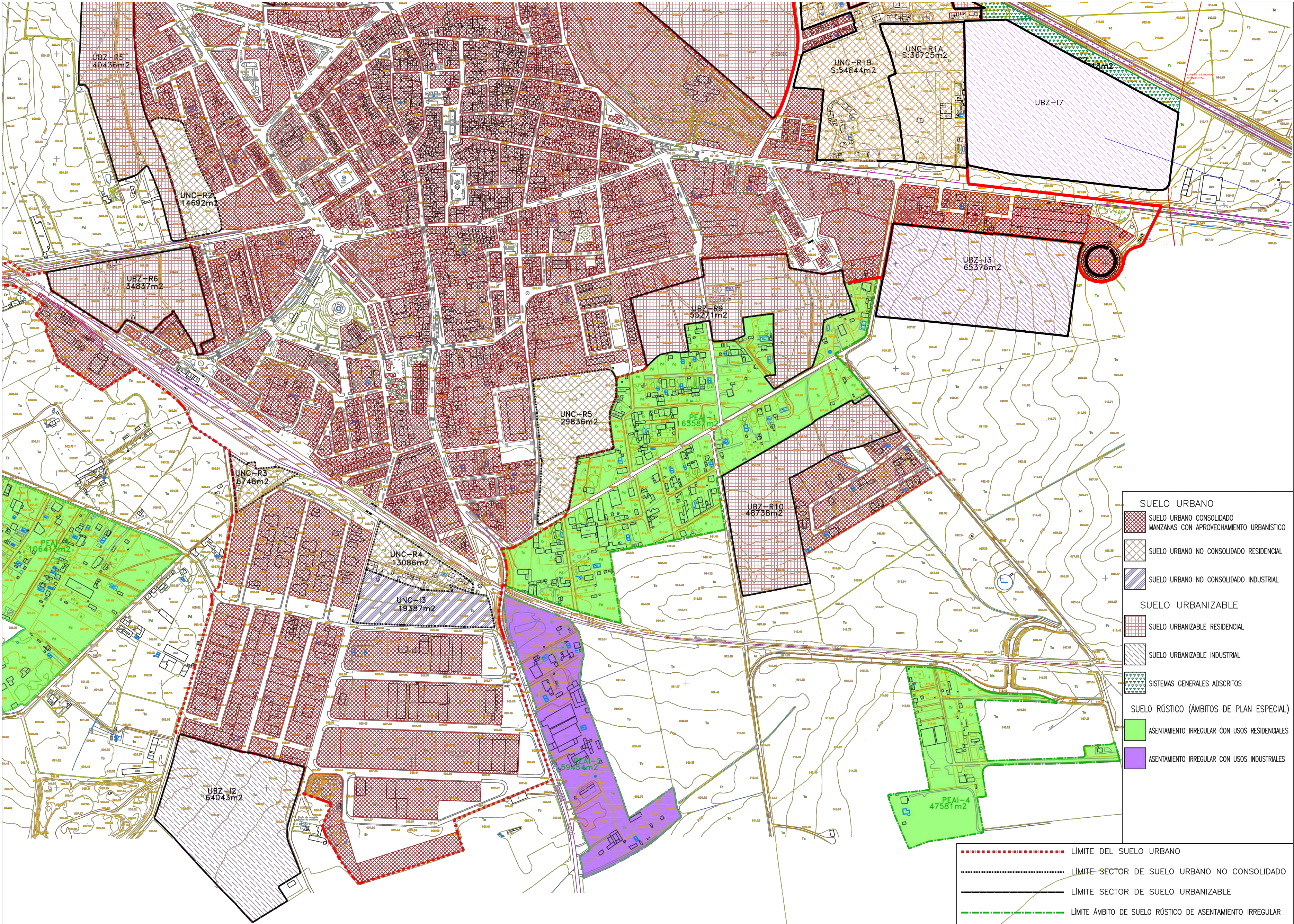
DENOMINACIÓN
PLANOS DE LAS
INICIATIVAS
VIGENTES: OG1,
Ordenación
General-1
Clasificación de
suelo: término
municipal

FECHA
JULIO 2017

ESCALA
1/10.000

PLANO
PI.2.1

JUAN CARLOS GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 42, local planta baja.
C.P.- 37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida la modificación unilateral del mismo.



SITUACIÓN

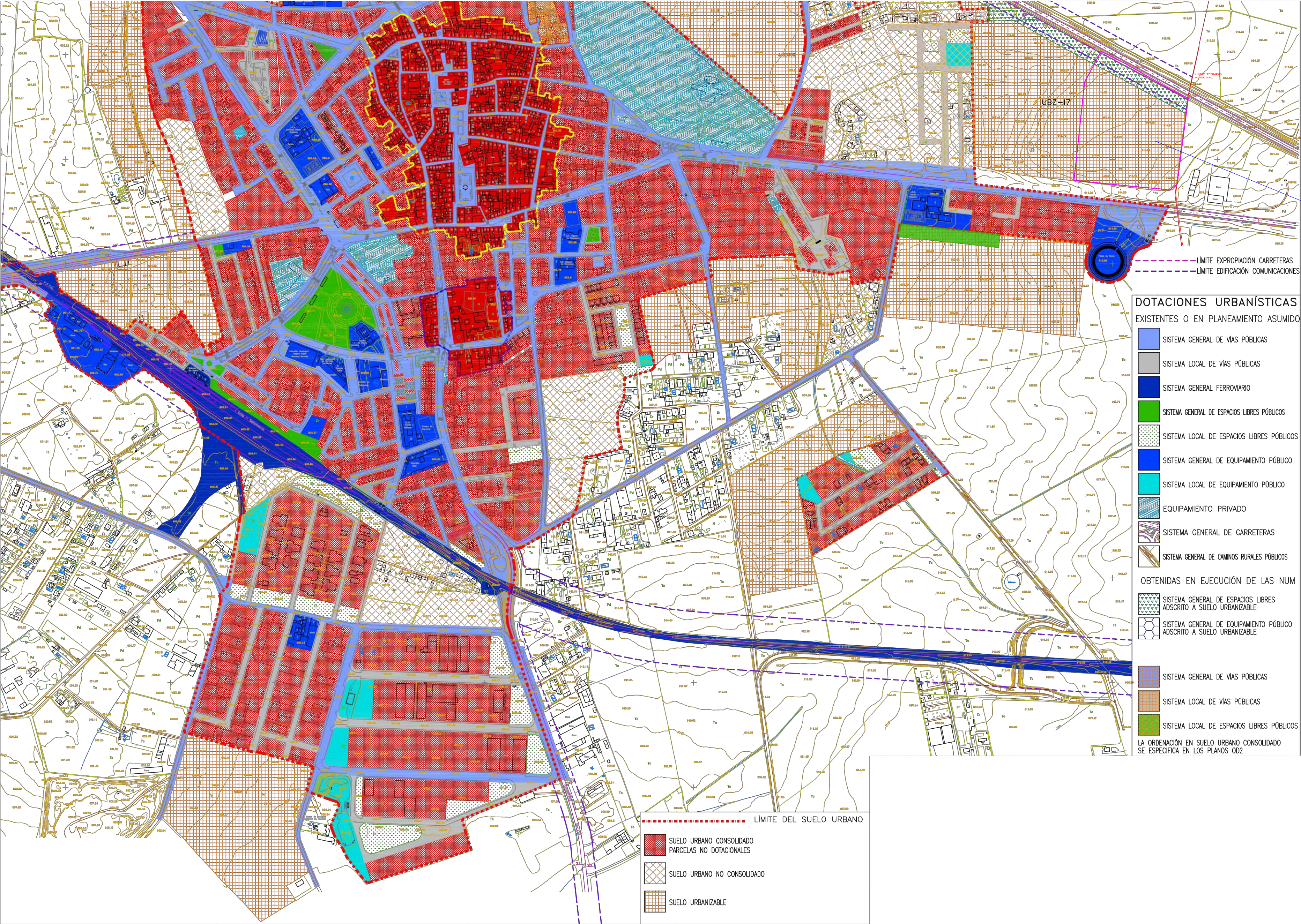
PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

DENOMINACIÓN
PLANOS DE LAS
NN.UU.MM.
VIGENTES: OG1.
Ordenación
General-2
Clasificación de
suelo: desarrollo
relacionado con el
núcleo urbano.

FECHA
JULIO 2017
ESCALA
1/5000
PLANO
PI.2.2



SITUACIÓN

DOTACIONES URBANÍSTICAS
EXISTENTES O EN PLANEAMIENTO ASUMIDO

- SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS
- SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS
- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS
- SISTEMA GENERAL DE CAMINOS RURALES PÚBLICOS

OBTENIDAS EN EJECUCIÓN DE LAS NUM

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
ADSCRITO A SUELO URBANIZABLE
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
ADSCRITO A SUELO URBANIZABLE

- SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS
- SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

LA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
SE ESPECIFICA EN LOS PLANOS OD2

- LÍMITE DEL SUELO URBANO
- SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELAS NO DOTACIONALES
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE

PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-17
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

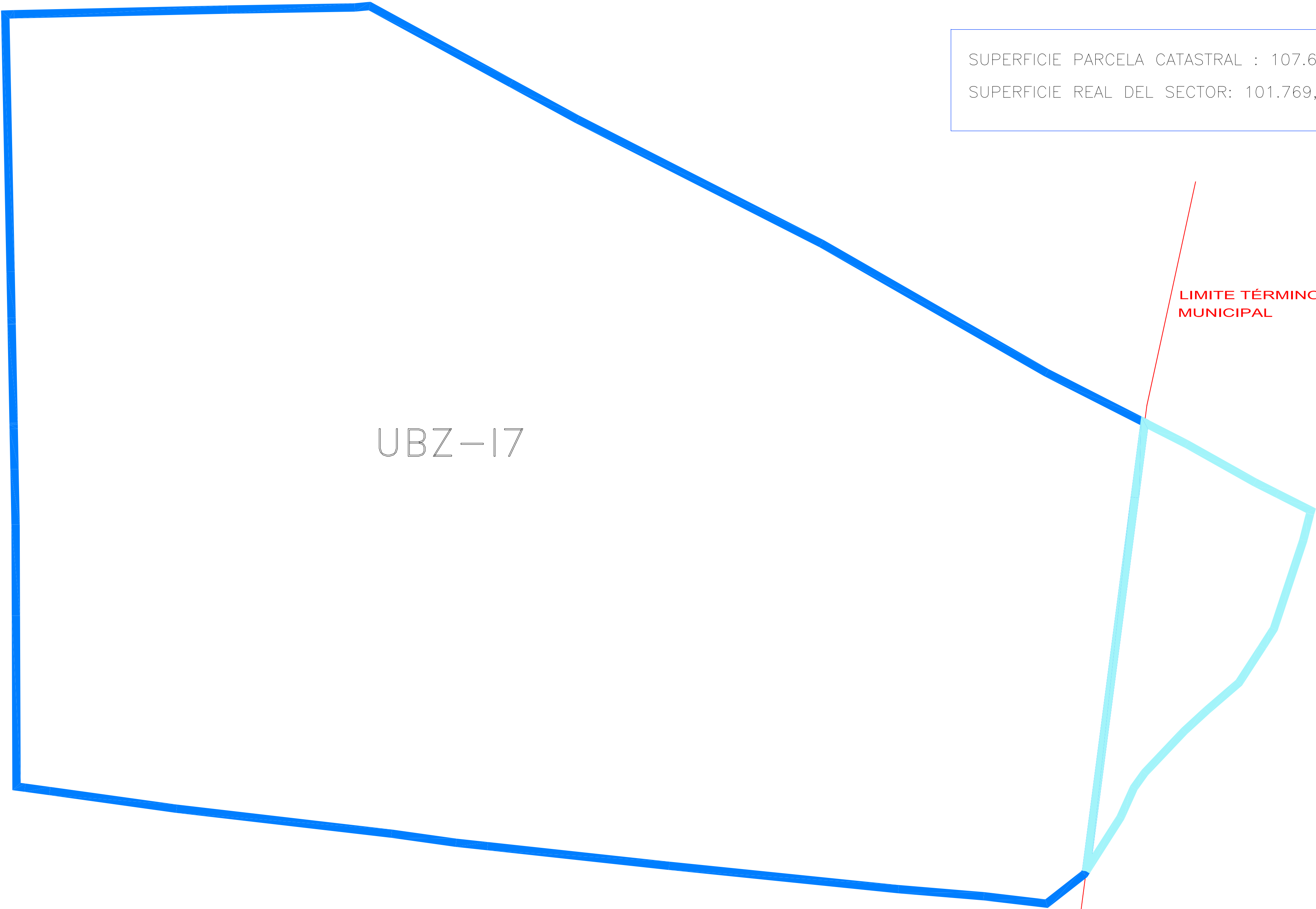
PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO

José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es

Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

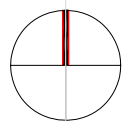
DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
PLANOS DE LAS NN.UU.MM. VIGENTES: OG3. Ordenación General-3 Clasificación de suelo: dotaciones urbanísticas - SU	JULIO 2017	1/5000
PLANO		
PI.2.3		



SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL : 107.660 m2
SUPERFICIE REAL DEL SECTOR: 101.769,21 m2

LIMITE TÉRMINO
MUNICIPAL

UBZ-17



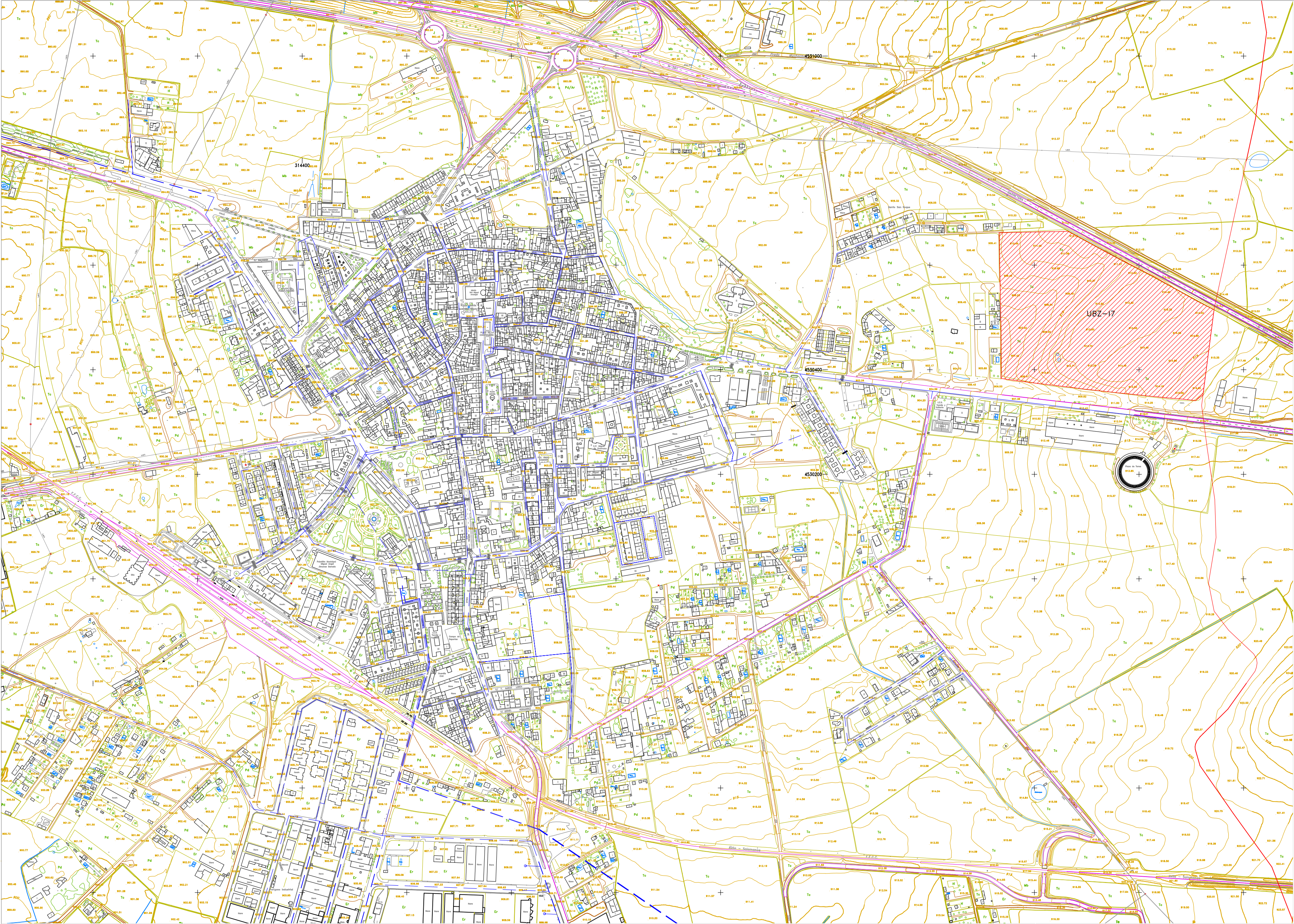
PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

JUAN CARLOS GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO

José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
PLANOS DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: Parcelas del Sector	JULIO 2017	1/1000
	PLANO	PI.3.1



PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

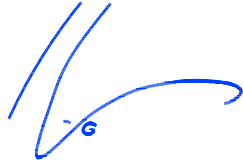
DENOMINACIÓN FECHA
JULIO 2017

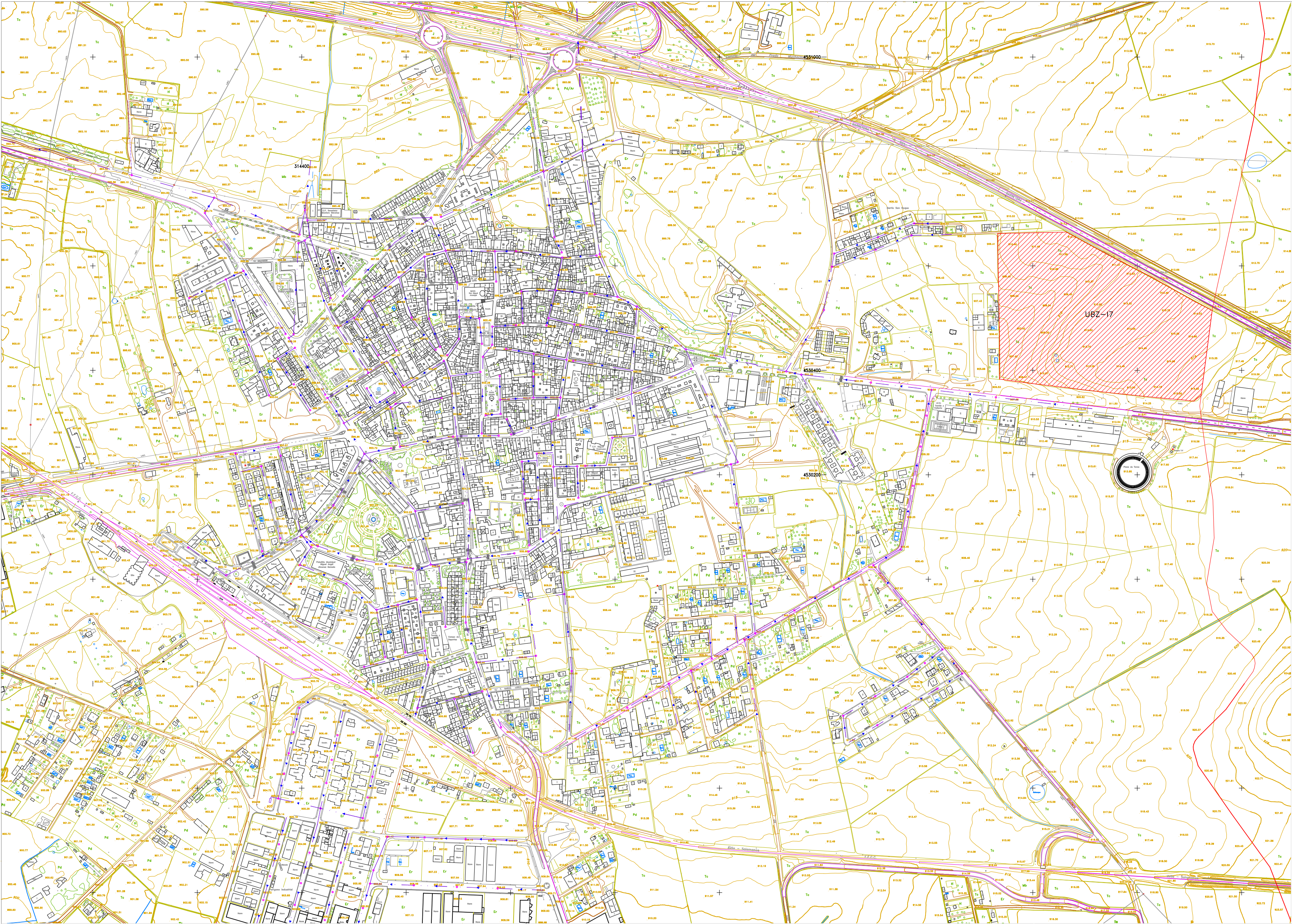
ESCALA
1/5000
PLANO
PI.4.1.1

PLANOS DE
DOTACIONES
URBANISTICAS:
Servicios urbanos-
Abastecimiento de
agua

== TUBERÍA DE IMPULSIÓN
-- RED PRINCIPAL

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.





PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

DENOMINACIÓN FECHA
JULIO 2017

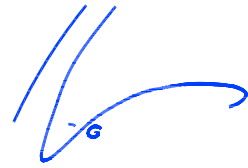
PLANOS DE
DOTACIONES
URBANÍSTICAS:
Servicios urbanos-
Saneamiento

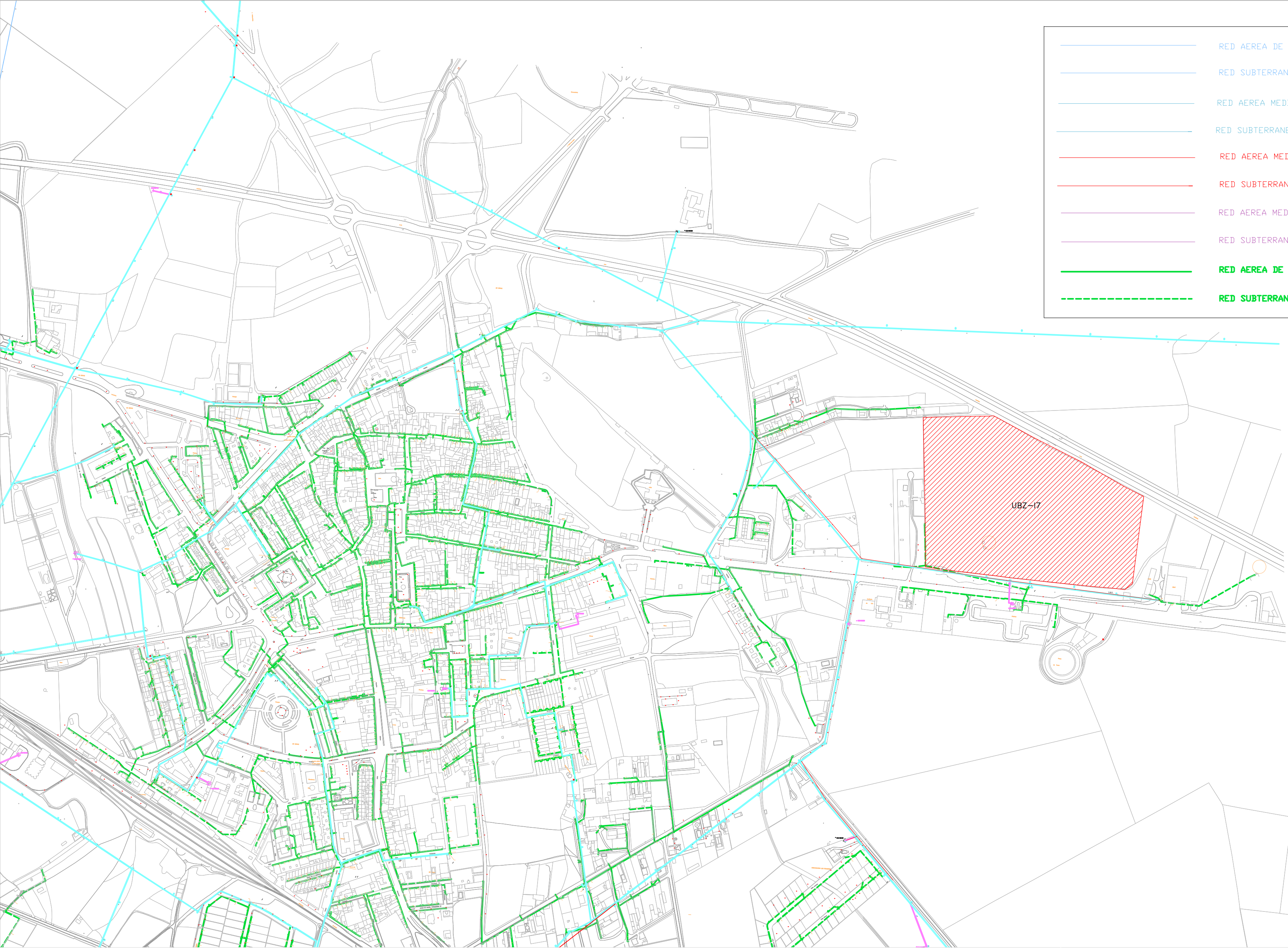
PLANO
PI.4.1.2

ESCALA
1/5000

RED SANEAMIENTO

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.





RED AEREA DE ALTA TENSION IBERDROLA 45 KV

RED SUBTERRANEA DE ALTA TENSION IBERDROLA 45 KV

RED AEREA MEDIA TENSION IBERDROLA 13,2, 15 O 20 KV

RED SUBTERRANEA MEDIA TENSION IBERDROLA 13,2, 15 O 20 KV

RED AEREA MEDIA TENSION EN PROYECTO

RED SUBTERRANEA MEDIA TENSION EN PROYECTO

RED AEREA MEDIA TENSION PARTICULAR 13,2, 15 O 20 KV

RED SUBTERRANEA MEDIA TENSION PARTICULAR 13,2, 15 O 20 KV

RED AEREA DE BAJA TENSION IBERDROLA

RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSION IBERDROLA

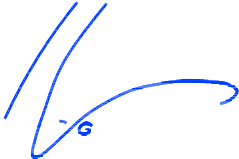
LUMINARIAS

PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

JUAN CARLOS GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO

José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno./fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.



PLANOS DE
DOTACIONES
URBANISTICAS:
Servicios urbanos-
Energía eléctrica y
alumbrado

PLANO
PI.4.1.3

DENOMINACIÓN	FECHA JULIO 2017	ESCALA 1/5000
--------------	---------------------	------------------

PLANO



PLAN PARCIAL SECTOR UBZ-17

Peñaranda de Bracamonte
(Salamanca)

07/2018	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
<u>TOMO II: DOCUMENTO NORMATIVO</u>	DN.MV MEMORIA VINCULANTE DN.NU NORMATIVA URBANÍSTICA DN.EE ESTUDIO ECONÓMICO DN.PO PLANOS DE ORDENACIÓN
Promotor: Excavaciones Gómez García, S.L.	
Arquitecto redactor: Juan Carlos García Fraile (FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)	

ÍNDICE:

TOMO II: DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Cap. 1. – Objetivos

Cap. 2. – Propuesta de ordenación

2.2.1.- Emplazamiento

2.2.2.- Morfología del polígono

2.2.3.- Infraestructuras

T. III. ORDENACIÓN GENERAL

Cap. 1. – Delimitación

Cap. 2. - Sistemas generales

Cap. 3. – Edificabilidad

T. IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Cap. 1. - Calificación urbanística

Cap. 2. – Aprovechamiento medio

Cap. 3. - Sistema local de vías públicas

Cap. 4. - Servicios urbanos

Cap. 5. - Reserva de suelo para el sistema general de espacios libres

Cap. 6. - Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres

Cap. 7. - Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos

Cap. 8. - División en unidades de actuación

T.V. - INCIDENCIA SOBRE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO

T. VI. CUADRO DE SÍNTESIS

Cap. 1. - Cuadro de usos globales

Cap. 2. - Cuadros de usos pormenorizados privados

Cap. 3. - Cuadro de usos dotacionales públicos

T. VII. RESUMEN EJECUTIVO

Cap. 1. - Delimitación del sector

Cap. 2. - Ámbito de suspensión de licencias

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

T. I. DISPOSICIONES GENERALES

Cap. 1. Objeto, ámbito y vigencia

Cap. 2. Terminología

T. II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Cap. 1. Condiciones específicas de los usos. Tabla de síntesis de usos

Cap. 2. Condiciones específicas de edificación

Cap. 3. Regulación de las tipologías edificatorias

Cap. 4. Cálculo del aprovechamiento medio

T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Cap. 1. Red viaria

Cap. 2. Espacios libres públicos

Cap. 3. Servicios urbanos

T. IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

Cap. 1. Unidades de actuación

Cap. 2. Sistema de actuación

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

T.I - PLAN DE ETAPAS

T.II - UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA

Cap. 1. Unidades de actuación

Cap. 2. Sistema de actuación

T.III - COSTES DE URBANIZACIÓN

Cap. 1 – Gastos de Urbanización

Cap. 2 - Honorarios profesionales y gastos de gestión

Cap. 3 - Costes totales de urbanización interior

T.IV – FINANCIACIÓN

T.V - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Cap. 1. Memoria de sostenibilidad económica

Cap. 2. Memoria de viabilidad económica

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

TOMO II: DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

A continuación, se indican los indicadores que justifican la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Parcial, como fase previa al desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable de uso predominante industrial:

- Las Normas Urbanística Municipales de Peñaranda de Bracamonte han sido aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, de 4 de abril de 2017, publicadas en el BOCYL, n.º 120, de 26 de junio de 2017. En el Artículo 42.1.c del documento de la Normativa Urbanística se indica que la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable de uso predominante industrial debe establecerse en el plazo máximo de cuatro años.
- Según el Artículo 46 del RUCYL los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, en este caso con un Plan Parcial, cuya aprobación definitiva les somete al régimen previsto en los artículos 42 y 23 del RUCYL.
- Del estudio de mercado realizado en el municipio y su comarca, se deduce que en esta zona se precisa más suelo industrial, a desarrollar en nuevos polígonos industriales con instalaciones modernas y adaptadas a las características actuales de las empresas y sus líneas de trabajo.
- La ubicación del sector en un lugar estratégico de comunicaciones la convierten en una localización idónea e inmejorable para el desarrollo de nuevos suelos de uso predominante industrial.
- El tiempo necesitado para aprobar y publicar definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales ha repercutido negativamente en los plazos reales para desarrollar los diferentes sectores urbanísticos, como es el caso. Por este motivo, se justifica la urgencia y necesidad de tramitar este Plan Parcial para hacer realidad el futuro sector industrial, que supla las necesidades de implantación de las empresas interesadas.
- La propiedad del sector corresponde en su totalidad al promotor de este Plan Parcial lo que facilita su tramitación y asegura la viabilidad del desarrollo urbanístico.
- Cumpliendo con el Artículo 149 del RUCYL el promotor ha encargo a los técnicos que forman el equipo redactor para que elabore el Plan Parcial del Sector UBZ-I7 como fase previa al desarrollo social y económico del municipio y su comarca.

Por todo ello, quedan justificadas la conveniencia y la oportunidad de la elaboración de este Plan Parcial, que establezca la ordenación detallada del Sector UBZ-I7, siendo la base de los futuros proyectos (Proyecto de Actuación, Reparcelación y Urbanización) que hagan realidad un nuevo desarrollo urbanístico industrial en el término municipal de Peñaranda de Bracamonte.

T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Cap. 1. – Objetivos

- El primer objetivo es elaborar el instrumento de planeamiento adecuado a las determinaciones urbanísticas establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes:

Capítulo 2 Regulación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

Artículo 42.- Sectores de suelo urbanizable. Fichas.

42.1. Determinaciones comunes.-

a) *Delimitación:* Será la que figura en el plano OG2, Clasificación de Suelo: Desarrollo Relacionado con el Núcleo Urbano.

b) *Usos:* cuando el uso predominante sea residencial, podrán hacerse compatibles con él los usos terciarios y de equipamiento, quedando prohibidos todos los demás usos globales; cuando el uso predominante sea el industrial, podrá hacerse compatible con él el uso terciario en la misma parcela que el industrial y el uso de equipamiento en parcelas específicamente calificadas para este uso, quedando prohibidos todos los demás usos globales, permitiéndose una vivienda vinculada por parcela con un máximo de 100m².

c) *Plazos:* Se concede un plazo de ocho años para establecer la ordenación detallada de los sectores de uso predominante residencial y cuatro años para los de uso predominante industrial.

d) La edificabilidad y densidad de viviendas, en su caso, se expresan en cuadro adjunto.

e) *Índice de integración social:* la proporción dedicada a viviendas de protección pública sobre la superficie edificable total en uso residencial será del 30%.

f) *Condiciones especiales relativas a los sectores de suelo urbanizable industrial:* en cumplimiento del apartado V de la Memoria Ambiental, se advierte que los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de los sectores en suelo urbanizable de uso industrial deberán someterse a evaluación de impacto industrial simplificada al estar incluidos en el Anexo I.c) del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

42.2. Cuadro de fichas de los sectores.- La denominación "R" indica uso predominante residencial y la "I", industrial (las siglas SSGG se refieren a los sistemas generales adscritos a cada sector).

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR	USO P.	SUP.NETA	SUP.SSGG	SUP.TOTAL	D.B.+	Nº VIV.+	D.B.-	Nº VIV.-	D.N.	I.E.B.	SUP.CONS.	I.E.N.
R1	Residencial	84773	11616	96389	20	193	15	145	23	0,3	28917	0,34
R2	Residencial	31859	4365	36224	20	72	15	54	23	0,3	10867	0,34
R3	Residencial	28293	3877	32170	20	64	15	48	23	0,3	9651	0,34
R4	Residencial	57539	7884	65423	20	131	15	98	23	0,3	19627	0,34
R5	Residencial	40436	5541	45977	20	92	15	69	23	0,3	13793	0,34
R6	Residencial	34837	4774	39611	20	79	15	59	23	0,3	11883	0,34
R7	Residencial	19211	2632	21843	20	44	15	33	23	0,3	6553	0,34
R8	Residencial	24416	3346	27762	20	56	15	42	23	0,3	8329	0,34
R9	Residencial	55271	7574	62845	20	126	15	94	23	0,3	18854	0,34
R10	Residencial	48738	6678	55416	20	111	15	83	23	0,3	16625	0,34
I1	Industrial	129315		129315		0		0	0	0,45	58192	0,45
I2	Industrial	64043		64043		0		0	0	0,45	28819	0,45
I3	Industrial	65376		65376		0		0	0	0,45	29419	0,45
I5	Industrial	92473		92473		0		0	0	0,45	41613	0,45
I7	Industrial	93749	8718	102467		0		0	0	0,45	46110	0,49
TOTALES		870329	67005	937334		967		642			261528	

D.B.+ = Densidad Bruta Máxima en viviendas/ha

D.B.- = Densidad Bruta Mínima en viviendas/ha

D.N. = Densidad Neta (sin sistemas generales) <30 Viviendas/ha

Nº VIV.+ = Número máximo de viviendas

Nº VIV.- = Número mínimo de viviendas

I.E.B. = Índice de edificabilidad bruta

I.E.N. = Índice de edificabilidad neta (sin sistemas generales) <0,5m²/m²

SUI.CONS. = Superficie máxima edificable

- Además, las NN.UU.MM. establecen otras determinaciones de ordenación general potestativas, que son consideradas al redactar este Plan Parcial:

Sección 2ª Ordenación general potestativa

Artículo 44.- Inclusión de dotaciones en suelo urbanizable.

