

índice general:

DOCUMENTO N° 1.- MEMORIA

MEMORIA

- 1.- Antecedentes y objeto
- 2.- Conveniencia y oportunidad
- 3.- Información urbanística
 - 3.1.- Situación
 - 3.2.- Características naturales del territorio
 - 3.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
 - 3.4.- Estructura de la propiedad del suelo
- 4.- Objetivos y criterios de la ordenación del territorio
 - 4.1.- Normas Subsidiarias
 - 4.2.- Criterios de planeamiento
 - 4.2.1.- Ordenación
 - 4.2.2.- Zonificación
 - 4.2.3.- Diseño
- 5.- Análisis de las diferentes alternativas. Justificación de la solución adoptada.
 - 5.1.- Análisis de alternativas
 - 5.2.- Solución adoptada
 - 5.2.1.- Acondicionamiento del terreno
 - 5.2.2.- Red de abastecimiento
 - 5.2.3.- Red de saneamiento
 - 5.2.4.- Energía eléctrica
 - 5.2.5.- Telefonía
 - 5.2.6.- Alumbrado público
 - 5.2.7.- Viales
 - 5.2.8.- Jardinería
- 6.- Síntesis de la memoria

ANEJOS A LA MEMORIA

- 1.- Cuadro de superficies, usos y volúmenes
- 2.- Gestión del Plan
- 3.- Plan de etapas
- 4.- Estudio económico y financiero.
- 5.- Documentos e informes. (SIN TRATAMIENTO INFORMÁTICO)

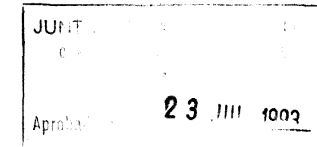
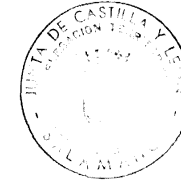
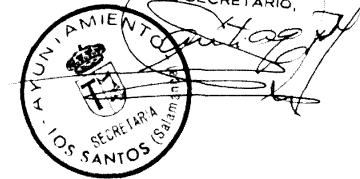
DOCUMENTO N° 2.- PLANOS DE INFORMACION

- 1.- Situación/Emplazamiento
- 2.- Ordenación del suelo
- 3.- Estado actual del sector 1
- 4.- Topográfico
- 5.- Catastral

DOCUMENTO N° 3.- PLANOS DE PROYECTO

- 1.- Zonificación
- 2.- Red de saneamiento
- 3.- Red de abastecimiento
- 4.- Red de alumbrado público
- 5.- Red de distribución eléctrica
- 6.- Red de telefonía
- 7.- Viales

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento
Los Santos, a 160693
EL SECRETARIO,



DOCUMENTO N° 4.- ORDENANZAS

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES DE ACTUACION

- art. 1. - Ambito y jerarquía
- art. 2. - Vigencia y revisión
- art. 3. - Licencia de obras
- art. 4. - Ejecución de obras de urbanización

CAPITULO II.- REGULACION DE USOS DEL SUELO

- art. 5. - Organización de usos
- art. 6. - Sistema de espacios libres
- art. 7. - Zona deportiva
- art. 8. - Servicios
- art. 9. - Viales
- art. 10.- Zona industriale
- art. 11. - Instalaciones de urbanización

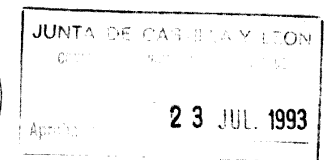
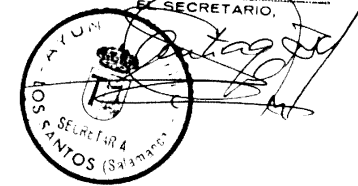
CAPITULO III.- CONDICIONES DE URBANIZACION, SALUBRIDAD E HIGIENE

- art. 12. - Pavimentación
- art. 13. - Red de abastecimiento
- art. 14. - Red de Saneamiento
- art. 15. - Energía eléctrica
- art. 16. - Alumbrado público
- art. 17. - Evacuación de residuos sólidos
- art. 18. - Otras instalaciones
- art. 19. - Señalización y ajardinamiento

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- art. 20. - Condiciones de las parcelas.
- art. 21. - Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- art. 22. - Condiciones estéticas
- art. 23. - Otras instalaciones

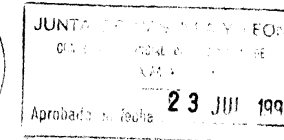
DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relacion con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento.
Los Santos, a 180693
SECRETARIO,



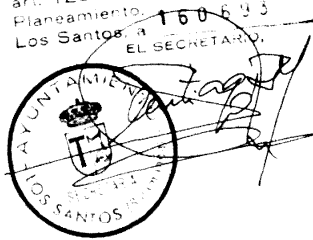
MEMORIA

- 1.- Antecedentes y objeto
- 2.- Conveniencia y oportunidad
- 3.- Información urbanística
 - 3.1.- Situación
 - 3.2.- Características naturales del territorio
 - 3.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
 - 3.4.- Estructura de la propiedad del suelo
- 4.- Objetivos y criterios de la ordenación del territorio
 - 4.1.- Normas Subsidiarias
 - 4.2.- Criterios de planeamiento
 - 4.2.1.- Ordenación
 - 4.2.2.- Zonificación
 - 4.2.3.- Diseño
- 5.- Análisis de las diferentes alternativas. Justificación de la solución adoptada.
 - 5.1.- Análisis de alternativas
 - 5.2.- Solución adoptada
 - 5.2.1.- Acondicionamiento del terreno
 - 5.2.2.- Red de abastecimiento
 - 5.2.3.- Red de saneamiento
 - 5.2.4.- Energía eléctrica
 - 5.2.5.- Telefonía
 - 5.2.6.- Alumbrado público
 - 5.2.7.- Viales
 - 5.2.8.- Jardinería
- 6.- Síntesis de la memoria

art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento
Los Santos a 160693
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento. 160.693 Los Santos, a EL SECRETARIO.



1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

Los Santos es una localidad salmantina situada a unos 50 Km. al Sur de la capital y 12 Km. al Oeste de Guijuelo, de unos 850 habitantes.

En Junio de 1990 fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ambito Municipal del Término de Los Santos (Salamanca). En ellas se definen dos sectores de suelo apto para urbanizar de uso industrial y propiedad municipal, junto a la carretera a El Endrinal, a unos 350 m. del casco urbano.

Queriendo el Ayuntamiento de Los Santos desarrollar un Polígono Industrial y contando con la financiación necesaria de la Iniciativa Comunitaria Leader, encargó a la empresa Ingeniería Civil Informática y Servicios, S.L. (ICIS, S.L.), como paso previo al proyecto de construcción la redacción del presente "PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1, PRADO REDONDO, EN LOS SANTOS (SALAMANCA)".

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente Plan Parcial tiene por objeto desarrollar las Normas Subsidiarias Municipales de Los Santos (Salamanca) mediante la ordenación detallada y completa de una parte del término municipal que constituye un área de desarrollo urbanístico unitario. Este documento desarrolla y amplía el art. 13 de la Ley del Suelo, el capítulo V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Título VIII, de las Normas Subsidiarias Municipales.

De acuerdo con lo anterior este Plan Parcial propone el desarrollo de unas 3,29 Ha de suelo ubicado en una finca de propiedad municipal, clasificado como apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias Municipales y calificado como de uso industrial.

Su conveniencia y oportunidad deriva de la voluntad de la Corporación Municipal de implantar un polígono industrial en el término, una vez desarrollado el Estudio sobre su viabilidad económica y conseguido subvenciones significativas a través del programa Leader que impulsa la Comunidad Económica Europea.

Los principales motivos que hacen aconsejable el desarrollo del polígono son:

- Satisfacer la incipiente demanda de suelo originada por las actividades económicas implantadas en el término municipal y alrededores.
- Frenar la proliferación de naves industriales de conflictiva ubicación y con difícil control municipal desde un punto de vista administrativo y legal, de sus actividades y sus vertidos.
- Promover el uso racional de los recursos y ventajas adicionales derivadas de la aplicación de los métodos de ordenación del territorio.

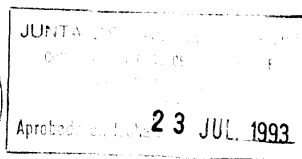
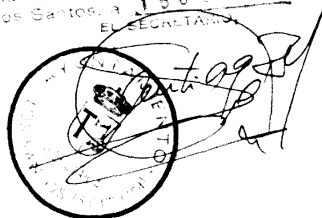
3.- INFORMACION URBANISTICA

3.1.- SITUACIÓN (PLANOS I1/I2/I3)

El presente Plan Parcial desarrolla completamente el denominado Sector 1 en las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Los Santos y está situado al Norte del núcleo urbano, a unos 350 m.

