



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA)

ACUERDO de 4 de junio de 2021, del Pleno del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo (Salamanca), por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 23.1. Expte.: 1314/2020.

En la sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, celebrada el 4 de junio de 2021 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 23.1. Promotor: Ayuntamiento. Redactor: D. Francisco Lorenzo Ledesma García (Expte. 1314/2020), se examinó el contenido del expediente de referencia, en el que constan los siguientes:

A.- ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– Mediante Acuerdo de fecha 23 de julio de 2020, adoptado por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, (B.O.C. y L. n.º 192, de 17 de septiembre de 2020), se aprueba definitivamente la Modificación n.º 13 del PGOU de Ciudad Rodrigo.

Tras la aprobación definitiva de la citada Modificación, que delimitó dos nuevos sectores de suelo urbanizable (SE 23.1 y SE 23.2), ambos de uso industrial, se procede a desarrollar uno de estos ámbitos, en concreto el SE-23.1.

Segundo.– Mediante Providencia de Alcaldía de fecha 22 de septiembre de 2020, se dispone se proceda a la elaboración y redacción del Plan Parcial de Sector 23.1 del PGOU.

Tercero.– De conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), y con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, se sustancia Consulta Pública con fecha 30 de septiembre de 2020 durante 15 días a través del portal web del Ayuntamiento.

Durante este período de consultas no se ha realizado ningún tipo de aportación por los ciudadanos, organizaciones y asociaciones afectados por la futura norma (Plan Parcial), según consta en certificación de la secretaria municipal de fecha 16 de octubre de 2020.

Cuarto.– Elaborada la Documentación Técnica, de fecha octubre de 2020, redactada por la consultora CASTELLANA DE INGENIERÍA, S.L. y emitidos los informes técnicos y jurídicos, se ha recabado los informes preceptivos previos a la aprobación inicial a los siguientes organismos y entidades en aplicación del artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL):

- Dirección General de Telecomunicaciones
- Servicio Territorial de Fomento.
- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Agencia de Protección Civil de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.
- Subdelegación del Gobierno en Salamanca
- Diputación Provincial.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla León y León Occidental.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente (afecciones), en Salamanca
- Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,

Quinto.– Mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 9 de febrero de 2021 se APRUEBA INICIALMENTE el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SE-23.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

Igualmente, el acuerdo de aprobación inicial fue debidamente notificado a los propietarios comprendidos en el ámbito del Plan Parcial, y que figuren como tales en el Registro de la Propiedad y Catastro.

Sexto.– De conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), y en los artículos 154 y 155 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), el acuerdo de aprobación inicial se somete a Información pública durante el plazo de UN MES, en la forma que a continuación se detalla:

- 1.– Diario «La Gaceta de Salamanca» de fecha 19 de febrero de 2021.
- 2.– Boletín Oficial de Castilla y León, número 40, de fecha 26 de febrero de 2021.
- 3.– Web ayuntamiento de Ciudad Rodrigo www.ciudadrodrigo.es, de fecha 18 de febrero de 2021.

Durante el plazo de exposición pública de un mes NO se ha presentado alegación alguna, según consta en la certificación emitida por la Secretaría de fecha 27 de abril de 2021.

Septimo.– Se han recibido los informes de organismos que a continuación se relacionan:

- Servicio Territorial de Fomento.
- Servicio Territorial de Cultura y Turismo. Sección de Patrimonio Cultural.
- Agencia de Protección Civil.
- Subdelegación del Gobierno en Salamanca.
- Diputación Provincial de Salamanca.

- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agencia urbana. Unidad de Carreteras de Salamanca.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Dirección General de Telecomunicaciones.

Octavo.– Mediante la Orden FYM/491/2021, de 21 de abril, (B.O.C. y L. n.º 82, de 30/04/2021), se formula Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SE-23.1 del PGOU de Ciudad Rodrigo, todo ello de acuerdo con la Sección 2.º del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tengan en cuenta los informes de la Demarcación de Carreteras de Castilla y León Occidental y el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.

Noveno.– Con fecha mayo de 2021, por parte del Ingeniero de Caminos, D. Francisco L. Ledesma García, en representación de CASTELLANA DE INGENIERÍA, S.L. presenta el Documento Técnico para su aprobación definitiva una vez recogido en el nuevo Documento las prescripciones de los informes sectoriales recibidos y las modificaciones resultantes así propuestas por los servicios municipales.

Décimo.– Con fecha 31 de mayo de 2021, se emite informe por parte de la Arquitecta Municipal, con el objetivo de informar sobre los respectivos informes sectoriales recibidos, la consulta del trámite ambiental y la aportación municipal concluyendo que el Documento Técnico presentado para su aprobación definitiva cumple las determinaciones del RUCYL y cuenta con la documentación requerida por dicha normativa, por lo que informa favorablemente, respecto de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 23.1 PGOU.

Undécimo.– Igualmente, con fecha 31 de mayo de 2021 se emite informe por parte de los Servicios jurídicos de Urbanismo favorable a la aprobación definitiva en los términos y consideraciones que constan en el mismo.

En CONCLUSIÓN, el Documento Técnico de fecha mayo de 2021 del Plan Parcial del Sector 23.1 sometido en este acto a Aprobación Definitiva, contiene todos los documentos previstos en el RUCYL y en este sentido consta de *Documento Informativo*: (DI-MI) Memoria Informativa, Anexos y (DI-PI) Planos de Información junto con el *Documento Normativo*: (DN-MV) Memoria Vinculante, DN-UN Normativa Urbanística, (DN-PO) Planos de Ordenación, (DN-EE) Estudio Económico y Anexo, recogiendo las prescripciones de los informes sectoriales y las modificaciones resultantes así propuestas por los servicios municipales.

B.– FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– El municipio de Ciudad Rodrigo dispone de Plan General de Ordenación Urbana cuya modificación y adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 17 de septiembre de 2009 (B.O.C. y L. n.º 4, de 8/enero/2010). Corrección de errores (B.O.C. y L. n.º 11, de 19/enero/2010).

II.– El artículo 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 163 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, regula el procedimiento de aprobación del planeamiento de desarrollo, determinando que la aprobación definitiva de los Planes Parciales corresponde a los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.

III.– La actuación que se pretende se justifica en la necesidad que existe en el municipio de disponer de suelo industrial.

IV.– El artículo 22.2, letra c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, señala como competencia del Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, por acuerdo de mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 47.2, letra II) de la citada Ley 7/1985.

V.– Concluido el período de información pública, y a la vista de los informes sectoriales y sugerencias presentadas, así como del trámite ambiental, se recogen en el nuevo Documento Técnico de fecha mayo de 2021 los cambios y/o prescripciones señaladas para su aprobación definitiva

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su APROBACIÓN DEFINITIVA por el PLENO de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 55.2. a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 163.b.1.º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

RESULTANDO que el órgano competente para la aprobación de la modificación n.º 13 del Plan General de Ordenación Urbana es el Pleno de la Corporación mediante acuerdo adoptado por mayoría absoluta legal a tenor de lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 47.2, II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

VISTO el Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Instalaciones, Jardines y Ferias Ganaderas, en sesión de 2 de junio de 2021.

VISTO cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación por el Pleno de la Corporación

Votación.

Por la Presidencia se somete a votación ordinaria el presente Asunto que arroja el siguiente resultado:

Miembros del Pleno presentes: 17 de los 17 que se compone legalmente.

- Votos a favor: 17 (9 votos del Grupo municipal Popular, 5 votos del Grupo municipal Socialista, 2 votos del Grupo Municipal Ciudadanos y 1 voto del Grupo municipal Izquierda Unida).
- Votos en contra: Ninguno.
- Abstenciones: Ninguna.

Visto cuanto antecede y en virtud de los artículos 22.2.c) y 47.2, II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, el Pleno del Ayuntamiento, por diecisiete votos a favor, ninguna abstención y ningún voto en contra y concurriendo por tanto el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros, *ACUERDA* lo siguiente:

Primero.– APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SE-23.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (Salamanca), con las modificaciones resultantes de los informes sectoriales emitidos, promovido por este Ayuntamiento y redactado por CASTELLANA DE INGENIERÍA CASTINSA, S.L. de mayo de 2021.

Segundo.– NOTIFICAR el presente Acuerdo a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado en soporte informático.

Tercero.– NOTIFICAR el Acuerdo de aprobación definitiva a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaran durante el período de información pública, a los propietarios comprendidos en el ámbito del Plan Parcial, a los organismos que han emitido informe y, en caso de iniciativa privada, al promotor. A las tres primeras instancias citadas se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital, para su publicidad y demás efectos que procedan en cada caso

Cuarto.– PUBLICAR el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, y en la página web de este Ayuntamiento en los términos señalados en el artículo 175 RUCyL.

