

*DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL*  
*JUNIO 2016*

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-M 1  
DE SUELO URBANIZABLE

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE  
ALBA DE TORMES

Ctra. de Amatos

ALBA DE TORMES (SALAMANCA)

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

EMILIO MARTINEZ SÁNCHEZ-ARQUITECTO

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-M 1  
DE SUELO URBANIZABLE**

**DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ALBA DE TORMES**

POLIGONO 503 PARCELA 107

FINCA CATASTRAL 37008A5503001070000IB

CTRA. DE AMATOS

ALBA DE TORMES (SALAMANCA)

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

Representada por PEDRO CURTO GOMEZ

NIF 7.809.726 F

Domicilio: C/ AYALA N° 8-4° SALAMANCA 37004

## PLAN PARCIAL

### DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

#### T I. CARACTERISTICAS DEL AMBITO

Cap. 1.- Características físicas y territoriales.

Cap. 2. Usos del Suelo existentes. Dotaciones etc.

#### T II DETERMINACIONES VIGENTES.

Cap. 1.- Planeamiento urbanístico y territorial

Cap. 2.- Determinaciones de ordenación general.

### DI -PI PLANOS DE INFORMACION

PI - 1 plano de situación y planeamiento vigente

PI - 2 plano topográfico

PI - 3 plano triangulación del sector

PI - 3A plano de triangulación de las unidades de actuación

### DN MV MEMORIA VINCULANTE

#### T I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

#### T II OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACION

#### T III ORDENACION GENERAL

#### T IV ORDENACION DETALLADA

#### T V. CUADROS SINTESIS

### DN UN NORMATIVA URBANISTICA

#### T II ORDENACION DETALLADA. ORDENANZAS

Cap. 1. Condiciones específicas Usos

Cap. 2 Condiciones Edificación. Ordenanzas reguladoras.

Cap. 3. Reservas dotacionales.

Cap. 4. Normas generales de la actuación

Cap. 5 Regulación tipologías edificatorias.

Cap. 6. Calculo del aprovechamiento medio.

#### T III CONDICIONES URBANIZACION

Cap. 1. Red viaria y dotaciones

Cap. 2. Estudio Hidrológico.

Cap. 3. Tramite ambiental.

#### T. IV DESARROLLO Y GESTION.

A. 1. Síntesis Plan Parcial.

A. 2. Estudio de detalle. Fichas

A.3. Plan de etapas.

A.4. Estudio económico.

### DN PO PLANOS DE ORDENACION

PO 1 Ordenación y Gestión.

PO 2 Red Viaria, Dimensionado y Ordenación

PO 3 Red Viaria Perfiles Longitudinales.

PO 4 Red de Abastecimiento de aguas

PO5 Red de Alumbrado público

PO 6 Red de suministro de energía eléctrica

PO 7 Red de Aguas Pluviales

PO 8 Red de Aguas Fecales

PO 9 Red de Telecomunicaciones

PO 10 Señalización de Viales

PO 11 Cesión de Suelos

**EMILIO MARTINEZ SANCHEZ-ARQUITECTO**

C/ Carlos III, N° 19 -3° C ALBA DE TORMES (Salamanca) Tfno-Fax: 923 / 30.08.68

E-mail: [emilio.martínez@coal.es](mailto:emilio.martínez@coal.es)**DI-MI MEMORIA INFORMATIVA****T I. CARACTERISTICAS DEL AMBITO****CAP. 1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES.**

## 1.2. Situación y superficie.-

El sector tiene una superficie de 64.654 m<sup>2</sup> según reciente medición, en escrituras consta una superficie de 64.776 m<sup>2</sup>. Ocupa la totalidad de una parcela, siendo los límites:

Norte .....	Andrés Álvarez Alindado
Este.....	C° de los Coladeros
Sur.....	C° de los Coladeros y Ctra. De Alba a Amatos de Alba.
Oeste.....	Ctra. De Alba a Amatos de Alba

Es una parcela de uso agrícola

Plano n° 3 Triangulación de superficies, para justificar documentalmente la dimensión real del sector

## 1.3. Características naturales del terreno.-

## a) Topografía

Su orografía es irregular con un desnivel acusado desde la Carretera de acceso como muestra el plano .- Plano Topográfico N° 2.

En su limite Sur hace limite con el Regato del Cornezuelo y C° de los coladeros Es colindante con la Ctra. De Alba de Tormes a Amatos de Alba-

## b) Geología.-

Puede considerarse como un área estable tanto bajo condiciones naturales, como bajo la acción del hombre, asentándose sobre una morfología básicamente llana.

Los materiales que forman estos depósitos se caracterizan por ser permeables, aunque localmente se desarrollen sobre ellos suelos menos permeables. No se observa la presencia de agua en superficie.

Sus características mecánicas se consideran en general favorables, tanto bajo el aspecto de capacidad de carga como bajo la actuación de posibles asentos.

## 1.6.- Estructura de la propiedad del suelo.-

Estructura de la propiedad. Certificado catastral					
	Titular	Nº parcela	Nº Políg	Sup. m <sup>2</sup>	Ref. Catastral
P1	Varios propietarios	00107	503	66.181	37008A503001070000IB

Datos catastrales que transcriben la información oficial facilitada por la Gerencia Territorial del Catastro de Salamanca, respecto de los terrenos incluidos en el sector, que pertenecen a varios propietarios.

**DATOS DE LOS PROMOTORES . RELACIÓN DE PROPIETARIOS**

La relación de propietarios afectados por este sector se detalla ahora y se encuentra también reflejada en la certificación del Registro de la Propiedad. Ver Documentos administrativos.

PROPIETARIOS	C.I.F.	Nº PARCELA	SUPERFICIE
ROSA MARIA REYES ELICES	7.852.549 G	1-2	2.873
JOSE LUÍS REYES ELICES	7.858.088 T	3	1.248
MIGUEL ÁNGEL REYES ELICES	70.861.218 N	4	1.198
JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ TEJEDOR	7.860.746-J	10- 24-25	3.260
JAVIER NUÑEZ GARCIA	7.972.572 J	11	1.320
PABLO NÚÑEZ GARCÍA	70.860171 T	12	1.309
JUAN FRANCISCO AMORES MORO 1/3 GASPAR AMORES MORO 2/3	70.858.625 H 07.819.064 F	13-14	2.584
RUFINO NÚÑEZ GARCÍA	7.876.279 K	15-16-17	4.069
DANIEL DELGADO COSME	7.801.030-M	18	1.651
PEDRO CURTO GÓMEZ	7.809.726	19-20-21-22	4.000
JOSÉ EULALIO COSME DÍEZ	7.877.174 L	23	1.000
Mº ÁNGELES ROMERO YÁÑEZ	7.980.426 R	26	1.000
LORENZO Y JOSÉ PEDRO CORDERO VAQUERO	7.806.332 V	27	1.000
ALEJANDRO ROMERO YÁÑEZ	7.867.304 Q	28	1.000

PEDRO APARICIO E IRENE SÁNCHEZ YÁÑEZ	07.820.432-H	29	1.000
DIOSDADO ALONSO SÁNCHEZ	7.831.072 D	30	1.045
VÍCTOR YÁÑEZ HERNÁNDEZ	07.961.703-T	31-32	2.113
JOSE ANDRÉS DOMÍNGUEZ POLO	52.410.827-Z	35	1.138
JULIA PEREZ RAMOS	7.963.676-H	36	1.000
GREGORIO MARTÍN SAN MAMERTO	7.823.929- I	37	1.000
AMANCIO GARCÍA VICENTE	7.849.860-Y	38-39	1.998
JUAN FRANCISCO AMORES MORO	70.858.625 H	40-41	2.000
FRANCISCO MARTÍN DOMÍNGUEZ	7.961.573 P	52	1.510
CEFERINO YÁÑEZ HERNÁNDEZ E HIJOS	7.776.430 S	Resto	21.403
<b>TOTAL SUPERFICIES PARCELAS</b>			<b>61.718</b>
<b>Caminos existentes</b>			<b>2.936</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>			<b>64.654</b>

## **CAP. 2. USOS DEL SUELO EXISTENTE. DOTACIONES ETC.**

Usos, edificaciones.

El terreno sobre el que se actúa, es una parcela sin uso actualmente, aunque anteriormente tenía un uso agrícola.

Como elementos destacables en el emplazamiento son la carretera de acceso, el regato del cornezuelo y una línea eléctrica de alta tensión en uno de sus extremos, estando el resto del terreno libre de edificaciones y otras infraestructuras. Por otra parte, la situación del terreno es de suma importancia por cuanto que se trata de suelo colindante al casco urbano de Alba de Tormes

Infraestructuras .

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

Accesos rodados: la parcela es colindante con la ctra. de Alba de Tormes a Amatos

Agua potable: Carece de suministro de agua potable.

Alcantarillado: Carece de todo tipo de instalación, por lo que se creará una red de saneamiento de tipo separativo. La red de aguas fecales se tratará mediante una

depuradora homologada, vertiendo el efluente al regato del cornezuelo que limita la propiedad. Las aguas pluviales se dirigirán directamente al regato.

Energía eléctrica: Se solicitará a la empresa Iberdrola la conexión a la red de suministro, que discurre sobre la propiedad.

Alumbrado y telefonía se dotarán de las instalaciones precisas, conectando a las redes ,

## T II DETERMINACIONES VIGENTES.

### CAP. 1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

Las Normas urbanísticas municipales de Alba de Tormes, se han aprobado con la publicación en el BOCYL de fecha 21 / 4 / 2014, donde se ha calificado este terreno como **Suelo Urbanizable UBZ - M 1** según LA FICHA 8

Ley Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) Decreto 45/2009 por el que Modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , (RUCYL) de fecha 9 de julio de 2009.

La Ley 7 /2014 de 12 de setiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana. D 6/2016 de 3 de marzo de Modificación del Rucyl para su adaptación de la Ley 7/2014 de RRR y finalmente al RD 7/2015 de 30 de octubre del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilit. Urbana.

### CAP. 2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

SUPERFICIE NETA .....	64.654 m <sup>2</sup>
Uso Predominante .....	58% Residencial .... 42% Industria compatible
Edificabilidad Bruta .....	0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Usos compatibles ....	Industria Anexo II Ley 11/2003 , terciario y equipamiento
Usos prohibidos.....	Industria resto anexos Ley 11/2003 y agrario
Número máximo/min de viv.....	20 / 15 viv./ha
Viviendas VPP .....	30% Edif. Residencial
Plazo para la ordenac Detallada .....	8 años
Condiciones especiales. La O.D. contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda.	

**Sistema de Actuación:** Junta de Compensación. RUCyL Art. 259 dado que el conjunto de los propietarios suscriben un convenio todos ellos que garantizan la gestión urbanística de los terrenos. Se adjunta copia del escrito firmado por los promotores en este sentido.

<b>DI -PI PLANOS DE INFORMACION</b>
-------------------------------------

- PI - 1 plano de situación y planeamiento vigente
- PI - 2 plano topográfico
- PI - 3 plano triangulación del sector
- PI - 3A plano de triangulación de las unidades de actuación

<b>DN MV MEMORIA VINCULANTE</b>
---------------------------------

### **T I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

Justificación de la procedencia de la formulación.-

El Presente PLAN PARCIAL desarrolla las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes, acogiéndose al Art. 46 LUCYL ,al Decreto 45/2009 y a la Ley 7 /2014 de 12 de setiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana... , introduciéndose el grado de detalle suficiente para obtener directamente, los derechos que se definen en el Art. 19 de la LUCYL y del Art. 46 del RUCYL.

La redacción y tramitación del Plan Parcial , es imprescindible para poner en marcha la urbanización del suelo clasificado como urbanizable delimitado en la modificación de las Normas Urbanísticas.

Las razones de la conveniencia y oportunidad se basan en la demanda de suelo residencial por parte de los propietarios de estas parcelas cuya relación viene en el Cap I Tit. 1 Así pues, para poder edificar se precisa desarrollar el suelo mediante el plan parcial. Esta ampliación del suelo urbano, no produce ninguna modificación sustancial en el crecimiento del suelo urbano ya calificado.

### **T II OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACION**

El Plan Parcial es el instrumento adecuado para el desarrollo urbanístico de esta parcela, clasificada como suelo urbanizable por NUM de Alba de Tormes

El documento responde a los siguientes objetivos:

Dar cumplimiento a la exigencia legal de redacción y aprobación de una figura de planeamiento, como primer paso en el largo proceso urbanizador y edificatorio, al que seguirán el proyecto de Actuación, de ejecución de las obras de urbanización, así como los proyectos y obras de edificación.

Dejar estudiado el sector a nivel de detalle, con el parcelario orientativo, que de elevarse a definitivo en el futuro Proyecto de Actuación y Reparcelación en su caso, serviría para facilitar las actuaciones edificatorias de manera inmediata, sin necesidad de tramitar otras

figuras de planeamiento intermedias, como serían los Estudios de Detalle, en caso de un parcelarlo no definido o impreciso.

El tamaño de las parcelas es otro de los objetivos del Plan Parcial, tratando de facilitar la construcción de todas las tipologías previstas en las Normas Urbanísticas Municipales.

Dimensionar una red viaria interior, adecuada a las necesidades del tráfico y aparcamiento previsibles .

#### DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El sector que se corresponde con esta parcela ocupa una superficie irregular con una orografía muy variable , desde una zona bastante horizontal en una franja paralela al regato a un regato a otra zona con mayores desniveles.

Se ha ordenado el sector mediante manzanas con recorrido adaptado a la forma de la parcela y que facilita los accesos a las parcelas y espacios públicos.

La estructura viaria viene marcada por la topografía del terreno y la morfología de la parcela.

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

Se ha optado por dividir este sector en **2 UNIDADES DE ACTUACIÓN**, creando un **SECTOR MIXTO** que posibilite su desarrollo, dada la necesidad de implantación no solo de viviendas de primera o segunda residencia, sino también por la necesidad de ubicación de pequeñas industrias próximas a las ya existentes.

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

En este sector se establecen 2 unidades de actuación.

UA-1. SUELO RESIDENCIAL 58%.....Ocupa una superficie de 37.500 m<sup>2</sup>

UA-2 SUELO INDUSTRIAL 42% ..... Ocupa una superficie de 27.154 m<sup>2</sup>

Esta ordenación es coherente por la demanda existente y la UA-2 de Suelo Industrial es además, colindante con el suelo urbano para uso industrial del municipio.

Se establecen las Reservas y cesiones al Ayuntamiento según la LUCYL y Ley 7/2014 sobre Rehabilitación...

Además se contemplan otras determinaciones que en cualquier caso son cumplidas por este Plan Parcial.

**T III ORDENACION GENERAL**

La NUM de Alba de Tormes ha calificado este terreno como Suelo Urbanizable Mixto UBZ - M 1 según la ficha 8 -ver anexo documentos -

SUPERFICIE NETA ..... 64.654 m<sup>2</sup>  
 Uso Predominante ..... 58% Residencial .... 42% Industria compatible  
 Edificabilidad Bruta ..... 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>  
 Usos compatibles .... Industria Anexo II Ley 11/2003 , terciario y equipamiento  
 Usos prohibidos..... Industria resto anexos Ley 11/2003 y agrario  
 Número máximo/min de viv..... 20 / 15 viv./ha  
 Viviendas VPP ..... 30% Edif. Residencial  
 Plazo ..... 8 años  
 Condiciones especiales. La O.D. contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda.

Al ser un Sector Mixto se crean 2 zonas con usos diferenciados , por lo que se ha recurrido a crear 2 unidades de Actuación .

Sistema de Actuación: Se hace por Junta de Compensación, dado que el conjunto de los propietarios suscriben un convenio todos ellos que garantizan la gestión urbanística de los terrenos. Se adjunta copia del escrito firmado por los promotores en este sentido. RUCyL Art. 259 .

**T IV ORDENACION DETALLADA****CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS.**

Es un sector mixto: **Se establecen 2 unidades de actuación.**

UA-1. SUELO RESIDENCIAL 58%.....Ocupa una superficie de 37.500 m<sup>2</sup>  
 UA-2 SUELO INDUSTRIAL 42% ..... Ocupa una superficie de 27.154 m<sup>2</sup>

**Condiciones especiales.**

La O.D. contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda.

Se han ordenado las 2 UA separándolas mediante una calle, de acceso exclusivo a la zona residencial. Bordeando esta vía se situará una zona de vegetación - reserva de Espacios Libres de la zona industrial y en la UD -2 industrial, se establece la obligación de dejar un

retranqueo en la zona posterior de los edificios, de al menos 3 m. Estas tres medidas, se estiman suficientes para hacer compatibles los usos previstos.

## UNIDAD DE ACTUACION 1 UA - 1. SUELO RESIDENCIAL

### Clasificación urbanística propuesta

Uso .....	RESIDENCIAL
Superficie.....	37.500 m <sup>2</sup>
Edific. Bruta sector .....	0.40 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Superficie edificable max.</b> .....	15.000 m <sup>2</sup>
30% superf. edific. Para VPP .....	4.500 m <sup>2</sup>
Superf. edificable Vivienda libre .....	10.500 m <sup>2</sup>
Edific. Neta viv. libre.....	0.50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Edific. Neta Viv. V:P:P:.....	1.00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
UD viv. 20 /15 viv/ha. (* ) .....	75/56
Usos permitidos.....	Equipamiento, comercial
Usos prohibidos .....	Industriales, agrícolas.
Usos compatibles.....	Industria Anexo II Ley 11/2003 , terciario y equipamiento
Reservas espacios .....	Art. 128 Rucyl
Aparcamientos en vía pública.....	Art. 104 Rucyl
Tipología y uso predominante : En residencial unifamiliar las viviendas pueden ser aisladas, adosadas.	

### CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR

#### Aprovechamiento medio del sector:

**Superf. UA-1** ..... 37.500 m<sup>2</sup>.

Según el Art.107 del Rucyl. se han previsto los siguientes coeficientes de ponderación

Uso residencial vivienda libre                      1,00

Uso residencial VPP                                      0.70

$$- AM = \frac{10.500 \times 1 + 4.500 \times 0.70}{37.500} = 0,36 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

- **Reservas de suelo para Equipamientos públicos.** Rucyl Art. 106.1.b)

15.000 x 15%.....                                      **2.250 m<sup>2</sup>**

S > 5% sector ( 1.875 m<sup>2</sup> )

Los sectores urbanizables pueden ser discontinuos a los efectos de incluir terrenos destinados a .. dotaciones urbanísticas públicas. Rucyl. Art. 86.1.c )

- **Reservas de suelo para Espacios libres públicos.** Rucyl Art. 105

15.000 x 20%.....                                      3.000 m<sup>2</sup>

S > 10% sector ( 3.750 m<sup>2</sup> ) .....                      **3.750 m<sup>2</sup>.**

Se toma esta superficie para Reserva de E.L.

**- Reserva de Suelo para Aparcamientos**

Se cumple el RUCYL art. 104.1. b) En suelo Urbanizable se dejarán 2 p/ 100 m<sup>2</sup> construibles, al menos la mitad en suelo público. Se cumplirá el reglamento de accesibilidad en cuanto a los aparcamientos para minusválidos.

UD actuación1- residencial Sup. Edif. 15.000... 150 ud  
Aparc. Minusválidos..... 150 /40..... 4 ud.

**- Cesiones al Ayuntamiento.** Según Rucyl Art. 44 y ley 7 /2014 sobre medidas de Rehabilitación a los Propietarios les corresponde el aprovechamiento del 85% AM y según Rucyl Art. 48.b *Se debe entregar al Ayuntamiento en suelo Urbanizable con Ordenación Detallada y con carácter de cesión gratuita todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas .... y los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios....*

El **Proyecto de Actuación** señalará las parcelas de cesión obligatoria del 15% de aprovechamiento medio al Ayuntamiento, urbanizadas y libres de cargas y gravámenes, con los siguientes criterios, según : Rucyl Art. 244.1 y 248.b)

37.500 x 15% x 0.36 = ..... 2.025 m<sup>2</sup>  
70% Viv. libres..... 1.417 m<sup>2</sup>  
30% VPP..... 607 m<sup>2</sup>.

**CUADRO DE SUPERFICIES, Y USOS ORDENACION PROPUESTA**

USO	SUPERF. PARCELAS	EDIFICABILIDAD	SUPERF. MAX. EDIF.
RESIDENCIAL LIBRE	20.625	0.50	10.312
RESIDENCIAL V.P.P.	4.500	1.00	4.500
EQUIP PUBLICOS	2.250 (*)		
ESPACIOS LIBRES	3.750		
SERVICIOS URB.	115		
VIALES	6.260		
<b>TOTAL</b>	<b>37.500</b>		<b>14.812</b>

(\*) estas parcelas se agrupan para las 2 U A. del sector, a fin de lograr su funcionalidad.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Superficie del Sector	UA.1. Residencial ..... 37.500 m <sup>2</sup>		
	SUPERFICIE EDIF.	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
Residencial unifamiliar	10.312	1.0	10.312
Residencial VPP	4.500	0.70	3.150
Aprovechamiento total ponderado			13.462
APROVECHAMIENTO MEDIO			0.36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS		
	Mínimo		
Equipamiento Público	2.250		
Sistema de espacios libres	3.750		
Aparcamientos 13.620/100	150		4 para discapacitados

**UNIDAD DE ACTUACION 2 --- SUELO INDUSTRIAL**

**Clasificación urbanística propuesta**

Uso ..... INDUSTRIAL

Superficie Unidad de Actuación... 27.154 m<sup>2</sup>

Edificabilidad bruta sector ..... 0.40 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

Edificabilidad neta..... 0.60 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

Máxima Edific ..... 10.862 m<sup>2</sup>

Tipología y uso predominante.... Naves industriales.

Usos permitidos..... Industria según Anexo II Ley 11 / 2003 , terciario y equip.

Usos prohibidos..... Industria resto anexos Ley 11 / 2003 y Agrario

Reservas espacios y cesiones Ayuntamiento..... Según Rucyl

Aparcamientos en vía pública..... Artículo 104 RUCyL

Usos pormenorizados: Se permiten naves adosadas cumpliendo normativa que se detalla.

**Condiciones especiales.** La ordenación detallada contiene las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda. (Ficha 8. M1 de las NUM )



**- Reserva de Suelo para Aparcamientos**

Se cumple el RUCYL art. 104.1. b) En suelo Urbanizable se dejarán 2 p/ 100 m<sup>2</sup> construibles, al menos la mitad en suelo público. y Art. 104,3.c.(suelo industrial)

Se cumplirá el reglamento de accesibilidad en cuanto a los aparcamientos para minusválidos.

UD actuación2 - industrial. Sup. Edif. 10.862..... 109 ud  
 Aparcamientos minusválidos. 109/40..... 3 ud.

**- Cesiones al Ayuntamiento.**

Según se indicó anteriormente:

El **Proyecto de Actuación** señalará las parcelas de cesión obligatoria

27.154 m<sup>2</sup> x 0,18 x 15% = ..... 733 m<sup>2</sup>

**ORDENACION PROPUESTA CUADRO DE SUPERFICIES Y USOS .**

USO	MANZANA	EDIFICABILIDAD NETA	SUPERF MAX . EDIF
INDUSTRIAL	( M- 4) 15.450	0.60	9.270
EQUIP PUBLICOS	1.629		
ESPACIOS LIBRES	2.715		
VIALES,	7.185		
SERVICIOS URBANOS	175		
TOTAL	<b>27.154</b>		<b>9.270</b>

## JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Superficie del Sector	<b>UA-2 Industrial.....</b>		<b>27.154 m2</b>
	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEF DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
industrial	9.270	0.4	4.176
Servicios urbanos [* ]	175		
Aprovechamiento total ponderado			<b>4.176</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO			<b>0.18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Edif. Máx. (0.4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	10.862 m <sup>2</sup>		
Ocup. máx. 2/3	18.103 m <sup>2</sup>		
	CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS		
	Mínimo		
Equipamiento Público	1.629		
Sistema de espacios libres	2.715		
Aparcamientos 10.862/100	109	3 para discapacitados (109/40)	

**T V. CUADROS SINTESIS****FICHA DE SECTOR.**

REDACTOR : EMILIO MARTINEZ SANCHEZ.  
 ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1965 COAL. SALAMANCA  
 C/ CARLOS III, Nº 19-3º C. 37800 ALBA DE TORMES. SALAMANCA TFNO 923.300.868  
 Email Emilio.martinez @coal.es

FICHA DEL SECTOR  
 NOMBRE SUELO URBANIZABLE MIXTO - UBZ M1.  
 ORDENACION DETALLADA..... SI.  
 NUMERO UD. ACTUACION... 2 UD

<b>PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL</b>	EDIFIC BRUTA :..... 0.40 m2/m2
SUPERFICIE TOTAL ..... 64.654 m2	PLAZO PARA OD ..... 8 AÑOS
DENSIDAD VIV / Ha : .... 20 / 15	INDICE DE VARIEDAD DE USO ASUMIDO
USO PREDOMINANTE.. 58 % RESIDENCIAL 42 % INDUSTRIAL	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL... 30 %
CATEGORIA DE SUELO	
DENSIDAD DE POBLACION	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	

<b>PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA.</b>	APROV LUCRATIVO
<b>UA-1 SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>SISTEMAS LOCALES.</b>
APROV MEDIO .....0.36 m2/m2	EQUIPAMIENTOS ..... 2.250 m2
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	ESPACIOS LIBRES..... 3.750 m2
EQUIPAMIENTOS .....	VIAS PUBLICAS ..... 6.260 m2
ESPACIOS LIBRES	SERVICIOS URBANOS ..... 115 m2
VIAS PUBLICAS	
SERVICIOS URBANOS	

<b>PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA.</b>	APROV LUCRATIVO
<b>UA- 2 SUELO INDUSTRIAL</b>	<b>SISTEMAS LOCALES.</b>
APROV MEDIO ..... 0.18 m2/m2	EQUIPAMIENTOS ..... 1.629 m2
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	ESPACIOS LIBRES ..... 2.715 m2
EQUIPAMIENTOS .....	VIAS PUBLICAS ..... 7.150 m2
ESPACIOS LIBRES	SERVICIOS URBANOS ..... 175 m2
VIAS PUBLICAS	
SERVICIOS URBANOS	

<b>UA-1 RESIDENCIAL</b>	VIVIENDAS
USOS FUERA DE ORDENACION INDUSTRIAS, AGRICOLA	LIBRES..... 52
	PROTEGIDAS..... 23
	TOTALES ..... 75

UA-2 INDUSTRIAL  
 USOS FUERA DE ORDENACION : INDUSTRIAS NO PERMITIDAS, AGRICOLA

OBSERVACIONES  
 LOS SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS SE AGRUPAN. SUPERF. TOTAL ..... 3.879 m2

**DN UN NORMATIVA URBANISTICA****T I DISPOSICIONES GENERALES . Condiciones Especiales.**

Según se indica en la NUM -La Ordenación Detallada contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda.

Por aplicación del Rucyl Art. 105.2.c se crea una franja de vegetación para separar suelo residencial y el suelo industrial, en la calle que separa ambas zonas se ha dejado una barrera vegetal .

Para mejorar la convivencia se ha situado una calle que separa ambas UA

Y como tercera medida en la zona industrial se ha ordenado un retranqueo en la zona posterior de las edificaciones.

Estas tres medidas ayudan a compatibilizar la conveniencia entre ambas UA.

**Planeamiento de desarrollo.-**

Sólo se prevé la posibilidad de recurrir al Estudio de Detalle a los efectos siguientes:

Modificar la ordenación detallada contenida en este documento utilizando como ámbito mínimo el de unidad de actuación, cuando se justifique una mejor solución debido a un análisis más pormenorizado en función de la escala utilizada.

Establecer una parcelación distinta de la que resulte del Proyecto de Actuación, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima y no queden restos de parcelas inedificables.

Proponer una ordenación de volúmenes edificables cuando las dificultades topográficas aconsejen su tramitación previa a la redacción del proyecto.

**Parcelaciones.-**

Las parcelas edificables se establecen en los planos con carácter indicativo, a efectos del cálculo de los costes de urbanización y del recuento de aparcamientos en función de la previsión de accesos.

La distribución definitiva de las parcelas podrá estar contenida en el Proyecto de Actuación, que se tramitará simultáneamente al Proyecto de Urbanización, pudiéndose variar el número y la amplitud de los accesos a las parcelas, si bien se mantendrán las siguientes determinaciones del plan Parcial, que también se conservará en caso de nueva distribución parcelaria que posteriormente a la aprobación del Proyecto de Actuación se tramite mediante un Estudio de Detalle.

- Se conservará el número de aparcamientos mínimos tanto comunes como de discapacitados.
- Se podrá variar la distribución de luminarias pero no la homogeneidad del reparto de iluminación previsto .

- Se deberá proyectar tantas acometidas de todos los servicios como parcelas se establezcan.