Se adscriben parcelas de dotaciones generales de espacios libres públicos a los sectores de uso predominante residencial, con una superficie total de 59009m². Se reparten de forma proporcional a la superficie de cada sector, puesto que el aprovechamiento es el mismo para todos, tal como se refleja en el cuadro del artículo 26 de estas NUM. ~~El sector 17 tendrá adscrito, dentro de su ámbito, un sistema general de espacio protegido por la existencia de un yacimiento arqueológico con una superficie de 852m² (se trata de un error material no corregido en la memoria de las NN.UU.MM.) y un sistema general de espacio libre público de 8718m².~~ En el cuadro del artículo 42 y en la Memoria Vinculante se justifica que la edificabilidad y la densidad netas (aplicando las obtenidas con sistemas generales a cada sector estricto) no supera los máximos establecidos en el artículo 122 del RUCyL.

Artículo 45.- Otras condiciones concretas de ordenación.

De acuerdo con la Memoria Ambiental, en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, todos los elementos valiosos del paisaje y especialmente la vegetación, deben ser protegidos en la ordenación detallada, con la obligación de que pasen a formar parte de las zonas verdes públicas de reserva obligatoria. En cada sector, la ordenación se organizará en torno a los espacios libres públicos y de equipamiento, integrándose con la estructura urbana y territorial existente, de modo que el sistema de espacios libres asuma una función articuladora del espacio urbano. Además, el correcto emplazamiento de las zonas verdes será la que les permita el cumplimiento de una función amortiguadora de los impactos de las zonas urbanizadas sobre los espacios rústicos circundantes, cuando éstos estén dotados de valores naturales y paisajísticos.

En aquellos los sectores UBZ R2, UBZ R3, UBZ R9, UBZ R10, UBZ I4 y UBZ R5, afectados por cauces públicos, se elaborará un estudio hidrológico-hidráulico que deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. En todo caso, los espacios libres públicos se dispondrán preferentemente en el entorno de estos cauces.

En sectores directamente colindantes con áreas acústicas tipo 5 se tomarán las medidas amortiguadoras pertinentes, con especial preferencia por los sistemas naturales, como la vegetación absorbente.

- Como se ha citado anteriormente, la necesidad de suelo de uso industrial en el término municipal de Peñaranda de Bracamonte y la comarca se soluciona con el desarrollo urbanístico de este sector, que pondrá a disposición de las empresas interesadas un moderno polígono industrial adaptado a nuevas formas de negocio y con unas comunicaciones idóneas para facilitar la funcionalidad y expansión de las futuras industrias, lo que repercutirá en la mejora socio-económica de Peñaranda de Bracamonte y su entorno.
- El diseño urbanístico del sector tiene como objetivo sacar el mayor partido posible a la realidad física de la parcela y su entorno, reduciendo su impacto visual e implantando sus accesos y servicios urbanos de la forma más sostenible y eficiente posible.

Cap. 2. – Propuesta de ordenación

2.2.1.- Emplazamiento

- **Ubicación:** el sector industrial se localiza fuera del casco urbano residencial y de los sectores urbanizables residenciales previstos en las NN.UU.MM. Por tanto, su localización permite futuros crecimientos de forma sostenible. La orografía se corresponde con unos terrenos mayoritariamente horizontales, lo que evitará el excesivo movimiento de tierras, muros de contención, canalización costosa de los servicios urbanos y otros similares que encarecerían la ejecución de la urbanización. Se sitúa junto a líneas existentes de comunicación, respetando las diferentes zonas de servidumbre y afección, al igual que los límites de edificación en carreteras.
- **Repercusión Medioambiental:** la tipología del sector se adapta al paisaje, proponiendo una transición adecuada entre el suelo de naturaleza rústica y las futuras zonas a urbanizar.

Se plantea una afección puntual a la vereda que transcurre colindante al límite meridional del sector, dando solución a sus accesos, que no están permitidos desde la otra vía pública colindante con el límite septentrional del sector, es decir, la actual carretera nacional N-501.

Dadas las características del terreno y su entorno no se prevé ningún tipo de impacto ambiental negativo.

- **Accesos:** las NN.UU.MM. establecen un sistema general de espacios libres públicos (SG7) paralelo a la actual carretera nacional N-501, que impide la implantación de accesos por el límite norte del sector, por lo cual, se plantean los accesos necesarios conectando perpendicularmente con la calle del Carmen (antigua carretera nacional) y atravesando la vereda Calzada de Salamanca, que transcurre paralela al límite septentrional de la calle citada. Se proponen dos accesos para posibilitar la ejecución de la urbanización en dos etapas y plantear una solución definitiva que permita destinar un punto de conexión a la entrada al sector y el otro a la salida, con lo que se descongestiona el tráfico generado por el polígono industrial al facilitar la entrada y salida. Como se puede observar en la documentación gráfica, las dimensiones proyectadas para los viales se consideran suficientes y adecuados para su funcionalidad y accesibilidad.
- **Geología:** como se ha justificado en la memoria informativa previa, la geología se considera adecuada para el desarrollo urbanístico del sector industrial, que tendrá que analizarse pormenorizadamente con los estudios geotécnicos que se incorporarán en el proyecto de urbanización a desarrollar.

2.2.2.- Morfología del polígono

Para desarrollar la morfología del sector de suelo de uso predominante industrial se han considerado las determinaciones indicadas por las NN.UU.MM., que este Plan Parcial adapta a las peculiaridades y necesidades de este desarrollo urbanístico.

- **Tipología de edificación:** a continuación, se resumen las tipologías previstas por las NN.UU.MM. para el uso industrial:
Industria en polígono.- Zonas donde se ejerce la actividad industrial de forma homogénea a partir de una ordenación unitaria.
56.8. Industria en Polígono.-
Ordenanzas de volumen.-

USO PORMENORIZADO: INDUSTRIA EN POLIGONO

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	No							
Ed. Comunitarios expositivos	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones: 8m long./fachada/750m2	Instal I: No se fija Instal II: Plan Parcial	Instal I: No se fija Instal II: Plan Parcial	0,86m2/m2	2 plantas 7,5m cara inferior forjado	No se fija	Sólo usos terciarios. Adosamiento, El 190 20m2 aparcamiento/100m2 construidos
Naves extensivas	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones: 8m long./fachada/750m2	Instal I: No se fija Instal II: Plan Parcial	Instal I: No se fija Instal II: Plan Parcial	0,86m2/m2	Según Plan Parcial Instal II	No se fija	Adosamiento, el cerramiento será El 180 10m2 aparcamiento/100m2 construidos
Naves intensivas	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones: 20m long./fachada/750m2	Instal I: No se fija Instal II: Plan Parcial	Instal I: No se fija Instal II: Plan Parcial	0,86m2/m2	Según Plan Parcial Instal II	No se fija	Adosamiento, el cerramiento será El 190 10m2 aparcamiento/100m2 construidos

56.8.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.- El diseño en general se adaptará a las necesidades de cada actividad industrial, utilizándose materiales con la suficiente calidad para que se conserve el buen aspecto de la edificación durante la vida útil de la actividad.

- **Parcelación:** las parcelas destinadas a uso industrial tendrán una superficie mínima de 300 m², cumpliendo así con las necesidades reales del promotor y las empresas que desean instalarse en el nuevo polígono industrial. Si bien, se pretende ofrecer diferentes tipos de parcelas para permitir la implantación de la diversidad empresarial necesaria que hagan del sector una ubicación atractiva para el desarrollo económico y social del municipio y la comarca.

- **Equipamientos:** cumpliendo con la obligación urbanística de reserva de suelo para equipamientos públicos, se han propuesto dos parcelas, una al NO y otra al NE del sector que sirven de puntos de inflexión de la franja de suelo destinado a espacios libres públicos, que permitirá crear un anillo de transición entre el suelo circundante, de naturaleza mayoritariamente rústica, y el polígono industrial. De esta forma, se consigue reducir el impacto visual del mismo y adaptar su implantación de una forma más natural.

Las edificaciones destinadas a equipamiento público se diseñarán en tipología aislada, lo que permitirá destinar el sobrante de las parcelas a zonas verdes, consiguiendo una continuidad idónea con los espacios libres propuestos, tanto de sistema local como sistema general, que generarán un anillo verde de transición medioambiental.

Para ello, se cumplirán las determinaciones establecidas en el artículo 128 y apartado 3 del artículo 106 del RUCYL.

- **Espacios libres públicos:** como se ha indicado anteriormente, estarán formados por sistemas generales (SG7), localizado al norte del sector, y por sistemas locales que permiten cerrar el anillo verde que favorece la transición con el medio ambiente y fomenta la protección de la vía pecuaria que transita por la zona meridional. Además, se permitirá integrar en el anillo tanto las parcelas destinadas a equipamientos públicos, como algunas parcelas destinadas a las conexiones de los principales servicios urbanos. Todo ello, cumpliendo las determinaciones urbanísticas establecidas en el artículo 128 y apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 del RUCYL.

En este apartado hay que indicar la matización que indican las NN.UU.MM. vigentes al posibilitar una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² para usos recreativos y deportivos públicos, con planta baja y altura máxima de 3,5 m.

- **Urbanización:** para el diseño de las vías públicas se ha partido de las determinaciones indicadas en las NN.UU.MM. que, como se puede comprobar, se mejoran en la ordenación detallada propuesta en el desarrollo de este sector. *El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:*

- *La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.*
- *La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente: Carreteras nacionales 300 m y otras carreteras 200 m.*
- *Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales. En consecuencia, queda prohibido dar acceso de las carreteras a las parcelas.*
- *El ancho mínimo de la calzada será de 6 m.*
- *El ancho mínimo de la acera será de 1,20 m.*
- *En las nuevas urbanizaciones se preverán plazas de aparcamiento exteriores en razón de 1 por cada vivienda o 100 m² de superficie edificable en el uso predominante.*
- *La forma normal de construcción de las calzadas que soporten tráfico rodado será una capa de zahorra compactada de 20 cm al 95% del Proctor modificado, 20 cm de hormigón en masa y 6 cm de aglomerado asfáltico en caliente.*
- *Las aceras se construirán sobre capa suficiente de zahorras compactadas, 10cm de hormigón en masa y baldosa hidráulica o terrazo de exteriores.*

Los mínimos establecidos por las NN.UU.MM. se superan con creces, con el fin de dotar al futuro polígono industrial de la funcionalidad y accesibilidad necesarias, destacando los siguientes datos:

- El ancho de la calzada será de 7 metros, 3,50 metros para cada carril.
- El ancho de las plazas de aparcamiento en línea será de 2,50 metros.
- El ancho mínimo de las aceras será de 1,80 metros.

En base a estas determinaciones básicas de urbanización, el diseño de la red viaria se ha basado en criterios de sostenibilidad y eficiencia, en base a los requerimientos del promotor y las necesidades del mercado, que determinan los tipos de parcela y manzana a ofrecer.

- **Accesibilidad:** dada la horizontalidad mayoritaria de la orografía del sector, su ordenación detallada se resuelve con una red viaria que cumple sobradamente los requisitos establecidos en la normativa de accesibilidad:
 - 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.
 - DECRETO 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- **Residuos:** los datos básicos de referencia se determinan en las NN.UU.MM.:
Para su tratamiento se tienen en cuenta las indicaciones básicas fijadas en las NN.UU.MM. vigentes. Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 Kg. (habitante/día), equivalente a un volumen de 1 l, que para uso industrial tendrá que realizarse la equivalencia oportuna.
En todas las obras de edificación y urbanización se deberá tener en cuenta la gestión de los residuos producidos como consecuencia de las mismas, justificándose en la documentación adjunta a la solicitud de licencia urbanística el cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- **Prevención contra el ruido:** cumpliendo con la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León y sus modificaciones, en las NN.UU.MM. de Peñaranda de Bracamonte se han definido los cinco tipos de Áreas Acústicas que tipifica la Ley, en base a los siguientes criterios:
 - Área Acústica TIPO 1:
En la LRCyL se define esta área para usos sanitarios, docentes y usos en espacio naturales. No se ha considerado relevante establecer áreas acústicas de este tipo para las dotaciones sanitarias y docentes porque no forman zonas exclusivas de dimensiones razonables. Tampoco existen en el término municipal espacios naturales merecedores de reserva acústica.
 - Área Acústica TIPO 2:
La LRCyL fija esta área para usos residenciales y de hospedaje. Se han considerado incluidos en este tipo la gran parte del suelo urbano de Peñaranda de Bracamonte.
 - Área Acústica TIPO 3:
El uso fijado es para oficinas, servicios, comercial, deportivo, recreativo y de espectáculos. Se ha fijado como área acústica de este tipo la zona deportiva al oeste del suelo urbano de Peñaranda de Bracamonte al comienzo de la antigua travesía de la carretera N-501.
 - Área Acústica TIPO 4:
Se fijan como áreas acústicas de este tipo las zonas industriales calificadas en el municipio en varias zonas del municipio, coincidentes con suelo urbano o urbanizable industrial.
 - Área Acústica TIPO 5:
Se ha considerado que, la autovía A-50 y la línea férrea constituyen servidumbres acústicas a los efectos de LRCyL. En este sentido se establece un ancho de 50m a cada lado de la arista exterior de la calzada en la autovía y de unos 75m a cada lado del eje del ferrocarril.
- **Seguridad contra incendios:** para valorar y establecer la seguridad contra incendios en este desarrollo urbanístico se han cumplido las determinaciones indicadas en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. DB-SI. Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio.

2.2.3.- Infraestructuras

- **Red de abastecimiento de agua:** para diseñar esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas recogidas en las NN.UU.MM. vigentes y las indicadas por el Ayuntamiento:
 - Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m3/día para cada una de las industrias establecidas.
 - Existe disponibilidad de caudal suficiente, procedente de una red municipal.
 - En su caso, la capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
 - La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
 - La capacidad de la red de riego será de 40 m3 diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.

- Será obligatorio prever redes de goteo automatizado.
 - Se dispondrá del número mínimo de hidrantes de incendio que determina la Sección SI4 del Documento Básico SI del Código Técnico de la Edificación y el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. Los hidrantes en todo caso se colocarán por debajo de la rasante de la acera.
 - Se cumplirán las determinaciones indicadas por la empresa suministradora.
- **Red de evacuación de aguas y depuración:** para diseñar esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas recogidas en las NN.UU.MM. vigentes y las indicadas por el Ayuntamiento:
 - La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.
 - Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario.
 - Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidad mínima no descienda de 0,50 m/sq.
 - En todo el alcantarillado se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m. o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m³.
 - Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.
 - El sector pretende desaguar a la estación depuradora de aguas residuales municipal existente.
 - Todos los sectores de suelo urbanizable que se desarrollen a partir de la aprobación de las Normas dispondrán de sistema separativo y de sistema de reciclaje de aguas para usos distintos del doméstico.
 - Para la evacuación de aguas pluviales se dispondrá 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 y evitar posibles vertidos accidentales, o contar con un tanque de tormentas conectado a la red de aguas fecales.
 - Como se prevé en las NUM la posibilidad de reutilización de aguas residuales generadas, se solicitará para ello autorización según lo dispuesto en el RD 1620/2007, de 7 de diciembre, régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas.
 - **Red de distribución de energía eléctrica:** para el diseño de esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas indicadas por Iberdrola:
 - Potencia solicitada: 2.501,00 kW.
 - Tensión: 13.200 V.
 - Punto de conexión: según plano adjunto (Fig. 1).

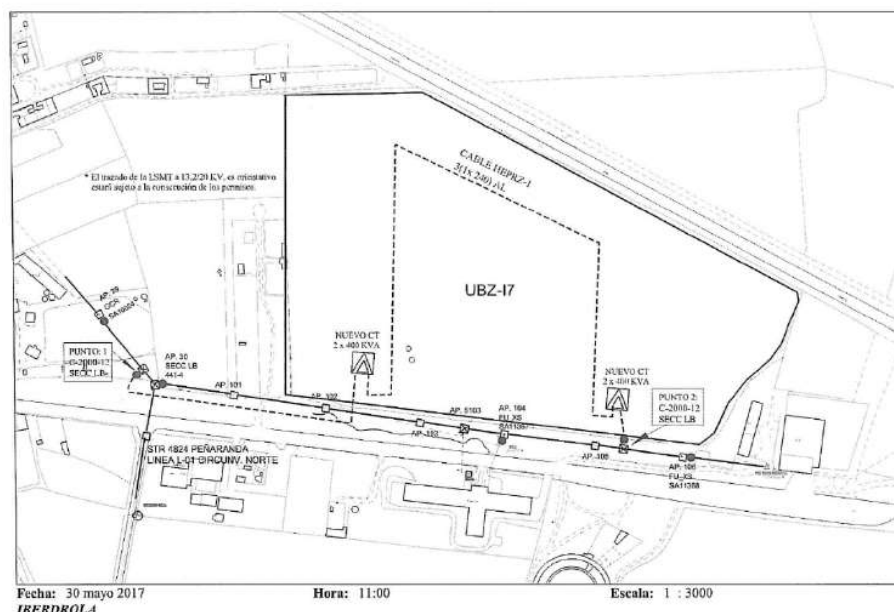


Figura 1: Plano de la red de distribución de energía eléctrica (Fuente: Iberdrola).

- Observaciones técnicas indicadas por Iberdrola: se realizará en la LMT (13,2 KV) Línea L-01 "CIRCUNV. NORTE" de la STR 4824 "Peñaranda" en las cercanías del apoyo 105 (PUNTO 1) y las cercanías del apoyo 30 (PUNTO 2).

Para la conexión del NN SS en los puntos indicados será necesario realizar las siguientes modificaciones en la red:

Modificaciones de la Red

- o Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, realizados por IBD a cargo del solicitante: modificaciones y ajustes necesarios de los elementos de la línea Circunvalación Norte (13,2 KV) de STR Peñaranda para adecuar los sistemas (protecciones, telecontrol, medida, etc...) al nuevo esquema de explotación.
- o Trabajos de extensión a realizar por el solicitante y que deberá ceder a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA: construcción de una nueva LSMT con inicio en el PUNTO-1, proximidades del apoyo n.º 30 pasará por los CTs del Polígono Industrial y cerrará el anillo en el PUNTO-2 cercanías del apoyo 105 de la LMT Línea L-01 "CIRCUNV. NORTE" de la STR 4824 "PEÑARANDA"; y para la distribución en BT será necesario construir 2 CTs para ubicar 4 transformadores de 400 KVA, la estructura de los CTs será de dos posiciones de línea, para entrada y salida de la LMT y dos de protección para los transformadores.

Intensidades de cortocircuito en el punto de conexión

	Trifásica	Monofásica
Intensidad máxima de diseño	12,5 kA	12,5 kA 1 seg. 40 kA cresta
Intensidad máxima de cortocircuito en el punto de conexión	1.987,4 A	1.534,1 A

Tiempos Máximos de Desconexión en caso de defectos

De acuerdo al MT 2.03.20, el tiempo máximo de eliminación del defecto a tierra debe calcularse, para ≤ 20 KV, según la fórmula $I'1F \cdot t = 400$ para una resistencia de puesta a tierra inferior a 50Ω , siendo $I'1F$ la intensidad de corriente en amperios y t el tiempo de actuación de las protecciones en segundos.

Situación del interruptor de cabecera y distancia al mismo

El interruptor de cabecera será el de la posición de MT Circunvalación Norte en la STR. Peñaranda (Salamanca). La distancia desde el punto de conexión hasta el interruptor de cabecera, es por la línea general, de 2,4 Km.

- **Red de alumbrado público:** para diseñar esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas recogidas en las NN.UU.MM. vigentes y las indicadas por el Ayuntamiento e Iberdrola:
 - El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será:
 - En vías principales 10 lux.
 - En vías secundarias 5 lux.
 - Todas las luminarias contarán con reguladores de intensidad lumínica, lámparas de bajo consumo y elementos opacos contra la contaminación lumínica.
- **Red de telecomunicaciones:** se prevé la conexión con la red existente y se cumplirán las normas de diseño indicadas por la compañía suministradora, como se representa gráficamente en el plano adjunto.

T. III. ORDENACIÓN GENERAL

Cap. 1. – Delimitación

La delimitación del sector considerada en este Plan Parcial se adapta básicamente a la establecida en las NN.UU.MM. de Peñaranda de Bracamonte, con las diferencias lógicas fruto de la medición real obtenida mediante levantamiento topográfico. Si consideramos los datos catastrales, se correspondería con la parte de la parcela con referencia catastral 37248A501000370000YF ubicada en el término municipal de Peñaranda de Bracamonte. Si bien, hay que advertir que el deslinde de Catastro entre los términos municipales de Peñaranda de Bracamonte y Cantaracillo y el considerado en las NN.UU.MM. no se corresponden, por lo cual se considera válido el establecido en estas últimas que es el documento que regula las determinaciones urbanísticas aplicables al suelo afectado.

Superficies del Sector UBZ-I7:

	Superficie (m ²)
Superficie del Sector UBZ-I7 según las NN.UU.MM.	102.467,00
Superficie Real del Sector UBZ-I7 según levantamiento topográfico	101.769,21

Límites esquemáticos del Sector UBZ-I7:

N	Línea recta de 131,51 m de longitud, coincidente con el límite meridional de la parcela con referencia catastral: 37248A501050160000YL; y línea recta de 323,09 m de longitud, que se corresponde con el límite meridional de la carretera nacional N-501.
E	Línea recta de 165,30 m de longitud, coincidente con del deslinde entre los términos municipales de Peñaranda de Bracamonte y Cantaracillo.
S	Línea recta de 374,12 m de longitud, que se corresponde con el límite septentrional de la Vereda de la Calzada de Salamanca.
O	Línea recta de 278,71 m de longitud, coincidente con el límite oriental de las siguientes parcelas catastrales: 37248A501000380000YM, 37248A501002450000YZ, 001602500UL13B0001UU, 002100700UL13B0001QU y 002100600UL13B0001GU.

Cap. 2. - Sistemas generales

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen los siguientes Sistemas Generales:

- Sistemas Generales Exteriores: no se prevén.
- Sistemas Generales Interiores: únicamente se prevé el sistema general **SG7** destinado a espacios libres público, con una superficie de **8.718 m²** y ubicado en una franja septentrional paralela a la carretera nacional N-501.

En base a estos datos, los sistemas generales previstos en el Plan Parcial (**8.718,01 m²**) suponen un **8,57 %** de la superficie total del sector (101.769,21 m²).

Cap. 3. – Edificabilidad

La edificabilidad máxima del Sector se calcula aplicando el coeficiente de edificabilidad neta a la superficie total, es decir:

Superficie total del sector: 101.769,21 m².

Coeficiente de edificabilidad neta: 0,45 m²/m².

Edif. máx. = 101.769,21 m² x 0,45 m²/m² = **45.796,14 m²**

De igual forma, se podría calcular aplicando el coeficiente de edificabilidad bruta a la superficie total del sector, excluidos los sistemas generales interiores:

Superficie del sector sin SGI: 93.051,20 m²

Coeficiente de edificabilidad bruta: 45.796,14 m² / 93.051,20 = 0,4921607 m²/m².

Edif. máx. = 93.051,20 m² x 0,4921607 m²/m² = 45.796,14 m²

Dicha edificabilidad se destinará en su totalidad a uso predominante lucrativo industrial.

T. IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Cap. 1. - Calificación urbanística

Dentro de la calificación urbanística se tienen que definir la asignación de usos pormenorizados, tipología y la intensidad de uso o edificabilidad.

Usos pormenorizados

Como se establece en el cuadro de compatibilidad de usos de las NN.UU.MM. vigentes, se proponen los siguientes usos:

Uso predominante: Industrial (I)

Usos compatibles e incompatibles según cuadro adjunto:

USOS		USO PORMENORIZADO
GLOBALES	DETALLADOS	INDUSTRIAL
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Incompatible
	Vivienda vinculada	Condicionado actividad principal
AGRARIO	Dependencias auxiliares 1ª categoría	Incompatible
	Dependencias auxiliares 2ª categoría	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industriales 1ª categoría	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industriales 2ª categoría	Compatible sin condiciones
	Industria en general	Compatible sin condiciones
TERCIARIO	Oficinas 1ª categoría	Compatible sin condiciones
	Oficinas 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Comercio 1ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Comercio 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Gran establecimiento comercial	Compatible en edificio exclusivo
	Hotelero 1ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Hotelero 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Espectáculos 1ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Espectáculos 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª categoría	Compatible sin condiciones
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría	Compatible edificio exclusivo
EQUIPAMIENTO	Oficinas públicas y servicios administrativos	Compatible sin condiciones
	Centros culturales y docentes 1ª categoría	Incompatible
	Centros culturales y docentes 2ª categoría	Incompatible
	Instalaciones deportivas 1ª categoría	Compatible en planta sótano y baja
	Instalaciones deportivas 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Residencias comunitarias 1ª categoría	Incompatible
	Residencias comunitarias 2ª categoría	Incompatible
	Instalaciones asistenciales 1ª categoría	Incompatible
	Instalaciones asistenciales 2ª categoría	Incompatible
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª categoría	Compatible sin condiciones
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª categoría	Compatible sin condiciones
	Captación solar térmica doméstica	Compatible sin condiciones
	Captación solar térmica industrial	Compatible sin condiciones
	Captación solar fotovoltaica doméstica	Compatible sin condiciones
	Captación solar fotovoltaica industrial	Compatible sin condiciones

USOS		USO PORMENORIZADO
Globales	Detallados	Equipamiento
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Incompatible
	Vivienda vinculada	Compatible condicionado por la actividad principal
AGRARIO	Dependencias auxiliares 1ª categoría	Incompatible
	Dependencias auxiliares 2ª categoría	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industriales 1ª categoría	Compatible al servicio del equipamiento
	Talleres de servicio artesanales e industriales 2ª categoría	Incompatible
	Industria en general	Incompatible
TERCIARIO	Oficinas 1ª categoría	Compatible al servicio del equipamiento
	Oficinas 2ª categoría	Incompatible
	Comercio 1ª categoría	Compatible al servicio del equipamiento
	Comercio 2ª categoría	Incompatible
	Gran establecimiento comercial	Incompatible
	Hotelero 1ª categoría	Incompatible
	Hotelero 2ª categoría	Incompatible
	Espectáculos 1ª categoría	Incompatible
	Espectáculos 2ª categoría	Incompatible
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª categoría	Compatible al servicio del equipamiento
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría	Incompatible
EQUIPAMIENTO	Oficinas públicas y servicios administrativos	Compatible sin condiciones
	Centros culturales y docentes 1ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Centros culturales y docentes 2ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones deportivas 1ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones deportivas 2ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Residencias comunitarias 1ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Residencias comunitarias 2ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones asistenciales 1ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones asistenciales 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª categoría	Compatible en parcela exclusiva
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª categoría	Compatible en parcela exclusiva
	Captación solar térmica doméstica	Compatible condicionado al impacto visual
	Captación solar térmica industrial	Compatible en parcela exclusiva
	Captación solar fotovoltaica doméstica	Compatible condicionado al impacto visual
	Captación solar fotovoltaica industrial	Compatible en parcela exclusiva

Usos detallados

Se toman como referencia los establecidos en el artículo 50 de las Ordenanzas de las NN.UU.MM. vigentes:

Artículo 50.- Relación y definición de usos detallados.

1. Uso Residencial.-

1.1. Vivienda autónoma, en edificio exclusivo o que convive con otros usos compatibles detallados no predominantes. Puede contar con acceso y servicios exclusivos (vivienda unifamiliar) o comunes (vivienda colectiva).

1.2. Vivienda vinculada a otros usos; uso de carácter complementario relacionado con otros usos detallados con una relación de dependencia, la proporción máxima de superficie construida respecto del total edificable será del 30%.

2. Uso Agrario.-

2.1. Dependencias agrícolas auxiliares, primera categoría: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., hasta 200 m² construidos en sótano, baja, sobrado o edificio exclusivo.

2.2 Dependencias agrícolas auxiliares, segunda categoría: *idem.* desde 200 a 1000 m² construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva.

2.3. Ganadería estabulada en explotación familiar: No se permite, salvo las legalizaciones temporales realizadas según la legislación sectorial autonómica.

3. Uso Industrial.-

3.1. Talleres domésticos; hasta 50 m² y 3 KW de potencia electromecánica, en sótano, baja o primera.

3.2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: hasta 250 m² y 10 KW, en sótano y baja.

3.3 Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría situados en edificio exclusivo, hasta 500 m² y 15 KW de potencia electromecánica.

3.4. Naves industriales, edificio destinado a albergar actividades de productos o almacenamiento, sin límites de superficie y de potencia electromecánica.

4. Uso Terciario.-

4.1. Oficinas de primera categoría: hasta 150 m², en cualquier planta del edificio.

4.2. Oficinas de segunda categoría: sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o en combinación con otros usos no residenciales.

4.3. Comercio de primera categoría; hasta 500 m² de superficie, en sótano, planta baja o primera.

4.4. Comercio de segunda categoría: más de 500 m² y menos de 1000, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

4.5. Grandes establecimientos comerciales: 1000 o más m².

4.6. Hotelero de primera categoría: con capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente en cualquier planta.

4.7. Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

4.8. Espectáculos de primera categoría: hasta 250 espectadores, en sótano y baja.

4.9. Espectáculos de segunda categoría, sin límite de espectadores, en edificio exclusivo

4.10. Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría, hasta 500 m², en sótano, baja y primera.

4.11. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. Más de 500 m², en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

5. Uso de Equipamiento.-

5.1. Oficinas públicas y servicios administrativos de todas clases, sin límite de superficie.

5.2. Centros culturales y docentes de primera categoría: hasta 150 m², en cualquier planta.

5.3. Centros culturales y docentes de segunda categoría: sin límite, en edificio exclusivo.

5.4. Instalaciones deportivas de primera categoría: hasta 500 m² y altura libre no superior a 4,5 m, en sótano y baja.

5.5. Instalaciones deportivas de segunda categoría: sin límites, en edificio exclusivo.

5.6. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría: hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 m², en cualquier planta.

5.7. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría: sin límite de superficie o número de habitaciones, en edificio exclusivo.

5.8. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: hasta 500 m², en sótano, baja y primera.

5.9. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría: sin límite de superficie, en edificio exclusivo.

5.10. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones 1ª Categoría, compuestas de elementos aéreos sin edificación, en edificios o suelos públicos o privados.

5.11. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones de 2ª categoría, compuestos de elementos aéreos y de edificación.

5.12. Instalaciones de captación solar térmica para producción de energía para calefacción o agua caliente de carácter doméstico.

5.13. Instalaciones de captación solar térmica para producción de energía para calefacción o agua caliente de carácter industrial. Para suelos con uso pormenorizado de equipamiento, sólo cuando los mismos se encuentren en ámbitos de uso predominante industrial.

5.14. Instalaciones de captación solar para producción fotovoltaica de energía eléctrica de carácter doméstico complementario de la red.

5.15. Instalaciones de captación solar para producción fotovoltaica de energía eléctrica de carácter industrial. Para suelos con uso pormenorizado de equipamiento, sólo cuando los mismos se encuentren en ámbitos de uso predominante industrial.

Nota.- En caso de aparecer usos detallados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarán al uso global que corresponda, asignando la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.

Tipologías

USO PORMENORIZADO: INDUSTRIA EN POLÍGONO								
TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MINIMA	% OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Ed. Comunitarios excepcionales	Sí	300 m ² y 8 m de longitud de fachada	No se fija	Mínimo 3 m a todos los linderos	0,5	2 plantas y 8m al alero o a cara inferior de forjado	No se fija	Sólo usos terciarios. Adosamiento. EI180. 20 m ² aparcamiento/100 m ² c.
Naves extensivas	Sí	300 m ² y 8 m de longitud de fachada	No se fija	Prohibidos a alineación oficial, el resto no se fija	0,840452	Baja+1/2planta y 8 m al alero o a cara inferior de forjado	No se fija	Adosamiento, cerramiento EI180. 10 m ² aparcamiento/100 m ² c.
Naves intensivas	Sí	300 m ² y 8 m de longitud de fachada	No se fija	Prohibidos a alineación oficial, el resto no se fija	0,840452	2 plantas y 8m al alero o a cara inferior de forjado	No se fija	Adosamiento, cerramiento EI180. 10 m ² aparcamiento/100 m ² c.

Edificabilidad

Las edificabilidades asignadas a las parcelas y manzanas son:

USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
I1	6.455,62	0,840452	5.425,64
I2	11.846,92	0,840452	9.956,77
I3	10.031,62	0,840452	8.431,10
I4	8.216,32	0,840452	6.905,42
I5	6.401,02	0,840452	5.379,75
I6	2.806,29	0,840452	2.358,55
I7	8.732,10	0,840452	7.338,91
Totales	54.489,89		45.796,14

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EQ1 (SL)	5.008,71	0,5	2.504,36
EQ2 (SL)	1.860,71	0,5	930,36
Totales	6.869,42		3.434,72

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EL1 (SG)	8.718,01	0,02	174,36
Subtotal	8.718,01		174,36
EL2 (SL)	4.158,37	0,02	83,17
EL3 (SL)	1.241,09	0,02	24,82
EL4 (SL)	1.469,96	0,02	29,40
Subtotal	6.869,42		137,39
Totales	15.587,43		311,75

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
SU1	186,81	1	186,81
SU2	215,46	1	215,46
Totales	402,27		402,27

Cap. 2. – Aprovechamiento medio

Ya que el municipio de Peñaranda de Bracamonte tiene Normas Urbanísticas Municipales vigentes, se tendrá que cumplir el artículo 128.2.f del RUCYL, además de los criterios establecidos en el artículo 107 del mismo.

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. (RUCYL)

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

Artículo 107. Determinación del aprovechamiento medio. (RUCYL)

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

2.

3. En suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, así como en suelo rústico, no será aplicable la técnica del aprovechamiento medio ni siquiera cuando se trate de sistemas generales, salvo que el planeamiento general adscriba los terrenos a algún sector de suelo urbanizable.

Edificabilidad de usos lucrativos

La ordenación detallada establecida en este Plan Parcial únicamente prevé un uso lucrativo que, como es obvio, se corresponde con el uso predominante del sector, el industrial.

Edificabilidad uso predominante industrial: **45.796,14 m²**

Coeficientes de ponderación

Al proponerse un solo uso lucrativo, el único coeficiente es la unidad del uso predominante.

