

**PLAN ESPECIAL PARA AUTORIZACION DE USO  
EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACION  
DE UN SECADERO DE MAIZ EN PLANTA  
DE APROVECHAMIENTO DE FORRAJES  
Y OTROS PRODUCTOS Y SUBPRODUCTOS AGRICOLAS,  
PARA ALIMENTACION ANIMAL**

**ZONA LOS LINDONES-PARCELA 46  
CRA PALOMARES KM 0,300  
ALBA DE TORMES (SALAMANCA)  
PROMOTOR: PECO GASA SOC.COOP**

**DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL**

**03-DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA**



**Redactores:**

**Moisés Gómez Crego  
Isabel Gómez García**

**ARQUITECTO  
ARQUITECTA**

**SEPTIEMBRE 2015**

## **03-DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 1.1.- *Ámbito de Aplicación*
- 1.2.- *Vigencia*
- 1.3.- *Actuaciones en el Plan Especial*
- 1.4.- *Definiciones Generales*

### **2.- ORDENACION DETALLADA ORDENANZAS**

- 2.1.- *Condiciones específicas de los usos y de la edificación  
Industria-Agropecuaria-*

### **3.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN INTERIOR**

- Abastecimiento*
- Red de saneamiento.Residuales*
- Pluviales*
- Red Electrica*
- Alumbrado*
- Redes de Telecomunicacion*

### **4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN EXTERIOR**

### **5.- DESARROLLO Y GESTIÓN**

- 5.1.- *Plazos de ejecución*

## **1.DISPOSICIONES GENERALES**

### **1.1-Ámbito de Aplicación**

El ámbito de aplicación de las ordenanzas para cualquier edificación que se realice en el territorio del Plan Especial definido en la delimitación del mismo.

### **1.2-Vigencia**

La Normativa entrará en vigor con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca y en el BOCYL del acuerdo de aprobación definitiva por parte de la CTU. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión si es que en algún momento resultan procedentes.

### **1.3-Actuaciones en el Plan Especial**

Puesto que se trata de una iniciativa privada, su desarrollo corresponderá al promotor de acuerdo a los artículos 143.2.d y 136, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La ejecución de cualquiera de las obras de edificación o infraestructura requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Edificación y/o Urbanización interior por parte del Ayuntamiento de Alba de Tormes.

No se afectan viarios públicos ni infraestructuras públicas.

Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a la obtención de la correspondiente licencia municipal y conforme a lo aprobado en este Plan Especial.

### **1.4-Definiciones Generales**

*A los efectos de la normativa urbanística de esta Ordenación, se entiende por:*

#### **Parcela:**

Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:

1º. Superficie bruta: la superficie por medición real de la parcela.

Los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro no suplen a los que resulten de su medición real.

2º. Superficie neta: la superficie de la parcela que resulta después de marcar los retranqueos exigidos por las ordenanzas del Plan Especial. Es la superficie edificable.

3º. Alineación de la edificación: línea que marca donde se puede edificar dejando libres los espacios de retranqueos exigidos o la zona de protección de cauces..

4º. Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

5º. Fincas origen: La finca o fincas existentes que los propietarios aportan para la delimitación geométrica del Plan especial.

### **Uso del suelo:**

Cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.

Según los artículos 56 y 57 del RUCYL:

### **Régimen de autorización de usos excepcional**

1º. Uso permitido: El uso compatible con lo previsto en el planeamiento general, admitido dentro del ámbito según las NUM de Alba de Tormes que se indican en la ficha de “Contenedores Especializados”, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo. Son los citados en el artículo 57.a del RUCYL

2º. Usos autorizables: Todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso permitido según las NUM. (ficha Contenedores Especializados)  
Son el resto de los citados en el artículo 57 del RUCYL

3º. Uso prohibido: todo uso incompatible con los usos permitidos y autorizables del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

Son los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCYL

4º. Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

5º. Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

6º. Intensidad de uso del suelo o edificabilidad bruta: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el Plan Especial sobre la parcela bruta.

**Determinaciones:** (Según el artículo 125.c del RUCYL)

Cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los documentos del Plan Especial. Entre las determinaciones se distinguen:

- a) Normas para la protección, conservación y recuperación de los espacios naturales, la flora y la fauna y el medio ambiente en general.
- b) Condiciones para las dotaciones de servicios a los usos permitidos y sujetos a autorización, para la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de de las redes de infraestructuras y para su mejor integración en el entorno.

**Infraestructuras:**

Conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio del Plan Especial, que comprenden :

Sistema de redes, instalaciones, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales para la actividad. De titularidad privada.