**T II ORDENACION DETALLADA. ORDENANZAS**

**CAP. 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS USOS**

COMPATIBILIDAD ENTRE USOS DETALLADOS Y USOS PORMENORIZADOS						
	USOS DETALLADOS			USOS PORMENORIZADOS		
	RESIDENCIAL	VPP	INDUSTRIAL	TERCIARIO	EQUIPAMIENT	VIALES
Edif. entre medianeras de uso unifamiliar	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Edif. aislada de uso unifamiliar	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Industrial	Incompatible	Incompatible	Compatible	no condicionado Compatible	no condicionado	Incompatible
Oficinas 1º o viv. empresa	Compatible no condicionado	Incompatible	Compatible condicionado	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Oficinas 2º	Compatible no condicionado	Incompatible	Compatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible	Incompatible
Comercio 1º	Compatible no condicionado	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Comercio 2º	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Salas de reunión recreo y turismo 1º	Compatible no condicionado	Incompatible	compatible	Compatible no condicionado	Compatible no condicionado	Incompatible
Salas de reunión recreo y turismo 2º	Incompatible	Incompatible	compatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible	Incompatible
Inst. deportivas al aire libre	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible no condicionado	Compatible no condicionado	Incompatible
Inst. deportivas cubiertas	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible	Incompatible
Infraestructuras públicas	Incompatible	Incompatible	Incompatible	incompatible	incompatible	Compatible subterráneas

**CAP. 2 CONDICIONES EDIFICACIÓN****ORDENANZAS REGULADORAS.****RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA**

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup> . Fachada 10 m.

Ocupación de parcela: 75 %

Retranqueos: libre disposición. (la edificación se retranqueará 3 m. si hay luces rectas a parcela colindante.)

Retranqueos Carretera: 21 metros hasta el eje de la carretera.

Edificabilidad: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura: 2 Plantas + B.C. y 6.80 m

Reserva de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR V.P.P.**

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>

Ocupación de parcela: 75 %

Retranqueos: libre disposición.

Edificabilidad: 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura: 2 Plantas y 6.80 m.

Condiciones especiales. Se permiten viviendas adosadas ( la edificación se retranqueará 3 m. si hay luces rectas a parcela colindante.)

Reserva de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

**SUELO INDUSTRIAL.**

Parcela mínima : 300 m<sup>2</sup>. Anchura mínima de fachada 12 m.

Ocupación de parcela : 80%

Retranqueos: 3 m. a frentes y a fondos de parcela

Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura: 2 plantas + 10,50 m a alero

Reserva de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

Uso característico: Nave industrial 100%. Según anexo II de la Ley 11 / 2003 Ley de Prevención Ambiental. Terciario y equipamiento

Se permiten naves adosadas, adoptando la normativa de incendios para establecimientos industriales para la estructura de contacto El -180

Las alturas podrán superarse, justificando la conveniencia en el proyecto correspondiente desde el punto de vista de la actividad a ejercer y con la aprobación específica del Ayuntamiento.

USOS ADMITIDOS VER CAP. 3

USOS PROHIBIDOS Los no contemplados. (Resto de Anexos de la Ley 11 /2003) y agrarios. En todo caso, la distribución parcelaria se propondrá en el Proyecto de Actuación de tal forma que se cumplan las ordenanzas aquí reflejadas.

### **CAP. 3 RESERVAS DOTACIONALES.**

#### **Equipamientos Públicos**

Parcela mínima: La señalada en este Documento, para este uso.  
 Ocupación de parcela: 60% + 15% según NUM Art 49.7 (anexo)  
 Retranqueos: Libre disposición en la parcela. Si se proponen luces rectas a otra parcela, se retranqueará 3 m.  
 Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 1 Planta y 3.50 m.  
 Para equipamientos deportivos se permitirá la altura que requieran las normas de la práctica deportiva.

#### **Espacios Libres Públicos**

Parcela mínima: La señalada para este uso.  
 Ocupación de parcela: No se Fija  
 Retranqueos: No se Fijan  
 Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 1 Planta y 3,50 m.

#### **Condiciones de diseño y calidad.-**

Se seguirán los mismos criterios contenidos en las ordenanzas de imagen urbana de las edificaciones que figuran en la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales.

### **RESERVAS MINIMAS**

Las cesiones establecidas en la Ley se hacen en función del aprovechamiento bruto del Sector. Se establecen en las parcelas designadas, una en la UA-1 Residencial de 115 m<sup>2</sup>. para la colocación de transformadores y otra próxima a la entrada principal de 175 m<sup>2</sup>. para otros usos necesarios.

### **ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

#### **Reserva de suelo para espacios libres públicos ( Rucyl 105.b.)**

UA-1 .....	3.750 m <sup>2</sup>
UA-2 .....	2.715 m <sup>2</sup>

Se crean 2 zonas, una parcela próxima al cauce del Regato y en esta parcela al menos se destinará el 50% a plantaciones de especies vegetales que se definirán en el Proyecto de

Urbanización. Y una franja de vegetación para separar suelo residencial y el suelo industrial. En la calle que separa ambas zonas se ha dejado una barrera vegetal.

#### EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

##### Reserva de suelo para equipamientos (Rucyl 106.1.b.)

UA-1 .....	2.250 m2
UA-1 .....	1.629 m2

#### CARACTERÍSTICAS DE LAS CESIONES AL AYUNTAMIENTO

El proyecto de Actuación señalará las parcelas. Rucyl Art. 244.1

- **Cesiones al Ayuntamiento.** Según Rucyl Art. 44 y ley 7 /2014 sobre medidas de Rehabilitación a los Propietarios les corresponde el aprovechamiento del 85% AM y según Rucyl Art. 48.b *Se debe entregar al Ayuntamiento en suelo Urbanizable con Ordenación Detallada y con carácter de cesión gratuita todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas .... y los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios....*

#### Deberes en Suelo Urbanizable con O.D.

El Art. 45.2. del R.U.C.y L. Los terrenos clasificados no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condiciones de solar....

#### Reserva de Suelo para Aparcamientos

Se cumple el RUCYL artículo 104.1. 1p/100 m2. y 104,3.c.

Se cumplirá el reglamento de accesibilidad en cuanto a los aparcamientos para minusválidos.

UD actuación1- residencial Sup. Edif. .... 150 ud

UD actuación2 - industrial. Sup. Edif. .... 109 ud

En total 259 plazas de aparcamiento en zonas públicas

Para aparcamiento para minusválidos se destinan 1/40..... 6 plazas.

#### Cap. 4 . NORMAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

**Artículo 1. Ámbito y jerarquía.-** Las presentes Ordenanzas, junto con el resto de los documentos que componen del plan parcial, serán de aplicación en todo el ámbito del sector UBZ-M1. Las ordenanzas tendrán siempre aplicación prioritaria.

Estas Ordenanzas constituyen las normas urbanísticas para cualquier concepto no regulado por las NUM y, en segundo lugar a las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Salamanca, en todo aquello que no sea contradictorio con la legislación urbanística autonómica.

#### **Artículo 2. Vigencia, revisión y modificaciones.-**

El P P tiene la misma vigencia que las Normas Urbanísticas Municipales en las que se incluye, es decir, vigencia indefinida.

Entendiendo por revisión el concepto definido en el Art. 57 de LUCYL y por modificaciones el contenido del Art. 58 de la misma Ley, se podrá modificar o completar el Plan Parcial de modo independiente a las Normas Urbanísticas mediante un Estudio de Detalle (Art. 45 de LUCYL).

La modificación de este documento se tramitará como modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, cuando afecte a las determinaciones vinculantes contenidas en éstas últimas.

#### **Artículo 3. Licencias de obras.-**

Son actos sujetos a licencia los contenidos en el Art. 288 del RUCYL.

Se considerarán obras menores las que exijan una técnica sencilla y tengan escasa entidad constructiva y económica, no debiendo contener determinaciones relativas a cimentación, estructura ni a la implantación de instalaciones de todo tipo, aunque sí a la reparación de éstas. Tampoco comportarán riesgos graves y evidentes en materia de seguridad y salud en el trabajo. La documentación exigible será evaluada por el Ayuntamiento en cada caso. Todas las demás obras serán consideradas mayores y requerirán la inclusión de proyecto técnico firmado por profesional competente con arreglo a la Ley de Ordenación de la Edificación, visado por el Colegio Profesional correspondiente. La obra será dirigida y coordinada en cuanto a seguridad y salud en el trabajo por técnicos competentes para ello, cuya identidad será comunicada por escrito al Ayuntamiento.

Todas las obras mayores estarán sometidas a su finalización a licencia de primera ocupación, comportando ésta para las viviendas su habitabilidad. La documentación necesaria para la solicitud de esta licencia será la fijada en las Ordenanzas Municipales y, si éstas no existieran, podrán ser determinadas por acuerdo del órgano de gobierno de modo provisional hasta su tramitación.

#### **Artículo 4. Ejecución de las obras de urbanización.-**

Las obras podrán comenzar, tras la correspondiente acta de replanteo, después de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento.

El Proyecto de Urbanización podrá estar contenido, como determinaciones completas de urbanización, en el Proyecto de Actuación que desarrolle la gestión de este Documento.

#### **Artículo 5. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.-**

Las siguientes definiciones serán de aplicación a los conceptos correspondientes contenidos en la normativa de suelo urbano y suelo rústico

##### **Acceso**

Tipo de comunicación exigible a una parcela edificable con el resto del sistema viario general. En suelo rústico, categoría máxima de la vía general a la cual es posible acometer directamente.

##### **Alero**

Extremo inferior y remate de una cubierta inclinada.

##### **Alineación de calle**

Línea de separación entre el espacio privado individual vinculado a la posibilidad de edificar y el espacio común no edificable. La alineación se llama exterior cuando el espacio común es de dominio y uso público y alineación interior, cuando el espacio común es privado (ejemplo: patio de manzana).

##### **Altura máxima**

Expresión del número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que pueden autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros lineales desde dicha rasante hasta el remate superior del paño vertical.

##### **Aprovechamiento bajo cubierta**

Es el espacio utilizable comprendido entre el último forjado horizontal y las vertientes de cubierta.

##### **Diseño normal**

Forma arquitectónica común en una determinada zona. Su prescripción orienta hacia la adaptación flexible y general a una determinada imagen de un conjunto urbano o paisajístico.

##### **Diseño libre**

Forma arquitectónica no vinculada a ninguna tipología determinada.

##### **Diseño tradicional**

Forma arquitectónica que se adapta con rigor a los invariantes de la tipología arquitectónica de una determinada zona. Su prescripción tiene la intención de proteger un determinado ambiente urbano o natural.

##### **Documentación**

Elementos gráficos o escritos que es preciso adjuntar a una petición de licencia.

##### **Edificabilidad**

Expresión numérica en metros cuadrados o metros cúbicos, de la superficie o volumen construible sobre cada unidad de superficie de una parcela. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre dicha rasante, medido en el punto medio de cada fachada o desde la línea teórica que une el punto más alto y más bajo cuando la parcela se desarrolla entre dos calles a distinta cota.

**Edificación auxiliar**

Aquella que alberga usos de apoyo a la actividad principal vinculada a un territorio.

**Edificación normal**

Forma habitual de producirse los agrupamientos de edificios en un determinado ámbito, previamente definido (entre medianeras, aisladas, etc.), vinculada a un uso también generalizado, así como los tipos edificatorios propios de una comarca, tanto en su volumetría como en sus elementos más significativos de diseño y materiales.

**Edificación singular**

Forma excepcional de disposición arquitectónica y/o de uso, dentro de un conjunto homogéneo previamente delimitado.

**Finca**

Unidad territorial en relación con la propiedad. Urbana: Unidad de propiedad reflejada en el catastro urbano vigente. Rústica: Ídem. reflejada en el catastro de rústica vigente.

**Fondo máximo**

Expresión numérica en metros lineales de la distancia máxima edificable desde una alineación.

**Límite de Edificio**

Línea poligonal cerrada, dentro de los límites de propiedad, que define el contorno de un edificio en contacto con el terreno. Está formado por límites con espacio público (fachada exterior), límites con terreno de la misma propiedad (fachada interior) y límites con otras propiedades (pared límite de propiedad). Si esta última pared es común para dos propiedades, será pared medianera.

**Límite de Propiedad**

Línea poligonal cerrada, que define un derecho de propiedad. Está formado por límites con otro suelo edificable y límites con espacio público.

**Materiales comunes**

Elementos constructivos de carácter neutro. Su prescripción debe entenderse como idea de referencia para no alterar sustancialmente una determinada imagen general de un ámbito urbano o natural.

**Materiales libres**

Elementos y técnicas constructivas no vinculadas a una determinada tipología constructiva.

**Materiales tradicionales**

Elementos constructivos empleados de forma habitual en una Comarca Urbanística (C.U.) y, en general, relacionados con la proximidad de los puntos de extracción o fabricación.

**Ocupación en planta**

Relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno de la edificación y la superficie total de la parcela afectada

**Ocupación máxima**

La ocupación en planta máxima permitida para cada uso y Comarca Urbanística.

**Organización interna**

Disposición general interior de un edificio o tipología edificatoria ligada a una actividad.

**Parcela**

Unidad territorial delimitada físicamente por elementos reconocibles, base referencial de la normativa. En general, coincide con cada finca matriz o finca original en el suelo rústico (antes de una posible parcelación) y con las unidades territoriales vinculadas a cada edificación en suelo urbano (antes de posibles agrupaciones de propiedad).

**Parcela mínima**

Superficie y dimensiones mínimas que se prescriben para un territorio vinculado a un uso determinado.

**Patio**

Espacio vacío que proporciona luz y ventilación a una edificación.

Interior: cuando todo el espacio pertenece a la misma parcela.

Mancomunado: cuando está compartido por más de una propiedad, existiendo documento fehaciente que lo acredita.

De Manzana: espacio delimitado por una alineación interior.

**Proyecto**

Documento técnico definido según el Art. 4 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

**Proyecto básico**

Documento firmado por técnico competente, que define geométricamente un objeto construible. Es apto para la tramitación de la licencia, pero no para su concesión efectiva y, en ningún caso, para comenzar la obra.

**Proyecto de ejecución**

Documento firmado por técnico competente que define constructiva y tecnológicamente un objeto. Es apto para la concesión efectiva de la licencia y, en todo caso, para el comienzo de las obras.

**Rasante**

Cota o nivel en cada punto de una alineación (suelo urbano). Cota o nivel en cada punto del terreno natural (suelo rústico).

**Retranqueo**

Distancias desde una edificación a los linderos de la parcela que ocupa u otra línea de referencia previamente establecida (por ejemplo, eje de una carretera, alineación marcada)

**Sótano**

Superficie construida cuya altura no supera, en ningún punto, 1 metro sobre la rasante, en el punto medio de cada fachada y desde la línea teórica que une el punto más alto y más bajo de una parcela que se desarrolle entre dos calles a distinta cota.

**Superficie**

Capacidad en unidades métricas cuadradas de una parcela o edificación. En parcelas se considera superficie la neta de titularidad y en edificación la construida con todas las dependencias de que se sirve.

**Tipología arquitectónica**

Forma de manifestación edificatoria representativa, que contiene elementos constantes en cuanto a diseño, materiales y organización interna.

**Tramos de manzana**

Longitud de fachada continua, entre dos vías públicas consecutivas.

**Uso Global (SU)**

Utilización del suelo, según las categorías que clasifican la actividad humana, con influencia en el carácter del territorio.

**Uso Detallado**

Subdivisión de las categorías de uso global en las diferentes formas de producirse la actividad humana, que condiciona la utilización del suelo.

**Uso pormenorizado**

Calificación predominante de determinado suelo, identificado territorialmente en el plano de zonificación.

**CAP.5 . REGULACIÓN TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.****Relación de Usos globales y detallados****Uso Residencial.-**

Se contempla las posibilidades de:

- 1.1. Vivienda adosada de uso unifamiliar.
- 1.2. Vivienda aislada de uso unifamiliar.
- 1.3. Residencial colectiva de VPP

**Uso industrial.-**

Uso característico: Nave industrial 100%.

USOS ADMITIDOS: únicamente naves industriales comprendidas en el Anexo II de la Ley 11 /2003 Ley de Prevención Ambiental. y D. 70/2008 por el que se modifica el Anexo II.

Vivienda: de uso exclusivo del personal de la empresa, con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, así como oficinas vinculadas a la industria.

Garaje: aparcamiento en general y servicio del automóvil.

**Uso terciario.-**

Está compuesto por los siguientes usos detallados, en convivencia con el uso predominante residencial o con el de equipamiento público.

- 3.1. Oficinas 1ª categoría, hasta 150 m<sup>2</sup>
- 3.2. Oficinas 2ª categoría, sin límite de superficie
- 3.3. Comercio 1ª categoría, hasta 250 m<sup>2</sup>
- 3.4. Comercio 2ª categoría, hasta 300 m<sup>2</sup>
- 3.5. Salas de reunión, recreo y turismo 1ª categoría, hasta 150 m<sup>2</sup>
- 3.6. Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría, hasta 500 m<sup>2</sup>

**Uso de Equipamiento.-**

- 4.1. Centro culturales y docentes de 1ª categoría situados en cualquier planta
- 4.2. Centro cultural y docente de 2ª categoría, sin límite, en edificio exclusivo
- 4.3. Instalaciones deportivas al aire libre.
- 4.4. Instalaciones deportivas cubiertas.
- 4.5. Residencias en régimen de comunidad de 1ª categoría, hasta 5 dormitorios dobles, hasta 250 m<sup>2</sup>.
- 4.6. Residencias en régimen de comunidad de 2ª categoría, en edificio exclusivo
- 4.7. Instalaciones asistenciales o sanitarias de 1ª categoría, hasta 300 m<sup>2</sup>, en planta baja
- 4.8. Instalaciones asistenciales o sanitarias de 2ª categoría, en edificio exclusivo.

**Relación de usos pormenorizados: calificación del suelo.-**

El suelo se califica en los siguientes usos pormenorizados:

Residencial

Industrial

Equipamiento público

Sistema de espacios libres públicos

Viales y aparcamientos públicos.

Cada uso pormenorizado tiene una asignación territorial única.

Zonificación de usos.

#### Compatibilidad entre usos detallados y usos pormenorizados.-

Coeficientes de ponderación:

Residencial: 1,0

Residencial VPP: 0,7

Industrial: 0,4

### CAP. 6. CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO.

#### SUELO RESIDENCIAL

- Aprovechamiento medio del sector: Rucyl Art. 107

Superf. UA-1 ..... 37.500 m<sup>2</sup>.

Según el art.107 del R.U.C.yL. Se han previsto los siguientes coeficientes de ponderación

Uso residencial vivienda libre 1,00

Uso residencial VPP 0,70

$$AM = \frac{10.462 \times 1 + 4.512 \times 0,7}{37.500} = 0,36 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

#### SUELO INDUSTRIAL

Superficie Unidad de Actuación... ..... 27.154 m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento medio del sector:

Uso Industrial 0.40

$$- AM = \frac{10.862 \times 0.40}{27.154} = 0.18 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

## T III CONDICIONES URBANIZACION

Se cumplirá lo previsto en las NUM de Alba de Tormes, en su Art. 20

### CAP. 1. RED VIARIA. DOTACIONES.

**PAVIMENTACION.** En planos se detallan las zonas a pavimentar, incluyendo la zona correspondiente del camino de los Coladeros, cumpliendo lo exigido por la Ley de Urbanismo de C-L.

El Proyecto de Urbanización deberá dimensionar la pavimentación de las calzadas para tráfico medio y pesado con una velocidad máxima de 30 Km/h.

Las aceras serán pavimentadas y con bordillo de hormigón.

Se retirará previamente de todas las áreas pavimentadas la capa de tierra vegetal para su reutilización tanto en los espacios libres de la propia urbanización como para cultivos exteriores.

### ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

El suministro de agua potable : se solicitará del Ayuntamiento de Alba de Tormes la conexión a las redes municipales de agua potable que discurren por las calles adyacentes, y dado que esta zona de la población está próxima al depósito general municipal, no existe ningún inconveniente técnico. Rucyl Art. 104.5.a.

Se preverá una acometida por cada una de las parcelas grafiadas en los planos. En caso de redistribución parcelaria, el documento que la regule definirá una acometida por cada parcela.

La base de cálculo para al Proyecto de Urbanización será como mínimo

Para uso residencial un consumo de 200 litros por habitante y día.

Para las naves industriales se tomará un consumo de 400 l/día para una nave de 500m<sup>2</sup>

La capacidad de la red de riego será de 50 m<sup>3</sup> diarios por hectárea de calle o zona verde, calculada para consumo punta de verano.

La red de abastecimiento de agua se ajustará al esquema establecido en los planos, pudiendo modificarse con la justificación adecuada en el proyecto de urbanización.

Se estima un consumo

Para el suelo residencial..... 37,50 m<sup>3</sup>/día

Para suelo Industrial..... 9,60 m<sup>3</sup>/día

El suministro máximo será de 47,10 m<sup>3</sup>/día.

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

#### **SANEAMIENTO.-**

Ciclo del Agua : se solicitará del Ayuntamiento de Alba de Tormes la conexión a las redes municipales de saneamiento que discurren por las calles adyacentes, y dado que esta zona de la población está próxima a la red general municipal, no existe ningún inconveniente técnico. Rucyl Art. 104.5.a. En caso necesario se dotará de una estación depuradora en la parcela de servicios urbanos próxima a la entrada desde la carretera.

Se empleará un sistema separativo, de forma que las aguas residuales lleguen a la red Municipal y las aguas de lluvia se resolverán llevándolas hasta el regato que discurre próximo a la parcela.

Cada parcela de las grafiadas en los planos del documento contará con su acometida a la red, siendo autorizables acometidas posteriores cuando se apruebe un Estudio de Detalle con nuevas parcelaciones o bien estas vengan definidas en el Proyecto de Actuación.

#### **ENERGÍA ELÉCTRICA.-**

El consumo de energía mínimo para el dimensionamiento de la red será de 0,6 Kw. por habitante. El consumo energético previsto para iluminación, y otros posibles servicios públicos será del 5% del total previsto.

Todas las parcelas contarán con acometida eléctrica a la red, la cual será subterránea. El centro de transformación se situará exclusivamente en la zona de servicios urbanos y su tipo y dimensiones se justificarán en el proyecto de urbanización según las necesidades del sector.

#### **ALUMBRADO PÚBLICO.-**

Se distribuirá de la forma más uniforme posible a lo largo de las vías rodadas con una iluminación entre 5 y 10 lux, adoptándose el criterio de aumentarla en los cruces o en las zonas previsiblemente más concurridas.

#### **EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.-**

Existe un servicio municipal de recogida de basuras, mediante contenedores específicos. Se dispondrán varios puntos "R" en la propia urbanización en lugar que especifique el proyecto de urbanización.

**OTRAS INSTALACIONES. CONDUCCIONES TECNOLOGICAS.**

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el máximo número previsible de otras instalaciones, como telefonía, semaforización, red de gas, TV, etc., para la cual, al menos se proyectarán las canalizaciones adecuadas y las arquetas de registro y de desvío.

**SEÑALIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO.-**

El Proyecto de Urbanización preverá un sistema de tráfico teórico, presupuestándose la señalización vertical y horizontal.

Cada finca y calle contará con rótulos distintivos de su situación.

Las zonas peatonales (sistema de espacios libres) dispondrán del mobiliario urbano adecuado.

**ACCESIBILIDAD.-**

El Proyecto de Urbanización se adaptará a la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras, concretamente en el Art. 1 a) y el Capítulo II del Título II, "Barreras Urbanísticas" así como el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Capítulo II, Barreras Urbanísticas. Las plazas para aparcamiento de minusválidos cumplirán DB SUA-7 y según DB SUA-9 las parcelas dispondrán de 1 itinerario , al menos, accesible.

**CAPITULO 2****ESTUDIO HIDROLOGICO- HIDRAULICO.**

En este sector de suelo urbanizable, que es colindante con el Regato de los Coladeros según informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, (Se adjunta copia de la hoja de NUM- MEMORIA VINCULANTE, Art. 4.2.4 ) " no es necesario elaborar un estudio hidrológico-hidráulico para este sector, pues aunque está afectado por el cauce público, éste no tiene relevancia suficiente como para justificar dicho estudio, dada la pequeña entidad de la cuenca que recoge. Las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos que componen los sistemas locales de espacios libres públicos se dirigirán a asegurar la protección natural de esta zona" .

Por ello en todos los sectores que sean colindantes con cauces públicos, los espacios libres se colocaran a los largo del cauce.

**CAP . 3. TRÁMITE AMBIENTAL.**

Se adjunta documento independiente de trámite ambiental

**T. IV DESARROLLO Y GESTION.**

### **A.1. Síntesis del Plan Parcial.**

Condiciones particulares de las parcelas. Este Documento se adapta al planeamiento de nivel superior al que desarrolla, es decir, a las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes, y a la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Al ser un Sector Mixto se crean 2 zonas con usos diferenciados dentro del sector, por lo que se ha recurrido a crear 2 unidades de Actuación.

## **EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

### **Modo de ejecución. Actuaciones integradas por compensación. Rucyl art.259**

El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 50% de aprovechamiento de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

Para lo que han suscrito un convenio todos ellos garantizando solidariamente la actuación. Se adjunta escrito.

### **Gestión de la actuación integrada.-**

El sector ahora clasificado se constituye en la base territorial del desarrollo de la unidad integrada. Se prevé su desarrollo en una sola unidad de actuación que abarca la totalidad del Sector.

### **Plazos para el desarrollo de la unidad integrada.-**

El plazo general de cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística se fija en 8 años, desde la aprobación definitiva. El plazo es igual al máximo permitido por el Art.122.2.b. del RUCyL.

### **Conservación de la urbanización.-**

Según el Art. 208 del RUCyL, hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento, se consideran gastos de urbanización y por tanto corresponden a los propietarios. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento

En cumplimiento del Art. 96 de la LUCyL, el Ayuntamiento podrá imponer una garantía que asegure la ejecución de las obras. Esta será constituida en alguna de las formas definidas en el Art. 202 del RUCyL.

**A. 2. ESTUDIO DE DETALLE.****FICHAS SÍNTESIS SECTOR****UNIDAD DE ACTUACION 1 SUELO RESIDENCIAL****CUADRO DE SUPERFICIES, Y USOS ORDENACION**

USO	SUPERF. PARCELAS	EDIFICABILIDAD	SUPERF. MAX. EDIF.
RESIDENCIAL LIBRE	20.625	0.50	10.312
RESIDENCIAL V.P.P.	4.500	1.00	4.500
EQUIP PUBLICOS	2.250 (*)		
ESPACIOS LIBRES	3.750		
VIALES	6.260		
SERVICIOS URBAN	115		
<b>TOTAL</b>	<b>37.500</b>		<b>14.812</b>

(\*) estas parcelas se agrupan para las 2 U A. del sector, a fin de lograr su funcionalidad.