El polígono tiene forma sensiblemente rectangular rematada en su parte occidental por una zona triangular. Sus lados de mayor dimensión están orientados en dirección E/O que limitan, por una parte, con el arroyo de Los Santos y, por la otra, con fincas particulares, de las que está separado por un cercado de mampostería tradicional.

El presente documento se encuentra en el expediente 134-12 en relación a la Ley 124-85 del Reglamento de Mancomunidad.
Los Santos, a 15 de Julio de 1993.
EL SECRETARIO



Por los lados menores está delimitado por la carretera L-157 a Endrinal, desde la que tiene accesos, y, por el otro, por un camino agrícola, desde el que parte otro conectado con la L-89, a Puenteroble de Salvatierra, que la Corporación Municipal pretende acondicionar en plazo breve. En ese momento, el polígono quedará conectado a ambas carreteras evitando la circulación rodada generada por el núcleo urbano.

La superficie del Sector 1 a ordenar está marcada en las Normas Subsidiarias (plano 14.- "Delimitación suelo apto para urbanizar uso global industrial") como de 3,29 Has. No obstante, si se hacen coincidir los límites del mismo con el de los cercados que lo bordean por todas sus partes salvo por el Este, en cuyo caso se ha tomado la línea paralela al eje de la carretera L-157 a Endrinal situada a 8 m. del mismo respetándose de este modo la zona de dominio público asociada a la citada carretera, criterio seguido en el levantamiento topográfico efectuado por el equipo redactor de este Documento, la superficie real del Sector es de 3,84 Has., lo que supone un 16% más que lo señalado. De esta superficie total se pretenden ordenar 3,5760 Has. obtenidas al segregar del Sector, por su parte Oeste, un corredor lineal de 7,25 m. de anchura que asegure la conexión entre los viales municipales que, por esta zona, conectan con el Polígono y lo atraviesan.

Al haberse superficiado una a una las parcelas, viales y zonas verdes previstas, ver plano de Proyecto nº:1.- "Zonificación", mediante métodos contrastados de diseño asistido por ordenador y comprobadas sus sumas parciales y totales con la obtenida para todo el Sector, parece razonable admitir como válidas estas mediciones e, incluso, considerarlas más precisas que las que se hubieran obtenido mediante el método clásico de triangulación que produce siempre distorsiones al modelizar el perímetro exterior a partir de poligonales necesariamente simples.

Como ya se ha dicho todos los terrenos comprendidos en el Plan Parcial son propiedad del Ayuntamiento.

3.2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO (PLANOS I3/I4)

Topográficamente el terreno presenta una suave pendiente variable entre el 8% y el 2% en dirección E/O, coincidente con su dimensión máxima, y es prácticamente horizontal en dirección N/S. El desnivel máximo en sentido longitudinal es de 16 m. que supone para sus 320 m. de longitud, una pendiente media del 5%

La configuración geomorfológica del terreno es un relieve granítico arrasado y plano de norte a sur con un suelo formado por materiales procedentes de la descomposición de dicho material, fundamentalmente granular silíceo con poca profundidad, y algún afloramiento rocoso.

La climatología de Los Santos esta configurada de forma directa por la posición interior del municipio, y sobre todo, por su altitud sobre el nivel del mar. Tiene caracteres de continentalidad, frío y de sequía estival.

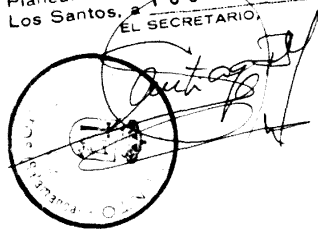
La hidrografía de la zona viene definida por el arroyo de Los Santos, afluente del Alagón que discurre muy próximo al área a ordenar. Es un arroyo con un caudal muy bajo, amplio estiaje y avenidas concentradas en apenas 3 meses al año.

La vegetación existente en la zona de actuación es de tipo herbáceo propia de un sistema de pradera. No obstante el arroyo está flanqueado por algunos rodales de roble.

3.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (PLANO I3)

El uso que la parcela ha tenido hasta el día de hoy ha sido, casi exclusivamente, el de terreno libre sin aprovechamiento agrícola y con escaso uso agropecuario.

DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos, 160 693
EL SECRETARIO,



No existe ninguna edificación en todo el área. Los edificios más próximos son las viviendas situadas en las parcelas situadas al norte y que tienen acceso desde la zona objeto de actuación.

Las únicas infraestructuras existentes son la carretera L-157 que transcurre por el límite Oeste de la parcela, así como la red de calles y caminos que confluyen en la misma y las sendas que la atraviesan.

3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (PLANO I5)

El Ayuntamiento es el propietario único de los terrenos, por tanto no es necesario la formación de una Junta de Compensación. En el anejo nº:5.- "Documentos e informes", se ofrece reproducción de los títulos de propiedad aportados.

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

4.1.- NORMAS SUBSIDIARIAS

Las Normas Subsidiarias Municipales marcan un uso generalizado industrial para el polígono que se trata de ordenar, con una edificabilidad bruta de 0,45 m2/m2.

De acuerdo con el plano de proyecto nº 1.-"Zonificación", con el diseño propuesto se respeta la edificabilidad bruta asignada.

4.2.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTO (PLANO P1)

4.2.1.- ORDENACION

El criterio general de ordenación ha sido la creación de un eje central, desdoblado en la parte más próxima a la L-157, que transcurre a lo largo de la dimensión mayor de la parcela que es coherente con el sistema de comunicación y accesos previsto para el polígono. Este eje se completa con las vías de acceso desde el núcleo urbano y, en su día, se conectará con el acceso desde la L-89

Las zonas verdes se ubican en sus bandas laterales. una próxima al núcleo y la otra flanquea la L-157. Mediante la implantación de arbolado se pretende crear dos pantallas vegetales que aminoren el impacto visual del polígono, aspecto contemplado en las Normas Subsidiarias.

4.2.2.- ZONIFICACION

El uso industrial es el criterio fundamental marcado por la Norma Subsidiaria Municipal y supone aproximadamente el 57% de la superficie total, incluida la cesión al Ayuntamiento.

Los usos diferentes del industrial propuestos por el Plan Parcial, vienen dados por las necesidades de zonas libres, equipamiento social y comercial, equipamiento deportivo y plazas de aparcamiento, establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

- Para zonas libres de uso público se ha cedido el 20% de la superficie total del Plan Parcial.
- El equipamiento social y comercial es el 2% fijado por el Reglamento de Planeamiento, aunque la proximidad al núcleo urbano, dotado suficientemente de estos servicios, reduce su importancia e interés social.

COMUNICACION: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.

Los Santos, a 16 06 93



- Se destina así mismo el 2% de la superficie total de la parcela a equipamiento deportivo

- Las plazas de aparcamiento respetan lo establecido por el Reglamento (1 plaza cada 100 m de edificación). Añadiendo a los 1.386 m2 destinados a aparcamiento, los aproximadamente 1.600 m2 de sobreebanco de calzada que se computan como accesos a los mismos, se obtienen 3.000 m2. Dado que la superficie neta edificable es de 14.554 m2, son necesarios 150 aparcamientos, disponiéndose, por tanto, de 20 m para cada uno de ellos

- En cuanto a las cesiones al Ayuntamiento, este mantiene su derecho al 15% de aprovechamiento rentable del sector, si bien, dadas las características especiales de la operación, se considera libre de llegar a cualquier acuerdo sustitutorio.

La tipología de las parcelas está basada en la experiencia de actuaciones similares, con un criterio de flexibilidad muy amplio.

De acuerdo con la demanda prevista se ha hecho una división parcelaria que oscila desde los 375 m2 hasta los 2.000 m2 aproximadamente con predominio de las más pequeñas. Se contempla la posibilidad de unión de parcelas según las necesidades, no estando previsto retranqueos obligatorios entre ellas.

Finalmente, se establecen retranqueos de 5 m. en las fachadas que dan a los viales y de 3 m. en las traseras. No obstante, en la zona denominada I5, los retranqueos se limitan a 3 m.

4.2.3.- DISEÑO

El criterio de diseño urbanístico ha sido el de la funcionalidad por tratarse de un suelo de uso industrial (calles amplias con giros desahogados para el tráfico de camiones) y un esquema ortogonal que economiza los gastos de urbanización.

Para la confección del artículo nº: 21.- "Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento" de las Ordenanzas, se han seguido los criterios contenidos en las Normas Provinciales que regulan la actividad industrial o terciaria en el caso de ensanches urbanos e industrial agroalimentaria no vinculada a la producción en suelo común, actividades que, de manera genérica, reflejan el previsible desarrollo del polígono.

