

ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I.- ANTECEDENTES e INTRODUCCIÓN

TÍTULO II.- OBJETO

CAPÍTULO II.1.- JUSTIFICACIÓN USO PROVISIONAL – AUTORIZABLE

CAPÍTULO II.2.- JUSTIFICACIÓN TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

CAPÍTULO II.3.- CONCLUSIONES

TÍTULO III.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01.- SITUACIÓN

I-02.- EMPLAZAMIENTO

I-03.- TOPOGRAFÍA Y DELIMITACIÓN

I-04.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

I-05.- CONSTRUCCIONES PROPUESTAS

I-06.- ELEMENTOS NATURALES DEL ENTORNO

I-07.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

TÍTULO IV.- USO PROVISIONAL: INDUSTRIA (CONTENEDOR ESPECIALIZADO)

CAPÍTULO IV.1.- MEMORIA

IV.1.1.- DESCRIPCIÓN EMPLAZAMIENTO Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

IV.1.2.- DESCRIPCIÓN CARACTERÍSTICAS ESENCIALES USO PROVISIONAL

IV.1.2.1.- Introducción

IV.1.2.2.- Uso Provisional: Área de Servicio (Obra Pública)

IV.1.2.3.- Uso Provisional: Edificación Dotacional Hotelera

IV.1.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO CONDICIONES USO PROVISIONAL

IV.1.3.1.- Introducción

IV.1.3.2.- Uso Provisional: Área de Servicio (Obra Pública)

IV.1.3.3.- Uso Provisional: Edificación Dotacional Hotelera

CAPÍTULO IV.2.- PLANOS USO PROVISIONAL

P-01.- EDIFICACIÓN PROPUESTA (No Vinculante)

P-02.- CUMPLIMIENTO NORMAS ESPECÍFICAS SUELO RÚSTICO

- 02.1.- Obra Pública – Área de Servicio

- 02.2.- Edificación Dotacional Hotelera

P-03.- EDIFICACIÓN PROPUESTA

- 03.1.- Detalles Planta

- 03.2.- Alzados y Secciones

TÍTULO V.- INFRAESTRUCTURAS COMUNES

CAPÍTULO V.1.- MEMORIA INFRAESTRUCTURAS

V.1.1.- RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO

V.1.1.1.- Caudales de cálculo

V.1.1.2.- Tipología de la red

V.1.1.3.- Características de la red

V.1.1.4.- Punto de toma

V.1.2.- RED DE SANEAMIENTO

V.1.2.1.- Caudales de cálculo

V.1.2.2.- Tipología de la red

V.1.2.3.- Características de la red

V.1.2.4.- Estación Depuradora de Aguas Residuales

V.1.2.5.- Punto de Vertido

V.1.3.- RED DE PLUVIALES

V.1.3.1.- Caudales de cálculo

V.1.3.2.- Tipología de la red

V.1.3.3.- Características de la red

V.1.3.4.- Desbaste

V.1.3.5.- Punto de vertido

V.1.4.- RED DE EVACUACIÓN DE HIDROCARBUROS

V.1.4.1.- Caudales de cálculo

V.1.4.2.- Tipología de la red

V.1.4.3.- Características de la red

V.1.4.4.- Separador de hidrocarburos

V.1.4.5.- Punto de vertido

V.1.5.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

V.1.5.1.- Necesidades de potencia

V.1.5.2.- Tipología de la red

V.1.5.3.- Características de la red

V.1.5.4.- Punto de conexión

V.1.6.- SUMINISTRO DE SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES

V.1.6.1.- Conexión con el exterior

V.1.6.2.- Tipología de la red

V.1.6.3.- Características de la red

V.1.7.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

V.1.7.1.- Necesidades de potencia

V.1.7.2.- Tipología de la red

V.1.7.3.- Características de la red

CAPÍTULO V.2.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

- S-01.- RED DE ABASTECIMIENTO.- Planta General
- S-02.- RED DE SANEAMIENTO.- Planta General
- S-03.- RED DE PLUVIALES
 - S-03.1.- Planta General
 - S-03.2.- Vertido "Arroyo del Saúco"
- S-04.- RED DE EVACUACIÓN DE HIDROCARBUROS
- S-05.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
 - S-05.1.- Red de Media Tensión (M.T.)
 - S-05.2.- Red de Baja Tensión (B.T.)
- S-06.- SUMINISTRO DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES
- S-07.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

TÍTULO VI.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 308.- RUCyL

CAPÍTULO VI.1.- ACREDITACIÓN INTERÉS PÚBLICO LICENCIA USO PROVISIONAL

- VI.1.1.- ACTIVIDAD EUMOGÁS S.L.
- VI.1.2.- PLAN EXPANSIÓN COMERCIAL EUMOGÁS S.L.
- VI.1.3.- INTERÉS PÚBLICO

CAPÍTULO VI.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 308.- PUNTO 1.- LETRA A.-

- VI.2.1.- USO PROVISIONAL: ÁREA DE SERVICIO (OBRA PÚBLICA)
- VI.2.2.- USO PROVISIONAL: EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA

CAPÍTULO VI.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 308.- PUNTO 1.- LETRA B.-

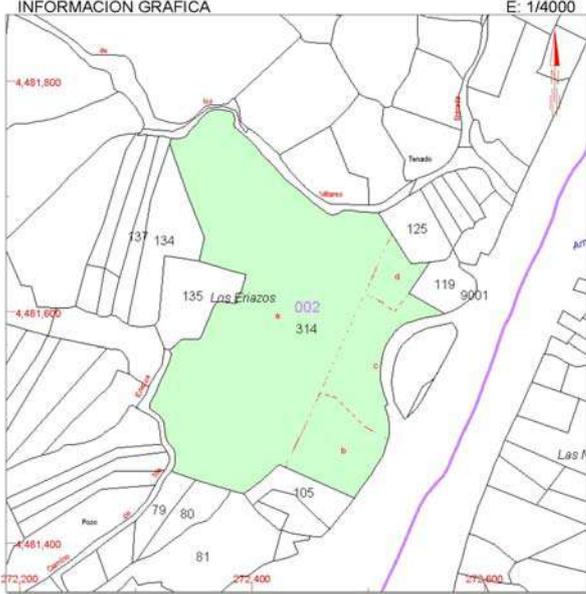
- VI.3.1.- JUSTIFICACIÓN SUFICIENCIA Y NO PERJUICIO CAPACIDAD RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- VI.3.2.- JUSTIFICACIÓN SUFICIENCIA Y NO PERJUICIO CAPACIDAD RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

CAPÍTULO VI.4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 313.- RUCyL

TEXTO COMPLETO

TÍTULO I.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

La mercantil EUMOGÁS S.L. dispone de la parcela catastral con referencia 37314A002003140000AE (polígono 2 parcela 314) en el término municipal de Sorihuela (Salamanca) de la cual se adjunta consulta:

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	<h3 style="margin: 0;">CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</h3>
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 37314A002003140000AE</p>		
<p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p>		
<p>LOCALIZACIÓN: Polígono 2 Parcela 314 ERIAZOS. SORIHUELA [SALAMANCA]</p>		
<p>USO PRINCIPAL: Agrario [Pastos 02]</p>		<p>AÑO CONSTRUCCIÓN: --</p>
<p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000</p>		<p>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --</p>
<p>PARCELA CATASTRAL</p>		
<p>SITUACIÓN: Polígono 2 Parcela 314 ERIAZOS. SORIHUELA [SALAMANCA]</p>		
<p>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0</p>	<p>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 47.997</p>	<p>TIPO DE FINCA: --</p>
		<p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000</p> 
		<p>Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.</p>
		<p>Miércoles, 11 de Julio de 2018</p> <p>COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Registro: BEJAR Código finca registral: 37002001085691 Fecha coordinación: 06/07/2018</p>
<p>272,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 — Límite de Manzana — Límite de Parcela — Límite de Construcciones — Mobiliario y aceras — Límite zona verde — Hidrografía</p>		

El instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio (Normas Urbanísticas Municipales) fue redactado por la mercantil CASTINSA S.L., aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de fecha 20 de mayo de 2.009 y publicado en el BOCyL nº 131 de 13 de julio del mismo año.

Debido a la ejecución de un plan de expansión comercial diseñado por EUMOGÁS S.L. para los próximos años, desea REABRIR la instalación existente en dicha propiedad desde el año 1.968 hasta 2.002 con un extraordinaria incremento de los servicios ofrecidos en la misma.

Por todo ello, la mercantil EUMOGÁS S.L. decide iniciar los trámites para proceder al desarrollo urbanístico integral del sector con la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) para continuar con el proceso de gestión urbanística (reparcelación y urbanización), labor que inició en el año 2.010 pero que quedó paralizada por la crisis económica.

Ahora bien, una vez pasada ésta y consolidada de manera fehaciente una mejora económica sustancia, EUMOGÁS S.L. decide retomar el procedimiento.

Dado que todo ese proceso puede llevar varios años, EUMOGÁS S.L. considera la posibilidad de aprovechar las posibilidades otorgadas por la legislación vigente de rango superior de tal manera que se cumplan las determinaciones contenidas en el artículo 313.- del Decreto 6/2.016, de 3 de marzo (BOCyL nº 44 de 4 de marzo) por el cual se modifica el Decreto 22/2.004, de 29 de enero que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).

Dicho artículo 313.- modificado preceptúa que *“para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y urbanizable a los usos citados en el artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:*

a.-) tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional

b.-) la eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad con aceptación expresa de los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo

c.-) si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, sólo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas de reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubieran otorgado

d.-) asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos”.

Adicionalmente, tenemos que el artículo 47.- del RUCyL (también modificado por Decreto 6/2.016, de 3 de marzo) preceptúa que *“en los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:*

a.-) en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector

b.-) en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada

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

TÍTULO II.- OBJETO

CAPÍTULO II.1.- JUSTIFICACIÓN USO PROVISIONAL – AUTORIZABLE

Como se ha indicado en el Título anterior, la mercantil EUMOGÁS S.L. ha decidido iniciar la implantación de un área de servicio con un hotel en la parcela de su propiedad (la catastral 37314A002003140000AE registral 3.810) la cual está clasificada como “SUELO URBANIZABLE” por el instrumento de planeamiento general del municipio.

Por ello, lo primero que tenemos que definir si los usos antes indicados pertenecen a la categoría de “ordinarios” (en cuyo caso se aplicaría el artículo 56.- del RUCyL) o “excepcionales” (en cuyo caso se aplicaría el artículo 57.- del RUCyL).

Primeramente, si consideramos lo preceptuado en el artículo 56.- del RUCyL (no modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio) *“los propietarios de suelo rústico tiene derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo disfrutarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico”*, se concluye claramente que los usos que desea implantar en su propiedad la mercantil EUMOGÁS S.L. NO SON ORDINARIOS.

Por tanto, se clasifican como “EXTRAORDINARIOS” y se clasifican según los preceptos del artículo 57.- del RUCyL (modificado parcialmente por Decreto 45/2.009, de 9 de julio). Entre ellos, se fijan los siguientes usos excepcionales:

“c.-) obras públicas e infraestructuras en general así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiéndose como tales: (...) 7º.- otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial”

Efectivamente y en la aplicación a nuestro caso, un ÁREA DE SERVICIO Y UN HOTEL están clasificados como INFRAESTRUCTURAS AL SERVICIO DE LA AUTOVÍA A-66 por la legislación sectorial; concretamente, la Orden Circular 320/94 – C y E de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente.

La propia Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE nº 234 de 30 de septiembre) responde a dos aspectos que ofrecen estas vías de circulación:

- su condición de obra pública y, por ello, lo relacionado con su planificación, construcción y financiación)
- su condición de infraestructura y, por ello, el soporte de un verdadero servicio público viario

Ahora bien, no cabe duda de que hoy día la demanda social exige algo más que una buena carretera por lo cual los usuarios quieren además unos servicios complementarios de calidad de manera que no se concibe en los países desarrollados una red moderna de larga distancia sin servicios que faciliten la comodidad y mejoren la seguridad de la circulación.

La vigente Ley de Carreteras recoge esta filosofía muy explícitamente en su artículo 26.- ya que:

- en el punto 1.- se manifiesta que *“el Ministerio de Fomento facilitará la instalación de áreas de servicio, áreas de descanso y aparcamientos seguros para la comodidad del usuario y el buen funcionamiento de la circulación vial”*

- en el punto 2.- se manifiesta que *“son áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera”*

Como consecuencia de todo ello, el uso solicitado es “PROVISIONAL” y dado que la parcela está clasificada como “SUELO URBANIZABLE”, se aplica el contenido del artículo 59.- “Régimen del suelo rústico común” del RUCyL (modificado parcialmente por Decreto 45/2.009, de 9 de julio) que preceptúa que el uso requerido por la promotora ESTÁ SUJETO A AUTORIZACIÓN.

De esta forma, se deberán aplicar las determinaciones contenidas en la sección 4ª.- “Autorización de usos excepcionales” del RUCyL que comprenden los artículos 306.- a 308.- (ambos incluidos y modificados parcialmente por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).

Igualmente debemos adecuar la legislación vigente de rango superior a las determinaciones que el instrumento de planeamiento general del municipio fija para el “suelo rústico común”

En éstas se fijan las siguientes normas para diferentes tipos de actividades según el siguiente cuadro:

2.- Obras públicas: obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución (construcciones provisionales de barracones, plantas de tratamiento de materiales para la obra, etc.), conservación (construcciones de guarda y mantenimiento) y servicio (estaciones, apeaderos, puestos de socorro, suministros, etc.).

Tipologías: viarias (carreteras, pistas, caminos, etc.); infraestructuras (tendidos aéreos y conducciones soterradas); captación, depósito, tratamiento y distribución de agua potable; saneamiento y depuración de aguas residuales; recogida y tratamiento de residuos; telecomunicaciones; elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Parcela mínima: la requerida por razón de su destino o según normativa sectorial.

Ocupación máxima de parcela: la requerida por razón de su destino o según normativa sectorial.

Altura máxima de las construcciones: 7 metros al alero y 10 metros a cumbrera (medidos desde la rasante natural del terreno).

Distancias mínimas: a linderos privados, 10 metros; al dominio público, según normativa sectorial.

Condiciones especiales: las reguladas por la normativa sectorial.

Edificabilidad máxima: la requerida por razón de su destino o según normativa sectorial.

5.- Edificaciones e instalaciones dotacionales públicas o privadas: para usos deportivos, recreativos, culturales, turísticos, residenciales, asistenciales, etc.

Tipologías: edificación aislada.

Parcela mínima: catastral existente.

Ocupación máxima de parcela: 10 % con un máximo de 3.000m² para una 1ª categoría y más de 3.000m² para una 2ª categoría.

Altura máxima de las construcciones: 7 metros al alero y 10 metros a cumbrera (medidos desde la rasante natural del terreno).

Distancias mínimas: a linderos privados, 10 metros; al dominio público, según normativa sectorial.

Condiciones especiales: en su caso, según el tipo de suelo, será exigible la documentación de las masas arbóreas, acequias, canales de riego y otros elementos que el uso normal rústico hubiera determinado, con documentación fotográfica, a fin de determinar la procedencia de su conservación; no permitiéndose movimientos de tierra que alteren la configuración natural de los terrenos.

Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m² hasta un máximo de 3.000m² para una 1ª categoría de parcelas hasta 2 Has, y hasta un máximo de 5.000m² para una 2ª categoría de parcelas mayores de 2 Ha.

En nuestro caso, la actividad que desea realizar en dicho inmueble la mercantil EUMOGÁS S.L. es la de estación de servicio con tienda, cafetería – restaurante y hotel por lo cual los usos requeridos son “OBRA PÚBLICA – ÁREA DE SERVICIO” y “EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA”.

CAPÍTULO II.2.- JUSTIFICACIÓN TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

En este capítulo se pretende realizar una justificación de la tipología constructiva definida por las Normas Urbanísticas Municipales que mejor se adapta las necesidades y usos solicitados por EUMOGÁS S.L.