Uso predominante industrial: **coeficiente de ponderación = 1.**

Aprovechamiento total

$$A_t = 45.796,14 \text{ m}^2 \times 1 = \mathbf{45.796,14 \text{ m}^2}$$

Aprovechamiento medio

Según el RUCYL, el aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento total, ponderado al uso predominante, por la superficie total del sector.

$$\text{Aprovechamiento total (uso industrial)} = A_t = \mathbf{45.796,14 \text{ m}^2}$$

$$\text{Superficie total Sector UBZ-I7} = \mathbf{101.769,21 \text{ m}^2}$$

$$\text{Aprovechamiento medio} = A_m = 45.796,14 \text{ m}^2 / 101.769,21 \text{ m}^2 = \mathbf{0,45 \text{ m}^2 / \text{m}^2}$$

Derechos en suelo urbanizable con ordenación detallada

En cumplimiento del artículo 44 del RUCyL, el propietario del Sector UBZ-I7 tiene los siguientes derechos:

Artículo 44. Derechos en suelo urbanizable con ordenación detallada.

1. Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:

a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

2º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

A continuación, se justifica el cálculo del aprovechamiento medio del sector que corresponde al propietario y el que le corresponde al Ayuntamiento:

Aprovechamiento (propietario) = $101.769,21 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 85 / 100 = 38.926,72 \text{ m}^2$

Aprovechamiento (Ayto.) = $101.769,21 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 15 / 100 = 6.869,42 \text{ m}^2$

Cap. 3. - Sistema local de vías públicas

Red viaria

La ubicación del Sector UBZ-I7 condiciona directamente a sus accesos y a la red de vías públicas propuesta en la ordenación detallada.

En primer lugar, las vías públicas existentes con las que conectar el sector se localizan al norte y al sur. Sin embargo, como se ha indicado durante la tramitación de las NN.UU.MM. vigentes, el organismo competente del que depende la carretera nacional N-501 que transcurre por la zona septentrional no permite la conexión del polígono industrial con dicha carretera, por lo que únicamente queda la opción de acceder desde la calle del Carmen, localizada al sur del sector. Si bien, hay que tener en cuenta que entre dicha calle y el sector transcurre la Vereda de la Calzada de Salamanca, cuya protección obliga a limitar los accesos a los estrictamente necesarios, tanto en número como en superficie. En base a las restricciones expuestas, se resuelve con dos vías públicas conectadas a la calle del Carmen, localizadas en los extremos occidental y oriental del sector, lo que permitirá plantear las entradas por uno de los accesos y las salidas por el otro punto de conexión, que fomentan la agilización y la seguridad del tráfico generado por la presencia del polígono industrial.

Dado que el tipo de suelo localizado al E y al O del sector no tiene las mismas características que éste, no se prevé otras posibles conexiones para evitar conflictos o incompatibilidades entre los diferentes usos futuros.

La red viaria interna del sector se diseña de la forma más eficiente posible, planteando dos vías públicas en dirección O-E, una al N paralela al sistema general para espacio libre público y a la N-501 y otra al S paralela a la Vereda de la Calzada de Salamanca y a la calle del Carmen; y cinco vías públicas en dirección S-N, que distribuyen las diferentes manzanas edificables ordenadas en base a los requerimientos y necesidades del promotor. Toda esta red viaria permite obtener una orientación óptima para la mayoría de las parcelas o manzanas previstas.

La sección tipo de las vías diseñadas se configura de la siguiente forma:

Calzada de 7,00 m de anchura, con dos carriles de 3,50 m cada uno.

Aparcamiento en línea de 2,50 m de anchura. En los aparcamientos en batería se llega hasta 5,50 m. Para el caso de los aparcamientos accesibles se cumplen las determinaciones mínimas exigidas en la normativa sectorial vigente.

Aceras de 1,80 m de anchura.

Movimientos de población y mercancías

La ubicación del Sector y los condicionantes urbanísticos regulados por las NN.UU.MM. vigentes y los informes sectoriales relacionados, obligan a localizar sus accesos desde la calle del Carmen, es decir, la antigua carretera nacional N-501. Desde la ejecución de la nueva N-501, al norte del sector, y la moderna autovía localizada más al norte, los movimientos de población y mercancías en dicha calle se pueden considerar casi despreciables y puntuales, al ser utilizada únicamente por algunos propietarios de las escasas edificaciones existentes en la zona. El resto de movimientos, tanto de población como de mercancías, se localiza en la conexión directa con la N-501 y la A-50.

Por estos motivos, se parte de la premisa que el tráfico en la zona es mínimo y la influencia de los movimientos originados por la futura explotación del sector industrial darán lugar a una riesgo mínimo y asumible por la red viaria existente.

La propuesta viaria de este Plan Parcial en su desarrollo completo plantea una entrada y una salida en los extremos del Sector en su frente a la calle del Carmen, lo que mejorará considerablemente la fluidez del tráfico y la seguridad de las personas. De igual forma, hay que tener muy presente la cercana conexión entre la calle del Carmen y la N-501 que, dado el carácter industrial del sector y su funcionamiento, facilitará la distribución uniforme del tráfico, tanto de entrada al núcleo de población como de salida hacia la N-501. Este reparto funcional facilitará el movimiento de la población y mercancías.

Para hacer una estimación del tráfico previsto, tenemos en cuenta las siguientes determinaciones:

- Plazas aparcamiento estimadas 473 públicas y 458 privadas.
- En una empresa de carácter medio se trabajará en 2 turnos de 8 horas, completando un total de 16 horas al día. Por lo tanto, cada plaza de aparcamiento podrá ser ocupada por dos vehículos de trabajadores que acuden a realizar su jornada de 8 horas diarias.
- Cada vehículo desplaza a trabajadores que realizan 8 horas diarias y hará 2 desplazamientos (ida y vuelta).
- El grado de ocupación de las plazas se estima en un 65% para las públicas y un 50% para las privadas.

Con ello, el número de desplazamientos de vehículos será:

$$2 \times 2 \times ((473 \times 65/100) + (458 \times 50/100)) = 2.145,8 \text{ vehículos/día.}$$

Si se asume que dentro de estos desplazamientos se pueden incluir todos los movimientos, tanto de población como de mercancías, obtenemos los siguientes datos:

2.145,8 veh./día. Entonces, por cada hora de actividad (16 horas, es decir, dos jornadas de 8 horas) tenemos 134,11 veh./hora de actividad, o bien, 2,24 veh./minuto de actividad, si lo repartimos entre los 2 accesos tenemos 1,12 veh./minuto. Lo que representa un dato totalmente asumible por el diseño de la red viaria proyectada según las Normas específicas para dotaciones de urbanización de las NN.UU.MM. vigentes, la

Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras, y la normativa sobre accesibilidad que se cita y justifica posteriormente.

Aparcamientos

Para calcular y disponer las plazas de aparcamiento público necesarias para el desarrollo urbanístico del sector industrial se han cumplido las determinaciones fijadas en el artículo 128.2.c del RUCYL y las reglas indicadas en los apartados 2 y 3 de su artículo 104.

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. (RUCYL)

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.

Artículo 104. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos. (RUCYL)

2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.

b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector. Las actuaciones de regeneración y renovación urbana podrán quedar eximidas de la reserva.

c) En sectores con uso predominante no residencial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

Es decir, se prevé una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables:

$$\text{N.º plazas de aparcamiento de uso público} = 45.796,14 \text{ m}^2 \text{ edific.} / 100 \text{ m}^2 \text{ edific.} = 458$$

El Plan Parcial prevé **473** plazas que representan una superficie de 7.186,60 m², muy por encima de la que supondría considerar 10 m²/plaza (4.580 m²) (art. 104.2 del RUCYL). Lo cual facilita la opción de destinar el sobrante de superficie a zonas de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías, indispensables en el funcionamiento diario del sector industrial.

Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad

La accesibilidad está regulada tanto por normativa estatal como autonómica:

- 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.
- DECRETO 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

A continuación, se analiza el cumplimiento de sus parámetros más significativos, que han sido considerados para diseñar la ordenación del presente Plan Parcial y sus conceptos básicos de urbanización.

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.

Artículo 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.*
- b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.*
- c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.*
- d) No presentará escalones aislados ni resaltes.*
- e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.*
- f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.*
- g) La pendiente transversal máxima será del 2%.*
- h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.*
- i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.*
- j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.*

Artículo 13. Vados vehiculares.

- 1. Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.*
- 2. Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.*

Artículo 20. Vados peatonales.

- 1. El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.*
- 2. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.*
- 3. El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.*
- 4. Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.*
- 5. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.*
- 6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.*
- 7. Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.*
- 8. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.*
- 9. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.*
- 10. En los espacios públicos urbanos consolidados, cuando no sea posible la realización de un vado peatonal sin invadir el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, se podrá ocupar la calzada vehicular sin sobrepasar el límite marcado por la zona de aparcamiento. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.*

Artículo 21. Pasos de peatones.

- 1. Los pasos de peatones son los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares.*
- 2. Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.*
- 3. Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.*
- 4. Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m*

medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.

5. Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.

6. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado según los criterios establecidos en el artículo 20, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

Artículo 22. Isletas.

1. Cuando en el itinerario peatonal del punto de cruce sea necesario atravesar una isleta intermedia a las calzadas del itinerario vehicular, dicha isleta tendrá una anchura mínima igual a la del paso de peatones a que corresponde y su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas en el artículo 11, incorporando la señalización táctil aludida en el artículo 46.

2. Las isletas podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en el artículo 20, y un espacio intermedio de una longitud mínima de 1,50 m.

3. Las isletas que por su dimensión no puedan cumplir con lo dispuesto en el punto anterior se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 cm por encima del nivel de la calzada, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un bordillo rebajado con una pendiente no superior al 12%. En todo caso su longitud mínima en el sentido de la marcha será de 1,50 m.

Artículo 35. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud $\times$ 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud $\times$ 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

5. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

Artículo 46. Aplicaciones del pavimento táctil indicador.

1. Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

2. Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:

a) En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.

b) En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.

3. Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalarán de la siguiente forma:

a) Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.

b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

4. Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel, se señalarán mediante una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80m de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones.

5. Las isletas ubicadas en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular se señalarán de la siguiente forma:

a) Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,40 m de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario vehicular; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 m de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

b) Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 m de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, y éstos dispondrán de la señalización táctil descrita en el apartado 3 del presente artículo.

6. En la señalización de obras y actuaciones que invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil indicador direccional provisional de 0,40 m de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido alternativo.

7. Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizará el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.

b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90°.

DECRETO 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Artículo 5. – Aparcamientos.

1.– En los edificios, establecimientos o instalaciones que dispongan de aparcamiento público, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida y estén en posesión de la tarjeta de estacionamiento.

2.–El número de plazas reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una.

3.– Las plazas de aparcamiento reservadas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento (Anexo III).

3.1. Área de plaza: Es el espacio que requiere el vehículo al detenerse y tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 metros de largo por 2,20 metros de ancho. Se señalará el perímetro en el suelo mediante banda de color contrastado, se incorporará el símbolo internacional de accesibilidad en el suelo y contará con una señal vertical con el mismo símbolo en lugar visible, que no represente obstáculo.

3.2. Área de acercamiento: Es el espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida al vehículo destinado a transportar personas con discapacidad y movilidad reducida, así como el espacio necesario para acceder a su parte trasera.

Una misma área de acercamiento podrá ser compartida por dos plazas de estacionamiento. Deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Ser contigua a uno de los lados mayores y a uno de los lados menores del área de plaza, debiendo estar libre de obstáculos.

b) Poseer unas dimensiones mínimas de 1,20 metros de ancho cuando sea contigua a uno de los lados mayores del área de plaza, y de 1,50 metros cuando lo sea a uno de los lados menores.

c) El área de acercamiento lateral deberá situarse al mismo nivel que el área de plaza. El área de acercamiento posterior podrá situarse en un plano hasta 0,15 metros, por encima del área de plaza, en el caso de las aceras.

d) El desnivel entre el área de acercamiento contigua al lado mayor con relación a la acera y el itinerario peatonal, si los hubiera, se salvará mediante un vado que reúna las condiciones establecidas en el Artículo 23.

e) El área de acercamiento deberá estar grafiada con bandas de color contrastado de anchura entre 0,50 y 0,60 metros separadas a distancias igual a este ancho de banda y con ángulo igual o cercano a los 45° al lado mayor. Esta condición no será exigible en las zonas de acera comprendidas en el área de acercamiento.

4.– Deberá existir un itinerario accesible que comunique estas plazas con la vía pública o con el edificio.

5.– En aparcamientos por debajo de la rasante, existirá al menos un ascensor adaptado o aparato elevador que conecte con el nivel de la vía pública, pudiendo ser sustituido o complementado con una rampa accesible específica para peatones. Aquellos aparcamientos que estén por encima de rasante deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.

CAPÍTULO II

Barreras Urbanísticas

Artículo 16.– Principios Generales.

1.– A los efectos de la aplicación del presente capítulo se deberá entender por espacio de paso libre mínimo aquel que estando destinado al uso de peatones presenta una anchura de paso libre de 1,20 metros y una altura de paso libre de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presente una zona en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.

2.– Con carácter general se considerarán convertibles los elementos del mobiliario urbano, los vados, los pasos de peatones, los aparcamientos reservados, y las rejas y rejillas en los pavimentos.

3.– Se entenderá que no se afecta a la configuración esencial de un elemento, cuando en su transformación no pierde su significado histórico, artístico, paisajístico y/o de otro tipo análogo o un uso que por motivos de interés público conviene preservar.

4.– Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

Cuando por graves dificultades físicas o técnicas no se pueda cumplir con las exigencias de accesibilidad, deberá justificarse. El documento que lo contemple, deberá ser presentado ante la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras, que deberá emitir informe en el plazo máximo de tres meses, proponiendo las medidas correctoras si fuera preciso, que tendrán carácter vinculante.

Artículo 18.– Itinerarios peatonales.

1.– Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito exclusivo de peatones o mixto de peatones y vehículos.

2.– Cuando el itinerario peatonal tenga carácter exclusivo para peatones, la zona de tránsito peatonal deberá estar protegida del tránsito rodado.

3.– Los itinerarios peatonales mixtos son aquéllos en los que, por la baja densidad del tráfico rodado, es compatible su utilización sin conflictos por los vehículos y por las personas. En estos itinerarios se podrá medir el espacio de paso libre mínimo en la propia calzada.

También se considerará que un itinerario es mixto cuando forma parte de un núcleo urbano inferior a 500 habitantes, a excepción de las travesías si las hubiere, y en aquéllos con población superior, cuando debido a medidas administrativas o físicas, se pueda considerar la ausencia de conflictos. En los núcleos con población superior a 500 habitantes, tendrán acceso exclusivo a estas áreas, los vehículos de transporte y servicio público de personas, los de los residentes, y los de carga y descarga en las horas que se les permita, estando limitada la velocidad máxima a todos ellos a 20 Km./h.

En las travesías de los núcleos de población inferior a 500 habitantes, se deberá garantizar la separación entre el tráfico peatonal y el rodado.

4.– Los itinerarios peatonales deberán reunir al menos las siguientes características:

a) Garantizarán el espacio de paso libre mínimo, que se medirá desde la línea de la edificación. Cuando no se pueda garantizar el mismo por la acera, se deberá establecer un itinerario mixto.

b) La pendiente transversal máxima será del 2%, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 23 y 25 de este Reglamento cuando aparezcan vados.

c) La pendiente longitudinal, en la medida en la que la topografía lo permita será inferior o igual al 6%. Cuando se produzcan rupturas de nivel se utilizarán escaleras y rampas con las exigencias establecidas en los artículos 29, 30 y 31 del presente Reglamento.

d) Cuando la separación entre el tránsito peatonal y rodado se realice mediante bordillos, éstos presentarán un desnivel con relación a la calzada que deberá estar comprendido entre 0,10 y 0,15 metros, salvo lo previsto en las zonas de vados.

e) En toda vía pública del núcleo urbano, se deberá garantizar el paso del tránsito peatonal.

5.– En el planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización o análogos cuando no se puedan garantizar las características de los itinerarios peatonales, se deberá justificar tal imposibilidad y establecer las medidas alternativas para mejorar la accesibilidad.

Artículo 19.– Aceras.

1.– Son los elementos del itinerario peatonal que específicamente están concebidos para el tránsito peatonal. Formarán parte de la red de los itinerarios peatonales.

2.– Las características que deben reunir son las mismas que las exigidas para los itinerarios peatonales.

3.– En los itinerarios peatonales mixtos, si hay acera y ésta no permite el espacio de paso libre mínimo, deberá tener vados en la zona de acceso a todos los edificios o espacios de uso público y las instalaciones comunitarias de las viviendas.

4.– Deberán establecerse aceras, o en su defecto, espacios peatonales mixtos, en toda línea de edificación en la que haya o se prevea algún acceso a los edificios.

5.– Si la acera lindara con un jardín o espacio público, dispondrá en ese linde de un bordillo entre 0,10 y 0,15 metros elevado sobre la misma.

Si además separa un espacio con fuerte pendiente, deberá establecerse un elemento protector, con una altura mínima de 1,00 metros, que incluso podrá ser vegetación densa.

Artículo 20.– Pavimentos de los itinerarios peatonales. (Anexo IV).

1.– Serán no deslizantes tanto en seco como en mojado, continuos y duros.

2.– Se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto del pavimento, en vados, comienzo y final de rampas y escaleras, paradas de autobuses y análogos. El pavimento táctil que se use

para los vados y sus franjas de señalización, será diferente del resto del pavimento de señalización. Se entenderá que se cumple la característica de color contrastado cuando el pavimento táctil esté bordeado por una franja perimetral de entre 0,30 y 0,40 metros de color claramente contrastado.

3.– Las franjas de pavimento táctil tendrán una anchura no inferior a 0,90 metros ni superior a 1,20 metros. Todas las franjas de pavimento táctil que se coloquen deberán llegar con la anchura mencionada hasta la línea de la edificación que esté más próxima, y se colocarán en sentido perpendicular a la dirección de la marcha.

4.– Se evitará la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.

5.– Cada Ayuntamiento acordará un único criterio respecto a la simbología, color y textura del pavimento táctil, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas.

Artículo 23.– Vados peatonales. (Anexo IV).

1.– Para resolver desniveles inferiores o iguales a 0,15 metros en los itinerarios peatonales, se utilizarán vados, que presentarán, al menos, las siguientes características:

a) Se señalarán con pavimento táctil en toda su superficie.

b) Partirá del vado una franja señalizadora entre 0,90 y 1,20 metros de anchura con el mismo material, situada en el eje del vado y se prolongará hasta la línea de la edificación más próxima si la hubiere, y quedando a una distancia no superior a 0,90 metros separado de la esquina. Cuando se produzca la intersección de dos franjas, se formará un rectángulo de pavimento táctil cuyos lados estarán comprendidos entre 1,60 y 1,80 metros, y se continuará la que con menor recorrido llegue a la línea de la edificación.

c) El resalte que presente el vado con relación al nivel inferior no será superior a 0,03 metros, que deberá redondearse o achaflanarse.

Con resaltes entre 0,02 y 0,03 metros se achaflanará. La pendiente máxima de los chaflanes no superará el 25%.

d) La pendiente de los planos de formación de los vados no superará el 12%, salvo lo previsto para los chaflanes en los resaltes.

e) La embocadura del vado no será inferior a 1,80 metros.

2.– Se permitirán tres tipos de vados:

a) Vado de tres planos. El vado se construirá con tres planos inclinados.

Desde el vado hasta la línea de la edificación, la acera no presentará cambio de nivel al menos en los primeros 0,90 metros medidos desde ésta.

b) Vado de dos planos. Se producirá por rebaje de la acera con dos planos inclinados, uno a cada lado de una plataforma horizontal de al menos 1,80 metros de longitud y con una pendiente transversal máxima del 2%, que tendrá el ancho total de la acera.

c) Vado un plano. Se realizará con un solo plano con los flancos protegidos por barandillas o elementos fijos. Desde el vado hasta la línea de la edificación, la acera no presentará cambio de nivel al menos en los primeros 0,90 metros medidos desde ésta.

3.– Para la elección del tipo del vado se tendrá en cuenta la anchura de la acera, siendo preferente el uso del vado de tres planos.

Artículo 24.– Pasos de peatones. (Anexo IV).

1.– Son los espacios de paso de los peatones a través de la calzada cuando el itinerario no es mixto.

2.– El ancho mínimo de los pasos de peatones será de 1,80 metros, y en todo caso la dimensión total del vado.

3.– El paso de peatones se señalará sobre el pavimento por franjas de color contrastado de 0,50 metros por el ancho total del paso, cada 0,50 metros.

4.– Se construirán de modo que su desarrollo se realice de forma perpendicular al eje de la calle y no se permitirán pasos de peatones con directriz oblicua. Todos los pasos de peatones, se indicarán con señales verticales perfectamente visibles, tanto para los vehículos como para los peatones.

5.– Los pasos de peatones pueden ser de dos tipos:

a) Paso de peatones al nivel de la acera. Cuando el paso de peatones se produzca conservando la rasante de la acera, el ancho mínimo del mismo será de 1,80 metros y debe coincidir con el ancho total del vado, y todo él estará acabado con pavimento táctil, con la consistencia adecuada para soportar el tráfico rodado. La pendiente entre la rasante del paso y la de la calzada, no será superior al 12%, en el sentido longitudinal de la calzada.

b) Paso de peatones al nivel de la calzada. Para resolver el paso de la cota de la acera a la de la calzada, se dotará al paso de peatones de un vado que reúna las características señaladas en el artículo 23.

6.– Si el paso de peatones atraviesa una mediana o isleta intermedia, cumplirá las características expuestas para los vados. En caso contrario estará enrasado con la calzada. Su ancho será el mismo que el del paso de peatones.

Artículo 25.– Vados para entrada y salida de vehículos.

1.– No podrán cambiar la rasante de la acera en los primeros 0,90 metros medidos desde la alineación de la edificación.

2.– No utilizarán pavimento táctil del tipo que se emplee en el municipio para señalar vados peatonales u otro tipo de elementos.

3.– Para resolver el encuentro entre la calzada y la acera, se utilizarán bordillos achaflanados o solución equivalente.

Artículo 35.– Aparcamientos.

Los aparcamientos reservados para vehículos con personas con movilidad reducida, se ajustarán a las especificaciones establecidas en el Artículo 5 del presente Reglamento. El área de acercamiento, además, deberá encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.

Común a ambas normativas es el número de plazas de aparcamiento accesibles:

473 plazas / 1 plaza accesible por cada 40 = 11,83; proponiendo en el Plan Parcial **12 plazas accesibles** con las áreas de acercamiento correspondientes. En el diseño de la ordenación de este sector industrial se han localizado junto a los dos accesos para que sean fácilmente localizables.

Cap. 4. - Servicios urbanos

Las reservas de suelo para servicios urbanos del sector se dispondrán en cumplimiento del artículo 128.2.b del RUCYL y el apartado 5 de su artículo 104:

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. (RUCYL)

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.

Artículo 104. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos. (RUCYL)

5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.

b) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

En base a las necesidades iniciales del sector industrial, se ha decidido dotar de dos parcelas destinadas a servicios urbanos, las cuales se ubican integrados en la franja meridional de suelo destinado a espacios libres públicos junto a los accesos del polígono industrial.

- **Red de abastecimiento de agua:** para diseñar esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas recogidas en las NN.UU.MM. vigentes y las indicadas por el Ayuntamiento:
 - *Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/día para cada una de las industrias establecidas.*
 - *Existe disponibilidad de caudal suficiente, procedente de una red municipal.*
 - *En su caso, la capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.*
 - *La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.*
 - *La capacidad de la red de riego será de 40 m³ diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.*
 - *Será obligatorio prever redes de goteo automatizado.*
 - *Se dispondrá del número mínimo de hidrantes de incendio que determina la Sección SI4 del Documento Básico SI del Código Técnico de la Edificación y el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. Los hidrantes en todo caso se colocarán por debajo de la rasante de la acera.*
 - *Se cumplirán las determinaciones indicadas por la empresa suministradora.*
- **Red de evacuación de aguas y depuración:** para diseñar esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas recogidas en las NN.UU.MM. vigentes y las indicadas por el Ayuntamiento:
 - *La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.*
 - *Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario.*

- Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidad mínima no descienda de 0,50 m/sg.
 - En todo el alcantarillado se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m. o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m³.
 - Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.
 - El sector pretende desaguar a la estación depuradora de aguas residuales municipal existente.
 - Todos los sectores de suelo urbanizable que se desarrollen a partir de la aprobación de las Normas dispondrán de sistema separativo y de sistema de reciclaje de aguas para usos distintos del doméstico.
 - Para la evacuación de aguas pluviales se dispondrá 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 y evitar posibles vertidos accidentales, o contar con un tanque de tormentas conectado a la red de aguas fecales.
 - Como se prevé en las NUM la posibilidad de reutilización de aguas residuales generadas, se solicitará para ello autorización según lo dispuesto en el RD 1620/2007, de 7 de diciembre, régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas.
- **Red de distribución de energía eléctrica:** para el diseño de esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas indicadas por Iberdrola:
 - Potencia solicitada: 2.501,00 kW.
 - Tensión: 13.200 V.
 - Punto de conexión: según plano adjunto (Fig. 1).

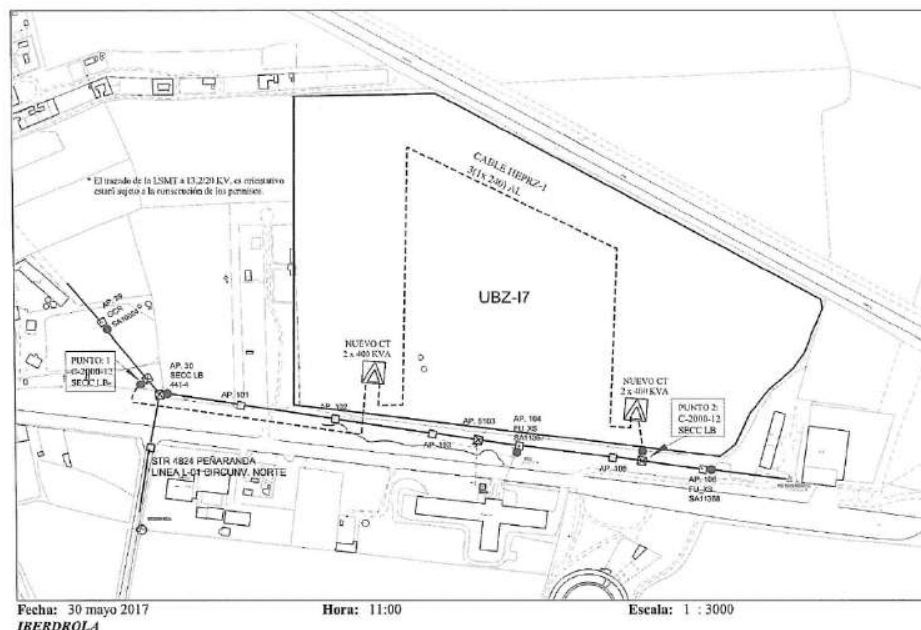


Figura 1: Plano de la red de distribución de energía eléctrica (Fuente: Iberdrola).

- Observaciones técnicas indicadas por Iberdrola: se realizará en la LMT (13,2 KV) Línea L-01 "CIRCUNV. NORTE" de la STR 4824 "Peñaranda" en las cercanías del apoyo 105 (PUNTO 1) y las cercanías del apoyo 30 (PUNTO 2). Para la conexión del NN SS en los puntos indicados será necesario realizar las siguientes modificaciones en la red:

Modificaciones de la Red

- Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, realizados por IBD a cargo del solicitante: modificaciones y ajustes necesarios de los elementos de la línea Circunvalación Norte (13,2 KV) de STR Peñaranda para adecuar los sistemas (protecciones, telecontrol, medida, etc...) al nuevo esquema de explotación.
- Trabajos de extensión a realizar por el solicitante y que deberá ceder a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA: construcción de una nueva LSMT con inicio en el PUNTO-1, proximidades del apoyo n.º 30 pasará por los CTs del Polígono Industrial y cerrará el anillo en el PUNTO-2 cercanías del apoyo 105 de la LMT Línea L-01 "

CIRCUNV. NORTE" de la STR 4824 "PEÑARANDA"; y para la distribución en BT será necesario construir 2 CTs para ubicar 4 transformadores de 400 KVA, la estructura de los CTs será de dos posiciones de línea, para entrada y salida de la LMT y dos de protección para los transformadores.

Intensidades de cortocircuito en el punto de conexión

	Trifásica	Monofásica
Intensidad máxima de diseño	12,5 kA	12,5 kA 1 seg. 40 kA cresta
Intensidad máxima de cortocircuito en el punto de conexión	1.987,4 A	1.534,1 A

Tiempos Máximos de Desconexión en caso de defectos

De acuerdo al MT 2.03.20, el tiempo máximo de eliminación del defecto a tierra debe calcularse, para ≤ 20 KV, según la fórmula $I^2 F \cdot t = 400$ para una resistencia de puesta a tierra inferior a 50Ω , siendo $I^2 F$ la intensidad de corriente en amperios y t el tiempo de actuación de las protecciones en segundos.

Situación del interruptor de cabecera y distancia al mismo

El interruptor de cabecera será el de la posición de MT Circunvalación Norte en la STR. Peñaranda (Salamanca). La distancia desde el punto de conexión hasta el interruptor de cabecera, es por la línea general, de 2,4 Km.

- **Red de alumbrado público:** para diseñar esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas recogidas en las NN.UU.MM. vigentes y las indicadas por el Ayuntamiento e Iberdrola:
 - El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será:
En vías principales 10 lux.
En vías secundarias 5 lux.
 - Todas las luminarias contarán con reguladores de intensidad lumínica, lámparas de bajo consumo y elementos opacos contra la contaminación lumínica.
- **Red de telecomunicaciones:** se prevé la conexión con la red existente y se cumplirán las normas de diseño indicadas por la compañía suministradora.

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
SU1	186,81	1	186,81
SU2	215,46	1	215,46
Totales	402,27		402,27

Cap. 5. - Reserva de suelo para el sistema general de espacios libres

La reserva de suelo para el sistema general de espacios libres (SG7) está determinado por las NN.UU.MM. en su artículo 26. Dotaciones urbanísticas obtenidas en ejecución del planeamiento. El cual se representa gráficamente en los diferentes planos de ordenación de las Normas.

SISTEMAS GENERALES		
	USOS PÚBLICOS	SUPERFICIE
SG1	ESPACIOS LIBRES	15760
SG2	ESPACIOS LIBRES	720
SG3	ESPACIOS LIBRES	2137
SG4	ESPACIOS LIBRES	8423
SG5	ESPACIOS LIBRES	11987
SG6	EQUIPAMIENTO	19260
SG7	ESPACIOS LIBRES	8718
		67005

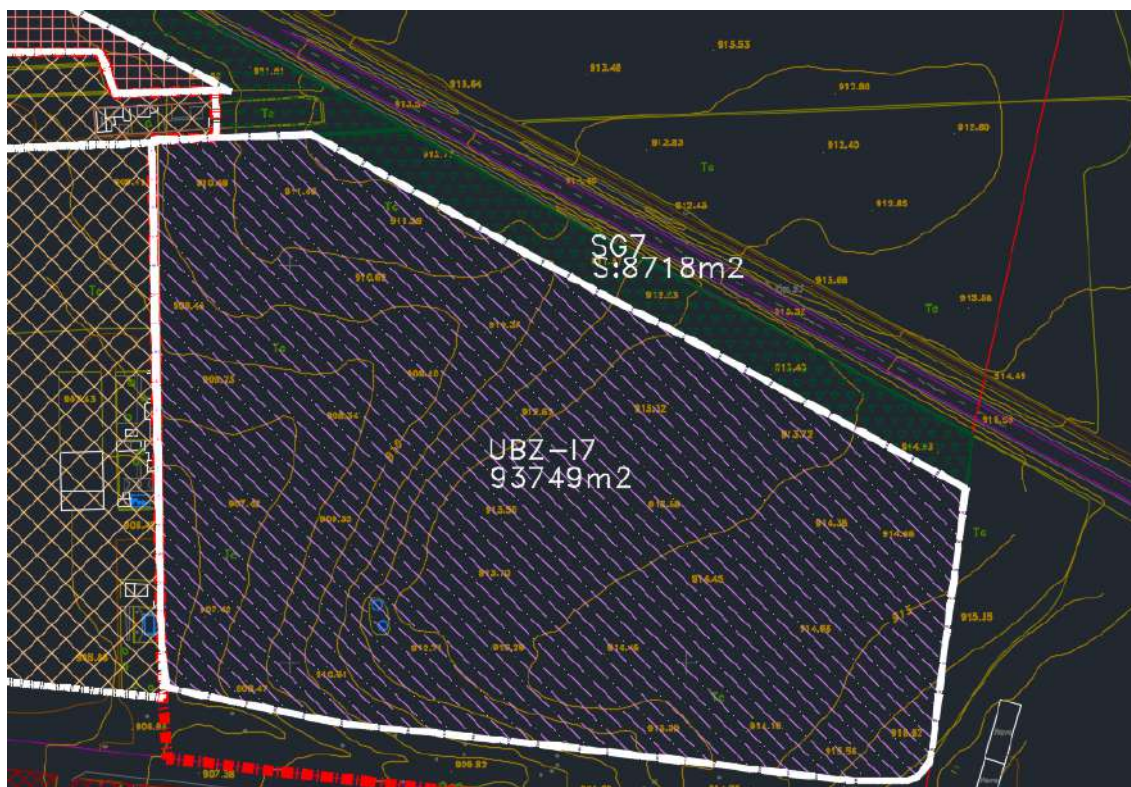


Figura 2: Detalle del plano de ordenación del Sector UBZ-I7 de las NN.UU.MM.

La disposición de la franja de suelo para espacios libres públicos del sistema general, de aproximadamente 25 metros de anchura desde el límite meridional de la carretera nacional N-501, facilita la transición entre el entorno rústico y la futura urbanización del polígono industrial. Ya que no están permitidos los accesos desde esta carretera debido a que los motivos de seguridad priman sobre el resto de condicionantes, nos hemos visto obligados a resolver los accesos al sector desde la calle del Carmen, a través de la Vereda de la Calzada de Salamanca.

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EL1 (SG)	8.718,01	0,02	174,36
Totales	8.718,01		174,36

Cap. 6. - Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres

Las reservas de suelo para el sistema local de espacios libres del sector se dispondrán en cumplimiento del artículo 128.2.d del RUCYL y los apartados 2 y 4 de su artículo 105:

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:

2º. En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

Artículo 105. Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.

2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

c) En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, debe destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la transición con el medio

ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

d) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

e) Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

f) En suelo urbanizable se integrarán en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

4. En los sectores de suelo urbanizable con uso predominante no residencial puede admitirse de forma excepcional que hasta un 50 por ciento de las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen a equipamiento público, en los términos dispuestos en la letra a) del apartado anterior.