Por otra parte, la distancia al núcleo urbano, las características topográficas del paraje con escasas perspectivas visuales del y desde el núcleo, las pantallas vegetales previstas y la localización de las zonas verdes potencialmente arboladas y, finalmente, las ordenanzas relativas a formas y materiales, artículo nº 22.- "Condiciones estéticas", aseguran una correcta implantación del polígono en el entorno.

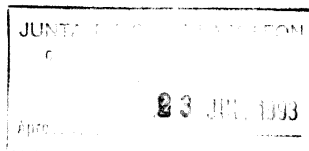
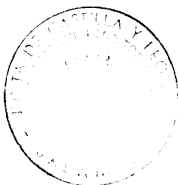
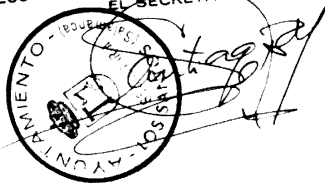
5.- ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

5.1.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS

La alternativa adoptada tiene un carácter racional configurada en torno a calles ortogonales con dirección dominante perpendicular a la carretera L-157.

Esta alternativa ofrece una buena ordenación, ausencia de ubicación preferencial de parcelas, adecuación a la topografía, una razonable economía de las obras de urbanización y, además,

DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos, a 15 de junio de 1993.
EL SECRETARIO.



un adecuado tamaño y forma de parcelas con cómodos accesos y conexiones a los servicios.

Cualquier otra alternativa que obedeciera a criterios diferentes con selección de otros ejes reduciría el aprovechamiento del polígono, encarecería el precio de las obras y no aportaría ventajas sustanciales a la solución adoptada.

5.2.- SOLUCION ADOPTADA

De acuerdo con la información ofrecida en el documento Planos de Proyecto, las obras previstas, salvo mejor criterio justificado en el preceptivo proyecto de urbanización, consisten, básicamente, en:

5.2.1.- ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO

Aunque de manera genérica se respeten las rasantes del terreno natural, es necesario realizar un pequeño movimiento de tierras para conseguir regularidad en las rasantes de los viales.

Así mismo se juzga oportuno el rebaje de los pequeños afloramientos rocosos para dotar a las parcelas afectadas de una explanada razonable.

5.2.2.- RED DE ABASTECIMIENTO (PLANO P2)

En el art. 5.1.3 de las Normas Subsidiarias Municipales se establece para cada industria un caudal mínimo de 20 m³/día con independencia de tamaño y actividad. Dado que, como a continuación se justifica, con las captaciones existentes al día de hoy se puede establecer en unos 280 m³/día el caudal excedente de las necesidades de abastecimiento de la población, el número máximo de parcelas posibles es el de 24, de las que al Sector 1 que desarrolla este documento, le corresponderían aproximadamente 12: en este caso, el tamaño de las parcelas se considera inadecuado de acuerdo con la demanda prevista agravándose este problema hasta el punto, si se considera la repercusión del precio del suelo y costes de urbanización, de hacer inviable el desarrollo del polígono. Por tanto, se propone y justifica para en polígono a desarrollar una dotación de 50 m³/Ha*día.

* disponibilidades de agua

De acuerdo con los datos ofrecidos por la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Los Santos, ver anejo nº5.- "Documentos e informes", las captaciones y caudales del sistema actual de abastecimiento del núcleo urbano son las siguientes:

- Captación Las Navas	: 2'1 l/seg.
- Captación El Chozón	: 3,3 l/seg.
- Captación Fuente del Valle	: 1,8 l/seg.
- Captación El Monte	: 0,7 l/seg.
total	: 7,9 l/seg.
caudal diario	: 682 m ³ /día.

No obstante lo anterior, está en fase de redacción un proyecto de captación mediante sondeo cuyo Estudio Hidrogeológico prevé un caudal de 2 l/seg., existiendo además la posibilidad de aumentar las reservas mediante captación por toma directa del regato de Las Navas.

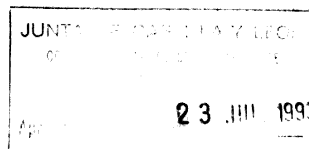
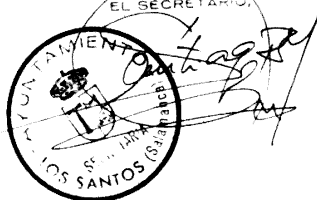
* máxima demanda actual diaria

El censo de 1.991 asigna a Los Santos una población estacional de 813 habitantes y según la citada Corporación la población máxima estacional estimada es de 2.000 hab. Si, con independencia de la dotación de 150 l./hab*día propuesta en las Normas Subsidiarias, se adopta la propuesta en el Documento "Recomendaciones para el abastecimiento de poblaciones" de 200 l./hab*día, se obtiene un máximo consumo diario de 400 m³.

* reserva disponible para el polígono

Por resta de los caudales antes ofrecidos, resulta una disponibilidad de 282 m³/día.

DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos, a 160693
EL SECRETARIO



* dotación propuesta para el polígono

Para el establecimiento de una dotación más adecuada se propone el método de seguir los criterios expuestos en publicaciones técnicas de amplia aceptación y contrastarlos con actuaciones similares y de reciente tramitación en la propia Comisión Provincial de Urbanismo:

- Según el Manual "Saneamiento y Alcantarillado" de D. Aurelio Hernández Muñoz, editado por la Cátedra de Ingeniería Sanitaria y Medio Ambiente de la E.T.S. de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos/Madrid 1.986, se propone en el capítulo nº: 3, apartado 1.3.- "Caudal de aguas residuales industriales", la cifra de 47 m³/Ha*día, que con aprovechamiento de superficie industrial bruta situada en torno al 60%, equivale a 0,906 l/seg*Ha.

- Polígono Industrial El Montalvo II: por transcripción directa del proyecto 0,750 l/seg*Ha.

- Polígono Industrial Castellanos de Moriscos: se propone una dotación diaria de 850 m³. para una superficie industrial bruta de 9,7 Ha., que equivale a 1,01 l/seg*Ha.

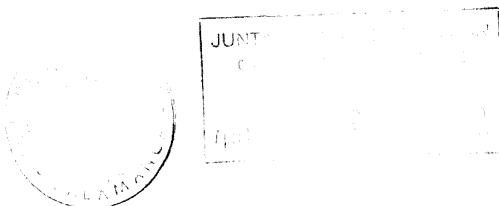
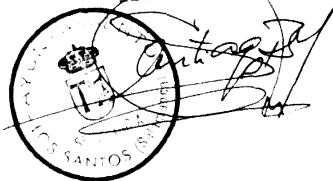
- Por tanto, se propone para el Polígono Industrial de Los Santos un caudal continuo equivalente de 2 l/seg., que para las 2,08 Ha de superficie industrial bruta contemplada supone 0,962 l/seg*Ha.

* instalaciones previstas

De acuerdo con lo anterior, las instalaciones previstas son las siguientes:

- conexión a la red municipal:
 - material : PVC 90 mm/6 atm. con junta elástica
 - longitud : 300 ml.
 - dotación : 50 m³/Ha*día
 - caudal diario : 167,5 m³*día
 - caudal continuo : 2 l/seg.
- depósito:
 - tipología : semienterrado
 - material : hormigón armado
 - capacidad : 200 m³
 - dimensionamiento: capacidad = consumo diario + reserva incendios
- red de distribución:
 - tipología : mallada
 - material : PVC 90 mm/6 atm. con junta elástica
 - longitud : 1.100 ml.
- red de riego:
 - material : polietileno flexible 50 mm.
 - bocas de riego : fundición
 - acoplamientos : Ø 40 mm.
 - nº de unidades : 15 ud.
- red contra incendios:
 - nº de hidrantes : 4 ud.
 - acoplamiento : Ø 80 mm.