Según se indica en el punto 2.1.5.2.- “Usos del Suelo y Tipologías” del Documento nº 2.- “Normativa” de las N.U.M., se fijan las siguientes tipologías constructivas:

1ª.- Edificación entre medianeras: construcción propia del casco tradicional con aprovechamiento intensivo de la parcela la cual presenta una relación de continuidad física con las construcciones de las fincas colindantes. Deben coincidir las fachadas con la alineación, resolviéndose los cerramientos de parcela y el tratamiento de los espacios libres interiores visibles desde la vía pública de manera tradicional

2ª.- Edificaciones discontinuas: construcciones desvinculadas físicamente en mayor o menor medida de su entorno próximo.

También se indica que se distinguen dos subtipos en cada una de ellas:

a.-) edificaciones relacionadas con el hábitat humano (construcciones que surgen como expresión formal de la función de habitar de sus necesidades complementarias) y hay dos tipos:

a.1.-) viviendas unifamiliares forma de ocupación por la que se vincula una sola vivienda a cada parcela en sus dos modalidades: aisladas o agrupadas.

a.2.-) edificios comunitarios contenedores de equipamientos, dotaciones y servicios de apoyo a diversos niveles poblacionales cuando se requieren amplios desarrollos en planta

- de altura normal (máximo libre 4,00 m)

- de gran altura (superior a 4,00 m)

b.-) edificaciones relacionadas con actividades productivas (construcciones cuya especialización tipológica procede de sus dedicación exclusiva a albergar procesos de transformación de productos, almacenamiento y distribución) y hay dos tipos:

b.1.-) naves extensivas: contenedores que optimizan la extensión de la planta y su volumen para el desarrollo de la actividad productiva o almacenamiento cuando ésta tiene lugar en un solo nivel

b.2.-) naves intensivas: contenedores apropiados para el desarrollo de actividades en más de un nivel

Por el estudio de las definiciones para cada uno de ellos, el más apropiado para la ampliación de EUMOGÁS S.L. es el correspondiente a “EDIFICIO COMUNITARIO”

En nuestro caso:

Por lo tanto, ambos usos provisionales se corresponden con una tipología constructiva de “EDIFICIO COMUNITARIO”.

CAPÍTULO II.3.- CONCLUSIONES

Finalmente y como consecuencia directa de todo lo indicado hasta ahora en el presente documento, el OBJETO DE ESTE TEXTO es que sirva, **COMO PASO PREVIO**, para lograr UNA LICENCIA DE USO PROVISIONAL (ÁREA DE SERVICIO + EDIFICIO DOTACIONAL HOTELERO) EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-2 DE LAS N.U.M. DE SORIHUELA (SALAMANCA) a nombre de la mercantil EUMOGÁS S.L.

TÍTULO III.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Se redacta este Título para cumplir con las determinaciones contenidas en el artículo 307.- punto 2.- apartado a.- del RUCyL (modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual “*con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:*

a.-) planos de emplazamiento propuesto que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas”.

Se incluyen los siguientes:

I-01.- SITUACIÓN

I-02.- EMPLAZAMIENTO

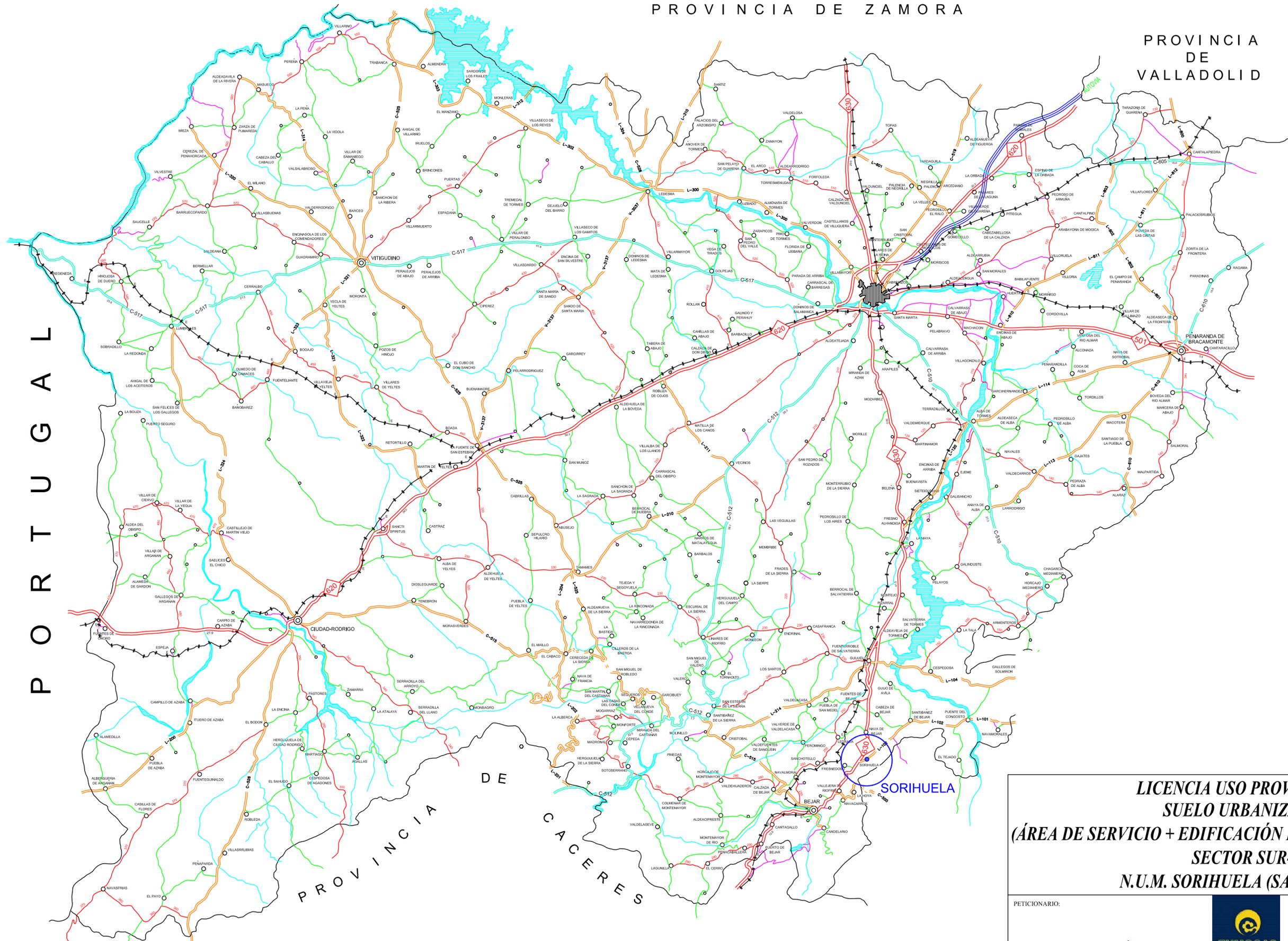
I-03.- TOPOGRAFÍA y DELIMITACIÓN

I-04.- CONSTRUCCIONES e INSTALACIONES EXISTENTES

I-05.- CONSTRUCCIONES PROPUESTAS

I-06.- ELEMENTOS NATURALES DEL ENTORNO

I-07.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE



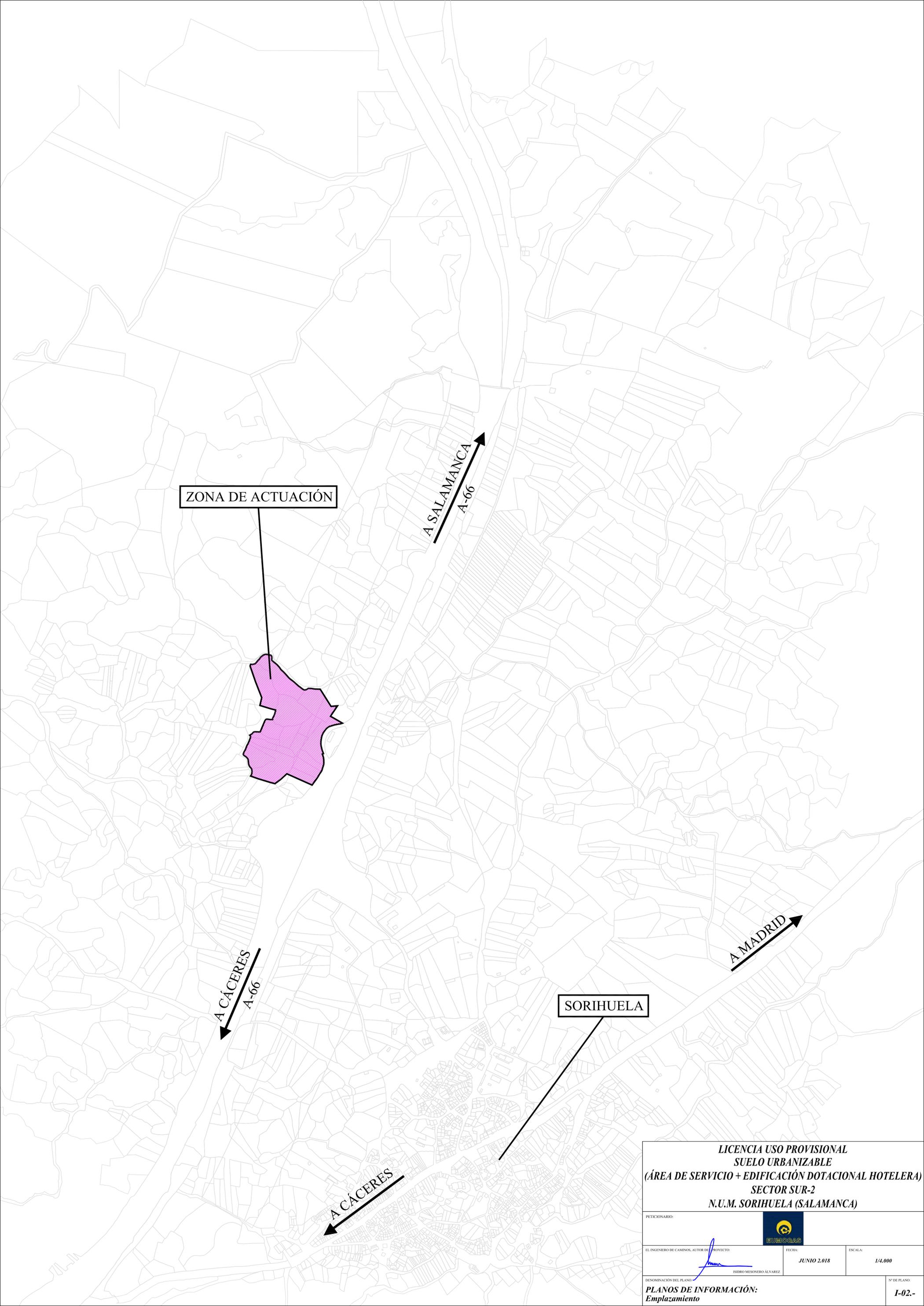
P O R T U G A L

PROVINCIA DE CACERES

**LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)**

PETICIONARIO:			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:		FECHA:	ESCALA:
		JUNIO 2.018	Sin escala
DENOMINACIÓN DEL PLANO:		Nº DE PLANO:	