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

Superficie del Sector	UA.1. Residencial ..... 37.500 m <sup>2</sup>		
	SUPERFICIE EDIF.	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
Residencial unifamiliar	10.312	1.0	10.312
Residencial VPP	4.500	0.70	3.150
Aprov. total ponderado			<b>13.462</b>
aprovechamiento medio			<b>0.36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
	CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS		
	Mínimo		
Equipamiento Público	2.250		
Sistema de espacios libres	3.750		
Aparcamientos			
13.620/100	150		4 para discapacitados

<b>UNIDAD DE ACTUACION 2 --- SUELO INDUSTRIAL</b>
---

## ORDENACION PROPUESTA CUADRO DE SUPERFICIES Y USOS .

USO	MANZANA	EDIFICABILIDAD NETA	SUPERF MAX . EDIF
INDUSTRIAL	( M- 4) 15.450	0.60	9.270
EQUIP PUBLICOS	1.629		
ESPACIOS LIBRES	2.715		
VIALES,	7.150		
SERVICIOS URBANOS	175		
TOTAL	<b>27.154</b>		9.270

## JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Superficie del Sector	UA-2 Industrial.....27.154 m2		
	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEF DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
industrial	9.270	0.4	3.708
Servicios urbanos	175		
Aprovechamiento total ponderado			<b>3.708</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO			<b>0.18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Edif. Máx. (0.4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	10.862 m <sup>2</sup>		
Ocup. máx. 2/3	18.103 m <sup>2</sup>		
Equipamiento Público	1.629		
Sistema de espacios libres	2.715		
Aparcam. 10.862/100	109	3 para discapitados (109/40)	

**CUADROS SINTESIS**  
**FICHA DE SECTOR.**

REDACTOR : EMILIO MARTINEZ SANCHEZ.  
ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1965 COAL. SALAMANCA  
C/ CARLOS III, Nº 19-3º C. 37800 ALBA DE TORMES. SALAMANCA TFNO 923.300.868  
Email Emilio.martinez @coal.es

FICHA DEL SECTOR  
NOMBRE SUELO URBANIZABLE MIXTO - UBZ M1.  
ORDENACION DETALLADA..... SI.  
NUMERO UD. ACTUACION... 2 UD

<b>PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL</b>	EDIFIC BRUTA :..... 0.40 m2/m2
SUPERFICIE TOTAL ..... 64.654 m2	PLAZO PARA OD ..... 8 AÑOS
DENSIDAD VIV / Ha : .... 20 / 15	INDICE DE VARIEDAD DE USO ASUMIDO
USO PREDOMINANTE.. 58 % RESIDENCIAL 42 % INDUSTRIAL	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL... 30 %
CATEGORIA DE SUELO	
DENSIDAD DE POBLACION	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	

<b>PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA.</b> <b>UA-1 SUELO RESIDENCIAL</b>	APROV LUCRATIVO
APROV MEDIO .....0.36 m2/m2	<b>SISTEMAS LOCALES.</b>
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	EQUIPAMIENTOS ..... 2.250 m2
EQUIPAMIENTOS .....	ESPACIOS LIBRES..... 3.750 m2
ESPACIOS LIBRES	VIAS PUBLICAS ..... 6.260m2
VIAS PUBLICAS	SERVICIOS URBANOS ..... 115 m2
SERVICIOS URBANOS	

<b>PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA.</b> <b>UA- 2 SUELO INDUSTRIAL</b>	APROV LUCRATIVO
APROV MEDIO ..... 0.18 m2/m2	<b>SISTEMAS LOCALES.</b>
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	EQUIPAMIENTOS ..... 1.629 m2
EQUIPAMIENTOS .....	ESPACIOS LIBRES ..... 2.715 m2
ESPACIOS LIBRES	VIAS PUBLICAS ..... 7.150 m2
VIAS PUBLICAS	SERVICIOS URBANOS ..... 175 m2
SERVICIOS URBANOS	

UA-1 RESIDENCIAL	VIVIENDAS
USOS FUERA DE ORDENACION INDUSTRIAS, AGRICOLA	LIBRES..... 52
	PROTEGIDAS..... 23
	TOTALES ..... 75

UA-2 INDUSTRIAL  
USOS FUERA DE ORDENACION : INDUSTRIAS NO PERMITIDAS, AGRICOLA

OBSERVACIONES  
LOS SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS SE AGRUPAN. SUPERF. TOTAL ..... 3.879 m2

**A.3. PLAN DE ETAPAS.-**

Se establece una sola etapa, coincidente con la totalidad del sector.

**A. 4. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	78.500
2	AFIRMADO	95.000
3	RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE	150.000
4	ABASTECIMIENTO Y RIEGO	125.000
5	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	120.000
6	RED DE TELEFONÍA E INSTALACIONES	65.000
7	RED DE ABASTECIMIENTO ELÉCTRICO	85.000
8	SEÑALIZACIÓN	5.000
9	MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS	10.000
10	VARIOS	50.000
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN		783.500
19% Gastos generales y Beneficio Industrial		148.865
Subtotal		932.365
16% IVA		149.178
COSTE TOTAL URBANIZACIÓN		1.081.543
VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN		
1, Cargas de la urbanización.-		
Costes de urbanización		1.081.543
Honorarios profesionales y otras cargas		60.000
TOTAL.....		1.141.543
2. Beneficios de la urbanización.-		
Superficie neta lucrativa de suelo (m2)-15% Ayuntamiento		38.745
Coste/m2 de suelo lucrativo		29.45
Precio de venta medio/m2 de suelo		60,00
Resultado de la venta total del suelo edificable lucrativo		2.323.920
Cargas totales de la urbanización		1.141.543
Beneficio neto		1.182.377
Porcentaje del beneficio sobre la inversión		51

## ANEXOS

- Documento firmado por los propietarios.
- Registro de la Propiedad.
- Hoja del Catastro
- Ficha Urbanística sector UBZ- M – 1 de las NUM
- Ficha Urbanística sector Viviendas Baja Densidad de las NUM
- Ficha Urbanística sector Industria en Poligono de las NUM
- Pág. 102 de las NUM - Mem. Vinculante. Art. 4.2.4. Suelo Urbanizable. Informe Confederación Hidrográfica del Duero con relación al Sector M1.
- Ficha Equipamiento Art. 49.7 de las NUM
- Informe AQUALIA

## DI. PI PLANOS DE INFORMACION

- PI - 1 plano de situación y planeamiento vigente
- PI - 2 plano topográfico
- PI - 3 plano triangulación del sector
- PI - 3A plano de triangulación de las unidades de actuación

## DN PO PLANOS DE ORDENACION

### PO PLANOS DE ORDENACION Y GESTION.

- PO - 1 Ordenación y Gestión.
- PO - 2 Red Viaria, Dimensionado y Ordenación
- PO - 3 Red Viaria Perfiles Longitudinales.
- PO - 4 Red de Abastecimiento de aguas
- PO - 5 Red de Alumbrado público
- PO - 6 Red de suministro de energía eléctrica
- PO - 7 Red de Aguas Pluviales
- PO - 8 Red de Aguas Fecales
- PO - 9 Red de Telecomunicaciones
- PO - 10 Señalización de Viales
- PO - 11 Cesión de Suelos

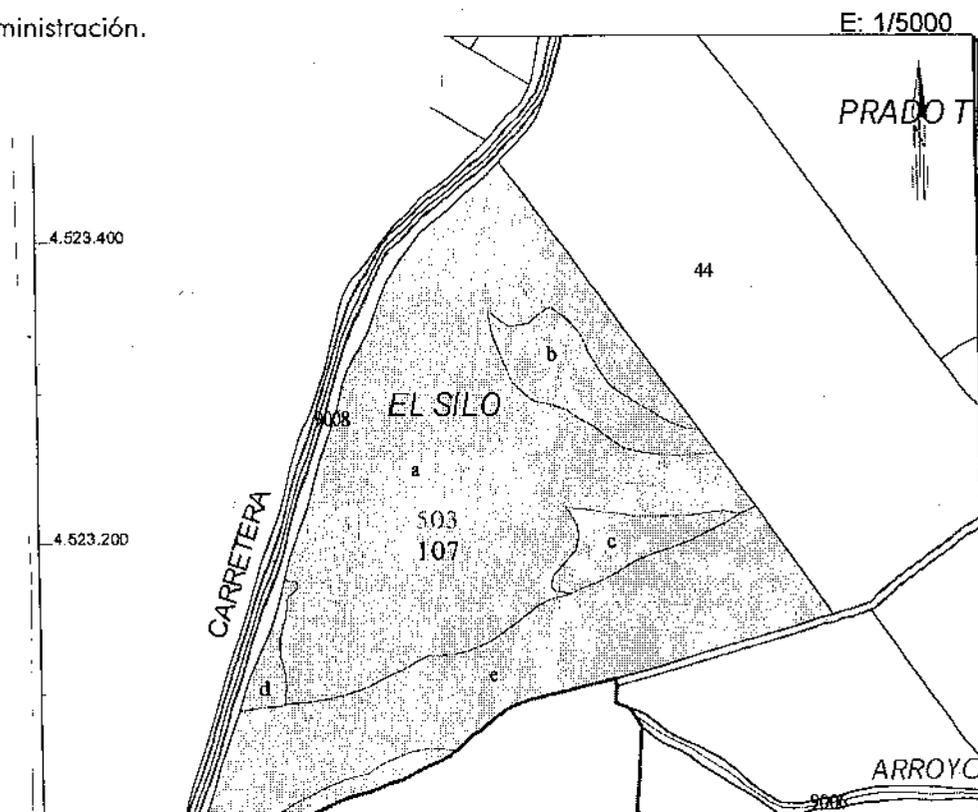
En Alba de Tormes a 22 DE ENERO DE 2.010, los firmantes, propietarios de unos terrenos situados en la carretera de Amatos, en Alba de Tormes SECTOR URBANIZABLE R-5 .

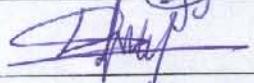
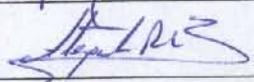
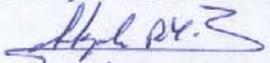
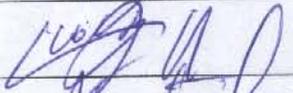
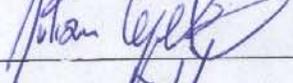
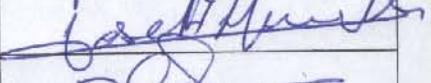
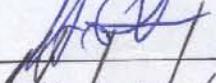
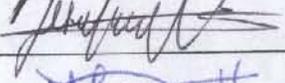
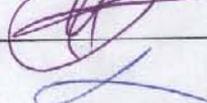
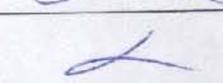
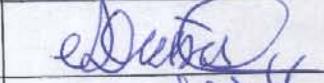
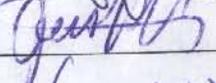
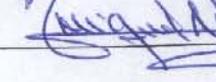
NOS COMPROMETEMOS a apoyar y seguir todos los trámites necesarios hasta lograr que estos terrenos, sean urbanizados. como suelo urbano.

Y encargamos al Arquitecto Superior EMILIO MARTÍNEZ SÁNCHEZ, del Colegio Oficial de Arquitectos de León; con N.I.F. 12.194.040-S, con domicilio en calle Carlos III, nº 19, 3ºC, de Alba de Tormes 37800 (Salamanca); la realización de los siguientes trabajos profesionales:

SUPERFICIE APROX.....66.181 M2.

Se delegará en una Junta de Propietarios con autorización para seguir los trámites precisos en la Administración.



PROPIETARIOS	C.I.F.	Nº PARCELA	FIRMA
VICTOR YÁÑEZ HERNÁNDEZ	07.961.703-T	31-32	
DANIEL DELGADO COSME	07.801.030-M	18	
DIOSDADO ALONSO SÁNCHEZ	7.831.072 D	30	
PEDRO APARICIO e IRENE SÁNCHEZ YÁÑEZ	07.820.432-H	29	PO. 
ALEJANDRO ROMERO YÁÑEZ	7.867.304 Q	28	
LORENZO Y JOSÉ PEDRO CORDERO VAQUERO	7.806.332 N	27	
Mª ANGELES ROMERO YÁÑEZ	7.980.426 R	26	
JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ TEJEDOR	7.860.746-J	10-24-25	
PEDRO CURTO GÓMEZ	7.809.726	19-20-21-22	
AMANCIO GARCÍA VICENTE	7.849.860-Y	38-39	
JOSÉ EULALIO COSME DÍEZ	7.877.174 L	23	
JOSÉ ANDRÉS DOMÍNGUEZ POLO	52.410.827-Z	35	
FRANCISCO MARTÍN DOMÍNGUEZ	<del>7.860.746-L</del> 7.961.023-P	52	
JULIA PEREZ RAMOS (629/477017)	7.963.676 h	36	
Georgio GOYO MARTIN SAN MAMERTO	7.823.929 I	37	
CEFERINO YÁÑEZ HERNÁNDEZ e Hijos	7.776.430 S	Resto	
JAVIER NUÑEZ GARCIA	7.972.572 J	11	
RUFINO NÚÑEZ GARCÍA	7.876.279 K	15-16-17	
PABLO NÚÑEZ GARCÍA	<del>70.858.625-H</del> <del>70860171-T</del>	12	
ROSA MARIA REYES ELICES	7.952.549-G	1-2	
JOSE LUIS REYES ELICES	7.858.088-T	3	
JUAN FRANCISCO AMORES MORO Y HNOS.	70.858.625 H	13-14	
GASPAR AMORES MORO	07.819.064 F	40-41	
MIGUEL ANGEL REYES ELICES	70861218-N	4	

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALBA DE TORMES

SOLICITUD: 5264/2014

Solicitante: D./Dña. Martinez Sanchez Emilio 12194040S

-- DATOS DE LA FINCA 9173 --

Municipio: ALBA DE TORMES

Finca: 9173  
IDUFIR: 37001000064157

RestoIdCatastral: 37008A503001070000IB  
Observaciones Catastrales: ----- Parcela: 44-B  
Naturaleza de la finca: RUSTICA  
Cultivo: CEREAL SECANO

----- LOCALIZACIÓN -----

Paraje: SILO  
Parcela: 107 Polígono: 503  
Código Postal: 37800  
Superficie terreno: Ha = 6 a = 61 Ca = 81

Linderos:

Norte: Andrés Alvarez Alindado.  
Sur: Camino de los Coladeros y Carretera de Alba a Villagonzalo.  
Este: Camino de los Coladeros.  
Oeste: Carretera de Alba a Villagonzalo.

-- TITULARES DE LA FINCA --

<u>Nombre del titular:</u>	<u>Dni/CIF</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Alta</u>	<u>Baja</u>
RAUL YAÑEZ ALINDADO 1/2 DE 21493.63/61717.90 del NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo	07985915Q	1748	127	150	2	
RUBEN YAÑEZ ALINDADO 1/2 DE 21493.63/61717.90 del NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo	07985914S	1748	127	150	2	
CEFERINO YAÑEZ HERNANDEZ 21493.63/61717.90 del USUFRUCTO con carácter Privativo	07776430S	1748	127	150	2	
VICTOR MIGUEL YAÑEZ MARTIN 1/4 DE 2113/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo Título: Compraventa	07961703T	1748	127	150	3	
ANGEL MANUEL YAÑEZ MARTIN 1/4 DE 2113/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo Título: Compraventa	07961704R	1748	127	150	3	
YAÑEZ HERNANDEZ VICTOR BIENVENIDA MARTIN APARICIO 2/4 DE 2.113/61.717,90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial Título: Compraventa	07747021T 07730998P	1748 1748	127 127	150 150	3 3	
Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el ocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1389 de su protocolo						
ISABEL SANCHEZ HERNANDEZ	07835993P	1748	127	150	4	

DANIEL DELGADO COSME 07801030M 1748 127 150 4  
 1.650,76/61.717,90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve por el Notario de Alba De Tormes Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1428 de su protocolo  
 JUAN FRANCISCO AMORES MORO 70858625H 1748 127 151 5  
 FELISA DOMINGUEZ MARTIN 1748 127 151 5  
 ,00026782 % del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el veintidos de octubre de mil novecientos noventa y nueve por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1475 de su protocolo  
 DIOSDADO ALONSO SANCHEZ 07831072D 1748 127 151 6  
 ISABEL ELENA SANCHEZ 07812204R 1748 127 151 6  
 1045.41/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el ocho de noviembre de mil novecientos noventa y nueve por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1549 de su protocolo  
 PEDRO APARICIO VICENTE 07820432H 1748 127 152 7  
 IRENE SANCHEZ YAÑEZ 70858582K 1748 127 152 7  
 1000/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1571 de su protocolo  
 MARIA ANGELES ROMERO YAÑEZ 07976151G 1748 127 152 8  
 JULIAN TEJEDOR MARTIN 1748 127 152 8  
 1000/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el veintiseis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1643 de su protocolo  
 CORDERO VAQUERO LORENZO 07806332V 1748 127 152 9  
 1/2 DE 1000/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo  
 Título: Compraventa  
 CORDERO VAQUERO JOSE PEDRO 07796049S 1748 127 152 9  
 1/2 DE 1000/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1610 de su protocolo  
 ALEJANDRO ROMERO YAÑEZ 07867304Q 1786 134 176 11  
 PILAR FERNANDEZ RINCON 1786 134 176 11  
 1000/61.717,90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el veintiuno de enero de dos mil por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 101 de su protocolo  
 JAVIER NUÑEZ GARCIA 07972572J 1786 134 177 12  
 1230.33/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el dos de junio de dos mil por el Notario de Salamancaguijuelo Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 888 de su protocolo  
 RUFINO DAMASO NUÑEZ GARCIA 07876279K 1786 134 177 13  
 MARIA OLGA SAN MACARIO HERRERA 1786 134 177 13  
 1273.85/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial

Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el dos de junio de dos mil por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 889 de su protocolo

JOSE ANTONIO HERNANDEZ TEJEDOR	07860746J	1786	134	178	15
PAULA DIEGO SANCHEZ	07847361Z	1786	134	178	15

2000.00/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el ocho de junio de dos mil por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 926 de su protocolo

JOSE EULALIO COSME DIEZ	07877174L	1786	134	179	16
PALOMA MORO FLORES		1786	134	179	16

1000.00/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el quince de junio de dos mil por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 965 de su protocolo

JOSE ANTONIO HERNANDEZ TEJEDOR	07860746J	1786	134	179	17
PAULA DIEGO SANCHEZ	07847361Z	1786	134	179	17

1259.71/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el veintinueve de junio de dos mil por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1035 de su protocolo

PEDRO CURTO GOMEZ	07809726F	1786	134	179	18
MARIA ROSA HERNANDEZ CORIA	07829047P	1786	134	179	18

4000.00/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el nueve de agosto de dos mil por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1223 de su protocolo

AMANCIO GARCIA VICENTE	07849860Y	1786	134	180	19
MARIA CARMEN ELICES IGLESIAS	07850354V	1786	134	180	19

1997.56/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el veinte de septiembre de dos mil por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1378 de su protocolo

JOSE ANDRES DOMINGUEZ POLO	52410827Z	1786	134	180	20
----------------------------	-----------	------	-----	-----	----

1137.62/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el seis de febrero de dos mil uno por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 188 de su protocolo

FRANCISCA GARCIA MONJE	07644344H	1786	134	176	21
RUFINO NUÑEZ MARTIN	;	1786	134	176	21

2.794,97/61.717,90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial  
 Título: Compraventa  
 Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el once de octubre de dos mil uno por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1416 de su protocolo

PABLO ALFONSO NUÑEZ GARCIA	70860171T	1786	134	181	22
----------------------------	-----------	------	-----	-----	----

1309.19/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo  
 Título: Adjudicación por liquidación de sociedad conyugal  
 Según consta en copia de la escritura de Capitulaciones Matrimoniales autorizada el ocho de agosto de dos mil dos por el Notario de Salamanca Don Maria Paloma Sanchez Marcos, número 590 de su protocolo

JUAN FRANCISCO AMORES MORO	70858625H	1786	134	181	23
----------------------------	-----------	------	-----	-----	----

FELISA DOMINGUEZ MARTIN	07829229Y	1786	134	181	23
2000/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial					
Título: Compraventa					
Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el dieciocho de agosto de dos mil cuatro por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1536 de su protocolo					
FRANCISCO MANUEL MARTIN DOMINGUEZ	07961573P	1786	134	182	24
1509.90/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial					
Título: Compraventa					
MARTA GARCIA GARCIA	32834272R	1786	134	182	24
1509.90/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial					
Título: Compraventa					
Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el dieciocho de agosto de dos mil cuatro por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1537 de su protocolo					
ROSA MARIA REYES ELICES	07852549G	1786	134	182	25
ANGEL DUEÑAS MATEOS	07847327A	1786	134	182	25
2872.50/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial					
Título: Compraventa					
Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el treinta y uno de agosto de dos mil cuatro por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1591 de su protocolo					
JOSE LUIS REYES ELICES	07858088T	1786	134	182	26
ANA MARIA CARRASCO ALONSO	07961546G	1786	134	182	26
1247.87/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial					
Título: Compraventa					
Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el treinta y uno de agosto de dos mil cuatro por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1592 de su protocolo					
MIGUEL ANGEL REYES ELICES	70861218N	1786	134	183	27
MARIA ISABEL GOMEZ JIMENEZ	70861295C	1786	134	183	27
1198.21/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial					
Título: Compraventa					
Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el treinta y uno de agosto de dos mil cuatro por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 1593 de su protocolo					
JULIA PEREZ RAMOS	07963676H	1786	134	183	28
1000/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo					
Título: Compraventa					
Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el treinta y uno de enero de dos mil cinco por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 154 de su protocolo					
GREGORIO MARTIN SAN MAMERTO	07823929L	1786	134	184	29
MARIA LOURDES LOPEZ SEVILLANO	70956540E	1786	134	184	29
1000/61717.90 del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial					
Título: Compraventa					
Según consta en copia de la escritura de Compraventa autorizada el treinta y uno de enero de dos mil cinco por el Notario de Salamanca Don Jose Juan Pedreira Calleja, número 153 de su protocolo					
GASPAR AMORES MORO	07819064F	1786	134	184	30
MARIA TERESA SIERRA ELICES	07832518Y	1786	134	184	30
2,791 % del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial					
Título: Adjudicación por disolución de comunidad					
JUAN FRANCISCO AMORES MORO	70858625H	1786	134	184	30
FELISA DOMINGUEZ MARTIN	07829229Y	1786	134	184	30
1.395 % del PLENO DOMINIO con carácter Ganancial					
Título: Aportación social					
Según consta en copia de la escritura de Aportacion Sociedad Conyugal, Rectificacion, Division Horizontal y Extincion De Condominio autorizada el once					

-- C A R G A S --

----- Cargas de la finca -----

AFECTA durante cinco años a partir del día 28/10/2002, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, correspondientes al acto que motivó la inscripción 22.

AFECTA durante cinco años a partir del día 24/09/2004, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, correspondientes al acto que motivó la inscripción 23.

AFECTA durante cinco años a partir del día 24/09/2004, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, correspondientes al acto que motivó la inscripción 24.

AFECTA durante cinco años a partir del día 18/10/2004, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, correspondientes al acto que motivó la inscripción 25.

AFECTA durante cinco años a partir del día 18/10/2004, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, correspondientes al acto que motivó la inscripción 26.

AFECTA durante cinco años a partir del día 14/03/2005, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, correspondientes al acto que motivó la inscripción 28.

AFECTA durante cinco años a partir del día 14/03/2005, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, correspondientes al acto que motivó la inscripción 29.

AFECTA durante cinco años a partir del día 30/09/2009, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, correspondientes al acto que motivó la inscripción 30.

**Se encuentra pendiente de despacho según asiento 1390 del diario 109 de fecha veintiseis de noviembre de 2014 un documento de LIQUIDACION**

**Transcripción del asiento:**

*"-Don JOSE LUIS REYES ELICES presenta a las 15:19 horas de hoy, primera copia de la escritura otorgada en SALAMANCA el veintiocho de octubre de dos mil catorce ante el Notario don/doña MARIA PALOMA SANCHEZ MARCOS con el nº 1.116/2014 de protocolo, por la cual los cónyuges don/doña casados en régimen de gananciales, pactan, para lo sucesivo, el régimen de SEPARACION ABSOLUTA DE BIENES, y disuelven y liquidan su anterior sociedad de gananciales, adjudicando a JOSE LUIS REYES ELICES y ANA MARIA CARRASCO ALONSO las siguientes fincas de Alba de Tormes: 1) parcela 107 del plano general al sitio del El Silo, registral 9173; 2) 0,719 de la parcela al sitio de los Canales, registral 7067; 3) vivienda en calle Depósito de las Aguas, registral 6467.--"*

Se encuentra pendiente de despacho según asiento 1442 del diario 109 de fecha nueve de diciembre de 2014 un documento de LIQUIDACION DE GANANCIALES

Transcripción del asiento:

"-Don MIGUEL ANGEL REYES ELICES presenta a las 09:10 horas de hoy, primera copia de la escritura otorgada en SALAMANCA el cuatro de noviembre de dos mil catorce ante el Notario don/doña MARIA PALOMA SANCHEZ MARCOS con el nº 1.148/2014 de protocolo, por la cual los cónyuges MIGUEL ANGEL REYES ELICES y MARIA ISABEL GOMEZ JIMENEZ casados en régimen de gananciales, pactan, para lo sucesivo, el régimen de SEPARACION ABSOLUTA DE BIENES, y disuelven y liquidan su anterior sociedad de gananciales, compuesta, entre otras, por las siguientes fincas en el término de Alba de Tormes: 1) 1198,2 partes de la parcela 44-B, del polígono 3, registral 9173; 2) 0,729 % de la parcela al sitio de Canales de la Fontanilla, registral 7067; 3) solar en el Depósito de las Aguas, registral 10794; adjudicando a las siguientes fincas: don Miguel Ángel las fincas 1 y 2 y ½ de la finca 3; y doña María Isabel la otra mitad de la finca 3.-"

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

Honorarios: 3,64 Euros.  
606 Ptas.

ALBA DE TORMES, veintitres de diciembre de 2014  
Antes de la apertura del diario

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales contemplados en el mismo han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica 15/1999 de 14 de diciembre pudiendo ejercitarlo dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

## Municipio de ALBA DE TORMES Provincia de SALAMANCA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**37008A503001070000IB**

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 503 Parcela 107

EL SILO. ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Agrario [Pastos 01]

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,00000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

Polígono 503 Parcela 107

EL SILO. ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]

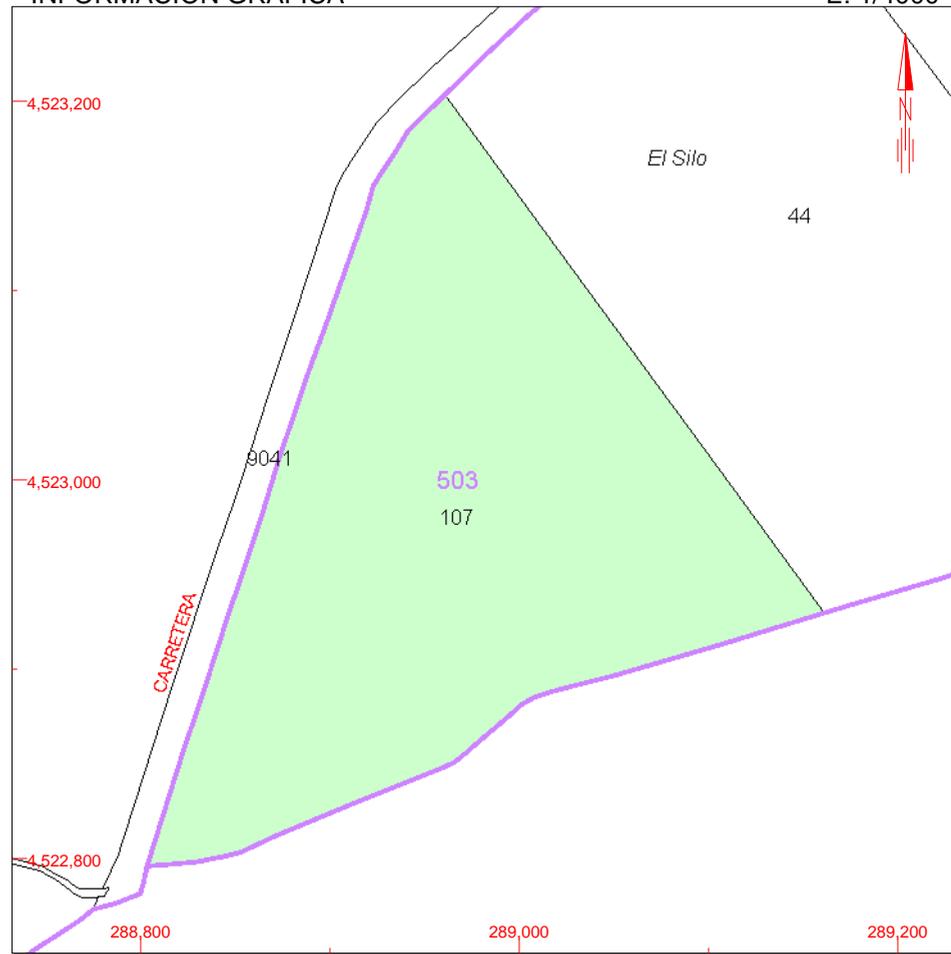
66.181

TIPO DE FINCA

--

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/4000



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.

289,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 23 de Diciembre de 2014

## **8. M1**

**SUPERFICIE NETA:** 64654 m<sup>2</sup>

**USO PREDOMINANTE:** 58% Residencial, 42% Industria compatible

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**USOS COMPATIBLES:** Industria del Anexo II Ley 11/2003, terciario y equipamiento

**USOS PROHIBIDOS:** Industria resto anexos Ley 11/2003 y agrario.

**DENSIDAD MÁXIMA:** 20 viviendas/ha

**DENSIDAD MÍNIMA:** 15 viviendas/ha

**VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 30% de la edificabilidad residencial

**PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA:** El documento de las NUM contiene la ordenación detallada del sector.

**CONDICIONES ESPECIALES:** La ordenación detallada contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda.

#### 4.2.4. Suelo urbanizable.-

El suelo urbanizable se compone de una parte de los sectores de suelo apto para urbanizar o unidades de ejecución excesivamente extensas de Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano y en segundo lugar, de los nuevos sectores propuestos en estas Normas. Todos ellos deben cumplir los criterios establecidos en el artículo 27 del RUCYL. En lo que sigue se justificará el cumplimiento de este artículo en cada sector.

Se asume el planeamiento de desarrollo ya tramitado, consistente en un sector de uso predominante residencial (AR4) y dos de uso predominante industrial (AI4 y AI5).