En cumplimiento del artículo 128 del RUCYL, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos será como mínimo:

15 m² EL(SL) / 100 m² construidos edificables, es decir,

45.796,14 m² x 15 m² / 100 m² = 6.869,42 m² de sistema local de espacios libres públicos

o el 5% de la superficie del sector,

101.769,21 m² x 5 / 100 = 5.088,46 m²

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EL2 (SL)	4.158,37	0,02	83,17
EL3 (SL)	1.241,09	0,02	24,82
EL4 (SL)	1.469,96	0,02	29,40
Subtotal	6.869,42		137,39

Cap. 7. - Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos

Las reservas de suelo para el sistema local de equipamientos públicos del sector se dispondrán en cumplimiento del artículo 128.2.e del RUCYL:

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 (2) del artículo 106, y previendo al menos:

2º. En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

En cumplimiento del artículo 128 del RUCYL, la reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos será como mínimo:

15 m² EQ(SL) / 100 m² construidos edificables, es decir,

45.796,14 m² x 15 m² / 100 m² = 6.869,42 m² de sistema local de equipamientos públicos

o el 5% de la superficie del sector,

101.769,21 m² x 5 / 100 = 5.088,46 m²

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EQ1 (SL)	5.008,71	0,5	2.504,36
EQ2 (SL)	1.860,71	0,5	930,36
Totales	6.869,42		3.434,72

Cap. 8. - División en unidades de actuación

Para definir la división en unidades de actuación se cumplirán el artículo 128.2.g y el artículo 108 del RUCYL:

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 108. Delimitación de unidades de actuación.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación.

2. Las unidades de actuación deben delimitarse de forma que por sus dimensiones y demás características permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, respetando las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas.

b) En suelo urbanizable las unidades de actuación pueden ser discontinuas, tan sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

c) Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

Con el fin de facilitar la viabilidad del desarrollo urbanístico, se posibilita su ejecución en dos fases, para lo cual se han delimitado dos unidades de actuación que representan dos ámbitos de gestión urbanística integrada. El sector se divide en dos, la zona más occidental, incluyendo la vía pública central (S-N), se corresponde con la Unidad de Actuación 1 (UA1), la cual se desarrollará y ejecutará en primer lugar como primera fase, y el resto del sector en su zona más oriental configura la Unidad de Actuación 2 (UA2) que será desarrollada y ejecutada en una segunda fase. De esta forma, se asegura la ejecución de reservas de suelo para sistema local de espacios libres y equipamiento público en la UA1 por encima de los mínimos establecidos reglamentariamente.

A continuación, se desarrollan las tablas correspondientes a las dos unidades de actuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1. Sup. = 61.817,44 m²; Edif.(lucrativa) = 27.554,10 m² (0,4457334)			
USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
I1	6.455,62	0,840452	5.425,64
I2	11.846,92	0,840452	9.956,77
I3	10.031,62	0,840452	8.431,10
I7.1	4.450,69	0,840452	3.740,59
Totales	32.784,85		27.554,10

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EQ1 (SL)	5.008,71	0,5	2.504,36
Totales	5.008,71		2.504,36

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO (SG y SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EL1.1 (SG)	3.984,42	0,02	79,69
EL2 (SL)	4.158,37	0,02	83,17
EL3.1 (SL)	649,75	0,02	13,00
Totales	8.792,54		175,86

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
SU1	186,81	1	186,81
Totales	186,81		186,81

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2. Sup. = 39.951,77 m²; Edif.(lucrativa) = 18.242,02m² (0,4566010)			
USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
I4	8.216,32	0,840452	6.905,42
I5	6.401,02	0,840452	5.379,75
I6	2.806,29	0,840452	2.358,55
I7.2	4.281,39	0,840452	3.598,30
Totales	21.705,02		18.242,02

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EQ2 (SL)	1.860,71	0,5	930,36
Totales	1.860,71		930,36

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO (SG y SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EL1.2 (SG)	4.733,59	0,02	94,67
EL3.2 (SL)	591,28	0,02	11,83
EL4 (SL)	1.469,96	0,02	29,40
Totales	6.794,83		135,90

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
SU2	215,46	1	215,46
Totales	215,46		215,46

T.V - INCIDENCIA SOBRE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO

Según el Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte de reciente aprobación, en el sector UBZ-I7 no se tiene constancia de la existencia de bienes culturales que tengan que ser protegidos. Si bien, se tendrán especial cuidado en el cumplimiento de las determinaciones de la normativa sectorial:

Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

CAPÍTULO III

De los descubrimientos arqueológicos

Artículo 59. Régimen de propiedad.

Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar. Cuando se trate de hallazgos casuales, en ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el artículo 351 del Código Civil.

Decreto 37/2007, de 19 abril 2007. Aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León

SECCIÓN 1ª. INFORMES A EMITIR EN MATERIA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 90. Planeamiento urbanístico y Bienes de Interés Cultural e Inventariados

1. La aprobación, revisión o modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural o Inventariado, requerirá con carácter previo a su aprobación definitiva informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o en su caso de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. Si en el procedimiento de aprobación, revisión o modificación del instrumento de planeamiento urbanístico se produjera cualquier alteración, como consecuencia de los informes sectoriales o del resultado del trámite de información pública, que afectaran al contenido del informe al que se refiere el párrafo anterior o a los bienes que en él se identifiquen como integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico deberá recabar un segundo informe con los mismos efectos, de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o en su caso de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. La solicitud de informe deberá contemplar las alteraciones producidas.

3. Los informes a los que se refieren los apartados anteriores se entenderán favorables si no se hubieran evacuado en el plazo de tres meses desde la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

Artículo 93. Planeamiento de desarrollo: planes parciales y estudios de detalle

1. La solicitud del informe a que se refiere el artículo 90, vendrá acompañada de un ejemplar completo del instrumento de planeamiento de desarrollo que incluirá las especificaciones contenidas en el apartado primero del artículo 92 de este Reglamento.

2. La solicitud del informe a que se refiere el artículo 91 vendrá acompañada de un ejemplar completo del instrumento de planeamiento de desarrollo que incluirá el catálogo de los bienes arqueológicos afectados y las normas necesarias para su protección, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el apartado segundo del artículo anterior y además tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Se realizarán los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en aquellos terrenos en los que con la aprobación, modificación o revisión del instrumento de planeamiento general, no hayan sido efectuados, así como en aquellos otros que con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento se incluyan en nuevos sectores. Las conclusiones serán tenidas en cuenta en la redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo.

b) En las zonas arqueológicas, yacimientos inventariados o lugares arqueológicos que con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2002, de 11 de julio, se encuentren en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, se establecerá su ordenación detallada de modo que la calificación de usos e intensidades y la previsión de sistemas locales contribuyan a una mayor protección del Patrimonio Arqueológico.

T. VI. CUADRO DE SÍNTESIS

Cap. 1. - Cuadro de usos globales

Uso	Clase	Superficie suelo (m²)
Industrial	Industria	54.489,89
Dotacional	Equipamiento público (EQ-SG)	8.718,01
	Equipamiento público (EQ-SL)	6.869,42
	Espacios libres públicos (EL-SL)	6.869,42
	Vías públicas (VI) interiores sector	24.420,20
	<i>Vías públicas (VI) exteriores sector</i>	<i>2.718,52</i>
	Servicios urbanos (SU)	402,27
Total Superficie Sector IBZ-I7		101.769,21

Cap. 2. - Cuadros de usos pormenorizados privados

USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
I1	6.455,62	0,840452	5.425,64
I2	11.846,92	0,840452	9.956,77
I3	10.031,62	0,840452	8.431,10
I4	8.216,32	0,840452	6.905,42
I5	6.401,02	0,840452	5.379,75
I6	2.806,29	0,840452	2.358,55
I7	8.732,10	0,840452	7.338,91
Totales	54.489,89		45.796,14

Cap. 3. - Cuadro de usos dotacionales públicos

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
EQ1 (SL)	5.008,71	0,5	2.504,36
EQ2 (SL)	1.860,71	0,5	930,36
Totales	6.869,42		3.434,72

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
EL1 (SG)	8.718,01	0,02	174,36
Subtotal	8.718,01		174,36
EL2 (SL)	4.158,37	0,02	83,17
EL3 (SL)	1.241,09	0,02	24,82
EL4 (SL)	1.469,96	0,02	29,40
Subtotal	6.869,42		137,39
Totales	15.587,43		311,75

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
SU1	186,81	1	186,81
SU2	215,46	1	215,46
Totales	402,27		402,27

T. VII. RESUMEN EJECUTIVO

Cap. 1. - Delimitación del sector

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se adjunta la delimitación del sector que se basa en la establecida en las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte, la cual se ha adaptado a la realidad física de los terrenos, que ha sido objeto del correspondiente levantamiento topográfico, como se representa gráficamente en los planos de este Plan Parcial.

Cap. 2. - Ámbito de suspensión de licencias

En el ámbito correspondiente a la delimitación del sector se procederá a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la publicación en el BOCYL del documento de aprobación definitiva de este Plan Parcial.

Si bien, se reconocen los derechos de uso provisional que se fijan en el artículo 47.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SECCIÓN 4ª (RUCYL)

Régimen del suelo urbano o urbanizable sin desarrollar

Artículo 47. Derecho al uso provisional.

En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:

c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en el sector urbanizable que desarrolla el presente Plan Parcial, se hace constar la ausencia de afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

De igual forma, en cumplimiento del artículo 5 de la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se hace constar la ausencia de afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

T. I. DISPOSICIONES GENERALES

Cap. 1. Objeto, ámbito y vigencia

1.1.1. Objeto

El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación detallada del Sector UBZ-I7 de Peñaranda de Bracamonte, en cumplimiento de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, del artículo 46 de Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y de los artículos 137 a 142 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.1.2. Ámbito

El ámbito de afección de este Plan Parcial se extiende a los terrenos comprendidos dentro de los límites del Sector UBZ-I7, comprobados in situ mediante levantamiento topográfico que se puede consultar en los planos de información de este instrumento de planeamiento.

1.1.3. Vigencia

El Plan Parcial entrará en vigor con la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de la documentación de aprobación definitiva indicada en el artículo 175 del RUCYL.

Su vigencia será indefinida, con las particularidades que se establecen en el artículo 167 del RUCYL.

1.1.4. Interpretación

En caso que se observaran discrepancias o dudas interpretativas a la hora de aplicar este Plan Parcial se seguirán por defecto las indicaciones del artículo 176 del RUCYL:

Artículo 176. Interpretación.

1. Cuando se observen discrepancias entre varios documentos de un mismo instrumento de planeamiento urbanístico u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, deben seguirse las reglas de interpretación señaladas en el propio instrumento. En su defecto, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo, los planos de ordenación y el estudio económico. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

2. Cuando se observen discrepancias o se planteen dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de competencia, prevalencia del instrumento de mayor jerarquía y ponderación de intereses públicos. Entre los instrumentos de planeamiento general, se entenderá que la mayor jerarquía corresponde a las Normas Urbanísticas de Coordinación, y entre los instrumentos de planeamiento de desarrollo, a los Planes Especiales.

Cap. 2. Terminología

Con el objetivo de normalizar la terminología utilizada en la actividad urbanística de Peñaranda de Bracamonte se ha considerado oportuno asumir los conceptos definidos en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, más concretamente, en el artículo 02 de las Normas Generales.

02.2. Definiciones. - Las siguientes definiciones establecen los conceptos urbanísticos que se utilizan en el texto del presente instrumento de planeamiento:

a) Conceptos generales:

-Alineación: línea de separación entre el espacio público y el privado, según se señala en los instrumentos de planeamiento.

-Alineación consolidada: es la existente en la realidad incorporada al planeamiento.

-Alineación propuesta: es la definida en el planeamiento modificando la realidad física o el planeamiento anterior para su obtención en ejecución de las NUM a su entrada en vigor.

-Alineación asumida: es la procedente de algún planeamiento de desarrollo ejecutado en cumplimiento de la normativa anteriormente vigente.

-Ancho de vía: la menor distancia entre las alineaciones que definen un espacio público.

-Aprovechamiento urbanístico: conjunto de parámetros numéricos que determinan el beneficio que permite la aplicación del planeamiento.

-Densidad: Es el número de unidades de uso del suelo que el planeamiento permite por unidad de superficie.

-Edificabilidad: Superficie construida que el planeamiento permite en un determinado territorio.

-Edificabilidad, índice de: resultado del cociente de la edificabilidad entre la superficie de un determinado territorio. Se expresa en metros cuadrados de edificación por cada metro cuadrado de suelo.

-Finca: unidad de suelo registral y catastralmente diferenciada.

-Ocupación: máxima superficie de suelo sobre la que el planeamiento permite extender la edificación en un determinado territorio. Se expresa en tanto por ciento del suelo que puede ser ocupado.

-Parcela: finca sobre la que se aplican los derechos de aprovechamiento urbanístico y las obligaciones derivadas del planeamiento.

-Parcela inicial: la existente con anterioridad a la aplicación del planeamiento. La superficie de esta parcela se denomina superficie bruta.

-Parcela resultante: la que procede de la aplicación del planeamiento, apta para ser edificada si ya ha alcanzado la condición de solar. La superficie de esta parcela se denomina superficie neta.

-Rasante: línea de intersección del plano o superficie de fachada de una edificación con la superficie del terreno en el cual se asienta. Cada uno de los puntos que pertenecen a esta línea se denominará cota de referencia, constituyendo la base topográfica para situar los elementos geométricos básicos que definen verticalmente la edificación: el plano de la planta baja y la altura. Cuando la fachada sea también límite de la parcela, las cotas de referencia que forman la línea de la rasante coincidirán con la proyección vertical de la fachada sobre la acera de la vía pública; cuando la edificación deba retranquearse de los límites de la parcela, las cotas de referencia coincidirán con la proyección de cada fachada con el terreno en su estado natural, antes de ser sometido a modificaciones propias de la adaptación de la edificación al mismo; en los espacios interiores de parcela (patios o alineaciones interiores) la rasante viene definida por el suelo terminado de la planta baja.

-Uso auxiliar: complemento necesario u optativo del uso principal que procede de la aplicación del planeamiento en una parcela o edificación. En ningún caso se podrá imponer por sus dimensiones o por su importancia espacial al uso principal.

-Uso compatible: modo permitido por el planeamiento de utilizar un territorio junto con el uso predominante, siempre que se garantice la prioridad de este último.

-Uso detallado: cada una de las actividades concretas en las que se divide un uso global.

-Uso global: cada uno de los grandes sectores en que se divide la actuación humana sobre el territorio: residencial, agrario, industrial, terciario y equipamiento.

-Uso pormenorizado: cada una de las calificaciones que se asigna a las parcelas de suelo urbano consolidado o a las que componen las ordenaciones detalladas de un sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable.

-Uso predominante: uso global que el planeamiento asigna a un determinado territorio de modo prioritario.

-Uso principal: aplicación a una parcela determinada del uso pormenorizado que la califica. Será, salvo que la normativa permita la implantación de un uso compatible de modo exclusivo en la parcela, el uso prioritario en toda la zona que el planeamiento haya calificado con dicho uso pormenorizado.

b) Relativos a la parcela:

-Linderos o lindes: líneas perimetrales que constituyen los límites de una parcela.

-Lindero frontal: cada una de las líneas que separa la parcela del espacio público; en las parcelas urbanas coincide con la alineación.

-Lindero lateral: cada una de las líneas que separa una parcela de otras colindantes con ella.

-Solar: parcela de suelo urbano consolidado que cuenta con las condiciones mínimas reglamentarias para ser edificada de modo inmediato de conformidad con el planeamiento.

-Superficie de parcela: área delimitada por los linderos.

c) Relativos a la posición de la edificación:

-Línea de edificación: proyección vertical de un edificio sobre el terreno, separándolo del espacio público o del privado no edificable.

-Fondo edificable: máxima distancia que puede ser ocupada por la edificación, medida perpendicularmente desde la alineación definida en el planeamiento.

-Retranqueo: separación mínima fijada por el planeamiento entre los linderos de una parcela y las edificaciones que permita sobre ella. Dependiendo del tipo de lindero, se distingue retranqueo frontal o lateral.

d) Relativos al volumen y la forma de edificación:

-Altura: distancia vertical fijada por el planeamiento en metros lineales entre dos cotas determinadas de un edificio.

-Altura de fachada en espacio público: distancia vertical máxima permitida por el planeamiento entre una cota de referencia y el plano inferior del forjado de la planta más alta. Si dicho plano fuera inclinado, la altura de la fachada se medirá hasta el punto más alto de la línea de intersección entre la superficie exterior de la fachada y el plano inferior del forjado.

-Altura de fachada en espacio privado: distancia vertical máxima permitida por el planeamiento desde la cota de referencia del terreno natural cuando existe retranqueo o desde el suelo terminado de la planta baja en espacios interiores de parcela (patios o alineaciones interiores); si la planta baja tuviera varios niveles, se medirá desde el nivel más bajo. En ningún caso la altura máxima en espacio privado será numéricamente superior a la fijada en el espacio público que sirve de acceso a la parcela.

-Altura libre de planta: distancia vertical entre el piso terminado de una planta y la cara inferior del forjado que construye el techo de la misma planta.

-Altura por plantas: número entero de plantas que permite el planeamiento en cada uno de los ámbitos distintos determinados en el territorio municipal.

-Configuración del volumen edificatorio: conjunto de determinaciones con las que el planeamiento define la superficie envolvente exterior de un edificio, cuyo resultado es el sólido capaz máximo permitido sobre la rasante.

El método de configuración consiste en definir una o varias superficies continuas, de la siguiente forma: primero, definición del volumen básico mediante la elevación vertical de cada una de las rasantes hasta la altura máxima permitida por el planeamiento, superficies que se cerrarán con la superficie de la cubierta; segundo, definición de los elementos complementarios permitidos por el planeamiento en cada caso superpuestos al volumen básico, que se adaptarán a uno de los dos siguientes tipos: elementos que prolongan el uso del volumen básico abiertos o cerrados (balcones y terrazas o cuerpos en continuidad con el espacio interior) y no utilizables (aleros, cornisas, impostas, etc.).

-Cubierta: superficie envolvente que cierra un edificio superiormente. Se define mediante la fijación de su pendiente.

-Patio: Espacio vacío de todo tipo de construcción permanente o provisional en la totalidad de la altura del edificio desde la cota de la planta o del primer nivel al que da servicio, cuyo perímetro en planta permite la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro. La configuración del perímetro será tal que en ningún caso la distancia entre el punto más desfavorable de un hueco de ventilación o iluminación medida en dirección perpendicular a la alineación del mismo, será inferior a 2 m. ni a 0,60 m. a propiedad colindante medidos en la dirección de la alineación del hueco. Los paramentos que formen no tendrán en ningún caso alturas superiores a las permitidas en las vías públicas.

Cuando exista normativa sectorial para usos no residenciales, se estará a lo dispuesto en ella, siempre que las exigencias sean más severas.

En el uso pormenorizado de Manzana de Plan Especial, se permiten las siguientes excepciones:

Obras de nueva planta en renovaciones parcela a parcela cuando la misma no alcance los 3 m. de dimensión transversal. En este caso cumplirán las condiciones de patio mínimo si la superficie del mismo llega a 9 m².

Se permitirán patios mancomunados cumpliéndose los requisitos de escritura pública y comunicación al ayuntamiento, debiéndose presentar un proyecto básico común o dos simultáneos.

-Planta: cada uno de los espacios susceptibles de contener el uso determinado por el planeamiento en que se divide verticalmente un edificio. Un espacio pertenece a la misma planta cuando se disponga en niveles cuya diferencia de altura entre cada suelo terminado no exceda de 1,50 metros.

-Plantas altas: espacios situados a una cota superior a la baja.

-Planta ático: espacio situado en cota inmediatamente superior a la última planta completa permitida por el planeamiento, retranqueada respecto de las alineaciones exteriores o interiores.

-Planta baja: espacio cuyo suelo horizontal terminado se encuentra situado en el intervalo definido por dos líneas paralelas a la rasante a una distancia de +/-1 metro.

-Planta bajo cubierta: espacio situado a una cota inmediatamente superior a la última planta completa permitida por el planeamiento, que aprovecha el volumen definido por la superficie envolvente necesaria constructivamente para cerrar un edificio superiormente.

-Plantas de sótano: espacios situados a una cota inferior a la planta baja.

-Superficie computable: es la superficie construida que consume la edificabilidad asignada a una parcela por el planeamiento, según las reglas de aplicación contenidas en la presente normativa.

-Superficie construida: suma de las áreas con altura libre igual o mayor que 1,50 metros delimitadas por el perímetro exterior del cerramiento de cada planta (volumen básico), descontando los huecos horizontales de superficie superior a 0,25 m², más las de los elementos abiertos que prolongan el uso del volumen básico.

-Superficie útil: área que resulta de restar a la superficie construida la superficie ocupada en el piso de cada planta por los elementos materiales necesarios para la construcción del edificio.

T. II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Cap. 1. Condiciones específicas de los usos. Tabla de síntesis de usos

Las condiciones específicas de los usos en este Plan Parcial se adaptarán a las determinaciones urbanísticas básicas que establecen las Normas Urbanísticas Municipales en las Sección 2ª Ordenanzas reguladoras, Artículos 50 ,51 y 52:

2.1.1. Usos pormenorizados (artículos 51 y 52 de las Ordenanzas de las NN.UU.MM.)

Como se establece en el cuadro de compatibilidad de usos de las NN.UU.MM. vigentes, se proponen los siguientes usos:

8. Industria en polígono.- Zonas donde se ejerce la actividad industrial de forma homogénea a partir de una ordenación unitaria.

10. Equipamiento público.- Parcelas con usos de servicios de distinta naturaleza y de titularidad pública repartida entre diversas Administraciones, predominando la municipal.

Uso predominante: Industrial (I)

Usos compatibles e incompatibles según cuadro adjunto:

USOS		USO PORMENORIZADO
GLOBALES	DETALLADOS	INDUSTRIAL
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Incompatible
	Vivienda vinculada	Condicionado actividad principal
AGRARIO	Dependencias auxiliares 1ª categoría	Incompatible
	Dependencias auxiliares 2ª categoría	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industriales 1ª categoría	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industriales 2ª categoría	Compatible sin condiciones
	Industria en general	Compatible sin condiciones
TERCIARIO	Oficinas 1ª categoría	Compatible sin condiciones
	Oficinas 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Comercio 1ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Comercio 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Gran establecimiento comercial	Compatible en edificio exclusivo
	Hotelero 1ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Hotelero 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Espectáculos 1ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Espectáculos 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª categoría	Compatible sin condiciones
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría	Compatible edificio exclusivo
EQUIPAMIENTO	Oficinas públicas y servicios administrativos	Compatible sin condiciones
	Centros culturales y docentes 1ª categoría	Incompatible
	Centros culturales y docentes 2ª categoría	Incompatible
	Instalaciones deportivas 1ª categoría	Compatible en planta sótano y baja
	Instalaciones deportivas 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Residencias comunitarias 1ª categoría	Incompatible
	Residencias comunitarias 2ª categoría	Incompatible
	Instalaciones asistenciales 1ª categoría	Incompatible
	Instalaciones asistenciales 2ª categoría	Incompatible
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª categoría	Compatible sin condiciones
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª categoría	Compatible sin condiciones
	Captación solar térmica doméstica	Compatible sin condiciones
	Captación solar térmica industrial	Compatible sin condiciones
	Captación solar fotovoltaica doméstica	Compatible sin condiciones
	Captación solar fotovoltaica industrial	Compatible sin condiciones

USOS		USO PORMENORIZADO
Globales	Detallados	Equipamiento
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Incompatible
	Vivienda vinculada	Compatible condicionado por la actividad principal
AGRARIO	Dependencias auxiliares 1ª categoría	Incompatible
	Dependencias auxiliares 2ª categoría	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industriales 1ª categoría	Compatible al servicio del equipamiento
	Talleres de servicio artesanales e industriales 2ª categoría	Incompatible
	Industria en general	Incompatible
TERCIARIO	Oficinas 1ª categoría	Compatible al servicio del equipamiento
	Oficinas 2ª categoría	Incompatible
	Comercio 1ª categoría	Compatible al servicio del equipamiento
	Comercio 2ª categoría	Incompatible
	Gran establecimiento comercial	Incompatible
	Hotelero 1ª categoría	Incompatible
	Hotelero 2ª categoría	Incompatible
	Espectáculos 1ª categoría	Incompatible
	Espectáculos 2ª categoría	Incompatible
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª categoría	Compatible al servicio del equipamiento
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría	Incompatible
EQUIPAMIENTO	Oficinas públicas y servicios administrativos	Compatible sin condiciones
	Centros culturales y docentes 1ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Centros culturales y docentes 2ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones deportivas 1ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones deportivas 2ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Residencias comunitarias 1ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Residencias comunitarias 2ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones asistenciales 1ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones asistenciales 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª categoría	Compatible en parcela exclusiva
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª categoría	Compatible en parcela exclusiva
	Captación solar térmica doméstica	Compatible condicionado al impacto visual
	Captación solar térmica industrial	Compatible en parcela exclusiva
	Captación solar fotovoltaica doméstica	Compatible condicionado al impacto visual
	Captación solar fotovoltaica industrial	Compatible en parcela exclusiva

2.1.2. Usos detallados (artículo 50 de las Ordenanzas de las NN.UU.MM.)

Se toman como referencia los establecidos en el artículo 50 de las Ordenanzas de las NN.UU.MM. vigentes:

Artículo 50.- Relación y definición de usos detallados.

1. Uso Residencial.-

1.1. Vivienda autónoma, en edificio exclusivo o que convive con otros usos compatibles detallados no predominantes. Puede contar con acceso y servicios exclusivos (vivienda unifamiliar) o comunes (vivienda colectiva).

1.2. Vivienda vinculada a otros usos; uso de carácter complementario relacionado con otros usos detallados con una relación de dependencia, la proporción máxima de superficie construida respecto del total edificable será del 30%.

2. Uso Agrario.-

2.1. Dependencias agrícolas auxiliares, primera categoría: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., hasta 200 m² construidos en sótano, baja, sobrado o edificio exclusivo.

2.2. Dependencias agrícolas auxiliares, segunda categoría: idem. desde 200 a 1000 m² construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva.

2.3. Ganadería estabulada en explotación familiar: No se permite, salvo las legalizaciones temporales realizadas según la legislación sectorial autonómica.

3. Uso Industrial.-

3.1. Talleres domésticos; hasta 50 m² y 3 KW de potencia electromecánica, en sótano, baja o primera.

3.2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: hasta 250 m² y 10 KW, en sótano y baja.

3.3. Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría situados en edificio exclusivo, hasta 500 m² y 15 KW de potencia electromecánica.

3.4. Naves industriales, edificio destinado a albergar actividades de productos o almacenamiento, sin límites de superficie y de potencia electromecánica.

4. Uso Terciario.-

4.1. Oficinas de primera categoría: hasta 150 m², en cualquier planta del edificio.

4.2. Oficinas de segunda categoría: sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o en combinación con otros usos no residenciales.

4.3. Comercio de primera categoría; hasta 500 m² de superficie, en sótano, planta baja o primera.

4.4. Comercio de segunda categoría: más de 500 m² y menos de 1000, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

4.5. Grandes establecimientos comerciales: 1000 o más m².

4.6. Hotelero de primera categoría: con capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente en cualquier planta.

4.7. Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

4.8. Espectáculos de primera categoría: hasta 250 espectadores, en sótano y baja.

4.9. Espectáculos de segunda categoría, sin límite de espectadores, en edificio exclusivo

4.10. Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría, hasta 500 m², en sótano, baja y primera.

4.11. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. Más de 500 m², en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

5. Uso de Equipamiento.-

5.1. Oficinas públicas y servicios administrativos de todas clases, sin límite de superficie.

5.2. Centros culturales y docentes de primera categoría: hasta 150 m², en cualquier planta.

5.3. Centros culturales y docentes de segunda categoría: sin límite, en edificio exclusivo.

5.4. Instalaciones deportivas de primera categoría: hasta 500 m² y altura libre no superior a 4,5 m, en sótano y baja.

5.5. Instalaciones deportivas de segunda categoría: sin límites, en edificio exclusivo.

5.6. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría: hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 m², en cualquier planta.

5.7. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría: sin límite de superficie o número de habitaciones, en edificio exclusivo.

5.8. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: hasta 500 m², en sótano, baja y primera.

5.9. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría: sin límite de superficie, en edificio exclusivo.

5.10. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones 1ª Categoría, compuestas de elementos aéreos sin edificación, en edificios o suelos públicos o privados.

5.11. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones de 2ª categoría, compuestos de elementos aéreos y de edificación.

5.12. Instalaciones de captación solar térmica para producción de energía para calefacción o agua caliente de carácter doméstico.

5.13. Instalaciones de captación solar térmica para producción de energía para calefacción o agua caliente de carácter industrial. Para suelos con uso pormenorizado de equipamiento, sólo cuando los mismos se encuentren en ámbitos de uso predominante industrial.

5.14. *Instalaciones de captación solar para producción fotovoltaica de energía eléctrica de carácter doméstico complementario de la red.*

5.15. *Instalaciones de captación solar para producción fotovoltaica de energía eléctrica de carácter industrial. Para suelos con uso pormenorizado de equipamiento, sólo cuando los mismos se encuentren en ámbitos de uso predominante industrial.*

Nota.- *En caso de aparecer usos detallados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarán al uso global que corresponda, asignando la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.*

Cap. 2. Condiciones específicas de edificación

Las condiciones específicas de edificación de este Plan Parcial serán las establecidas en las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas Municipales con las matizaciones y adaptaciones necesarias a este sector UBZ-17:

Artículo 53.- Aprovechamiento urbanístico.

Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

1.- *Superficie aislada del exterior para cualquier uso y con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50m y con cota igual o superior a la planta baja. Se computará de forma continua toda la superficie construida, según se define en el artículo 02 de la presente normativa.*

No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.

- Superficie cubierta en contacto directo con el exterior (sin cerramiento): 0,5.

0.- *Todo espacio con cota inferior a la planta baja, entendida según se define en el esquema gráfico contenido en el presente artículo.*

0.- *Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.*

Artículo 54.- Ordenanzas comunes.

1. Vuelos.- *Se permiten vuelos cerrados o abiertos con las siguientes condiciones y siempre que no estén prohibidos por las ordenanzas particulares de cada uso pormenorizado:*

1.1. *Se computarán como superficie edificable con arreglo a los criterios generales.*

1.2. *El vuelo será de 1/15 de la anchura media del tramo de calle ocupado por la fachada, con un máximo de 1 metro. En el caso de edificaciones que deban retranquearse de los linderos, el retranqueo se medirá hasta el punto más saliente, con exclusión de los remates de cubierta.*

1.3. *La altura mínima de planta baja será de 3,10 metros, sobre la acera.*

1.4. *Distancia mínima de separación a medianería igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros, excepto en remates de cubierta.*

2. Medición de alturas.- *La medición de alturas se basará en las definiciones contenidas en el artículo 02.2.d) de la presente normativa, aplicada al esquema gráfico siguiente:*

REGULACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS

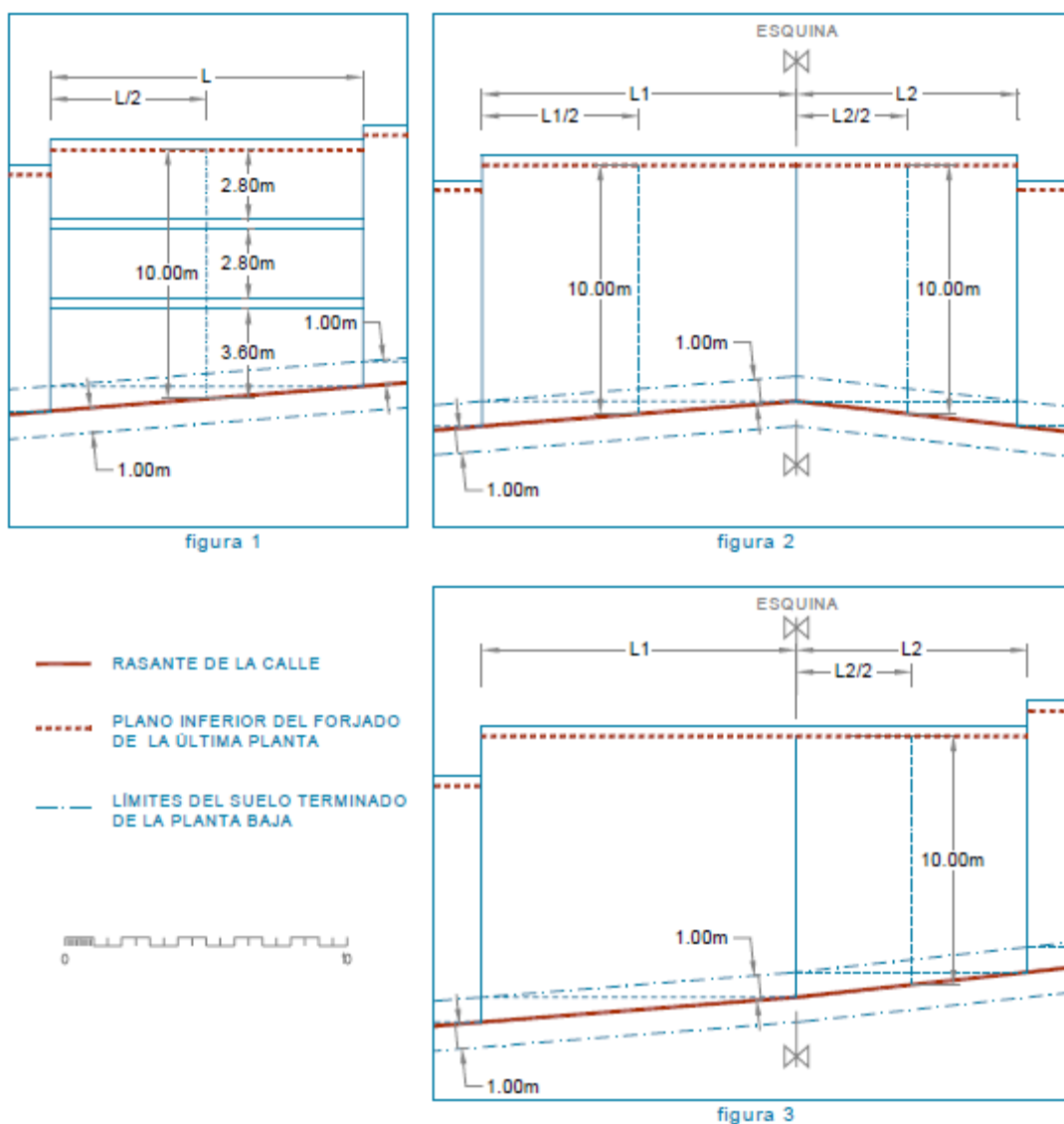


Figura 1: Caso común más frecuente para una altura de tres plantas y fachada coincidente con el lindero de la parcela. Se expresa gráficamente la forma de medición de la altura máxima general y libre de cada planta, junto con la acotación del intervalo del piso terminado de la planta baja y la disposición de los banquetes en función de la pendiente de la acera.