**Urbanización:**

Conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

**Tipología edificatoria:** Los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

## **2-ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS**

### **2.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación**

#### **INDUSTRIAL AGROPECUARIA**

Esta ordenación, se define y regula para alojar uso INDUSTRIAL-AGROPECUARIA de carácter general, con una flexibilidad suficiente para desarrollar en tipología libre.

#### Usos autorizables

En este caso estamos en Industria Agropecuaria.

#### Usos prohibidos

El resto de los no especificados anteriormente

Edificabilidad : 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Ocupación

La edificación no ocupará más del 15% de la parcela sobre rasante

-Limite de aprovechamiento bajo el subsuelo inferior al 20% del permitido sobre rasante.

#### Tamaño y forma de la parcela

Se establecen como parcela mínima la unidad mínima de cultivo.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario que conduzcan a la formación de parcelas menores a las indicadas anteriormente.

#### Separación y linderos

Las líneas exteriores señaladas en los planos de Ordenación son los límites de la parcela.

Las líneas marcadas como límite de la edificación son las que se producen una vez retranqueados 6 m de la línea exterior de parcela edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto al límite de la parcela original.

- El retranqueo mínimo a todos los linderos serán de 6 metros, para todos los casos.

#### Condiciones de EDIFICACIÓN

Número máximo de plantas .....	3
Altura máxima de la edificación .....	10,50 m a alero
Retranqueos .....	6m
Fondo máximo edificable .....	No se fija

### **3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN INTERIOR**

En el proyecto de urbanización interior del recinto del Plan Especial. se cumplirán todas las normativas vigentes correspondientes a las Normas Urbanísticas Municipales referente a proyectos de urbanización.

Igualmente deberán seguirse las indicaciones propuestas por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

En el proyecto de urbanización será de aplicación cualquier otra disposición legal o técnica que esté vigente durante la obra, y, particularmente, las relativas a control de calidad, seguridad y señalización.

#### **Abastecimiento**

El suministro de aguas solo se requiere para el edificio de oficinas para el consumo humano.

#### **Red de saneamiento. Residuales**

El sistema de saneamiento conduce las aguas fecales de los aseos del edificio únicamente vierten en la fosa séptica actual.

No existen aguas residuales de la actividad de la industria.

*En los planos se muestra el trazado de la red de saneamiento existente que no se amplía.*

Si se realizase alguna industria que requiriese vertidos se hará un proyecto de depuradora y vertidos que deberá informar y aprobar el Ayto.

El caudal estimado de vertido de aguas residuales se corresponde con el de aseos de personas que utilizan las personas de la administración de la empresa.

#### **Caudales de saneamiento – residuales - Actuales**

Dotación=	25 l/dia/persona	125 l
-----------	------------------	-------

#### **Caudales de saneamiento – residuales - Futuros**

No se prevén ya que la industria actual no las produce.

#### **Pluviales**

Las aguas pluviales que discurrirá sobre las zonas pavimentadas se verterá directamente al terreno natural

#### **Red eléctrica**

1. Como ya se ha indicado anteriormente, en el sector se sitúa una línea eléctrica aérea de la empresa IBERDROLA S.A.
2. Igualmente en los planos se presenta el plano de la red de Baja Tensión, que será diseñada con precisión en el proyecto de urbanización.
3. En el plano ORD 02 se indica el área de servidumbre de la Red eléctrica de Iberdrola que corresponde a 6m del cable exterior según el Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero

### **Alumbrado**

Se deberá iluminar el ámbito, con el fin de que en horas nocturnas aumente la seguridad, permitiendo la circulación sin peligro de peatones y vehículos.

Se propone una iluminación para los viales mediante luminarias de LED, que cumplan con las especificaciones correspondientes con la eficiencia energética.

Estas redes deberán tener en cuenta criterios de mínimo consumo eléctrico, así como luminarias de reducida contaminación lumínica hacia el exterior.

### **Redes de telecomunicaciones**

Entre los servicios existirá una red de canalizaciones enterradas y arquetas para alojar el sistema de Telecomunicaciones, de forma integrada, ya sea Telefonía de voz o datos y o TV por cable.

## **4.-CONDICIONES DE URBANIZACIÓN EXTERIOR**

Se realizará un carril de desaceleración de 6m de ancho paralelo a la valla de parcela para facilitar el acceso de vehículos. Se ubica entre la carretera actual a Palomares y la valla del recinto.

## **5. DESARROLLO Y GESTIÓN**

La actuación en el Ámbito del Plan Especial corresponde a la iniciativa privada, con la licencia de obra del Ayuntamiento de Alba de Tormes.

### **5.1-Plazos de ejecución**

No se fijan

**SEPTIEMBRE 2015**

**Moisés Gómez Crego**

**Isabel Gómez García**