El suelo urbanizable propuesto consiste en seis sectores de uso residencial, dos de los cuales se sitúan en el norte del núcleo urbano principal (R1 y R2), en una zona con fácil acceso y con posibilidades de conexión sencilla a las redes de servicios urbanísticos. En esta zona también se prevé otro sector, pero de uso mixto, el M1, con una zona para usos productivos compatibles con las viviendas que tendría carácter de pequeña ampliación del polígono industrial existente, pero con usos más restringidos, y otra zona convenientemente separada con uso residencial. El R2 se sitúa estrictamente colindante con el casco urbano, con una relación de colindancia que supera incluso el 50% del perímetro del sector (artículo 27.2.b) del RUCyL), mientras que el R1 y el R5 la relación de colindancia se produce de forma indirecta por las excepciones contenidas en el artículo 27.2.b) 2º del RUCyL, lográndose una colindancia de más del 20% del perímetro del R1 a través de una franja de suelo urbanizable entre éste y el R2 que se delimita a los fines contemplados en el mismo artículo 27 en su apartado 3, inciso b). El sector M1, que aunque en parte se destina a usos no residenciales de carácter industrial compatible con la vivienda no presenta un 80% para estos usos, por lo que requiere también una relación de colindancia, la cual se logra a través de la excepción establecida en el artículo 27.2.b).3º, pues se separa del suelo urbano o urbanizable debido a las franjas de protección sectorial de un regato y la carretera M-417, respectivamente. Según el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, no es necesario elaborar un estudio hidrológico-hidráulico para estos sectores, pues, aunque están afectados por el cauce público, éste no tiene relevancia suficiente como para justificar dicho estudio, dada la pequeña entidad de la cuenca que recoge. Las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos que componen el conjunto del sistema general y los sistemas locales de espacios libres públicos se dirigirán a asegurar la protección natural de dicho conjunto. Los sectores R3 y R5, de uso residencial, y M2, M3 y M4 (de uso mixto con las mismas condiciones que el M1; el M4 procede del antiguo R4, que por una alegación estimada en el segundo periodo de información pública se ha transformado en mixto), representan el ensanche hacia el sureste, también colindantes con el suelo urbano, cumpliéndose la colindancia

## USO PORMENORIZADO:

## MANZANA BAJA DENSIDAD

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Vivienda unifamiliar aislada	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:250m2	75%	Libertad de disposición	0,75 m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 6,80m hasta el alero	No se fija	La edificación se retranqueará 3m en caso de luces rectas a parcela colindante
Vivienda unifamiliar agrupada	Sí	Actuación mínima: 320m2 Parcela mínima: 160m2/6m fachada	75%	3m a fondo y fachada	0,75 m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 6,80m hasta el alero	No se fija	Los paramentos laterales que queden vistos se tratarán igual que la fachada
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:4m long.fachada/80m2	75%	No se permiten	0,75 m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 6,80m hasta el alero	No se fija	Sólo se permiten usos terciarios y de equipamiento
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

## USO PORMENORIZADO:

## INDUSTRIA EN POLÍGONO

TIPOLOGÍAS	COMPATI- BILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:4m long.fachada/80m2	80%	Libre disposición	1,25 m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 7,00m hasta el alero	No se fija	Terciario o equipamiento en parcelas exclusivas 1 plaza aparcamiento/100m2 construidos
Ed. Comunitarios excepcionales	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:12m long.fachada/300m2	80%	Libre disposición	1,25 m2/m2	1 planta 9,00m hasta el alero	No se fija	Terciario o equipamiento en parcelas exclusivas 1 plaza aparcamiento/100m2 construidos
Naves extensivas	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones: 12m long.fachada/300m2	80%	Reserva para carga y descarga	1,25 m2/m2	2 plantas 10,5m hasta el alero	No se fija	Se permite la colindancia entre edificios si se cumple una resistencia al fuego EI-180
Naves intensivas	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:12m long.fachada/300m2	80%	3m a todos los linderos	1,25 m2/m2	3 plantas 12,5m hasta el alero	No se fija	Edificio exento 1 plaza aparcamiento/100m2 construidos

**49.7. Equipamiento.-** Se consolida el actual equipamiento, tanto público como privado, con el aprovechamiento actual, que podrá incrementarse en función del grado de ocupación existente en cada parcela, y dejando en libertad para completarlo de acuerdo con la necesidad del nuevo equipamiento y siempre que se justifique su utilidad pública y social. Se considerará ocupación no sólo la edificatoria, sino también la de las instalaciones al aire libre (deportivas, etc.).

-Para ocupaciones superiores al 80% de la parcela, no se ocupará mayor superficie.

-Para ocupaciones por debajo del 80% y mayores del 50%, se ocupará el 15% más

-Para ocupaciones inferiores al 50%, se podrá ocupar un 25% más.

**49.8. Usos Terciarios.-** Se consolida con el actual aprovechamiento todos los usos terciarios existentes. En caso de renovación, sustitución, cambio de uso detallado (dentro del mismo uso global terciario) o segregación, se cumplirán las siguientes determinaciones:

-Parcela mínima: 1000m<sup>2</sup>

-Edificabilidad: 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o la existente, si fuera superior

-Ocupación en planta: 80%

-Número plantas/altura: 3 plantas/10,5m

-Retranqueos: libre disposición en la parcela.

**INFORME**

REF.: A04082016

---

**ASUNTO:** ABASTECIMIENTO AGUA SECTOR UBZ-M.

**SOLICITANTE:** Excmo. Ayto. de Alba de Tormes

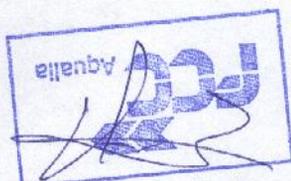
**FECHA:** 4 de agosto de 2016

---

En relación al abastecimiento de agua a la zona indicada en el plano, *situación: Ctra. De Amatos c/v Camino de los Coladeros*, informar lo siguiente:

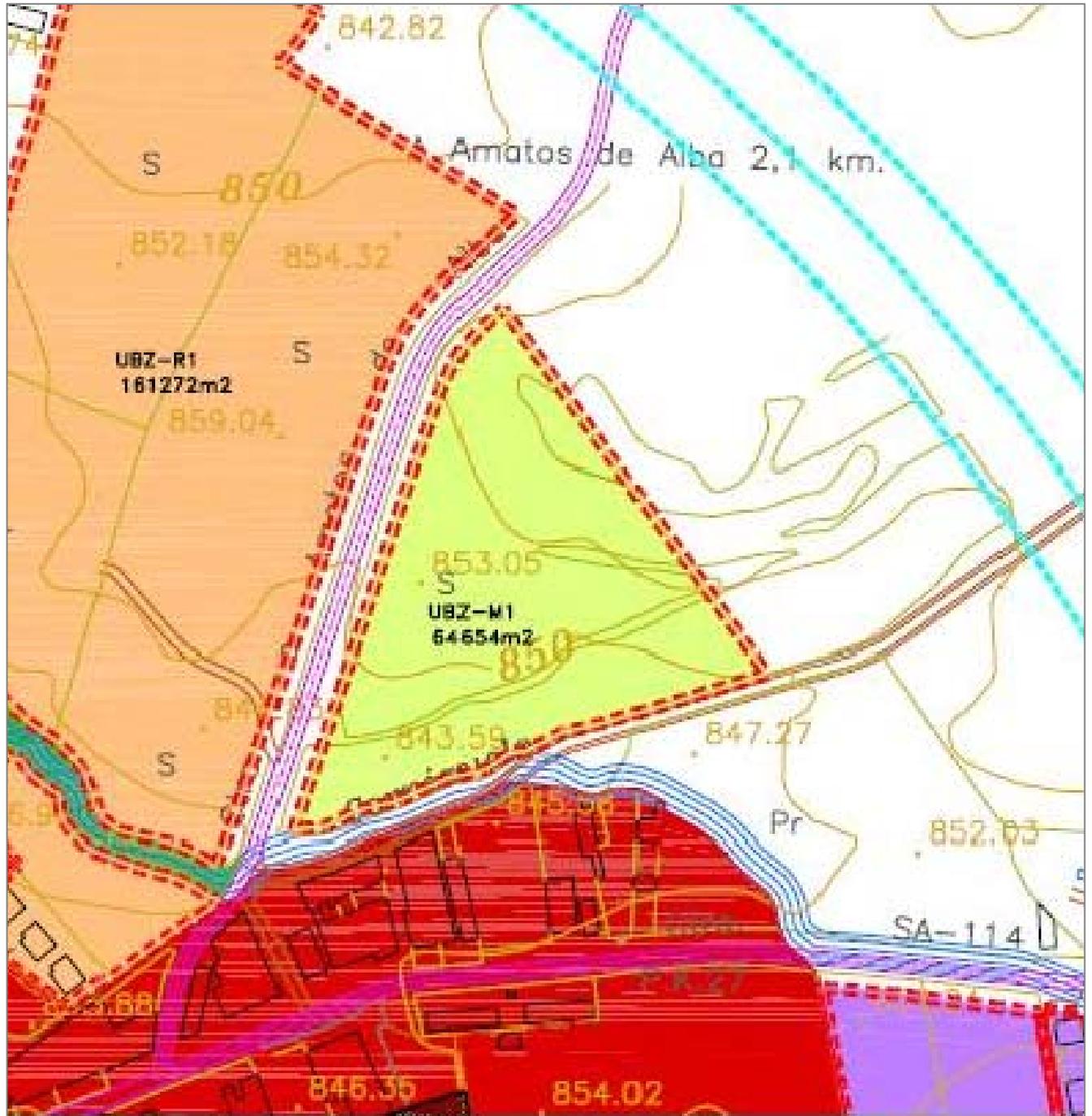
La conexión a la red de suministro de agua potable de Alba de Tormes se tendría que realizar en la carretera de Peñaranda en el punto indicado en el plano, la conexión estaría situada antes de la válvula reductora de presión del municipio, por lo que no afectaría al caudal ni a la presión de suministro de la localidad, así mismo la planta potabilizadora tiene capacidad para suministrar a dicha zona (35 viviendas y 14 naves) con margen suficiente.

Lo que se informa a los efectos oportunos, sin otro particular, atentamente,



Fdo.: Arturo Jiménez

Jefe del Servicio

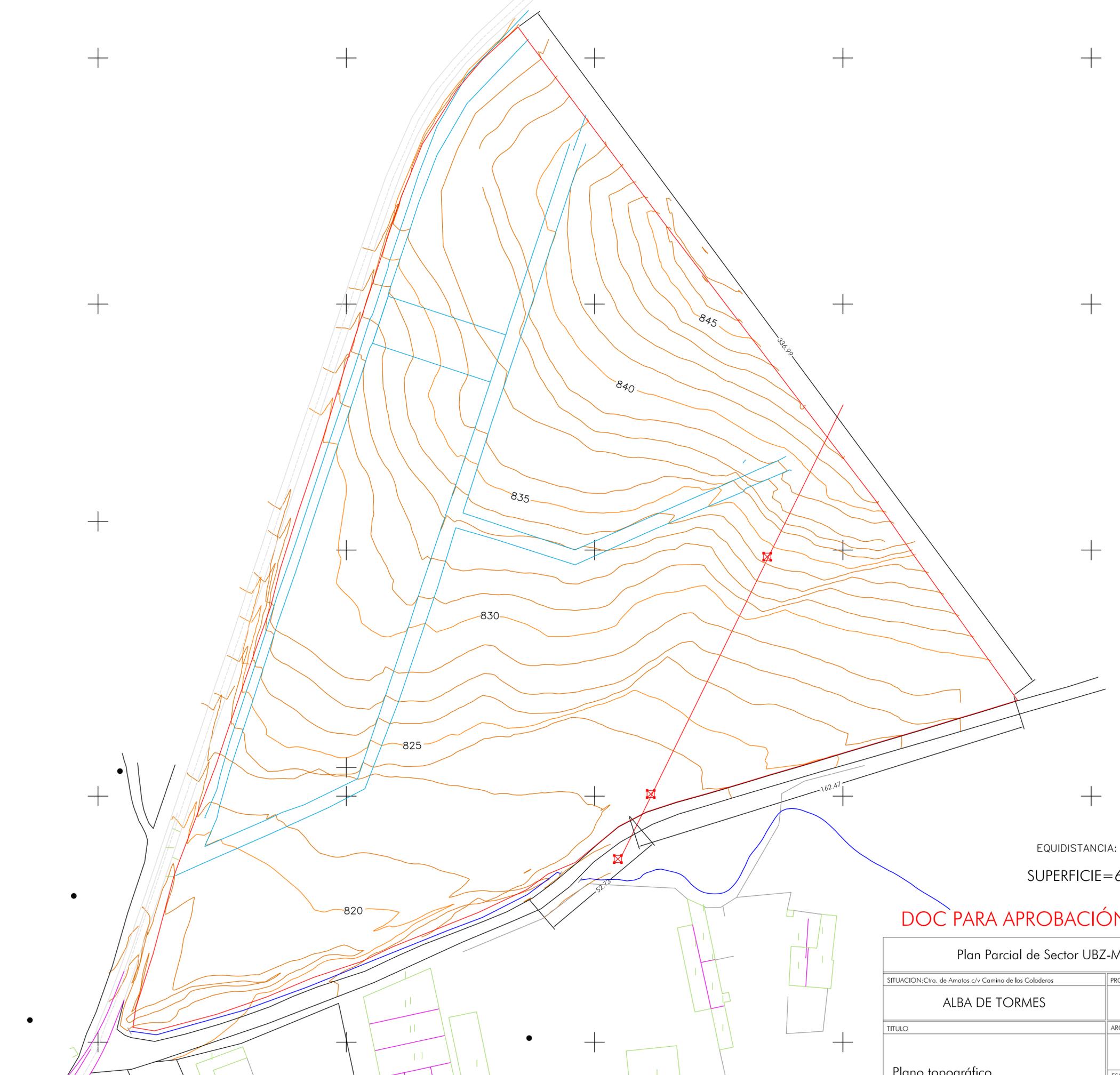


Delimitación del sector

### Plan Parcial de Sector UBZ-M1

SITUACION: Ctra. de Amatos c/v Camino de los Coladeros		PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS	
ALBA DE TORMES			
TITULO		ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ	
Plano de situación y planeamiento vigente		ESCALA	NUMERO
		1/5000	PI 1
FECHA	Agosto-2016		

Azud de Villagonzalo



EQUIDISTANCIA: 1m.  
SUPERFICIE=64654m<sup>2</sup>

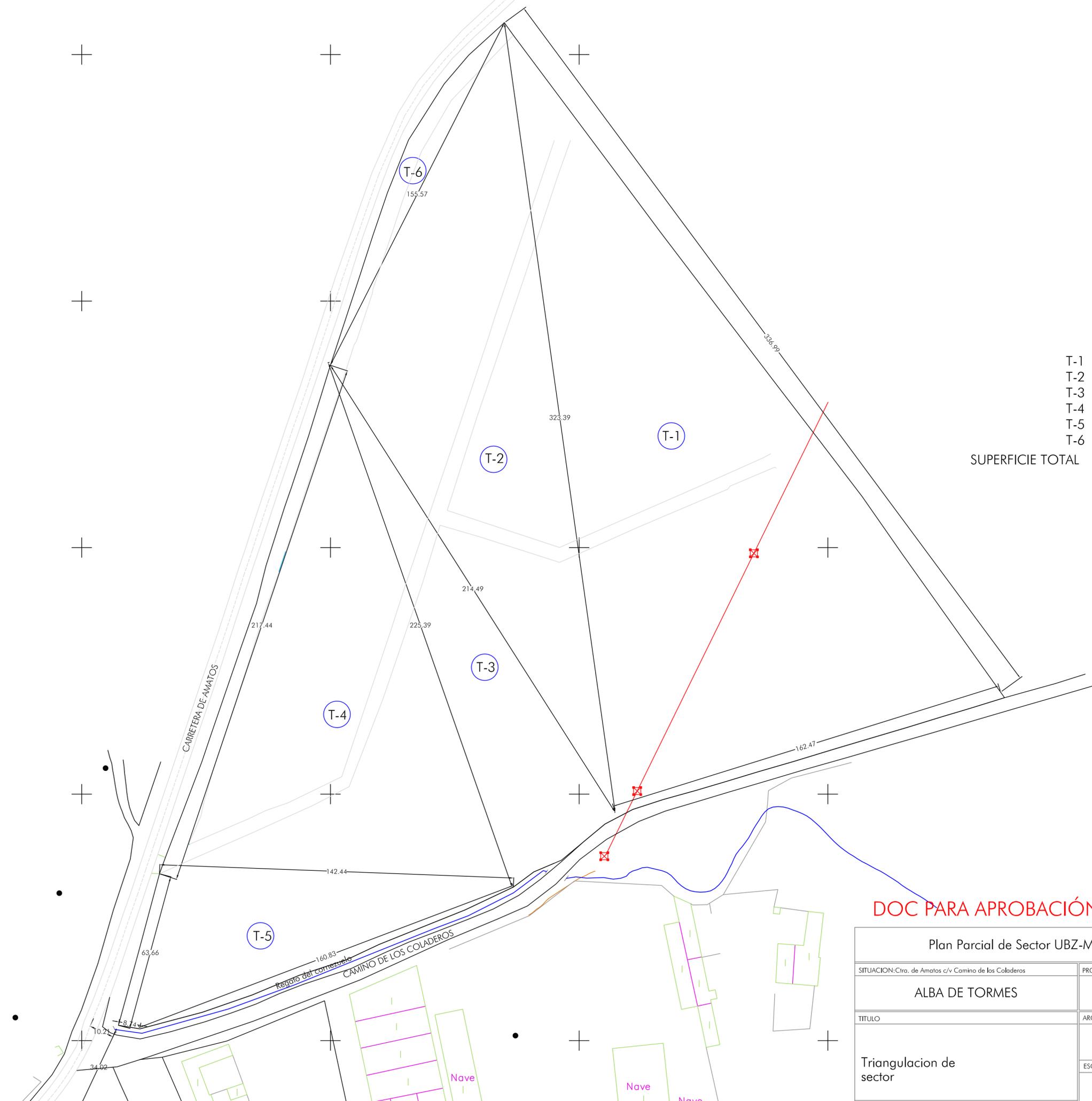
DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016

Plan Parcial de Sector UBZ-M1		
SITUACION: Ctra. de Amalos c/v Camino de los Coladeros		PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS
ALBA DE TORMES		
TITULO		ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
Plano topográfico		ESCALA
		NUMERO
FECHA		1/1000
Agosto-2016		PI 2

Talleres Nave

Nave Nave

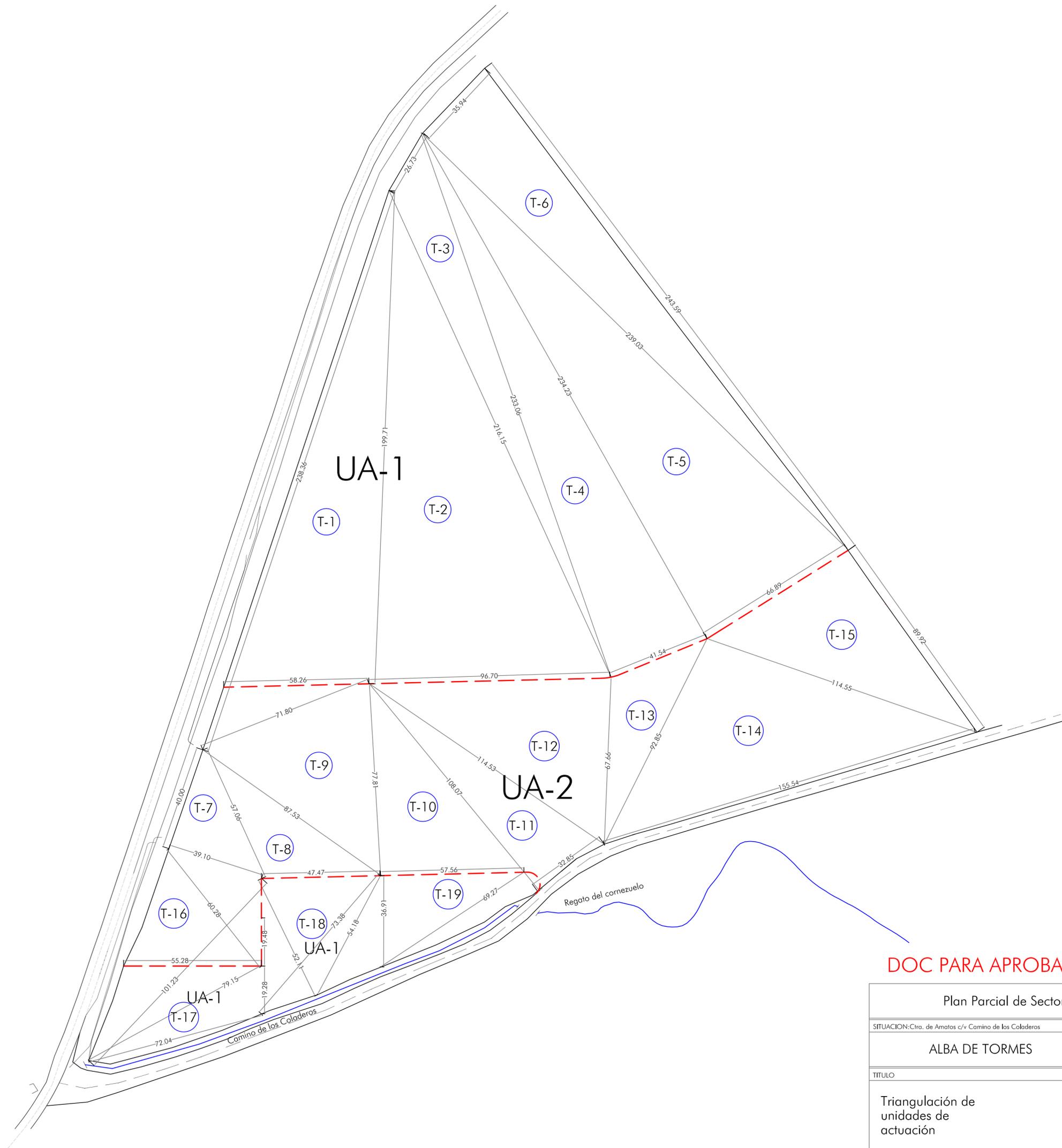
Azud de Villagonzalo



T-1	24294m <sup>2</sup>
T-2	13811m <sup>2</sup>
T-3	5618m <sup>2</sup>
T-4	14660m <sup>2</sup>
T-5	5114m <sup>2</sup>
T-6	1157m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL =64654m<sup>2</sup></b>	

**DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016**

<b>Plan Parcial de Sector UBZ-M1</b>		
SITUACION: Ctra. de Amatos c/v Camino de los Coladeros		PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS
<b>ALBA DE TORMES</b>		
TITULO		ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
Triangulacion de sector	ESCALA	NUMERO
	1/1000	<b>PI 3</b>
FECHA	Agosto-2016	



UA-1	T-1	6321m <sup>2</sup>
	T-2	7230m <sup>2</sup>
	T-3	2347m <sup>2</sup>
	T-4	4634m <sup>2</sup>
	T-5	5450m <sup>2</sup>
	T-6	4268m <sup>2</sup>
	T-17	1629m <sup>2</sup>
	T-18	3449m <sup>2</sup>
	T-19	2172m <sup>2</sup>
	<b>total</b>	<b>37.500 m<sup>2</sup></b>

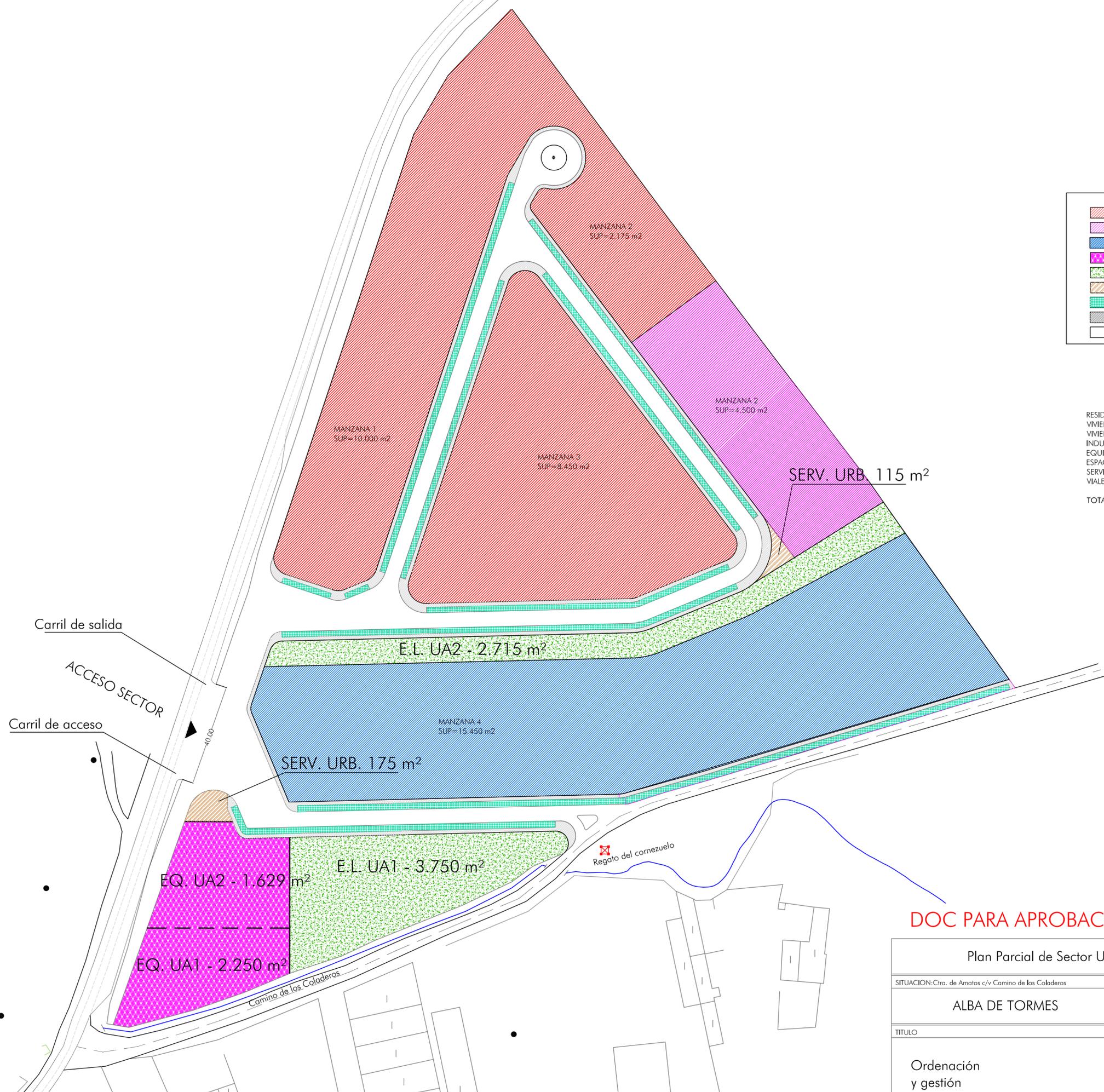
UA-2	T-7	1025m <sup>2</sup>
	T-8	1770m <sup>2</sup>
	T-9	4025m <sup>2</sup>
	T-10	2857m <sup>2</sup>
	T-11	1950m <sup>2</sup>
	T-12	3117m <sup>2</sup>
	T-13	1575m <sup>2</sup>
	T-14	6043m <sup>2</sup>
	T-15	2542m <sup>2</sup>
	T-16	2250m <sup>2</sup>
	<b>total</b>	<b>27.154 m<sup>2</sup></b>

**total 64.654 m<sup>2</sup>**

**DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016**

Plan Parcial de Sector UBZ-M1	
SITUACION: Ctra. de Amatos c/v Camino de los Coladeros	PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS
ALBA DE TORMES	
TITULO	ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
Triangulación de unidades de actuación	ESCALA
	1/1000
FECHA	Agosto-2016
	<b>PI 3 A</b>