A los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León:

- a.– Una memoria vinculante del instrumento aprobado.
- b.– La normativa del instrumento aprobado, entendiéndose como tal exclusivamente las ordenanzas y documentos escritos de carácter normativo.
- c.– Una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado.
- d.– La documentación que deba ser puesta a disposición del público conforme a la legislación ambiental.»

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la presente publicación de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Ud. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Ciudad Rodrigo, 21 de junio de 2021.

El Alcalde,
Fdo.: MARCOS IGLESIAS CARIDAD

ANEXO**MEMORIA VINCULANTE****TÍTULO I***Objetivos y criterios de la ordenación*

El objeto del presente Plan Parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector urbanizable de uso industrial SE-23.1 de Ciudad Rodrigo mediante las determinaciones de detalle suficientes para obtener los derechos definidos en los artículos 17 de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y 44 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en base a lo contenido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo que clasifica el ámbito del sector citado como *suelo urbanizable de uso industrial*.

La ordenación detallada propuesta mediante el Plan Parcial se ha desarrollado en función de los objetivos y criterios que se describen a continuación.

Capítulo I.1.– Objetivos.

- Desarrollo del planeamiento urbanístico general mediante una ordenación detallada que genere suelo urbanizado susceptible de acoger industrias de carácter general, así como la ampliación de las instalaciones de industria cárnica existente en el sector e igualmente cualquier actividad compatible con la industrial, dotado de todos los equipamientos y servicios necesarios para hacer posible el desempeño de la actividad económica.
- Estructura de la red viaria interior del sector en función de la intensidad y características del tráfico de vehículos pesados que pueda generar el área industrial.
- Establecimiento del sistema de espacios libres en coordinación con las áreas destinadas al uso industrial, así como a las zonas de equipamientos.
- Emplazamiento del sistema local de equipamientos de manera que se facilite su utilización a los usuarios del sector.
- Definición de las conexiones exteriores de los servicios urbanísticos, así como del acceso desde la Carretera Nacional 620 mediante la conformación de una vía de servicio, estableciendo las modificaciones precisas de las instalaciones e infraestructuras existentes.
- Establecimiento de las condiciones volumétricas y arquitectónicas de los edificios a construir en el sector con características de elevada calidad y de manera que se evite la redacción de futuros Estudios de Detalle, permitiendo la normativa urbanística flexibilidad en el número y superficie de las parcelas, con el fin de acoger el mayor número de industrias o de almacenes logísticos, facilitando su implantación.

Capítulo I.2.– Criterios.

Los criterios más relevantes adoptados para establecer la ordenación detallada del sector industrial SE-23.1 han sido los siguientes:

- Ordenación del suelo lucrativo destinado al uso predominante industrial o de almacén, con versatilidad de superficies y parcelas, desde cerca de 2.500 m² a parcelas tipo «nido» de unos 100 m². La ordenación permitirá el mantenimiento o incluso la ampliación de la importante industria existente.
- Disposición de los espacios libres en franjas de protección en la periferia del sector como barrera vegetal entre la posible actividad agrícola del suelo rústico común adyacente y la industrial del sector, excepto en los dos lados que colindan con viales, esto es, el sistema general que lo separa del Sector SE-23.2 y el vial de acceso desde la N-620.
- Emplazamiento del sistema local de equipamiento público en una zona central y adyacente, tanto al nuevo vial principal, como al futuro vial correspondiente al sistema general vinculado al sector SE-23.2 con el fin de facilitar su uso por los usuarios.
- Definición de nuevas infraestructuras para el abastecimiento de agua y saneamiento del polígono industrial, conectadas a las redes municipales colindantes.
- Configuración de conducciones separativas de aguas de pluviales, a fin de poder evacuar las aguas de escorrentía y conduciéndolas a un colector existente situado al oeste a una distancia de unos 800 m y destinado a ese fin.

TÍTULO II

Ordenación Propuesta

Capítulo II.1.– Condicionantes de la ordenación.

El mayor condicionante que se presenta para establecer la ordenación del sector es el que se deriva de su acceso, dado que aunque el Plan General establece un sistema general viario vinculado a los dos sectores colindantes SE-23.1 y SE-23.2, el primer tramo de dicho vial está vinculado al Sector 23.2, cuyo desarrollo es incierto a día de hoy y en cualquier caso, posterior al del sector presente. Por ello se hace necesario asegurar un acceso que permita el desarrollo inmediato del sector y que se incardine con la carretera N-620.

También condiciona la ordenación, en alguna medida, la existencia en el sector de una fábrica de productos cánicos de tamaño importante, a la cual hay que asignar una parcela de dimensiones adecuadas y con el acceso existente el día de hoy.

Capítulo II.2.– Análisis de las alternativas.

Realmente la única alternativa a la hora de plantear la ordenación detallada del sector como se ha expuesto, es la de establecer el viario principal de acceso al sector SE-23.1 de manera independiente al sistema general viario que ha planteado el Plan General de Ordenación Urbana, por estar vinculado al sector colindante SE-23.2 y esperar

o que los propietarios del mismo lo desarrollen y ese vial pase a suelo público, o bien plantear otro vial, dentro del propio sector SE-23.1 y por tanto que se pueda disponer del mismo de manera inmediata.

Se ha optado por esta última alternativa, dado que es incierto en el tiempo la aprobación del Plan Parcial de Sector SE-23.2 y por tanto la del Proyecto de Actuación del mismo y la posibilidad de establecer un Convenio Urbanístico para la cesión del Sistema General SG-2, entre los propietarios del terreno y el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo puede tener cierta complejidad y dilatarse en el tiempo, en un momento que el municipio de Ciudad Rodrigo debe de disponer de suelo industrial de manera rápida para atender la demanda actual del mismo.

Por ello, se ha planteado un vial, denominado calle A, paralelo al Sistema General previsto para el acceso a los dos sectores colindantes SE 23.1 y 23.2, que permite una distribución de parcelas de diferentes tamaños y que puede servir adecuadamente para satisfacer la demanda inmediata de suelo industrial del municipio.

Con respecto a la distribución de las parcelas a establecer para el desarrollo de las actividades económicas, la necesidad de preservar las instalaciones actuales de la factoría de elaboración de productos cárnicos manteniendo unas posibles expectativas de ampliación, dejan poco grado de libertad en la ordenación de la zona oriental del sector en cuyo entorno se asientan dichas instalaciones.

Capítulo II.3.– Descripción de la ordenación propuesta.

La ordenación propuesta se estructura a partir del vial calle A que conecta el sector con la vía de servicio y que conecta con la N-620, sobre el cual se da acceso a la mayoría de las parcelas, bien directamente, bien a través de los viales calle B y calle C que conectan con el referido vial calle A.

Igualmente se da acceso a algunas parcelas directamente desde la vía de servicio creada, que está fuera del ámbito del sector y pertenece a la vía pecuaria Cañada Real de Extremadura, vía que se desarrollará dentro de un proyecto independiente y con cargo a un programa de Cooperación Transfronteriza España-Portugal promovido por el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo dentro de la Red de Ciudades Verdes CENCYL (a excepción de la pavimentación del citado vial y sus aceras, cuyo presupuesto está incluido en las obras a ejecutar dentro del Proyecto de urbanización del presente sector), desde este vial se dará acceso a parcelas más pequeñas y que su uso será terciario, con el objetivo de cumplir con el coeficiente de variedad de uso del 20% exigido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo. También desde el inicio del vial calle A se dará acceso a algunas parcelas de uso terciario, que al estar más cerca de la entrada presentan más interés para dicho uso.

El resto de las parcelas lucrativas se destina a uso industrial, destacando una parcela de grandes dimensiones ocupada en la actualidad por Cárnicas Sánchez Montero y a la cual se ha dotado de esas dimensiones para posibles ampliaciones, dado el sector tan boyante al que pertenece.

Se han previsto el resto de parcelas de uso industrial de tamaño variable, posibilitando a través de la normativa urbanística del sector la agregación de parcelas o incluso su división.

La parcela situada al fondo M-2 de 2.540,15 m² de superficie, idéntica a la de equipamiento, sería idónea para una actividad logística por sus dimensiones y configuración, teniendo obligatoriamente su acceso desde el vial calle B; de igual forma las parcelas de uso industrial de la manzana M-1 solamente tienen posibilidad de acceder desde la calle A.

Las parcelas de la M-3, destinadas a industria nido, de pequeñas dimensiones en principio, ya que pueden agruparse, tienen acceso desde el vial calle B y el vial calle C.