Decreto A. A. 160.693
emitido en la ciudad de
art. 124-5 del Reglamento de
Planchamiento.
Los Santos, a 160.693
SECRETARIO



5.2.3.- RED DE SANEAMIENTO (PLANO P3)

Se contempla la instalación de un sistema de evacuación, depuración y vertido de aguas negras, tanto de origen industrial como de escorrentía, compuesto por:

- red de drenaje:
 - tipología : unitaria
 - material : fibrocemento Ø 300 mm. con juntas RK
 - longitud : 550 ml.
- colector:
 - material : fibrocemento Ø 400 mm. con juntas RK
 - longitud : 275 ml.
- depuradora
 - sistema : biológico con aireación forzada
 - caudal diario : 400 m3 día
 - vertido : 20 ppm DBO5/30 ppm SS

Al estar prevista la utilización conjunta municipio-polígono de la depuradora solo se repercute el 50% del coste esperado en el documento económico. En el anejo n°:5.- "Documentos e informes", se reproduce el informe sobre vertidos remitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

5.2.4.- ENERGIA ELECTRICA (PLANO P4)

La instalación prevista consta de los siguientes elementos:

- conexión a red A.T.:
 - tipología : tendido aéreo
 - transformador : 500 KVA
 - demanda : 420 KW
 - dimensionamiento: 35 W/m2 con factor 0,8 de simultaneidad
- red de distribución B.T.:
 - canalización : subterránea
 - longitud : 1.200 ml.
 - entubación : 2 PVC 120 mm. serie alumbrado

5.2.5.- TELEFONIA (PLANO P5)

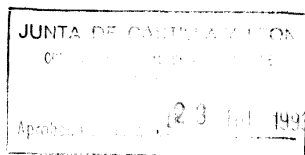
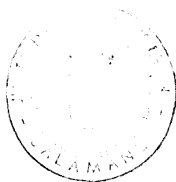
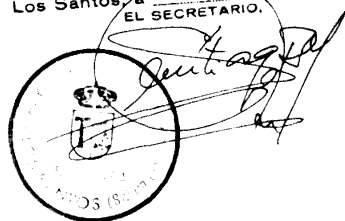
- canalización : subterránea
- longitud : 1.200 ml.
- entubación : 2 PVC 120 mm. serie alumbrado

En la actualidad atraviesa la finca una línea aérea de tendido telefónico que se convertirá en subterránea.

5.2.6.- ALUMBRADO PUBLICO (PLANO P6)

- canalización : común con la red de distribución en B.T.
- n° de puntos luz: 18 ud.
- disposición : unilateral
- distancia : 40 m.
- lámparas : 150 W/VSAP
- altura báculos : 8 m.
- n. iluminación : 5/10 lux

DILIGENCIA: A los efectos del art. 128-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos, a 16 de 693
EL SECRETARIO.



5.2.7.- VIALES (PLANO P7)

- aceras:
 - pavimento : adoquín de hormigón prefabricado 6 cm. de espesor
 - base : zahorra artificial, 10 cm. de espesor
 - superficie : 750 m2
- aparcamientos:
 - pavimento : adoquín de hormigón prefabricado 8 cm. de espesor
 - base : zahorra artificial, 25 cm. de espesor
 - superficie : 1.386 m2
- calzadas:
 - pavimento : losa de hormigón H-175, 20 cm. de espesor
 - base : zahorra artificial, 15 cm. de espesor
 - superficie : 5.939 m2

En el anejo nº:5.- "Documentos e informes", se reproduce el informe remitido por la Excm. Diputación de Salamanca acerca de las condiciones de los accesos a la carretera L-157 desde el Polígono.

5.2.8.- JARDINERIA

Además del acondicionamiento del terreno se prevé la plantación de unas 100 unidades de roble de la especie "quercus robur".

6.- SINTESIS DE LA MEMORIA

El presente Plan Parcial desarrolla el denominado Sector 1 en las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Los Santos y está situado al Norte del núcleo urbano, a unos 350 m.

La superficie del polígono a ordenar está marcada en las Normas Subsidiarias como de 3,29 Has. En la realidad se van a ordenar 3,57 Has., pudiendo justificarse la diferencia bien por utilización de métodos de medición que se adaptan mejor a superficies irregulares o por una más precisa definición de límites del Sector: dado que en los documentos urbanísticos (Normas Subsidiarias) no aparecen segregados los viales interiores, han de entenderse como formando parte del Sector. No obstante lo anterior, este documento respeta los pasos existentes, bien por segregación o bien integrándolos en el sistema viario previsto para el desarrollo del Polígono.

Se justifica la conveniencia y oportunidad del presente Plan Parcial para satisfacer la demanda de suelo industrial a precios razonablemente económicos en una zona donde están radicadas industrias de extracción y transformación de materiales de construcción (granito), industrias alimentarias y un incipiente sector servicios.

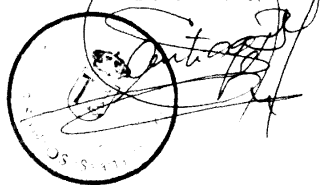
Topográficamente el terreno presenta una suave pendiente variable entre el 8% y el 2% en dirección E/O, coincidente con su dimensión máxima, y es prácticamente horizontal en dirección N/S. El desnivel máximo en sentido longitudinal es de 16 m. que supone para sus 320 m. de longitud, una pendiente media del 5%

El uso que la parcela ha tenido hasta el día de hoy ha sido, casi exclusivamente, el de terreno libre sin aprovechamiento agrícola y con escaso uso agropecuario.

El Ayuntamiento es el propietario único de los terrenos, por tanto no es necesario la formación de una Junta de Compensación.

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 128-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento.
Los Santos, a 16 06 93

EL SECRETARIO,



El criterio de ordenación seguido ha sido la creación de un eje conectado con los accesos naturales del polígono: la carretera L-157, a Endrinal, y el futuro acceso desde la L-89, a Fuenterroble de Salvatierra, antes del núcleo de Los Santos que queda así libre del tráfico rodado generado por la actividad del polígono.

Los criterios de zonificación se basan en la definición que las Normas Subsidiarias hacen de la zona, es decir, uso industrial con una edificabilidad bruta de 0,45 m²/m², reservándose el suelo necesario para todas las cesiones y dotaciones obligatorias. Esta edificabilidad es compatible con las limitaciones en altura propuestas en el Documento nº: 4.- "Ordenanzas" y que siguen los criterios desarrollados en las Normas Provinciales Urbanísticas.

Los criterios de diseño urbano se han formalizado con una trama ortogonal que permite un equilibrio entre las parcelas, ahorro de viales, coherencia con la topografía natural, comodidad de accesos y conexión con el núcleo.

El desarrollo del polígono está previsto en 3 años con un coste aproximado de 75 millones. Asignando al terreno un valor de 24 millones y teniendo en cuenta la subvención obtenida de la Iniciativa Comunitaria Leader que asciende a unos 50 millones de pesetas (50% del coste de las obras, honorarios profesionales y valor del terreno) resulta un precio de venta de suelo industrial a 2.700 pts/m aproximadamente.

Este supuesto está condicionado al cobro efectivo por parte del Ayuntamiento del valor asignado al suelo, a la permanencia de la propiedad municipal sobre el suelo industrial de cesión obligatoria y a la venta de todas las parcelas de la promoción en el plazo previsto.

Salamanca, Febrero de 1992

El Ingeniero de Caminos

Fdo.: Rodrigo García-Zaragoza

El Ingeniero de Caminos

Fdo.: Vicente San Millán Perezagua

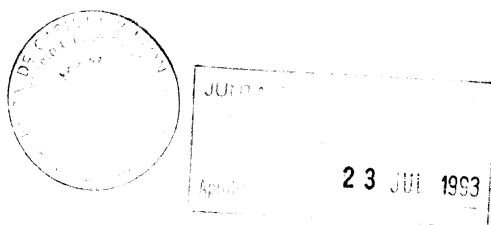
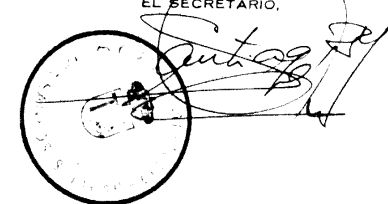
ANEJO N° 1

Cuadro de superficies, usos y volúmenes

índice:

1.- Cuadro de superficies, usos y volúmenes

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento, 180693
Los Santos, a
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: A los efectos del art. 128-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.

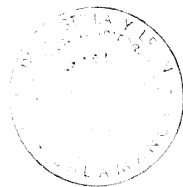
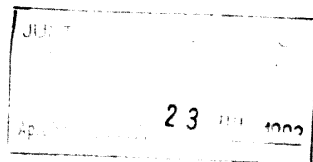
Los Santos, a 16 06 93

El SECRETARIO,



CUADRO DE SUPERFICIES/USOS/VOLUMENES.