Azud de Villagonzalo

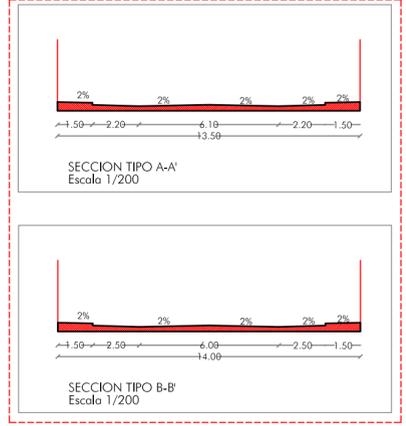
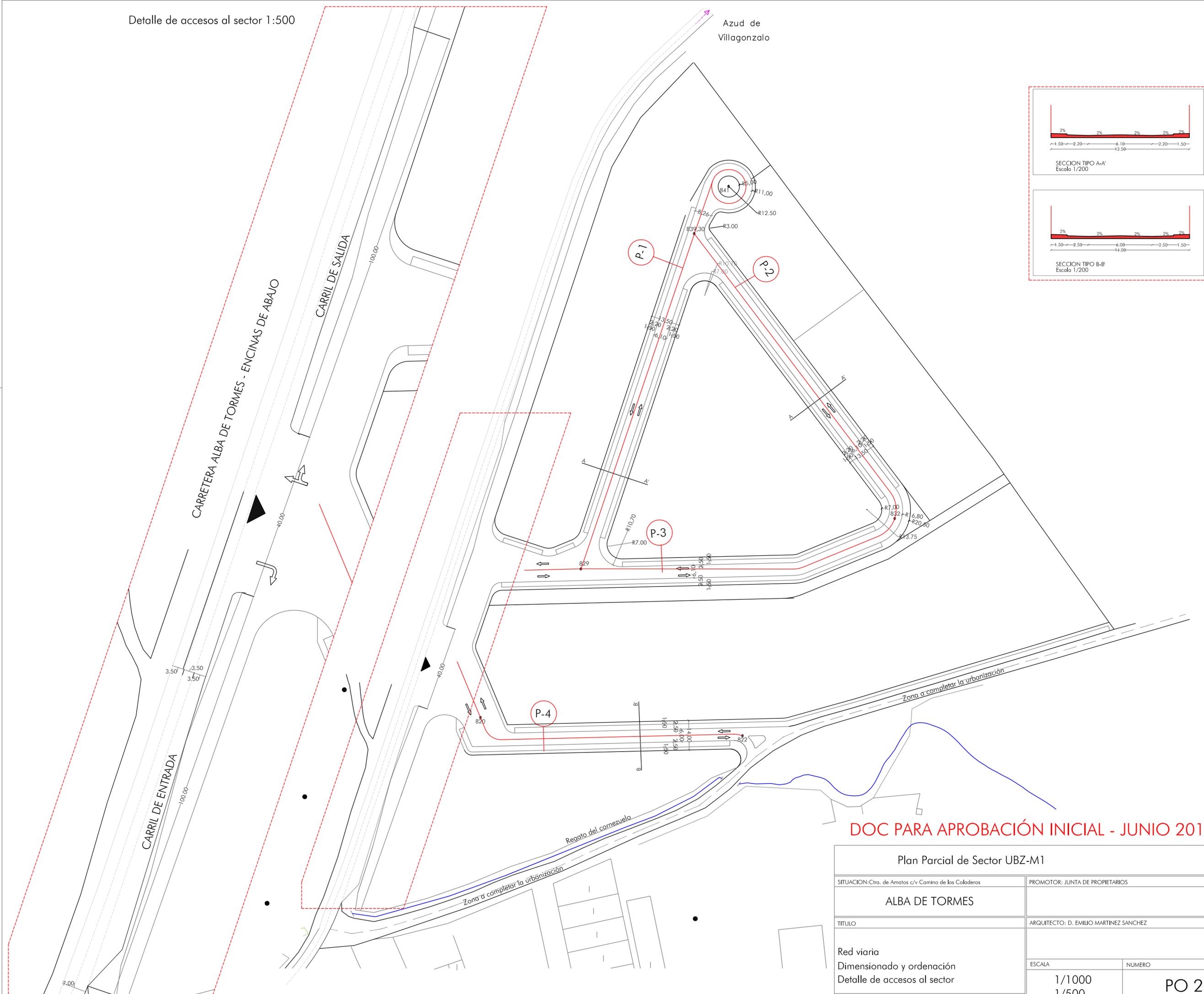


	RESIDENCIAL- VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE
	RESIDENCIAL- VIVIENDA UNIFAMILIAR PROTEGIDA
	SUELO INDUSTRIAL
	RESERVA DE SUELO-EQUIPAMIENTO PUBLICO
	RESERVA DE SUELO-ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
	RESERVA DE SUELO-SERVICIOS URBANOS
	AREAS DE APARCAMIENTO
	ITINERARIOS PEATONALES
	VIAS RODADAS

RESIDENCIAL VIVIENDA UNIF. LIBRE	Sup.= 20.625 m <sup>2</sup>
VIVIENDA V.P.P.	Sup.= 4.500 m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	Sup.= 15.450 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PUBLICO	Sup.= 3.879 m <sup>2</sup> -- (2.250 + 1.629)
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	Sup.= 6.465 m <sup>2</sup> -- (3.750 + 2.715)
SERVICIOS URBANOS	Sup.= 175 + 115 = 290 m <sup>2</sup>
VIALES Y APARCAMIENTOS	Sup.= 13.445 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>Sup.= 64.654 m<sup>2</sup></b>

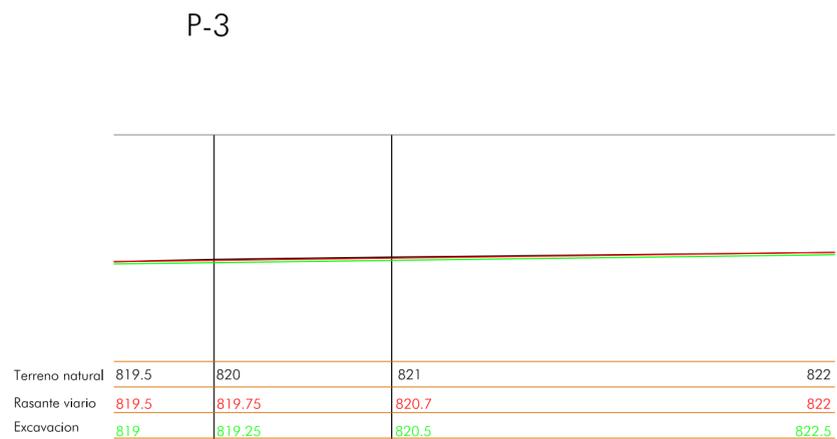
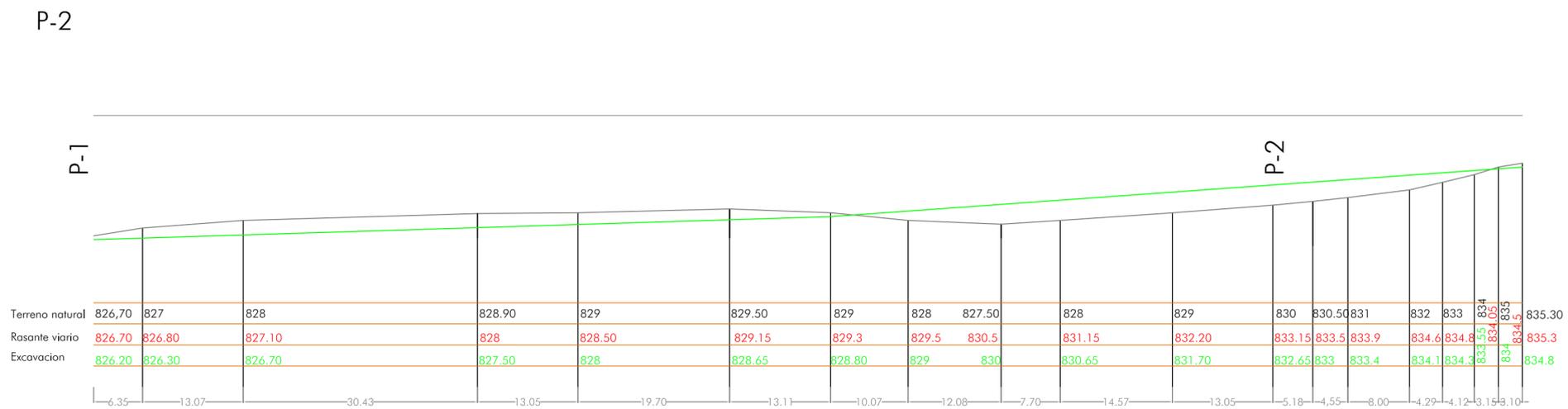
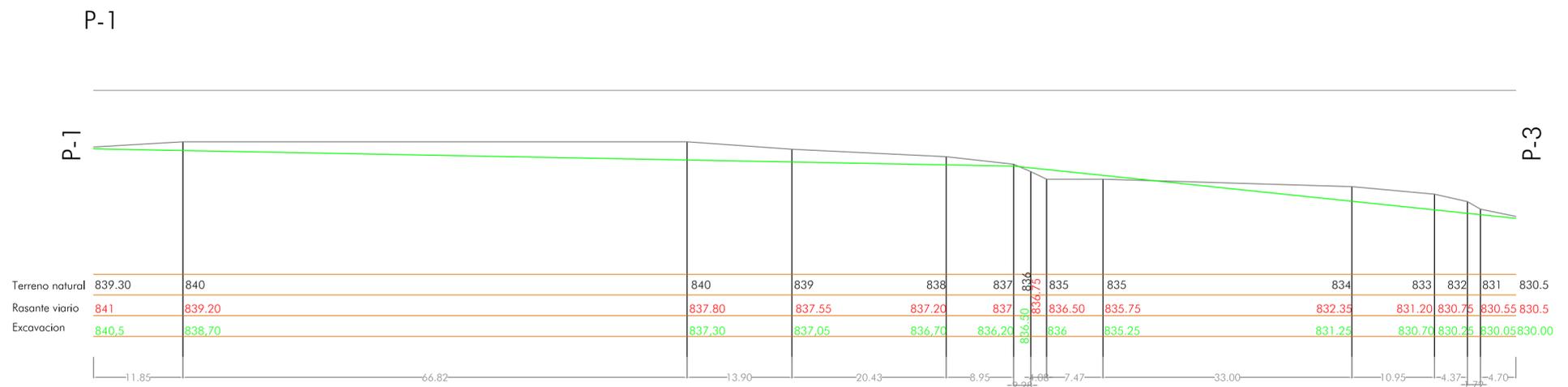
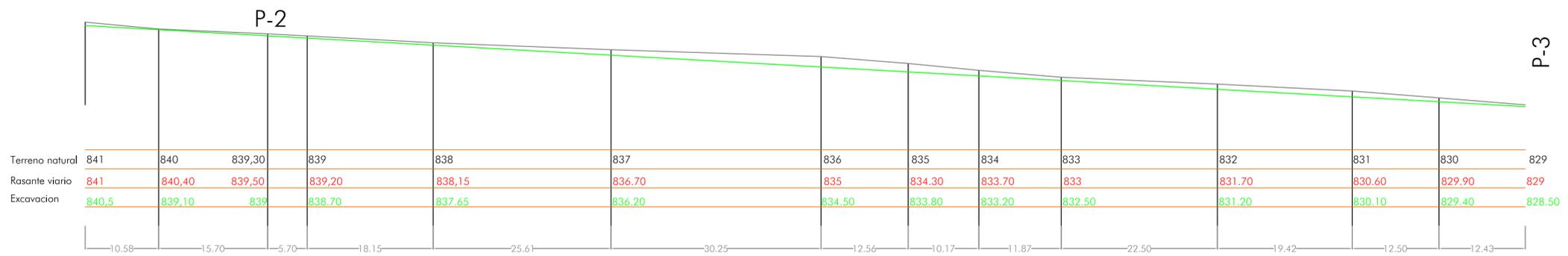
DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016

Plan Parcial de Sector UBZ-M1	
SITUACION: Ctra. de Amatos c/v Camino de los Coladeros	PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS
ALBA DE TORMES	
TITULO	ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
Ordenación y gestión	ESCALA
	1/1000
FECHA	Agosto-2016
	NUMERO
	PO 1



DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016

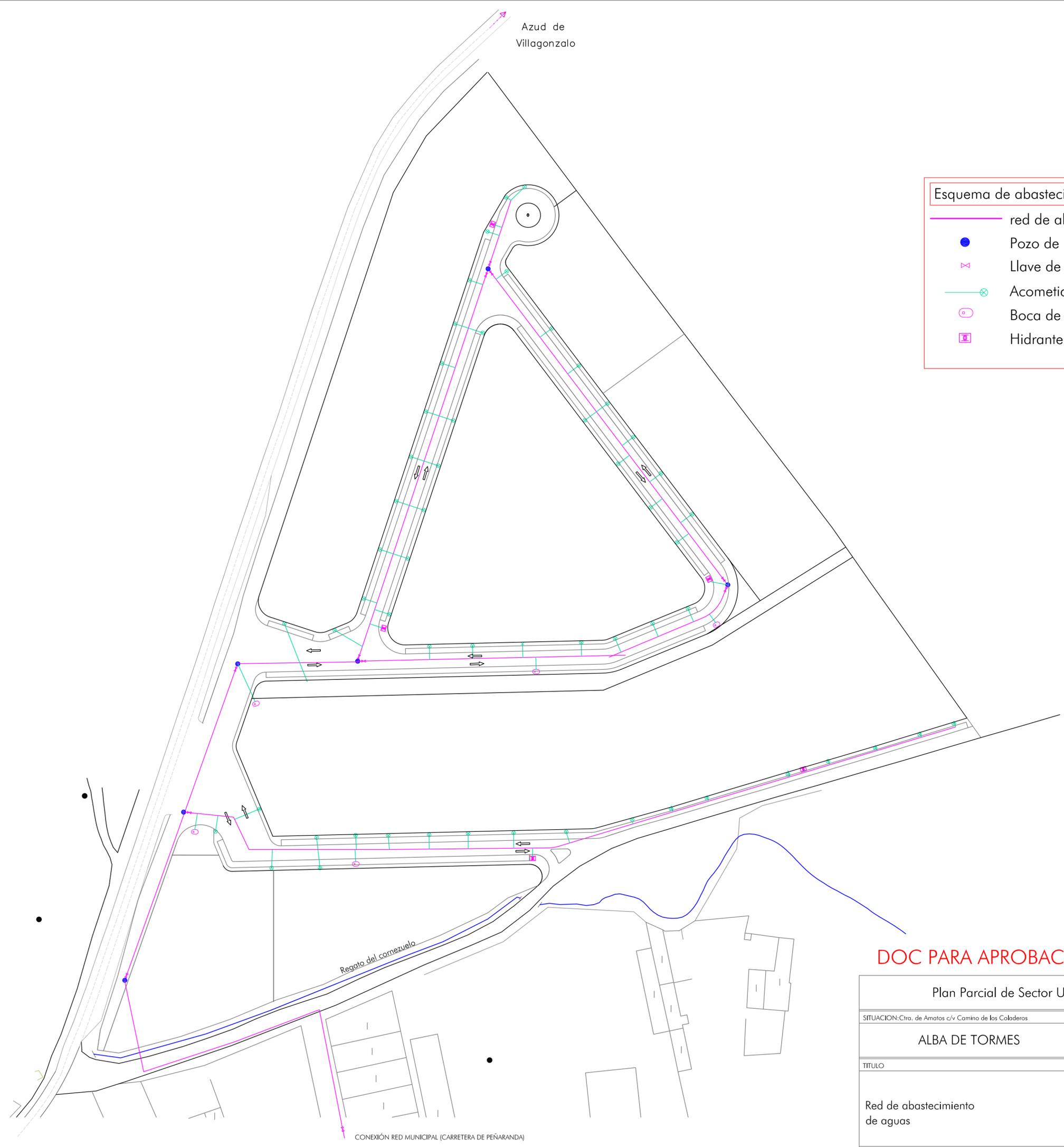
Plan Parcial de Sector UBZ-M1		
SITUACION: Ctra. de Amatos c/v Camino de los Coladeros		PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS
<b>ALBA DE TORMES</b>		
TITULO		ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
Red viaria Dimensionado y ordenación Detalle de accesos al sector		ESCALA
		1/1000 1/500
FECHA	Agosto-2016	NUMERO
		<b>PO 2</b>



P-4

DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016

Plan Parcial de Sector UBZ-M1	
SITUACION: Ctra. de Amalos c/v Camino de los Coladeros	PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS
ALBA DE TORMES	
TITULO	ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
Red viaria Perfiles Longitudinales	ESCALA
	1/500
FECHA	NUMERO
Agosto-2016	PO 3



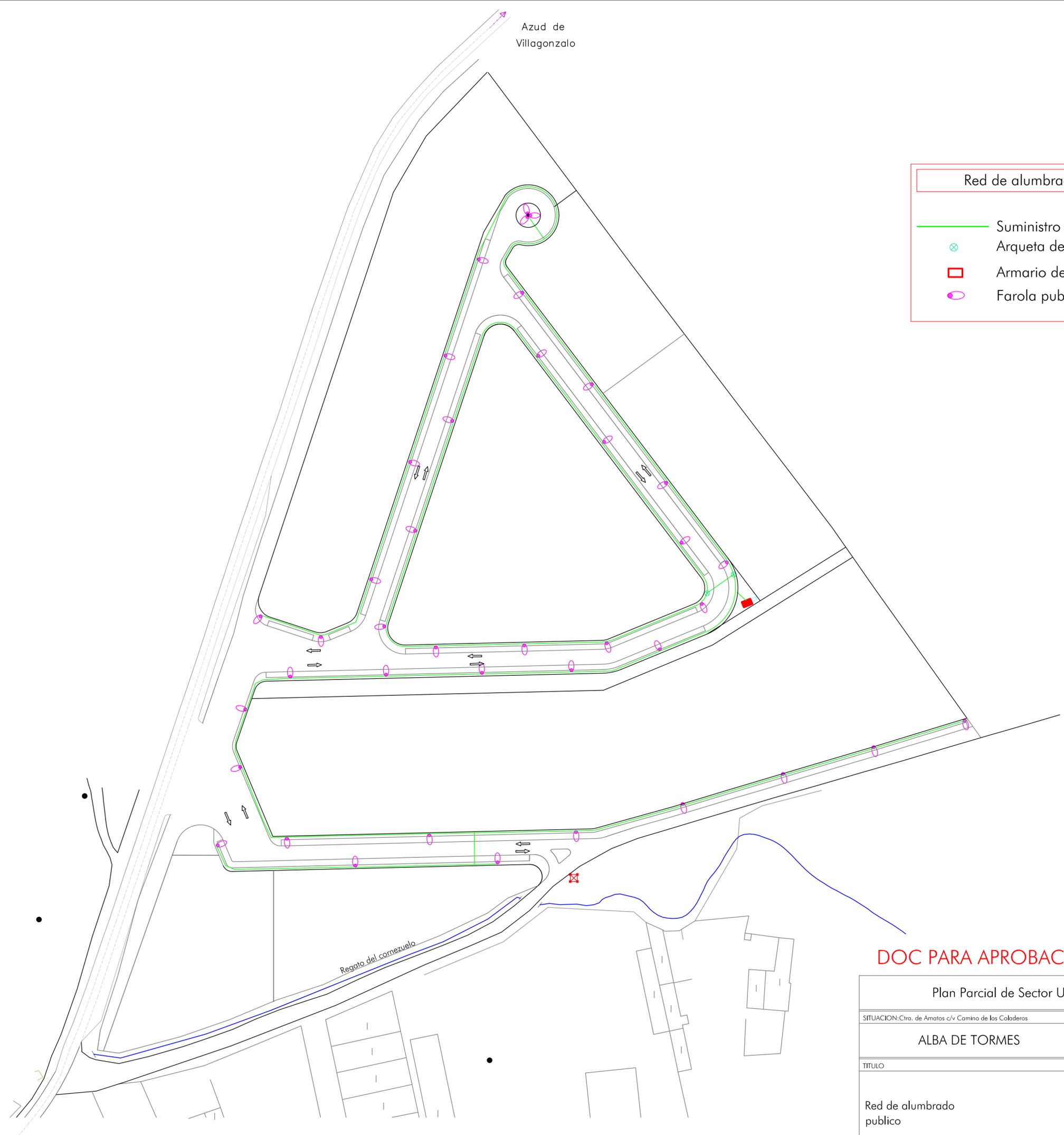
**Esquema de abastecimiento de agua**

- red de abastecimiento
- Pozo de registro
- ⋈ Llave de corte
- ⊗— Acometida domiciliaria
- Boca de riego
- Hidrante contra incendios

**DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016**

<b>Plan Parcial de Sector UBZ-M1</b>	
SITUACION: Ctra. de Amalos c/v Camino de los Coladeros	PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS
<b>ALBA DE TORMES</b>	
TITULO	ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
<b>Red de abastecimiento de aguas</b>	ESCALA
	1/1000
FECHA	Agosto-2016
	<b>NUMERO</b>
	<b>PO 4</b>

CONEXIÓN RED MUNICIPAL (CARRETERA DE PEÑARANDA)



Azud de Villagonzalo

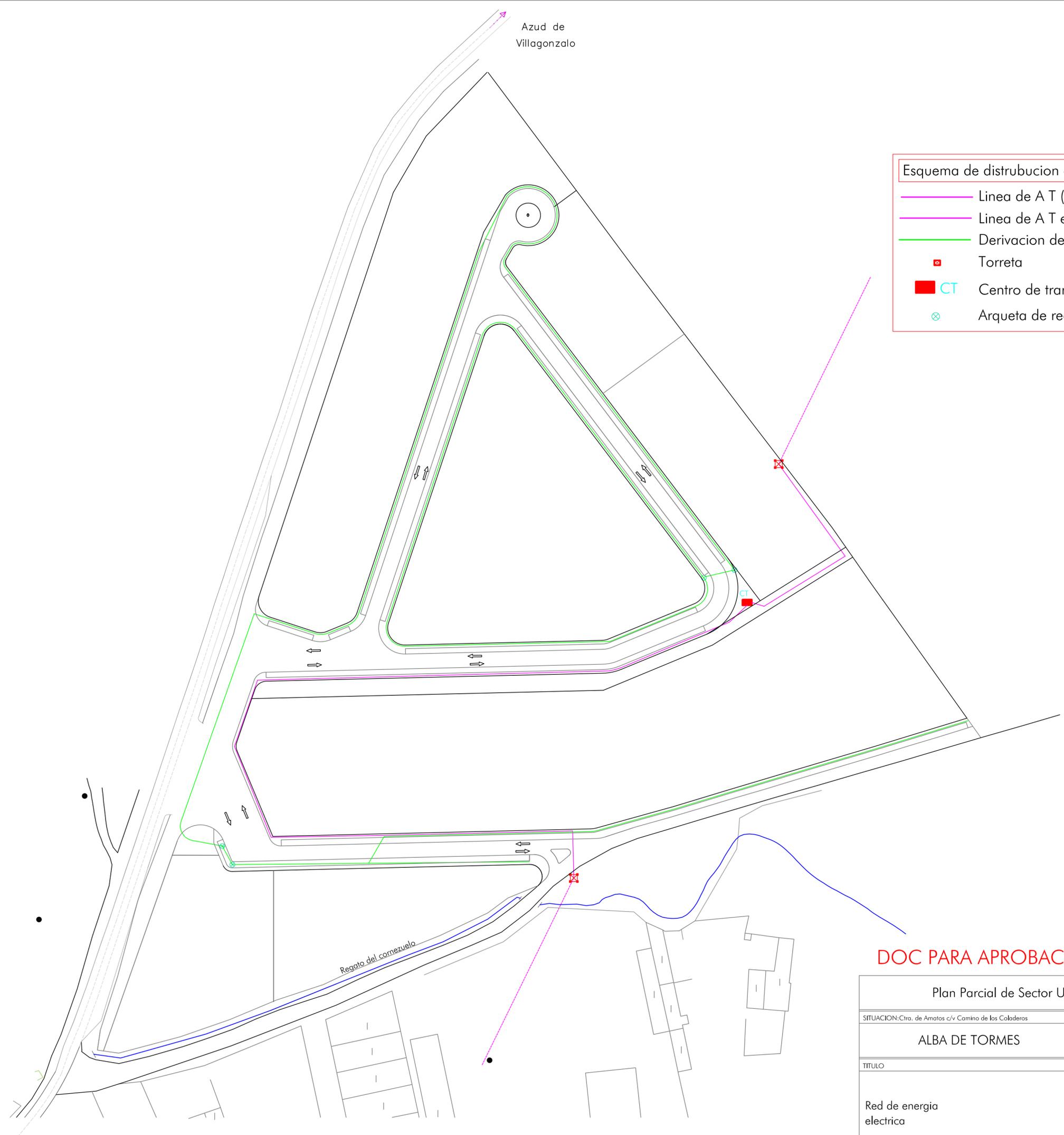
Regato del cornezuelo

Red de alumbrado publico

- Suministro de electricidad
- ⊗ Arqueta de conexion
- Armario de control y mando
- Farola publica

**DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016**

<b>Plan Parcial de Sector UBZ-M1</b>			
SITUACION: Ctra. de Amalos c/v Camino de los Coladeros		PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS	
<b>ALBA DE TORMES</b>			
TITULO		ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ	
<b>Red de alumbrado publico</b>		ESCALA	NUMERO
		1/1000	<b>PO 5</b>
FECHA		Agosto-2016	

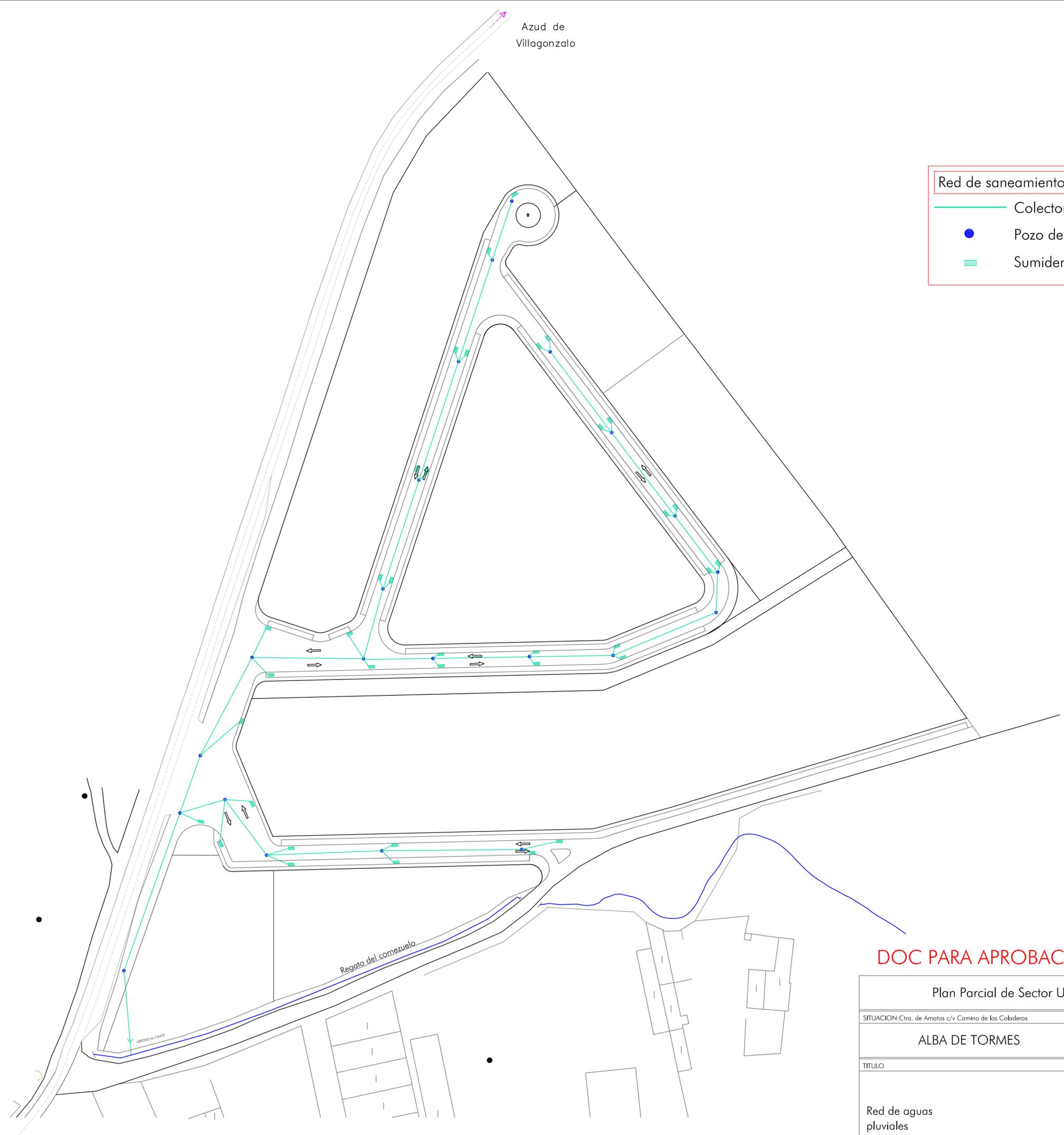


**Esquema de distrubucion de electricidad**

- Línea de A T (existente)
- Línea de A T enterrada
- Derivacion de baja tension
- ⊠ Torreta
- CT Centro de transformacion
- ⊗ Arqueta de registro

**DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016**

<b>Plan Parcial de Sector UBZ-M1</b>		
SITUACION: Ctra. de Amalos c/v Camino de los Coladeros	PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS	
<b>ALBA DE TORMES</b>		
TITULO	ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ	
<b>Red de energia electrica</b>	ESCALA	NUMERO
	1/1000	<b>PO 6</b>
FECHA	Agosto-2016	