**PLANOS DE INFORMACIÓN:
Situación** I-01.-



ZONA DE ACTUACIÓN

A SALAMANCA
A-66

A CÁCERES
A-66

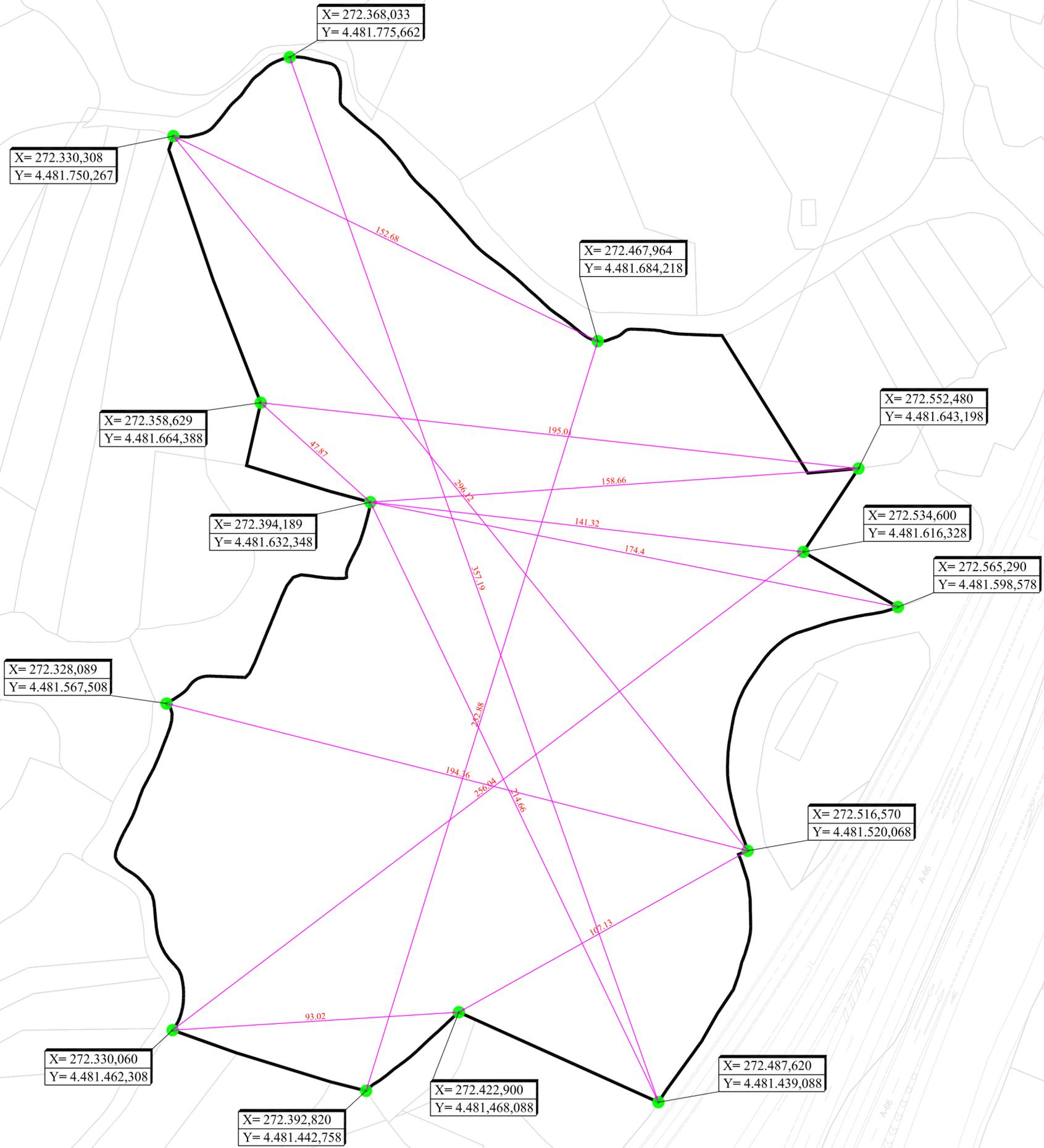
A MADRID

SORIHUELA

LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

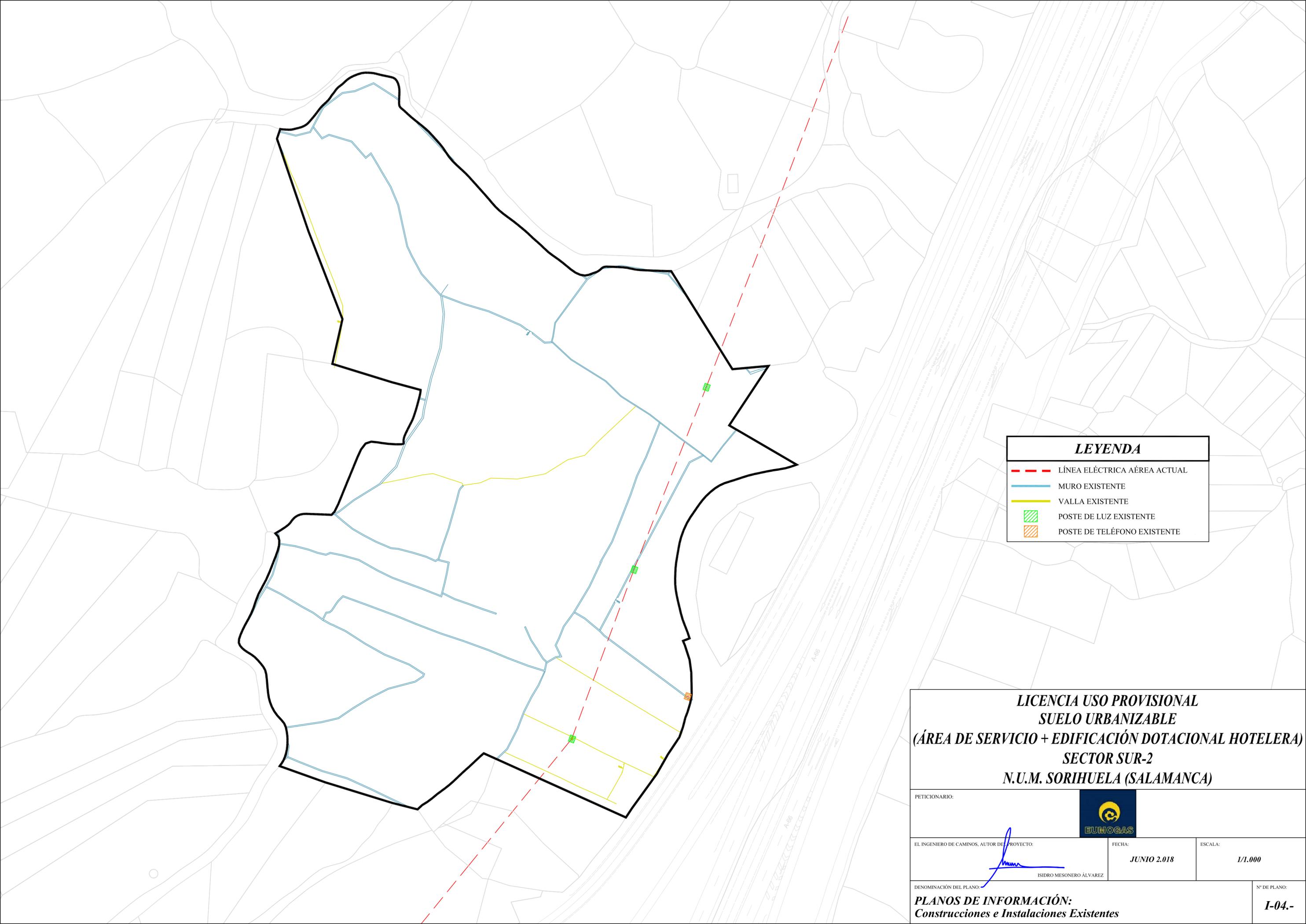
PETICIONARIO: 
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ESTEBAN MESONERO ÁLVAREZ
FECHA: JUNIO 2018
ESCALA: 1/4.000

DENOMINACIÓN DEL PLANO: PLANOS DE INFORMACIÓN: Emplazamiento
Nº DE PLANO: 1-02.-



LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

PETICIONARIO:			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:	
 <small>ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ</small>	JUNIO 2.018	1/1.000	

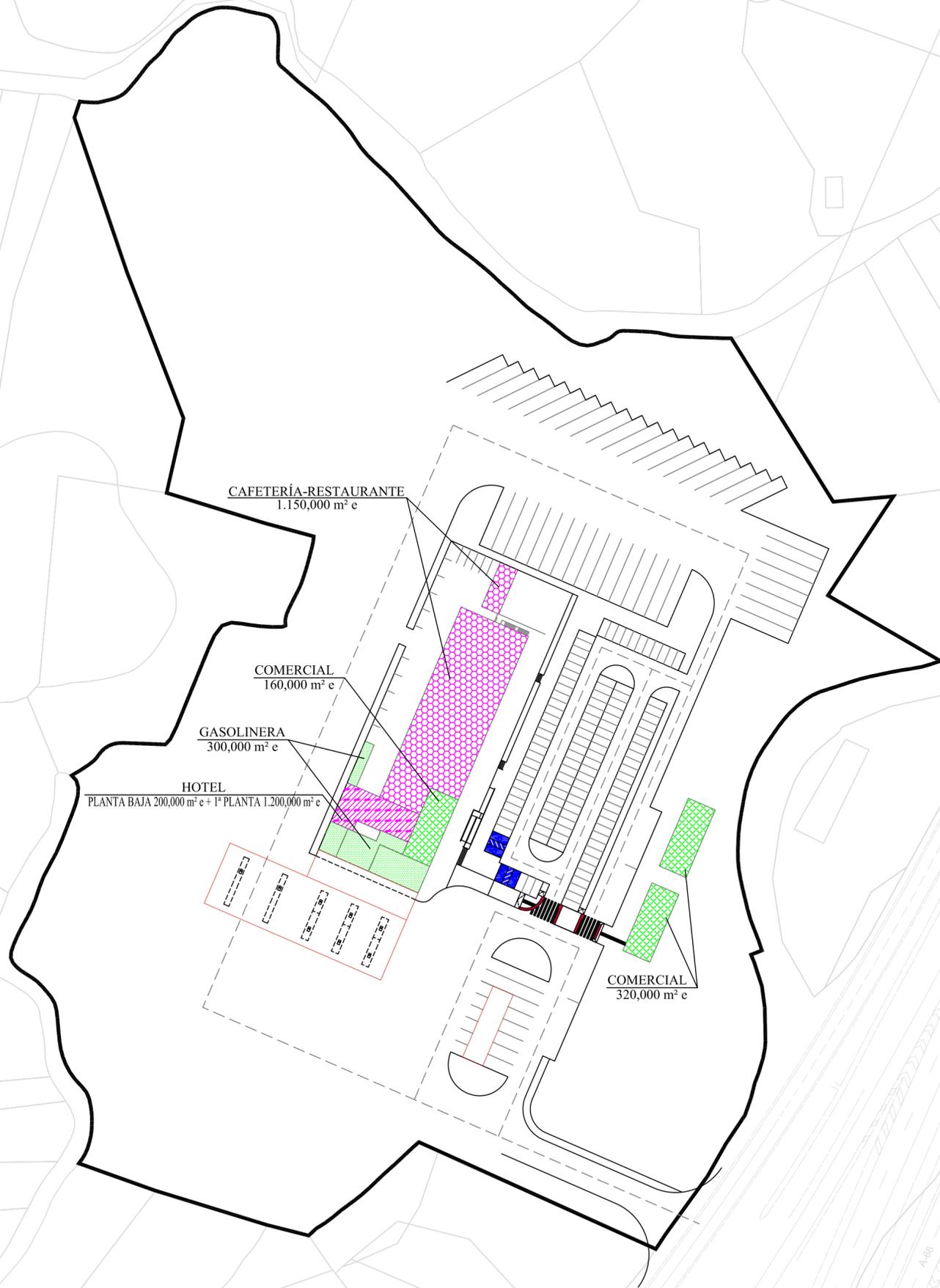


LEYENDA	
	LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA ACTUAL
	MURO EXISTENTE
	VALLA EXISTENTE
	POSTE DE LUZ EXISTENTE
	POSTE DE TELÉFONO EXISTENTE

LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

PETICIONARIO:		
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 <small>ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ</small>	JUNIO 2.018	1/1.000

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN: Construcciones e Instalaciones Existentes	I-04.-



CONSTRUCCIONES PROPUESTAS	
	ÁREA DE SERVICIO (780,000 m ² e):
	GASOLINERA (300,000 m ² e)
	COMERCIAL (480,000 m ² e)
	EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA (2.550,000 m ² e)
	CAFETERÍA - RESTAURANTE (1.150,000 m ² e)
	HOTEL (PLANTA BAJA 200,000 m ² e + 1ª PLANTA 1.200,000 m ² e)

**LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)**

PETICIONARIO:		
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	JUNIO 2.018	1/1.000



**LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)**

PETICIONARIO:			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	FECHA: JUNIO 2.018	ESCALA: 1/1.000

ZONA DE AFECCIÓN (100,00m DESDE ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (AUTOVÍA))

LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (50,00m DESDE ARISTA EXTERIOR CALZADA)

ZONA SERVIDUMBRE (25,00m DESDE ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (AUTOVÍA))

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (3,00m DESDE ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (VÍA DE SERVICIO))

ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (VÍA DE SERVICIO)

ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (AUTOVÍA)

ARISTA EXTERIOR CALZADA (LÍNEA BLANCA)

Fuente Mengü

SECTOR SUR-1

POSIBLE ACCESO A SECTOR SUR-1

POSIBLE ACCESO COMPARTIDO A SECTORES SUR-1 Y SUR-2

POSIBLE ACCESO A SECTOR SUR-2

SECTOR SUR-2

Término

Las Asomadillas

El Bollo

LEYENDA

SUELO URBANIZABLE "NUEVO" (ANTIGUO + AMPLIACIÓN)

POSIBLE ACCESO A SECTOR SUR-3

SECTOR SUR-3

NOTA:
La ubicación y tipología de cada acceso se definirá en el momento de la redacción del correspondiente Plan Parcial. Deberán ampliar la normativa vigente en ese momento y obtendrán el preceptivo informe favorable del Ministerio de Fomento.

ZONA DE AFECCIÓN (100,00m DESDE ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (AUTOVÍA))

LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (50,00m DESDE ARISTA EXTERIOR CALZADA)

ZONA SERVIDUMBRE (25,00m DESDE ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (AUTOVÍA))

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (3,00m DESDE ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (VÍA DE SERVICIO))

ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (VÍA DE SERVICIO)

ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (AUTOVÍA)

ARISTA EXTERIOR CALZADA (LÍNEA BLANCA)

LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

PETICIONARIO:
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:
ESTIBO MESONERO ÁLVAREZ
FECHA:
JUNIO 2018
ESCALA:
1/3.000

DENOMINACIÓN DEL PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN:
Planamiento General Vigente
Nº DE PLANO:
I-07.-

TÍTULO IV.- USOS PROVISIONALES: OBRA PÚBLICA (ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)

CAPÍTULO IV.1.- MEMORIA

IV.1.1.- DESCRIPCIÓN EMPLAZAMIENTO Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

Se redacta este Capítulo para cumplir con las determinaciones contenidas en el artículo 307.- punto 2.- apartado b.- letra 1ª.- del RUCyL (modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual “*con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:*

b.-) Memoria en la que conste:

1º.- la descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela”.

Como se puede comprobar en el plano de Información I-04.- “CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES” NO existe nada reseñable en la parcela en la cual se pretenden emplazar los dos usos provisionales solicitados excepción hecha de los muros de cerramiento que separar las parcelas originales y los árboles.

Por lo que respecta a la superficie de la parcela afectada asciende a 47.977,000 m² s (4,798 has).

IV.1.2.- DESCRIPCIÓN CARACTERÍSTICAS ESENCIALES USO PROVISIONAL:

IV.1.2.1.- Introducción

De manera análoga al punto anterior, se redacta este Capítulo para cumplir con las determinaciones contenidas en el artículo 307.- punto 2.- apartado b.- letra 1ª.- del RUCyL (modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual “*con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:*

b.-) Memoria en la que conste:

2º.- La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas”.

IV.1.2.2.- Uso Provisional: Área de Servicio (Obra Pública)

Este Uso Provisional solicitado está destinado a la ubicación de una estación de servicio de distribución de carburantes así como una tienda anexa (780,000 m² e).

IV.1.2.3.- Uso Provisional: Edificación Dotacional Hotelera

Este Uso Provisional solicitado está destinado a la ubicación de pequeño hotel junto con una cafetería - restaurante (1.150,000 m² e del segundo y 1.400,000 m² e para el primero).

IV.1.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO CONDICIONES USO PROVISIONAL:

IV.1.3.1.- Introducción

De manera análoga al punto anterior, se redacta este Capítulo para cumplir con las determinaciones contenidas en el artículo 307.- punto 2.- apartado b.- letra 3ª.- del RUCyL (modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual “con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:

b.-) Memoria en la que conste:

3º.- La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas”.

En el caso del Uso Provisional y según se determina en el instrumento de planeamiento general del municipio, las condiciones que se deben cumplir son las siguientes (indicadas en el punto 2.1.5.2.- “Usos del Suelo y Tipologías” del Documento nº 2.- “Normativa”):

IV.1.3.2.- Uso Provisional: Área de Servicio (Obra Pública)

Son las siguientes:

- TIPOLOGÍA:	Marquesina + Edificación Aislada	→→→ CUMPLE
- PARCELA MÍNIMA:	No se fija por Normativa Sectorial	→→→ CUMPLE
- ALTURA MÁXIMA:	6,00 m a alero o cumbrera < 7,00 m	→→→ CUMPLE
- DISTANCIA MÍNIMA:	42,70 m a lindero privado > 10,00 m	→→→ CUMPLE
- CONDICIONES ESPECIALES:	No se fija por Normativa Sectorial	→→→ CUMPLE
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	No se fija por Normativa Sectorial	→→→ CUMPLE

El cumplimiento de todas ellas para este Uso Provisional se reflejan en el plano P-02.1.- “USO PROVISIONAL: CUMPLIMIENTO NORMAS SUELO RÚSTICO: Obra Pública. Área de Servicio”.

IV.1.3.3.- Uso Provisional: Edificación Dotacional Hotelera

- TIPOLOGÍA:	Edificación Aislada	→→→ CUMPLE
- PARCELA MÍNIMA:	Catastral Existente	→→→ CUMPLE
- OCUPACIÓN MÁXIMA:	$5,313\% (= \frac{2.550,000}{47.997,000} * 100) < 10\%$	→→→ CUMPLE
- ALTURA MÁXIMA:	6,00 m a alero < 7,00 m	→→→ CUMPLE
	7,00 m a cumbrera < 10,00 m	→→→ CUMPLE
- DISTANCIA MÍNIMA:	48,92 m a lindero privado > 10,00 m	→→→ CUMPLE
	No se fija a Dominio Público	→→→ CUMPLE
- CONDICIONES ESPECIALES:	No se fijan elementos a conservar	→→→ CUMPLE
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	$0,05313 \frac{m^2e}{m^2s} < 0,20 \frac{m^2e}{m^2s}$	→→→ CUMPLE

El cumplimiento de todas ellas para este Uso Provisional se reflejan en el plano P-02.2.- “USO PROVISIONAL: CUMPLIMIENTO NORMAS SUELO RÚSTICO: Edificación Dotacional Hotelera”.

CAPÍTULO IV.2.- PLANOS USO PROVISIONAL

Se fijan los siguientes:

- .- P-01.- EDIFICACIÓN PROPUESTA (No Vinculante)
- .- P-02.- CUMPLIMIENTO NORMAS ESPECÍFICAS SUELO RÚSTICO
 - .- 02.1.- Obra Pública. Área de Servicio
 - .- 02.2.- Edificación Dotacional Hotelera
- .- P-03.- EDIFICACIÓN PROPUESTA:
 - .- 03.1.- Detalles Planta
 - .- 03.2.- Alzados y Secciones

TÍTULO V.- INFRAESTRUCTURAS COMUNES

CAPÍTULO V.1.- MEMORIA INFRAESTRUCTURAS

En este Capítulo se realizará una descripción de las infraestructuras necesarias para los usos provisionales de los cuales se requiere autorización en el presente documento.