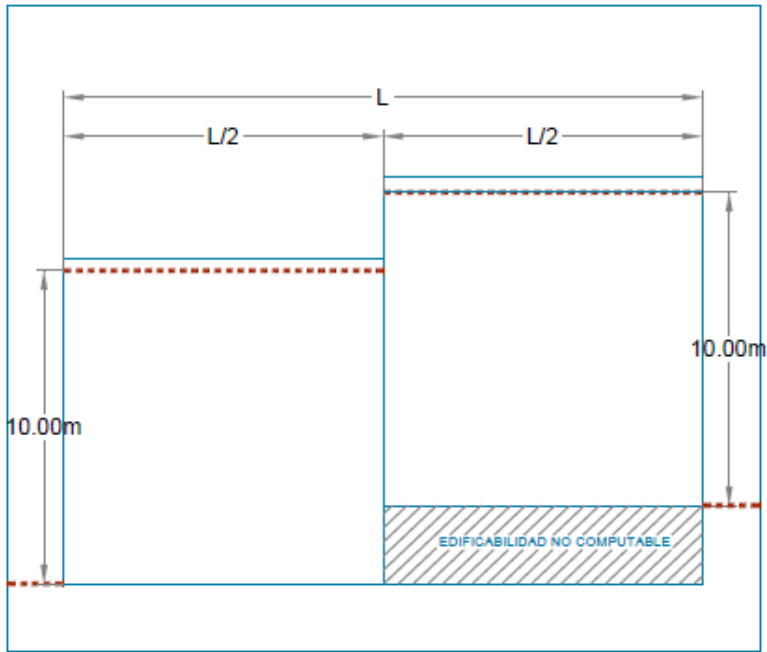
Figura 2: Aplicación del caso común a edificación en esquina con tramos contiguos a la esquina con pendientes contrarias.

Figura 3: Aplicación del caso común a edificación en esquina con dos tramos contiguos a la esquina con ambas pendientes ascendentes o descendentes.

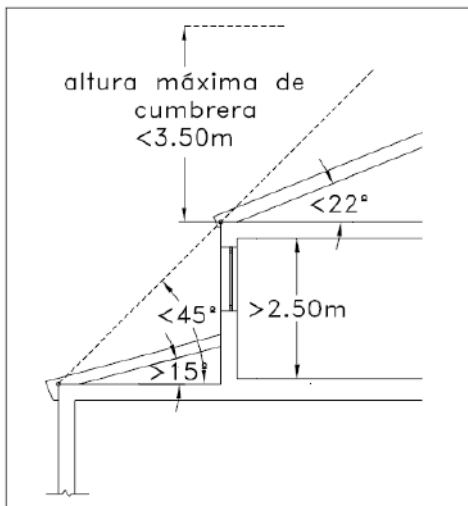
Este esquema gráfico es generalizable al caso de dos plantas, con altura máxima de 6,80m y de 12,5m en caso de cuatro plantas, y, si se trata de edificaciones retranqueadas, sustituyendo la acera por el terreno natural con la topografía previa a las posibles alteraciones que pudiera comportar la construcción.

También se aplicará el sistema de medición a las alturas al esquema obligatorio de sección en el uso pormenorizado de Manzana Compacta Grado 1, cuya sección se expone en el artículo 56.1.1.

Cuando se trate de una parcela cuyas fachadas son discontinuas (por ejemplo, en calles paralelas a distinta cota), se aplicará para cada una de ellas el esquema gráfico de forma separada, pudiéndose extender el nivel superior de la planta más alta (plano inferior del forjado) hasta la línea teórica que une los puntos medios de las distancias entre fachadas, con el límite del fondo edificable.



3. Espacio bajo cubierta.- En aquellos usos pormenorizados donde se permita, se regulará según el siguiente gráfico:



Se aplicará con cubierta inclinada en las parcelas con uso pormenorizado Manzana Compacta Grado 2 en la fachada que la delimite respecto de una vía pública que también sea colindante con manzanas que todas o parte de sus parcelas pertenezcan al PEPCH. En el resto de los usos pormenorizados se permitirán los áticos con azoteas transitables.

4. Alineaciones.- Son las señaladas en el plano de Ordenación Física. En este plano se acotan las alineaciones de las vías que se introducen nuevas, debiéndose entender que para el resto se respetan las existentes. También se expresan aquí (plano de alineaciones) las distancias mínimas obligatorias para la línea de edificación en las carreteras y para el vallado diáfano de las parcelas. En el caso de las carreteras, las líneas que se establezcan para los fines expuestos no presuponen pérdida de propiedad salvo que expresamente se especifique la necesidad de cesión de los terrenos.

En este caso se procederá a la expropiación con cargo a los presupuestos del organismo titular de la carretera o a la inclusión en alguna unidad de actuación, si no es posible la cesión mediante actuaciones aisladas.

En el mismo plano de Ordenación Física se establecen también las alineaciones consolidadas por la edificación en parcelas ya renovadas por entre las alineaciones del plano y la realidad, predominará esta última, siempre que sea una edificación no sometida a un expediente de infracción urbanística o declarada fuera de ordenación. Cuando la alineación consolidada afecte a una edificación no renovada y esta se encuentre en la realidad no alineada con las ya renovadas, en las condiciones de licencia se impondrá la obligación de construir el nuevo edificio alineado con las renovadas.

En el mismo plano de OD2 de Ordenación Física, se especifican también las alineaciones asumidas por las NUM cuando procedan de una actuación urbanística que hubiera comportado una nueva ordenación, ya sea del desarrollo de Áreas Problema o de Planes Parciales de suelo urbanizable, considerándose sistemas locales.

5.- Previsión de aparcamientos.- En todo edificio de nueva planta se deberá prever una plaza de garaje por vivienda o por cada 100m² de otros usos, con excepción de los espacios destinados a instalaciones del edificio, si la parcela donde se vaya a construir tuviera una superficie igual o superior a 250m². Los garajes se adaptarán a las ordenanzas de VPO y a las normas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 55.- Relación y definición de tipologías edificatorias.

55.1. Edificaciones relacionadas con el hábitat humano.- Construcciones que surgen como expresión formal de la función de habitar o de sus necesidades complementarias.

Se consideran dos grandes grupos tipológicos:

a) Vivienda entre medianeras.- Manifestación edificatoria de la forma habitual de construcción destinada predominantemente al uso residencial no comunitario (es decir, excluyendo residencias asistenciales y todo establecimiento hotelero) en los cascos urbanos tradicionales, caracterizada por la ocupación de la parcela de forma que se establezca una relación de colindancia materializada por los paramentos que definen el volumen construido tanto con las propiedades ajenas como con los espacios urbanos adyacentes de uso y dominio público. No se presupone la modalidad de utilización del uso residencial, de modo que la parcela puede estar indistintamente vinculada a una sola vivienda (vivienda unifamiliar) o a más de una, con espacios de acceso comunes (vivienda colectiva).

b) Conjuntos de viviendas en edificación exenta.- Manifestación edificatoria propia de los ensanches periféricos destinada predominantemente al uso residencial no comunitario, caracterizada por la ocupación de una finca matriz de forma que sobre la misma se definan libremente (aunque sometidos a la regulación del planeamiento) los volúmenes habitables, los cuales podrán ser utilizados de forma individual o colectiva. Se diferencian tres subtipos:

b1) Residencial en bloque abierto, cuando cada volumen edificado sobre y bajo rasante es utilizado colectivamente integrando en el mismo espacios comunes de acceso.

b2) Residencia individual agrupada, cuando los volúmenes edificados sobre rasante son utilizados de forma individual, sin necesidad de accesos comunes interiores, aunque pueden compartir accesos comunes a espacios destinados a servicios auxiliares del uso residencial, como garajes, trasteros, instalaciones, etc., que también podrían ser compartidos.

b3) Residencia individual aislada, cuando cada uno de los volúmenes edificados sobre y bajo rasante, libremente dispuestos (aunque sometidos a la regulación del planeamiento) sobre una sola parcela de uso exclusivo, son utilizados de forma individual.

c) Edificios comunitarios.- Contenedores, de equipamientos (incluidas las residencias en régimen de comunidad), dotaciones y servicios (incluyendo los establecimientos hoteleros) de apoyo a diversos niveles poblacionales, cuando se requieren amplios desarrollos en planta.

Se distinguen dos subtipos por su expresión formal, con relación a su adaptabilidad al entorno urbano existente:

- contenedores tipológicamente adaptables (usos residenciales, terciarios o de equipamiento de 1ª categoría)

- contenedores tipológicamente excepcionales (usos terciarios o de equipamiento de 2ª categoría)

55.2. Edificaciones relacionadas con actividades productivas.- Construcciones cuya especialización tipológica procede de su dedicación exclusiva a albergar procesos de transformación de productos y/o almacenamiento y distribución de los mismos.

Su expresión formal obedece a dos subtipos:

a) Naves extensivas.- Contenedores que optimizan la extensión de la planta y el volumen para el desarrollo de la actividad productiva o de almacenamiento cuando esta tiene lugar en un solo nivel.

b) Naves intensivas.- Contenedores apropiados para el desarrollo de actividades en más de un nivel.

56.8. Industria en Polígono

56.8.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.- El diseño en general se adaptará a las necesidades de cada actividad industrial, utilizándose materiales con la suficiente calidad para que se conserve el buen aspecto de la edificación durante la vida útil de la actividad.

2.2.1. Determinaciones generales

2.2.1.1. Parcela mínima

Uso industrial: la parcela mínima será de 300 m².

Uso equipamiento público: la parcela mínima será de 300 m².

2.2.1.2. Frente mínimo de parcela

Uso industrial: el frente mínimo de parcela será de 8 m.

Uso equipamiento público: el frente mínimo de parcela será de 8 m.

2.2.1.3. Ocupación máxima de parcela

Uso industrial: no se fija, es decir, se permite el 100 %.

Uso equipamiento público: vinculada a los retranqueos a linderos.

2.2.2. Condiciones de posición del edificio en parcela

2.2.2.1. Retranqueos mínimos

Uso industrial: prohibidos a alineaciones oficiales, no se fija al resto de linderos.

Uso equipamiento público: retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos.

2.2.3. Condiciones de volumen y forma de los edificios

2.2.3.1. Altura máxima de la edificación

Uso industrial:

- Naves extensivas: Baja + ½planta y 8 m al alero o a cara inferior del último forjado.
- Naves intensivas: 2 plantas y 8m al alero o a cara inferior del último forjado

Uso equipamiento público: 2 plantas y 8 metros al alero o a cara inferior del último forjado.

Se permiten sótanos y semisótanos, cumpliendo las determinaciones generales fijadas por las Normas Urbanísticas Municipales.

Por encima de la altura máxima fijada no se permiten bajo cubiertas ni áticos.

2.2.3.2. Edificabilidad

Edificabilidad

Para las diferentes parcelas o manzanas el Plan Parcial asigna una edificabilidad adecuada a las necesidades previstas.

USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
I1	6.455,62	0,840452	5.425,64
I2	11.846,92	0,840452	9.956,77
I3	10.031,62	0,840452	8.431,10
I4	8.216,32	0,840452	6.905,42
I5	6.401,02	0,840452	5.379,75
I6	2.806,29	0,840452	2.358,55
I7	8.732,10	0,840452	7.338,91
Totales	54.489,89		45.796,14

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EQ1 (SL)	5.008,71	0,5	2.504,36
EQ2 (SL)	1.860,71	0,5	930,36
Totales	6.869,42		3.434,72

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EL1 (SG)	8.718,01	0,02	174,36
Subtotal	8.718,01		174,36
EL2 (SL)	4.158,37	0,02	83,17
EL3 (SL)	1.241,09	0,02	24,82
EL4 (SL)	1.469,96	0,02	29,40
Subtotal	6.869,42		137,39
Totales	15.587,43		311,75

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
SU1	186,81	1	186,81
SU2	215,46	1	215,46
Totales	402,27		402,27

2.2.4. Condiciones de acceso y seguridad de los edificios

2.2.4.1. Accesos rodados

Salvo justificación por motivos de viabilidad técnica de la actividad industrial, cada parcela deberá contar con un único acceso rodado por la longitud mínima de fachada o cuando no supere el doble de la superficie mínima.

2.2.4.2. Seguridad contra incendios

En función del uso al que se destine el edificio, se cumplirán las siguientes normativas que regulan la seguridad en caso de incendio.

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. DB-SI. Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio.

2.2.5. Condiciones estéticas

2.2.5.1. Imagen urbana

Uso industrial: como se indica en las ordenanzas de las Normas Urbanísticas Municipales, el diseño se adaptará a las necesidades de cada actividad industrial, utilizándose materiales con la suficiente calidad para que se conserve el buen aspecto de la edificación durante la vida útil de la actividad.

Uso equipamiento público: dadas las características del entorno, se dará libertad a la hora de elegir el diseño del edificio, que se adaptará a las necesidades del uso, utilizándose materiales con la suficiente calidad para que se conserve el buen aspecto de la edificación durante la vida útil de la actividad.

2.2.5.2. Cerramientos de parcela

En los casos en que la edificación no consolide toda la alineación oficial a vía pública, ésta se materializará con un vallado de parcela en fachada, formado por una parte baja ciega y resistente de 1 m de altura y otra alta diáfana de 1 m de altura.

2.2.6. Condiciones acústicas

En función del uso y la ubicación del sector UBZ-I7, las NN.UU.MM. de Peñaranda de Bracamonte lo ha incluido dentro del Área Acústica TIPO 4, al tratarse de suelo urbanizable industrial según la clasificación y calificación propuesta.

Además, se tendrán en cuenta las medidas para prevención y reducción de la contaminación acústica que se establecen en el estudio acústico de las NN.UU.MM. vigentes.

Medidas para prevención y reducción de la contaminación acústica.

La Ley del Ruido 5/2009 de Castilla y León (LRCyL), en su apartado 2 del Artículo 7, obliga a incluir en los documentos de planeamiento urbanístico "las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas".

Se considera que las causas de los niveles de ruido producidos no difieren substancialmente de los generales:

Un 80% del nivel de ruido es producido por el tráfico rodado, donde el nivel ruido aumenta con camiones y ciclomotores.

Un 10% de la actividad industrial.

Un 10% de las actividades de ocio, recreo y diversión, centrada especialmente en los ruidos nocturnos, producidos en el exterior e interior por los usuarios de restaurantes, bares y discotecas.

En el Artículo 9 de la LRCyL se plantea como objetivo de calidad acústica que, en las áreas acústica tipo definidas en este documento, el ruido ambiental no supere los valores establecidos en las siguientes tablas:

1.1.- Áreas urbanizadas, situación nueva:

AREA RECEPTORA Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

1.2.- Áreas urbanizadas existentes:

AREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
- Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
- Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

2.- Áreas no urbanizadas:

En el presente documento urbanístico solo se puede incidir en la calidad acústica con dos intervenciones: Estableciendo las áreas acústicas exteriores para la limitación de los ruidos según las tablas anteriores Proponiendo elementos naturales de amortiguación acústica mediante la clasificación de suelos urbanizables si es posible alejados suficientemente de las áreas acústicas más ruidosas. Entre los sectores más cercanos y dichas áreas será necesario utilizar diversos medios; cuando es posible, se clasifican dotaciones generales de espacios libres públicos con alto porcentaje de vegetación. En otros casos de mayor proximidad, sobre todo el ferrocarril, se emplearán otros medios, como pantallas acústicas, etc., si del análisis que es necesario hacer obligatoriamente para la edificación o al establecer la ordenación detallada de los sectores afectados se deduce una carga acústica que lo justifique.

Cap. 3. Regulación de las tipologías edificatorias

USO PORMENORIZADO: INDUSTRIA EN POLÍGONO								
TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MINIMA	% OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Ed. Comunitarios excepcionales	Sí	300 m ² y 8 m de longitud de fachada	No se fija	Mínimo 3 m a todos los linderos	0,5	2 plantas y 8m al alero o a cara inferior de forjado	No se fija	Sólo usos terciarios. Adosamiento. E1180. 20 m ² aparcamiento/100 m ² c.
Naves extensivas	Sí	300 m ² y 8 m de longitud de fachada	No se fija	Prohibidos a alineación oficial, el resto no se fija	0,840452	Baja+1/2planta y 8 m al alero o a cara inferior de forjado	No se fija	Adosamiento, cerramiento E1180. 10 m ² aparcamiento/100 m ² c.
Naves intensivas	Sí	300 m ² y 8 m de longitud de fachada	No se fija	Prohibidos a alineación oficial, el resto no se fija	0,840452	2 plantas y 8m al alero o a cara inferior de forjado	No se fija	Adosamiento, cerramiento E1180. 10 m ² aparcamiento/100 m ² c.

Cap. 4. Cálculo del aprovechamiento medio

Ya que el municipio de Peñaranda de Bracamonte tiene Normas Urbanísticas Municipales vigentes, se tendrá que cumplir el artículo 128.2.f del RUCYL, además de los criterios establecidos en el artículo 107 del mismo.

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. (RUCYL)

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

Artículo 107. Determinación del aprovechamiento medio. (RUCYL)

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

2.

3. En suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, así como en suelo rústico, no será aplicable la técnica del aprovechamiento medio ni siquiera cuando se trate de sistemas generales, salvo que el planeamiento general adscriba los terrenos a algún sector de suelo urbanizable.

Edificabilidad de usos lucrativos

La ordenación detallada establecida en este Plan Parcial únicamente prevé un uso lucrativo que, como es obvio, se corresponde con el uso predominante del sector, el industrial.

Edificabilidad uso industrial: **45.796,14 m²**

Coeficientes de ponderación

Al proponerse un solo uso lucrativo, el único coeficiente es la unidad del uso predominante.

Uso predominante industrial: **coeficiente de ponderación = 1.**

Aprovechamiento total

$$A_t = 45.796,14 \text{ m}^2 \times 1 = \mathbf{45.796,14 \text{ m}^2}$$

Aprovechamiento medio

Según el RUCYL, el aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento total, ponderado al uso predominante, por la superficie total del sector.

$$\text{Aprovechamiento total (uso industrial)} = A_t = 45.796,14 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie total Sector UBZ-I7} = 101.769,21 \text{ m}^2$$

$$\text{Aprovechamiento medio} = A_m = 45.796,14 \text{ m}^2 / 101.769,21 \text{ m}^2 = \mathbf{0,45 \text{ m}^2 / \text{m}^2}$$

Derechos en suelo urbanizable con ordenación detallada

En cumplimiento del artículo 44 del RUCyL, el propietario del Sector UBZ-I7 tiene los siguientes derechos:

Artículo 44. Derechos en suelo urbanizable con ordenación detallada.

1. Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:

a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

2º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

A continuación, se justifica el cálculo del aprovechamiento medio del sector que corresponde al propietario y el que le corresponde al Ayuntamiento:

Aprovechamiento (propietario) = $101.769,21 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 85 / 100 = 38.926,72 \text{ m}^2$

Aprovechamiento (Ayto.) = $101.769,21 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 15 / 100 = 6.869,42 \text{ m}^2$

T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Cap. 1. Red viaria

3.1.1. Determinaciones generales

Con carácter general, el diseño de la red viaria cumple los requisitos mínimos establecidos en el artículo 27 de las ordenanzas de las Normas Urbanísticas Municipales vigente y, en algunos aspectos, se incorporan diferentes mejoras en función de las particularidades del sector industrial a desarrollar y su promotor.

De igual forma, estas condiciones de urbanización podrán mejorarse en el momento de presentar y tramitar el Proyecto de Actuación, Reparcelación y Urbanización.

En base al informe sectorial del Servicio Territorial de Medio Ambiente, se propone:

- **Antes del comienzo de las obras se solicitarán los permisos de ocupación de la vereda colindante al sector objeto del presente Plan Parcial.**
- **Si bien, se considera válida la solución propuesta en el Plan Parcial en cuanto a la afección a la vereda, en el Proyecto de Urbanización se detallarán conveniente todos los aspectos materiales y técnicos de las vías y servicios urbanos que, por necesidad, tengan que ocupar parte de la vía pecuaria colindante.**

3.1.2. Calzadas

La forma normal de construcción de las calzadas que soporten tráfico rodado será una capa de zahorra compactada de 20 cm al 95% del Proctor modificado y 25 cm de hormigón en masa. Se sustituye la capa asfáltica superior por una mejora de la capa de hormigón en masa, ya que así ha sido recomendado por los técnicos del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León al plantear los dos accesos al sector a través de una vía pecuaria a proteger.

3.1.3. Aceras

Las aceras se construirán sobre capa suficiente de zahorras compactadas, 10cm de hormigón en masa y baldosa hidráulica o terrazo de exteriores.

3.1.4. Bordillos

Los bordillos de calzada serán de hormigón prefabricado clase R 6.

Los bordillos interiores de las aceras serán también de hormigón prefabricado clase R 5.

Cap. 2. Espacios libres públicos

Las condiciones que deben cumplir los espacios libres públicos se regulan en el artículo 105 del RUCYL y se matizan a continuación:

- Debe garantizarse su adecuado soleamiento.
- Su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.
- Al tratarse de un sector de uso predominante industrial, debe destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.
- Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
- Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.
- Se podrán realizar sencillas edificaciones auxiliares, siempre que no sobre pasen el 1% de la ocupación sobre la superficie total del EL y una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m².
- Las instalaciones deportivas, al aire libre, no podrán superar el 25% de la superficie del EL.
- De forma excepcional, se podrán ubicar infraestructuras públicas (centros de transformación, depósitos, etc.), cuando sea inviable instalarlos en las parcelas de servicios urbanos.

Cap. 3. Servicios urbanos

3.3.1. Determinaciones generales

Como determina el artículo 104.5 del RUCYL, al definir el sistema local de servicios urbanos debe resolverse:

- El ciclo de agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.
- El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Con carácter general, el diseño de los servicios urbanos se adapta a los requisitos mínimos establecidos en el artículo 27 de las ordenanzas de las Normas Urbanísticas Municipales vigente y, en algunos aspectos, se incorporan diferentes mejoras en función de las particularidades del sector industrial a desarrollar y su promotor.

3.3.2. Red de abastecimiento de agua

Para diseñar esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas recogidas en las NN.UU.MM. vigentes y las indicadas por el Ayuntamiento:

- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/día para cada una de las industrias establecidas.
- Existe disponibilidad de caudal suficiente, procedente de una red municipal.
- En su caso, la capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- La capacidad de la red de riego será de 40 m³ diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.
- Será obligatorio prever redes de goteo automatizado.
- Se dispondrá del número mínimo de hidrantes de incendio que determina la Sección SI4 del Documento Básico SI del Código Técnico de la Edificación y el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. Los hidrantes en todo caso se colocarán por debajo de la rasante de la acera.
- Se cumplirán las determinaciones indicadas por la empresa suministradora.

Si bien, el informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Duero indica que, a efectos de la disponibilidad de recursos hídricos, el ayuntamiento de Peñaranda deberá continuar con la tramitación del expediente C-1137/2016-SA hasta su resolución definitiva, también reconoce que, según sus cálculos, la necesidad de recursos hídricos del sector se puede asumir sobradamente por la concesión actual.

Dadas las características de la futura red de abastecimiento de agua y su conexión a la red pública, se prevé que las consecuencias en ésta última son admisibles y no originarán perjuicios en su capacidad y funcionalidad, cumpliendo en todo caso las determinaciones fijadas por el Ayuntamiento de Peñaranda.

3.3.3. Red de evacuación de aguas y depuración

Para diseñar esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas recogidas en las NN.UU.MM. vigentes y las indicadas por el Ayuntamiento:

- La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.
- Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario.
- Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidad mínima no descienda de 0,50 m/s
- En todo el alcantarillado se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m. o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m³.
- Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.
- El sector pretende desaguar a la estación depuradora de aguas residuales municipal existente.

- Todos los sectores de suelo urbanizable que se desarrollen a partir de la aprobación de las Normas dispondrán de sistema separativo y de sistema de reciclaje de aguas para usos distintos del doméstico.
- Para la evacuación de aguas pluviales se dispondrá 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 y evitar posibles vertidos accidentales, o contar con un tanque de tormentas conectado a la red de aguas fecales.
- Como se prevé en las NUM la posibilidad de reutilización de aguas residuales generadas, se solicitará para ello autorización según lo dispuesto en el RD 1620/2007, de 7 de diciembre, régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas.
- Durante la tramitación ambiental de cada licencia, en su caso, podrá ser exigida la necesidad de una predepuración en cada parcela en función de la actividad que se vaya a desarrollar.

En base al informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Duero, se propone:

- **En caso de necesidad de adaptarán las actuales instalaciones de depuración al incremento del volumen de vertido y de la carga contaminante.**
- **Se contará con un sistema de contención y separador de aceites o hidrocarburos a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Además, se solicitará a este Organismo, autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales al Dominio Público Hidráulico.**
- **Se solicitará autorización de reutilización de aguas.**

Dadas las características de la futura red de evacuación de aguas y depuración, y su conexión a la red pública, se prevé que las consecuencias en ésta última son admisibles y no originarán perjuicios en su capacidad y funcionalidad, cumpliendo en todo caso las determinaciones fijadas por el Ayuntamiento de Peñaranda.

3.3.4. Red de distribución de energía eléctrica

Para el diseño de esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas indicadas por Iberdrola:

- Potencia solicitada: 2.501,00 kW.
- Tensión: 13.200 V.
- Punto de conexión: según plano adjunto (Fig. 3).

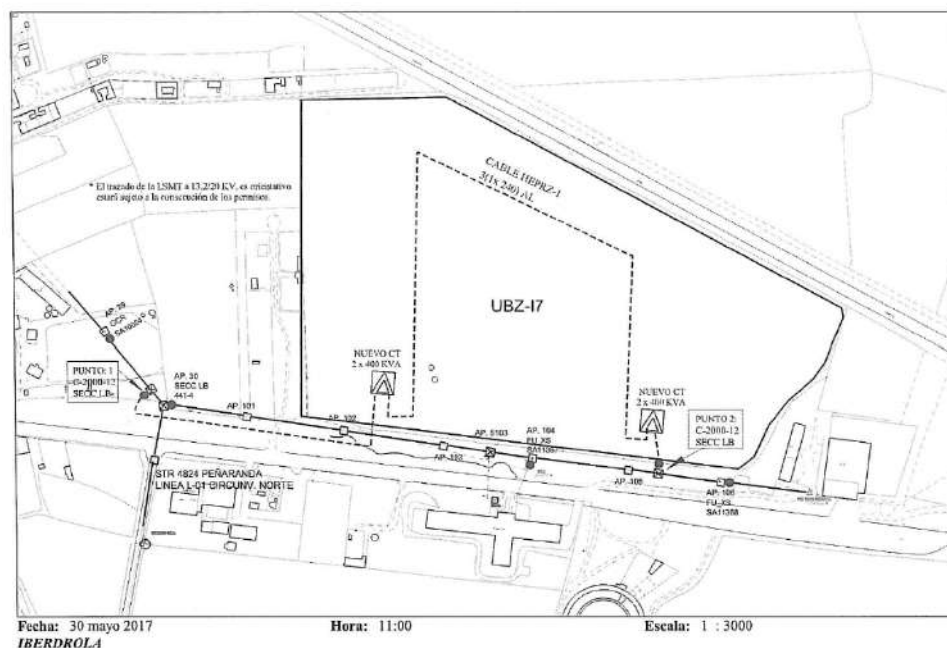


Figura 3: Plano de la red de distribución de energía eléctrica (Fuente: Iberdrola).

- Observaciones técnicas indicadas por Iberdrola: se realizará en la LMT (13,2 KV) Línea L-01 "CIRCUNV. NORTE" de la STR 4824 "Peñaranda" en las cercanías del apoyo 105 (PUNTO 1) y las cercanías del apoyo 30 (PUNTO 2).

Para la conexión del NN SS en los puntos indicados será necesario realizar las siguientes modificaciones en la red:

Modificaciones de la Red

- Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, realizados por IBD a cargo del solicitante: modificaciones y ajustes necesarios de los elementos de la línea Circunvalación Norte (13,2 KV) de STR Peñaranda para adecuar los sistemas (protecciones, telecontrol, medida, etc...) al nuevo esquema de explotación.
- Trabajos de extensión a realizar por el solicitante y que deberá ceder a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA: construcción de una nueva LSMT con inicio en el PUNTO-1, proximidades del apoyo n.º 30 pasará por los CTs del Polígono Industrial y cerrará el anillo en el PUNTO-2 cercanías del apoyo 105 de la LMT Línea L-01 "CIRCUNV. NORTE" de la STR 4824 "PEÑARANDA"; y para la distribución en BT será necesario construir 2 CTs para ubicar 4 transformadores de 400 KVA, la estructura de los CTs será de dos posiciones de línea, para entrada y salida de la LMT y dos de protección para los transformadores.

Intensidades de cortocircuito en el punto de conexión

	Trifásica	Monofásica
Intensidad máxima de diseño	12,5 kA	12,5 kA 1 seg. 40 kA cresta
Intensidad máxima de cortocircuito en el punto de conexión	1.987,4 A	1.534,1 A

Tiempos Máximos de Desconexión en caso de defectos

De acuerdo al MT 2.03.20, el tiempo máximo de eliminación del defecto a tierra debe calcularse, para ≤ 20 KV, según la fórmula $I'1F \cdot t = 400$ para una resistencia de puesta a tierra inferior a 50Ω , siendo $I'1F$ la intensidad de corriente en amperios y t el tiempo de actuación de las protecciones en segundos.

Situación del interruptor de cabecera y distancia al mismo

El interruptor de cabecera será el de la posición de MT Circunvalación Norte en la STR. Peñaranda (Salamanca). La distancia desde el punto de conexión hasta el interruptor de cabecera, es por la línea general, de 2,4 Km.

3.3.5. Red de alumbrado público

Para diseñar esta infraestructura se han considerado las condiciones técnicas recogidas en las NN.UU.MM. vigentes y las indicadas por el Ayuntamiento e Iberdrola:

- El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será:
En vías principales 10 lux.
En vías secundarias 5 lux.
- Todas las luminarias contarán con reguladores de intensidad lumínica, lámparas de bajo consumo y elementos opacos contra la contaminación lumínica.

3.3.6. Red de telecomunicaciones

Se prevé la conexión con la red existente y se cumplirán las normas de diseño indicadas por la compañía suministradora.

T. IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

Cap. 1. Unidades de actuación

4.1.1. Unidades de actuación

Para definir la división en unidades de actuación se cumplirán el artículo 128.2.g y el artículo 108 del RUCYL:

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 108. Delimitación de unidades de actuación.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación.

2. Las unidades de actuación deben delimitarse de forma que por sus dimensiones y demás características permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, respetando las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas.

b) En suelo urbanizable las unidades de actuación pueden ser discontinuas, tan sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

c) Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

Con el fin de facilitar la viabilidad del desarrollo urbanístico, se posibilita su ejecución en dos fases, para lo cual se han delimitado dos unidades de actuación que representan dos ámbitos de gestión urbanística integrada. El sector se divide en dos, la zona más occidental, incluyendo la vía pública central (S-N), se corresponde con la Unidad de Actuación 1 (UA1), la cual se desarrollará y ejecutará en primer lugar como primera fase, y el resto del sector en su zona más oriental configura la Unidad de Actuación 2 (UA2) que será desarrollada y ejecutada en una segunda fase. De esta forma, se asegura la ejecución de reservas de suelo para sistema local de espacios libres y equipamiento público en la UA1 por encima de los mínimos establecidos reglamentariamente.

A continuación, se desarrollan las tablas correspondientes a las dos unidades de actuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1. Sup. = 61.817,44 m²; Edif.(lucrativa) = 27.554,10 m² (0,4457334)			
USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
I1	6.455,62	0,840452	5.425,64
I2	11.846,92	0,840452	9.956,77
I3	10.031,62	0,840452	8.431,10
I7.1	4.450,69	0,840452	3.740,59
Totales	32.784,85		27.554,10

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EQ1 (SL)	5.008,71	0,5	2.504,36
Totales	5.008,71		2.504,36

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO (SG y SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EL1.1 (SG)	3.984,42	0,02	79,69
EL2 (SL)	4.158,37	0,02	83,17
EL3.1 (SL)	649,75	0,02	13,00
Totales	8.792,54		175,86

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
SU1	186,81	1	186,81
Totales	186,81		186,81

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2. Sup. = 39.951,77 m²; Edif.(lucrativa) = 18.242,02m² (0,4566010)			
USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
I4	8.216,32	0,840452	6.905,42
I5	6.401,02	0,840452	5.379,75
I6	2.806,29	0,840452	2.358,55
I7.2	4.281,39	0,840452	3.598,30
Totales	21.705,02		18.242,02

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EQ2 (SL)	1.860,71	0,5	930,36
Totales	1.860,71		930,36

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO (SG y SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EL1.2 (SG)	4.733,59	0,02	94,67
EL3.2 (SL)	591,28	0,02	11,83
EL4 (SL)	1.469,96	0,02	29,40
Totales	6.794,83		135,90

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
SU2	215,46	1	215,46
Totales	215,46		215,46

4.1.2. Proyecto de actuación

El Proyecto de Actuación es el instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del sector.

Las exigencias del Proyecto de Actuación están reguladas en:

- Del artículo 75 al 77 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Del artículo 240 al 254 del DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Además, dependiendo del Sistema de Actuación elegido, se cumplirán las disposiciones de aplicación que están contenidas en las siguientes normativas:

- Del artículo 78 al 96 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Del artículo 255 al 286 del DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El artículo 234 del RUCYL permite tramitar el Proyecto de Actuación de formas diferentes:

- La primera opción plantea la posibilidad de tramitar el Proyecto de Actuación incluyendo las determinaciones completas de Reparcelación y Urbanización.
- La segunda opción sería tramitar inicialmente el Proyecto de Actuación incluyendo las determinaciones básicas de Reparcelación y Urbanización, para tramitar posteriormente los Proyectos de Reparcelación y Urbanización que contuvieran las determinaciones completas de Reparcelación y Urbanización.

Cap. 2. Sistema de actuación

4.2.1. Sistema de actuación

Ya que el promotor de este Plan Parcial es propietario único de las parcelas que configuran el sector afectado, se propone el **Sistema de Concierto** como sistema de actuación que tendrá por objeto la gestión urbanística de la actuación integrada. Por lo tanto, se tendrá que cumplir la normativa correspondiente:

- Del artículo 78 al 79 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Del artículo 255 al 258 del DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Si bien, será el Proyecto de Actuación el que determine definitivamente el Sistema de Actuación, en base a las circunstancias del momento en que se pretenda tramitar dicho Proyecto.

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

T.I - PLAN DE ETAPAS

En este apartado, el Plan Parcial establece las determinaciones básicas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, especialmente en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

A continuación, se indican unas estimaciones de los **plazos** previstos para el desarrollo de las diferentes fases de urbanización y edificación, estos plazos serán referidos a la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial:

Unidad de Actuación n.º 1

- Proyecto de Actuación, Reparcelación y Urbanización (aprobación definitiva): 1 año.
- Urbanización (ejecución de obras): 2 años.
- Edificación (proyecto y solicitud de licencia de obras y ambiental): 4 años.
- Edificación (ejecución de obras y solicitud de licencia primera utilización): 6 años.

Unidad de Actuación n.º 2

- Proyecto de Actuación, Reparcelación y Urbanización (aprobación definitiva): 3 años.
- Urbanización (ejecución de obras): 4 años.
- Edificación (proyecto y solicitud de licencia de obras y ambiental): 6 años.
- Edificación (ejecución de obras y solicitud de licencia primera utilización): 8 años.