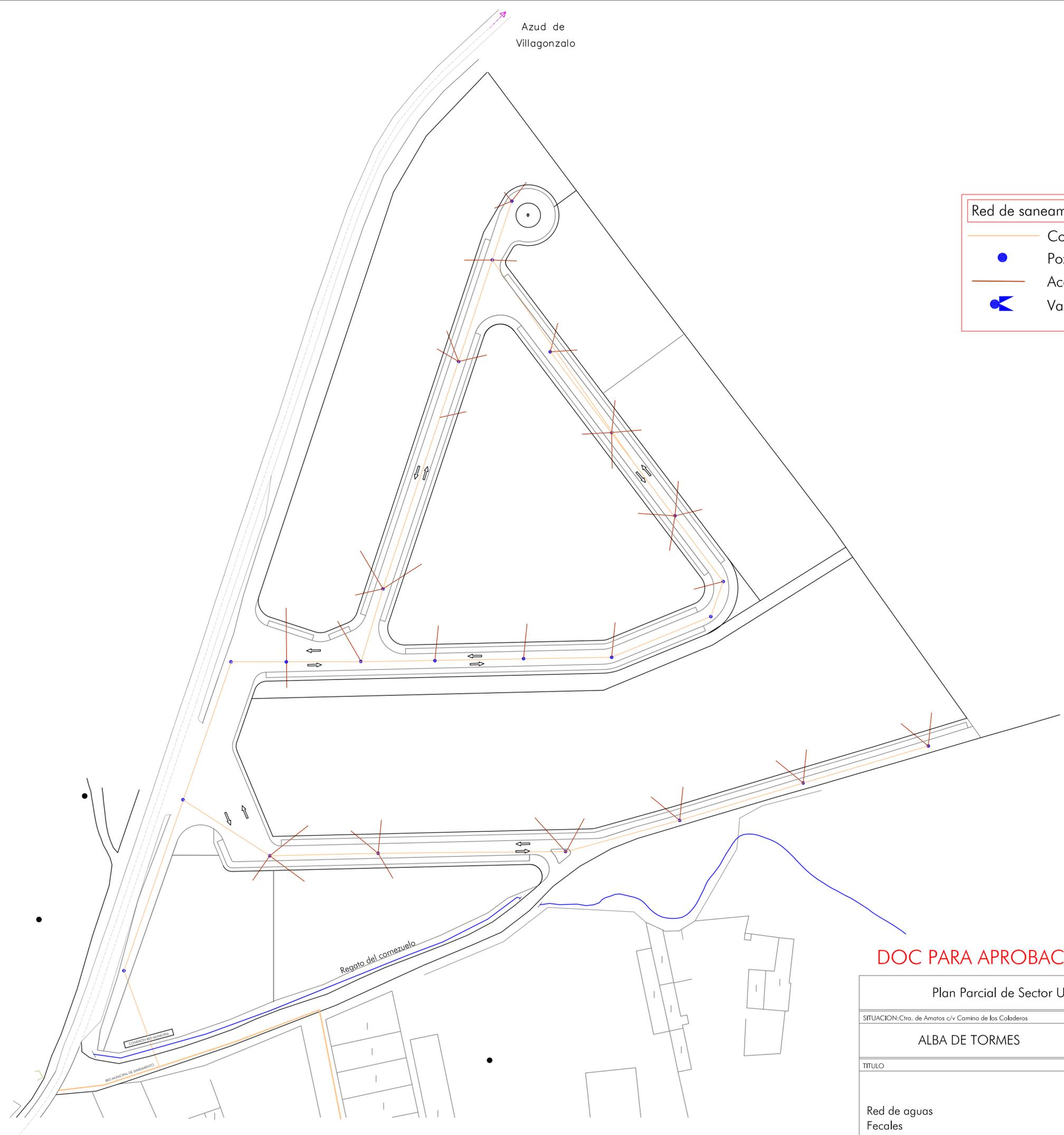
Azud de Villagonzalo

Red de saneamiento-aguas pluviales

- Colector proyectado
- Pozo de registro
- ▤ Sumidero de calzada

**DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016**

Plan Parcial de Sector UBZ-M1	
SITUACION: Ctra. de Amalos c/v Camino de los Coladeros	PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS
ALBA DE TORMES	
TITULO	ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
Red de aguas pluviales	ESCALA
	1/1000
FECHA	NUMERO
Agosto-2016	PO 7

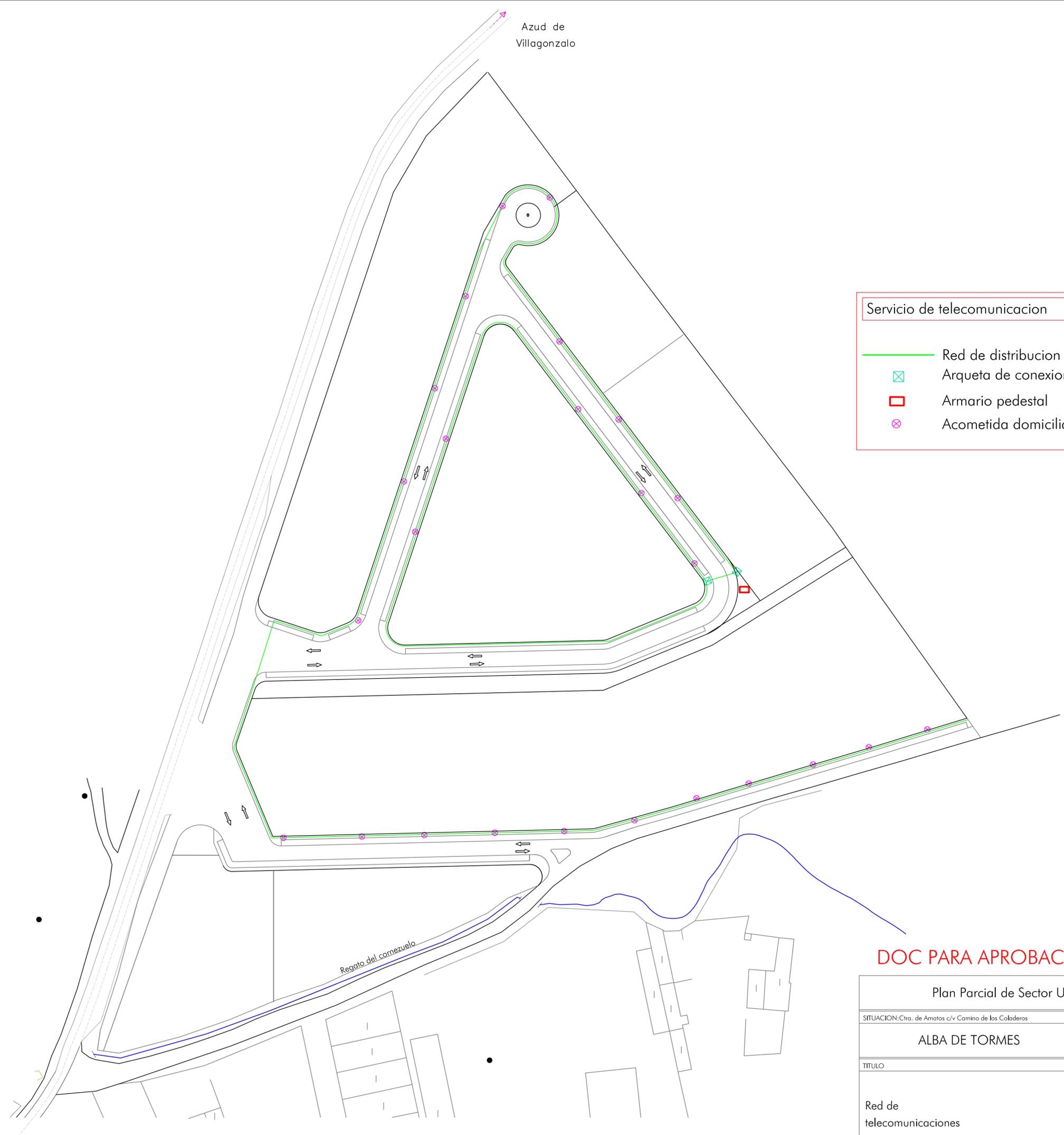


**Red de saneamiento-aguas fecales**

- Colector proyectado
- Pozo de registro
- Acometida domiciliaria
- ↘ Valvula de descarga

**DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016**

Plan Parcial de Sector UBZ-M1	
SITUACION: Ctra. de Amalos c/v Camino de los Coladeros	PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS
<b>ALBA DE TORMES</b>	
TITULO	ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ
Red de aguas Fecales	ESCALA
	NUMERO
FECHA	Agosto-2016
	1/1000
	<b>PO 8</b>



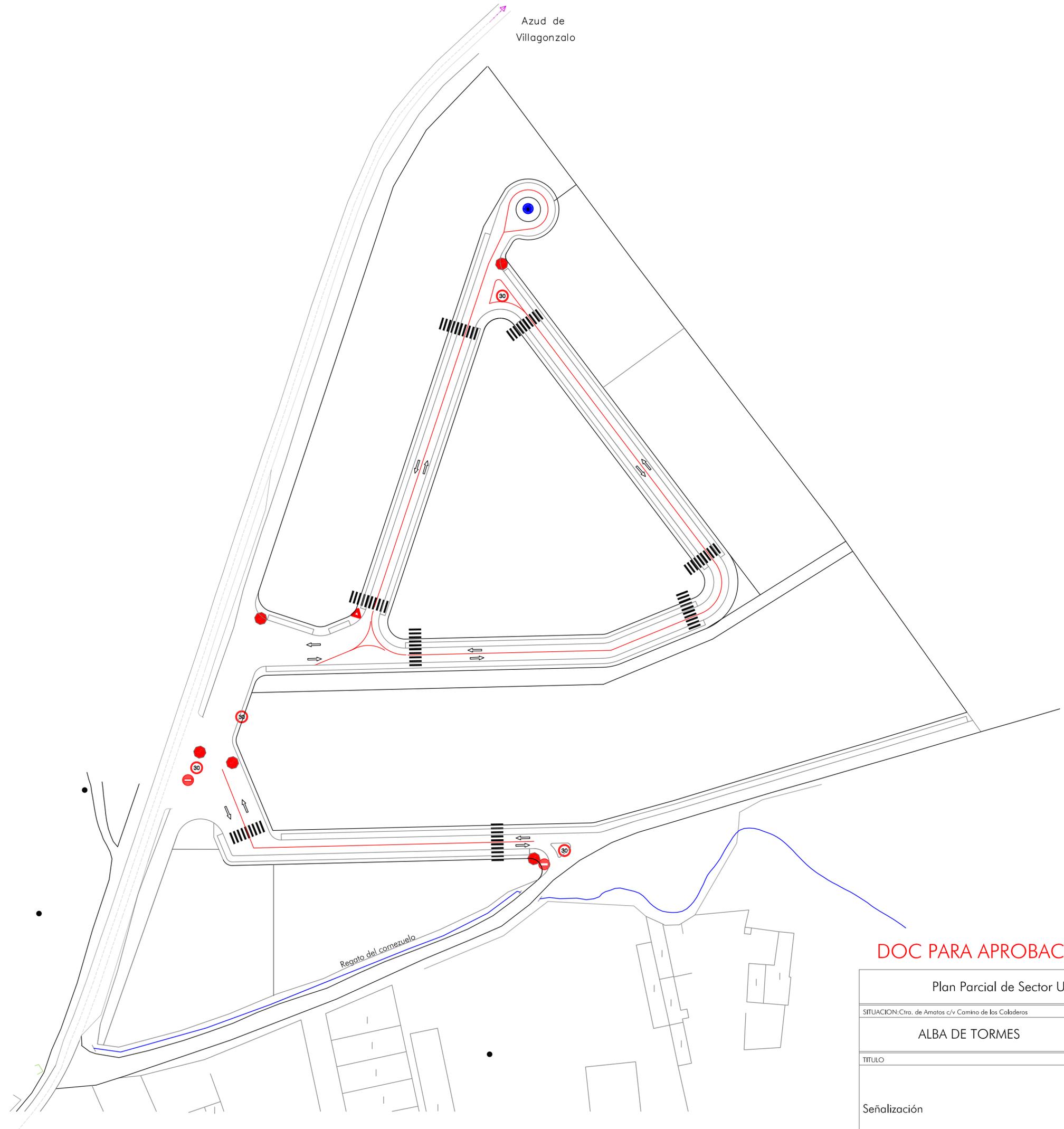
Azud de Villagonzalo

Servicio de telecomunicacion

- Red de distribución
- ⊠ Arqueta de conexión
- Armario pedestal
- ⊗ Acometida domiciliaria

**DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016**

Plan Parcial de Sector UBZ-M1			
SITUACION: Ctra. de Amalos c/v Camino de los Coladeros		PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS	
ALBA DE TORMES			
TITULO		ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ	
Red de telecomunicaciones		ESCALA	NUMERO
		1/1000	PO 9
FECHA	Agosto-2016		

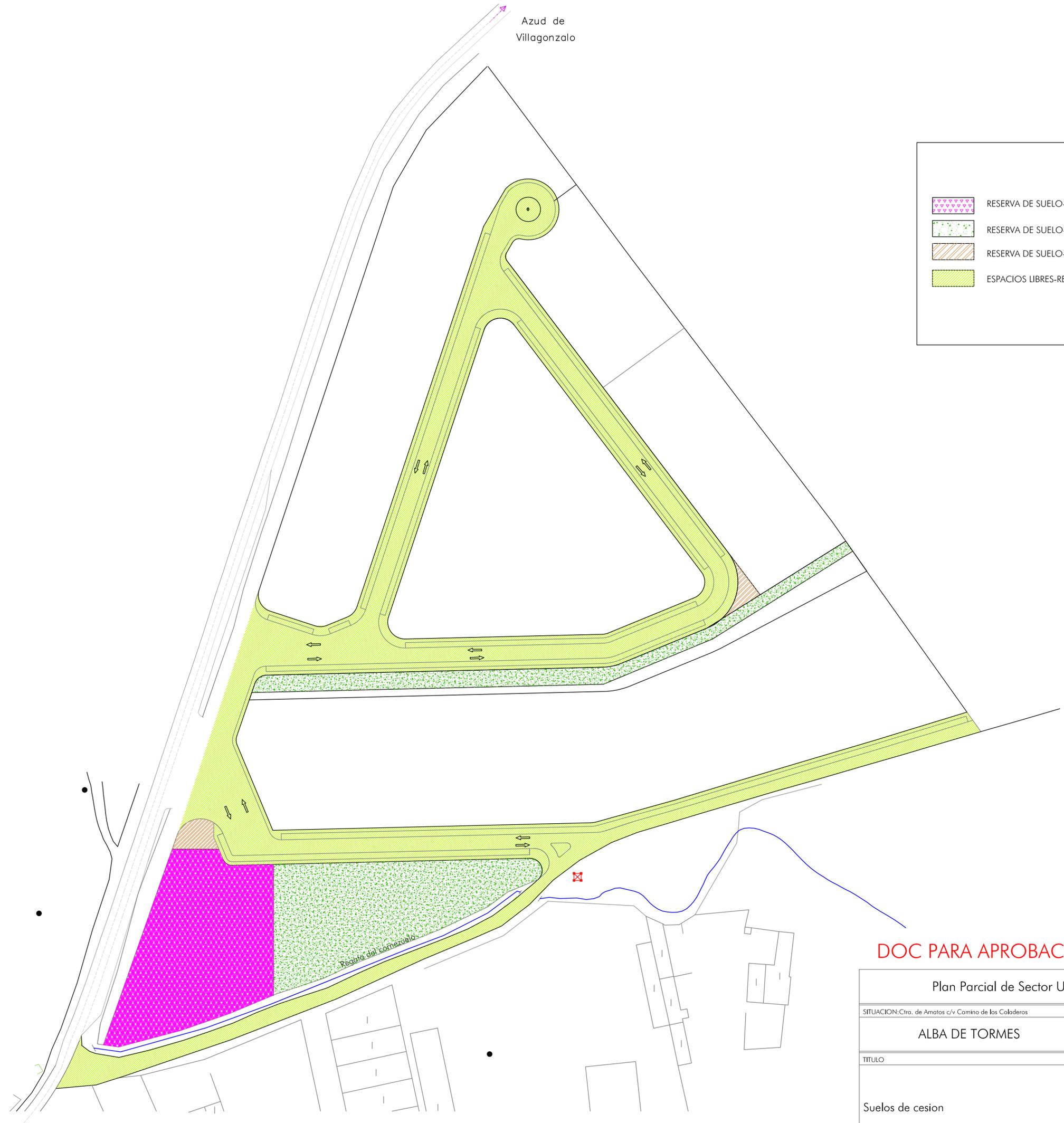


DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016

Plan Parcial de Sector UBZ-M1		
SITUACION: Ctra. de Amatos c/v Camino de los Coladeros	PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS	
ALBA DE TORMES		
TITULO	ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ	
Señalización	ESCALA	NUMERO
	1/1000	PO 10
FECHA	Agosto-2016	

Azud de Villagonzalo

	RESERVA DE SUELO-EQUIPAMIENTO PUBLICO
	RESERVA DE SUELO-ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
	RESERVA DE SUELO-SERVICIOS URBANOS
	ESPACIOS LIBRES-RED VIARIA



DOC PARA APROBACIÓN INICIAL - JUNIO 2016

Plan Parcial de Sector UBZ-M1		
SITUACION: Ctra. de Amatos c/v Camino de los Coladeros	PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS	
ALBA DE TORMES		
TITULO	ARQUITECTO: D. EMILIO MARTINEZ SANCHEZ	
Suelos de cesion	ESCALA	NUMERO
	1/1000	PO 11
FECHA	Agosto-2016	

DOCUMENTO  
PARA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
SIMPLIFICADO  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-M 1  
DE SUELO URBANIZABLE MIXTO  
DE LAS NUM ALBA DE TORMES

### Índice general

- 1.- Antecedentes y objeto del Informe
- 2.- Legislación aplicable
- 3.- Descripción del Plan Parcial propuesta
  - 3.1.- Ubicación y características de la propuesta
  - 3.2.- Planeamiento vigente
  - 3.3.- Normativa urbanística propuesta
- 4.- Alternativas estudiadas
  - 4.1.- Alternativas estudiadas
  - 4.2.- Justificación de la selección de la alternativa propuesta.
- 5.- Análisis de impactos potenciales en el medio ambiente
  - 5.1.- Características ambientales generales de la zona afectada
    - Medio físico
      - Situación
      - Marco Geológico
      - Hidrografía
      - Climatología
    - Medio Biótico
      - Vegetación
      - Fauna
    - Medio Percentual
    - Medio Socioeconómico
      - Estructura de la población. Actividades económicas
      - Usos y cultivos del suelo
      - Núcleos de población e infraestructuras
      - Aspectos culturales, servicios y patrimonio
  - 5.2.- Problemas ambientales relevantes en la zona de actuación.
  - 5.3.- Efectos significativos previstos sobre el medio ambiente.
  - 5.4.- Objetivos de protección ambiental
- 6.- Medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas.
- 7.- Medidas previstas para realizar el seguimiento de las medidas propuestas.
- 8.- Conclusiones

## EMILIO MARTINEZ SANCHEZ-ARQUITECTO

C/ Carlos III, Nº 19 -3º C ALBA DE TORMES (Salamanca) Tfno-Fax: 923 / 30.08.68

E-mail: [emilio.martinez@coal.es](mailto:emilio.martinez@coal.es)

### 1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME

En Agosto de 2016 el Arquitecto D. Emilio Martínez Sánchez presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Alba de Tormes, para su aprobación y en nombre de los propietarios de los terrenos incluidos dentro del sector de suelo urbanizable SECTOR UBZ-M1, los documentos que desarrollan El PLAN PARCIAL Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR UBZ .M1 Los textos se reproducen en los anejos del presente documento.

Se presenta este documento complemento del Plan Parcial

### 2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación aplicable al presente estudio es la siguiente:

- 1.- Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León.
- 2.- Ley 4/2008 de 15 de Septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo
- 3.- Decreto 45/2009 de 9 de Julio, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- 4.- Real Decreto 1/2008 de 11 de Enero, Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental
- 5.- Normas Subsidiarias Municipales de Alba de Tormes

### 3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA

El Plan Parcial del Sector UBZ –M1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes y su Ordenación Detallada, han sido promovidas por la propiedad de las parcelas que componen la totalidad del sector con el objeto de obtener directamente los derechos que se definen en el art. 19. de la LUCyL y del art. 44 del RUCyL.

Las razones alegadas para justificar la conveniencia y oportunidad de la propuesta se basan en la existencia de la demanda de suelo residencial por parte de los propietarios para su uso propio y que se está experimentando el municipio, reflejado en las propias normas municipales,

Por otra parte, la ampliación del suelo urbano resultante de su aprobación, no produce ninguna modificación sustancial en el crecimiento del suelo urbano ya calificado.

#### 3.1.- UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA

##### 1.2. Situación y superficie.-

El sector tiene una superficie de 64.654 m<sup>2</sup> según reciente medición, en escrituras consta una superficie de 64.776 m<sup>2</sup>. Ocupa la totalidad de una parcela, siendo los límites:

Norte .....	Andrés Álvarez Alindado
Este.....	Cº de los Coladeros
Sur.....	Cº de los Coladeros y Ctra. De Alba a Amatos de Alba.
Oeste.....	Ctra. De Alba a Amatos de Alba

Es una parcela de uso agrícola

Plano nº 3 Triangulación de superficies, para justificar documentalmente la dimensión real del sector

##### 1.3. Características naturales del terreno.-

###### a) Topografía

Su orografía es irregular con un desnivel acusado desde la Carretera de acceso como muestra el plano .- Plano Topográfico Nº 2.

En su limite Sur hace limite con el Regato del Cornezuelo y Cº de los coladeros  
Es colindante con la Ctra. De Alba de Tormes a Amatos de Alba-

## b) Geología.-

Puede considerarse como un área estable tanto bajo condiciones naturales, como bajo la acción del hombre, asentándose sobre una morfología básicamente llana.

Los materiales que forman estos depósitos se caracterizan por ser permeables, aunque localmente se desarrollen sobre ellos suelos menos permeables. No se observa la presencia de agua en superficie.

Sus características mecánicas se consideran en general favorables, tanto bajo el aspecto de capacidad de carga como bajo la actuación de posibles asientos.

## 1.6.- Estructura de la propiedad del suelo.-

Estructura de la propiedad.					
	Titular	Nº parcela	Nº Políg	Sup. m <sup>2</sup>	Ref. Catastral
P1	Varios propietarios	00107	503	66.181	37008A503001070000IB

Datos catastrales que transcriben la información oficial facilitada por la Gerencia Territorial del Catastro de Salamanca, respecto de los terrenos incluidos en el sector, que pertenecen a varios propietarios.

El terreno carece de uso agrícola, no existe ningún tipo de edificación y sobre él discurren una línea de Alta Tensión y otra de tendido telefónico que serán trasladadas. Por tanto, no existen elementos que impidan su desarrollo como suelo residencial.

**CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO**

## 1.3. Características naturales del terreno.-

## a) Topografía

Su orografía es irregular con un desnivel acusado desde la Carretera de acceso como muestra el plano .- Plano Topográfico PI-Nº 2.

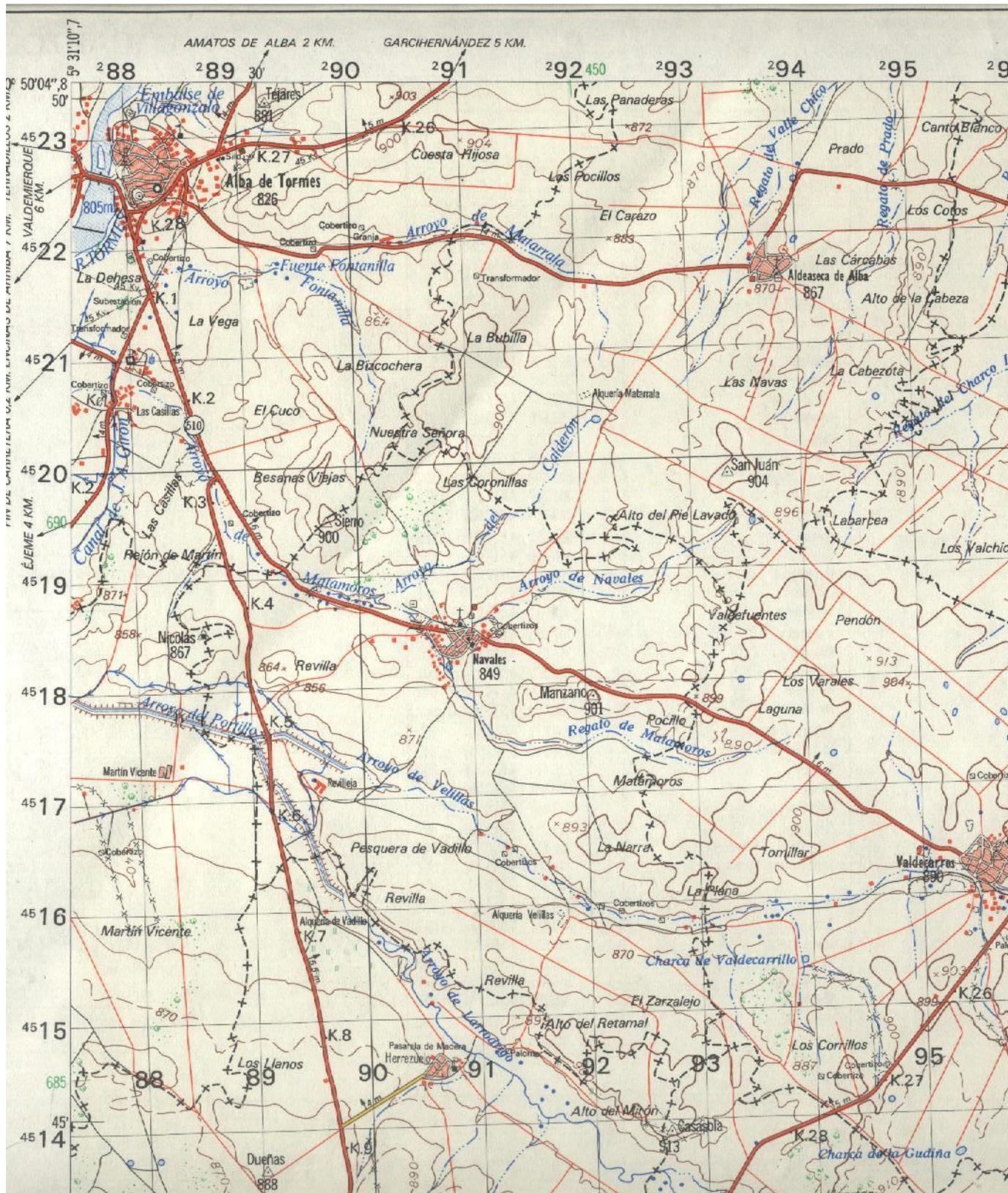
En su límite Sur hace límite con el Regato del Cornezuelo y Cº de los coladeros Es colindante con la Ctra. De Alba de Tormes a Amatos de Alba-

## b) Geología.-

Puede considerarse como un área estable tanto bajo condiciones naturales, como bajo la acción del hombre, asentándose sobre una morfología básicamente llana.

Los materiales que forman estos depósitos se caracterizan por ser permeables, aunque localmente se desarrollen sobre ellos suelos menos permeables. No se observa la presencia de agua en superficie.

Sus características mecánicas se consideran en general favorables, tanto bajo el aspecto de capacidad de carga como bajo la actuación de posibles asientos.



PLANO DE SITUACION Y CALIFICACION URBANISTICA SEGUN NORMAS URBANISTICAS DE ALBA DE TORMES.





## DOCUMENTO PARA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL UBZ-M1 ALBA DE TORMES INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS ACTUALES

En la actualidad, la finca tiene acceso directo desde la carretera de Alba de Tormes a Amatos de Alba y, aunque en su proximidad existen infraestructuras urbanas de agua potable, red de saneamiento y de suministro de energía eléctrica que facilitan las conexiones, carece de cualquier servicio urbanístico.

### ORDENACIÓN DETALLADA

De acuerdo los planos del Plan Parcial anejo del presente documento y con lo expuesto en el Capítulo III.- "Condiciones de urbanización, salubridad e higiene" del documento de Ordenación Detallada, las características de diseño y constructivas de la actuación propuesta son las siguientes:

#### PAVIMENTACIÓN Y ACCESIBILIDAD

El proyecto de Urbanización se adaptará a la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobada por las Cortes de Castilla y León.

El firme de las calzadas será apto para condiciones de tráfico pesado y velocidad máxima de 30 Km./h.

Las aceras irán pavimentadas con bordillo de hormigón visto

Se retirará previamente de todas las áreas pavimentadas la capa de tierra vegetal para su reutilización tanto en las estaciones libres de la propia urbanización como para cultivos exteriores.

#### Abastecimiento de agua.-

El suministro de agua potable : se solicitará del Ayuntamiento de Alba de Tormes la conexión a las redes municipales de agua potable que discurren por las calles adyacentes, y dado que esta zona de la población está próxima al depósito general municipal, no existe ningún inconveniente técnico. Rucyl Art. 104.5.a.