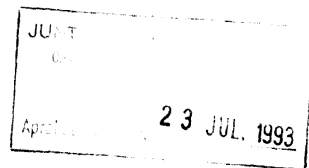
DENOMINACION		PARCELA BRUTA	%	%	USOS	CARACTER	PARCELA NETA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD MAXIMA	%
S. ESPACIOS LIBRES (S.E.L.)	JARDINES, (J)	7.113	19,89	19,89	SEGUN CUADRO USOS PORMENORIZADOS	PUBLICO				
SERVICIOS INTERES PUBLICO/SOCIAL (S.I.P.S.)	E. DEPORTIVO, (E.D.)	724	2,03	4,05		PUBLICO	362	0,50 m ² /m ²	362	2,26
	E. SOCIAL, (E.S.)	362	1,01			PUBLICO	181	0,50 m ² /m ²	181	1,13
	E. COMERCIAL, (E.C.)	362	1,01			PUBLICO	181	0,50 m ² /m ²	181	1,13
VIARIO Y APARCAMIENTOS	VIARIO	5.625	15,73	19,61		PUBLICO				
	APARCAMIENTOS	1.386	3,88			PUBLICO				
INDUSTRIAL (I.)	ZONA, I-1	2.407	6,73	56,45		PRIVADO	1.496	0,75 m ² /m ²	1.805	11,27
	ZONA, I-2	3.442	9,63			PRIVADO	2.169	0,75 m ² /m ²	2.581	16,12
	ZONA, I-3	3.739	10,45			PRIVADO	2.291	0,75 m ² /m ²	2.804	17,51
	ZONA, I-4	2.520	7,05			PRIVADO	1.699	0,75 m ² /m ²	1.890	11,80
	ZONA, I-5	5.072	14,18			PRIVADO	4.026	0,75 m ² /m ²	3.804	23,75
	ZONA, I-6	1.963	5,49			CESION	1.459	0,80 m ² /m ²	1.570	9,81
	ZONA, I-7	1.045	2,92			CESION	690	0,80 m ² /m ²	836	5,22
		35.760	100	100	TOTALES	14.554	0,45 m ² /m ²	16.014	100	



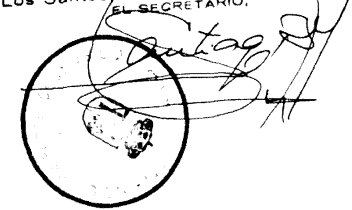
ANEJO N° 2

Gestión del plan

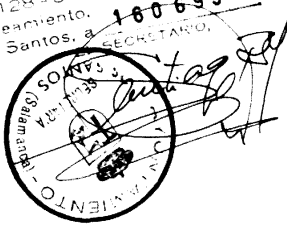
Indice:
1.- Gestión del plan



DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento,
Los Santos, a 160693
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: A los efectos del
art. 128-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento.
Los Santos, a 180693
SECRETARIO.



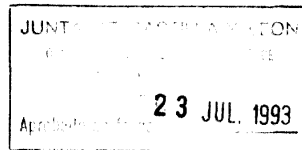
1.- GESTION DEL PLAN

El sistema de actuación será el de compensación tal como se define en el art. 127 de la Ley del Suelo. Esto significa que el promotor de la actuación aportará los terrenos de cesión obligatoria y realizará a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el presente Plan parcial.

Como es propietario único, la formación de la Junta de Compensación es innecesaria, pero sí será preceptivo el Proyecto de Compensación. (art. 157.3 y 174.2 del Reglamento de Gestión Urbanística) para el caso de cesiones a otros organismos.

Los plazos de implantación de la urbanización serán fijados de común acuerdo por la Administración actuante y la Entidad Urbanizadora que en ambos casos son el Ayuntamiento.

La conservación de la urbanización corresponderá al Ayuntamiento de los Santos, una vez que este reciba las obras y realice los controles que estime necesarios para verificar la calidad de las obras y su estado en el momento de la entrega.

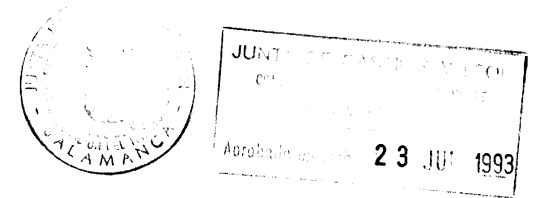
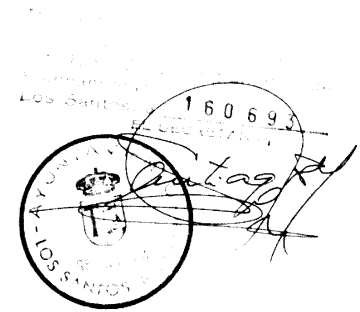


ANEJO N° 3

Plan de etapas

Indice:

- 1.- Introducción
- 2.- Calendario



DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos a 160 693
EL SECRETARIO



1.- INTRODUCCION

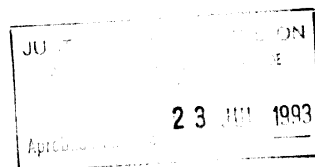
Se contempla la hipótesis del desarrollo del polígono se ejecute en una única fase con el siguiente alcance y calendario:

- * Redacción y aprobación del Plan Parcial: primer trimestre 1992
- * Redacción y aprobación del Proyecto de Ejecución: segundo trimestre 1992
- * Contratación de las obras: antes de 01/07/92
- * Ejecución de las obras: plazo de ejecución 12 meses con el desarrollo explicitado en el apartado 3.- Plan de obra del anejo nº 4.- Estudio económico y financiero.
- * Las ventas deben comenzarse con la ejecución de las obras

Tras el siguiente apartado se ofrece de forma gráfica el calendario

2.- CALENDARIO

	1T	2T	3T	4T	5T	6T	7T	8T	9T	10T	11T	12T
P. PARCIAL	■											
P. EJECUCION		■										
EJECUCION OBRAS			■	■	■	■						
VENTAS			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■



ANEJO N° 4

Estudio económico y financiero

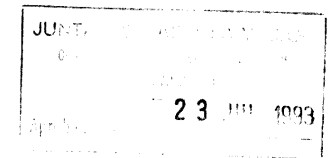
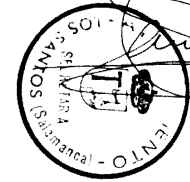
índice:

- 1.- Introducción
- 2.- Coste de ejecución
- 3.- Plan de obra
- 4.- Estudio financiero
- 5.- Conclusiones

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento.

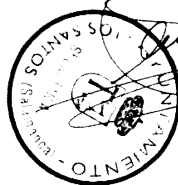
Los Santos, a 18 06 93

EL SECRETARIO,



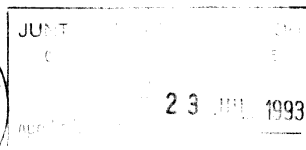
DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos, a 15 de Julio de 1993.

EL SECRETARIO,



1.- INTRODUCCION

La finalidad de este estudio estriba en demostrar la viabilidad económica de la operación de transformar el suelo rústico en urbano, fijando un precio para el mismo que resulta atractivo para la potencial demanda. Para ello compararemos el activo y el pasivo de la promoción, sabiendo que el activo proviene de las ventas de las parcelas edificables de carácter privado y las subvenciones, y en el pasivo se incluirá el coste de urbanización y el precio del suelo.

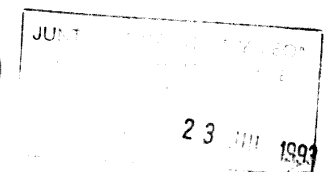
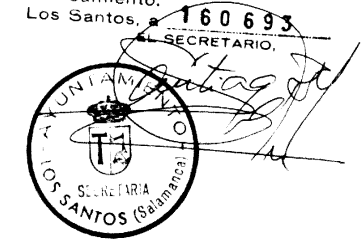


2.- COSTE DE EJECUCION

ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO		* Movimiento tierras	5.000 m3	500 pts/m3	2.500.000
					<u>2.500.000</u>
RED ABASTECIMIENTO	* Acometida a red	300 m.		3.000 pts/m.	900.000
	* Depósito de 200 m2	1 ud		5.000.000 pts/ud.	5.000.000
	* Red	1.100 m.		4.000 pts/ml.	4.400.000
					<u>10.300.000</u>
RED SANEAMIENTO	* Red	550 m.		6.000 pts/ml.	3.300.000
	* Colector	275 m.		5.000 pts/ml.	1.375.000
	* Depuración (50%)	1 ud		10.000.000 pts/ud.	10.000.000
					<u>14.675.000</u>
ENERGIA ELECTRICA	* Acometida a red	300 m.		1.500 pts/ml.	450.000
	* Transformador	1 ud		3.000.000 pts/ud.	3.000.000
	* Canalizaciones	1.200 m.		1.500 pts/m.	1.800.000
					<u>5.250.000</u>
TELEFONIA	* Canalizaciones	1.200 m.		1.500 pts/m.	1.800.000
					<u>1.800.000</u>
ALUMBRADO	* Luminarias+báculos	18 ud.		150.000 pts/ud.	2.700.000
					<u>2.700.000</u>
VIALES	* Aceras	750 m2		2.000 pts/m2	1.500.000
	* Calzadas y aparcam.	6.600 m2		3.000 pts/m2	19.800.000
					<u>21.300.000</u>
JARDINERIA	* Plantaciones	100 ud.		10.000 pts/ud.	1.000.000
					<u>1.000.000</u>
Presupuesto Ejecución Material					59.525.000
Presupuesto Ejecución Contrata (1,19)					70.834.750
HONORARIOS PROFESIONALES (Plan Parcial+ Proyecto + D.O.)					4.750.000
TOTAL					<u>75.584.750</u>

VALORACION DEL TERRENO : a 800 pts/m2 * 30.000 m2 = 24.000.000 pts.

DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos, a 160693



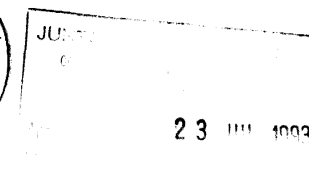
3.- PLAN DE OBRA

Se considera razonable un plazo de ejecución de 1 año con la siguiente distribución temporal y económica, tomándose como unidad el trimestre.

	1 TR	2 TR	3 TR	4 TR	TOTAL (PEM)	TOTAL (PEC)	%
MOV. TIERRAS	2.500				2.500	2.975	4,20
R. ABASTECIMIENTO	4.000				1.300	12.257	17,30
R. SANEAMIENTO	3.000				14.675	17.463	24,66
E. ELECTRICA					5.250	6.248	8,82
TELEFONIA		1.800			1.800	2.142	3,02
ALUMBRADO				2.700	2.700	3.213	4,54
VIALES			15.000	6.300	21.300	25.347	35,78
JARDINERIA				1.000	1.000	1.190	1,68
TOTAL (P.E.M.)	9.500	17.350	22.675	10.000	59.525	70.835	100,00
TOTAL (P.E.C.)	11.305	20.647	26.983	11.900	70.835		
%	15,96	29,15	38,09	16,80	100		

En miles de pesetas

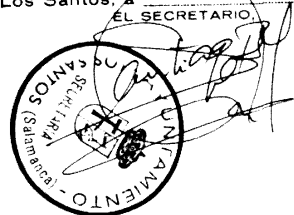
DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento. 160693
Los Santos, a 16 de Mayo de 1993.
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos, 160893

4.- ESTUDIO FINANCIERO

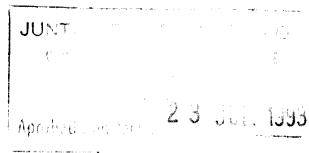
En el presente apartado se estudia la financiación del Polígono partiendo de la existencia de una subvención del 50 %, porcentaje máximo posible, que incluye tanto el coste de ejecución como los honorarios profesionales y el valor del suelo. La subvención procede del Programa Leader propiciado por la Comunidad Económica Europea



Para el desarrollo de este supuesto, se ha partido de las siguientes hipótesis:

- Fecha de actualización: 31/12/1994
- Intervalo de tiempo contemplado: trimestre
- Interés o tasa de retorno trimestral: 3 % (aproximadamente 12,5 % anual)
- Inversiones en obra: cantidades reflejadas en el apartado, "coste de ejecución", repartido en trimestres según calendario ofrecido en apartado "plan de obra"
- Repercusión del precio del terreno: cuarto trimestre de 1994
- Ingresos por ventas: reparto lineal del valor del suelo puesto a la venta al precio de 2.700 pts/m. Se supone que las ventas se efectúan linealmente a partir del comienzo de las obras.
- Subvenciones: de acuerdo con las condiciones de concesión se concentran:
 - * El 40% de los 45 millones mínimos el primer trimestre de 1992
 - * El 40% del valor de las obras ejecutadas tras presentación de las certificaciones correspondientes
 - * El valor restante, hasta el 50% del valor global en el sentido antes indicado, al finalizar las obras

De acuerdo con lo anterior a continuación se ofrece el cuadro que refleja la evolución financiera que conlleva el desarrollo del polígono.



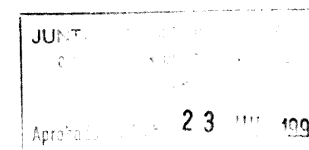
DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento, a 160693 Los Santos, EL SECRETARIO,



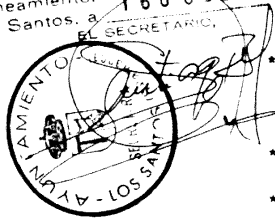
TRIM	Gtr	Itr	Subv.	Btr	VAN (TR)	VAN (AC)
1	1.200		18.000	16.800	23.251	23.251
2	1.900			-1.900	-2.552	20.699
3	11.700	4.750	4.522	-2.248	-2.934	17.765
4	21.050	4.750	8.259	-7.861	-9.960	7.805
5	27.400	4.750	10.793	-11.677	-14.363	-6.558
6	12.300	4.750	4.760	-2.610	-3.136	-9.694
7		4.750	3.459	8.389	9.723	29
8		4.750		4.750	5.344	5.373
9		4.750		4.750	5.192	10.565
10		4.750		4.750	5.035	15.600
11		4.750		4.750	4.893	20.493
12	24.000	4.750		-19.250	-19.250	1.243

En miles de pesetas

- * TRIM : trimestre a contar desde 01/01/92
- * Gtr : gastos en trimestre
- * Itr : ingresos en trimestres por ventas
- * Subv : subvenciones
- * Btr : beneficios en trimestre = Itr + Subv - Gtr
- * VAN (TR) : valor actualizado neto a 31/12/94 de Btr
- * VAN (AC) : valor actualizado neto acumulado a 31/12/94
- * Ingresos totales por ventas : 47.500.000 pts.
- * Superficie total en venta : 17.721 m
- * Precio medio de venta : 2.693 pts/m



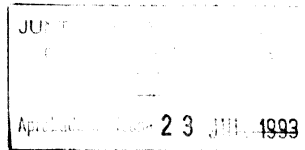
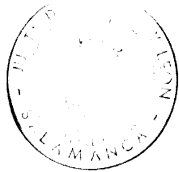
DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento.
Los Santos, a 160693
EL SECRETARIO.



5.- CONCLUSIONES

A la vista de los datos reflejados en los apartados anteriores se deducen las siguientes conclusiones:

- * La superficie total del Polígono objeto de estudio es de unos 33.500 m de los cuales, serían aptos para su venta como suelo industrial unos 17.721 m, es decir, el 53 %, una vez deducidos los 3.073 m de cesión al Ayuntamiento.
- * El coste aproximado de la urbanización del polígono asciende, para las calidades previstas, a unos 75 millones. Las calidades consideradas han sido medias/altas que aseguran unos costes de explotación mínimos y presentan un aspecto estético adecuado: por tanto es posible abaratar costes en detrimento de calidad, coste de explotación e impacto visual
- * La inversión se efectuará en una única fase de duración prevista 3 años.
- * Estimando el valor del suelo en 24 millones de pesetas, el precio de venta resultante es de 2.693 pts/m.
- * En caso de que el Ayuntamiento cediera los terrenos estos precios quedarían rebajados en unas 800 pts/m, y, por tanto, el precio de venta sería aproximadamente de 1.900 pts/m.
- * La comparación con los precios habituales de mercado resulta aceptable.



ANEJO N° 5

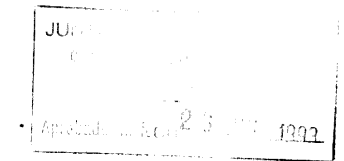
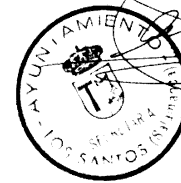
Documentos e informes

SIN TRATAMIENTO INFORMATICO

índice:

- * Títulos de propiedad
- * Disponibilidades de agua
- * Informe Excma. Diputación Provincial de Salamanca
- * Informe Confederación Hidrográfica del Tago

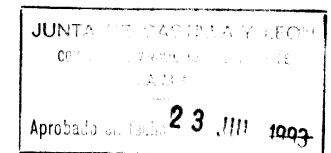
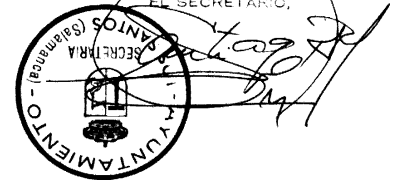
DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento.
Los Santos, a 160693
EL SECRETARIO,



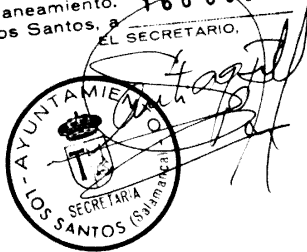
CAPITULO I.- NORMAS GENERALES DE ACTUACION

- art. 1. - Ambito y jerarquía
- art. 2. - Vigencia y revisión
- art. 3. - Licencia de obras
- art. 4. - Ejecución de obras de urbanización

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento,
Los Santos, a 15 0 6 93
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos, 8 de Julio de 1993.
160693
EL SECRETARIO.