La estimación propuesta inicialmente podrá reducir los plazos en el caso de que el promotor decida realizar la gestión urbanística en una única Unidad de Actuación, para lo cual serían aplicables los plazos estimados para la Unidad de Actuación n.º 1.

T.II - UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA

Cap. 1. Unidades de actuación

2.1.1. Unidades de actuación

Para definir la división en unidades de actuación se cumplirán el artículo 128.2.g y el artículo 108 del RUCYL:

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 108. Delimitación de unidades de actuación.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación.

2. Las unidades de actuación deben delimitarse de forma que por sus dimensiones y demás características permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, respetando las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas.

b) En suelo urbanizable las unidades de actuación pueden ser discontinuas, tan sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

c) Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que

dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

Con el fin de facilitar la viabilidad del desarrollo urbanístico se posibilita su ejecución en dos fases, para lo cual se han delimitado dos unidades de actuación que representan dos ámbitos de gestión urbanística integrada. El sector se divide en dos al tomar como referencia principal el eje de la vía pública central, con dirección S-N, dando como resultado la Unidad de Actuación 1 (UA1) en la zona occidental, y la Unidad de Actuación 2 (UA2) en la zona oriental del sector.

Cap. 2. Sistema de actuación

2.2.1. Sistema de actuación

Ya que el promotor de este Plan Parcial es propietario único de las parcelas que configuran el sector afectado, se propone el **Sistema de Concierto** como sistema de actuación que tendrá por objeto la gestión urbanística de la actuación integrada. Por lo tanto, se tendrá que cumplir la normativa correspondiente:

- Del artículo 78 al 79 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Del artículo 255 al 258 del DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Si bien, será el Proyecto de Actuación el que determine definitivamente el Sistema de Actuación, en base a las circunstancias del momento en que se pretenda tramitar dicho Proyecto.

T.III - COSTES DE URBANIZACIÓN

En primer lugar, hay que indicar los conceptos a considerar dentro de los costes de urbanización, para ello se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

Artículo 48. Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas.

La promoción de las actuaciones urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, o bien urbanizar terrenos clasificados como suelo urbanizable, comporta los siguientes deberes:

a) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:

1ª. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.

2ª. Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.

b) Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

1ª. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

2ª. El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.

3ª. La administración actuante podrá admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de inmuebles, ya sea en su integridad o de forma parcial, en este caso previa constitución de un complejo inmobiliario.

4ª. La excepción prevista en la regla anterior podrá aplicarse:

– En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública.

– Cuando los inmuebles entregados a la administración se integren en un parque público de alquiler.

– Previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 438.

c) Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

1º. Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

2º. Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

3º. Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

4º. Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.

d) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuanto tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente y complementariamente en el artículo 209.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Artículo 198. Determinación de los gastos de urbanización.

1. Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.

2. Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:

a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:

1º. La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.

2º. La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.

3º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

4º. La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.

b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:

1º. Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.

2º. Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.

3º. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.

4º. Canalización e infraestructuras de obra civil susceptibles de albergar medios de transmisión de comunicaciones electrónicas para proporcionar servicios de telecomunicaciones.

5º. Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

6º. Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.

c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:

1º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

2º. La jardinería.

3º. El tratamiento de los espacios no ajardinados.

4º. El mobiliario urbano.

3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:

1º. Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

2º. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.

3º. Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

4º. Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

5º. En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

1º. La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.

2º. La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.

3º. El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.

4º. El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Cap. 1 – Gastos de Urbanización

1	Movimiento de tierras	113.000,00
2	Pavimentación	661.500,00
3	Red abastecimiento de agua	222.000,00
4	Red de evacuación de aguas	261.000,00
5	Red de distribución de energía eléctrica	137.600,00
6	Red de alumbrado público	117.600,00
7	Red de telecomunicaciones	125.600,00
8	Jardinería, mobiliario y señalización	126.200,00
9	Gestión de residuos	27.000,00
10	Seguridad y salud	40.500,00
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.832.000,00
	Gastos Generales (13%):	238.160,00
	Beneficio Industrial (6%):	109.920,00
	TOTAL:	2.180.080,00
	I.V.A. (21%):	457.816,80
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	2.637.896,80

Cap. 2 - Honorarios profesionales y gastos de gestión

Gastos de elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística

Para el desarrollo urbanístico de este sector urbanizable son necesarios: el Plan Parcial, Proyecto/s de Actuación/es, Proyecto/s de Repacelación/es, Proyecto/s de Urbanización/es y Dirección/es de obra/s de la/s urbanización/es.

1	Honorarios técnicos	96.000,00
	Suma:	96.000,00
	I.V.A. (21%):	20.160,00
	Total honorarios:	116.160,00

Gastos asociados a la gestión urbanística

En base a la tipología del sistema de actuación propuesto para la gestión urbanística del sector industrial urbanizable y a las determinaciones del RUCYL anteriormente citadas tenemos la siguiente estimación de gastos:

1	Publicación de anuncios	600,00
2	Notario y Registro de la Propiedad	6.000,00
3	Administración de la Gestión Urbanística	6.000,00
	Suma:	12.600,00
	I.V.A. (21%):	2.646,00
	Total gastos de gestión:	15.246,00

Cap. 3 - Costes totales de urbanización interior

1	Gastos de Urbanización (obra)	2.180.080,00
2	Gastos de elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística	96.000,00
3	Gastos asociados a la gestión urbanística	12.600,00
	Suma:	2.288.680,00
	I.V.A. (21%):	480.622,80
	Total gastos de urbanización:	2.769.302,80

T.IV – FINANCIACIÓN

Como se regula en los artículos 44 y 45 del RUCYL, para hacer realidad los derechos urbanísticos de los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada es necesario cumplir con los correspondientes deberes urbanísticos, entre los que está la financiación de los gastos de urbanización del sector a desarrollar.

Artículo 44. Derechos en suelo urbanizable con ordenación detallada.

1. Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:

a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

2º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 45. Deberes en suelo urbanizable con ordenación detallada.

1. Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48. Asimismo deben:

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.

b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

Para analizar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico y edificatorio, es preciso tener en cuenta dos aspectos fundamentales en el estudio:

- El Impuesto sobre el Valor Añadido podrá ser deducido por el promotor.
- Al Ayuntamiento le corresponde el 15% del aprovechamiento medio del sector.

Por lo tanto, con estos datos se puede calcular la repercusión correspondiente:

2.288.680,00 € / (45.796,14 m² x 0,85) = 58,79 €/m² construido lucrativo.

T.V - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Cap. 1. Memoria de sostenibilidad económica

5.1.1.- Impacto en la Haciendas Públicas

Para analizar el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas, se desarrolla una estimación económica en la que se justifican los costes e ingresos que generará la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Gastos

Como se establece en el artículo 208.2 del RUCYL, una vez reciba la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y

mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

Artículo 208. Conservación de la urbanización.

1. Hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al artículo 199.

2. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

En el caso del sector UBZ-I7, los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento le sompondrán diferentes costes en función de los siguientes conceptos:

- Mantenimiento de red viaria.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento del ciclo del agua (abastecimiento de agua y saneamiento).
- Mantenimiento de alumbrado público.
- Limpieza de red viaria.
- Recogida de residuos.

A continuación, se adjunta una estimación económica unitaria que permitirá calcular los costes para todo el sector urbanizable industrial:

Plan Parcial Sector UBZ-I7.: Resumen de gastos de mantenimiento anual			
Gasto	Precio unitario	Medición	Total (€)
Mantenimiento de red viaria	0,50 €/m ²	27.135,73 m ²	13.569,37
Mantenimiento de zonas verdes	1,35 €/m ²	15.587,43 m ²	21.043,03
Mantenimiento del ciclo del agua	0,10 €/m ² construible	45.796,14 m ² c.	4.578,61
Mantenimiento de alumbrado público	5% P.E.M. alumbrado (€)	117.600,00 €	5.880,00
Limpieza de red viaria	0,50 €/m ²	27.135,73 m ²	13.569,37
Recogida de residuos	0,10 €/m ² construible	45.796,14 m ² c.	4.578,61
		TOTAL GASTOS	63.218,99

Ingresos

El desarrollo urbanístico en todas sus fases genera diferentes ingresos en la Hacienda Local, en base a los impuestos y tasas aplicables, que se recogen en las Ordenanzas Fiscales 2017:

Para el cálculo de ingresos anuales se ha tenido que tener en cuenta que algunos de los ingresos se corresponderían para el plazo total en el que se desarrollara el sector urbanizable y la implantación de las empresas. En estos casos, se considera un plazo total de 10 años para el desarrollo completo, que posteriormente se repercute anualmente.

Plan Parcial Sector UBZ-I7.: Resumen ingresos anuales			
Ingreso	Precio unitario	Medición	Total (€)
Impuesto sobre bienes inmuebles	0,62% del valor catastral	5.000.000/10	31.000,00
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	2,95% del P.E.M.	30.000.000/10	88.500,00
Tasa por la prestación del servicio de recogida domiciliar de basuras o residuos sólidos urbanos y su reciclaje en el centro de tratamiento de residuos	206,68 €	75 industrias	15.501,00
Tasa por el suministro de agua	2 €/m ³	22.500,00 m ³	45.000,00
Tasa por prestación de los servicios de alcantarillado	19,68 €	75 industrias	1.476,00
Tasa por la prestación del servicio de depuración de aguas residuales	0,79 €/m ³	300 m ³ /ind. x 75 ind.	17.775,00
Tasa por licencia de apertura de establecimientos	750,00 €/ind.	75 industrias/10	5.625,00
Tasa por entradas de vehículos a través de las aceras y las reservas de vía pública para aparcamiento exclusivo, carga y descarga de mercancías de cualquier clase	47 €/ind.	75 industrias	3.525,00
		TOTAL INGRESOS	208.402,00

Si tenemos en cuenta el balance entre gastos e ingresos, resulta evidente el impacto positivo en las Haciendas Públicas. De esta forma, se justifica la sostenibilidad económica de la actuación urbanística propuesta en este Plan Parcial y su desarrollo.

5.1.2.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En el caso de Peñaranda de Bracamonte, son las Normas Urbanísticas Municipales las que previamente han analizado y valorado la necesidad de suelo destinado a usos productivos, dando como resultado la clasificación de suelo urbanizable destinado a sectores de uso predominante industrial. Por este motivo, es la figura del Plan Parcial la que materializa el desarrollo urbanístico de los sectores industriales, en nuestro caso el UBZ-I7, previo a su gestión y ejecución, que dotará del suficiente suelo destinado a usos productivos, adecuados a las necesidades municipales, ya justificadas en este documento.

Cap. 2. Memoria de viabilidad económica

En cuanto a la viabilidad económica indicada en el apartado 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

- a) En el caso del presente Plan Parcial no se alteran los parámetros urbanísticos fijados en las Normas Urbanísticas Vigentes, ya que únicamente se trata de desarrollar la ordenación detallada del Sector UBZ-I7 en base las determinaciones urbanísticas fijadas en la legislación vigente.
- b) Las determinaciones económicas básicas ya han sido justificadas en el capítulo anterior de este Informe de Sostenibilidad Económica.
- c) Para realizar el análisis de la inversión hay que partir de la condición de un único propietario que se corresponde con el promotor de este Plan Parcial y, además, su actividad profesional se relaciona con procesos urbanísticos y constructivos, lo cual permite desarrollar y ejecutar el sector industrial en unas condiciones más beneficiosas para la promoción e implantación de nuevas empresas.
- d) Los plazos establecidos en el plan de etapas de este Plan Parcial son los considerados adecuados para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

- e) Una vez se ha justificado la sostenibilidad económica de la actuación urbanística, queda claro que el impacto en las Haciendas Públicas se puede considerar positivo, quedando asegurados el mantenimiento y la financiación de las redes públicas.

De lo visto anteriormente, son indudables los beneficios económicos de la actividad urbanística y edificatoria para el Ayuntamiento y sus vecinos, ya que se generarán unos ingresos mucho más altos que los gastos previstos y, además, se solucionará la necesidad de suelo industrial que en la actualidad está impidiendo el correcto desarrollo económico de las empresas y del término municipal.

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.1.- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL

PO.1.1.- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL

PO.2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

PO.2.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Usos pormenorizados

PO.2.2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Ordenación detallada

PO.2.3.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Replanteo

PO.3.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. RED VIARIA.

PO.3.1.- RED VIARIA: Alineaciones y secciones tipo

PO.3.2.- RED VIARIA: Perfiles longitudinales 1.

PO.3.3.- RED VIARIA: Perfiles longitudinales 2.

PO.4.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

PO.4.1.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

PO.5.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS

PO.5.1.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de abastecimiento de agua

PO.5.2.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de evacuación de aguas fecales y depuración

PO.5.3.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de evacuación de aguas pluviales.

PO.5.4.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de distribución eléctrica MT (propuesta Iberdrola)

PO.5.5.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de distribución de energía eléctrica

PO.5.6.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de alumbrado público

PO.5.7.- DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de telefonía y telecomunicaciones

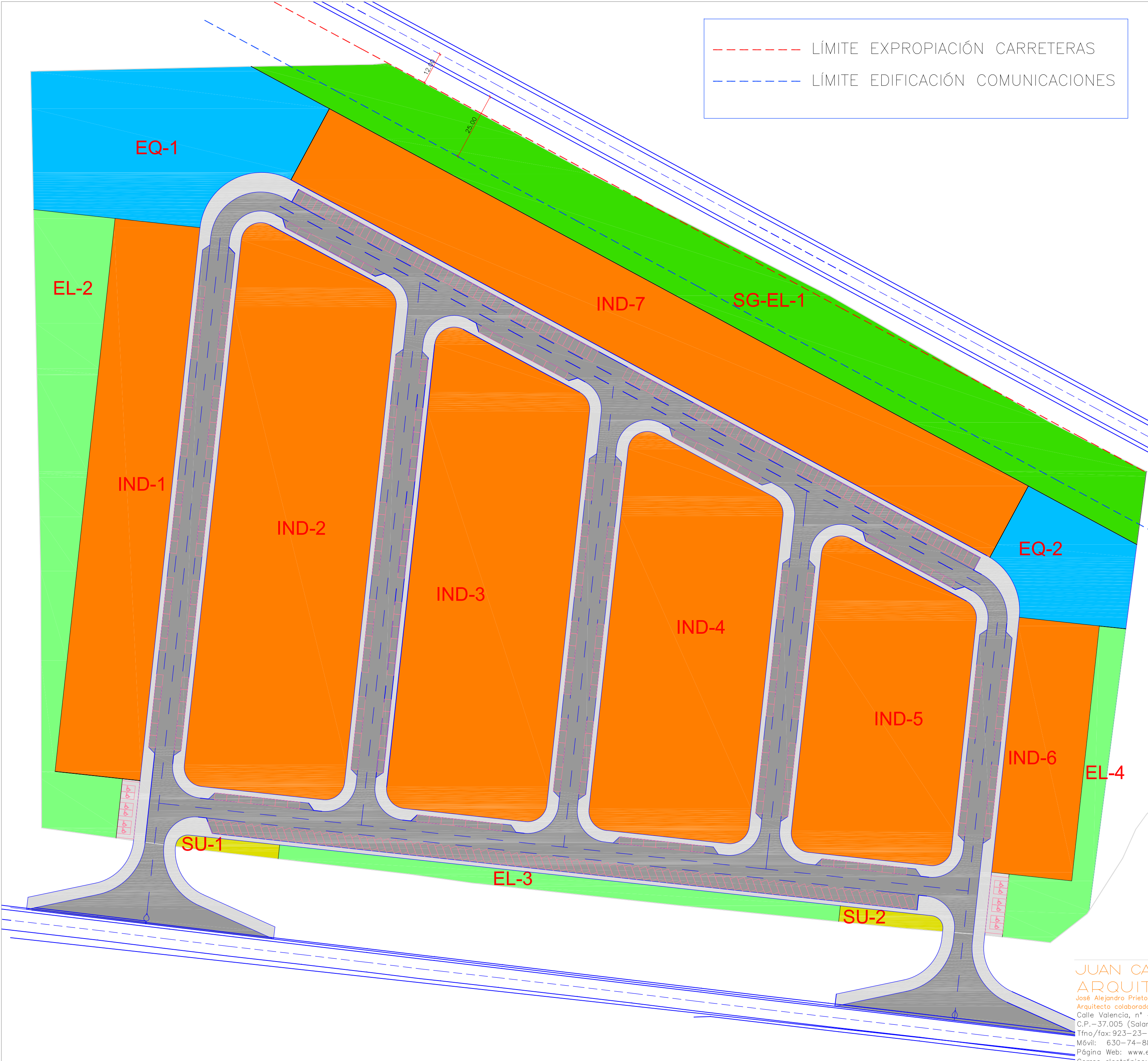
PO.6.- ÁMBITOS DE GESTIÓN

PO.6.1.- ÁMBITOS DE GESTIÓN

Peñaranda de Bracamonte, julio de 2018

Fdo. Juan Carlos García Fraile
Arquitecto
(Fraile Arquitecto, S.L.P.)





----- LÍMITE EXPROPIACIÓN CARRETERAS
----- LÍMITE EDIFICACIÓN COMUNICACIONES

USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
		Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
I1	6.455,62	0,840452	5.425,64
I2	11.846,92	0,840452	9.956,77
I3	10.031,62	0,840452	8.431,10
I4	8.216,32	0,840452	6.905,42
I5	6.401,02	0,840452	5.379,75
I6	2.806,29	0,840452	2.358,55
I7	8.732,10	0,840452	7.338,91
Totales	54.489,89		45.796,14

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
		Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EQ1 (SL)	5.008,71	0,5	2.504,36
EQ2 (SL)	1.860,71	0,5	930,36
Totales	6.869,42		3.434,72

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Superficie	Edificabilidad	
		Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
EL1 (SG)	8.718,01	0,02	174,36
Subtotal	8.718,01		174,36
EL2 (SL)	4.158,37	0,02	83,17
EL3 (SL)	1.241,09	0,02	24,82
EL4 (SL)	1.469,96	0,02	29,40
Subtotal	6.869,42		137,39
Totales	15.587,43		311,75

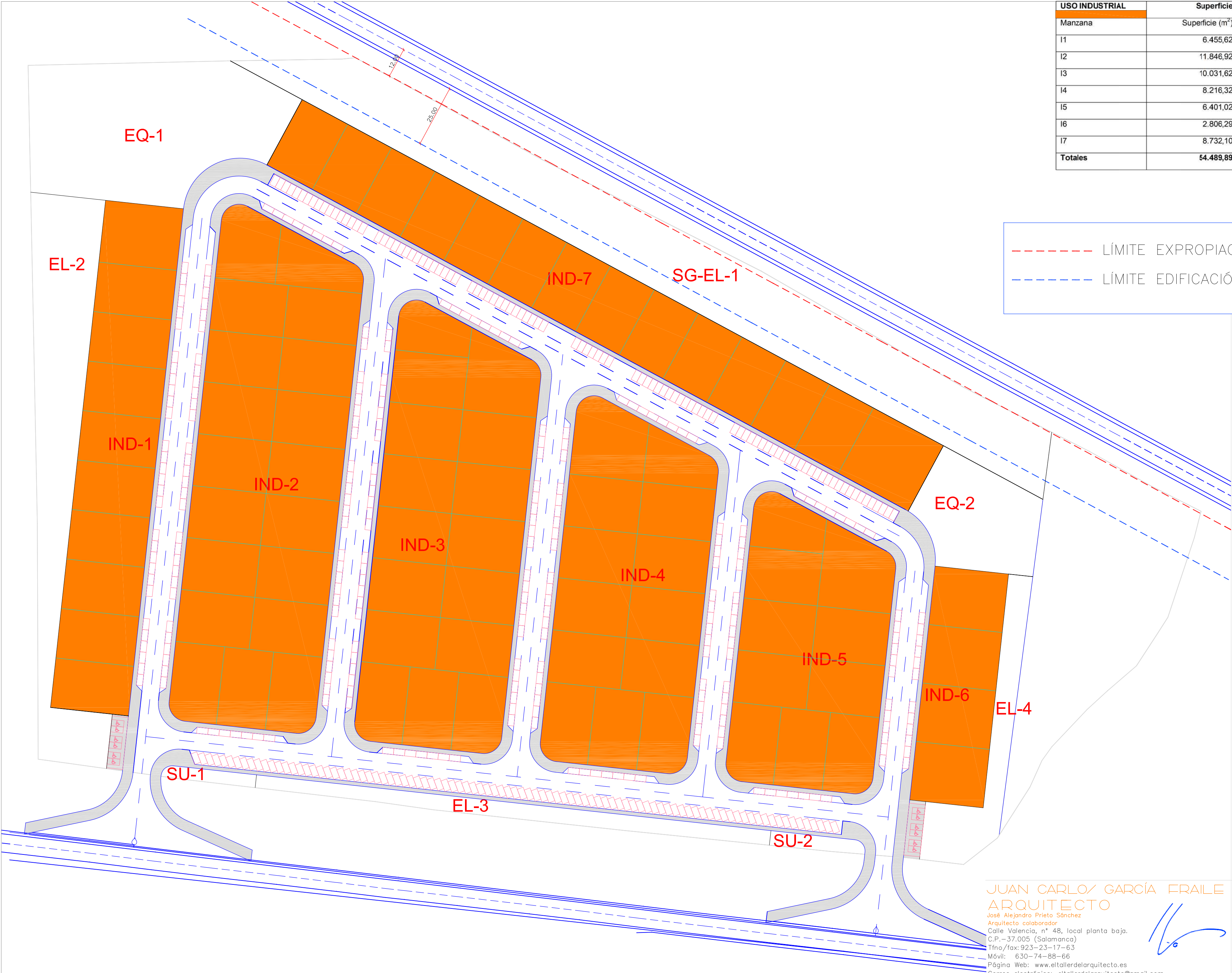
USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
		Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
SU1	186,81	1	186,81
SU2	215,46	1	215,46
Totales	402,27		402,27

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

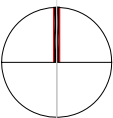
PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
PLANOS DE ORDENACIÓN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Usos pormenorizados	JULIO 2017	1/1000
PLANO		PO.2.1



USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
Manzana			
I1	6.455,62	0,840452	5.425,64
I2	11.846,92	0,840452	9.956,77
I3	10.031,62	0,840452	8.431,10
I4	8.216,32	0,840452	6.905,42
I5	6.401,02	0,840452	5.379,75
I6	2.806,29	0,840452	2.358,55
I7	8.732,10	0,840452	7.338,91
Totales	54.489,89		45.796,14

----- LÍMITE EXPROPIACIÓN CARRETERAS
----- LÍMITE EDIFICACIÓN COMUNICACIONES

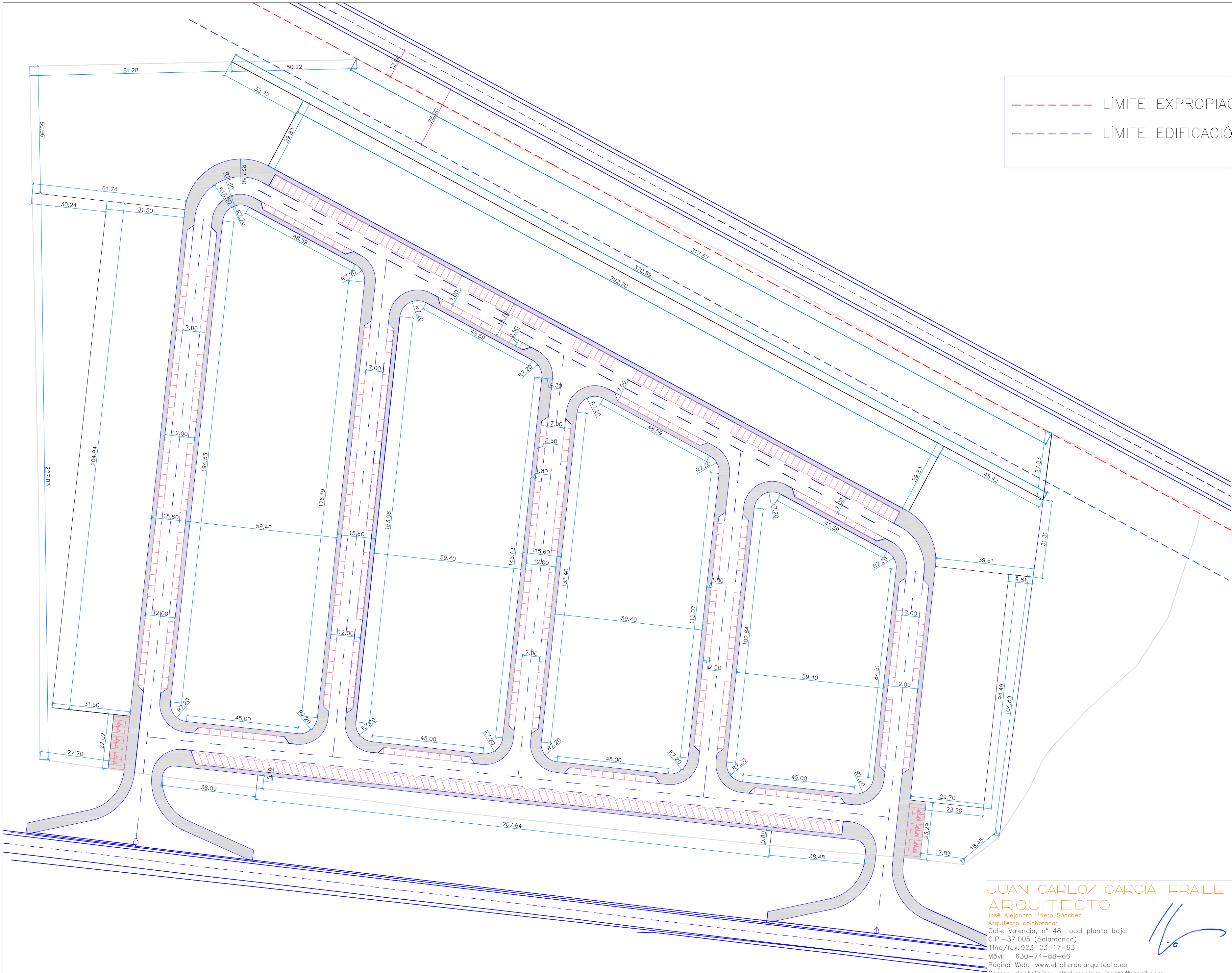


PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

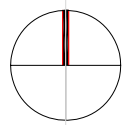
DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
PLANOS DE ORDENACIÓN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Ordenación Detallada	JULIO 2017	1/1000
PLANO		PO.2.2

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.



LÍMITE EXPROPIACIÓN CARRETERAS

LÍMITE EDIFICACIÓN COMUNICACIONES



PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE

ARQUITECTO

José Alejandro Prieto Sánchez

Arquitecto colaborador

Calle Valencia, nº 48, local planta baja.

C.P.-37.005 (Salamanca)

Tfno/fax: 923-23-17-63

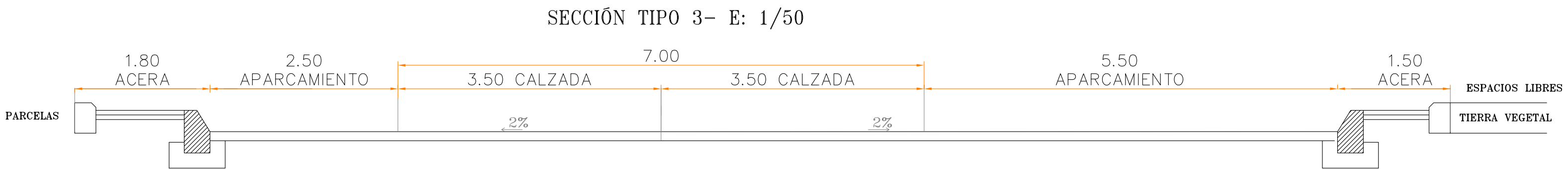
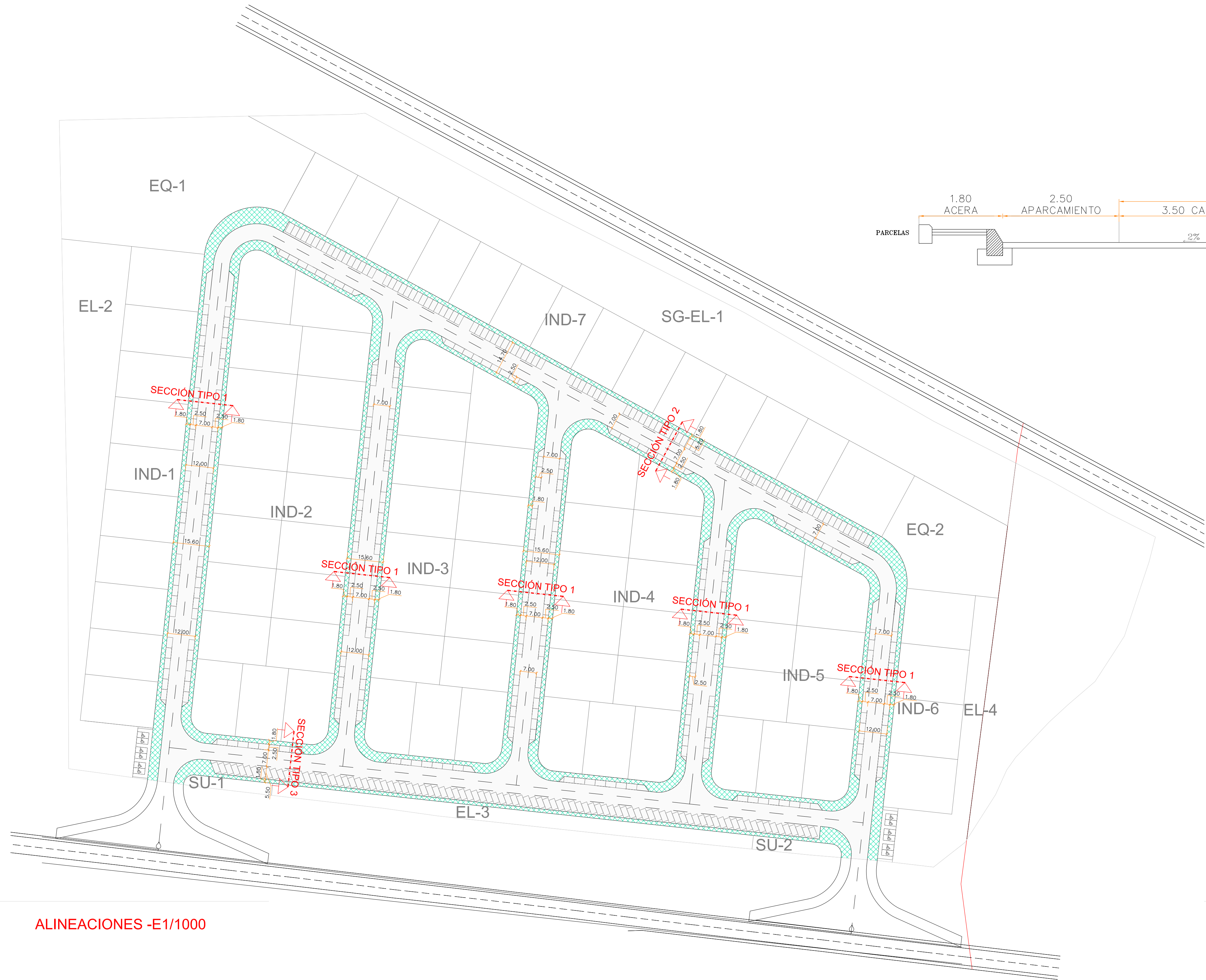
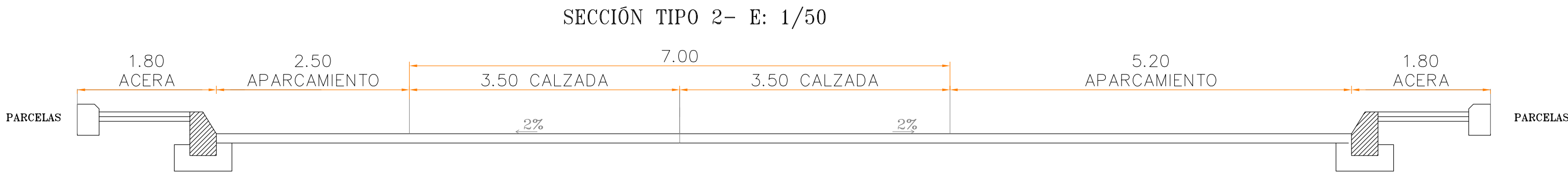
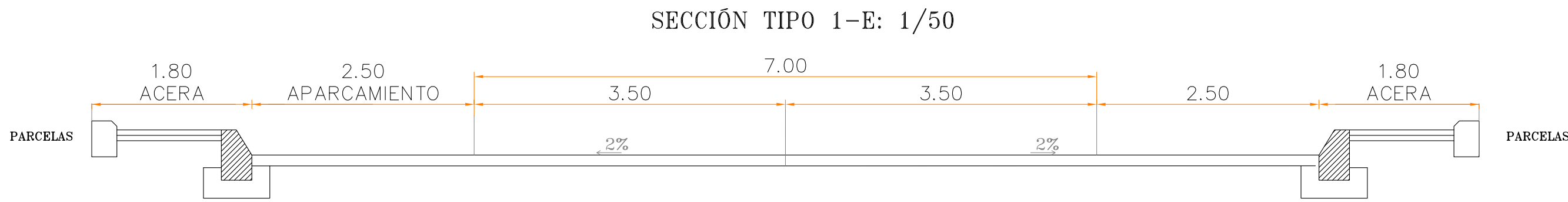
Móvil: 630-74-88-66

Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es

Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com

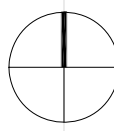
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

DENOMINACIÓN	FECHA JULIO 2017	ESCALA 1/1000
PLANOS DE ORDENACIÓN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Replanteo	PLANO PO.2.3	



LEYENDA

- PAVIMENTO DE ACERA
- PAVIMENTO DE CALZADA
- PLAZAS DE APARCAMIENTO
- PLAZAS DE APARCAMIENTO MINUSVÁLIDOS



PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

DENOMINACIÓN FECHA ESCALA

JULIO 2017 1/1000

PLANO

PO.3.1.

JUAN CARLOS GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.- 37.005 (Salamanca)
Tfno./fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida la modificación unilateral del mismo.