Se preverá una acometida por cada una de las parcelas grafiadas en los planos. En caso de redistribución parcelaria, el documento que la regule definirá una acometida por cada parcela.

La base de cálculo para al Proyecto de Urbanización será como mínimo

Para uso residencial un consumo de 200 litros por habitante y día.

Para las naves industriales se tomará un consumo de 400 l/día para una nave de 500m<sup>2</sup>

La capacidad de la red de riego será de 50 m<sup>3</sup> diarios por hectárea de calle o zona verde, calculada para consumo punta de verano.

La red de abastecimiento de agua se ajustará al esquema establecido en los planos, pudiendo modificarse con la justificación adecuada en el proyecto de urbanización.

Se estima un consumo

Para el suelo residencial..... 37,50 m<sup>3</sup>/día

Para suelo Industrial..... 9,60 m<sup>3</sup>/día

El suministro máximo será de 47,10 m<sup>3</sup>/día.

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

#### Saneamiento.-

Ciclo del Agua : se solicitará del Ayuntamiento de Alba de Tormes la conexión a las redes municipales de saneamiento que discurren por las calles adyacentes, y dado que esta zona de la población está próxima a la red general municipal, no existe ningún inconveniente técnico. Rucyl Art. 104.5.a

Se empleará un sistema separativo, de forma que las aguas residuales lleguen a la red Municipal y las aguas de lluvia se resolverán llevándolas hasta el regato que discurre próximo a la parcela.

Cada parcela de las grafiadas en los planos del documento contará con su acometida a la red, siendo autorizables acometidas posteriores cuando se apruebe un Estudio de Detalle con nuevas parcelaciones o bien estas vengan definidas en el Proyecto de Actuación.

### **Energía Eléctrica.**

El consumo de energía mínimo para el dimensionamiento de la red será de 0,6 Kw. por habitante y el consumo energético previsto para iluminación y otros posibles servicios públicos será del 5% del total previsto.

Todas las parcelas contarán con acometida eléctrica a la red, la cual será subterránea.

El centro de transformación se situará exclusivamente en la zona de servicios y su tipo y dimensionamiento se justificarán en el proyecto de urbanización según las necesidades del sector.

### **Alumbrado Público**

Se distribuirá de la forma más uniforme posible a lo largo de las vías rodadas con una iluminación entre 7 y 10 lux, adoptándose el criterio de aumentarla en los cruces o en las zonas previsiblemente más concurridas.

### **Evacuación De Residuos Sólidos.**

Existe un servicio municipal de recogida de basuras, que se depositarán en el vertedero provincial

Se dispondrá en la propia urbanización de contenedores de reciclaje y un punto "R".

### **Otras Instalaciones**

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el máximo número previsible de otras instalaciones, como telefonía, red de gas, TV, etc., para la cual, al menos se proyectarán las canalizaciones adecuadas y las arquetas de registro y de desvío.

### **Señalización Y Ajardinamiento.**

El Proyecto de Urbanización preverá un sistema de tráfico teórico y, acorde con él. Se diseñará la señalización vertical y horizontal.

Cada finca y calle contendrá con rótulos distintivos de su situación.

Las zonas peatonales (sistema de espacios libres) dispondrán del mobiliario urbano adecuado.

### **CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Según el Art. 208 de RUCyL, hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento, se consideran gastos de urbanización y por tanto corresponden a los propietarios.

Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento.

### **GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS**

El cumplimiento del Art 96 de la LUCyL, el Ayuntamiento podrá imponer una garantía que asegure la ejecución de las obras. Esta será constituida en alguna de las formas definidas en el Art. 202 del RUCyL.

DOCUMENTO PARA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL UBZ-M1 ALBA DE TORMES  
**3.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

Alba de Tormes en Normas Urbanísticas Municipales clasifica a estos terrenos como Suelo Urbanizable Mixto UBZ M-1 con las siguientes especificaciones:

superficie neta .....	64.654 m <sup>2</sup>
Uso Predominante .....	MIXTO- 58% Residencial .... 42% Industria compatible
Edificabilidad Bruta .....	0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Usos compatibles ....	Industria Anexo II Ley 11/2003 , terciario y equipamiento
Usos prohibidos.....	Industria resto anexos Ley 11/2003 y agrario
Número máximo/min. de Viv.....	20 / 15 viv./ha
Viviendas VPP .....	30% Edif. Residencial
Plazo para la ordenac Detallada .....	8 años
Condiciones especiales. La O.D. contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda.	

**3.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA**

**UNIDAD DE ACTUACION 1 UA - 1. SUELO RESIDENCIAL**

**Clasificación urbanística propuesta**

Uso .....	RESIDENCIAL
Superficie.....	37.500 m <sup>2</sup>
Edific. Bruta sector .....	0.40 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Superficie edificable max.</b> .....	15.000 m <sup>2</sup>
30% superf. edific. Para VPP .....	4.500 m <sup>2</sup>
Superf. edificable Vivienda libre .....	10.500 m <sup>2</sup>
Edific. Neta viv. libre.....	0.50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Edific. Neta Viv. V:P:P:.....	1.00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
UD viv. 20 /15 viv/ha. (* ) .....	75/56
Usos permitidos.....	Equipamiento, comercial
Usos prohibidos .....	Industriales, agrícolas.
Usos compatibles.....	Industria Anexo II Ley 11/2003 , terciario y equipamiento
Reservas espacios .....	Art. 128 Rucyl
Aparcamientos en vía pública.....	Art. 104 Rucyl
Tipología y uso predominante : En residencial unifamiliar las viviendas pueden ser aisladas, adosadas.	

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA**

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup> . Fachada 10 m.  
 Ocupación de parcela: 75 %  
 Retranqueos: libre disposición. (la edificación se retranqueará 3 m. si hay luces rectas a parcela colindante.)  
 Retranqueos Carretera: 21 metros hasta el eje de la carretera.  
 Edificabilidad: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 2 Plantas + B.C. y 6.80 m  
 Reserva de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR V.P.P.**

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>  
 Ocupación de parcela: 75 %  
 Retranqueos: libre disposición.  
 Edificabilidad: 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura: 2 Plantas y 6.80 m.  
 Condiciones especiales. Se permiten viviendas adosadas ( la edificación se retranqueará 3 m. si hay luces rectas a parcela colindante.)  
 Reserva de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

- **Reservas de suelo para Equipamientos públicos.** Rucyl Art. 106.1.b  
 15.000 x 15%..... **2.250 m<sup>2</sup>**
- **Reservas de suelo para Espacios libres públicos.** Rucyl Art. 105  
 S > 5% sector ( 1.875 m<sup>2</sup> )

15.000 x 20%.....	3.000 m <sup>2</sup>
S >10% sector ( 3.750 m <sup>2</sup> ) .....	<b>3.750 m<sup>2</sup>.</b>
<b>- Reserva de Suelo para Aparcamientos</b>	
UD actuación1- residencial Sup. Edif. 15.000.....	150 UD
Aparc. Minusválidos.....	150 /40..... 4 UD.
<b>- Cesiones al Ayuntamiento.</b> Ley 7 /2014 sobre medidas de Rehabilitación....	
37.500 x 15% x 0.36 = .....	2.025 m <sup>2</sup>
70% Viv. libres.....	1.417 m <sup>2</sup>
30% VPP.....	607 m <sup>2</sup> .

<b>UNIDAD DE ACTUACION 2 --- SUELO INDUSTRIAL</b>
---

**Clasificación urbanística propuesta**

Uso .....	INDUSTRIAL
Superficie Unidad de Actuación....	27.154 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta sector .....	0.40 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta.....	0.60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Máxima Edific .....	10.862 m <sup>2</sup>
Tipología y uso predominante....	Naves industriales.
Usos permitidos.....	Industria según Anexo II Ley 11 / 2003 , terciario y equip.
Usos prohibidos.....	Industria resto anexos Ley 11 / 2003 y Agrario
Reservas espacios y cesiones Ayuntamiento.....	Según Rucyl
Aparcamientos en vía pública.....	Artículo 104 RUCyL
Usos pormenorizados: Se permiten naves adosadas cumpliendo normativa que se detalla.	

**SUELO INDUSTRIAL.**

Parcela mínima : 300 m<sup>2</sup>. Anchura mínima de fachada 12 m.  
 Ocupación de parcela : 80%  
 Retranqueos: 3 m. a frentes y a fondos de parcela  
 Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura : 2 plantas + 10,50 m a alero

Uso característico: Nave industrial 100%. Según anexo II de la Ley 11 / 2003 Ley de Prevención Ambiental. Terciario y equipamiento

Se permiten naves adosadas, adoptando la normativa de incendios para establecimientos industriales para la estructura de contacto EI-180

Las alturas podrán superarse, justificando la conveniencia en el proyecto correspondiente desde el punto de vista de la actividad a ejercer y con la aprobación específica del Ayuntamiento.

USOS ADMITIDOS VER CAP. 3

USOS PROHIBIDOS Los no contemplados. (Resto de Anexos de la Ley 11 /2003 ) y agrarios.

**- Reservas de suelo para Equipamientos públicos.**

10.862 x 15% .....	<b>1.629 m<sup>2</sup></b>
Sup > 5% del sector (1.357 m <sup>2</sup> )	

**- Reservas de suelo para Espacios libres públicos.**

10.862 x 20%.....	2.172 m <sup>2</sup>
Sup > 10% del sector (2.715 m <sup>2</sup> ) .....	<b>2.715 m<sup>2</sup></b>

Se toma esta superficie para Reserva de E.L.

(A fin de cumplir con las condiciones especiales de la NUM y Art. 105.2c. del Rucyl esta superficie sirve para crear una franja ajardinada que separa las zonas Residencial e Industrial.)

**- Reserva de Suelo para Aparcamientos**

UD actuación2 - industrial. Sup. Edif. 10.862.....	109 UD
Aparcamientos minusválidos. 109/40.....	3 UD.

**- Cesiones al Ayuntamiento.**

27.154 m <sup>2</sup> x 0,18 x 15% = .....	733 m <sup>2</sup>
--	--------------------

**4.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS****4.1.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS**

## DOCUMENTO PARA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL UBZ-M1 ALBA DE TORMES

Además de contemplar la alternativa 0, es decir, la que supone el no desarrollo de la actuación, todas las alternativas estudiadas han tenido en cuenta los objetivos de la ordenación urbanística que son los siguientes:

- Desarrollo urbanístico del sector
- Establecimiento ordenado del desarrollo previsible del municipio
- Oferta de nuevo suelo urbano ordenado y equipado que satisfaga la demanda de solares actualmente existente
- Diseño de una red viaria interior que permita el fácil acceso a las parcelas así como la circulación fluida y el estacionamiento de los vehículos, cumpliendo así mismo los requisitos de accesibilidad y otras normativas urbanísticas.

De acuerdo con el criterio manifestado por el redactor de los documentos objeto de evaluación ambiental, el pequeño tamaño de la actuación prevista, las limitaciones y exigencias derivadas del obligado cumplimiento de la normativa urbanística vigente junto con la necesaria eficiencia económica, condicionan fuertemente los grados de libertad de diseño y, como consecuencia, las alternativas posibles estudiadas sólo difieren de la solución propuesta de manera tan residual que no hace aconsejable su análisis diferenciado desde un punto de vista técnico, urbanístico o ambiental.

### 4.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA

Adicionalmente a los impactos positivos expuestos en el apartado "Efectos significativos previstos sobre el medio ambiente", las condiciones de carácter urbanístico y que cuentan con connotaciones medioambientales favorables para la aprobación de la propuesta que permita el desarrollo de un polígono residencial en el Sector son las siguientes:

- Fáciles accesos a vías de comunicación y proximidad de casco urbano.
- Proximidad de infraestructuras urbanas que permite una fácil conexión a los servicios urbanísticos necesarios.
- Facilidad de gestión al afectar a una única parcela.
- Situación adecuada respecto al núcleo urbano pues, tras el desarrollo por la misma sociedad de una promoción de viviendas en la parcela inmediata, es colindante con el casco urbano.
- Los terrenos en los que se desarrollará el polígono son suelos rústicos de escaso valor agrícola con clasificación de cereal seco y no están sometidos a ningún tipo de protección.
- Dar respuesta a la demanda social existente de suelo residencial en el entorno del casco urbano.
- El número de viviendas propuestas es similar al de otros terrenos de suelo urbanizable en las proximidades, fijándose esta densidad entre 20/15 viviendas/ha por exigencias del art. 122,2,d del RUCyL. Y NUM

## 5.- ANÁLISIS DE IMPACTOS POTENCIALES EN EL MEDIO AMBIENTE.

### 5.1.- CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES GENERALES DE LA ZONA AFECTADA

El sucinto inventario ambiental se ha realizado tras una serie de visitas al área donde se ubica el Sector propuesto y se ha complementado con las aportaciones bibliográficas ya existentes de dicha zona siendo el ámbito de referencia contemplado el del término municipal de Alba de Tormes, que cuenta con una población de unos 5.401 habitantes y un territorio de 4.704 Ha.

#### MEDIO FÍSICO

Como ya quedó reflejado, el Sector propuesto se ubica en el este de Alba de Tormes, en la margen derecha de la carretera de Alba de Tormes a Amatos, y cuenta con una superficie de 64.654 m<sup>2</sup>.

En su margen sur discurre el Regato del Cornezuelo, que tiene su comienzo en las zonas próximas, por lo que dada su escasa entidad por informe de la Confederación de Aguas del Duero, no se precisa estudio hidrológico hidráulico. Pag. 102 Art. 4.2.4. de la Mem. Vinculante de las NUM.

## DOCUMENTO PARA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL UBZ-M1 ALBA DE TORMES

El terreno carece de uso agrícola, no existe ningún tipo de edificación y sobre él discurren una línea de Alta Tensión y otra de tendido telefónico que serán trasladadas. Por tanto, no existen elementos que impidan su desarrollo como suelo residencial.

Su orografía es regular con un desnivel constante desde la carretera de acceso como muestra el Plano Topográfico.

Puede considerarse como un área estable tanto bajo condiciones naturales, como bajo la acción del hombre, asentándose sobre una morfología básicamente llana.

Los materiales que forman estos depósitos se caracterizan por ser permeables, aunque localmente se desarrollen sobre ellos suelos menos permeables. No se observa la presencia de agua en la superficie.

Sus características mecánicas se consideran en general favorables, tanto bajo el aspecto de capacidad de carga como bajo la actuación de posibles asientos.

### MARCO GEOLÓGICO

Como queda reflejado en el plano 3.1.- "Marco geológico" el Sector se ubica en el límite W de la depresión terciaria Alba de Tormes-Peñaranda sobre terreno de arenas y materiales cuarcíticos del Ordovícico casi en el borde de las últimas terrazas cuaternarias del río Tormes.

El elemento más significativo es la falla Alba-Villoria, de origen tardihercínico y dirección SSE-NNE, que sirve de límite al citado Horst Salamanca-Alba de Tormes-Guijuelos-Tamames y en el que el río Tormes se encaja hasta su captura hacia el W en Huerta-Matacán.

La geomorfología de la zona está condicionada por la red de drenaje y su modelado del relieve.

La zona se considera como estable tanto bajo condiciones naturales como bajo la acción del hombre.

De acuerdo con lo reflejado en el plano 3.2.- "Marco edafológico" en la zona estudiada los suelos tipo Cambisol dístico con fase lítica con proximidad a otros "aluviales" en las terrazas del Tormes y, de acuerdo con el plano 3.3.- "Marco agrológico" los terrenos son de clase V, no laborable, en el límite de suelos de clase II, de laboreo sistemático.

### HIDROGRAFÍA

La red fluvial, " " se enmarca en la cuenca correspondiente al río Tormes perteneciente, en el ámbito administrativo, a la Confederación Hidrográfica del Duero. Tanto el citado Tormes como los arroyos vertientes en el mismo, están suavemente encajados dando lugar a la formación por materiales aluviales. Por las zonas bajas de la zona afectada, contemplada en las hojas (504) 14-20 . Alba de Tormes (479 ) 14-19 del Mapa Topográfico Nacional de escala 1/50.000, discurre la red de drenaje natural, señalando únicamente este Regato ya indicado.

De acuerdo con el plano 4.2.- "Marco hidrogeológico" los acuíferos con detríticos y los materiales son permeables unidos a una suave morfología del terreno condicionan una escorrentía de infiltración y drenaje activos.

El acuífero de referencia es el de Ciudad Rodrigo que, en la zona sigue el curso del río Tormes y sus afluentes.

Finalmente, y respecto a la calidad del agua, de acuerdo con los datos ofrecidos en el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana de la Junta de Castilla y León, aprobado mediante el Decreto 151/1994, el río Tormes está incluido en la cuenta Tormes/Águeda, subcuenca Tormes (DE<sub>1</sub>), su caudal medio anual es de 50m<sup>3</sup>/s y el de estiaje de 10 m<sup>3</sup>/s, la calidad del agua para uso de abastecimiento es de tipo A1 (excelente) incluso en estiaje y su situación respecto a su capacidad de vida piscícola en verano es muy buena admitiendo salmónidos.

### CLIMATOLOGÍA

La zona, plano 5.1.0 "Subregiones bioclimáticas", está incluida en la subregión fitoclimática IV<sub>7</sub>, mediterráneo genuino, moderadamente cálido, seco, de inviernos frescos.

Los datos climatológicos de referencia contemplados en este trabajo son los reflejados en el mapa 5.2.- "Diagrama bioclimático. Estación de Salamanca", tomándose como tipo la estación de Salamanca cuya altitud y características intrínsecas del entorno natural se asemeja a la zona de este estudio.

De acuerdo con el antes citado Diagrama bioclimático. Estación de Salamanca, la media mensual más fría es la de Enero con 3,7° C y la máxima en Julio con 21,5° C, habiéndose registrado los 39,5° C como temperatura máxima y los -16,2° C como mínima. La oscilación media anual varía entre 3° C - 4° C en invierno, los 20° C - 22° C en verano, mientras que en primavera y otoño se mantienen entre los 8° C y los 13° C.

Las precipitaciones, alcanzan los 450,6mm alcanzando las medias mensuales los 50mm/mes en invierno, 40/50mm/mes en primavera y 14mm/mes en agosto. El mes más lluvioso suele ser diciembre. Durante el año medio son esperables 5 días con precipitaciones en forma de nieve y 3 en forma de granizo.

Y, según la publicación "Caracterización agroclimática de la provincia de Salamanca"

- el régimen térmico es de Templado cálido, con un invierno avena fresco (av.) y verano y maíz (M) según la clasificación Agroclimáticas de J. Papadakis
- el régimen de humedad es Mediterráneo Seco (Me)

Las direcciones dominantes de los vientos reflejan una mayor frecuencia en dirección NE/SW. Su valor medio es de 3 m/s.

## MEDIO BIÓTICO

Nos encontramos ante un ecosistema asociado a los terrenos de labor aunque no cultivado y que presenta las siguientes características:

- se trata de un ecosistema con un fuerte componente antrópico
- se asienta en un clima semiárido donde el periodo seco ronda los tres meses y medio
- los suelos son, en general, pobres con un potencial productivo bajo

Adicionalmente

- nos encontramos en una zona sin clara dominancia natural.
- en la zona no existen especies catalogadas como protegidas.
- no está incluida dentro de ninguna zona con algún tipo de protección

## VEGETACIÓN

Pertenece según cartografía reflejada en el plano 6.1.- "Marco general" a la serie fitoclimática 24b supra-mesomediterránea salmantina lusitano-duriense y orensano-sanabriense silicícola de *Quercus rotundifolia* o encina (*Genisto hytricis-Quercentum rotundifoliae sigmentum*). Esta serie tiene como clímax un encinar, carrascal, abierto, asentado sobre sustrato silíceos y pobres en bases, con piorno. La forma achaparrado es la primera fase sustitutiva, siguiendo el piornal con cantuesos, jaras y pastizal de tomillos.

No existe vegetación significativa afectada al desarrollarse el Plan Parcial en una finca destinada al cultivo de cereal secano rodeada por otras fincas ya urbanizadas, que soportan infraestructuras de transporte o destinadas a la misma labor, siendo la productividad potencial forestal plano 6.2. de clase IV.

## FAUNA

El conjunto de los animales, relacionados con los medios estepa y dehesa conforman un colectivo característico y que se encuentra mezclado con la fauna ligada núcleos urbanos.

Sólo las aves, dentro de los vertebrados con unas 54 especies, presentan una cierta diversidad siendo la vegetación el factor que condiciona su distribución con predominio de las granívoras donde abundan los cereales.

## MEDIO PERCEPTUAL

Desde un punto de vista paisajístico, el entorno espacial en el que el Plan Parcial se desarrolla se caracteriza por ser una zona agraria que soporta barbechos o cultivo de cereal secano situada en el extremo del entorno periurbano de Alba de Tormes, de calidad urbanística media, consolidado. En dos de sus bordes limita con infraestructuras de transporte: la carretera local de Alba de Tormes a Valdemierque y ferrocarril Plasencia-Astorga. Pk. 141

Nos encontramos, por tanto, con un paisaje antropizados de escasa naturalidad en el que dominan los elementos abióticos asociados al uso agrícola de la zona, cultivos de cereal en fincas generalmente no cercadas, estacionalmente desnudos y con escasa intrusiones de vegetación.

La inserción en el paisaje de las infraestructuras visibles y edificaciones que el desarrollo del Sector conllevaría, no supondrá impacto ninguno al tratarse de elementos formales que constituyen un desarrollo de los existentes en el entorno.

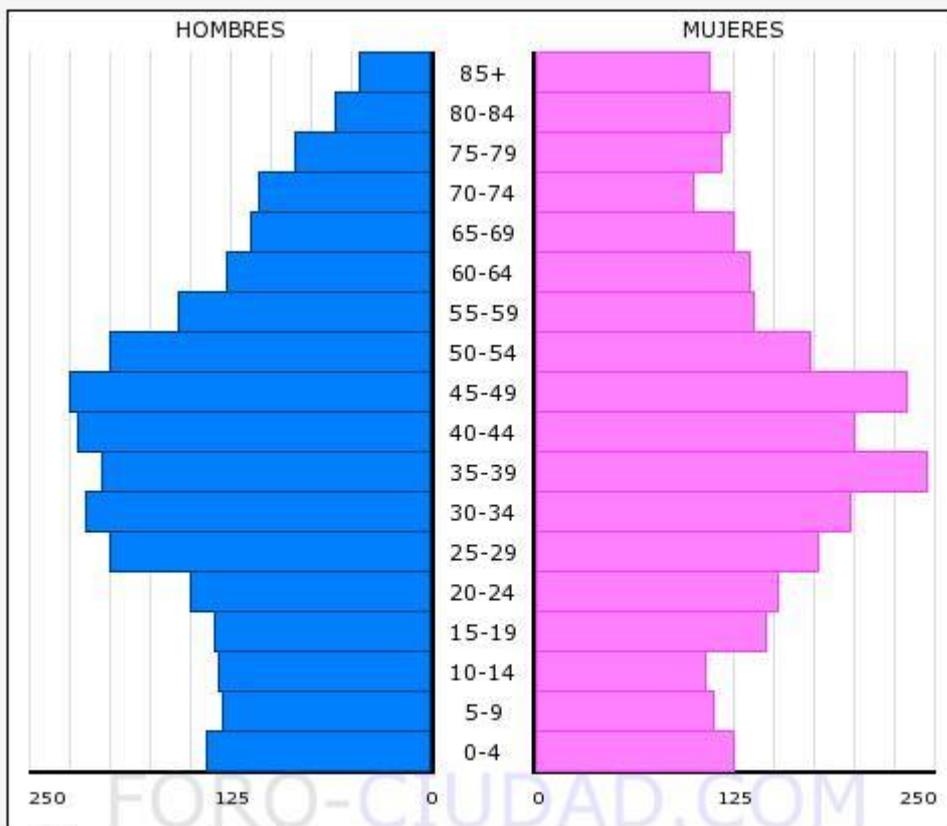
## MEDIO SOCIOECONÓMICO

### ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La población en el año 2011 de Alba de Tormes era de 5.401 habitantes de los que 2.735 son mujeres y los restantes 2.666 varones, lo que representa, para una extensión de 4.704 Has. (47.04 Km<sup>2</sup>) con las que cuenta el término municipal, una densidad de 105 hab./Km<sup>2</sup>, es decir, se trata de población urbana.

La población es creciente con una tasa media de crecimiento en los últimos años del 3%, aunque se pirámide refleja un envejecimiento de la misma en línea con lo que sucede en el resto de los municipios de Castilla y León.

La estructura por sectores de actividad refleja el predominio del sector servicios con un tejido comercial razonablemente desarrollado situándose la tasa de paro registrado en los entornos del 20 % sobre la población potencialmente activa.

**POBLACION - ALBA DE TORMES - 2011**

Poblacion Total en el Municipio: 5.401

Poblacion Hombres: 2.666

Poblacion Mujeres: 2.735

Fuente: INE , Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

### USOS Y CULTIVOS DEL SUELO

La superficie del término municipal es de 4.704 Has. de las cuales 4.613 están incluidas en el catastro de Rústica y las 91 restantes en el de Urbana.

De las 4.704 Has. rústicas sólo 3.870 están aprovechadas

labradas	2.789 Has.
pastos	799 Has.
forestal	248 Has.
otras	33 Has.

La ganadería está representada por 5.257 unidades ganaderas distribuidas del siguiente modo:

- bovinos	2.046 uds.
- ovinos	280 uds.
- caprinos	7 UD.
- porcinos	2.231 uds.
- equinos	36 uds.
- aves (miles)	663

Nos encontramos, por tanto, con un suelo rústico destinado a uso agrícola de laboreo (72,1%) con presencia de pastos (20,6%) probablemente en fincas adeshadas que soportan la mayor parte de la actividad ganadera de bovino y porcino.

## DOCUMENTO PARA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL UBZ-M1 ALBA DE TORMES NÚCLEOS DE POBLACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Alba de Tormes actúa como cabeza comarcal de la denominada Tierra de Alba radicando en ella los servicios de salud y de acción social con la zona cuenta.

El municipio incluye los siguientes núcleos de población:

- Amatos de Alba
- Palomares de Alba
- Torrejón de Alba
- Pinar de Alba

situados todos ellos a una distancia de 4 a 5 Km.

las infraestructuras de comunicación más importantes son:

- carretera C-510 de Salamanca a Piedrahíta
- carretera L-114 de Alba de Tormes a Peñaranda de Bracamonte

Los hogares están bien dotados y la localidad cuenta con servicios de bancos, supermercados, hostelería, etc.

Finalmente, cabe destacar la proximidad del río Tormes, en cuya margen derecha y a su orilla se ubica, y del azud de Villagonzalo, como elemento regulador del nivel del agua.

Por tanto nos encontramos en presencia de un núcleo urbano que actúa como cabeza comarcal, bien comunicado tanto con la capital provincial como con las poblaciones de su zona de influencia, razonablemente dotado de servicios comunitarios y en cuyas proximidades se localizan infraestructuras hidráulicas ligadas al abastecimiento de agua para regadío de las zonas situadas aguas abajo del río Tormes.

### ASPECTOS CULTURALES, SERVICIOS Y PATRIMONIO

La localidad de Alba alberga edificios de valor histórico-artístico, ligados algunos de ellos a la casa de Alba y a la actividad de Santa Teresa que allí murió, entre los que cabe destacar:

- Iglesia de San Juan de estilo románico-mudéjar
- Iglesia de Santiago del mismo estilo
- Convento de Carmelitas Descalzas fundado por Santa Teresa del siglo XVII con portada renacentista, en su interior descansan los restos de la santa.
- Monasterio de las Dueñas
- Monasterio de San Leonardo
- Convento de Santa Isabel de estilo renacentista con artesanado mudéjar
- Torre del castillo
- Puente sobre el río Tormes, medieval y que cuenta con 22 ojos.

Todo ello confiere monumentalidad e interés turístico, base de una actividad económica de cierta envergadura ligada al turismo que se apoya en 4 establecimientos hoteleros y otros 44 destinados a la restauración o bares.

### 5.2.- PROBLEMAS AMBIENTALES RELEVANTES EN LA ZONA DE ACTUACIÓN

No existe ningún problema medioambiental relevante en la zona de actuación ya que:

- No está incluida en ninguna zona de protección específica.
- Dada su ubicación geográfica, no son posibles efectos medioambientales transfronterizos.
- Como ya quedó reflejado, el Sector propuesto se ubica en el oeste de la localidad salmantina de Alba de Tormes, lindando con la carretera local a Valdemierque, en una zona urbana consolidada.
- El destino de la parcela afectada es el de cultivo de cereal de secano, no estando en la actualidad cultivada.
- Se ubica lo suficientemente alejada del río Tormes u otros cauces de su cuenca por lo que no son probables interferencias negativas significativas sobre ellas.
- No afecta a ninguna vía pecuaria.