ARTÍCULO Nº: 1.- AMBITO Y JERARQUÍA.

- a) Las presentes ordenanzas, junto con el resto de los documentos que componen el Plan Parcial de Ordenación serán de aplicación en todo el ámbito territorial del mismo tal como viene delimitado en los planos.

En el caso de contradicción entre los documentos que componen el Plan, será prioritaria la aplicación de las presentes Ordenanzas.

- b) Estas Ordenanzas son consecuencia directa del desarrollo de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Los Santos y serán de aplicación, junto con éstas, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Salamanca y con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan.

ARTÍCULO Nº: 2.- VIGENCIA Y REVISIÓN

- a) El Plan Parcial tiene vigencia indefinida.

- b) Se entenderá por revisión/modificación del Plan lo establecido en los arts. 45 a 51 de la Ley del Suelo y 154 del Reglamento de Planeamiento.

- c) Los procedimientos de modificación y revisión serán los siguientes:
- Mientras el plan no esté completamente ejecutado, la modificación/revisión se realizará como modificación de Plan Parcial.
 - Si el plan estuviera completamente ejecutado, podrá utilizarse como vía alternativa la modificación/revisión de las Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO Nº: 3.- LICENCIA DE OBRAS

Estarán sujetos a licencia todos los actos enumerados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En cuanto a la documentación necesaria para el otorgamiento de licencias, se estará a lo dispuesto en el art. 6.4) de las Normas Subsidiarias Municipales.

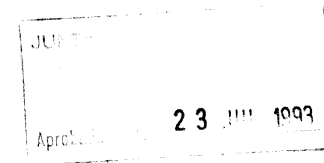
ARTÍCULO Nº: 4.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Podrá comenzar tras el otorgamiento de la correspondiente licencia, una vez aprobado definitivamente el proyecto de Urbanización.

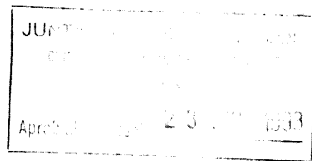
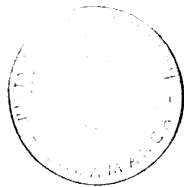
CAPITULO II.- REGULACION DE USOS DEL SUELO

- art. 5. - Organización de usos
- art. 6. - Sistema de espacios libres
- art. 7. - Zona deportiva
- art. 8. - Servicios
- art. 9. - Viales
- art. 10.- Zona industriale
- art. 11. - Instalaciones de urbanización

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento.
Los Santos, a 160693
EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento 160693
Los Santos, a
EL SECRETARIO



ARTÍCULO N°: 5.- ORGANIZACIÓN DE USOS

De acuerdo con el plano de zonificación (P.1), se establece la organización de usos según el siguiente cuadro de usos pormenorizados

ARTÍCULO N°: 6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Podrán utilizarse como jardines que no impliquen ocupación edificatoria, siendo compatible la instalación de redes de infraestructura del polígono.

ARTÍCULO N°: 7.- ZONA DEPORTIVA

Se permite la edificación de pequeñas instalaciones deportivas al aire libre o cubiertas, tolerándose los aparcamientos.

ARTÍCULO N°: 8.- SERVICIOS

Se permite la edificación de instalaciones para desarrollo de las siguientes actividades:

- Equipamiento social
 - Centros institucionales
 - Centros de formación profesional
 - Salas de reuniones
- Equipamiento comercial
 - Bares/restaurantes

Será tolerable la ubicación de aparcamientos

ARTÍCULO N°: 9.- VIALES

Son zonas de uso público destinadas a circulación tanto de peatones como de vehículos y al aparcamiento, estando autorizada la instalación de redes e infraestructura del polígono.

ARTÍCULO N°: 10.- ZONA INDUSTRIAL

a) Uso específico.-

Los usos privados o propios se ejercerán dentro de cada parcela, pudiendo edificarse en el interior de las mismas naves industriales y toda clase de instalaciones relacionadas con las siguientes actividades:

- Talleres de reparación
- Garajes/cocheras
- Industria ligera
- Industria de cantería

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento.
Los Santos, a 160693
EL SECRETARIO,



Mataderos/salas de despiece/secaderos

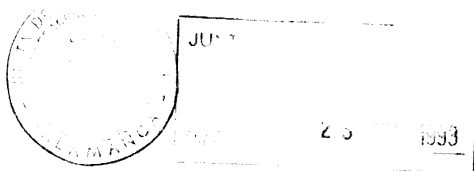
b) Usos complementarios.-

Las compatibilidades de estos con el uso específico, vendrán regulados por la ficha correspondiente a "Industria" en las Normas Subsidiarias Municipales.

En el artículo nº: 5.- "ORGANIZACIÓN DE USOS", se ofrece el cuadro de usos pormenorizado

ARTÍCULO Nº: 11.- INSTALACIONES DE URBANIZACIÓN

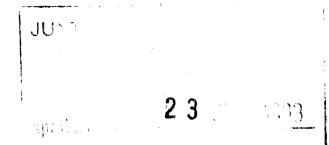
Se entienden por tales las destinadas a hacer posible el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos (centro de transformación, depuración de vertidos, etc.). Podrán establecerse en suelo público, siempre que no dificulten o alteren la naturaleza y funcionamiento normal para el que está destinado dicho suelo.



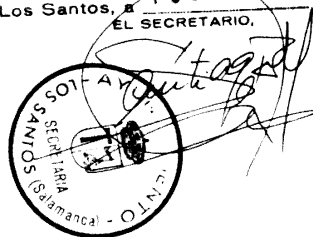
CAPITULO III.- CONDICIONES DE URBANIZACION, SALUBRIDAD E HIGIENE

- art. 12. - Pavimentación
- art. 13. - Red de abastecimiento
- art. 14. - Red de Saneamiento
- art. 15. - Energía eléctrica
- art. 16. - Alumbrado público
- art. 17. - Evacuación de residuos sólidos
- art. 18. - Otras instalaciones
- art. 19. - Señalización y ajardinamiento

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 124. de la Ley Orgánica de
art. 124. de la Ley Orgánica de
Planeamiento.
Los señores: 160693
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos, a 160693



ARTÍCULO N°: 12.- PAVIMENTACIÓN

El proyecto de Urbanización deberá dimensionar el firme de las calzadas para tráfico de categoría T3 con firme rígido y los aparcamientos de adoquín autoblocante omnidireccional de hormigón prefabricado.

ARTÍCULO N°: 13.- RED DE ABASTECIMIENTO

Se dispondrá una acometida por parcela, según el parcelario contenido en el presente Plan Parcial. Las acometidas que sean necesarias como consecuencia de segregaciones promovidas por particulares, serán realizadas a su costa, con las garantías de ejecución exigidas por el Ayuntamiento y serán susceptibles del cobro de tasas.

Las calidades y dotaciones mínimas serán las siguientes:

- conexión a la red municipal:

material : PVC 90 mm/6 atm. con junta elástica
dotación : 50 m/Ha x día
caudal diario : 167,5 mdía
caudal continuo: 2 l/seg.

- depósito:

tipología : semienterrado
material : hormigón armado
capacidad : 200 m
dimensionamiento: capacidad = consumo diario + reserva incendios

- red de distribución:

tipología : mallada
material : PVC 90 mm/6 atm. con junta elástica

- red de riego:

material : polietileno flexible 50 mm.
bocas de riego : fundición
acoplamiento : Ø 40 mm.

- red contra incendios:

n° de hidrantes : 4 ud.
acoplamiento : Ø 80 mm.
caudal : 50 m/hora durante 2 horas
presión : 2 Kg/cm

ARTÍCULO N°: 14.- RED DE SANEAMIENTO

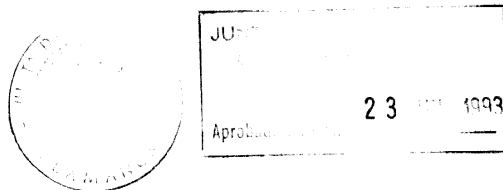
Todas las parcelas contarán con su acometida. En caso de segregaciones, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

Las calidades y dotaciones mínimas serán las siguientes:

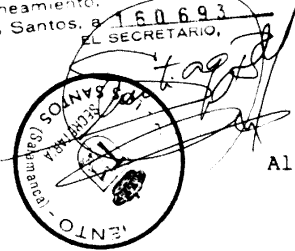
- red de drenaje:

tipología : unitaria
material : fibrocemento Ø 300 mm. con juntas RK

condiciones de urbanización. 2



DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento.
Los Santos, a 15.06.93
EL SECRETARIO,



- colector:

profundidad : 1,20 m. generatriz superior

- depuradora:

material : fibrocemento Ø 400 mm. con juntas RK

sistema : biológico con aireación forzada

caudal diario : 400 m³/día

vertido : 20 ppm DBO5/30 ppm SS

Al ser el sistema unitario las condiciones mínimas de vertido serán :

- DBO/DQO de 0,5 A 0,65
- DBO/N de 15 A 25
- DBO/P de 80 A 120

- Los sólidos en suspensión serán inferiores a 3.000 ppm y las grasas a 1.800 ppm.