PLANTA (perfiles longitudinales) -E: 1/2000

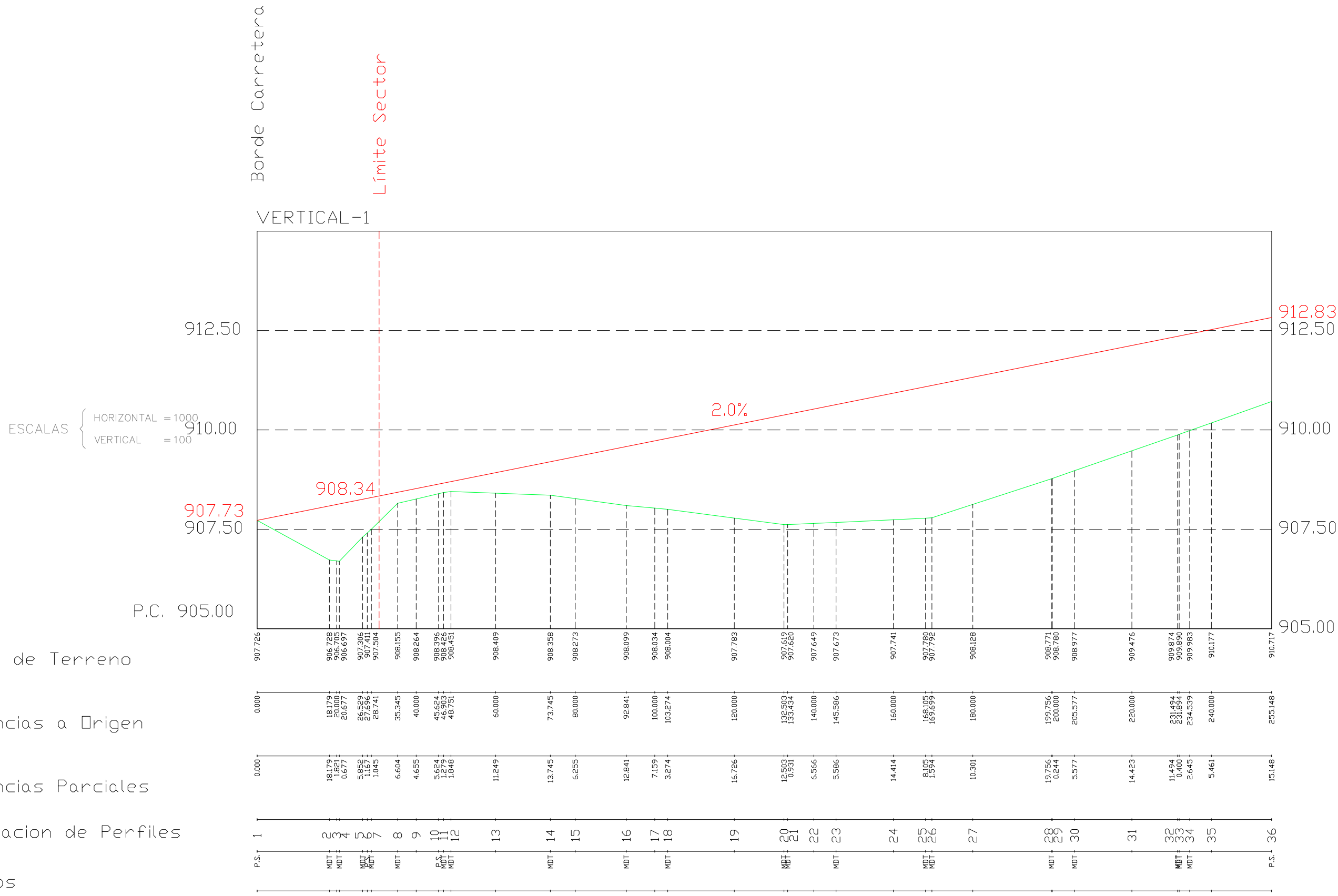
Cotas de Terreno

Distancias a Origen

Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Codigos



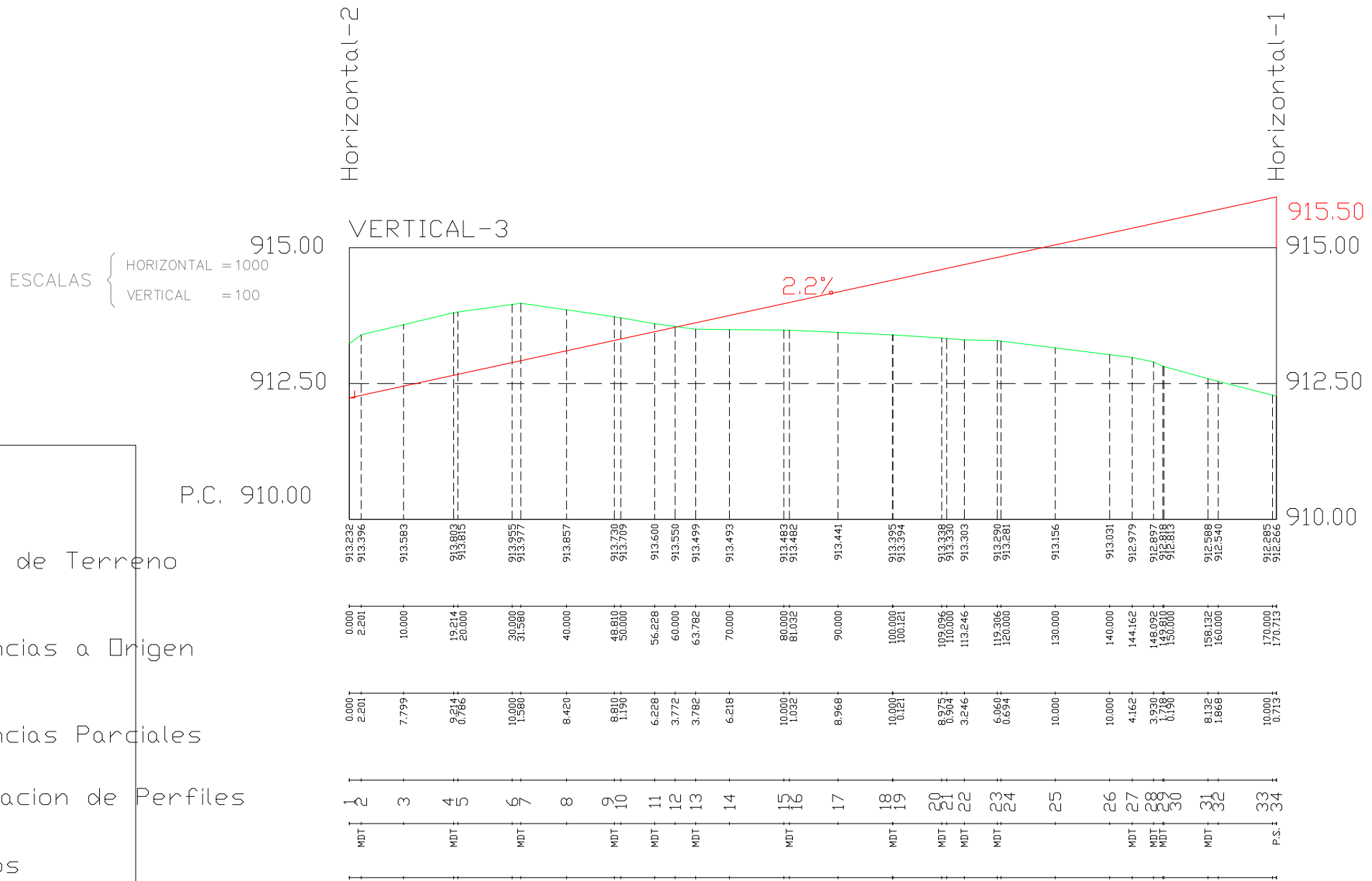
Cotas de Terreno

Distancias a Origen

Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Codigos



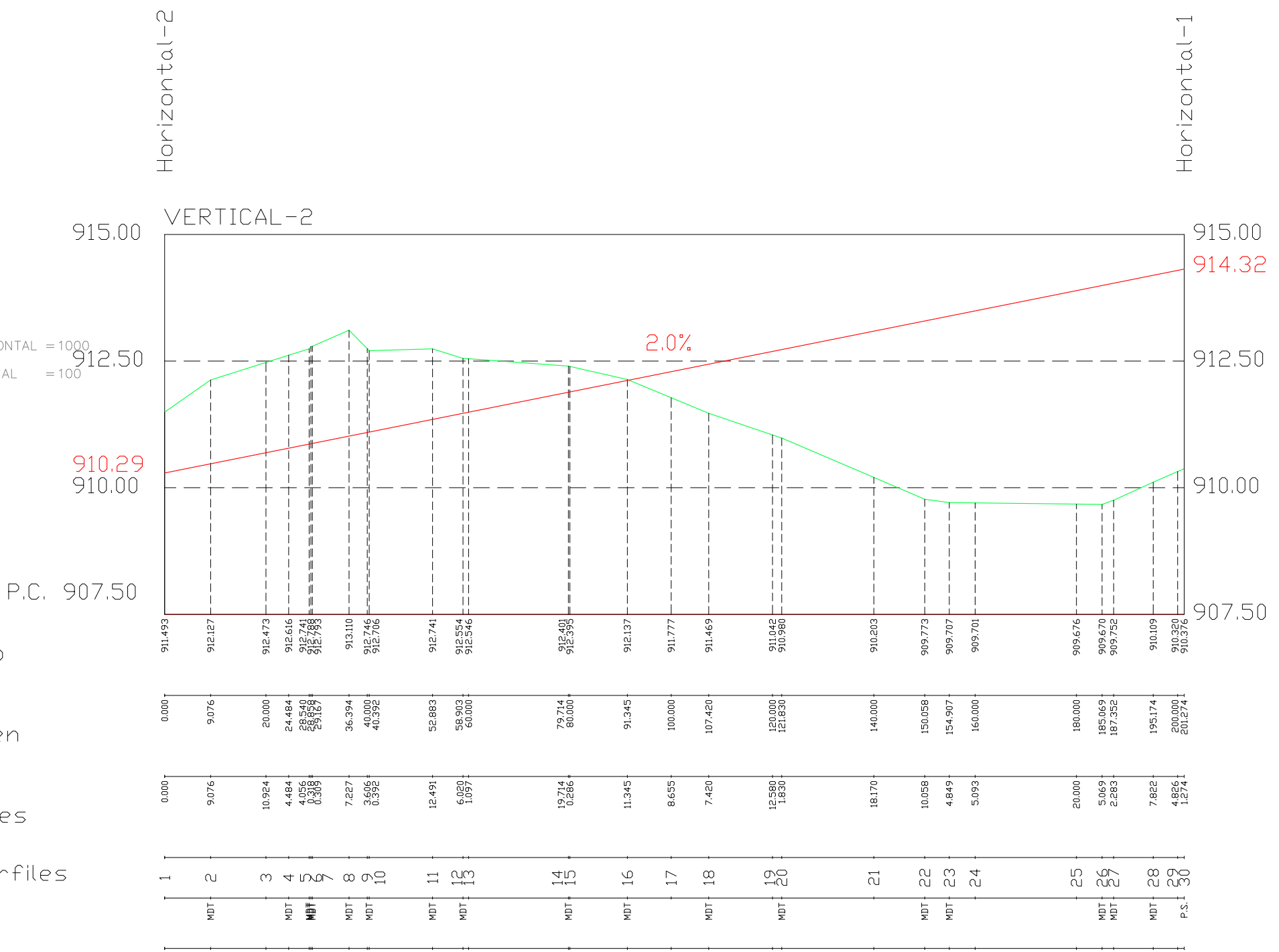
Cotas de Terreno

Distancias a Origen

Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Codigos



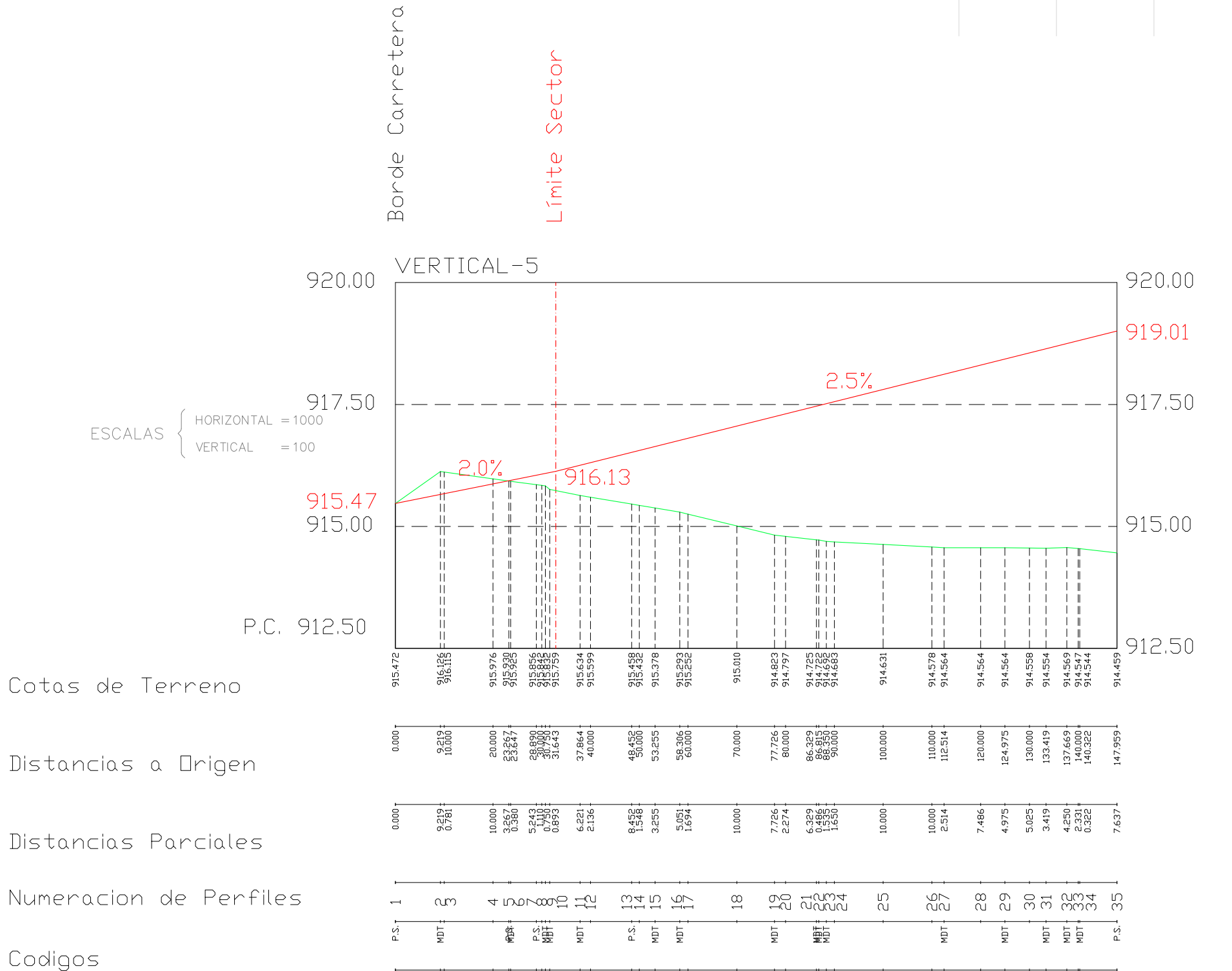
Cotas de Terreno

Distancias a Origen

Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Codigos



Cotas de Terreno

Distancias a Origen

Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Codigos

JUAN CARLOS GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno./fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida la modificación unilateral del mismo.

1.6

PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PENARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

DENOMINACIÓN

FECHA

ESCALA

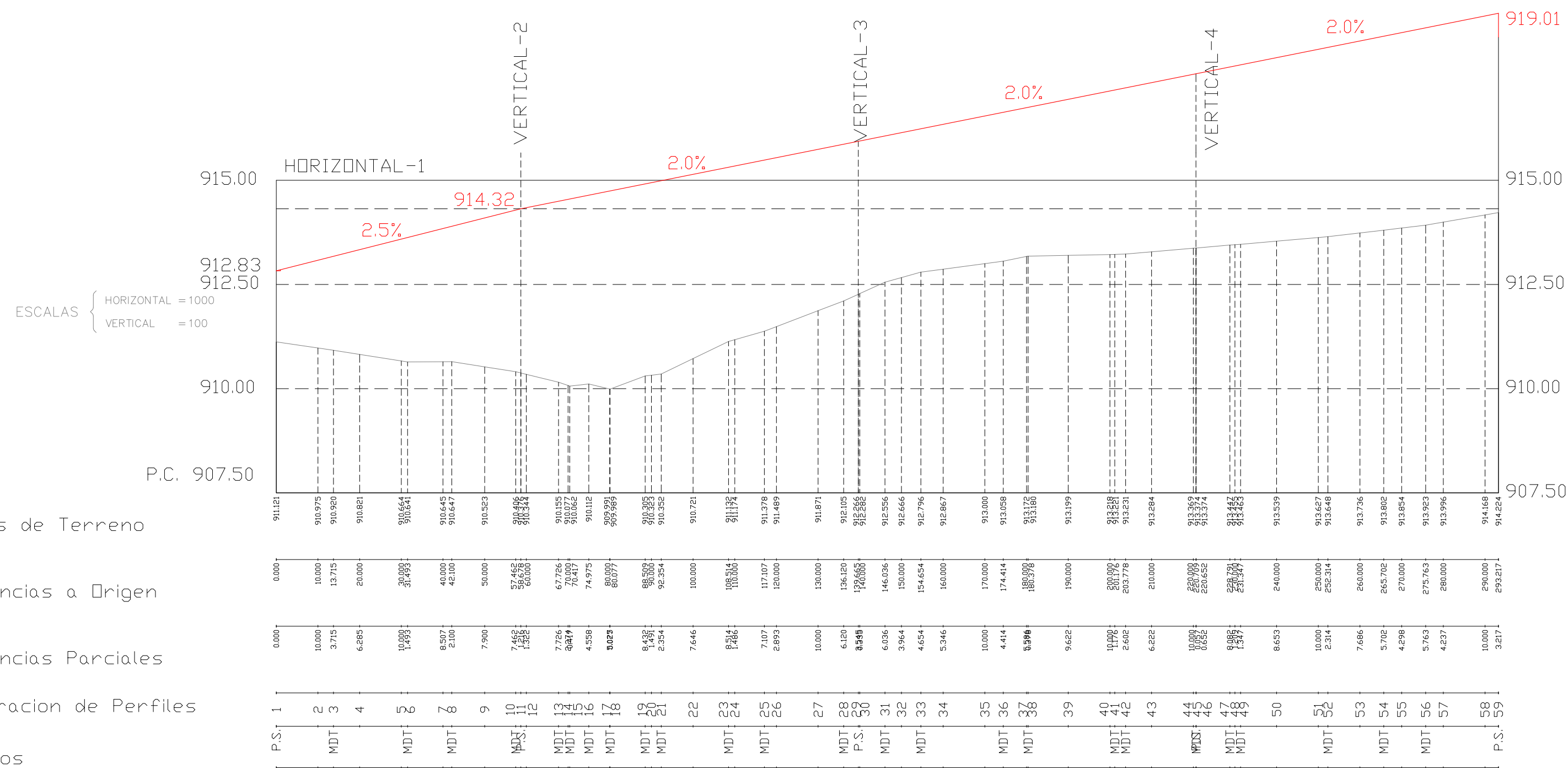
JULIO 2017

H:1/1000
V:1/100

DOTACIONES
URBANÍSTICAS.
RED VIARIA:
Perfiles
longitudinales 1

PLANO

PO.3.2.



Cotas de Terreno

Distancias a Origen

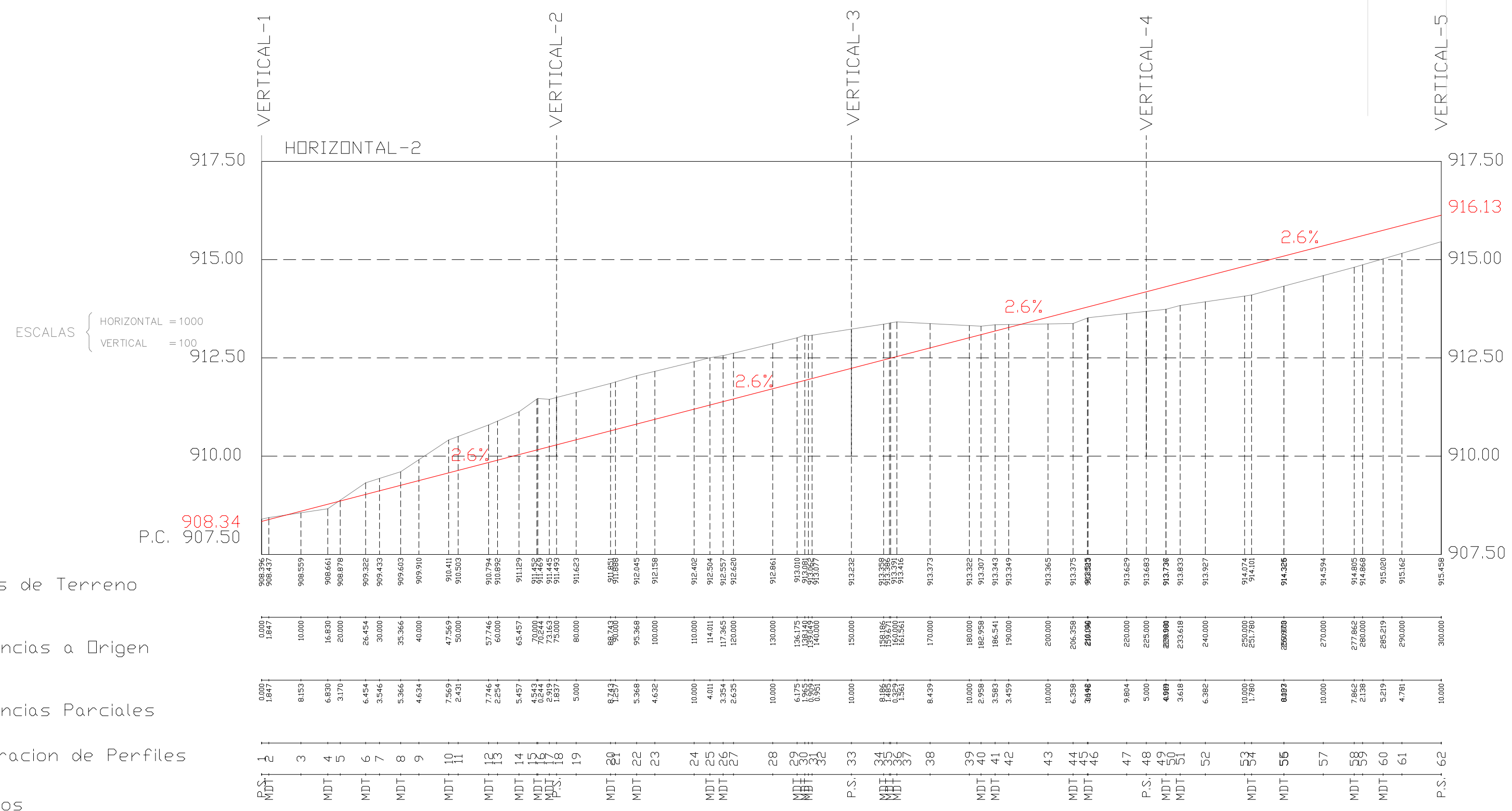
Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Codigos



PLANTA (perfiles longitudinales) -E: 1/2000



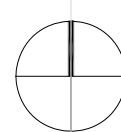
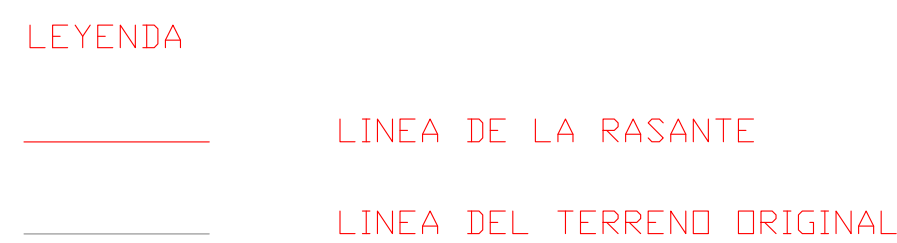
Cotas de Terreno

Distancias a Origen

Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Códigos



PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L

DENOMINACIÓN

FECHA	ESCALA
-------	--------

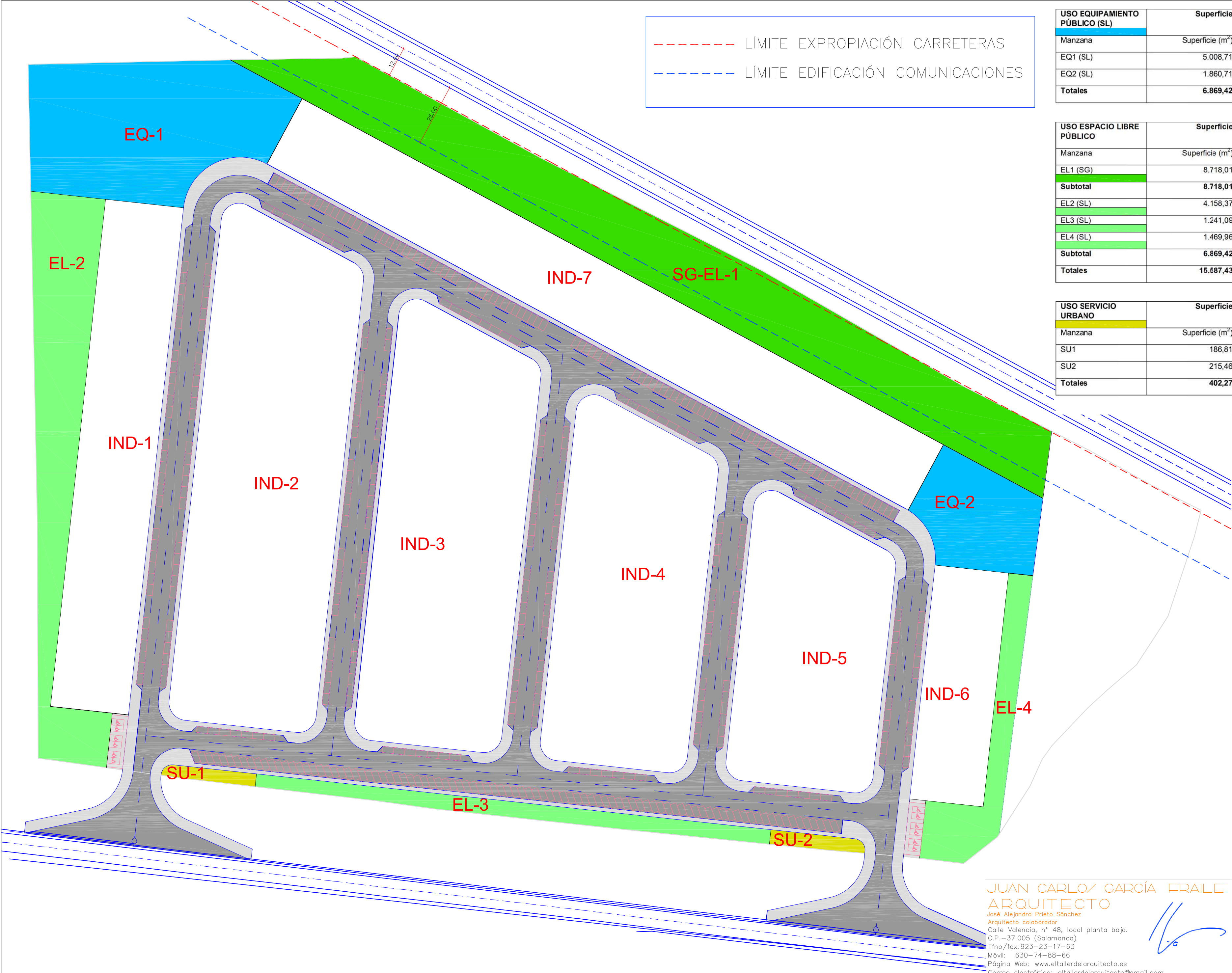
PLANO

PO.3.3.

DOTACIONES
URBANÍSTICAS.
RED VIARIA:
Perfiles
longitudinales 2

José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, n° 48, local planta baja
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@el

El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida la modificación unilateral del mismo.

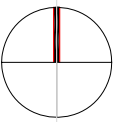


----- LÍMITE EXPROPIACIÓN CARRETERAS
----- LÍMITE EDIFICACIÓN COMUNICACIONES

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
Manzana			
EQ1 (SL)	5.008,71	0,5	2.504,36
EQ2 (SL)	1.860,71	0,5	930,36
Totales	6.869,42		3.434,72

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Superficie	Edificabilidad	
	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
Manzana			
EL1 (SG)	8.718,01	0,02	174,36
Subtotal	8.718,01		174,36
EL2 (SL)	4.158,37	0,02	83,17
EL3 (SL)	1.241,09	0,02	24,82
EL4 (SL)	1.469,96	0,02	29,40
Subtotal	6.869,42		137,39
Totales	15.587,43		311,75

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
Manzana			
SU1	186,81	1	186,81
SU2	215,46	1	215,46
Totales	402,27		402,27



PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

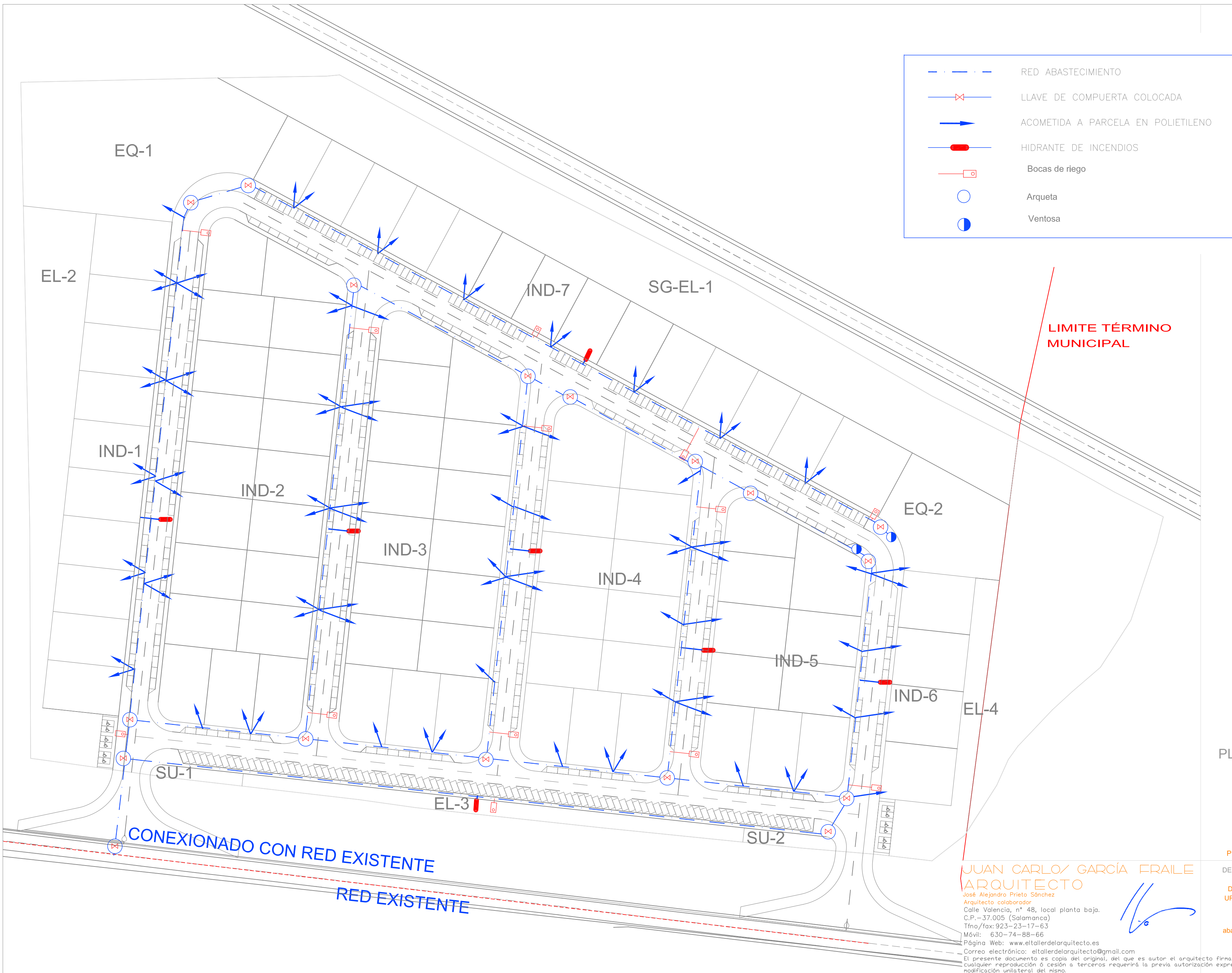
JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

DENOMINACIÓN
PLANOS DE
ORDENACIÓN.
DOTACIONES
URBANÍSTICAS:
Equipamiento y
espacios libres
públicos

FECHA
JULIO 2017

PLANO
PO.4.1

ESCALA
1/1000

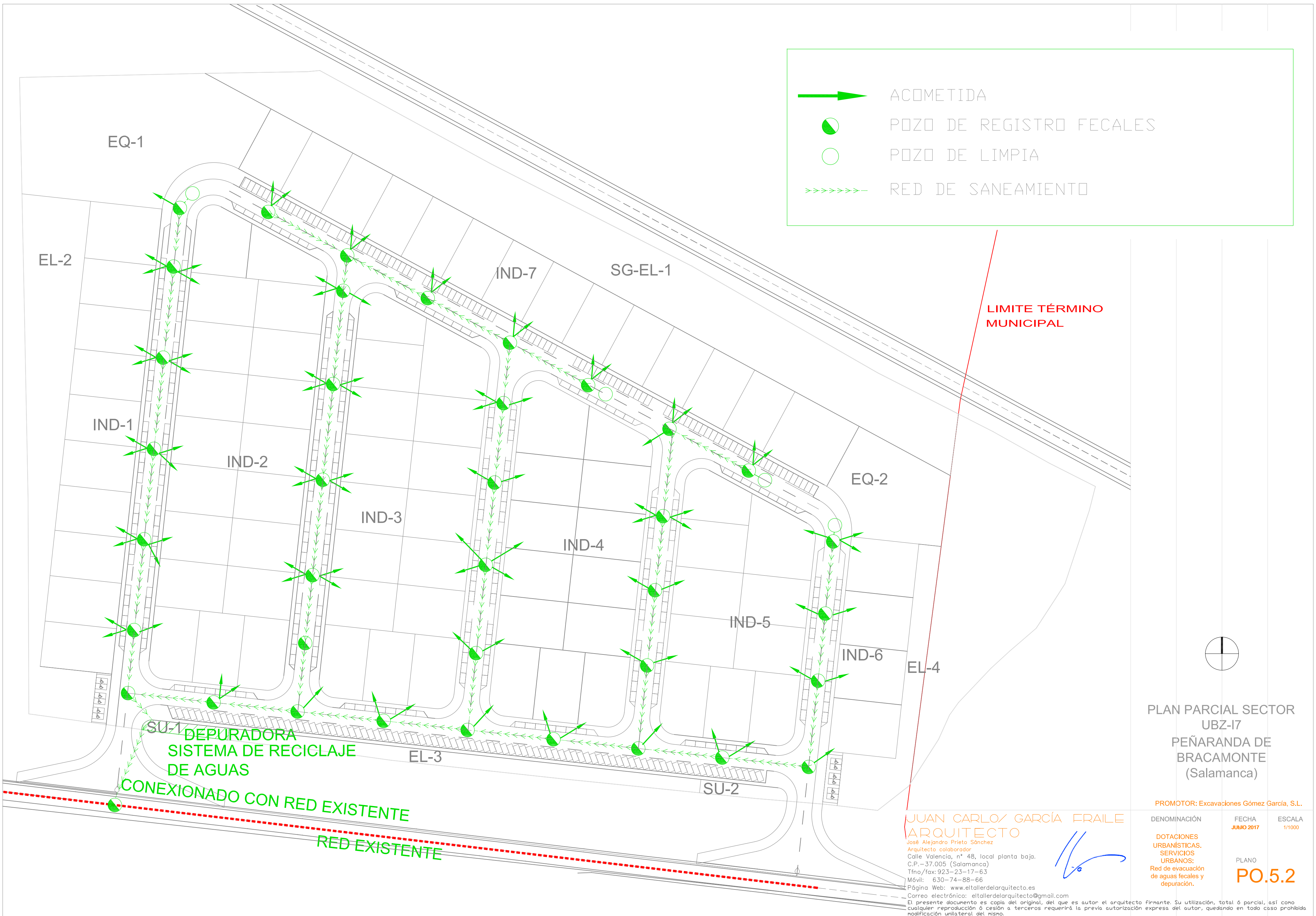


JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de abastecimiento de agua	JULIO 2017	1/1000
PLANO PO.5.1		