V.1.1.- RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO:

En el interior de una de las parcelas existe un sondeo que satisface las necesidades de caudal y presión de todo el ámbito de actuación el cual

En el plano “S-01.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO: Planta General” se grafía la solución adoptada:

V.1.1.1.- Caudales de cálculo:

Para la cuantificación del caudal necesario, se adoptarán las dotaciones fijadas en el texto “Abastecimiento y Distribución de Agua” del Catedrático de la Escuela Superior de Ingeniero de Caminos de Madrid D. Aurelio Hernández Muñoz (persona de referencia en la materia en España):

- áreas de servicio de autopista de peaje: 570 litros / (usuario asiento mesa * día)
- hotel 3 estrellas: 300 litros / (usuario huésped * día)
- estación de servicio: 38 litros / (vehículo * día)

Por tanto, tendremos:

- área de servicio: (suponiendo dar 250 servicios de comidas al día)

$$570 \frac{\text{litros}}{\text{usuario} * \text{día}} * 250 \text{usuarios} * \frac{1 \text{día}}{86.400 \text{sg}} = 1,649 \text{ l/sg}$$

- hotel: (suponiendo una ocupación media del 50%)

$$300 \frac{\text{litros}}{\text{huesped} * \text{día}} * 45 \text{usuarios} * \frac{1 \text{día}}{86.400 \text{sg}} = 0,156 \text{ l/sg}$$

- estación de servicio:

$$38 \frac{\text{litros}}{\text{vehículo} * \text{día}} * 500 \text{usuarios} * \frac{1 \text{día}}{86.400 \text{sg}} = 0,220 \text{ l/sg}$$

Por lo tanto, el caudal total punta total asciende a 2,025 litros / sg

V.1.1.2.- Tipología de la red:

El abastecimiento se resolverá mediante red mallada con indefinición de sentidos y caudales instantáneos siguiendo las últimas disposiciones sanitarias.

La red es unitaria soportando consumos de hotel, bar, restaurante, estación de servicio, protección contra incendios y riego. Los cinco primeros consumos se resuelven mediante una red primaria y el de riego desde acometidas de la red primaria, como si fuera un consumo más.

El abastecimiento está soportado por su tubería general, conectada a una malla principal, tal como se expresa en los planos correspondientes.

V.1.1.3.- Características de la red:

Todas las conducciones tanto exteriores como interiores al ámbito de actuación son de policloruro de vinilo no plastificado (PVC) y se disponen así mismo todos los elementos necesarios para su correcto funcionamiento (válvulas de compuerta de fundición dúctil de cierre elástico, desagües regulados por válvulas en los puntos más bajos para vaciar la instalación, ventosas trifuncionales en los puntos más altos, acometidas domiciliarias ejecutadas con tubería de polietileno de alta densidad).

La construcción y características tanto geométricas como de materiales que intervengan en cualquier elemento se ajustarán a las disposiciones municipales correspondientes.

Por compatibilidad de todas las instalaciones, la red de abastecimiento discurrirá enterrada bajo acera o aparcamiento a 0,90 m de la cota de la explanada y medidos desde la generatriz superior de la tubería.

V.1.1.4.- Punto de toma:

Como se ha indicado con anterioridad, el punto de toma se establece en el sondeo que se ha realizado en la parte norte de la parcela.

V.1.2.- RED DE SANEAMIENTO:

La red de saneamiento es de tipo separativo (las aguas negras y las pluviales discurren por diferentes tuberías) para evitar mezclas de aguas.

En los planos siguientes se grafía la solución adoptada:

.- S-02.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO: Planta General

V.1.2.1.- Caudales de cálculo:

Para calcular su valor, se adopta el criterio contemplado en la publicación “Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento” según la cual el caudal punta de aguas negras coincide con el caudal punta de abastecimiento. Tal y como quedo indicado en el punto anterior, éste asciende a 2,025 l/sg.

V.1.2.2.- *Tipología de la red:*

Está constituida por tubería Ø315 PVC de saneamiento color teja sn8 apoyada sobre una cama de gravilla de río 6/30 mm de tal manera que se asegura el mantenimiento de la nivelación a lo largo del tiempo.

La red dispone también de pozos de registro como máximo cada 50 metros y de limpia en las cabeceras de cada ramal.

Las acometidas domiciliarias están formados por tubería de PVC de saneamiento color teja Ø200 sn8 con su arqueta correspondiente.

V.1.2.3.- *Características de la red:*

La red ha sido diseñada teniendo en cuenta que las velocidades de transporte deben estar comprendidas entre 0,50 (para evitar sedimentaciones) y 5,00 m/seg (para evitar arrastres y erosiones).

Ello ha conducido a dimensionar conductos con las dimensiones reflejadas en el plano correspondiente. Se ha adoptado el criterio de utilizar secciones circulares para todos los diámetros. Se instalarán cámaras de descarga automáticas en cabeceras de ramal y pozos de registro cada 50 m como máximo.

Las características geométricas y de materiales, así como la construcción de cualquier elemento de la red, seguirán las normas municipales. Por compatibilidad de instalaciones, la red de saneamiento se situará por el eje de un carril de las calzadas. La red está diseñada de manera que permite su ejecución y posterior funcionamiento por fases, tal como se propone en el documento correspondiente. La profundidad mínima de la red de saneamiento será de 1,50 m, dada la inexistencia de sótanos en las parcelas industriales.

El diámetro mínimo será de 300 mm para cumplir las especificaciones del “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Saneamiento de Poblaciones” (MOPU 1.986) mientras que la pendiente mínima por cuestiones de lógica puesta en obra será de 0,50%.

V.1.2.4.- *Estación Depuradora Aguas Residuales:*

El proceso de depuración constará de las siguientes etapas y elementos:

.- *Desbaste:* Su objetivo es eliminar del agua residual los sólidos de mayor tamaño, para proteger a la depuradora de los grandes objetos capaces de provocar obstrucciones en la instalación e inferir en una disminución en la eficacia de la depuradora en fases posteriores. El desbaste se llevará a cabo por medio de rejillas de gruesos y de finos de limpieza manual.

El sistema contará con una línea en funcionamiento dimensionada para el caudal máximo de tratamiento. La retirada de residuos se realizará manualmente para evitar los costes ocasionados por una extracción automática. Los residuos extraídos serán retirados a un contenedor para su transporte a un vertedero adecuado.

.- *Desarenado – Desengrasado:* En esta operación de pretratamiento se procederá a la eliminación de los sólidos pesados (arenas, etc) que aporta el efluente, así como las grasas y flotantes, que debido a su baja densidad (menor que el agua) no podrán ser eliminados en tratamientos posteriores.

Esta operación unitaria es de gran importancia siendo conveniente su separación anterior a los procesos de sedimentación y eliminación de materia orgánica. El sistema contara con una línea en funcionamiento, diseñada para caudal máximo de tratamiento. Los fangos resultantes (arenas y sustancias flotantes) serán recogidos periódicamente por una empresa especializada, evitando así los costes ocasionados por una extracción automática.

- Tratamiento Biológico: El tratamiento biológico consiste en la eliminación de la materia orgánica y los sólidos coloidales presentes en el agua residual mediante intervención de microorganismos capaces de su degradación. El sistema consistirá en un proceso aerobio por fangos activos de baja carga, en su variedad de oxidación prolongada, debido a su gran adaptabilidad a las variaciones de carga y al alto rendimiento obtenido. El agua residual entra en el compartimiento de aereación donde, por medio de la incorporación de oxígeno y la recirculación de fangos activados, se crea un ambiente propicio para el desarrollo de colonias bacterianas. La inyección de oxígeno se efectúa por medio de soplante y se distribuye en la cámara de aereación por medio de difusores. La puesta en funcionamiento y parada del sistema, esta automatizada y regulada por medio de un programador situado en el cuadro de mandos.

- Clarificación: La misión de la clarificación es la decantación de los sólidos biológicos del tanque o compartimiento de aereación, consiguiendo un efluente más clarificado. Este proceso se realizará en un decantador secundario y los fangos depositados en el fondo (fangos activos) serán recirculados en forma regulada y automatizada al compartimiento de aereación. Este fango biológico recirculado, con un alto contenido en materia viva, permite la presencia continua en el reactor de las suficientes colonias para la eliminación de materia orgánica.

- Arqueta toma muestras: Se dispondrá una arqueta para la toma de muestras al final de la estación depuradora. Será de fácil acceso y registrable.

- Línea de Fango: el exceso de los fangos formados en el sistema será evacuado periódicamente. Los fangos producidos serán recogidos periódicamente por una empresa especializada. Consistirá en una retirada del exceso de fangos formados en el sistema de depuración.

V.1.2.5.- Punto de vertido:

Es la red de aguas pluviales después del pretratamiento que se realiza a dichas aguas. Posteriormente y mediante una alcantarilla que cruza por debajo de la autovía A-66, vierte su efluente en el “Arroyo del Saúco”.

V.1.3.- RED DE PLUVIALES:

Como se ha indicado en el punto anterior, se ha fijado como condicionante de diseño, la ejecución de una red separativa de aguas residuales y pluviales para el sector SUR-2 de las N.U.M. de Sorihuela (Salamanca) tal y como indican las mismas.

En los planos siguientes se grafia la solución adoptada:

- S-03.1.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE PLUVIALES: Planta General

- S-03.2.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE PLUVIALES: Vertido “Arroyo del Saúco”

V.1.3.1.- Caudales de cálculo:

La red de pluviales se sitúa en todas las calles del ámbito de actuación y recoge las mismas mediante sumideros de tal manera que vierte en el “Arroyo del Saúco” en su comienzo.

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales se sigue el proceso de cálculo indicado en la Instrucción 5.2.- I.C. “Drenaje superficial” de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Éste consiste en:

1º.- Fijar el período de retorno para una precipitación determinada (una determinada lluvia tiene un período de retorno T cuando, como media, es superada una vez cada T años). En “Cálculo de Redes de Saneamiento” (Fernando Catalá Moreno) estima como razonable establecer un período de retorno de 10 años por lo que exista la probabilidad de:

$$R = 1 - \left(1 - \left(\frac{1}{T} \right) \right)^m$$

- T = período de retorno (10 años).

- M = tiempo de funcionamiento sin fallos (10 años).

2º.- Se calcula el tiempo de concentración de la cuenca (tiempo transcurrido entre que una gota de lluvia cae en el punto hidrológicamente más alejado de la sección de cálculo y llega a ésta) que si el recorrido del agua por la superficie fuese inferior a 30 min, se considera que T_c es igual a 5 min

3º.- Se calcula la intensidad de lluvia en mm/h y en l/(sg*Ha) mediante el método hidrometeorológico dado por la fórmula:

$$\frac{It}{Id} = \left(\frac{I_1}{Id} \right)^{\left(\frac{28^{0.1-t^{0.1}}}{28^{0.1}-1} \right)}$$

Siendo:

- I = intensidad media en mm/h para el intervalo de referencia Δt.

- Id = intensidad media diaria de precipitación correspondiente al período de retorno e igual a (Pd/24).

El valor de P_d es la precipitación total diaria correspondiente a dicho periodo de retorno y que según el mapa de “Isolíneas de precipitaciones máximas previsibles en un día” de la Dirección General de Carreteras para Sorihuela asciende a 55.

- I₁ = intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho período de retorno

- Δt = intervalo de referencia en minutos o tiempo de duración del aguacero (que es igual al tiempo de concentración).

Con estos valores, se obtiene un resultado de:

$$I = 79,242 \text{ mm/h}$$

4º.- Se establece un coeficiente de escorrentía en función de la densidad y los usos previstos en la zona que según el mismo método se calcula con la fórmula:

$$C = \frac{[(P_d / P_0) - 1] \times [(P_d / P_0) + 23]}{[(P_d / P_0) + 11]^2}$$

Siendo:

- P₀ = umbral de escorrentía

- P_d = precipitación total diaria correspondiente a dicho período de retorno

5°.- Para usos residenciales, el coeficiente de escorrentía que se establece es de 0,55. Una vez conocida la intensidad de lluvia y los coeficientes de escorrentía se calculan los caudales:

$$Q = \frac{C * I * A}{K}$$

V.1.3.2.- Tipología de la red:

Para evitar excesos de excavación en esta red de pluviales, se decide minimizar las obras necesarias, situando la tubería lo más alta posible y disponiéndola con la menor pendiente posible. De esta manera, se ha diseñado con tubería de PVC por su bajo coeficiente de rugosidad. Los diámetros están comprendidos entre Ø315 y Ø800 para las tuberías de PVC sn8 color teja.

Los sumideros de recogida de aguas pluviales se disponen con tubería Ø200 PVC sn8 color teja

V.1.3.3.- Características de la red:

La red de pluviales se ha diseñado con pendientes inferiores a 2,50% de tal manera que se ajuste su trazado en alzado a la pendiente longitudinal de las calles y se minimice el movimiento de tierras necesario para su ejecución. Así mismo se han instalado cámaras de descarga (pozos de cabecera-limpia) en los inicios de cada ramal para asegurar el correcto mantenimiento de los mismos evitando tapones.

Se situará junto a la red de saneamiento a una distancia no superior a 1,50 m entre ejes de tuberías y con una profundidad mínima de 0,90 m para evitar la rotura de las mismas por aplastamiento.

V.1.3.4.- Desbaste:

Previamente al vertido de las aguas pluviales en el “Arroyo del Saúco” se deberá disponer un sistema de pretratamiento que permita depurar las primeras aguas de lluvia o evitar vertidos accidentales contaminantes con un desbaste de gruesos y finos, un pequeño desarenador y un desengrasador.

V.1.3.5.- Punto de Vertido:

El punto de vertido de las aguas pluviales de nuestro ámbito de actuación es el “Arroyo del Saúco” en su nacimiento en la margen contrario al emplazamiento del presente proyecto.

V.1.4.- RED DE EVACUACIÓN DE HIDROCARBUROS

Se diseña esta red para evitar la contaminación de los acuíferos así como de vertidos incontrolados.

En el plano siguiente se grafía la solución adoptada:

- S-04.- “PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE EVACUACIÓN DE HIDROCARBUROS” se grafía la solución adoptada.

V.1.4.1.- Caudales de cálculo:

Es muy difícil calcular el valor de los caudales dado que son vertidos puntuales por lo que podemos estimar un caudal de 5,00 litros/sg para estar del lado de la seguridad.

V.1.4.2.- Tipología de la red:

Está constituida por tubería Ø315 PVC de saneamiento color teja sn8 apoyada sobre una cama de gravilla de río 6/30 mm de tal manera que se asegura el mantenimiento de la nivelación a lo largo del tiempo.

La red dispone también de pozos de registro como máximo cada 50 metros y de limpia en las cabeceras de cada ramal.

Las acometidas domiciliarias están formados por tubería de PVC de saneamiento color teja Ø200 sn8 con su arqueta correspondiente.

V.1.4.3.- Características de la red:

La red ha sido diseñada teniendo en cuenta que las velocidades de transporte deben estar comprendidas entre 0,50 (para evitar sedimentaciones) y 5,00 m/seg (para evitar arrastres y erosiones).

Ello ha conducido a dimensionar conductos con las dimensiones reflejadas en el plano correspondiente. Se ha adoptado el criterio de utilizar secciones circulares para todos los diámetros. Se instalarán cámaras de descarga automáticas en cabeceras de ramal y pozos de registro cada 50 m como máximo.

Las características geométricas y de materiales, así como la construcción de cualquier elemento de la red, seguirán las normas municipales. Por compatibilidad de instalaciones, la red de saneamiento se situará por el eje de un carril de las calzadas. La red está diseñada de manera que permite su ejecución y posterior funcionamiento por fases, tal como se propone en el documento correspondiente. La profundidad mínima de la red de saneamiento será de 1,50 m, dada la inexistencia de sótanos en las parcelas industriales.

El diámetro mínimo será de 300 mm para cumplir las especificaciones del “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Saneamiento de Poblaciones” (MOPU 1.986) mientras que la pendiente mínima por cuestiones de lógica puesta en obra será de 0,50%.

V.1.4.4.- Separador de hidrocarburos:

El separador de hidrocarburos realizará la separación de aceites y grasas de naturaleza mineral e hidrocarburos del agua, por fenómenos de diferencia de densidad y coalescencia, no separando aceites e hidrocarburos emulsionados.