### 5.3.- EFECTOS SIGNIFICATIVOS PREVISTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

De acuerdo con la clasificación del Sector, este documento contempla los probables impactos medioambientales genéricos asociados con el desarrollo de los trabajos de urbanización

DOCUMENTO PARA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL UBZ-M1 ALBA DE TORMES para creación de suelo de uso residencial y, posteriormente, a los derivados del uso, explotación y mantenimiento de las actividades residenciales que soportará.

Desde un punto de vista medioambiental, la producción de suelo residencial plantea dos tipos de impactos bien diferenciados según sea su fase de actuación:

**EJECUCIÓN:** la urbanización de terrenos rústicos destinados, en principio, a uso de exploración agrícola supone una alteración del espacio en el en que se produce y, por lo tanto, impactos sobre el medio físico, básicamente ocupación con pérdida de calor agrológico del suelo, biótico, afección a la vegetación y pequeña fauna que sustentaba, y perceptual.

**EXPLOTACIÓN:** de manera genérica toda actividad residencial supone consumo de materias primas, combustibles y otras formas de energía con producción de residuos. Por tanto, la actividad residencial produce impactos que afectan fundamentalmente a la calidad de la atmósfera, suelos, agua y al medio socioeconómico.

De manera genérica, en nuestro caso, son numerosos factores que, "a priori", minimizan el alcance y la importancia de los impactos medioambientales negativos:

- escasa superficie afectada: 6,54 Has.
- inexistencia de elementos protegidos tanto de carácter físico como biológico o sociocultural.
- carácter periurbano de la zona de actuación.
- usos permitidos de tipo residencial e industrial con exclusión de las definidas como insalubres y peligrosas.

Como impactos positivos cabe esperar:

- los asociados a la generación de bienes económicos y a sus efectos inducidos sobre la dinamización social, empleo y fijación de población.
- los asociados a la racionalidad urbanística pues la actuación permita establecer una continuidad razonable de las zonas urbanas consolidadas y, por tanto, evitar la proliferación desordenada de actuaciones dispersas con sus secuelas de multiplicidad de infraestructuras más o menos precarias como accesos, tendidos aéreos, abastecimientos de agua y puntos de vertido sin control.

Más concretamente:

#### AFECCIONES SOBRE LA ATMÓSFERA

Las operaciones de desbroce y excavaciones durante la fase de construcción necesarios para la ejecución de plataformas y canalizaciones subterráneas junto con el movimiento de los camiones y maquinaria sobre plataformas no pavimentadas producirán la emisión de partículas de polvo, sobre todo si se trabaja en condiciones de escasa humedad ambiental y sobre terrenos sueltos. Esta contaminación atmosférica afectará a una zona limitada situada en los alrededores de la zona de actuación en la que el medio biótico, la población residente y los usuarios de la carretera adyacente, con posible limitación de la visibilidad, sufrirán sus efectos.

El tráfico asociado a la construcción del polígono y al de explotación del mismo producirá la emisión de gases producidos por la combustión, básicamente monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno y azufre y metales pesados. La afección prevista es débil pues la superficie del polígono es pequeña, el número de viviendas a alojar en el mismo es muy reducido y las condiciones de ventilación previstas son buenas. Adicionalmente la emisión de contaminantes es regulable con la utilización de filtros convencionales exigibles por la normativa vigente en esta materia.

En la fase de construcción serán fuentes de ruido las actividades ligadas al movimiento de tierras, aquellas en las que se utilice maquinaria neumática y, adicionalmente, el funcionamiento y el tráfico de maquinaria pesada. En la fase de explotación el impacto estará producido por el funcionamiento de vehículos y la rodadura de los mismos así como los habituales en zonas residenciales derivadas de actividades de

DOCUMENTO PARA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL UBZ-M1 ALBA DE TORMES  
ocio. Estos impactos se estimas de escasa relevancia no existiendo en la zona especies de especial sensibilidad al ruido.

Y la caracterización del impacto propuesta es la siguiente:

<b>Efecto</b>	Directo	<b>Intensidad</b>	Baja
<b>Acumulación</b>	Simple	<b>Extensión</b>	Puntual
<b>Periodicidad</b>	Discontinuo	<b>Momento</b>	A corto plazo
<b>Persistencia</b>	Temporal	<b>Sinergia</b>	Simple
<b>Reversibilidad</b>	A corto plazo	<b>Recuperabilidad</b>	Inmediato
<b>Importancia del impacto</b>	Significativo		
<b>Magnitud del efecto</b>	Baja		

Por tanto, el desarrollo del Plan Parcial producirá sobre la atmósfera afecciones enjuiciadas como COMPATIBLES en el sentido establecido en la metodología habitual en este tipo de trabajos, debiéndose tener en cuenta en la fase de construcción las medidas correctoras propuestas y, durante la de explotación, los controles necesarios para el cumplimiento de las exigencias legales en materia de ruidos. La topografía de la zona, muy abierta, facilita la dispersión y eliminación de las emisiones y los factores climáticos ya son propicios, ya que no se dan inversiones térmicas ni variaciones térmicas extremas.

#### GEOMORFOLOGÍA Y RELIEVE

La mayor afección sobre la geomorfología y relieve se genera en la fase de construcción en la que se producen los movimientos de tierra para formación de explanadas y plataformas de viales, excavaciones de zanjas para canalizaciones diversas, acopios de tierras y materiales y otros usos del suelo temporales para las obras de creación de infraestructuras. Adicionalmente, las edificaciones de altura variable impactan en la geomorfología, forma y naturalidad de la zona, contemplándose en las ordenanzas los criterios constructivos, cromáticos y morfológicos que minimizan este impacto y favorecen la integración del polígono en la zona en la que se ubica.

La escasa variación del perfil topográfico natural que la construcción del Sector supone junto con la estabilidad y naturaleza de los terrenos afectados hace prever que el desarrollo del mismo producirá afecciones COMPATIBLES sobre la geomorfología y relieve de la zona.

Y la caracterización del impacto propuesta es la siguiente:

Efecto	Directo	Intensidad	Baja
Acumulación	Simple	Extensión	Puntual
Periodicidad	Continuo	Momento	A corto plazo
Persistencia	Largo plazo	Sinergia	Simple
Reversibilidad	A corto plazo	Recuperabilidad	Inmediato
Importancia del impacto		Significativo	
Magnitud del efecto		Baja	

#### AGUA

En la fase de urbanización el impacto sobre las aguas superficiales será debido al arrastre, generalmente por las escorrentías agua de origen pluvial, de materiales sólidos existentes en las obras, fundamentalmente materiales granulares producidos en los movimientos de tierra y excavaciones. Adicionalmente podría producirse el arrastre de productos procedentes de derrames de aceites o combustibles, limpieza de maquinaria y vehículos o de restos de materiales no utilizados: estos vertidos estarán prohibidos y el proyecto de urbanización deberá incluir un Plan de Gestión de Residuos

Y la caracterización del impacto propuesta es la siguiente:

Efecto	Directo	Intensidad	Baja
Acumulación	Simple	Extensión	Puntual
Periodicidad	Continuo	Momento	A corto plazo
Persistencia	Temporal	Sinergia	Simple
Reversibilidad	A corto plazo	Recuperabilidad	Inmediato
Importancia del impacto		Significativo	
Magnitud del efecto		Baja	

Por tanto, los vertidos de agua generados en la fase de construcción producirán **impactos COMPATIBLES sobre la calidad de las aguas**

Al estar previsto un sistema separativo, durante la fase de explotación las aguas residuales vertidas por las viviendas, de la calidad similar a la establecida para el resto del municipio, serán recogidas por la red de alcantarillado y conducidas a una pequeña depuradora para ser tratadas previamente a su vertido. Las procedentes de escorrentía serán recogidas por la red de drenaje y vertidas en su punta más bajo. Al ser vertidos directos deberán ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Y la caracterización del impacto propuesta es la siguiente:

Efecto	Directo	Intensidad	Baja
Acumulación	Simple	Extensión	Puntual
Periodicidad	Discontinuo	Momento	A corto plazo
Persistencia	Temporal	Sinergia	Simple
Reversibilidad	A corto plazo	Recuperabilidad	Inmediato
Importancia del impacto		Significativo	
Magnitud del efecto		Baja	

Por tanto, los vertidos de agua generados en la fase de explotación y las procedentes de escorrentías **producirán impactos COMPATIBLES sobre la calidad de las aguas.**

Tanto en las fases de construcción como de explotación y abandono, sólo una pequeña parte de las aguas de escorrentía se filtrará al terreno y las aguas filtradas y no retenidas o evaporadas posteriormente, llegarán al cauce del río Tormes tras una razonable autodepuración. Por tanto su efecto se considera **no significativo**.

De acuerdo con las estimaciones del número de viviendas previstas y las dotaciones para consumo humano y riego, se contempla el consumo de agua de unos 50 m<sup>3</sup>/día. Este caudal será proporcionado por una toma en el río Tormes y deberá ser objeto de concesión administrativa por la Confederación Hidrográfica del Duero. Este caudal, similar al de aguas residuales vertidas a la red de alcantarillado, será reintegrado al medio natural en las condiciones autorizadas tras su tratamiento en la EDAR.

Por tanto, **la afección del consumo de agua es poco significativo**, siendo deseable que las viviendas instaladas cuente con equipos que minimicen las necesidades de agua asegurándose su reutilización tras su tratamiento EDAR.

El efecto barrera derivado de la modificación de las vaguadas naturales de drenaje que la construcción del sector supone, en principio, cambios en los flujos de caudales. Por otra parte la impermeabilización que provocan las obras de pavimentación y de edificación impide la infiltración epidérmica que se produciría en estado natural. Estos impactos son de alcance muy limitado dada que la superficie ocupada por el Sector pequeña y la modificación del perfil natural del terreno es pequeña y no se intercepta ninguna vaguada significativa.

De acuerdo con lo reflejado en el Plan Parcial la superficie afectada por el mismo es de 3,65 Has. Dado que la extensión del Término Municipal es 6.400 Has. de las que 91 Has. corresponden a suelo urbano, la repercusión de la actuación **NO SUPONE MODIFICACIÓN SIGNIFICATIVA** despreciándose su efecto.

## RESIDUOS

Durante la fase de construcción probablemente se producirán los siguientes tipos de residuos:

- asociados a procesos constructivos  
restos de demolición/excedentes de excavación (17.01.07) y (17.09.04) sobrantes de hormigonado (17.01.01)
- asociados al transporte de materiales:  
embalajes de cartón/papel (15.01.01)

DOCUMENTO PARA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL UBZ-M1 ALBA DE TORMES

- embalajes plásticos (15.01.02)
- embalajes de madera (15.01.03)
- embalajes metálicos (15.01.04)
- asociados a la manipulación/aplicación de materiales
- disolventes (14.06.03\*)
- pinturas/barnices (08.04.04\*)
- residuos sellantes (08.04.09\*)
- envases de los mismos (15.01.11\*)
- trapos de limpieza/absorbentes (15.02.02\*)/(15.02.03)
- asociados al funcionamiento/mantenimiento de maquinaria:
- aceites sintéticos de motor por necesidad de reposición (13.02.06\*)
- líquidos de frenos por necesidad de reposición (16.01.13\*)
- anticongelantes (16.01.11\*)/(16.01.12)
- filtros de aceite por necesidad de reposición (16.01.07\*)
- zapatas de freno (16.01.11\*)/(16.01.12)
- envases de los mismos (15.01.11\*)
- restos de combustibles (13.07.01\*)/(13.07.02\*)/(13.07.03\*)
- neumáticos (16.01.03)
- asociados a la reposición de equipos de protección de personal de obra
- trapos de limpieza/ropa protectora (15.02.03)

En lo referente a la fase de explotación el volumen de los residuos que se pueden generar se estiman equivalentes a los producidos por 50 hab./Ha., resultando unas 70 Tm/año equiparables a residuos urbanos, y su gestión la realizarán los servicios municipales debiéndose disponer de contenedores de recogida selectiva.

Y la caracterización del impacto propuesta es la siguiente:

Efecto	Directo	Intensidad	Baja
Acumulación	Simple	Extensión	Puntual
Periodicidad	Discontinuo	Momento	A corto plazo
Persistencia	Temporal	Sinergia	Simple
Reversibilidad	A corto plazo	Recuperabilidad	Inmediato
Importancia del impacto		Significativo	
Magnitud del efecto		Baja	

Por tanto, la producción de residuos en las fases de construcción y, especialmente, de explotación producirá **impactos COMPATIBLES** sobre la calidad de los suelos siendo necesario el establecimiento de un Plan de Gestión de Residuos y su seguimiento.

SUELOS

El desarrollo del sector supondrá la pérdida de la capa superior de los terrenos ocupados en un espesor estimado en 50 cm. lo que supone, para una extensión de 3,65 Has., un volumen de 18.250 m<sup>3</sup> de suelos productivos, potencialmente utilizable en rellenos, construcción de bases de firmes o tareas de restauración. Por otra parte, la degradación de los suelos deriva de procesos de contaminación por vertidos y a la generación de residuos, ya tratados en apartados anteriores, se considera de alcance muy limitado.

Y la caracterización del impacto propuesta es la siguiente:

Efecto	Directo	Intensidad	Media
Acumulación	Simple	Extensión	Media
Periodicidad	Continuo	Momento	A corto plazo
Persistencia	Permanente	Sinergia	Simple
Reversibilidad	A corto plazo	Recuperabilidad	Inmediato
Importancia del impacto		Significativo	
Magnitud del efecto		Media	

Los impactos derivados de la ocupación de suelo y su pérdida de capacidad agrológica se estiman MODERADOS.

## DOCUMENTO PARA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL UBZ-M1 ALBA DE TORMES

Los procesos de índole geomorfológico en la zona de afección carecen de interés al no trascender de ligeras modificaciones corticales en épocas activas de arroyada. Por otra parte, el impacto de la implantación de infraestructuras y edificaciones es despreciable puesto que no producirán modificaciones significativas de los estados tensionales del terreno natural ni alteraciones sustanciales de su perfil lo que elimina la posibilidad de aparición de procesos geotécnicos inducidos por deslizamiento o cesión del terreno.

**Los impactos sobre los procesos geotécnicos derivados del desarrollo del Sector se estiman NO SIGNIFICATIVOS** siendo deseable la confección, previa a las tareas de construcción, de un Estudio Geotécnico.

### VEGETACIÓN

La pérdida de cobertura vegetal por desbroce afecta a unos 3,65 Has de cultivos de cereal seco, no afectando ni a ejemplares, ni a especies de interés, ni siquiera a cobertura arbórea consolidada y que debe ser compensada por ejemplares y superficie ajardinada en el plan. El polvo, gases y residuos pueden llegar a contaminar el sustrato y vegetación colindantes no siendo el impacto importante pues la afección va a ser reducida en cantidad, intensidad y tiempo.

Y la caracterización del impacto propuesta es la siguiente:

Efecto	Directo	Intensidad	Baja
Acumulación	Simple	Extensión	Puntual
Periodicidad	Discontinuo	Momento	A corto plazo
Persistencia	Permanente	Sinergia	Simple
Reversibilidad	A corto plazo	Recuperabilidad	Inmediato
Importancia del impacto		Significativo	
Magnitud del efecto		Baja	

**Los impactos sobre la vegetación derivados del desarrollo del Sector se estiman COMPATIBLES, no afectándose ninguna especie o ejemplar de interés.**

### FAUNA

Las afecciones a la fauna derivarán, básicamente, del deterioro de hábitat y de la presencia de residuos. Con el desbroce y posteriores pavimentaciones se pierde la zona de cultivo de cereal como hábitat arrasándose su capacidad de alojamiento en superficie y subsuelo. Adicionalmente las zonas colindantes perderán calidad como hábitat al sufrir molestias de baja intensidad por ruidos, polvo, distintas contaminaciones de agua o suelos y presencia humana.

**Los impactos sobre la fauna derivados del desarrollo del Sector se estiman NO SIGNIFICATIVOS**, no afectándose ninguna zona con protección.

### MEDIO PERCEPTUAL

El impacto visual será poco significativo al localizarse la actuación en una zona de borde periurbano consolidada y lindando físicamente con infraestructuras de comunicación y transporte y otras naves industriales por lo que la actuación sólo significará, desde un punto de vista paisajístico, la extensión del mismo patrón visual.

En las determinaciones incluidas en el documento de Ordenación Detallada y, en su momento, contemplarán las ordenanzas del Plan Parcial se incluye la normativa que afecta a la tipología y otros aspectos constructivos que tendrán repercusión en la percepción visual del Sector pretendiéndose asegurar con ello calidad formal suficiente tanto para cada una de las edificaciones a construir como a su conjunto y garantizar su inserción en el entorno espacial que le circunda. Para conseguir este fin, deben vigilarse las faltas de revestimientos, acabados, limpieza y mantenimiento, color, faltas de pintura, etc., la proliferación de escombros u otro tipo de residuos, evitando aquello que suponga sensación de abandono, descuido o mal uso.

Y la caracterización del impacto propuesta es la siguiente

Efecto	Directo	Intensidad	Baja
Acumulación	Simple	Extensión	Puntual
Periodicidad	Continuo	Momento	A corto plazo
Persistencia	Permanente	Sinergia	Simple
Reversibilidad	A corto plazo	Recuperabilidad	Inmediato
Importancia del impacto		Significativo	

Magnitud del efecto	Baja
---------------------	------

De acuerdo con lo anterior, los impactos sobre el paisaje derivados del desarrollo del Plan Parcial se estiman COMPATIBLES

#### BIENES SOCIOCULTURALES

La ejecución del Sector supone el cambio de uso agrícola de las 3,65 Has. ocupadas. Esta superficie supone un porcentaje despreciable respecto a las 4.600 Has. destinadas en el término municipal a esta actividad por lo que su impacto será prácticamente nulo. No resulta así respecto al suelo urbano sobre el que las 6.4 Has. de nueva creación significa un porcentaje del 3% y, en este caso, el impacto se juzga positivo.

Y la caracterización del impacto propuesta es la siguiente

Efecto	Directo	Intensidad	Baja
Acumulación	Simple	Extensión	Puntual
Periodicidad	Continuo	Momento	A corto plazo
Persistencia	Permanente	Sinergia	Simple
Reversibilidad	A corto plazo	Recuperabilidad	Inmediato
Importancia del impacto		Significativo	
Magnitud del efecto		Baja	

Por tanto, los impactos sobre los bienes sociales y culturales derivados del desarrollo del Sector se estiman COMPATIBLES, no afectándose ninguna zona o elemento de valor patrimonial. Respecto a las actividades molestas se recuerda lo establecido anteriormente sobre las emisiones de polvo, gases y ruido, los preceptivos planes de gestión de vertidos y residuos así como la obligatoriedad, en el caso de la aparición de restos a los que suponga interés arqueológico o patrimonial, de paralizar las obras y comunicarlo a los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Salamanca de Medio Ambiente que dictará las normas de actuación que procedan.

#### INFRAESTRUCTURAS

Se producirá un aumento en el uso y, por consiguiente, un deterioro de las infraestructuras de comunicación siendo otro impacto de carácter residual la ligera disminución de la seguridad de circulación en estos viales al aumentar intensidad de la misma. Por tanto, los impactos sobre las infraestructuras existentes derivados del desarrollo del Sector se estiman NO SIGNIFICATIVOS.

#### POBLACIÓN

El desarrollo del Sector generará actividad económica y la creación de 53 viviendas ayudará a fijar la población en un entorno rural muy necesitado de estabilidad y crecimiento. Los impactos sobre economía y población derivados del desarrollo del Sector se estiman MODERADOS y positivos, y justifican por sí mismos el interés social de la actuación.

Y la caracterización del impacto propuesta es la siguiente:

Efecto (+)	Directo	Intensidad	Baja
Acumulación	Acumulativo	Extensión	Puntual
Periodicidad	Continuo	Momento	A corto plazo
Persistencia	Permanente	Sinergia	Sinérgico
Reversibilidad	A corto plazo	Recuperabilidad	Inmediato
Importancia del impacto		Significativo	
Magnitud del efecto		Media	

De todo lo anterior se deduce que del desarrollo de la actuación propuesta no se derivarán efectos medioambientales significativos

-Los impactos negativos más significativos, con enjuiciamiento de MODERADOS derivan de las excavaciones y movimientos de tierras en general, y producen impactos sobre la calidad de los suelos.

-Los impactos positivos más significativos, con enjuiciamiento de MODERADOS derivan de los gastos de inversión y mano de obra y producen impactos sobre la población

DOCUMENTO PARA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL UBZ-M1 ALBA DE TORMES  
y empleo. Son los que justifican el interés social de la actuación.

-Todos los demás impactos considerados o bien tienen escasa entidad o se les enjuicia  
como COMPATIBLES.

- No se prevé ningún impacto SEVERO o CRÍTICO

#### 5.4.- OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

El documento vigente de Revisión de las N.S.M. de Alba de Tormes no cuenta con Dictamen Ambiental de evaluación estratégica y, por tanto, no están fijados objetivos de protección ambiental específicos en la zona de actuación.

Adicionalmente, y como quedó reflejado en el apartado anterior, la zona de actuación no está incluida en ninguna zona de especial protección por lo que no existe, salvo los de carácter general, ningún objetivo de protección fijado.

Por tanto, y de acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior 5.5.- "Efectos significativos previstos sobre el medio ambiente", la actuación urbanística propuesta debe garantizar minimizar los impactos allí descritos y valorados.

#### 6.- MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PROPUESTAS.

De acuerdo con lo reflejado en el apartado anterior, en el Plan Parcial que se proponga y someta a autorización y, en su caso de manera más específica, en el Estudio de Impacto Ambiental asociado al mismo, deberán contemplarse las medidas preventivas, correctoras o compensatorias que se juzguen oportunas y entre las que deberán estar, agrupadas por factores ambientales, las siguientes:

##### MEDIO FÍSICO ATMÓSFERA CONTAMINACIÓN POR POLVO:

El principal método de control propuesto, en la fase de construcción, consiste en limitar su producción y propagación por el aire mediante el riego periódico de las superficies que estén desprovistas de vegetación.

Otra medida recomendable es la retirada y almacenamiento adecuado del suelo después del desbroce.

##### CONTAMINACIÓN POR EMISIÓN DE GASES:

Se exigirá, en la fase de construcción a la maquinaria y vehículos empleados el cumplimiento de la normativa vigente en lo referente a emisión de gases

##### CONTAMINACIÓN POR RUIDOS:

Se exigirá el cumplimiento de la normativa vigente en lo referente a emisión de ruidos.

##### GEOLOGÍA

No se contempla la necesidad de incluir ninguna medida salvo aconsejar la realización de un Estudio Geotécnico de la zona de asentamiento que contemple los siguientes aspectos:

- trabajabilidad de los materiales del suelo
- características y capacidad de ser reutilizados en procesos constructivos.
- Estabilidad de taludes de zanjas y vaciados.
- Capacidad portante del terreno cara a establecer criterios de diseño y dimensionamiento de firmes y cimentaciones de estructuras.

##### AGUA

##### CONTAMINACIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES:

El cumplimiento de las condiciones de vertido estipuladas en la autorización del vertido por parte de la confederación Hidrográfica del Duero.

##### CONTAMINACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS

El Plan de Gestión de Residuos y el control de vertidos en las condiciones autorizadas se consideran suficientes para evitar que produzcan impacto significativo.

Adicionalmente, en fase de construcción, se impermeabilizarán aquellas zonas de actividad donde se acumulen materiales o productos no contemplados en los planes de gestión de vertidos y residuos que sena potencialmente capaces de contaminar por infiltración o lixiviado a las aguas subterráneas.

#### CONSUMO

El cumplimiento de las condiciones de toma estipuladas en la concesión administrativa de caudal por parte de la confederación Hidrográfica del Duero.

#### EFFECTO BARRERA:

No se contempla la necesidad de incluir ninguna medida adicional a las que desarrolle el Proyecto de Construcción para la canalización y desagüe de las correntías.

#### SUELO OCUPACIÓN DEL SUELO:

No se contempla ninguna medida.

#### CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS:

Para evitar contaminaciones directas o indirectas, será preciso establecer un Plan de Gestión de Residuos que contemple las diferentes alternativas de un almacenamiento, la capacidad suficiente de las mismas, la recogida selectiva, la gestión individualizada por gestor especializado para productos tóxicos o peligrosos y la comercialización de los subproductos obtenidos.

De acuerdo con lo anterior:

- FASE DE CONSTRUCCIÓN  
El proyecto de Urbanización incluirá un Plan de Gestión de Residuos
- FASE DE EXPLOTACIÓN

Se dispondrá de contenedores aptos para recogida selectiva de residuos urbanos que serán retirados y gestionados por los servicios municipales junto con los originados por el resto de la población. Pueden suponer alrededor de 70 Tm al año y no supondrán ningún problema en integrarse en el sistema de recogida actual.

Los aceites y grasas lubricantes deberán gestionarse como establece la legislación vigente para los residuos peligrosos. La recogida será selectiva y la retirada se efectuará por un gestor autorizado.

Los escombros y materiales de desecho de las obras de urbanización así como las construcciones que se realicen, deberán retirarse y depositarse adecuadamente.

#### \* MEDIO BIÓTICO

No se contemplan otras medidas adicionales a las citadas en apartados anteriores o previstas en el Plan Parcial:

- control de emisiones y ruidos
- gestión de vertidos
- gestión de residuos
- cercado de perímetro y vallado, en su caso, de zonas específicas de recogida y almacenamiento de residuos
- creación de zonas verdes.
- Soterramiento de la línea eléctrica aérea que, en la actualidad, atraviesa la zona de actuación.

#### \* MEDIO SOCIOECONÓMICO

El control sanitario correrá a cargo de cada empresa allí asentada que deberá contemplar las medidas necesarias en todo lo referente a:

- seguridad y salud.
- Limpieza, desinfectación y, en su caso, desinsectación y desratización.
- Control de vertidos, emisiones de gases y ruidos de acuerdo con lo especificado en sus apartados correspondientes
- Se establecerá un protocolo de actuaciones frente a accidentes fortuitos, situaciones de emergencia y causas meteorológicas fuera de lo normal.

El Proyecto de Construcción contemplará la implantación de una red contra incendios.

Finalmente, si en el transcurso de los trabajos de excavación apareciesen restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se paralizarán las obras en la zona afectada, procediendo el promotor a ponerlo en conocimiento de la Delegación Territorial de Salamanca, que dictará las normas de actuación que procedan.

## 7.- MEDIDAS PREVISTAS PARA REALIZAR EL SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS

En su caso, el Estudio de Impacto Ambiental asociado al Plan Parcial que se someta a autorización, deberá contemplar, como es preceptivo, un Programa de Vigilancia y Control que permita efectuar el seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas correctoras o preventivas en él propuestas, entre las que se deben encontrar las citadas en este documento.

Se establecerá un protocolo de actuación que incluya, junto con el sistema de control de calidad, otro de gestión medioambiental. De acuerdo con lo anterior, el Promotor deberá presentar informe semestral durante la fase de ejecución, y anual durante la de explotación, sobre el desarrollo de Programa de Vigilancia Ambiental y sobre el grado de eficacia y cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras establecidas.

El Programa de Vigilancia Ambiental contemplará las medidas necesarias para conseguir los siguientes objetivos:

- Seguimiento directo de los trabajos para que se ajusten a lo previsto en el documento del Plan Parcial evaluándose, en su caso, las aplicaciones ambientales de cualquier reforma del Plan Parcial.
- Determinación de las afecciones reales y variaciones con respecto a lo valorado.
- Vigilancia del cumplimiento de las prescripciones de protección del medio natural previstas en las medidas correctoras antes citadas.

El programa propuesto para los posibles impactos consiste en:

### ATMOSFERA:

- Controles y mediciones de las condiciones de emisión de gases y ruido en cumplimiento de la normativa exigible.

### AGUAS:

- Controles y mediciones de calidad del agua tratada en el punto de vertido
- Controles y mediciones de calidad y consumo del agua destinada a consumo humano.

### SUELOS:

- Control del estado de todos los elementos del sistema de recogida y valoración del funcionamiento del sistema de gestión.
- Elaboración de un libro de registro de salidas, cualidad y cantidad, medio de transporte y destino final de la totalidad de los residuos exportados o puestos en manos de gestor autorizado, y mantenimiento de los documentos administrativos necesarios.

### VEGETACIÓN:

- Inspección y valoración de la evolución de la vegetación natural cercana.

### PAISAJE:

- Comprobación municipal del cumplimiento de las ordenanzas respecto a tipología, edificabilidad, alturas y materiales visibles.

POBLACIÓN:

-Control del cumplimiento de las medidas de seguridad y salud en el trabajo previstas en el Plan de Seguridad y salud asociados a los proyectos de urbanización y construcción de viviendas

8.- CONCLUSIONES

De acuerdo con lo expuesto se solicita al Órgano medioambiental competente el preceptivo Dictamen Ambiental.

Alba de Tormes Agosto de 2016

Fdo: Emilio Martínez Sánchez

Arquitecto Colegiado nº 1965

C.O.A.L. –Delegación de Salamanca-