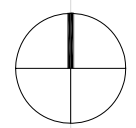
 ACOMETIDA

 POZO DE REGISTRO FECALES

 POZO DE LIMPIA

 RED DE SANEAMIENTO

LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL



PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

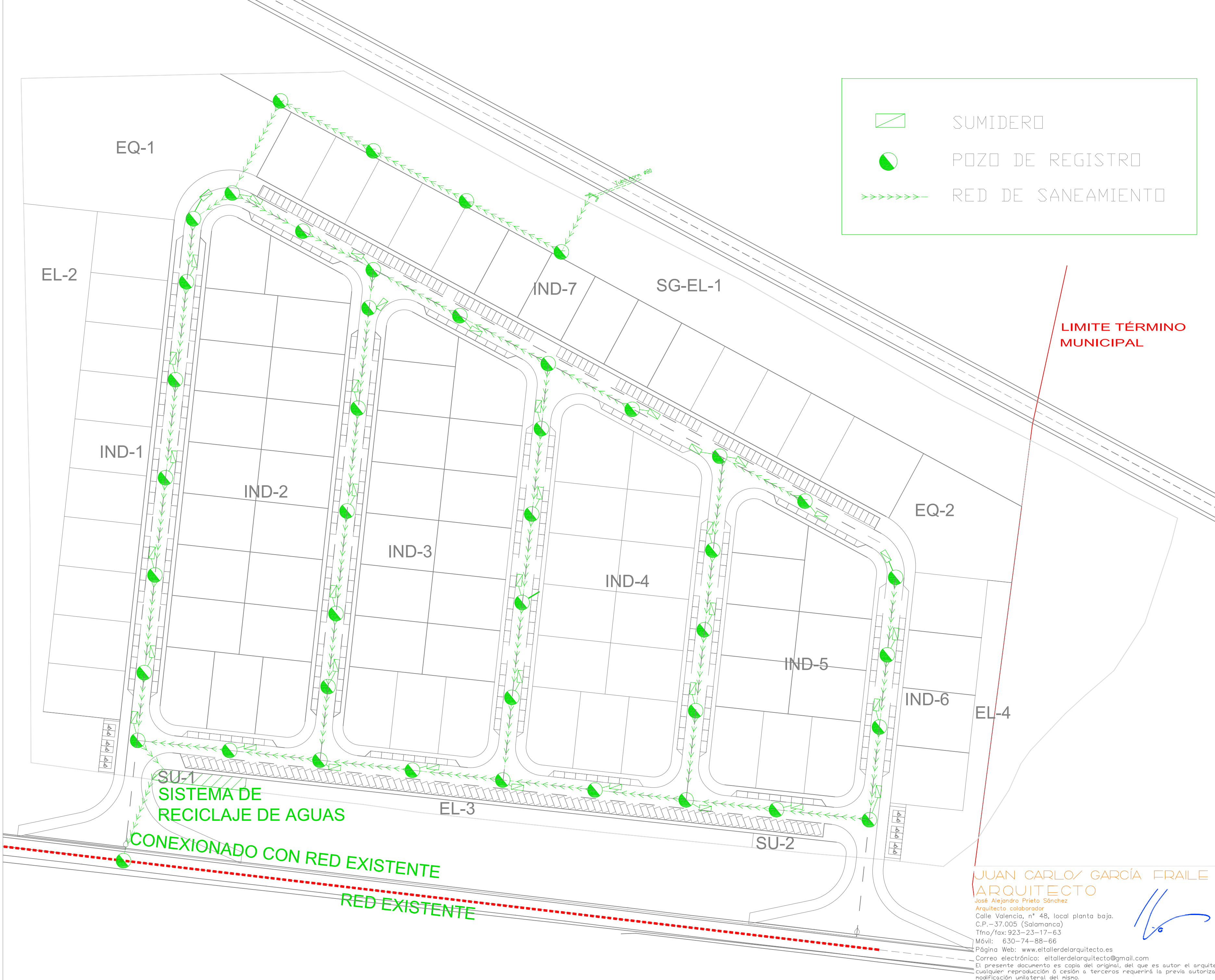
JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO

José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com



DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de evacuación de aguas fecales y depuración.	JUNIO 2017	1/1000
PLANO		PO.5.2

El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.



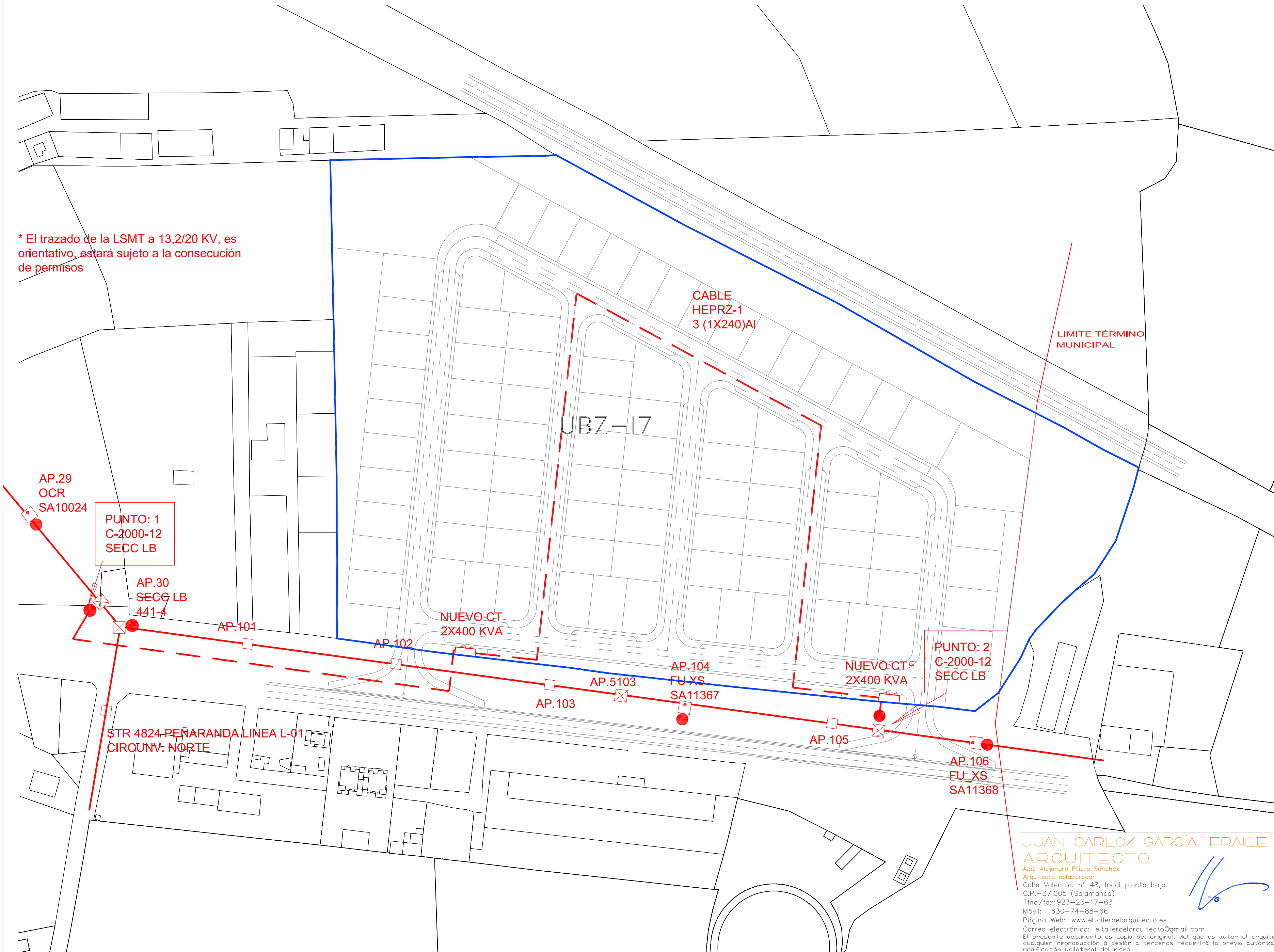
JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de evacuación de aguas pluviales	JULIO 2017	1/1000
PLANO		PO.5.3

* El trazado de la LSMT a 13,2/20 KV, es orientativo, estará sujeto a la consecución de permisos

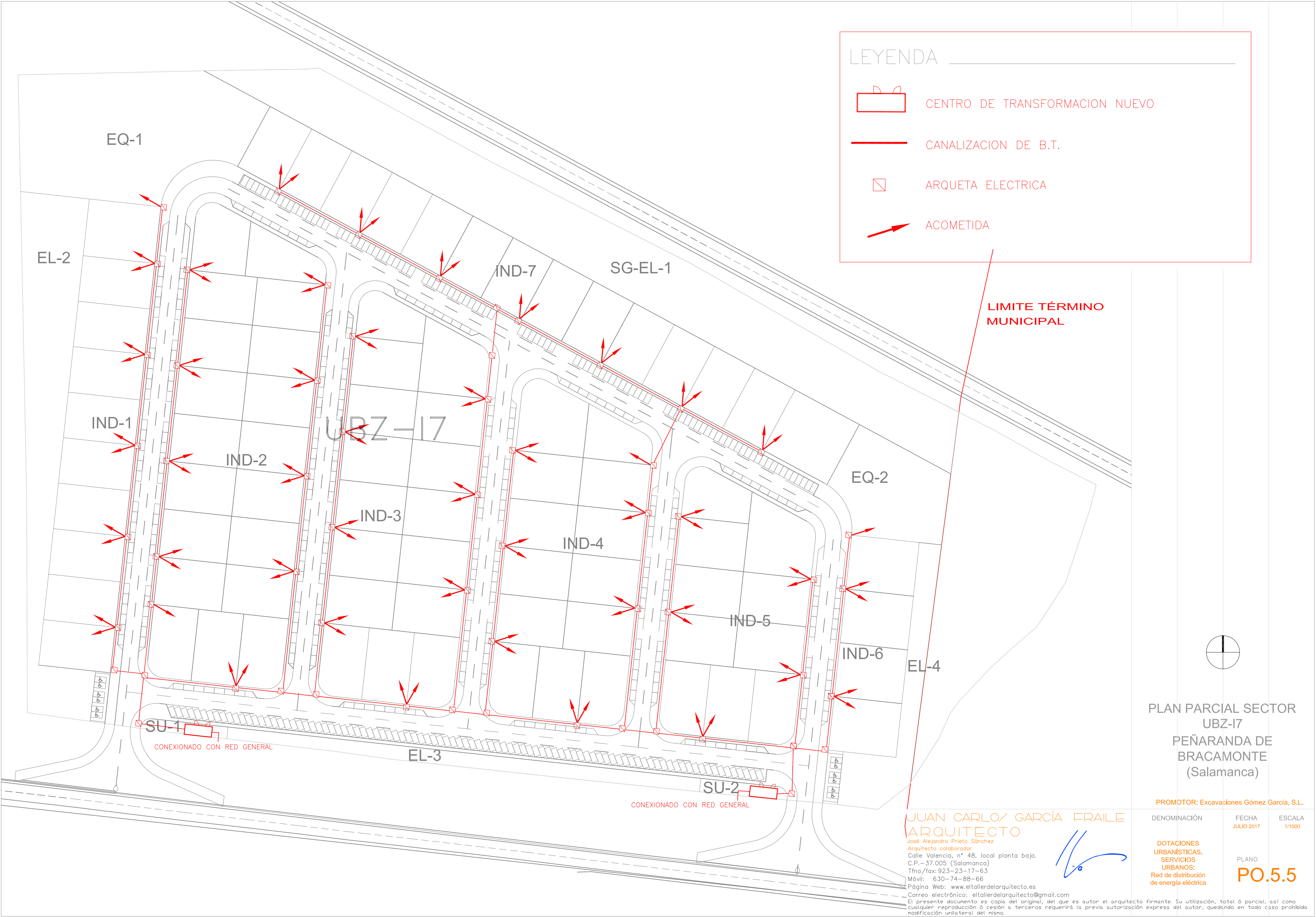


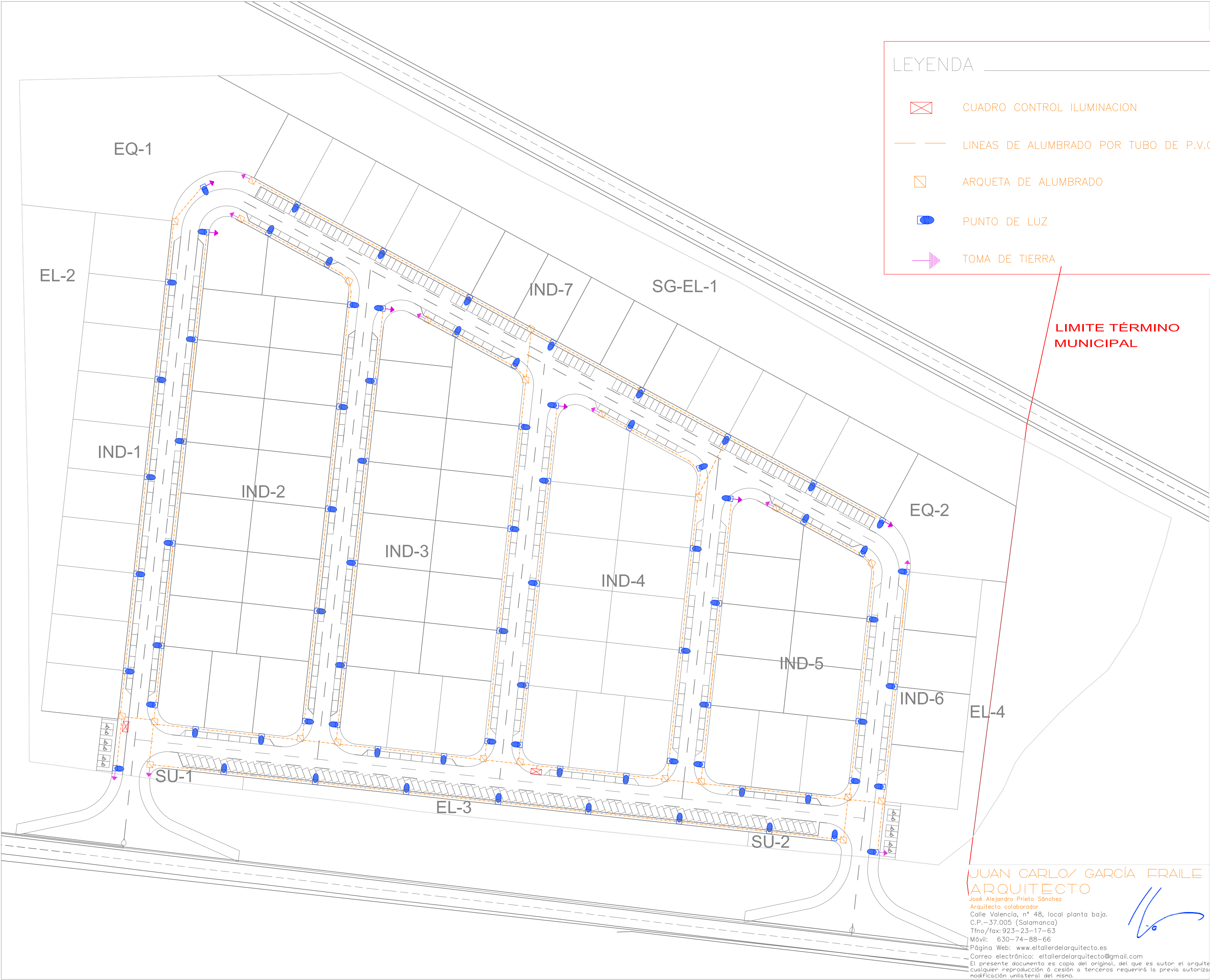
PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de distribución eléctrica MT (propuesta Iberdrola)	JULIO 2017	1/1000
PLANO		PO.5.4

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.





LEYENDA

-  CUADRO CONTROL ILUMINACION
-  LINEAS DE ALUMBRADO POR TUBO DE P.V.C.
-  ARQUETA DE ALUMBRADO
-  PUNTO DE LUZ
-  TOMA DE TIERRA

LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL

PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.



DOTACIONES
URBANÍSTICAS.
SERVICIOS
URBANOS:
Red de alumbrado
público

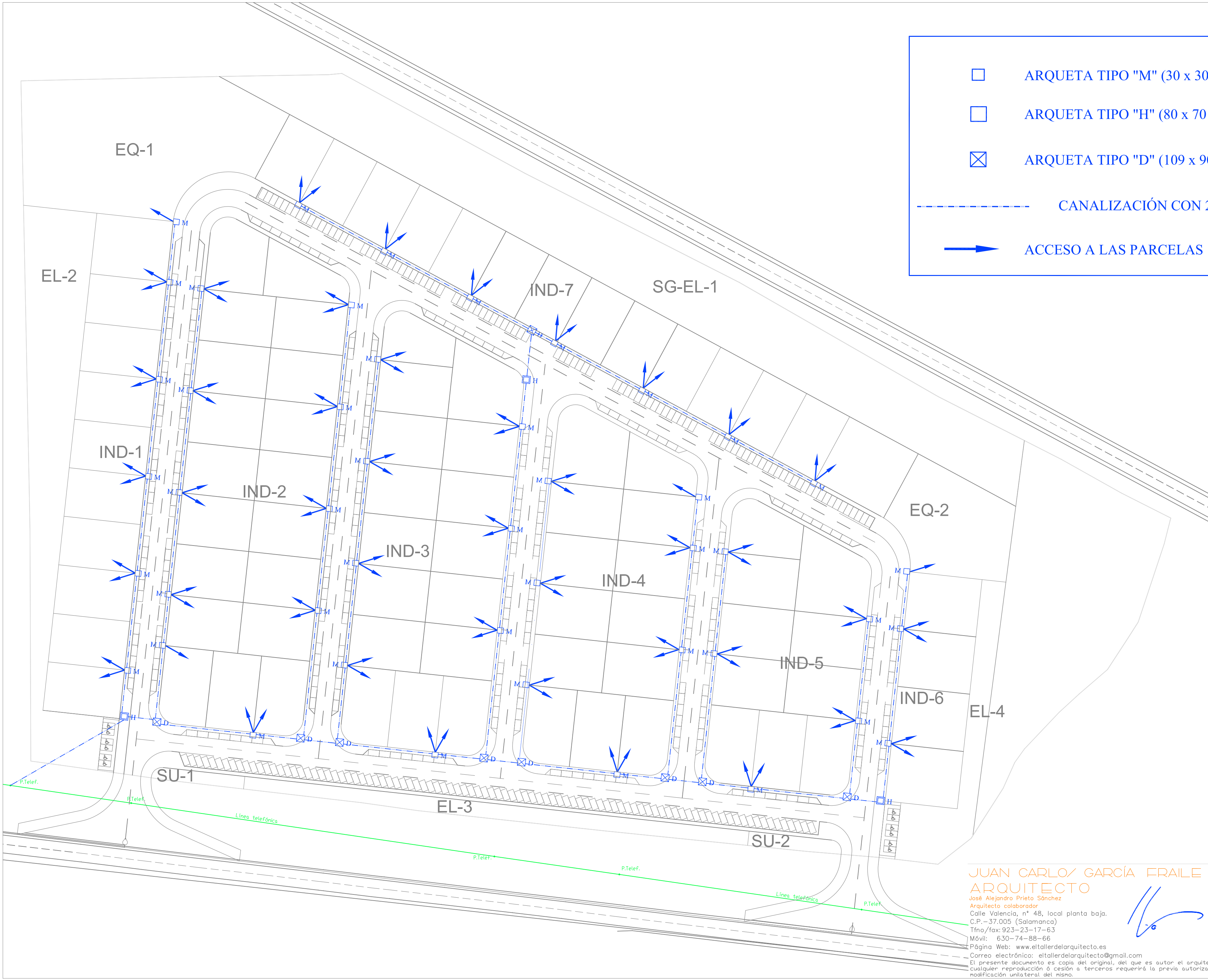
DENOMINACIÓN

FECHA
JULIO 2017

ESCALA
1/1000

PLANO

PO.5.6

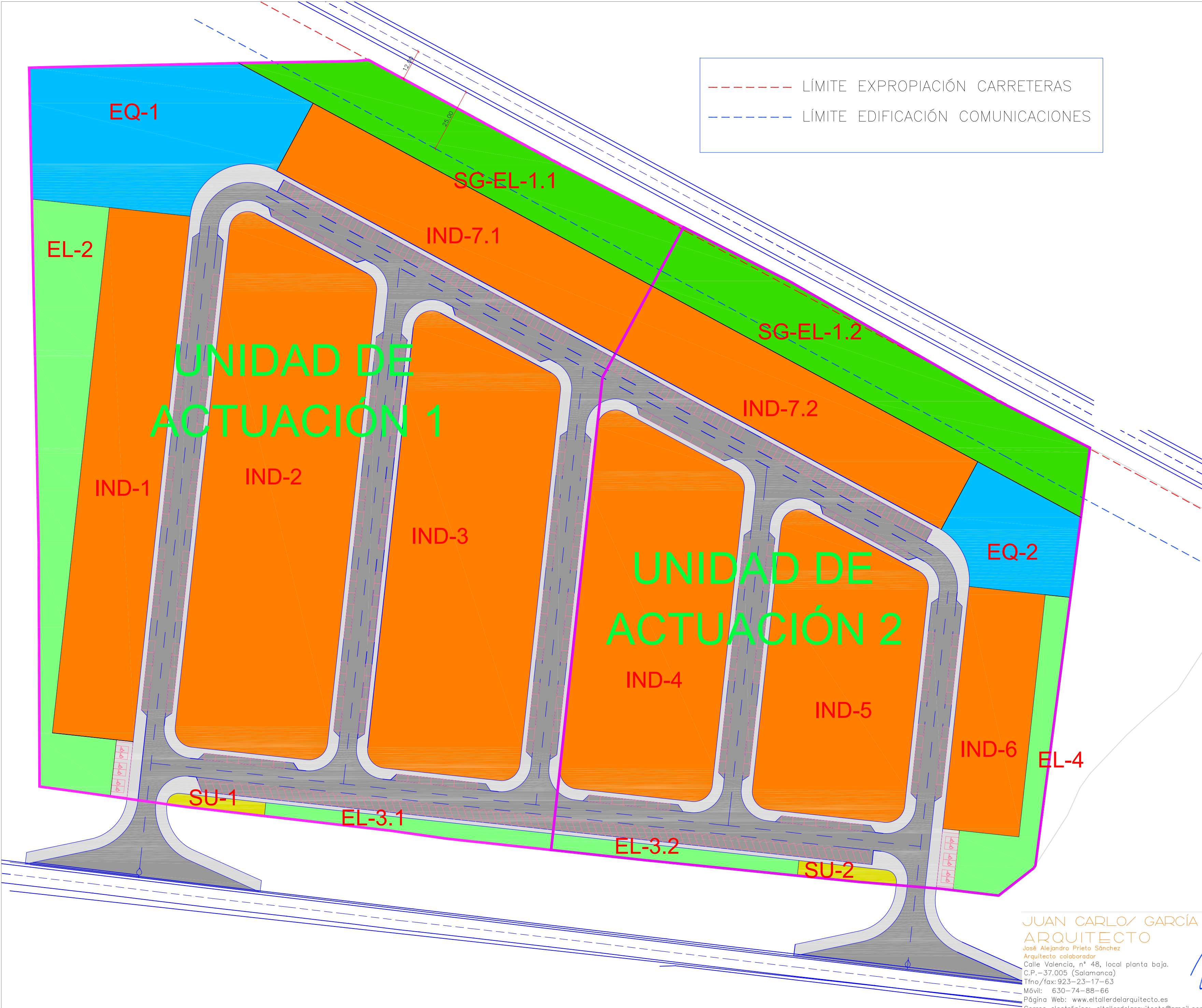


PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
DOTACIONES URBANÍSTICAS. SERVICIOS URBANOS: Red de telefonía y telecomunicaciones	JULIO 2017	1/1000
PLANO PO.5.7		

JUAN CARLOS GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno./fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.



UNIDAD DE ACTUACIÓN 1. Sup. = 61.817,44 m²; Edif.(lucrativa) = 27.554,10 m² (0,4457334)			
USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
I1	6.455,62	0,840452	5.425,64
I2	11.846,92	0,840452	9.956,77
I3	10.031,62	0,840452	8.431,10
I7.1	4.450,69	0,840452	3.740,59
Totales	32.784,85		27.554,10

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
EQ1 (SL)	5.008,71	0,5	2.504,36
Totales	5.008,71		2.504,36

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO (SG y SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
EL1.1 (SG)	3.984,42	0,02	79,69
EL2 (SL)	4.158,37	0,02	83,17
EL3.1 (SL)	649,75	0,02	13,00
Totales	8.792,54		175,86

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
SU1	186,81	1	186,81
Totales	186,81		186,81

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2. Sup. = 39.951,77 m²; Edif.(lucrativa) = 18.242,02m² (0,4566010)			
USO INDUSTRIAL	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
I4	8.216,32	0,840452	6.905,42
I5	6.401,02	0,840452	5.379,75
I6	2.806,29	0,840452	2.358,55
I7.2	4.281,39	0,840452	3.598,30
Totales	21.705,02		18.242,02

USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
EQ2 (SL)	1.860,71	0,5	930,36
Totales	1.860,71		930,36

USO ESPACIO LIBRE PÚBLICO (SG y SL)	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
EL1.2 (SG)	4.733,59	0,02	94,67
EL3.2 (SL)	591,28	0,02	11,83
EL4 (SL)	1.469,96	0,02	29,40
Totales	6.794,83		135,90

USO SERVICIO URBANO	Superficie	Edificabilidad	
Manzana	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
SU2	215,46	1	215,46
Totales	215,46		215,46

JUAN CARLO/ GARCÍA FRAILE
ARQUITECTO
José Alejandro Prieto Sánchez
Arquitecto colaborador
Calle Valencia, n° 48, local planta baja.
C.P.-37.005 (Salamanca)
Tfno/fax: 923-23-17-63
Móvil: 630-74-88-66
Página Web: www.eltallerdelarquitecto.es
Correo electrónico: eltallerdelarquitecto@gmail.com
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

PLAN PARCIAL SECTOR
UBZ-I7
PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
(Salamanca)

PROMOTOR: Excavaciones Gómez García, S.L.

DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
PLANOS DE ORDENACIÓN: Ámbitos de gestión	JULIO 2017	1/1000
	PLANO	PO.6.1



PLAN PARCIAL SECTOR UBZ-17

Peñaranda de Bracamonte
(Salamanca)

07/2018

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

TOMO III: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Promotor: **Excavaciones Gómez García, S.L.**

Arquitecto redactor: **Juan Carlos García Fraile (FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)**

ÍNDICE:

TOMO III: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Anejo 1: Orden por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

ORDEN FYM/ /2017, DE 20 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-17 DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE (SALAMANCA), PROMOVIDO POR EXCAVACIONES GÓMEZ-GARCÍA, S.L.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El plan parcial del sector UBZ-17 de Peñaranda de Bracamonte, se encuentra encuadrado en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente Orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1. Objeto y descripción del plan parcial.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca de 4 de abril de 2017, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 120, de 26 de junio de 2017.

El área objeto de planeamiento de desarrollo tiene una superficie de 101.769,21 m² y se encuentra ubicada al este del casco urbano de Peñaranda de Bracamonte, limitando por el norte con la carretera nacional N-501 y con una finca de propiedad privada, por el este con el término municipal de Cantaracillo, por el sur con la Vereda de la Calzada de Salamanca y la calle del Carmen y por el oeste con fincas de propiedad privada. En la actualidad los terrenos que forman parte del sector están destinados al cultivo agrícola, y dentro de sus límites existe un pozo y un estanque.

El plan parcial tiene por objeto planificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable UBZ-17 para un uso predominante industrial. La ejecución del plan parcial se planifica en dos fases, para lo cual se han delimitado dos unidades actuación, la UA-1 en la mitad oeste y la UA-2 en la mitad este. La unidad de actuación UA-1 está constituida por las manzanas I1, I2, I3 e I7.1. Por su parte, la unidad UA-2 se compone de las manzanas I4, I5, I6 e I7.2. El resto del sector se destinará a usos dotacionales públicos.



2. Consultas realizadas.

La Ley de evaluación ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas orientadas a conocer si el plan parcial a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se realizaron consultas a:

- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, que emite informe.
- Diputación Provincial de Salamanca, que emite informe.
- Consejería de Agricultura y Ganadería.
- Ecologistas en Acción.

La Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental informa que el plan parcial no tiene, a los efectos ambientales, incidencia alguna en la Red de Carreteras del Estado, por lo que no se efectúa ninguna observación. No obstante, la Demarcación pone de manifiesto que el plan parcial no ha sido informado en el trámite urbanístico, por lo que a través del Ayuntamiento de Peñaranda de Bracamonte deberá remitirse a esa Demarcación la documentación completa del plan parcial del sector UBZ-17.

La Confederación Hidrográfica del Duero informa que en las proximidades del sector UBZ-17 no discurre ningún cauce público y que por tanto no existe afección al dominio público hidráulico ni a sus zonas de protección, así como tampoco existe afección por zonas o terrenos inundables.

Respecto a la calidad de las aguas, el organismo de cuenca señala que está previsto que el saneamiento y depuración del sector se conecte a la EDAR de Peñaranda de Bracamonte teniendo esta instalación un diseño y dimensionamiento adecuados para la población actual a la que presta servicio. No obstante, al proponerse un desarrollo que supone un incremento considerable en la carga contaminante y en el volumen de vertido, en caso de necesidad, deberán adaptarse las actuales instalaciones o, en su caso, dotar al municipio de un nuevo sistema de depuración. El organismo de cuenca informa que la evacuación de la red de aguas pluviales deberá contar con un sistema de contención y separación de aceites e hidrocarburos a la salida del vertido o contar con un tanque de tormentas con conexión a la red de aguas fecales que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Se añade la necesidad de solicitar al organismo de cuenca autorización para el vertido de las aguas pluviales al dominio público hidráulico. Este apartado concluye enumerando una serie de consideraciones que deberán tenerse en cuenta en relación a la red de saneamiento.



También se indica que el abastecimiento de agua del sector se llevará a cabo mediante la conexión a la red municipal. Este organismo informa sobre los derechos actuales y los diferentes expedientes de concesión de abastecimiento de agua tramitados por el Ayuntamiento. Finalmente se estima que, en base a los datos facilitados, el caudal concesional actual es suficiente para hacer frente a los desarrollos urbanísticos previstos en el plan parcial.

Por último se informa que no hay afección a obras, proyectos e infraestructuras del organismo de cuenca.

La Dirección General de Patrimonio Cultural indica que deberán tenerse en cuenta todas las prescripciones recogidas en la documentación del plan sobre la ocupación temporal de la Vereda de la Calzada de Salamanca. Así mismo, informa que, consultada su base de datos, se constata la ausencia de bienes integrantes del Patrimonio Cultural en el ámbito del plan.

No obstante lo anterior, si una vez iniciadas las actuaciones apareciesen nuevos elementos que pudiesen afectar al patrimonio cultural, será necesario solicitar nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo para que ésta se pronuncie sobre la situación sobrevenida.

Todo ello sin perjuicio del régimen de informes y autorizaciones cuya emisión corresponda a los órganos centrales o periféricos de la Consejería de Cultura y Turismo de conformidad con lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La Agencia de Protección Civil indica que el municipio de Peñaranda de Bracamonte, en cuanto a riesgo de inundaciones, no ha sido categorizado por encontrarse fuera de llanuras de inundación y áreas inundables, además de no tener registrado ningún evento de inundación. En relación con los incendios forestales, presenta un índice de riesgo local bajo y un índice de peligrosidad muy bajo. Sin embargo el riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera es medio, y por ferrocarril no ha sido delimitado. En relación con el riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

El Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca informa que el ámbito del plan no presenta coincidencia geográfica con la Red Natura 2000 ni con el resto de figuras con normativa de protección específica. No obstante se indica que el límite sur del sector lo constituye la vía pecuaria clasificada "Vereda de la Calzada de Salamanca" y que de acuerdo con la documentación presentada por el promotor, se plantean los dos accesos al sector sobre dicha vereda. A este respecto, el Servicio Territorial de Medio Ambiente establece que se deberá considerar la presencia de la vereda y prever las posibles afecciones a la vía pecuaria, debiendo mantenerse su integridad y respetarse su naturaleza demanial según lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, para lo cual se proponen las siguientes condiciones:

- Se deberán tramitar los expedientes de ocupación de la vía pecuaria derivados de las afecciones que representan los accesos y la instalación de las redes de infraestructuras públicas.



- Se deberán estudiar las posibles afecciones a la vereda, respetándose en todo caso el uso principal, así como los usos compatibles y complementarios acordes con su naturaleza y todo aquello relativo a la Ley de vías pecuarias.

La Diputación Provincial de Salamanca informa que el plan parcial del sector UBZ-I7 no afecta a ninguna carretera de titularidad de esa entidad.

3. Análisis según criterios del Anexo V.

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en el plan parcial del sector UBZ-I7 de Peñaranda de Bracamonte y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con el plan parcial de referencia y que no existe una afección directa o indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en que el plan parcial establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que el plan parcial no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial del plan parcial se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicho plan parcial permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos del plan parcial, estos son limitados y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni estos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación del plan parcial.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,



RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico del plan parcial del sector UBZ-I7 de Peñaranda de Bracamonte (Salamanca), promovido por Excavaciones Gómez-García, S.L., determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta el contenido de los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Duero y por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

Esta Orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe el plan parcial.

Valladolid, 20 de diciembre de 2017

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE



Fdo.: Juan Carlos Suarez-Quinones Fernández