Dispondrá de las siguientes características:

- Dimensionados según normativa din 1999 y une 858.
- Equipo fabricado en PRFV (poliéster reforzado con fibra de vidrio) con resinas ortoftálicas.
- Cámaras de separación de aceites, decantación de sólidos.
- Placas coalescentes de elevada superficie específica: 240 m²/m³.
- Skimmer regulable para recogida de aceites e hidrocarburos separados.
- Acumulador de aceites e hidrocarburos independiente.
- Tubuladuras de entrada y salida en PVC.
- Toma en boca de registro para instalación de tubo de ventilación.
- Elemento opcional: alarma de detección de aceites e hidrocarburo

V.1.4.5.- Punto de vertido:

Es la red de aguas pluviales después del pretratamiento que se realiza a dichas aguas. Posteriormente y mediante una alcantarilla que cruza por debajo de la autovía A-66, vierte su efluente en el “Arroyo del Saúco”.

V.1.5.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Este apartado consta de dos aspectos: Red de Media Tensión (M.T.) y Baja Tensión (B.T.) y se grafia en los siguientes planos:

- S-05.1.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS. SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA: Red de Media Tensión (M.T.)
- S-05.2.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS. SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA: Red de Baja Tensión (B.T.)

V.1.5.1.- Necesidades de potencia:

Para establecer las necesidades de potencia, se aplican los criterios del “Reglamento electrotécnico de baja tensión e instalaciones mecánicas complementarias” (R.D.L. 842 / 2.002) y la fórmula contenida en el ITC-BT-10:

- 125 W/m²
- coeficiente de simultaneidad: 0,50
- 50,00 Kw para cada uno dotacional
- los del alumbrado público

Con estos criterios, la potencia total demandada es de, aproximadamente, 500 KW.

Además, se han predimensionado ambas redes con las siguientes caídas de tensión máximas:

- 5,00% en la red de baja tensión para usos de fuerza

V.1.5.2.- Tipología de la red:

Las redes de media y baja tensión se proyectan con la misma disposición en planta que el viario diseñado de tal manera que se minimicen el número de cruces de calzadas (aunque suponga un gasto mayor de tendido de canalizaciones).

V.1.5.3.- Características de la red:

La red de baja tensión está constituida por tubería de polietileno de alta densidad Ø160 homologadas por la compañía suministradora señalizadas debidamente tanto bajo acera (con cinta de señalización) como bajo calzada (con placa homologada) y reforzadas con hormigón HM-20.

Los cables que se han predimensionado para esta red de Baja Tensión son de sección (3*240)+(1*150) mm² Al 0,6/1 Kv. RV y estarán alojados en las canalizaciones anteriormente mencionadas dispuestas a una profundidad mínima de 0,60 metros (medida desde la cota de la explanada hasta la parte superior del dado de refuerzo de hormigón).

La red de media tensión está formada por tuberías del mismo material pero con diámetros Ø200 y multiconducto 4Ø40 señalizados igual que en el caso de la instalación de baja tensión. Los cables de esta red son del tipo DHZ-1 (3*240)+(1*150) mm² Al, estando situados en las canalizaciones anteriormente descritas.

V.1.5.4.- Punto de Conexión:

Según la información recopilada y por experiencias anteriores en la zona (que deben ser ratificadas por la compañía suministradora), se establece como punto de conexión la línea aérea existente que cruza la parcela de este a oeste.

V.1.6.- SUMINISTRO DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES:

La red de telecomunicaciones se prediseña para cumplir con las determinaciones contenidas en la Ley 32/2.003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones por la cual la explotación de las redes y prestación de servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia.

En el plano S-06.- “PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE TELECOMUNICACIONES” se grafía la solución adoptada.

V.1.6.1.- Conexión con el exterior:

Se realizará a las instalaciones existentes en el camino lateral de acceso al ámbito de actuación ya que es el lugar donde, actualmente, se encuentran las instalaciones de las compañías suministradoras prestatarias de estos servicios.

V.1.6.2.- Tipología de la red:

Se ha prediseñado la red con canalización formada por 2Ø110 PVC así como arquetas de hormigón provistas de tapa de fundición dúctil 60*60 cm clase B-125.

Las acometidas domiciliarias se ejecutarán con 1Ø110 PVC reforzados con un pequeño dado de hormigón y cinta de plástico de señalización.

V.1.6.3.- Características de la red:

A pesar de que no existe legislación específica sobre las características de estas infraestructuras para red de comunicaciones (excepto para el acceso a ellos en los edificios), tomamos como referencia las normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización de AENOR.

Por tanto, todos los materiales predefinidos para la red de telecomunicaciones deberán cumplir las especificaciones contenidas en las siguientes normas:

- UNE 133.100-1:2.002.- “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1.- Canalizaciones subterráneas”

- UNE 133.100-2:2.002.- “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2.- Arquetas y cámaras de registro”

- UNE 133.100-3:2.002.- “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3.- Tramos interurbanos”

- UNE 133.100-4:2.002.- “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4.- Líneas aéreas”

- UNE 133.100-5:2.002.- “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5.- Instalación en fachada”

V.1.7.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:

La red de alumbrado público predefinida en el ámbito de actuación cumple con las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1.890/2.008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

En el plano siguiente se grafía la solución adoptada:

- S-07.- “PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO” se grafía la solución adoptada.

V.1.7.1.- Necesidades de potencia:

Las necesidades de potencia estimadas de la red de alumbrado público, según el predimensionamiento efectuado, asciende a 2,490 Kw ya que se han dispuesto 15 puntos de luz con columnas de 12,00 m de altura y lámparas 166W tipo LED.

Se ha predimensionado la red con una caída de tensión máxima del 3,00%.

V.1.7.2.- Tipología de la red:

La red de alumbrado público (dada la anchura de los viales) se dispone por ambos lados de los mismos y por uno sólo de ellos según su ancho.

V.1.7.3.- Características de la red:

Está formada por canalizaciones de Ø90 PE-HD en las zonas que transcurren bajo acera y por 3Ø110 PE-HD en las que lo hacen bajo calzada, con las correspondientes arquetas de 40*40*65 cm ejecutadas en hormigón HM-20 en todos los cruces y cambios de sentido de las líneas.

Las mismas se encuentran a profundidades mínimas de 0,40 m y alojan en su interior (tras un primer dimensionamiento) cables de Cu de 4*6 mm² de sección del tipo Rv 0,6/1,0 Kv.

Todas las luminarias disponen de los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento tanto mecánico (dado y pernos de anclaje) como lumínico (picas de tierra, cajas de conexión, acoplamiento estancos...).

CAPÍTULO V.2.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

S-01.- RED DE ABASTECIMIENTO.- Planta General

S-02.- RED DE SANEAMIENTO.- Planta General

S-03.- RED DE PLUVIALES

S-03.1.- Planta General

S-03.2.- Vertido “Arroyo del Saúco”

S-04.- RED DE EVACUACIÓN DE HIDROCARBUROS

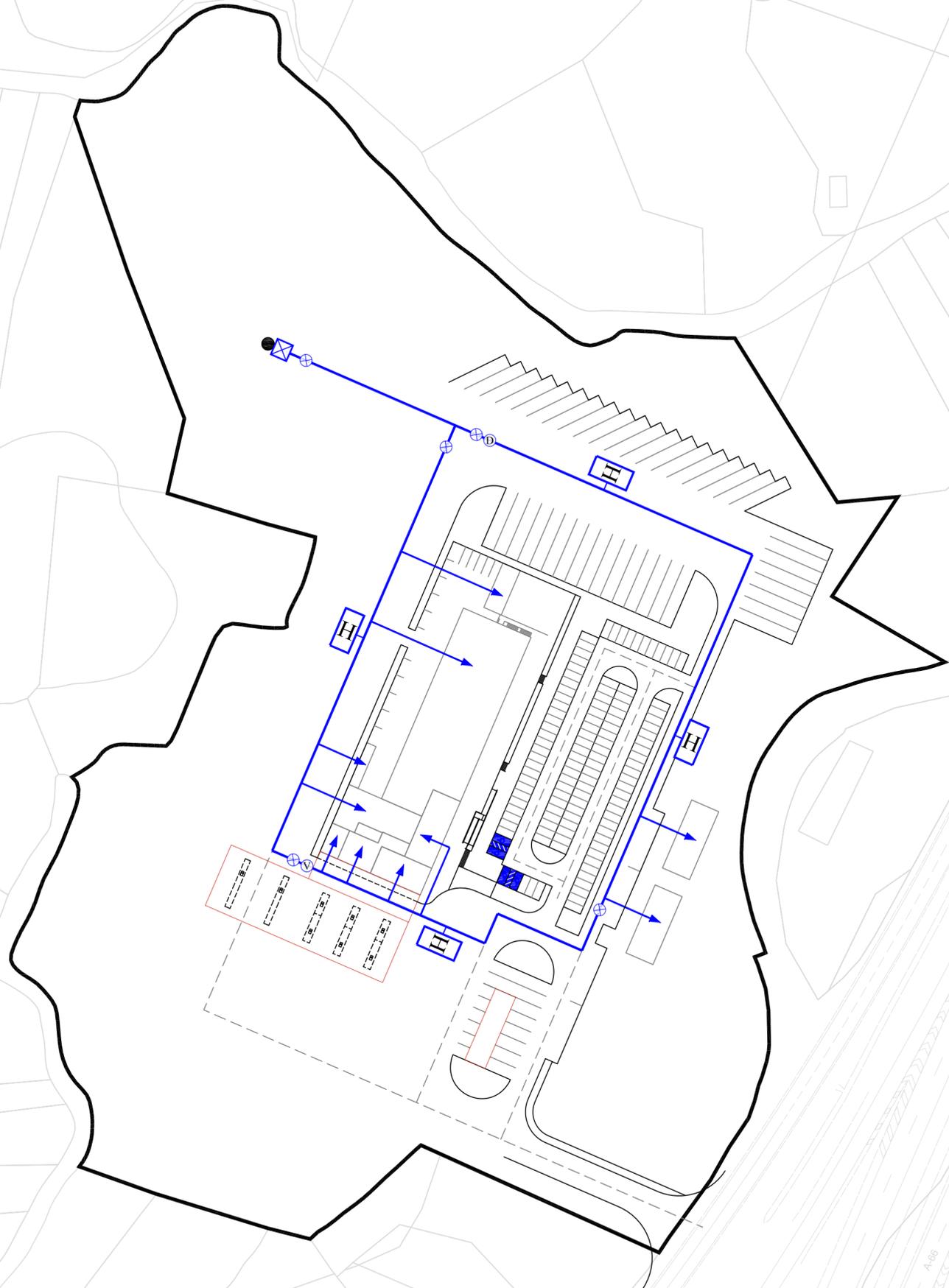
S-05.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

S-05.1.- Red de Media Tensión (M.T.)

S-05.2.- Red de Baja Tensión (B.T.)

S-06.- SUMINISTRO DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

S-07.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

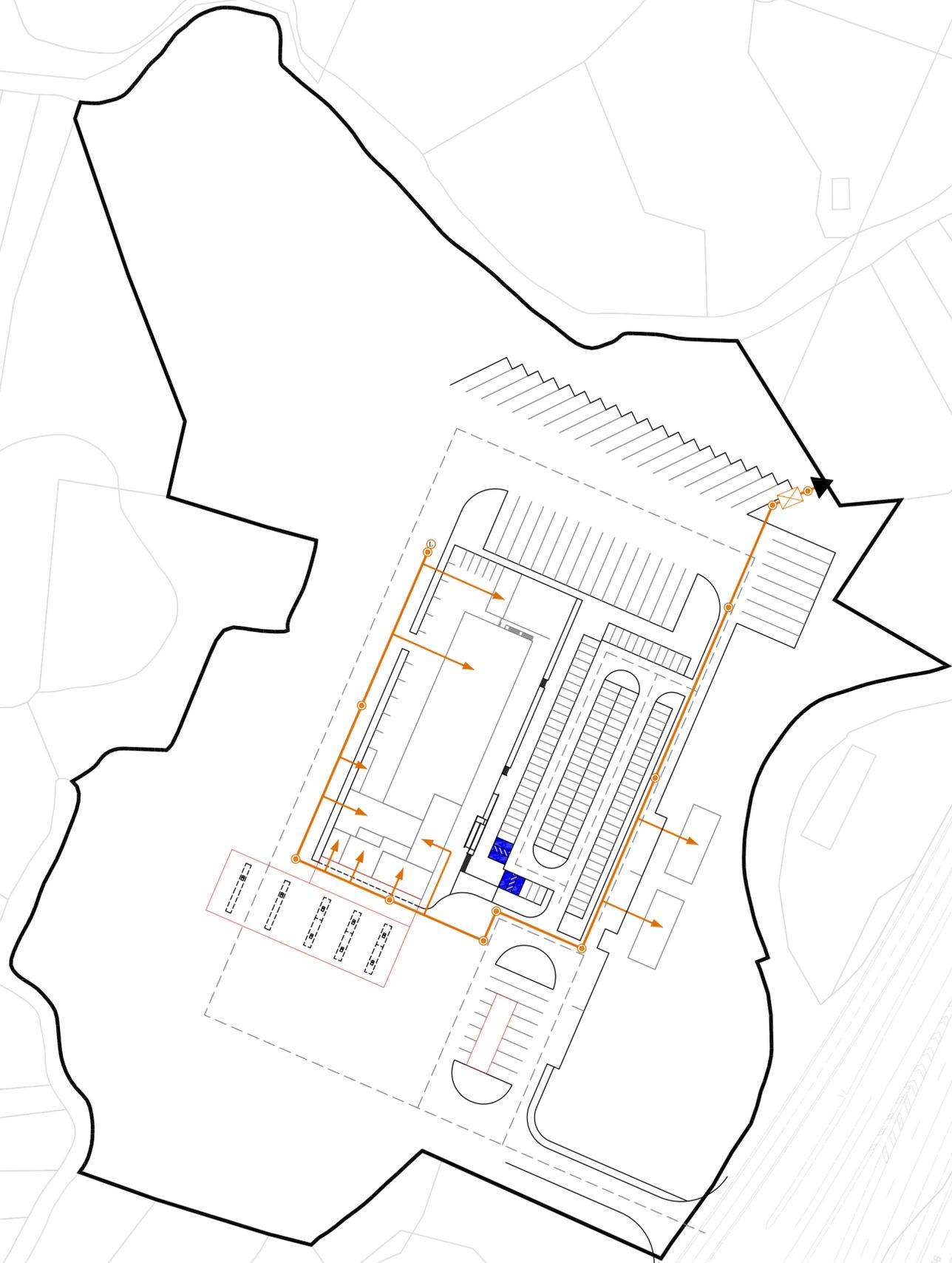


LEYENDA	
	TUBERÍA Ø110 PVC PN-16 ABASTECIMIENTO
	VÁLVULA COMPUERTA FUNDICIÓN DÚCTIL Ø100 PN-16 ABASTECIMIENTO
	DESAGÜE COMPLETO Ø65 PN-16 ABASTECIMIENTO
	VENTOSA TRIFUNCIONAL FUNDICIÓN DÚCTIL Ø40 PN-16 ABASTECIMIENTO
	HIDRANTE FUNDICIÓN DÚCTIL Ø100 SALIDA Ø70 PN-16 DOBLE ABASTECIMIENTO
	ACOMETIDA DOMICILIARIA Ø2" PE-HD PN-16 ABASTECIMIENTO
	DEPOSITO REGULADOR CAPACIDAD 40 m³
	SONDEO A ROTOPERCUSIÓN

LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

PETICIONARIO:		
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
	JUNIO 2.018	1/1.000
DENOMINACIÓN DEL PLANO:		Nº DE PLANO:

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS:
RED DE ABASTECIMIENTO: Planta General
S-01.-