- Debe limitarse el contenido en iones metálicos y elementos tóxicos en los siguientes términos:

- Mg < 0,005 p.p.m.
- Zn < 15,000 p.p.m.
- Cu < 3,000 p.p.m.
- Cr < 0,100 p.p.m.
- As < 0,100 p.p.m.
- Cd < 0,200 p.p.m.
- Ni < 1,000 p.p.m.
- SH < 0,100 p.p.m.
- Fenoles < 30,000 p.p.m.
- Cianuros < 0,200 p.p.m.

En caso contrario el Ayuntamiento deberá exigir, con independencia de la actividad de que se trate, la disposición de instalaciones complementarias de depuración, separación de grasas, etc. en el interior de las parcelas.

ARTÍCULO N°: 15.- ENERGÍA ELÉCTRICA

Todas las parcelas contarán con acometida eléctrica a la red de distribución B.T.

- conexión a red A.T.:

- tipología : tendido aéreo
- transformador : 500 KVA
- demanda : 420 KW
- dimensionamiento: 35 W/m con factor 0,8 de simultaneidad

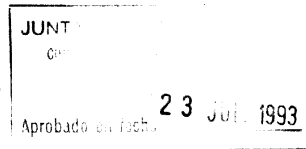
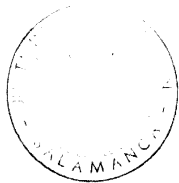
- red de distribución B.T.:

- canalización : subterránea
- entubación : 2 PVC 120 mm. serie alumbrado

ARTÍCULO N°: 16.- ALUMBRADO PÚBLICO

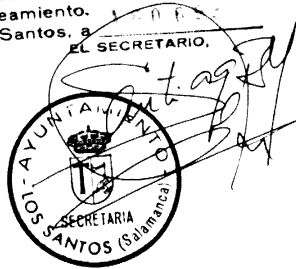
- canalización : común con la red de distribución en B.T.
- disposición : unilateral

condiciones de urbanización. 3



altura báculos : 8 m.
n. iluminación : 5/10 lux

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento.
Los Santos, a 11 de Mayo de 2009



ARTÍCULO N°: 17.- EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

La evacuación y el depósito de todos los residuos dependiendo de su naturaleza, será concertado en cada caso con el Ayuntamiento en primera instancia el cual deberá asegurarse mediante informe de los organismos provinciales de saneamiento sobre la viabilidad y otras circunstancias de los posibles vertidos.

ARTÍCULO N°: 18.- OTRAS INSTALACIONES

Deberá preverse las suficientes canalizaciones vacías para conducir futuras instalaciones (teléfono y otras). En concreto la instalación telefónica cumplirá las siguientes condiciones

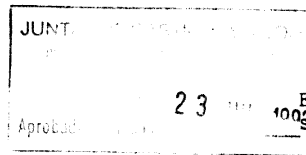
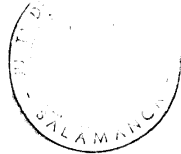
canalización : subterránea
entubación : 2 PVC 120 mm. serie alumbrado

En la actualidad atraviesa la finca una línea aérea de tendido telefónico que se transformará en subterránea.

ARTÍCULO N°: 19.- SEÑALIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO

Se dispondrá señalización horizontal y vertical. Cada finca y calle contará con rótulos distintivos de su situación y numeración.

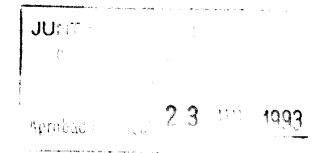
Las plantaciones se efectuarán con especies autóctonas, preferiblemente "quercus robur"



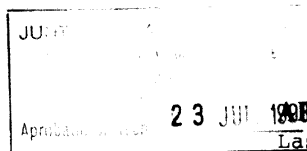
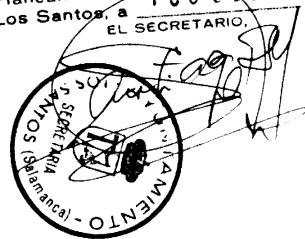
CAPITULO IV.- CONDICIONES DE EDIFICACION

- art. 20. - Condiciones de las parcelas.
- art. 21. - Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- art. 22. - Condiciones estéticas
- art. 23. - Otras instalaciones

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento,
Los Santos, a 160693
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: A los efectos del art. 138-2 en relación con el art. 128-5 del Reglamento de Planeamiento.
Los Santos, a 160693
EL SECRETARIO.



ARTÍCULO N°: 20.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS

1.- El plano de zonificación (P.1) es el parcelario básico de la nueva ordenación.

La parcela mínima indivisible cumplirá las siguientes condiciones:

- 1.1.- Superficie mínima: 375 m²
- 1.2.- Deberá poderse inscribir un círculo de 18 m. de diámetro
- 1.3.- La longitud mínima de fachada será de 20 m.

2.- Podrán hacerse segregaciones, agrupaciones y reparcelaciones bajo las siguientes condiciones:

- 2.1.- Nunca tendrán como consecuencia parcelas inferiores a la mínima
- 2.2.- Las parcelaciones deberán contar con licencia municipal. Cuando afecten a más de una parcela original, serán consideradas reparcelaciones, para cuya ejecución será previa la licencia municipal. La agregación de fincas completas sólo requerirá la comunicación al Ayuntamiento.
- 2.3.- Cuando una reparcelación afecte a la mitad de las parcelas originales o al 50% de la superficie de una manzana, será previa la tramitación de un Estudio de Detalle.

ARTÍCULO N°: 21.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Las condiciones de edificabilidad son las reflejadas en el cuadro de superficies/ usos/volumenes (plano P1), debiéndose entender como edificabilidad bruta el tanto por uno de la superficie techada sobre la superficie total de la parcela. De acuerdo con lo anterior, las edificabilidades brutas previstas son las siguientes:

Zonas I-1,2,3,4,5	: 0,75 m2/m2
Zonas I-6,7	: 0,80 m2/m2
Zona SPIS	: 0,50 m2/m2

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

N° de máximo de plantas	: 2
Pendiente máxima de cubierta	: 22,5°
Altura máxima al alero	: 7,00 m.

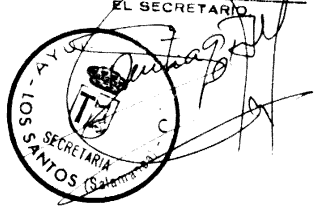
Finalmente, los retranqueos a fachada serán de 3 y 5 m. según indicación expresa contenida en el plano de zonificación

ARTÍCULO N°: 22.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Todas las edificaciones guardarán la suficiente igualdad estética y formal aunque sus condicionamientos externos sean reflejo de la instalación industrial de que se trate, para lo cual:

- Los cerramientos lindantes con viales serán uniformes y respetarán las siguientes condiciones: Plinto de fábrica de mampostería de granito de 1 m. de altura con cerramiento metálico que no impida la visión.
- Los edificios serán sencillos y con cubierta a dos aguas.
- Las fachadas estarán enfoscadas o pintadas con tonos uniformes habituales en la zona, no recomendándose el empleo del blanco puro.
- Los materiales de cubierta tendrán tonos rojizos permitiéndose chapas lacadas o prelacadas, con expresa prohibición de materiales de fibrocemento, galvanizados sin pintura o acabados brillantes o estridentes.

DILIGENCIA: A los efectos del
art. 138-2 en relación con el
art. 128-5 del Reglamento de
Planeamiento. 160-693
Los Santos, a



ARTÍCULO N°: 23.- OTRAS INSTALACIONES

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica NBE-CPI-82 Condiciones de Protección contra incendios en los Edificios, debiéndose reflejar en el proyecto de edificación el grado de peligrosidad de la industria y las medidas protectoras.

Salamanca, Febrero de 1992

El Ingeniero de Caminos

El Ingeniero de Caminos

Fdo.: Rodrigo García-Zaragoza

Fdo.: Vicente San Millán Perezagua