Finalmente las parcelas de la manzana M-4, a día de hoy presentan acceso desde el vial calle A y desde el vial calle C, pero en el momento que se desarrollase el sector colindante SE-23.2, necesariamente la ordenación tendrá que implantar un nuevo vial, el SG-2, y por tanto sería posible también que se pueda acceder desde dicho futuro vial.

El equipamiento se ha ubicado en el centro del sector y los espacios libres públicos en una zona al norte del sector, colindante al suelo rústico y en una franja perimetral situada al oeste, tal y como recomienda la legislación urbanística.

Se han previsto dos pequeñas zonas de servicios urbanos, una situada al suroeste y otra al noreste del sector para acoger algún servicio necesario (transformador, equipo de presión, etc...).

Capítulo II.4.– Zonificación.

La asignación de usos pormenorizados, así como la delimitación de las zonas descritas en el apartado anterior, en las cuales se aplican los usos mencionados, se define en el plano PO-1.1, *Zonificación*, indicándose a continuación sus determinaciones.

II.4.1. Aprovechamientos urbanísticos.

En la ficha del sector SE-23.1 de la Modificación n.º 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, y que figura recogida en el apartado III.6.2 Planeamiento Jerárquico Superior de la Memoria Informativa, se consignan las siguientes cifras de superficies:

- Superficie delimitada	34.365,60 m ²
- Superficie de referencia neta	33.462,99 m ²
- De esta superficie se debe haber excluido el Sistema General interior SG-1	902,61 m ²
- Superficie Sistemas GG vinculados	5.755,81 m ²
- Índice de edificabilidad (m ² /m ²)	0,5 (descontando SS.GG)

No obstante, del levantamiento topográfico detallado efectuado, tanto del ámbito del sector, como de las parcelas interiores, se obtienen las siguientes cifras:

- Superficie del ámbito	34.716,09 m ²
- (Incluye Sistema General interior SG-1)	877,86 m ²
- Superficie Sistema Generales externos	4.853,20 m ²
- Superficie con aprovechamiento	33.838,23 m ²

Para calcular el aprovechamiento lucrativo del sector y de acuerdo con el artículo 107 del RUCYL se actúa de la siguiente forma:

- Superficie del ámbito interior 34.716,09 m²
- Índice de edificabilidad: 0,5 m²/m² excluyendo los SS.GG. exteriores, según el coeficiente que le asigna la ficha del Plan General
- Superficie con aprovechamiento 33.838,23 m²

Por ello, el aprovechamiento lucrativo será, en función de la superficie con aprovechamiento.

$$33.838,23 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 16.919,12 \text{ m}^2.$$

Esta edificabilidad lucrativa se distribuye entre las manzanas destinadas al uso industrial y terciario, según los siguientes cuadros:

USO INDUSTRIAL				
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² / m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²
MANZANA 1-1	5.963,86	17,18	0,816046	4.866,78
MANZANA 2	2.540,15	7,32	0,816046	2.072,88
MANZANA 3	2.482,87	7,15	0,816046	2.026,14
MANZANA 4	2.897,99	8,35	0,816046	2.364,89
MANZANA 5-1	2.701,56	7,78	0,816046	2.204,60
TOTAL	16.586,43	47,78		13.535,29

USO Terciario				
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² / m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²
MANZANA 1-2	1.004,94	2,89	0,816046	820,08
MANZANA 5-2	3.141,67	9,05	0,816046	2.563,75
TOTAL	4.146,61	11,94		3.383,83

RESUMEN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				
USO	SUPERFICIE m ²	% SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² / m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²
INDUSTRIAL	16.586,43	47,78	0,816046	13.535,29
TERCIARIO	4.146,61	11,94	0,816046	3.383,83
TOTAL	20.733,04	59,72		16.919,12

Cálculo del aprovechamiento medio.

De acuerdo con el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009 de 9 de julio, se han de establecer unos coeficientes de ponderación para los usos compatibles autorizados en el presente Plan Parcial, que expresen la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad y que en el presente caso es el uso industrial.

Al otro uso lucrativo del sector, que es el terciario, también se le asigna un coeficiente de ponderación 1.

Aprovechamiento ponderado de uso industrial:	$1,00 \times 13.535,29 = 13.535,29 \text{ m}^2$
Aprovechamiento ponderado uso terciario:	$1,00 \times 3.383,83 \text{ m}^2 = 3.383,83 \text{ m}^2$
Aprovechamiento lucrativo total:	$13.535,29 \text{ m}^2 + 3.383,83 \text{ m}^2 = 16.919,12 \text{ m}^2$
El aprovechamiento medio será:	$16.919,12 \text{ m}^2 / 33.838,23 = 0,5$

De dicho aprovechamiento lucrativo total $16.919,12 \text{ m}^2$, de acuerdo con la legislación vigente, le corresponde a los propietarios el 85%, es decir $14.381,15 \text{ m}^2$ y al Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo el 15% restante que representa $2.537,97 \text{ m}^2$.

*II.4.2. Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios.**a) Sistema local de espacios libres dominio y uso público.*

Según se ha indicado anteriormente, los espacios libres se han dispuesto en franjas periféricas.

ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE m ²	% SUELO ÁMBITO
ELP-1	3.390,90	9,77

b) Sistema local de equipamientos públicos.

Los equipamientos públicos se sitúan en la zona indicada anteriormente, con la superficie que se indica a continuación:

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	SUPERFICIE m ²	% SUELO ÁMBITO
EQP-1	2.540,02	7,32

c) Sistema local de vías públicas y aparcamientos.

La red viaria tiene una superficie total de $8.026,13 \text{ m}^2$ incluyendo los $877,86 \text{ m}^2$ de viario de Sistema General interior, lo que representa un 23,12% del total del suelo del ámbito.

En esta superficie están incluidas 171 plazas de aparcamiento, con unas dimensiones unitarias de $4,50 \times 2,50 \text{ m}^2$ para las plazas en batería y $4,50 \times 2,30 \text{ m}^2$ para las en línea, dispuestas a lo largo del viario; para las plazas reservadas para personas con movilidad reducida, a cuyo fin se destinan 5 plazas de las totales indicadas anteriormente, se disponen las dimensiones establecidas en la legislación vigente al respecto, Orden VIV/561/2010.

Así mismo en el interior de las parcelas se dispondrá una plaza de aparcamiento de dominio y uso privado por cada 100 m² edificables, según se exige en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliéndose así el precepto establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

d) Servicios urbanos.

Las características y esquemas de los servicios urbanos previstos en el presente Plan Parcial se describen en el TÍTULO III *Red Viaria y Servicios* de esta Memoria Vinculante y se representan en los planos PO-2.1.– Red Viaria, PO-2.2.– Red de distribución, PO-2.3.– Red de alcantarillado de aguas residuales, PO-2.4.– Red alcantarillado de aguas pluviales, PO-2.5.– Energía eléctrica, PO-2.6.– Alumbrado público y PO-2.7.– Canalizaciones de telecomunicaciones.

SERVICIOS URBANOS	SUPERFICIE m ²	% SUELO ÁMBITO
SU-1	13,00	0,035
SU-2	13,00	0,035
TOTAL	26,00	0,07

A continuación se acompaña un cuadro resumen de la zona pública.

ZONA LIBRE PÚBLICA		
ZONAS	Superficie m ²	% SUELO ÁMBITO
Sistema Espacios Libres	3.390,90	9,77
Equipamientos públicos	2.540,02	7,32
Red Viaria (incluso aparcamientos y S.G. interior)	8.026,13	23,12
Servicios urbanos	26,00	0,07
TOTAL ZONA PÚBLICA	13.983,05	40,28

II.4.3. Cuadro resumen de características.

RESUMEN GENERAL		
ZONAS	Superficie m ²	% SUELO ÁMBITO
ZONA PRIVADA	20.733,04	59,72
ZONA PÚBLICA	13.983,05	40,28
TOTAL SECTOR	34.716,09	100,00

Capítulo II.5.– Adecuación al planeamiento superior y a la normativa urbanística vigente.

Se han respetado escrupulosamente en el presente Plan Parcial todos los condicionantes y prescripciones vinculantes establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, así como de la Modificación del mismo que se han aprobado

y que afectan al presente sector, cuyas determinaciones de ordenación general se desarrollan y pormenorizan en el presente Plan Parcial.

Respecto al cumplimiento de las especificaciones y determinaciones mínimas requeridas en la normativa urbanística vigente, especialmente en la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo u Suelo, así como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a continuación se comprueban las diferentes reservas y prescripciones.

a) Sistema de espacios libres.

Conforme al artículo 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se preverán 20 m² de suelo por cada 100 m² construibles, con un mínimo del 10% de la superficie neta del sector.

Por tanto, la superficie mínima necesaria para espacios libres habrá de ser el mayor valor de los siguientes:

$$0,20 \times 16.919,20 = 3.383,84 \text{ m}^2$$

$$0,10 \times 33.838,23 = 3.383,84 \text{ m}^2$$

En el Plan Parcial se han previsto unas zonas verdes de 3.390,90 m² de extensión por lo que cumplen holgadamente los requisitos.

b) Equipamientos.

Análogamente, en virtud de lo establecido en el artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se dispondrán para equipamientos 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, además de la reserva anteriormente mencionada, se requiere un mínimo del 5% de la superficie neta del sector para equipamientos públicos.

Por consiguiente, los requisitos mínimos son:

Total equipamientos: mayor valor de los siguientes.

$$0,15 \times 16.919,12 = 2.537,87 \text{ m}^2$$

$$0,05 \times 33.838,23 = 1.691,91 \text{ m}^2$$

En el presente Plan Parcial se han establecido 2.540,02 m² para equipamientos públicos, cumpliéndose, por tanto, los valores mínimos requeridos.

c) Aparcamientos.

Conforme al artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en suelo urbanizable delimitado se preverá una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables.

Igualmente, según lo establecido en el artículo 104.2 del Reglamento de Urbanismo se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie para determinar

la superficie total de aparcamiento, permitiéndose en el artículo 104.3.c, para sectores con uso predominante industrial, establecer coeficientes de ponderación para la equivalencia de las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

De acuerdo con lo expuesto, los números mínimos de plazas de aparcamiento ordinarias (o equivalentes) requeridas para el presente Plan Parcial son las siguientes:

Plazas de aparcamiento de uso público:

$$0,01 \times 16.919,12 = 169,19 \text{ plazas de } 10 \text{ m}^2 = 1.691,90 \text{ m}^2$$

En el presente Plan se han dispuesto en la red viaria 171 plazas de aparcamiento, con dimensiones de $4,50 \times 2,50 = 11,04 \text{ m}^2$ para las plazas en batería y $4,50 \times 2,30 = 10,35 \text{ m}^2$ para las en línea, excepto las 5 plazas específicas para vehículos de minusválidos dispuestas, de $14,30 \text{ m}^2$ de superficie unitaria.

Este valor resulta superior al exigido, 170 plazas, conforme se ha indicado anteriormente.

Como puede observarse se cumplen los mínimos exigidos para plazas de aparcamiento de uso público, satisfaciéndose igualmente la reserva necesaria para plazas de aparcamiento privadas en terrenos de dominio privado, al exigirse en las Ordenanzas del Plan Parcial que en el interior de las parcelas se disponga al menos una plaza de aparcamiento privado por cada 100 metros cuadrados edificables.

Tal y como se establece en la Ley 3/1998 y en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001, así como en la Orden VIV/561/2010, se reservarán plazas de aparcamiento específicas para vehículos de minusválidos, al menos una por cada cuarenta plazas públicas o fracción adicional.

De las 171 plazas públicas de aparcamiento dispuestas en la red viaria, se han reservado en el Plan Parcial 5 plazas para minusválidos, cumpliéndose en consecuencia el mínimo exigido.

Capítulo II.6.– Unidades de ejecución y sistema de actuación.

El artículo 74 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León determina los sistemas de actuación posibles para la gestión de las unidades de ejecución que se establezcan en el Plan Parcial.

De entre dichos sistemas de actuación, el Sistema de Cooperación, regulado por los artículos 264 al 268 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, podrá utilizarse para la gestión urbanística al ser mayoritario el porcentaje de propiedad del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, por lo cual el Sistema de Cooperación es el que se considera más idóneo y por ello así se propone.

Así mismo se propone el desarrollo del Plan Parcial en una exclusiva Unidad de Actuación y que por tanto se ciñe a la totalidad de la superficie del sector.

TÍTULO III

Red viaria y servicios

A continuación se describen y analizan los esquemas de las infraestructuras urbanas contempladas en el presente Plan Parcial, tanto para la urbanización interior del mismo, como para la conexión exterior del viario y redes de servicios con las instalaciones existentes.

Capítulo III.1.– Red viaria.

La red viaria interior del sector industrial se estructura a partir del acceso desde el vial de servicio de la carretera nacional CN-620, al cual se accede desde dicha carretera a una distancia de unos 75 m desde la glorieta de conexión con la autopista A-62, lo que facilita enormemente la movilidad del sector con una vía de alta capacidad.

El acceso se efectúa a través del vial denominado calle A con orientación noroeste, que termina en el vial calle B, de orientación perpendicular a la anterior. Se completa la red viaria con el vial calle C, paralelo a la calle B y el vial calle D, paralelo a la calle A.

Las rasantes de las calles se han ceñido lo más posible al terreno existente, en evitación de movimientos de tierras, viéndose favorecidas por la orografía del terreno.

La vía de servicio, que no pertenece a este sector y que está contemplada en un proyecto independiente, tendrá dos carriles de 3,50 m de anchura cada uno, aceras a ambos lados y aparcamientos en la margen sur.

La anchura total del vial calle A, así como el vial calle C, será de 15,00 m distribuidos en una calzada de 6,80 m de anchura para dos carriles de circulación de 3,40 m, aparcamientos en línea en ambas márgenes de 2,30 m de anchura y aceras de 1,80 m de anchura a ambas márgenes.

La anchura total del vial calle B será de 17,00 metros distribuidos en una calzada de 6,60 m de anchura con dos carriles de 3,30 m de anchura, aparcamiento en la margen norte en batería de 4,50 m de anchura y otro aparcamiento en la margen sur en hilera de 2,30 m de anchura, así como aceras de 1,80 metros.

Finalmente el vial calle D, que es el Sistema General SG-1, que tiene unos 16 metros de anchura según medición efectuada así como por prolongación de la alineación del vial futuro que separa este sector con el SE-23.2 como prolongación de la alineación del taller existente, tendrá una calzada de 6,60 con dos carriles de 3,30 m, un aparcamiento en batería de 4,50 m de anchura y una acera en la margen oeste de 2,80 y otra acera en la margen este, colindante con el sector SE-23.2 de una anchura de unos 3,10 m, anchura que se verá disminuida en una prolongación futura cuando se desarrolle el vial Sistema General SG-2 que, obligatoriamente, en su inicio en el sur tendrá una anchura máxima de 14,00 m, distancia existente actualmente entre la valla de la parcela de Cárnicas Sánchez Montero y la nave existente.

Para las calzadas del viario y de los aparcamientos se adopta, a nivel planeamiento, un firme rígido constituido por una capa de 20 cm de zahorra artificial, 20 cm de hormigón HM-20 y 5 cm de pavimento de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12.

El pavimento de las aceras, dada la naturaleza industrial de la actuación, se ha previsto con terrazo de 5 cm de espesor, colocado sobre una solera de hormigón de 12 cm y subbase de zahorra artificial ZA-25 de 15 cm de espesor. Lateralmente las aceras se rematan con los correspondientes bordillos y encintados prefabricados de hormigón de doble capa.

El Proyecto de Urbanización es el documento técnico que calculará de manera detallada el tipo de firme a utilizar, pudiendo ser modificado el previsto en el Plan Parcial.

La disposición general de las rasantes de los viales se ha trazado siguiendo la pendiente natural del terreno, convenientemente ajustada para permitir la conducción de las aguas pluviales hacia el límite sur del sector y allí ser conducidas a un colector existente, en la forma que se describe en el apartado correspondiente.

Capítulo III.2.– Servicios urbanísticos.

III.2.1. Abastecimiento y red de distribución de agua.

El abastecimiento de agua al sector se resuelve aprovechando la conducción de la red de distribución del municipio existente en el vial de servicio de la N-620 que permite el acceso al Sector; de dicha conducción se están suministrando algunas de las edificaciones existentes en la zona, tanto las situadas dentro del ámbito del sector SE-23.1 como las ubicadas fuera del mismo.

La tubería existente de la red de distribución es de PVC $\Phi 160$ mm, que se considera suficiente para dotar de agua al sector, máxime teniendo en cuenta la pequeña entidad del mismo.

Los caudales para los que se han dimensionado las instalaciones de distribución de agua del Sector, son los siguientes:

Dotación.

La dotación unitaria de agua potable para usos industriales se establece en 0,25 l/seg,Ha, valor adecuado para el consumo de industrias de tipo medio.

Caudal continuo de abastecimiento.

La superficie del sector SE.23.1 es de 33.838,23 m², por lo que el caudal continuo resulta:

$Q_c = 0,25 \times 3,35 = 0,85$ l/seg, cantidad insignificante y que la concesión del municipio de Ciudad Rodrigo puede asumir perfectamente. El caudal diario total sería de unos 73 m³.

La red de distribución se dimensiona para un coeficiente de punta igual a 3, lo que representa efectuar el consumo del volumen total diario en un período de 8 horas y equivale a un caudal punta de:

$Q_p = 3 \times 0,85 = 2,55$ l/seg, caudal que la tubería de $\Phi 160$ mm podrá transportar sin dificultad alguna.

La red de distribución de agua del sector se dispone mediante una arteria general conectada a la tubería existente indicada anteriormente, trazada a lo largo del vial

calle A, de la que derivan los ramales distribuidores en las calle B y C que se mallan en la calle D. Se ha dimensionado con diámetros decrecientes en la medida que conectan a la misma las sucesivas acometidas a todas las parcelas, derivándose igualmente de la arteria expresada las acometidas a los equipamientos públicos, así como dos ramales para un mínimo riego de la zona verdes.

Se disponen tuberías de PVC orientado con junta elástica, fundamentalmente por razones de funcionalidad, facilidad de ejecución y economía, quedando garantizada su durabilidad frente a las cargas del tráfico pesado debido a la protección proporcionada por el tipo de firme adoptado.

No se ha dispuesto la instalación de una red específica independiente para riego de zonas verdes, al no preverse extensiones importantes de áreas privadas ajardinadas, y en las cuales, además, las especies predominantes serán autóctonas, no estando justificada económicamente la duplicación de redes únicamente para el riego de las zonas públicas, por todo lo cual los ramales para el riego de los espacios libres públicos se conectan a la arteria principal de distribución anteriormente descrita.

Se incluyen las correspondientes válvulas de corte, desagües, ventosas, bocas de riego, hidrantes contra incendios, acometidas a todas las parcelas y equipamientos así como instalaciones específicas de riego automático por aspersión de zonas verdes extensivas ajardinadas.

III.2.2. Red de alcantarillado de aguas residuales.

La red de alcantarillado del sector urbanizable industrial SE-23.1 se dispone de tipo separativo, con el fin de evitar recargar con aguas de lluvia el caudal a tratar en la depuradora de aguas residuales municipal. Por tal motivo se disponen sendos colectores independientes de aguas pluviales y residuales trazados a lo largo del viario del sector, que recogen separadamente las aguas pluviales de escorrentía incidentes en el citado vial así como las residuales generadas en todas las parcelas y equipamientos del sector, respectivamente.

La red de aguas residuales se conecta a la tubería municipal existente situada al sur del sector que tiene un diámetro $\Phi 400$ mm de PVC. Como se verá el caudal generados es de pequeña entidad y por tanto la tubería existente podrá asumirlo perfectamente.

En el interior del sector se disponen tuberías de PVC para saneamiento de doble pared, corrugado exteriormente y liso en el interior, con rigidez circunferencial SN-8 y con diámetro $\Phi 315$, como diámetro mínimo a implantar en viales públicos.

En las cabeceras del colector de aguas residuales proyectado se ha dispuesto un pozo de limpia, que asegura la adecuada autolimpieza de la red y, a lo largo de la misma, se incluyen los pozos de registro necesarios, en los cambios de alineación, pendiente o sección, para facilitar su correcto mantenimiento. Igualmente se han previsto los respectivos sumideros de calzada para la recogida y conducción hasta los pozos de registro de las aguas de escorrentía.

Análogamente se han previsto las correspondientes acometidas a todas las parcelas y equipamientos del sector, realizándose las acometidas de las mismas a la red siempre a pozo de registro.

A continuación se establecen los valores de los parámetros necesarios para el dimensionamiento de la red de alcantarillado de aguas residuales del sector, admitiendo, como es usual, que los caudales unitarios de saneamiento coinciden con las dotaciones establecidas para el abastecimiento de agua, con una merma debida a pérdidas en las redes, riegos de zonas verdes y limpieza de viales cifrada en el 15%.

Caudales de aguas residuales del sector SE-23.1:

Dotación de abastecimiento = 0,25 l/seg,ha

Superficie del sector = 33.838,23 m².

Coefficiente por pérdidas = 0,85.

Caudal continuo: $Q_c = 0,85 \times 0,25 \times 3,38 = 0,72$ l/seg.

Caudal punta = $3 \times Q_c = 3 \times 0,72 = 2,16$ l/seg.

III.2.3. Red de alcantarillado de aguas pluviales.

Las aguas pluviales se recogen en una red independiente de las aguas residuales, con el fin de no sobrecargar el caudal que se conduce a la Estación Depuradora municipal.

La pendiente del sector favorece la recogida de las mismas y su conducción mediante una tubería por el vial calle A hasta la vía pecuaria Cañada Real de Extremadura.

Desde allí, se instalará un colector por la citada vía pecuaria que transportará las aguas pluviales, conjuntamente con las del sector colindante SE-23.2 (y por tanto se diseñará dicho conducto con los caudales de ambos sectores), hasta un colector existente a unos 800 metros de longitud, en el punto señalado en el Plano P.O.2.4.2. *Red de Alcantarillado. Conexión exterior.*

La red de tuberías interior al sector estará compuesta por tubería de PVC corrugado con diámetros de $\Phi 300$ a $\Phi 400$ mm y tendrá imbornales en los viales y acometidas dentro de cada parcela, con el fin de recoger las aguas de lluvia de cada parcela, incluidas las de las cubiertas. Igualmente se ubicarán pozos de registro para la conexión de las diferentes acometidas a los colectores que discurren por los viales.

El diámetro del colector que evacuará el conjunto de las aguas pluviales de los sectores SE-23.1 y SE-23.2 (que totalizan algo menos de 10 has) discurrirá por la vía pecuaria Cañada Real de Extremadura.

El dimensionamiento de los caudales de aguas pluviales del sector se realizará para la intensidad de lluvia del aguacero de duración igual al tiempo de concentración con un período de retorno de 10 años. A efectos orientativos se indica que el caudal total determinado para el predimensionamiento efectuado en el presente Plan Parcial es de 780 l/seg, aunque será en el Proyecto de Urbanización donde se calculen detalladamente estos caudales y por tanto el diámetro de las conducciones.

Se estima, a nivel de planeamiento, un diámetro de $\Phi 800$ mm, diámetro suficiente para los dos sectores enumerados y para que en el futuro pueda conectarse algún otro colector de pluviales y será calculado de forma exacta en la redacción del Proyecto de Urbanización, que es el documento que detalla las infraestructuras a realizar; el caudal

de cálculo para dicho colector se llevará a cabo teniendo en cuenta los caudales de una avenida de período de retorno de 10 años.

III.2.4. Energía eléctrica.

El sector cuenta en la actualidad con un transformador situado en el extremo suroriental del mismo para suministrar energía eléctrica a la industria cárnica Sánchez Montero; también cuenta con una línea de media tensión que discurre por el extremo suroeste del mismo (como se detalla en el plano PI.6 *Dotaciones existentes*).

Desde esta línea de M.T. se conectará con un futuro C.T. situado en el lugar reservado para una zona Servicios Urbanos (SU) como figura en el plano PO-1.1 Zonificación; si es preciso, se unirá este C.T. con otro situado en el extremo noreste del Sector mediante una línea de M.T. entre ellos, en una parcela de uso Servicios Urbanos prevista para tal fin.

Desde estos dos puntos se dotará de energía eléctrica, en baja tensión, a las parcelas del sector, instalando conducciones soterradas de polietileno $\Phi 160$ mm.

En su momento se establecerá relación con la compañía suministradora Iberdrola, para que de acuerdo con la normativa vigente (Real Decreto 1955/2000), se determinen los pormenores del suministro.

III.2.5. Alumbrado público.

El alumbrado público del viario del Sector se ha diseñado conforme a los requisitos del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior, R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre, disponiéndose al efecto luminarias provistas de lámparas de Leds tipo BGP303 instaladas sobre columnas de 9,00 m de altura y 1,00 m de brazo.

Las líneas eléctricas del alumbrado se disponen con conductores unipolares de cobre instalados en canalizaciones de PE-HD situadas bajo las aceras, incluyéndose las correspondientes arquetas, cuadro eléctrico de mando con regulación de intensidad, tomas de tierras, acometida desde la red de distribución de baja tensión y demás instalaciones eléctricas.

III.2.6. Canalizaciones telefónicas y de telecomunicación.

Se han dispuesto canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones bajo las aceras del sector que cumplen los requisitos transmitidos por la compañía telefónica, dejando libres además dos tubos adicionales. Se emplean tuberías de PVC y tritubos de polietileno embutidos en prismas de hormigón, así como las arquetas necesarias con los tipos normalizados según los usos y jerarquía de las canalizaciones.

TÍTULO IV

Cumplimiento de la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León

Con objeto de manifestar la conformidad de la ordenación detallada que ahora se presenta con los preceptos de la legislación de supresión de barreras de Castilla y León, se procede a la justificación del cumplimiento de la legislación, así como del

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

Capítulo IV.1.– Condiciones de diseño.

A.– Espacio de Paso Libre

Todos los recorridos peatonales que se diseñan en el Plan Parcial disponen de un ancho de 1,80 m o superior y sin limitación de altura.

B.– Itinerarios peatonales

Los itinerarios peatonales dispondrán de una pendiente máxima transversal del 2%, siendo la rasante longitudinal con pendiente inferior a 6%, en aplicación del artículo 18.4.b y c del citado Reglamento.

TÍTULO V

Justificación de la necesidad y conveniencia de la urbanización

La ordenación detallada del sector establecida mediante el presente Plan Parcial se efectúa conforme a las prescripciones generales del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, Modificación Puntual n.º 13, estando justificada por causa de la demanda de las necesidades de suelo industrial en el municipio, siendo preciso para ello desarrollar el suelo urbanizable industrial del presente sector SE-23.1.

Además el desarrollo del Plan Parcial posibilita la creación de los espacios dotacionales preceptivos, así como la creación de suelo industrial adicional para su cesión municipal, que representa un incremento patrimonial para el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo y la creación de la oportunidad de asentamiento de nuevas actividades económicas en el municipio. Todas estas circunstancias justifican plenamente la necesidad y conveniencia de la redacción y tramitación del presente Plan Parcial del Sector Urbanizable Industrial SE-23.1 de Ciudad Rodrigo.

TÍTULO VI

Cesiones y obligaciones del promotor

Capítulo VI.1.– Sistemas de las obras de urbanización.

Se realizarán por el Sistema de Compensación para la ejecución del Plan, por los propietarios, con la posible incorporación a la misma de empresas urbanizadoras.

Capítulo VI.2.– Compromisos que se hubieren de contraer por el Ayuntamiento.

Conservación de la urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización por la empresa constructora designada al efecto, se hará entrega al Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo de la urbanización para su conservación y mantenimiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, conforme se establece en el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Cesión del 15% de aprovechamiento medio.

Como es preceptivo se debe proceder a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo prevista en la Ley del 15% del aprovechamiento medio correspondiente a la superficie de actuación.

Garantías de cumplimiento de los compromisos.

Como garantía del cumplimiento de tales compromisos se presentará aval bancario conforme establece el artículo 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

TÍTULO VII

Plan de etapas

En desarrollo de los requisitos contenidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación a la disposición en el Plan Parcial de una programación de los objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas, se propone una sola Unidad de Actuación, debido, por una parte a la pequeña entidad del sector, y por otra a la importante necesidad de suelo industrial en el municipio de Ciudad Rodrigo.

Los plazos propuestos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los que se indican a continuación:

- Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación con determinaciones básicas, 3 meses y con determinaciones completas de Urbanización y Reparcelación, 6 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de las obras de urbanización, 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Para la conclusión de las obras de urbanización, 24 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- La ejecución de las obras de edificación podrá simultanearse con las obras de urbanización interior correspondientes, siempre que no ocasionen perturbaciones en el programa de trabajos de éstas, estableciéndose en todo caso la condición de haber concluido las obras de urbanización con carácter previo a cualquier licencia de uso de las edificaciones o de apertura de establecimientos comerciales.
- El plazo para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, será de 8 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, según el artículo 49.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Salamanca, mayo de 2021. EL INGENIERO DE CAMINOS. Fdo: Francisco Ledesma García. Colegiado n.º 5.461

DOCUMENTO NORMATIVO

- DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE
- DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN
DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
ANEXO.- RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO INFORMATIVO

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA
ANEXO N.º 1.- FICHAS CATASTRALES
ANEXO N.º 2.- ANÁLISIS DE RIESGOS
DI-PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I.1.- Generalidades.

Artículo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito que desarrolla el «*Plan Parcial del sector urbanizable industrial SE-23.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo*» de acuerdo con lo establecido en el artículo 142.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009, de 9 de julio.

Artículo 2. OBLIGATORIEDAD.

El contenido de estas Ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

Artículo 3. INTERPRETACIÓN DE LAS ORDENANZAS.

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General de Ciudad Rodrigo, remitiéndose su interpretación a los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento en base a los conceptos definidos en estas ordenanzas y en la normativa urbanística vigente al efecto, especialmente, en la Disposición Adicional Única del Decreto 45/2009 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Capítulo I.2.- Terminología de conceptos.

Artículo 4. UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Es la superficie delimitada de terreno interior a los límites de cualquier Plan Parcial que define el ámbito completo de una actuación integrada, es decir, la urbanización total de los terrenos comprendidos a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.

Su posible inclusión en el Plan Parcial, o posteriormente en el Proyecto de Actuación, tiene por objeto determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y en su caso, el reparto de las cargas de reparcelación.

Artículo 5. ETAPA.

Período temporal previsto en el Plan de Etapas del Plan Parcial, asociado espacialmente a la ejecución de una Unidad de Actuación, en la cual deberá establecerse en el Plan Parcial o en el Proyecto de Actuación su duración, las obras de urbanización correspondientes, las reservas de suelo puestas en servicio para equipamientos, así como los niveles de los servicios urbanos para el uso de los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

Artículo 6. FASE.

Es cada uno de los ámbitos concretos y diferenciados en los que se pueden dividir la Unidad de Actuación con el fin de acometer las obras de urbanización de forma secuencial y sin que ello suponga perturbar el carácter de conjunto funcional completo de toda la Unidad, o impida la urbanización del resto.

Artículo 7. LINDEROS.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Artículo 8. FRENTE DE PARCELA.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público susceptible de dotar de acceso a la parcela, todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Artículo 9. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan Parcial, que determina tanto el carácter de edificable o ineducible de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

Artículo 10. FONDO DE PARCELA.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

Artículo 11. RASANTE OFICIAL.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

Artículo 12. FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante. Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

Artículo 13. ALINEACIÓN INTERIOR.

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

Artículo 14. RETRANQUEO DE FACHADA.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

Artículo 15. RETRANQUEO A LINDERO.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

Artículo 16. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección en planta de las edificaciones, respecto de la superficie total de parcela.

Artículo 17. SUPERFICIE OCUPADA.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

Artículo 18. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

Artículo 19. EDIFICACIÓN.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos contruidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

Artículo 20. EDIFICACIÓN AISLADA O EXENTA.

Es la que está separada totalmente de otras construcciones por espacios abiertos. Su situación en la parcela está condicionada por la obligación de retranqueos a todos sus linderos.

Artículo 21. EDIFICACIÓN PAREADA.

Es la que está adosada por un lindero lateral común a otra construcción de parcela colindante e independiente, aplicándole los retranqueos correspondientes a los linderos restantes.

Artículo 22. EDIFICACIÓN ADOSADA.

Es la que está formada por varias edificaciones juntas por sus linderos laterales, formando fila, y construida sobre parcelas independientes.

Artículo 23. PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

Se entiende por pared medianera, aquellas que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Artículo 24. LOCAL.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

TÍTULO II.– RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

Capítulo II.1.– Calificación del suelo.

Artículo 25. ZONAS Y USOS.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas:

A) ZONAS LUCRATIVAS

Uso Industrial

Uso Terciario

B) ZONAS PÚBLICAS DEL SECTOR

Sistema local de espacios libres de dominio y uso público

Sistema local de equipamientos públicos

Sistema local de vías públicas y aparcamientos

Servicios urbanos e infraestructuras

Artículo 26. USO INDUSTRIAL.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación de productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello.

Se consideran todas las clases y categorías establecidas en la ordenación general, sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o con otros usos compatibles no residenciales.

Usos compatibles: Terciarios.

Usos prohibidos: Cualquier uso residencial, si bien se admitirá una vivienda por parcela industrial para el personal encargado de las labores de vigilancia, en las condiciones establecidas en la ordenación general.

USO TERCIARIO.

Se define como *uso terciario* el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades financieras u otras similares.

Usos compatibles: Industrial.

Usos prohibidos: Cualquier uso residencial, si bien se admitirá una vivienda por parcela industrial para el personal encargado de las labores de vigilancia, en las condiciones establecidas en la ordenación general.

Artículo 27. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado, parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo. Dentro de los espacios libres se distinguen las zonas verdes, que son superficies dedicadas específicamente a la plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

Usos compatibles: Zonas deportivas abiertas de uso no privativo.

Usos prohibidos: Cualquier otro uso que desvirtúe el carácter del uso predominante.

Artículo 28. USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de carácter educativo, cultural, recreativo, sanitario, asistencial, deportivo, administrativo u otros análogos, situados en la zona de ordenanza específica. Esta dotación es de uso y dominio público. En función de criterios de demanda y oportunidad, el Ayuntamiento establecerá el uso concreto de entre los posibles.

Usos compatibles: Religioso, cultural, educativo, recreativo, social, sanitario, asistencial, deportivo, funerario y de servicios públicos en las clases y categorías establecidas en la ordenación general.

Usos prohibidos: Industrial y el de vivienda.

Artículo 29. USO DE APARCAMIENTO.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, bien en las bandas específicas o bien en las zonas privadas, con espacios situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación. En edificios destinados a actividades directamente relacionadas con el sector del automóvil, los espacios destinados a la detención prolongada de vehículos podrán situarse en cualquier parte del edificio.

Artículo 30. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, tratamiento de residuos y demás servicios esenciales. Tanto las instalaciones como los terrenos en que se ubiquen pueden ser de titularidad pública o privada; en particular, los terrenos de implantación de la subestación y los centros de transformación de energía eléctrica serán de dominio privado.

Capítulo II.2.– Estudios de detalle.

Artículo 31. GENERALIDADES.

Podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo al artículo 45 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, con el fin de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 133 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de julio).

Capítulo II.3.– Parcelaciones.

Artículo 32. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

Artículo 33. PLANO DE PARCELAS NO VINCULANTE.

En el Plan Parcial se incluye un Plano de Imagen Final no vinculante que permite identificar de inicio cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista. Este Plano Parcelario es indicativo y debe entenderse, en cualquier caso, como provisional en tanto no se materialice el Proyecto de Actuación.

Artículo 34. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. La parcela resultante de la agrupación estará sujeta a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Cuando las parcelas que se pretendan agrupar estén localizadas en zonas de calificación distinta, sólo se permitirá la agrupación si los usos de las distintas zonas son compatibles entre sí. En tal caso, la parcela resultante quedará sujeta a las prescripciones que establezca la ordenanza para la zona que permita el menor aprovechamiento lucrativo de entre las involucradas en la agrupación.

Artículo 35. SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- La superficie de las parcelas resultantes no será menor que la superficie de la parcela mínima establecida para la zona en al que se ubiquen, ni tendrán un frente inferior al mínimo fijado para dicha zona.
- Cada una de las nuevas parcelas quedará sujeta a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para su zona.
- Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

Toda parcelación, división o segregación de terrenos está sujeta a licencia urbanística previa con las salvedades y limitaciones expresadas en los artículos 309, 310 y 311 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 36. DIVISIÓN HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD.

En las parcelas de uso industrial para las que se proponga o prevea la división horizontal de la propiedad, deberá considerarse como aprovechamiento susceptible de división el máximo permitido para dicha parcela, independientemente de que éste no se haya materializado todavía o lo haya hecho parcialmente.

La División de estas naves deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie libre de parcela constituirá un proindiviso.
- Las distintas unidades contarán con acceso independiente.
- Cuando se establezcan calles de circulación interior su anchura mínima será de 7 m en las de un solo sentido y 10 m en las de doble sentido.

- Deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la obra las plazas de aparcamiento exigidas por la normativa urbanística.
- No podrán existir más accesos desde la vía pública a las calles de circulación interior o a las industrias situadas en el interior de la parcela que los que correspondan a razón de uno por cada 15 m de fachada.
- Las acometidas serán únicas para cada parcela, sin perjuicio de la exigencia de contadores individuales de consumo de agua.
- La solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes, aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen el tratamiento común de fachadas.

Capítulo II.4.– Gestión y ejecución del planeamiento.

Artículo 37. PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

Los Proyectos de Actuación se atenderán a lo dispuesto en el artículo 75 y siguientes de la Ley 4/2008, de 14 de septiembre, Medidas Sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en los preceptos concordantes del Reglamento. Estos instrumentos de gestión no podrán aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Los Proyectos de Actuación abarcarán una o varias Unidades de Actuación completas del sector, y establecerán las bases económicas y técnicas para el desarrollo y ejecución de las mismas. Éstas se articularán en determinaciones de carácter general; en las que se señalará el sistema de actuación, el Urbanizador, la relación de titulares catastrales y registrales de bienes y derechos afectados, los plazos máximos para cumplir los compromisos y se acreditará la capacidad económica del Urbanizador; en determinaciones sobre la urbanización, que podrán ser básicas o completas; y en determinaciones sobre reparcelación, que igualmente podrán ser básicas o completas.

Artículo 38. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

En caso de que el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre la urbanización exigidas reglamentariamente, el urbanizador deberá elaborar y presentar a trámite un Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en el Art. 95 de la Ley 4/2008, de 14 de septiembre, Medidas Sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y cumplirán con los preceptos aplicables del Reglamento. En todo caso, los Proyectos de Urbanización contendrán, al menos, las determinaciones establecidas en el artículo 243 del Reglamento y respetarán los criterios de urbanización contenidos en las presentes ordenanzas, si bien podrá proponer cambios o mejoras justificadamente.

Artículo 39. RED VIARIA.

Cumplirá las condiciones mínimas establecidas al respecto en la normativa urbanística municipal, así como las previstas en las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por los Servicios Técnicos municipales, respecto de los cuales tienen

carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

Las calzadas y los aparcamientos se realizarán con firme mixto, con hormigón en masa y mezcla bituminosa en caliente. El pavimento de aceras se ejecutará preferentemente con hormigón y baldosas de características adecuada. Los bordillos serán prefabricados de hormigón de doble capa.

El Proyecto de Urbanización podrá justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 40. RED DE AGUA.

La red de abastecimiento de agua se ajustará a las condiciones que para esta infraestructura establece la normativa urbanística municipal, así como las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por los Servicios Técnicos municipales, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 41. ALCANTARILLADO.

La red de evacuación de aguas residuales y pluviales será separativa y se ajustará a condiciones que para esta infraestructura establece la normativa urbanística municipal y las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por los Servicios Técnicos municipales, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

No obstante, en el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 42. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

La red de energía eléctrica se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente en esta materia, a lo que determine la compañía suministradora de la zona y a las determinaciones de la normativa urbanística municipal, así como las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por los Servicios Técnicos municipales, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

- La red de media tensión (M.T.) será subterránea. La tensión en la red será la normalizada por la Compañía en la zona.

- La red de baja tensión (B.T.) también será subterránea. La tensión en la red será de 380/220 V.
- Los centros de transformación serán preferentemente prefabricados de superficie para entradas y salidas subterráneas.
- La acometida se realizará desde el límite de parcela con una caja de seccionamiento.
- Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados o, en su defecto, los usuales por la compañía distribuidora.

El Proyecto de Urbanización podrá justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 43. ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público se ajustará a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por los Servicios Técnicos municipales, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Parcial.

- La red de alumbrado público será subterránea.
- Las luminarias de LED serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente.
- Con el fin de reducir la contaminación lumínica, se utilizarán luminarias con la parte superior totalmente opaca.

El Proyecto de Urbanización podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a la situación del momento y a las características del terreno. La instalación de alumbrado cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MI BT 009 o norma que lo sustituya.

Artículo 44. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

En caso de que el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación exigidas reglamentariamente, el urbanizador deberá elaborar y presentar a trámite un Proyecto de Reparcelación.

Los Proyectos de Reparcelación se atenderán a lo dispuesto en el Art. 95 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y cumplirán con los preceptos aplicables del Reglamento. En todo caso, los Proyecto de Reparcelación contendrán, al menos, las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 245 y 249 del Reglamento.

Los Proyectos de Reparcelación no podrán aprobarse sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.

TÍTULO III.– NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo III.1.– Normas generales.

Artículo 45. MARCO DE APLICACIÓN.

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del Plan Parcial.

Artículo 46. LICENCIAS.

Estarán sujetos a previa licencia los actos previstos en el artículo 97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo.

Artículo 47. PROYECTOS.

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

Capítulo III.2.– Condiciones de las obras en relación con la vía pública.

Artículo 48. ACCESOS A PARCELAS.

Cada parcela dispondrá de un único acceso rodado cuyo ancho no deberá superar los 5,00 m. salvo que por las dimensiones de la parcela o el uso que se de en ella, se justifique un ancho mayor o varios accesos.

El titular de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

Artículo 49. RAMPAS.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 8%. Y antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Artículo 50. OBRAS EN LAS PARCELAS.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El titular de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Artículo 51. APARCAMIENTOS.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,30 x 4,50 metros cuando sean en línea.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público, ya sean subterráneos o superficiales, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10 se reservará como mínimo una. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad (Art. 15 1. Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras). Estas plazas cumplirán con las dimensiones y requisitos mínimos establecidos por el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, disponiéndose así mismo conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, desarrollado por la Orden VIV/561/2010.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

En el interior de las parcelas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables de la parcela; así mismo, en el caso de los talleres de reparación de automóviles se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil de taller.

Capítulo III.3.– Condiciones de la edificación.

Artículo 52. RETRANQUEOS.

Las fachadas de las edificaciones deberán situarse respetando los retranqueos mínimos señalados en las «Normas particulares de cada Zona» de estas Ordenanzas.

Artículo 53. REGULACIÓN DE LOS PATIOS.

Se permiten patios exteriores o interiores.

Las dimensiones mínimas de estos patios permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros, a la mitad de la altura si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Artículo 54. CERRAMIENTOS DE PARCELA.

El límite de las parcelas en su frente y en las líneas medianeras, podrá materializarse con un cerramiento tipo que se fije para la actuación o el de los demás polígonos industriales, debiéndose someter a la aprobación municipal.

Artículo 55. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se permiten sótanos y semisótanos. Los locales en ellos situados deberán cumplir las condiciones que de acuerdo a su situación y uso determine la legislación vigente que le sea de aplicación.

Artículo 56. CUERPOS VOLADOS.

Se admitirán cuerpos volados a una altura superior a 4 m.

Los voladizos situados en las fachadas laterales de los edificios no tendrán una longitud de vuelo superior a la tercera parte del retranqueo lateral.

En el cómputo de la superficie ocupada, no se tendrá en cuenta la proyección vertical de cuerpos y elementos volados.

Capítulo III.4.– Condiciones de ocupación y edificabilidad.*Artículo 57. OCUPACIÓN SOBRE PARCELA.*

La ocupación máxima sobre cada parcela será la menor que resulte de la aplicación de los retranqueos o del coeficiente de ocupación máxima señalado en las «Normas particulares de cada Zona».

En el cómputo de la superficie de ocupación no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros ni marquesinas.

A efectos de ocupación máxima será computable la superficie ocupada por los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves.

Artículo 58. SUPERFICIE EDIFICABLE.

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad neta, determinado por estas ordenanzas según la zona, a la superficie total de la parcela.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 128.2.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con lo establecido en el artículo 103.b.1.º, el aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento o instalaciones.

A efectos del cómputo de edificabilidad quedan incluidos en el conjunto de la superficie edificable:

- Los espacios cubiertos, tejavanos y otros tipos de construcciones que, aún sin paredes laterales, se destinen a la protección de elementos, almacenado, etc...
- Los sótanos y semisótanos, excepto para uso de aparcamiento e instalaciones.

Por el contrario, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- Los patios interiores, siempre que no estén cubiertos.
- Los parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.
- Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc...

- Los elementos de remate superior de los edificios y los que corresponden a aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc...).

Artículo 59. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son edificables, admitiéndose cuerpos volados a una altura superior a 4 m.

Se podrán destinar a jardines, espacios peatonales, aparcamientos, paso de vehículos y carga y descarga.

Se prohíbe la utilización de estos espacios para depósito o vertido de residuos y desperdicios.

Capítulo III.5.– Condiciones higiénicas y de seguridad.

Artículo 60. GENERALIDADES.

En materia de emisiones gaseosas, aguas residuales, ruidos y en general, en lo referente a condiciones higiénicas, se estará a lo dispuesto en la Normativa aplicable Municipal o de la Administración competente.

Artículo 61. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contengan en la correspondiente ordenanza municipal, en el Código Técnico de la Edificación CTE DB-SI: Seguridad en caso de incendio y demás disposiciones vigentes de obligado cumplimiento que le sean de aplicación.

Capítulo III.6.– Condiciones estéticas.

Artículo 62. GENERALIDADES.

Las condiciones estéticas de la edificación estarán sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las ordenanzas municipales.

Igualmente, toda construcción situada en el presente sector cumplirá con las siguientes disposiciones de carácter particular:

a) Materiales.

Queda prohibida la utilización de materiales deleznable u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, así como el falseamiento de los materiales empleados en fachadas visibles desde espacios públicos.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

b) Fachadas.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, o a otros espacios públicos, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía o espacio público.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

c) Construcciones auxiliares.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

d) Espacios libres en interior de parcela.

Los espacios libres de edificación en los frentes a calle o visibles desde la misma serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamientos convenientemente pavimentados, no pudiéndose, en ningún caso, destinarse a depósito de material.

e) Rótulos.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

TÍTULO IV.– NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA***Artículo 63. ORDENANZA RED VIARIA.***

Condiciones de ocupación y edificabilidad: Se caracteriza por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y de las redes de instalaciones urbanas.

Condiciones de uso: Serán las siguientes:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.
- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Artículo 64. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, pueda corresponder.

Condiciones de ocupación y edificabilidad: No son edificables, si bien se permitirá el paso de instalaciones correspondientes a las redes de servicio, así como la realización de construcciones para usos socio culturales, recreativos, etc. que ocupen una superficie no superior al 4% de la superficie del jardín, con una altura máxima de una planta. Estas construcciones deberán estar realizadas, en todo caso, con la necesaria dignidad e integración en el conjunto.

Condiciones de uso: Se destinarán a parques y jardines.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Artículo 65. ORDENANZA SERVICIOS URBANOS.

Son los espacios destinados a este fin en desarrollo del planeamiento.

Condiciones de ocupación, edificabilidad y uso: Responderán a las necesidades de cada instalación o servicio en su caso (subestación de transformación, centros de transformación, depósitos, etc.).

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

Artículo 66. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Parcelas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, con carácter dotacional público y edificabilidad no lucrativa. Deberán cumplir las ordenanzas de la normativa urbanística municipal de Ciudad Rodrigo.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta: 0,80 m²c/m².

Ocupación máxima: La que resulte de la aplicación de los retranqueos mínimos.

Retranqueos mínimos:

Frente: 4,00 m.

Fondo: 4,00 m.

Laterales: 3,00 m.

Número máximo de plantas: 3.

Altura máxima de edificación: 11,60 m.

Condiciones de uso: Alcanza a los locales destinados a usos de tipo educativo, cultural, asistencial, sanitario, deportivo, servicios administrativos, etc., conforme se establece en el artículo 28 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamiento: Las que en proporción a su edificabilidad y conforme a su uso, determine la normativa aplicable.

Artículo 67. ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA Y TERCIARIO.

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M-1, M-2, M-3, M-4 y M-5.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima:

Manzana M-3: 100 m²

Manzanas M-1-2 y M-5-2: 200 m²

Manzana M-1-1: 500 m²

Manzanas M-2 y M-4: 350 m²

Manzana M-5-1: 500 m²

Frente mínimo: 8,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales:

Manzanas M-1-2, M-3, M-4 y M-5-2: 0,00 m

Manzanas M-1-1: 4,00 m a vial principal (nuevos edificios).

Fondo: No se exige.

Laterales: Todas las Manzanas: Como mínimo 0,00 m cuando se adose con proyecto único o exista un acuerdo entre Propietarios y 3,00 m cuando la edificación se retire del lindero.

Las edificaciones serán aisladas, adosadas o pareadas.

Ocupación máxima: La que resulte de la edificabilidad y retranqueos.

Edificabilidad máxima:

Manzana M-1: 0,816046 m²c/m².

Manzana M-2: 0,816046 m²c/m².

Manzana M-3: 0,816046 m²c/m².

Manzana M-4: 0,816046 m²c/m².

Manzana M-5: 0,816046 m²c/m².

Número máximo de plantas: 3.

Altura máxima: 11,00 m a cumbre, salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así la estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Tipo de edificación: Edificios industriales aislados o adosados a ambos linderos o a uno sólo.

Condiciones de uso: Uso Industrial o Terciario según artículo 26 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m² o fracción de superficie construida.

Artículo 68. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

TÍTULO V.– NORMAS ESTABLECIDAS POR ORGANISMOS

Artículo 69. PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD.

Se prohíbe la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, hasta que los terrenos sean clasificados como urbanos según la normativa urbanística vigente (artículo 37.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras).

Artículo 70. NORMATIVA DE RUIDOS.

Para las nuevas construcciones próximas a las Carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados en la Ley 37/20003, de 17 de noviembre de Ruido y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (B.O.E. de 23 de octubre de 2007), y en su caso en la normativa autonómica o local. Los medios de protección que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos urbanísticos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal.

TÍTULO VI.– APLICACIÓN GENERAL DE ESTAS NORMAS

Artículo 71. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los titulares y usuarios de las edificaciones situadas en el ámbito de este Plan Parcial deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones de aplicación establecidas en la legislación vigente.

Salamanca, mayo de 2021. EL INGENIERO DE CAMINOS. Fdo.: Francisco Ledesma García Colegiado n.º 5.461.