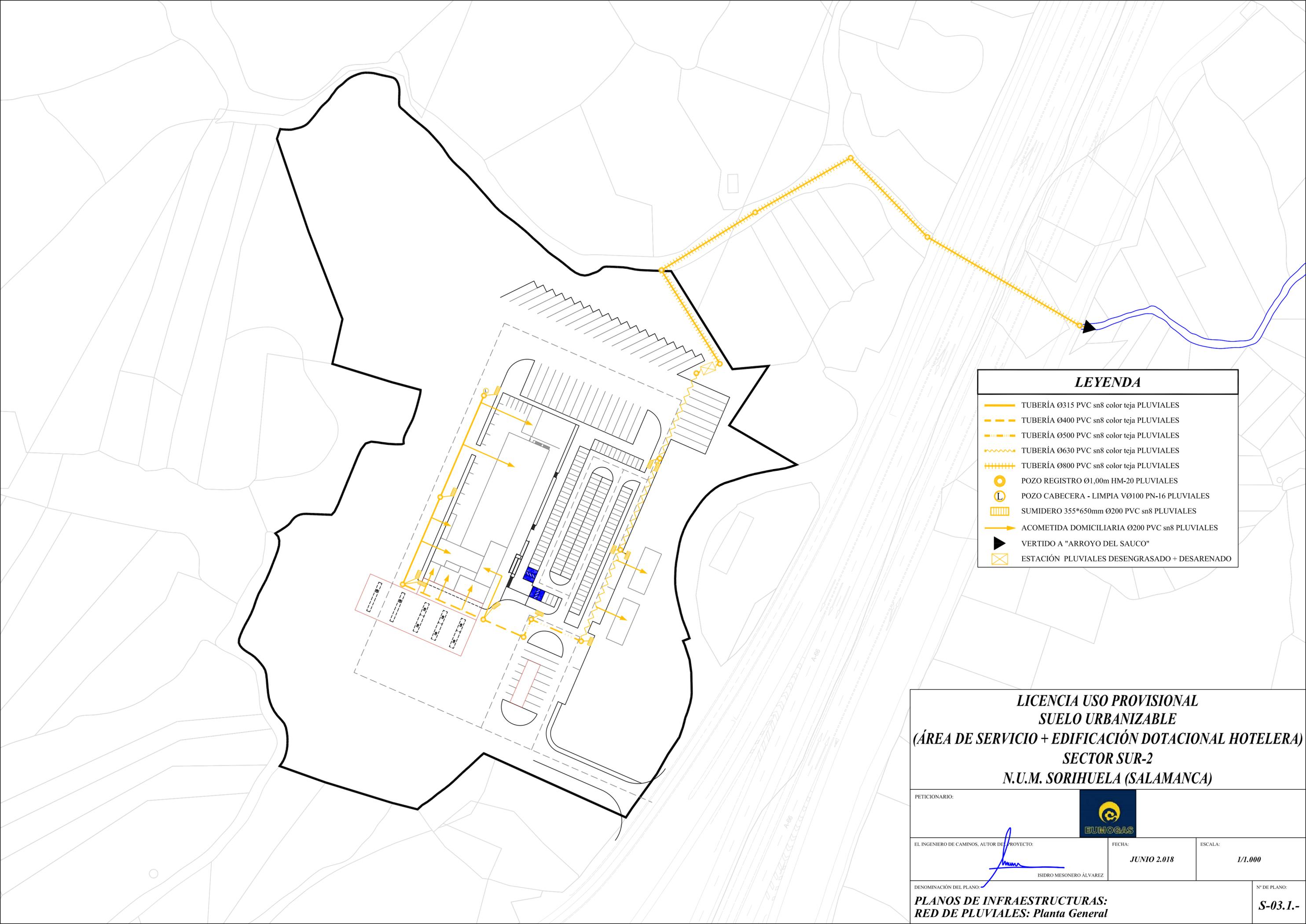


LEYENDA	
	TUBERÍA Ø315 PVC sn8 color teja SANEAMIENTO
	POZO REGISTRO Ø1,00m HM-20 SANEAMIENTO
	POZO CABECERA - LIMPIA VØ100 PN-16 SANEAMIENTO
	ACOMETIDA DOMICILIARIA Ø200 PVC sn8 SANEAMIENTO
	VERTIDO A RED DE PLUVIALES PROYECTADA
	ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES

LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

PETICIONARIO:		
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	JUNIO 2.018	1/1.000

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS: RED DE SANEAMIENTO: Planta General	S-02.-



LEYENDA

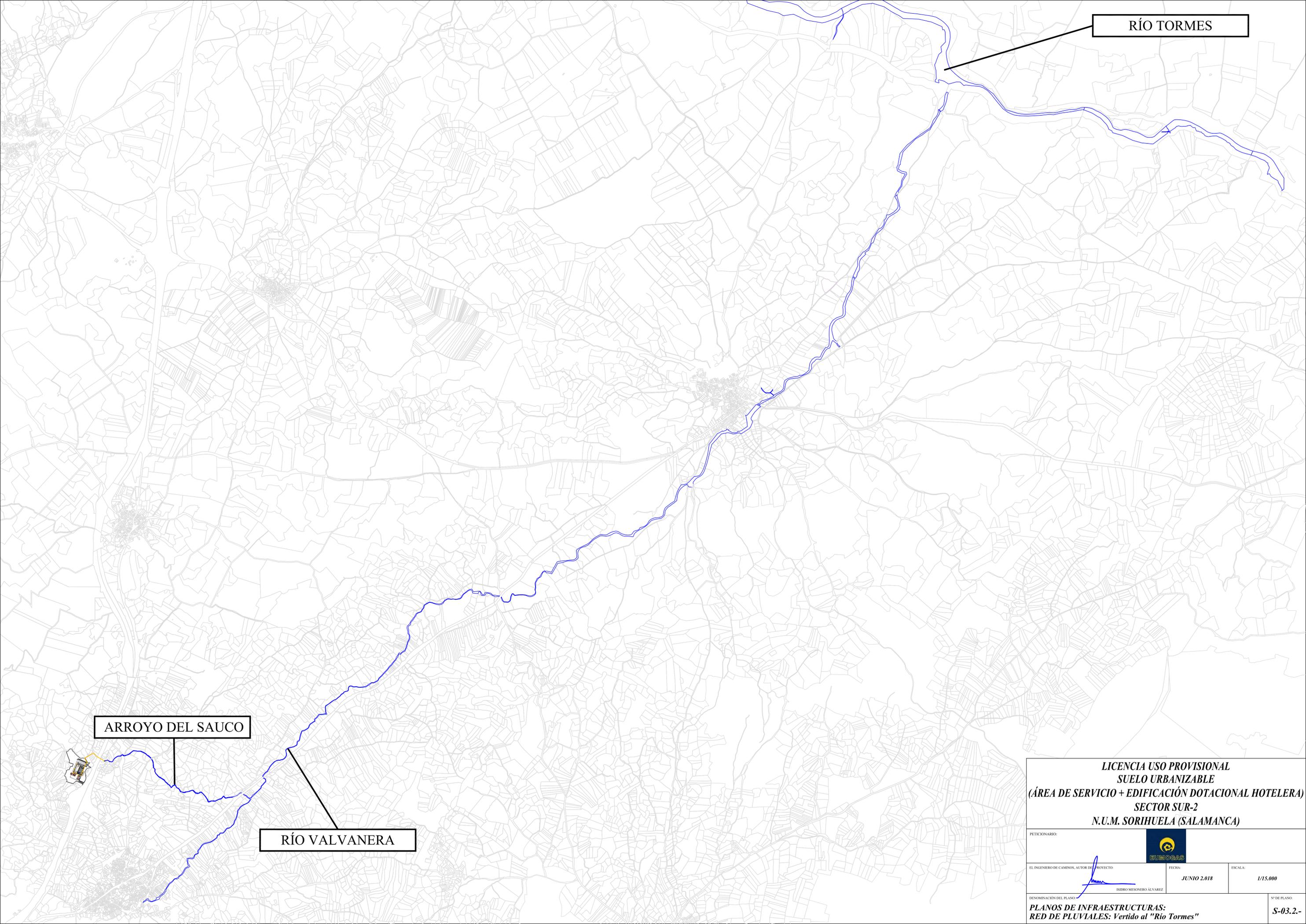
	TUBERÍA Ø315 PVC sn8 color teja PLUVIALES
	TUBERÍA Ø400 PVC sn8 color teja PLUVIALES
	TUBERÍA Ø500 PVC sn8 color teja PLUVIALES
	TUBERÍA Ø630 PVC sn8 color teja PLUVIALES
	TUBERÍA Ø800 PVC sn8 color teja PLUVIALES
	POZO REGISTRO Ø1,00m HM-20 PLUVIALES
	POZO CABECERA - LIMPIA VØ100 PN-16 PLUVIALES
	SUMIDERO 355*650mm Ø200 PVC sn8 PLUVIALES
	ACOMETIDA DOMICILIARIA Ø200 PVC sn8 PLUVIALES
	VERTIDO A "ARROYO DEL SAUCO"
	ESTACIÓN PLUVIALES DESENGRASADO + DESARENADO

**LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)**

PETICIONARIO:			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:	
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	JUNIO 2.018	1/1.000	

DENOMINACIÓN DEL PLANO: **PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS:
RED DE PLUVIALES: Planta General**

Nº DE PLANO: **S-03.1.-**



RÍO TORMES

ARROYO DEL SAUCO

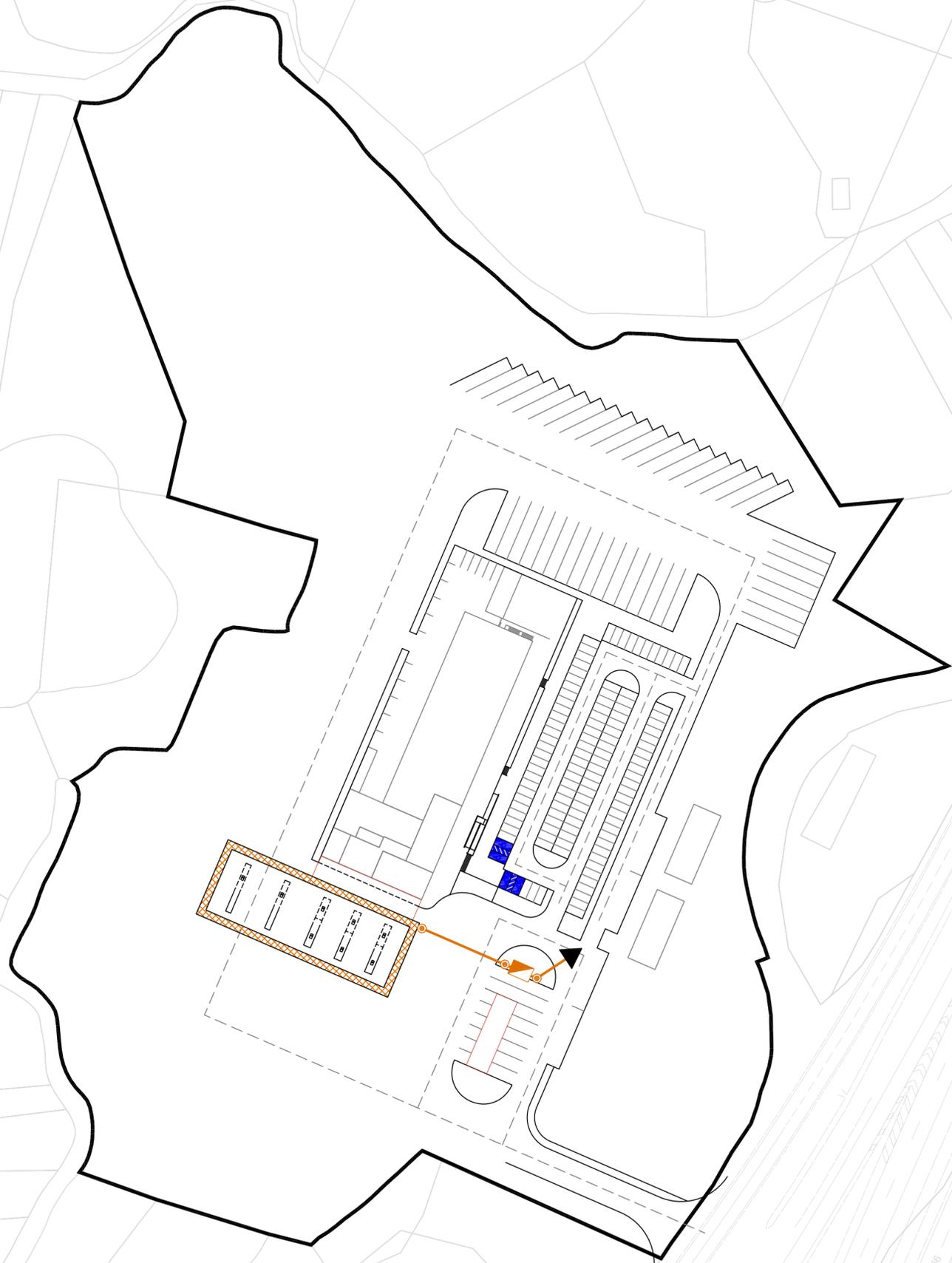
RÍO VALVANERA

LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

PETICIONARIO: 

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:  ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ
FECHA: JUNIO 2018
ESCALA: 1/15.000

DENOMINACIÓN DEL PLANO:
PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS:
RED DE PLUVIALES: Vertido al "Río Tormes"
Nº DE PLANO: S-03.2.-



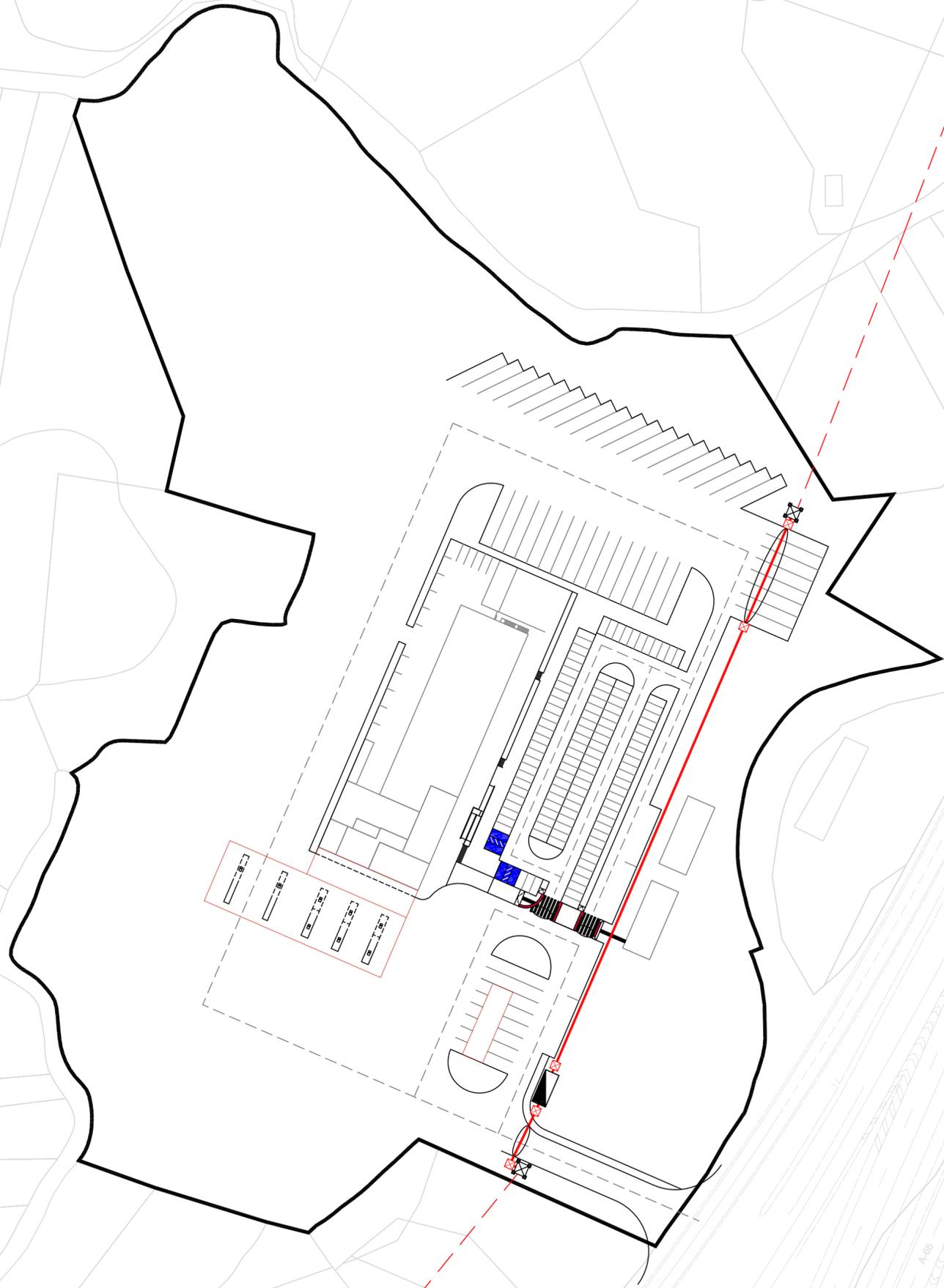
LEYENDA	
	TUBERÍA Ø315 PVC sn8 color teja
	POZO REGISTRO Ø1,00m HM-20
	CANALETA
	SEPARADOR DE HIDROCARBUROS
	CONEXIÓN A RED DE SANEAMIENTO PROYECTADA

LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

PETICIONARIO:		
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	JUNIO 2.018	1/1.000

DENOMINACIÓN DEL PLANO:
PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS:
RED DE EVACUACIÓN DE HIDROCARBUROS: Planta General

Nº DE PLANO:
S-04.-



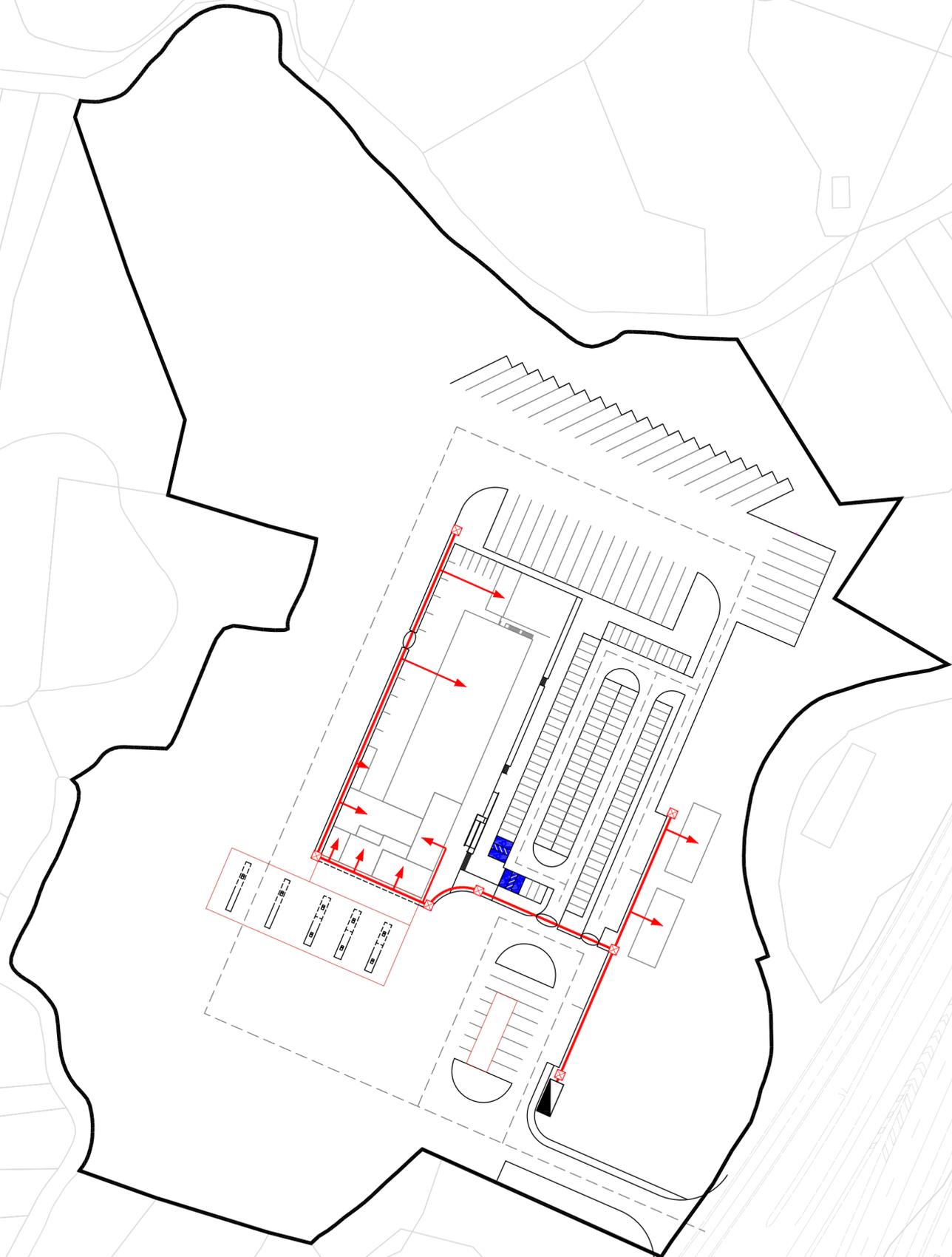
LEYENDA	
	CANALIZACIÓN ELÉCTRICA M.T. 20200 + 1MTT 4040 PE-HD BAJO ACERA
	CANALIZACIÓN ELÉCTRICA M.T. 20200 + 1MTT 4040 PE-HD BAJO CALZADA
	ARQUETA ELÉCTRICA M.T. TRONCOCÓNICA PREFABRICADA tapa "M2/T2"
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PREFABRICADO SUBTERRÁNEO
	POSTE METÁLICO FINAL DE CONEXIÓN C-2000/14
	LÍNEA ELÉCTRICA EXISTENTE

LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

PETICIONARIO:		
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	JUNIO 2.018	1/1.000

DENOMINACIÓN DEL PLANO:
PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS:
SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA: Red Media Tensión (M.T.)

Nº DE PLANO:
S-05.1.-

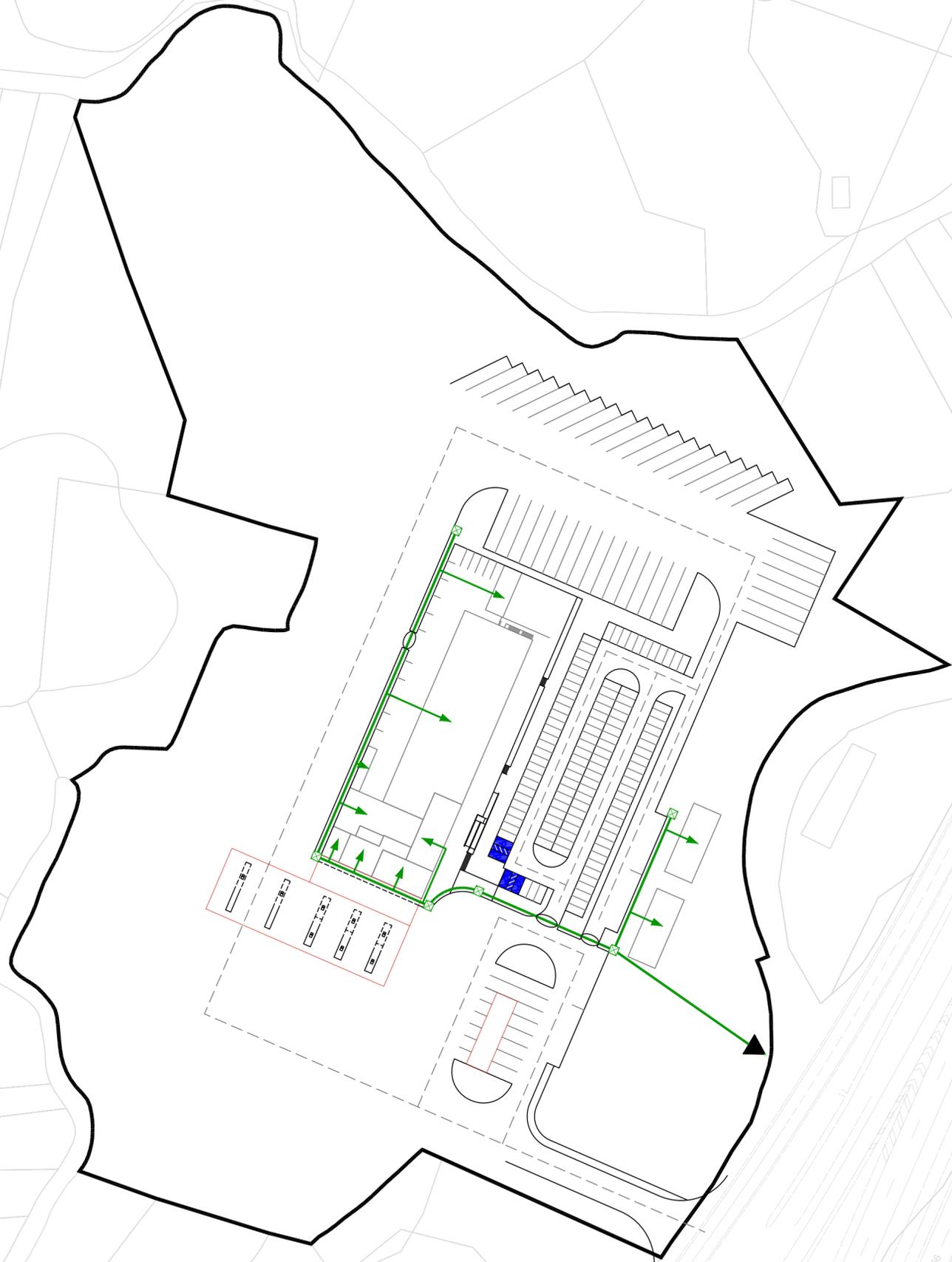


LEYENDA	
	CANALIZACIÓN ELÉCTRICA B.T. 3Ø160 PE-HD BAJO ACERA
	CANALIZACIÓN ELÉCTRICA B.T. 3Ø160 PE-HD BAJO CALZADA
	ARQUETA ELÉCTRICA B.T. TRONCOCÓNICA PREFABRICADA tapa "M2/T2"
	ACOMETIDA DOMICILIARIA ELÉCTRICA B.T. 1Ø110 PE-HD
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PREFABRICADO SUBTERRÁNEO

LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

PETICIONARIO:		
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	JUNIO 2.018	1/1.000

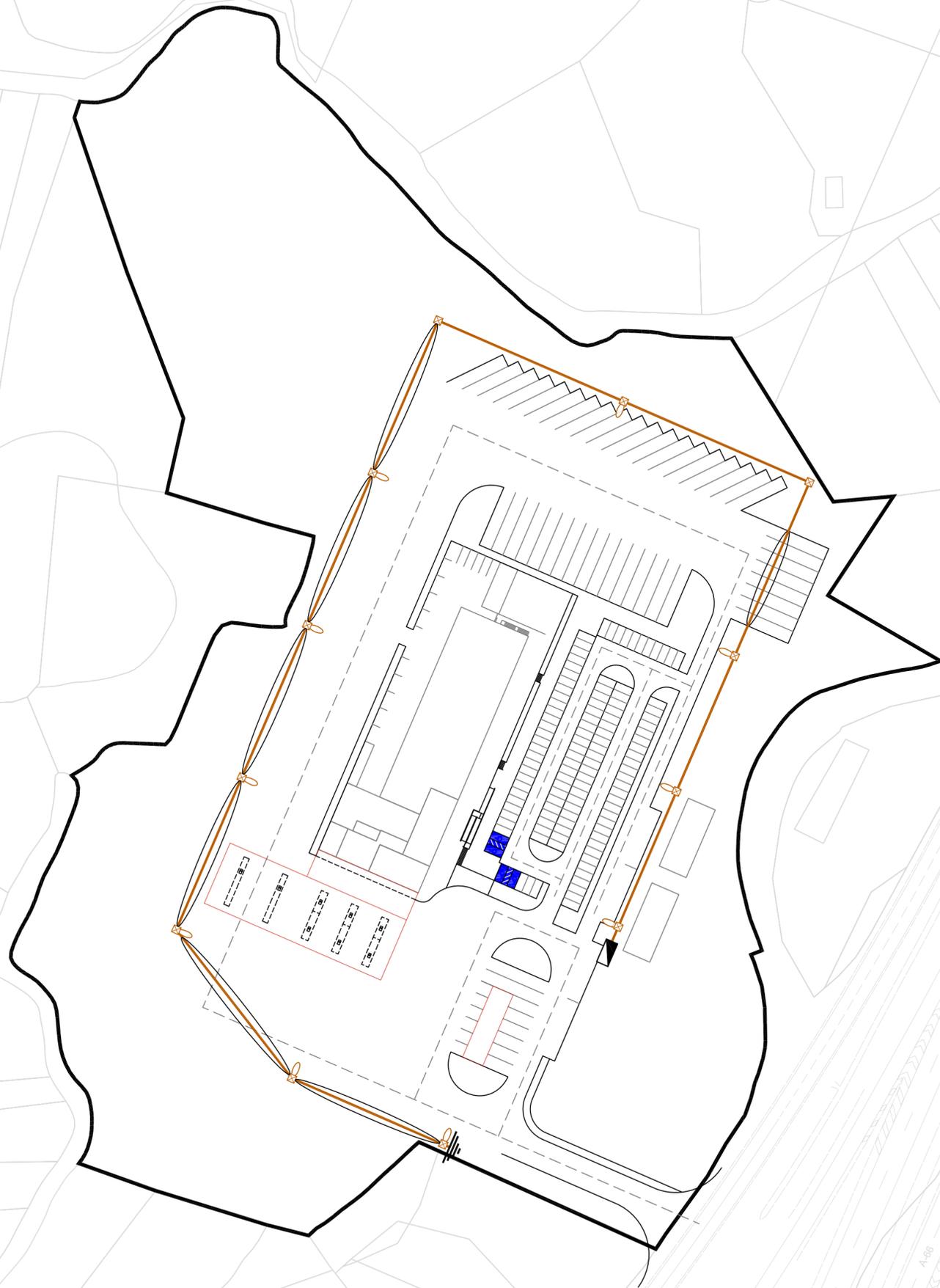
DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS: SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA: Red Baja Tensión (B.T.)	S-05.2.-



LEYENDA	
	CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES 2Ø110 PE-HD BAJO ACERA
	CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES 2Ø110 PE-HD BAJO CALZADA
	ACOMETIDA DOMICILIARIA TELECOMUNICACIONES 1Ø110 PE-HD
	ARQUETA TELECOMUNICACIONES 0,800*0,800*0,750m
	CONEXIÓN A POSTE EXISTENTE

LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)

PETICIONARIO:		
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	JUNIO 2.018	1/1.000



LEYENDA

	CANALIZACIÓN ALUMBRADO 1090 PE-HD BAJO ACERA
	CANALIZACIÓN ALUMBRADO 30110 PE-HD BAJO CALZADA
	ARQUETA TELECOMUNICACIONES 0,650*0,650*0,700m
	PTO LUZ h=12,00m LUMINARIA "BVP650" 166W L.E.D.
	CENTRO DE MANDOS 15 KVAS
	TOMA DE TIERRA FINAL DE LÍNEA

**LICENCIA USO PROVISIONAL
SUELO URBANIZABLE
(ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA)
SECTOR SUR-2
N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)**

PETICIONARIO:			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:	
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	JUNIO 2.018	1/1.000	

DENOMINACIÓN DEL PLANO: **PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS:
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

Nº DE PLANO:
S-07.-

TÍTULO VI.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 308.- RUCyL

CAPÍTULO VI.1.- ACREDITACIÓN INTERÉS PÚBLICO LICENCIA USO PROVISIONAL

Se redacta el presente Capítulo para cumplir las determinaciones contenidas en el artículo 308.- punto 1.- del RUCyL que fijan que “(...) *el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la misma (...)*”.

VI.1.1.- ACTIVIDAD EUMOGÁS S.L.

El peticionario de la licencia de usos provisionales en suelo urbanizable (la mercantil EUMOGÁS S.L.) es una empresa familiar cuyos propietarios provienen de una familia dedicada (desde los años 30 del siglo pasado) a la venta de carburantes. Son la tercera generación de la familia que permanece en este sector y que ha vivido la transformación del mismo, pasando desde las antiguas unidades de suministro (las cuales se gestionaban en régimen de concesiones administrativas dentro de un régimen de monopolio) a las modernas estaciones de servicio (gestionadas dentro de un régimen de libre competencia).

Actualmente EUMOGAS, S.L., como empresa familiar, es gestionada por la cuarta generación (Susana y Eugenio) los cuales han formado parte de la empresa desde que finalizaron su formación universitaria hace ya dos décadas. Son ellos ahora los que gestionan día a día la empresa, desempeñando los cargos de administradores y gerentes de la sociedad, con gran conocimiento y experiencia en el sector de la gestión de estaciones de servicio y distribución de carburante.

En estos momentos, EUMOGAS, S.L. gestiona dos estaciones de servicio y un centro de distribución, ubicados en la provincia de Salamanca:

.- Estación de servicio y centro de distribución: (propiedad de la familia desde su construcción en el año 1.967), con domicilio en carretera autonómica de la red básica CL-517 Salamanca – Vitigudino en el municipio de Villarmayor.

.- Centro de Distribución: en ese mismo emplazamiento se encuentra dicha instalación desde la cual se suministra carburante a toda la provincia.

.- Estación de Servicio: ubicada en la Avenida Lasalle, 200 en la ciudad de Salamanca con imagen de REPSOL. Esta última se adquirió en el año 1.991 junto con otras instalaciones en la localidad de Sorihuela que se cerró de manera obligada en el año 2.002.

VI.1.2.- PLAN EXPANSIÓN COMERCIAL DE EUMOGÁS S.L.

El presente Plan Expansión Comercial de la referida mercantil está basado en la RECUPERACIÓN Y MEJORA DE UNO DE SUS ANTIGUOS ACTIVOS: la antigua estación de servicio y bar-restaurante que abrió sus puertas en 1.968 en el mismo emplazamiento que los actuales usos provisionales solicitados.

Es importante destacar que por entonces, contaba con acceso directo desde la carretera nacional N-630 “Ruta de la Planta” la cual fue adquirida por EUMOGÁS S.L. en el año 1.991 junto con los terrenos colindantes.

Posteriormente, en 1.996, el Ministerio de Fomento convirtió en "vía rápida" el tramo entre los municipios de Guijuelo y Béjar por lo que se realizaron varias expropiaciones forzosas en el entorno las cuales afectaron muy negativamente a nuestra propiedad tales como:

- eliminación del acceso y salida directa a la carretera N-630
- reducción de la zona de reportaje
- afectación del acceso a la estación de servicio y al bar-cafetería siendo tan malo que los camiones tenían que hacer maniobra para el acceso de entrada y salida a las instalaciones. Esto derivó en una bajada de ventas superior al 80 % haciendo inviable económicamente la continuidad de la explotación.

Todas estas afecciones negativas obligaron a EUMOGÁS S.L. a cerrar ambas actividades en el año 2.002 y a asumir los elevadísimos costes laborales y empresariales derivados del mismo.

Con el paso de los años, la Autovía A-66 ha terminado su construcción y desarrollo, convirtiéndose en una vía de comunicación muy importante para nuestro país, vertebrando el territorio y uniendo el norte de España y Europa con el sur de nuestro país y Portugal, incluso con el norte de África.

Por lo tanto, en este momento en el cual se encuentra finalizada la construcción de la autovía y a través de su vía de servicio desde el enlace Norte de Sorihuela, se plantea el acceso de una manera más favorable al mismo entorno donde se tuvieron que tuvimos que cerrar las antiguas instalaciones en el año 2.002.

Con estos condicionantes y en la misma localización, EUMOGÁS S.L. se plantea la posibilidad de crear una NUEVA ÁREA DE SERVICIO en una parcela más amplia (de casi 50.000 m² de superficie) para MEJORAR SUSTANCIALMENTE LA ANTIGUA, dotando de servicios a la nueva autovía A-66 tan carente de ellos en toda la trayectoria de la vía y principalmente en la zona descrita anteriormente.

Esta nueva área de servicios dispondría de las siguientes instalaciones:

- moderna estación de servicio equipada con los últimos avances tecnológicos en cuanto a aparatos surtidores, tanques de doble pared, sondas de nivel, etc.; así como de las nuevas energías limpias: GLP (turismos), GNL (camiones) y varios postes con energía eléctrica para la recarga de las baterías de los vehículos eléctricos. Energías de futuro con una demanda creciente en los próximos años y que NO CONTAMINAN EL MEDIO AMBIENTE.

- servicio de aseos y baños, con una superficie aproximada de 300 m²
- pequeño micro mercado con tienda especializada en productos regionales con una tienda moderna para ofrecer a los clientes multitud de artículos de primera necesidad además de una zona especializada en productos de la zona, resaltando la marca "Tierra de Sabor".
- moderno bar - cafetería con restaurante todo ello en la planta baja con cocina.
- moderno hotel dotado de 45 habitaciones de distintos tamaños para así poder dar el servicio a toda tipo de clientes
- zonas amplias de aparcamiento clasificadas por tipos de vehículos (turismos, autobuses, camiones normales y especiales) para facilitar a los futuros clientes usuarios de esta autovía el que puedan hacer descansos y disfrutar de las nuevas instalaciones.
- moderno centro de distribución de carburantes A, B y C. y complementar el servicio fijo de la gasolinera con el servicio a domicilio.

Por tanto, esta doble autorización de uso provisional está en consonancia con el Plan de Expansión Comercial de EUMOGÁS S.L. que apuesta por una apertura a nuevos clientes y por una diversificación de productos y servicios suministrados a los mismos, que consolide a EUMOGÁS S.L., no como una microempresa, sino como una pyme, haciendo de ella una empresa sólida en el futuro de Castilla y León.

Adicionalmente, EUMOGÁS S.L. trata de:

1º.- **recuperar** su antigua clientela usuaria de la instalación cerrada en 2.002 pero en funcionamiento desde 1.968

2º.- **atraer** a nuevos clientes, dando un servicio necesario en la comarca de Guijuelo y Béjar

3º.- **aportar** un servicio adicional a la estación de esquí de “La Covatilla” ya que es justo el enlace anterior a la salida para la mismo

4º.- **dar servicio** a todos los vehículos y sus ocupantes que transiten por esta importante vía de comunicación de España la autovía A-66

Así la empresa pretende lograr un aumento de su tamaño con la creación de otro punto de venta ya que su volumen de negocio se ha visto muy afectado con la crisis y con el aumento cada vez mayor de la competencia existente en el sector.

VI.1.3.- INTERÉS PÚBLICO:

Debido a todos los datos incluidos en los puntos anteriores, GRUPO BLAZQUEZ a través de su sociedad patrimonial EDIFICIO TORO – PLAZA S.L. DEBE DAR SATISFACCIÓN AL NÚMERO CRECIENTE DE CLIENTES NACIONALES COMO INTERNACIONALES.

Por ello, es imperiosa necesidad de EUMOGÁS S.L. proceder a la APERTURA de esta nueva ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA lo cual tendrá un INDUDABLE INTERÉS PÚBLICO ya que:

- se ACTIVARÁ EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN por la necesidad perentoria de nuevos edificios e instalaciones

- se INCREMENTARÁN LOS INGRESOS MUNICIPALES tanto por las nuevas licencias de construcción como por los nuevos impuestos de circulación de los vehículos adscritos a la fábrica

- se AUMENTARÁ EL NÚMERO DE TRABAJADORES CONTRATADOS con la lógica disminución del paro debido a las nuevas necesidades de mano de obra en las nuevas instalaciones

- se DOTARÁ DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO a la autovía A-66 cuando está carente de ella en el tramo comprendido entre el p.k. 342+000 de la autovía (Arapiles-Salamanca) hasta el p.k. 441+000 (Hervás-Cáceres) en su margen derecho dirección a Sevilla. Esto son casi 100 km de recorrido en los que, si necesitas hacer una parada para repostar, descansar o comer, tienes que salirte obligatoriamente de la autovía.

- se SATISFACERÁN las necesidades del mayor número de usuarios de la autovía A-66 tal y como se puede comprobar en el incremento de la IMD de la misma en los últimos años

- se INCREMENTARÁ la importancia de su locación como punto estratégico de la autovía A-66 ya que “La Ruta de la Plata” tiene una longitud total (desde Gijón hasta Sevilla) de 802 kilómetros y Sorihuela se encuentra en el p.k. 401+000; es decir, justamente el su punto medio un lugar estratégico para paradas planificadas de transporte

de mercancías y autobuses de pasajeros, para paradas para descanso o comida para viajes largos o incluso para cubrir necesidades de hospedaje.

.- se FACILITARÁ el uso de la autovía A-66 como vía de conexión entre Europa y África ya que se incrementan los servicios para los usuarios en dirección al Estrecho de Gibraltar y viceversa (especialmente en época estival), evitando su paso a través de Madrid y la colapsada autovía A-4. Especialmente, se ha constatado el incremento de magrebíes a su paso por Salamanca para llegar al Estrecho (alcanza el 27% del total nacional) según reseñó el Subdelegado del Gobierno el 7 de Agosto de 2017 en “La Gaceta de Salamanca”. En el mismo se reseña la necesidad de servicios a este colectivo a su paso por España tales como venta de tickets para el ferry, zonas de descanso e información a su paso por España, etc.

CAPÍTULO VI.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 308.- PUNTO 1.- LETRA A.-

Se incluye este Capítulo para justificar el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 308.- punto 1.- letra a.- del RUCyL que preceptúa que “(...) se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones (...)”.

En el caso del Uso Provisional y según se determina en el instrumento de planeamiento general del municipio, las condiciones que se deben cumplir son las siguientes (indicadas en el punto 2.1.5.2.- “Usos del Suelo y Tipologías” del Documento nº 2.- “Normativa”):

VI.2.1.- USO PROVISIONAL: ÁREA DE SERVICIO (OBRA PÚBLICA)

Son las siguientes:

- TIPOLOGÍA:	Marquesina + Edificación Aislada	→→→ CUMPLE
- PARCELA MÍNIMA:	No se fija por Normativa Sectorial	→→→ CUMPLE
- ALTURA MÁXIMA:	6,00 m a alero o cumbrera < 7,00 m	→→→ CUMPLE
- DISTANCIA MÍNIMA:	42,70 m a lindero privado > 10,00 m	→→→ CUMPLE
- CONDICIONES ESPECIALES:	No se fija por Normativa Sectorial	→→→ CUMPLE
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	No se fija por Normativa Sectorial	→→→ CUMPLE

El cumplimiento de todas ellas para este Uso Provisional se reflejan en el plano P-02.1.- “USO PROVISIONAL: CUMPLIMIENTO NORMAS SUELO RÚSTICO: Obra Pública. Área de Servicio”.

VI.2.2.- USO PROVISIONAL: EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA

Son las siguientes:

- TIPOLOGÍA:	Edificación Aislada	→→→ CUMPLE
- PARCELA MÍNIMA:	Catastral Existente	→→→ CUMPLE
- OCUPACIÓN MÁXIMA:	$5,313\% (= \frac{2.550,000}{47.997,000} * 100) < 10\%$	→→→ CUMPLE
- ALTURA MÁXIMA:	6,00 m a alero < 7,00 m	→→→ CUMPLE

	7,00 m a cumbrera < 10,00 m	→→→ CUMPLE
- DISTANCIA MÍNIMA:	48,92 m a lindero privado > 10,00 m	→→→ CUMPLE
	No se fija a Dominio Público	→→→ CUMPLE
- CONDICIONES ESPECIALES:	No se fijan elementos a conservar	→→→ CUMPLE
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	$0,05313 \frac{m^2e}{m^2s} < 0,20 \frac{m^2e}{m^2s}$	→→→ CUMPLE

El cumplimiento de todas ellas para este Uso Provisional se reflejan en el plano P-02.2.- “USO PROVISIONAL: CUMPLIMIENTO NORMAS SUELO RÚSTICO: Edificación Dotacional Hotelera”.

CAPÍTULO VI.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 308.- PUNTO 1.- LETRA B.-

Se incluye este Capítulo para justificar el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 308.- punto 1.- letra b.- del RUCyL que preceptúa que “(...) *se resuelve la dotación de servicios que precise el uso solicitado y que la misma no perjudica a la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes*”.

VI.3.1.- JUSTIFICACIÓN SUFICIENCIA Y NO PERJUICIO CAPACIDAD RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

Dado que la red de saneamiento y la instalación de depuración son completamente autónomas e independientes de las existentes municipales, NO causa perjuicio a las mismas.

VI.3.2.- JUSTIFICACIÓN SUFICIENCIA Y NO PERJUICIO CAPACIDAD RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

De la misma manera que en el caso anterior y dado que la red de abastecimiento, el punto de toma y la instalación de regulación (depósito) son completamente autónomas e independientes de las existentes municipales, NO causa perjuicio a las mismas.

CAPÍTULO VI.4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 313.- RUCyL

Se incluye este Capítulo para justificar el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 313.- del RUCyL que preceptúa que “*para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y urbanizable a los usos citados en el artículo 47.-. se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306.- y 307.- y las siguientes reglas:*

- a.-) tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional*
- b.-) la eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo*
- c.-) si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, sólo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento, dichos usos habrán de cesar, sin derecho a indemnización y procederá a la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado*

d.-) así mismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y derecho de superficie de los terrenos y las construcciones provisionales que se levante en ellos”.

Adjunto se entrega dicho compromiso.

COMPROMISO DE VINCULACIÓN

D. EUGENIO DE LA CRUZ ELVIRA, mayor de edad, soltero, con D.N.I. nº 07.979.194 - B, con domicilio a estos efectos en Avenida de Lasalle, 200 (estación de servicio) 37.008 Salamanca

EXPONE:

1º.- Que acude a este acto en nombre y representación de la mercantil EUMOGÁS S.L., con C.I.F. nº B – 37 / 249.885 como Administrador Solidario según Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales de Ampliación de Objeto Social, Modificación Parcial de Estatutos, Cese y Nombramiento de Administradores autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León D. Luis Mariano Muñiz Sánchez el 28 de diciembre de 2.016 (nº de su protocolo: 1.376).

2º.- Que dicha mercantil es propietaria única de la parcela catastral 314 del polígono 2 de Sorihuela (Salamanca) la cual coincide exactamente con la registral 3.810 inscrita en el Registro de la Propiedad de Béjar al tomo 1.492, libro 32, folio 119

3º.- Que dicha parcela es la más grande del sector de suelo urbanizable de uso industrial SUR-2 de las Normas Urbanísticas Municipales del referido término municipal.

4º.- Que está interesado en la obtención de una "LICENCIA PROVISIONAL SUELO URBANIZABLE (ÁREA DE SERVICIO + EDIFICACIÓN DOTACIONAL HOTELERA) SECTOR SUR-2 N.U.M. SORIHUELA (SALAMANCA)" de acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 313.- del Decreto 6/2.016, de 3 de marzo (BOCyL nº 44 de 4 de marzo) por el cual se modifica el Decreto 22/2.004, de 29 de enero que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL)

Por todo ello y previamente a la obtención de dicha licencia urbanística, mediante el presente documento

SE COMPROMETE A:

1º.- A HACER CONSTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD LA VINCULACIÓN DE DICHA PARCELA AL USO PROVISIONAL AUTORIZADO

2º.- A HACER CONSTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD los siguientes aspectos de acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 313.- del RUCyL:

1º.- que el uso autorizado tiene la condición de "provisional"

2º.- que si el uso autorizado resulta incompatible con la ordenación detallada, solo se mantendrá hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, a partir de ese momento dicho uso cesará, sin derecho a ninguna indemnización y se procederá a la demolición de las obras vinculadas a dicho uso. A tal efecto el ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado

3º.- que serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos.

Salamanca, 16 de julio de 2.018

Salamanca, junio de 2.018

El Redactor del Documento:

Isidro Mesonero Álvarez

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos