

# FUENTES DE OÑORO

UNA OPORTUNIDAD  
PARA INVERTIR

---



ILMO. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
FUENTES DE OÑORO

---











# 1.

## **FUENTES DE OÑORO, ENCLAVE ESTRATÉGICO ENTRE ESPAÑA Y PORTUGAL**

---







**RED TRANSEUROPEA DEL TRANSPORTE**



## 1. FUENTES DE OÑORO, PUNTO ESTRATÉGICO PARA INVERTIR

El municipio de Fuentes de Oñoro es un punto estratégico para la inversión en negocios vinculados con el comercio, industria, servicios y logística relacionados con el tránsito por este corredor internacional conformado por la autovía de Castilla A-62 y autopista portuguesa A-25.

Las empresas de Fuentes de Oñoro cuentan con una amplia gama de establecimientos dedicados al comercio y los servicios vinculados con el mercado transfronterizo y el tránsito internacional, acostumbrados a prestar servicio durante 24 horas los 365 días del año; y este sector cuenta con una mano de obra especializada y con una dilatada experiencia en atención a los más de 7,5 millones de viajeros, turistas y profesionales del transporte que circulan anualmente por este corredor internacional.

La población activa de Fuentes de Oñoro asciende al 66,3% y está formada por un 37,1% de hombres y un 29,2% de mujeres. Por

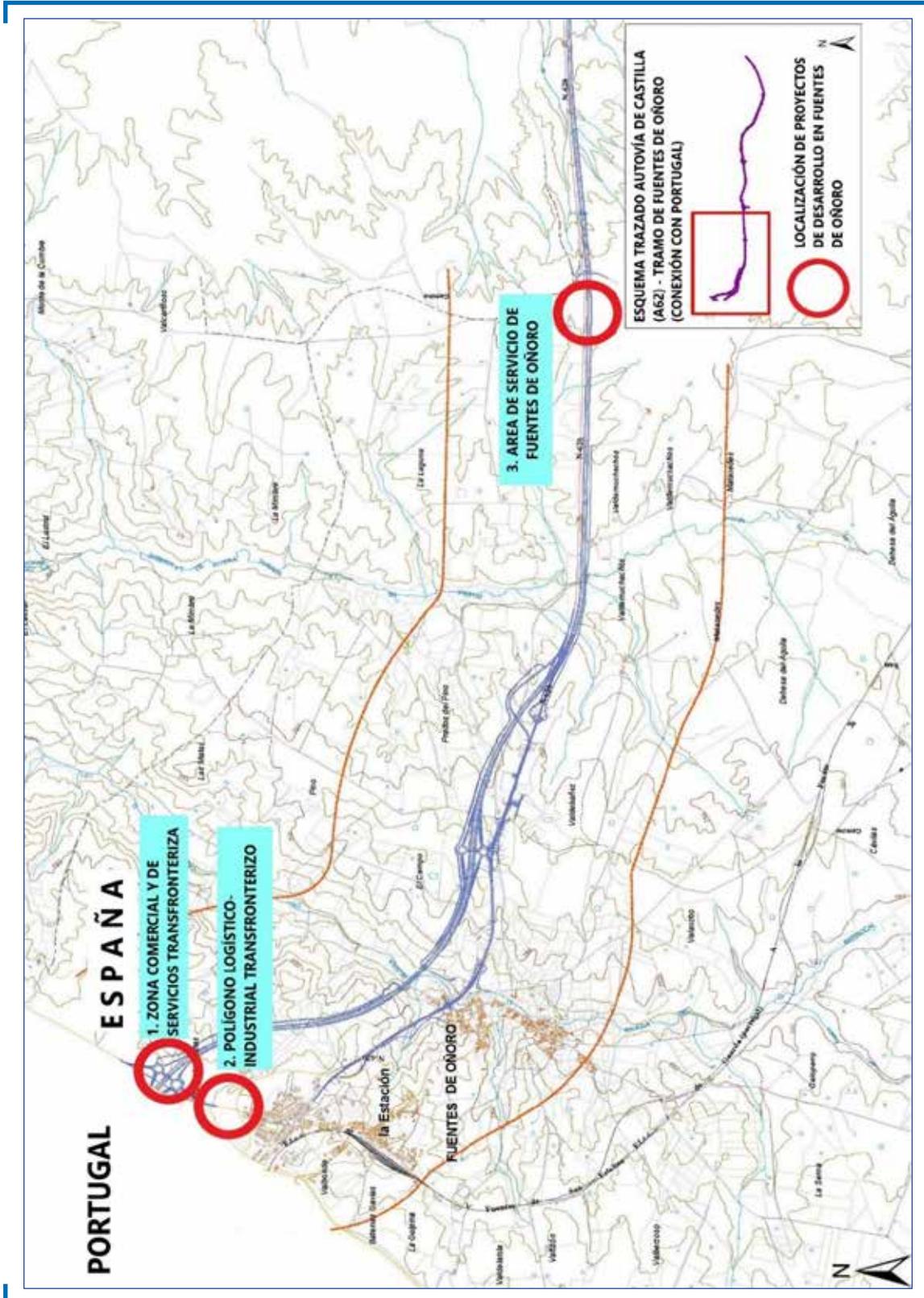
grupos de edad, la población activa del municipio comprendida entre los 16 y 39 años es del 57,3%, el elenco de 40 a 50 años cuenta con un 36,2%, y el 6,5% restante lo compone el colectivo entre los 50 a 65 años de edad.

El Ayuntamiento de Fuentes de Oñoro pone a disposición de los empresarios que deseen invertir en las áreas industrial, logística, comercial y de servicios de este municipio los siguientes proyectos y medios:

- 1. Zona comercial y de servicios transfronteriza**
- 2. Polígono logístico-industrial transfronterizo**
- 3. Área de servicio de fuentes de oñoro en la autovía de castilla (A-62)**
- 4. Oficinas en alquiler - centro empresarial de fuentes de oñoro (CEFO)**

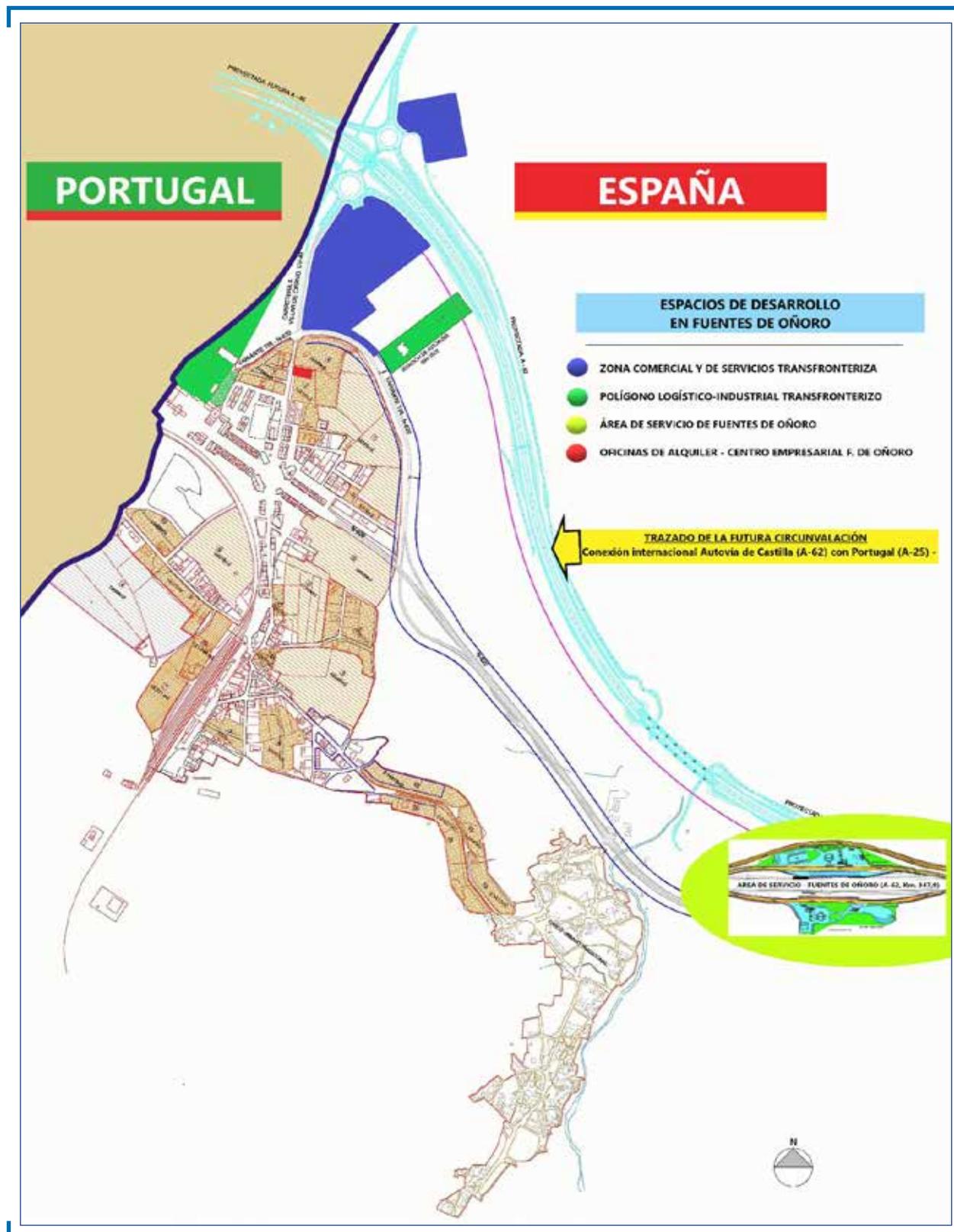


## 2. LOCALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS DE DESARROLLO EN FUENTES DE OÑORO





### 3. ESPACIOS DE DESARROLLO EN EL CORREDOR INTERNACIONAL (A-62/A-25)





# 2.

## **PROYECTOS PARA INVERTIR EN EL SECTOR COMERCIAL Y LOGÍSTICO-INDUSTRIAL DE FUENTES DE OÑORO**





## ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TRANSFRONTERIZA

La zona comercial y de servicios transfronteriza se sitúa junto al eje de conexión internacional entre España y Portugal, conformado por la autovía de Castilla A-62 y la autopista portuguesa A-25, y se desarrollará en un espacio de aproximadamente de cien mil metros cuadrados.

Esta Zona Comercial y de Servicios está concebida para dar cabida a todos aquellos proyectos empresariales que deseen invertir en el ámbito comercial y de servicios relacionados con los usuarios de este corredor internacional por el que circulan actualmente más de 7.000 vehículos de media diaria (de los cuales aproximadamente el 40% son vehículos pesados), en los que viajan en torno a unos 22.000 potenciales usuarios.

La viabilidad de esta Zona Comercial y de Servicios transfronteriza en el municipio de Fuentes de Oñoro se encuentra avalada por:

La viabilidad de esta Zona Comercial y de Servicios transfronteriza en el municipio de Fuentes de Oñoro se encuentra avalada por:

- El **potencial de su demanda**, ya que se encuentra junto a un corredor internacional por el que transitan anualmente más de

2,5 millones de vehículos y en torno a 9 millones de potenciales usuarios.

- Su excelente **visibilidad para el tránsito del corredor internacional**, debido a que la Zona Comercial es visible unos kilómetros antes de llegar y porque el corredor discurre desde un punto elevado al espacio comercial.
- La **excelente conectividad desde la autovía**, ya que cuenta con una trama viaria sencilla y muy fluida para el tránsito rodado.
- La **dotación completa de servicios urbanos y de amplios espacios públicos**.
- Ser un punto de **referencia para los profesionales del transporte internacional**, tanto por los precios más baratos de los combustibles, como por la calidad y variedad de servicios que se prestan.
- Estar situada en punto fronterizo que cuenta con tradición y es un **referente para las compras de nuestros vecinos portugueses y para los viajeros en tránsito por este corredor**.

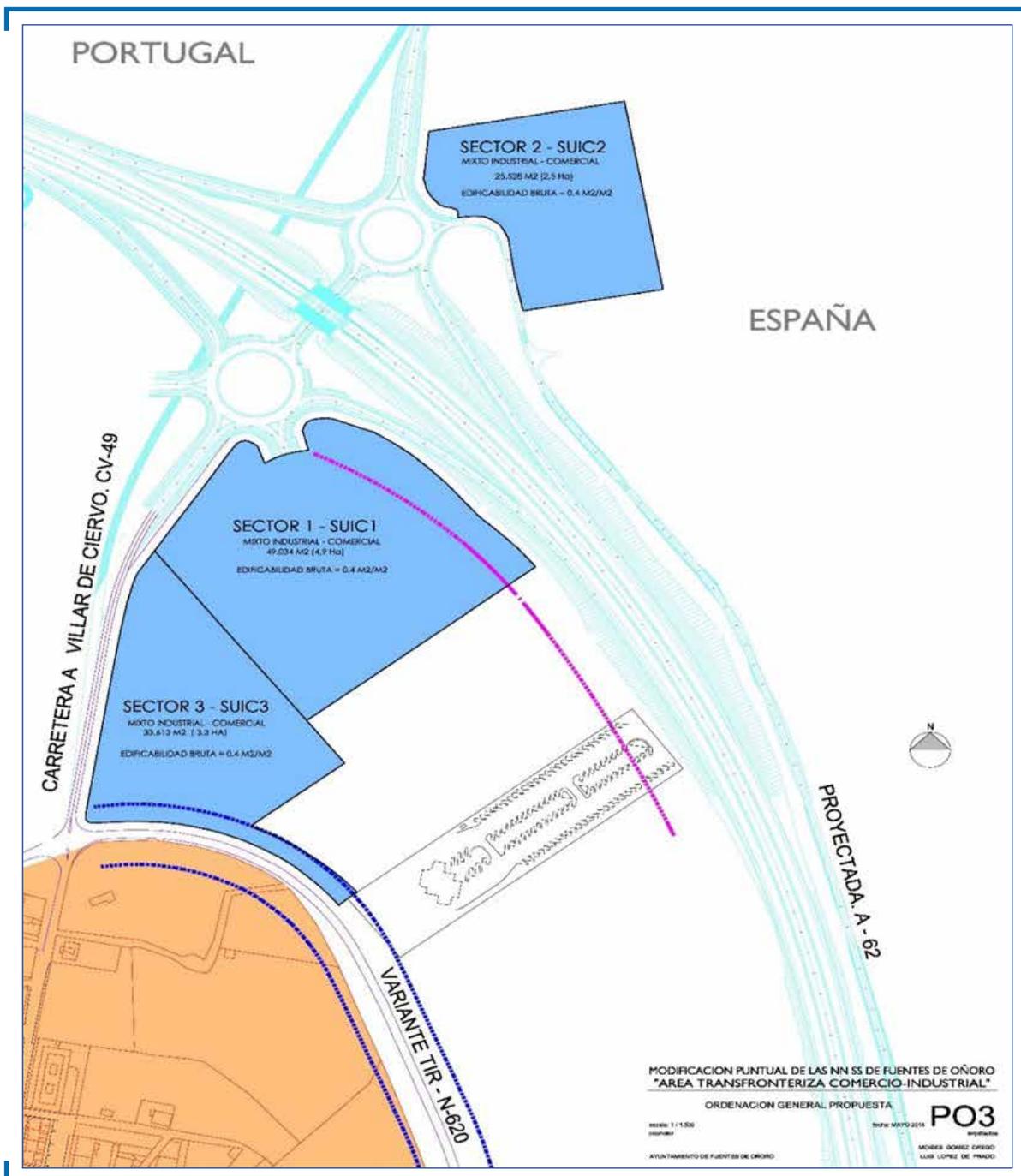


## 1. DETALLE DE SUPERFICIES DESTINADAS A LA ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TRANSFRONTERIZA

Desarrollo de sectores en las márgenes Norte y Sur del enlace internacional de la Autovía de Castilla A-62 con la Autopista de Portugal A-25.

**SUPERFICIE TOTAL:**  
**66.406 m<sup>2</sup>**  
DIVIDIDA EN 3 SECTORES

- SECTOR 1: 28.988 m<sup>2</sup>
- SECTOR 2: 15.969 m<sup>2</sup>
- SECTOR 3: 21.722 m<sup>2</sup>





## 2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TRANSFRONTERIZA

El Ayuntamiento de Fuentes de Oñoro ha promovido la **Modificación Puntual nº 5 de las Normas Urbanísticas Municipales** para la ordenación detallada de este espacio, y se encuentra en fase de aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca.

Plazo estimado de aprobación: **Diciembre de 2018.**

### **POLÍGONO LOGÍSTICO-INDUSTRIAL TRANSFRONTERIZO**

El Polígono Logístico-Industrial Transfronterizo se implantará inicialmente en los espacios e instalaciones que pertenecen a este Ayuntamiento y que en su día formaban parte de la terminal TIR de la Aduana de Fuentes de Oñoro y terminal-aparcamiento de autobuses, y en función de la demanda de espacio industrial, desarrollará su expansión hacia la zona comercial y de servicios.

Estos espacios cuentan con los siguientes factores de viabilidad para la implantación de un negocio dentro del sector logístico-industrial:

- **La mayor parte del espacio está urbanizado y cuenta con naves y otras instalaciones ya construidas.**
- El Polígono se sitúa **junto al eje de conexión internacional entre España y Portugal, corredor considerado prioritario para la Red Transeuropea de Transportes**, porque se encuentra en una de las **rutas estratégicas para la Unión Europea** por su alcance continental.
- Por este corredor internacional **circulan una media diaria de más de 3.500 camiones dedicados al transporte internacional de mercancías**, con una tasa de crecimiento anual acumulada que se sitúa en torno al 1%.
- Este corredor internacional cuenta con una **importante red de conexiones en la península**. Por ejemplo, en Portugal se conecta a través de la autopista A-1 con las áreas metropolitanas de Oporto y Lisboa, y a través de otras autopistas y vías rápidas con los polos industriales del norte, centro y litoral de Portugal; y en España conecta directamente con los polos industriales y logísticos de Burgos y Miranda de Ebro, a través de la A-6 y A-66 con el Noroeste de España, el área metropolitana de Madrid y el centro/sur y este de la península, mediante la AP-1 se conecta con el Norte de España, etc.

## 1. DETALLE DE SUPERFICIES E INSTALACIONES DEL POLÍGONO LOGÍSTICO-INDUSTRIAL TRANSFRONTERIZO

### 1.1. ANTIGUAS INSTALACIONES DE LA ADUANA DE FUENTES DE OÑORO

Los inmuebles e instalaciones de la terminal TIR de la Aduana de Fuentes de Oñoro están localizados a 300 m., del punto de conexión internacional de la Autovía de Castilla A-62 con la Autopista portuguesa A-25.

La superficie total es de **26.530 m<sup>2</sup>**, y consta de los siguientes elementos:

- **Un parking de camiones de 11.500 m<sup>2</sup>.**
- **Dos naves de 1.280 y 400 m<sup>2</sup>.**
- **Dos parcelas de terreno adyacentes con una superficie total de 13.350 m<sup>2</sup>.**



**VISTA GENERAL**

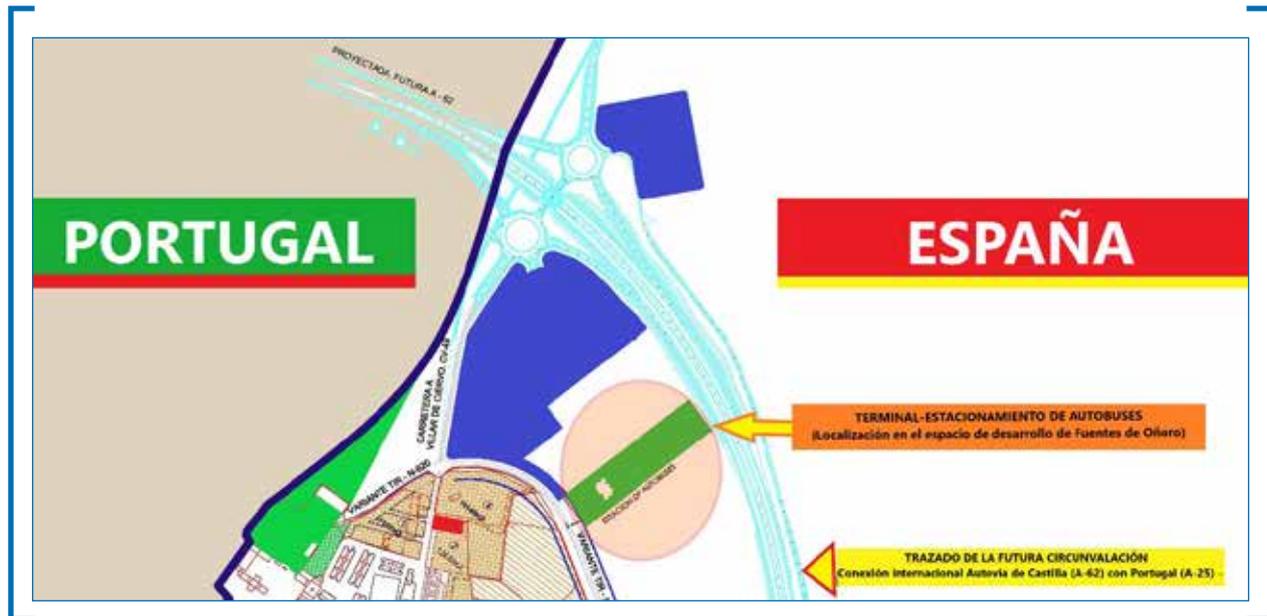


**VISTA DE LAS INSTALACIONES**



## 1.2. TERMINAL-ESTACIONAMIENTO DE AUTOBUSES DE FUENTES DE OÑORO

El segundo espacio que el Ayuntamiento de Fuentes de Oñoro dispone para el desarrollo del polígono logístico-industrial transfronterizo lo conforma la antigua terminal-estacionamiento de autobuses, que está situada a 100 m., del punto de conexión internacional de la A-62 con la A-25, y consta de un espacio urbanizado de 25.000 m<sup>2</sup> y un edificio de 650 m<sup>2</sup>, compuesto por planta baja y sótano.



## 2. SITUACIÓN ACTUAL DEL POLÍGONO LOGÍSTICO-INDUSTRIAL TRANSFRONTERIZO

Actualmente en estas instalaciones y espacios se pueden autorizar por parte del Ayuntamiento el ejercicio de cualquier actividad vinculada con la logística y los transportes, no obstante, cabría la autorización para otros usos mediante la tramitación del expediente correspondiente.

El Ayuntamiento de Fuentes de Oñoro facilitará estas instalaciones al proyecto empresarial que garantice la creación de puestos de trabajo y en función al número de empleos que se generen.



## AREA DE SERVICIO DE FUENTES DE OÑORO (Autovía de Castilla A-62)

El municipio de Fuentes de Oñoro tiene asignada una de las Áreas de Servicio contempladas para la Autovía de Castilla A-62 entre Tordesillas y la frontera con Portugal.

Este proyecto cuenta con los siguientes factores de viabilidad:

- Tiene acceso directo desde el corredor internacional de la Autovía de Castilla A-62, por el que **circulan actualmente más 2,5 millones de vehículos por año; de los cuales el 40% son vehículos pesados.**

De este tráfico se estima que el número **potencial de usuarios del Área de Servicios estaría comprendido entre 450 y 550 mil vehículos/año.**

- Cuenta con aproximadamente **9 millones de potenciales clientes**, actuales usuarios del corredor internacional; de los cuales se ha estimado que **utilizarán el Área de Servicio de Fuentes de Oñoro entre 1,5 y 2 millones de personas.**
- El **precio de los carburantes** al otro lado de la frontera portuguesa (país de origen y destino de los vehículos que circulan por este corredor internacional) son un 22% más baratos en el lado español.
- El municipio de Fuentes de Oñoro, es un punto de **referencia para realizar una parada y descanso en el viaje, repostar combustible y realizar compras**, tanto para los profesionales del transporte internacional, como los viajeros que transitan por este corredor.
- El municipio cuenta con **población joven y mano de obra cualificada para cubrir cualquier oferta de empleo del Área de Servicio.**
- El 80% del empleo de Fuentes de Oñoro ha estado vinculado siempre con el sector de servicios, razón por la cual, la mano de obra cuenta con una dilatada experiencia en ventas y atención al turismo, viajeros y profesionales que pasan diariamente por

este corredor internacional, y están habituados a prestar sus servicios en horarios de 24 horas.



En Fuentes de Oñoro converge la conexión internacional de la Autovía de Castilla (A-62) y la Autopista de Portugal (A-25), ruta que está incluida en el denominado eje multimodal Portugal-España-resto de Europa, proyecto prioritario de la Red Transeuropea de Transportes, y proyecto estratégico para la Unión Europea por su alcance continental.

Este corredor internacional enlaza con una red de rutas portuguesas que conectan con las regiones más importantes de Portugal, tanto por su alto nivel de industrialización, como por su número de habitantes.

Dentro de este contexto, el **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro**, se ubicará a 5 km del punto de conexión internacional de la Autovía de Castilla con la A-25 de Portugal, contando con acceso directo y exclusivo desde la A-62; y por este el corredor internacional circulan actualmente más de 2,5 millones de vehículos y entre 7,5 y 9 millones de personas al año, y en los próximos 20 años se estima que este flujo aumentará hasta los 3 millones de vehículos por año y hasta los 11,5 millones de viajeros, como veremos a continuación.



## TRÁNSITO DE VEHÍCULOS POR EL CORREDOR INTERNACIONAL DE FUENTES DE OÑORO

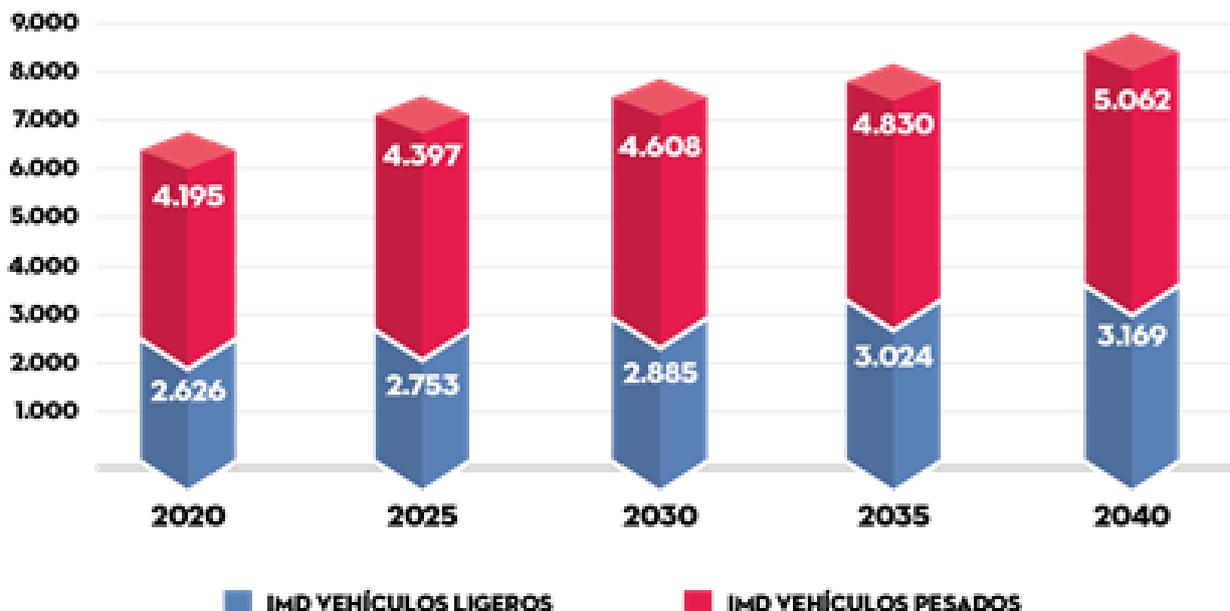
Teniendo en cuenta los datos de evolución histórica del tráfico elaborado por la D.G. de Carreteras, se calcula una tasa de crecimiento anual del 0,94%, en el periodo comprendido entre los años 2020 y 2040, y de acuerdo a esta estimación circularán entre 6.800 y 8.200 vehículos por día, por el punto donde se ubicará el **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro**.

Se ha adoptado el intervalo comprendido entre los años 2020 y 2040, partiendo de la previsión de puesta en funcionamiento del **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro** en el año 2020 y estimando una vida útil del área de servicio de 20 años, aunque algunos elementos tendrán una durabilidad mucho mayor (como por ejemplo, la urbanización, los edificios y las redes de conexión).

Del volumen total de vehículos, el tráfico de pesados está entre un 38,5 y un 40 por ciento del tráfico total, estimándose una intensidad media diaria comprendida entre los 2.600 a 3.200 vehículos.

### EVOLUCIÓN ESTIMADA DEL TRÁFICO

< AUTOVÍA DE CASTILLA A-62 - PK 348,00 > INTENSIDAD MEDIDA DIARIA DE VEHÍCULOS (IMD)  
(PERIODO 2020-2040)

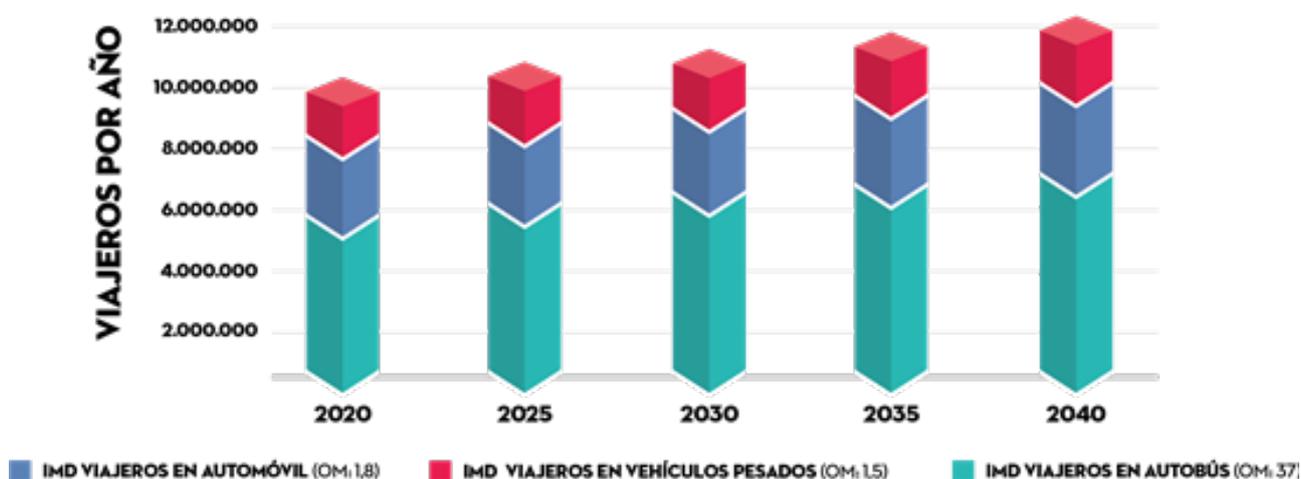




## PASAJEROS-TURISTAS QUE TRANSITAN POR ESTA RUTA

De acuerdo con el cálculo estimado de ocupación media por vehículo, el flujo de viajeros que utilizarán este corredor transfronterizo en el periodo comprendido entre los años 2020 y 2040, estará comprendido entre unos 9,6 y 11,5 millones de viajeros por año.

**PREVISIÓN DE FLUJO ANUAL DE VIAJEROS**  
FRONTERA: FUENTES DE OÑORO - VILAR FORMOSO



## 1. FORTALEZAS DEL ÁREA DE SERVICIO DE FUENTES DE OÑORO

El resultado de explotación de un área de servicio está vinculado directamente con el volumen y composición del tráfico que circula por la carretera adyacente y con la proporción de ese tráfico que haga uso del área de servicio en cuestión.

Los factores más comunes que influyen en la elección de una determinada área de servicio por parte del usuario son, la distancia entre áreas de servicio, los precios de los combustibles, la oferta y calidad de los servicios que se prestan, el estado de conservación y peculiaridades del espacio, y la comodidad de las instalaciones; no obstante, estos factores dependen de la tipología de usuario, ya que por ejemplo los profesionales de vehículos pesados serán más exigentes en relación a las instalaciones y al espacio y comodidad de los aparcamientos, que en la cantidad y calidad de los servicios, siempre que se garantice un nivel mínimo.



El **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro**, a priori, cuenta con factores muy importantes para su viabilidad, entre otros: el precio de los combustibles en relación con Portugal; su posición geográfica, ya que es la primera que encontrará el viajero al entrar en España, y la última antes de entrar en Portugal; y la importante cantidad de vehículos y personas que transitan por este corredor internacional. Estas circunstancias, unidas a la arraigada costumbre de parar en los puntos fronterizos, configuran al **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro** como principal punto de referencia de esta ruta para hacer una parada con el fin de repostar combustibles y realizar compras.

### 1.1. LOS SISTEMAS IMPOSITIVOS EN LOS COMBUSTIBLES (ESPAÑA vs PORTUGAL)

Tanto en España como en Portugal, al precio de los hidrocarburos hay que añadir los impuestos especiales que gravan el consumo (IE en España, ISP en Portugal) y el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Según el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, en el año 2016 la media de los impuestos (IE+IVA) aplicados en España a los precios de los combustibles de automoción, ha sido del 57,5% a la gaso-

lina y del 53,6% al gasoil; y en Portugal, los impuestos aplicados a la gasolina alcanzó el 67,2% (9,5% más que en España) y al gasoil el 58,6% (un 5% más caro que en España).

Estas diferencias se deben al mantenimiento de una amplia capacidad normativa por parte de los Estados, a pesar del proceso armonizador realizado en sucesivas directivas de la UE que definen la estructura, cuotas y tipos mínimos de estos impuestos.

### 1.2. EL PRECIO DE LOS CARBURANTES ESPAÑA VS PORTUGAL

Analizados los precios medios de los combustibles más comunes que se suministran en las Estaciones de Servicio situadas a un lado y otro de la frontera, se constata que el precio de la gasolina en España es un 17% más barata que en Portugal, y el precio del gasoil un 9% más económico.

Estas diferencias de precios de los combustibles entre la parte española y portuguesa se vienen constatando desde hace décadas, y se prevé que sigan existiendo.

<b>ESTUDIO COMPARATIVO DE PRECIOS DE LOS COMBUSTIBLES MÁS COMUNES</b> ESTACIONES DE SERVICIO SITUADAS EN LA FRONTERA (FUENTES DE OÑORO/VILAR FORMOSO)		
<b>LOCALIZACIÓN/ESTACIÓN DE SERVICIO</b>	<b>PRECIOS: OCT.2018</b>	
	<b>GASOIL A</b>	<b>GASOLINA 95</b>
FUENTES DE OÑORO - ES CEPSA (LA PEDRESINA)	1,269	1,328
FUENTES DE OÑORO - ES GALP (G. GILDO)	1,259	1,308
FUENTES DE OÑORO-ES CEPSA (CEDIPSA)	1,279	1,314
ESPEJA - ES CEPSA	1,319	1,269
<b>PRECIO MEDIO EN LA PARTE ESPAÑOLA</b>	<b>1,282</b>	<b>1,305</b>
VILAR FORMOSO - ES PRIO	1,399	1,569
VILAR FORMOSO - ES REPSOL	1,409	1,544
VILAR FORMOSO - ES INTERMARCHE	1,299	1,529
ALTO DE LEOMIL - AS BP	1,519	1,649
<b>PRECIO MEDIO EN LA PARTE PORTUGUESA</b>	<b>1,407</b>	<b>1,573</b>
<b>DIFERENCIA EN LOS PRECIOS DE LOS COMBUSTIBLES</b>		
DIFERENCIA PRECIOS: ESPAÑA VS PORTUGAL	<b>-0,125</b>	<b>-0,268</b>
DIFERENCIA (%)	<b>-9%</b>	<b>-17%</b>



### 1.3. PUNTO DE CONCENTRACIÓN Y HÁBITO DE COMPRAS COMO LUGAR FRONTERIZO

Fuentes de Oñoro como localidad fronteriza, es un punto de referencia para una multitud de clientes portugueses que viven al otro lado de la frontera y para los miles de viajeros que transitan diariamente por este corredor internacional. Los motivos obedecen a varios factores, pero entre ellos destacan, la gran cantidad y variedad de establecimientos comerciales, la calidad y la oferta variada de productos, los precios competitivos, el conocimiento de idiomas y del valor de la moneda extranjera, muy útil para la conversión de los precios, y sobre todo, por el espíritu de servicio y trato especial a los clientes.

Todos estos aspectos particulares que caracterizan al sector de servicios de Fuentes de Oñoro, son también un referente para los profesionales del transporte, para el turismo de paso y para los viajeros que transitan por el actual corredor de la CN-620.

### 1.4. PERSPECTIVA POSITIVA DE CRECIMIENTO DEL TRÁNSITO DE VEHÍCULOS

Partiendo de la metodología King, la D.G. de Carreteras ha calculado la proporción de vehículos que harían uso del **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro**, de acuerdo a la distancia entre áreas de servicio. Para una distancia de 45 km (distancia aproximada entre el AS de Fuentes de Oñoro y el AS de Sancti Spíritus), se estima que utilizarán el **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro** un 8% de vehículos ligeros y un 10% de vehículos pesados. Según estos porcentajes, en el periodo de referencia de los años 2020 a 2040, el número aproximado de vehículos usuarios del **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro** estaría comprendido entre los 450 y 550 mil vehículos/año.

Si el Área de Servicio de Sancti Spíritus no resultase adjudicada o no entrara en funcionamiento al mismo tiempo que la de Fuentes de Oñoro, la distancia con el AS más próxima sería superior a 80 km, por lo tanto la proporción de usuarios subiría hasta un 12% de vehículos ligeros y a un 15% de vehículos pesados. En este caso, en el periodo de referencia (2020-2040) el número aproximado de vehículos usuarios estaría comprendido entre los 675 y 810 mil vehículos/año.

Gráficos de la intensidad media diaria de vehículos usuarios en los dos escenarios posibles:

#### ESTIMACIÓN DE VEHÍCULOS/DÍA QUE UTILIZARÁN EL ÁREA DE SERVICIO DE FUENTES DE OÑORO (DISTANCIA ENTRE A.S. 45 KM.)





**ESTIMACIÓN DE VEHÍCULOS/DÍA QUE UTILIZARÁN EL  
ÁREA DE SERVICIO DE FUENTES DE OÑORO**  
(DISTANCIA ENTRE A.S. 80 KM.)

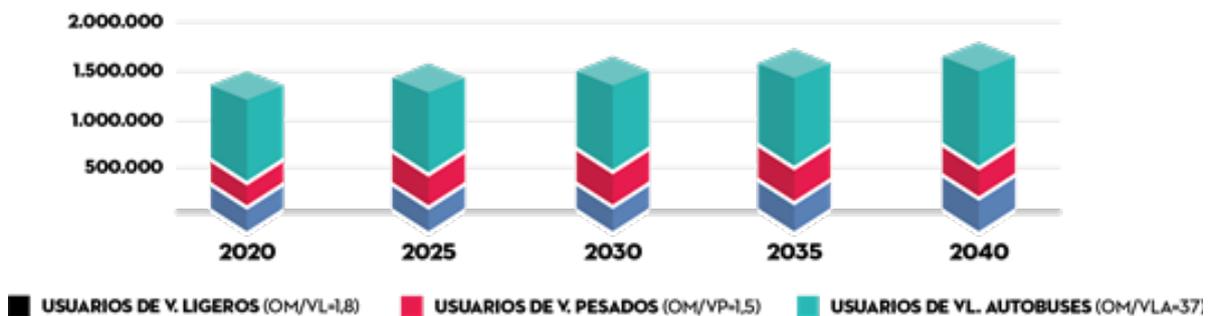


En lo que respecta a la previsión del flujo de viajeros, se ha calculado un grado de ocupación media (OM) por tipo de vehículo, de acuerdo a los datos reflejados por la D.G. de Carreteras en el Estudio Informativo de Viabilidad y Anteproyecto de Áreas de Servicio de la Autovía de Castilla (A-62).

Para los dos escenarios previstos, según la distancia entre áreas de servicio, el número aproximado de usuarios en el intervalo comprendido entre 2020 y 2040 sería de 1,45 y 1,73 millones de usuarios/año, para una distancia entre áreas de servicio de 45 km; y entre 2,15 y 2,6 millones de usuarios/año, para una distancia entre áreas de 80 km.

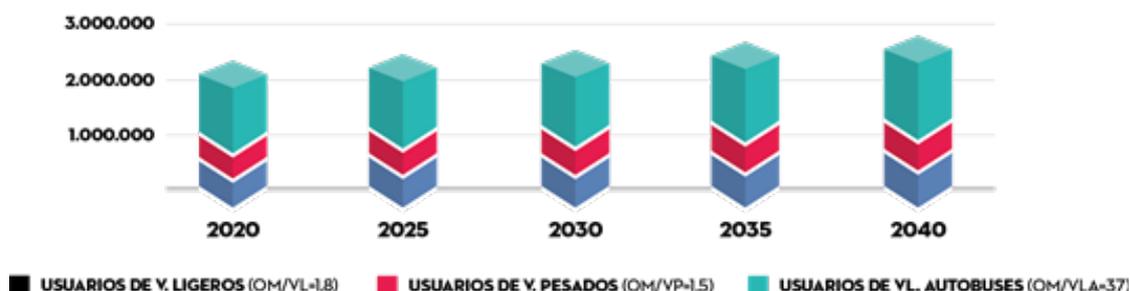
Gráficos de la evolución estimada del número de usuarios del **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro**, calculado en función de la proximidad de otras Áreas Servicio:

**ESTIMACIÓN DE USUARIOS/AÑO  
ÁREA DE SERVICIO DE FUENTES OÑORO**  
(DISTANCIA ENTRE A.S. 45 KM.)





**ESTIMACIÓN DE USUARIOS/AÑO**  
**ÁREA DE SERVICIO DE FUENTES OÑORO**  
(DISTANCIA ENTRE A.S. 80 KM.)



Sin duda, una de las causas que generarán un aumento del flujo de vehículos por este corredor transeuropeo, será la puesta en funcionamiento de la conexión internacional de la Autovía de Castilla (A62) con la Autopista de Portugal (A25).

El aumento del tráfico de vehículos pesados por este corredor, dependerá en su mayor parte del crecimiento de los intercambios comerciales (exportaciones/importaciones) entre España y Portugal, y entre Portugal y el resto de los países europeos; y según EUROSTAT, se prevé un crecimiento anual progresivo de estos intercambios comerciales, salvo crisis económicas generalizadas como la que acabamos de superar.

En lo que respecta al crecimiento del flujo de viajeros (bien sea por turismo, por motivos profesionales o por otras razones) dependerá de multitud de factores, pero en general estará relacionado con la mejora de situación económica, con el aumento del poder adquisitivo, factores que también inciden en el aumento del índice de motorización media por habitante.

### 1.5. MANO DE OBRA CUALIFICADA Y CON UNOS COSTES COMPETITIVOS

La población y la mano de obra cualificada que existe en Fuentes de Oñoro y en los municipios de esta franja transfronteriza, aseguran la cobertura de cualquier oferta de empleo que pueda necesitarse para el **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro**.

La población activa de Fuentes de Oñoro es del 66,3%, constituida por un 37,1% de hombres y un 29,2% de mujeres. Dentro de este colectivo el 38% tienen una edad comprendida entre los 16 y 39 años, el 24% están entre los 40 y 50 años, y el 38% restante pertenece a la población activa de 50 a 64 años.

La mayor tasa de ocupación entre los residentes y no residentes en el municipio proviene del sector de servicios; y dentro de este sector productivo, las profesiones más comunes en el sector privado son las de dependiente y camarero.

El salario medio bruto anual de los profesionales del comercio y la hostelería oscila entre los 16.000,00 y 18.000,00 euros/año (incluidos los pluses por el trabajo por turnos y en festivos), y todo el personal que trabaja en estos sectores cuenta con una dilatada experiencia en ventas, adquirida a través de la atención de más de 7,5 millones de viajeros, turistas y profesionales que transitan al año por este corredor internacional, y todos ellos están habituados a trabajar por turnos en el sistema de 24 h/365 días.



## 2. ESTUDIO DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO EXISTENTES EN UN RADIO DE 30 KM.

A pesar de que las Estaciones de Servicio españolas que existen actualmente en un entorno de 30 km de la ubicación del **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro**, no pueden considerarse como Áreas de Servicio propiamente dichas, ya que no tienen acceso directo y exclusivo desde una carretera o en este caso auto-vía, se ha considerado necesario inventariar las instalaciones que ofrecen algunos de los servicios incluidos en el proyecto del **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro**.

<b>ESTACIONES DE SERVICIO SITUADAS EN LA ZONA FRONTERIZA</b>		
<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>ESPAÑA</b> Fuentes De Oñoro	<b>PORTUGAL</b> Vilar Formoso
<b>Nº TOTAL DE ESTACIONES DE SERVICIO (Gasolineras)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>INSTALACIONES Y SERVICIOS</b>		
Nº total de surtidores	13	7
Estaciones con bar/cafetería	3	1
Estaciones con Tienda	3	3
Estaciones con Restaurante	2	0
Estaciones con Hotel	0	0
Estaciones con Lavado de vehículos	2	0
Estaciones con Taller de reparaciones rápidas	0	0
Estaciones con servicio 24 h.	2	1
Estaciones con área de descanso	3	0

En las Estaciones de Servicio analizadas en la parte española, la mitad ofrecen servicio durante las 24 horas, tres de las ocho consideradas tienen bar, tan solo dos ofrecen servicio de restauración y ninguna de ellas tiene hotel. En cuanto al espacio, la mitad de las ES consideradas tienen área de descanso, sin embargo, tan sólo una de ellas tiene las dimensiones adaptadas al tráfico actual del corredor de la N-620.

En la parte portuguesa, tan sólo una de las instalaciones se considera como Área de Servicio, el resto de las Estaciones no disponen de área de descanso, y solamente una de ellas dispone de bar, careciendo el resto de la mayoría de los servicios elementales.

### IMPACTO DE LA FUTURA CONEXIÓN INTERNACIONAL DE LA A62/A-25

El desvío del tránsito internacional además de generar un impacto directo en el 80% de las Estaciones de Servicio (Gasolineras) existentes en este espacio transfronterizo, causará un descenso generalizado en la actividad del resto de los establecimientos del sector de servicios y de los demás sectores productivos del municipio; no obstante, este efecto revertirá en favor del Área de Servicio de Fuentes de Oñoro por el hecho de que absorberá buena parte de la actividad cesante de las gasolineras afectadas, del comercial y de la hostelería, y una parte importante del empleo, convirtiéndose por lo tanto en un importante centro de regeneración de la actividad económica del municipio.



### 3. ANTEPROYECTO DEL ÁREA DE SERVICIO DE FUENTES DE OÑORO

#### 3.1. UBICACIÓN DEL ÁREA DE SERVICIO DE FUENTES DE OÑORO

El **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro** se localizará dentro del término municipal de Fuentes de Oñoro, en los primeros 5 kilómetros del tramo transfronterizo de la Autovía de Castilla (A62), principal corredor terrestre de conexión de Portugal con España y resto de Europa por el que circulan más de 2,5 millones de vehículos al año, y entre 7,5 y 9 millones de personas.

#### 3.2. INSTALACIONES Y DIMENSIONES

La superficie total prevista para el **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro**, incluidos los accesos, es de 61.806 m<sup>2</sup>.

Para el dimensionamiento del **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro** se han adoptado por la Dirección General de Carreteras, la metodología alemana y la metodología AASHTO (American Association of State Highway and Transportation Officials). Estas metodologías, entre otras variables, tienen en cuenta la proporción de vehículos ligeros y pesados que circulan por la carretera adyacente; el tiempo medio de detención (que está calculado en 40 minutos); y la ocupación media de viajeros por cada tipo de vehículo. Los resultados de estas variables, determinan el número, tipo de instalaciones y las dimensiones de las mismas, y además ofrecen elementos importantes para calcular el resultado de explotación del Área de Servicio a tener en cuenta.

Basándose en los resultados obtenidos para el proyecto del **Área de Servicio de Fuentes de Oñoro**, la D.G. de Carreteras ha determinado el siguiente número y dimensiones de las instalaciones básicas y complementarias.

#### INSTALACIONES BÁSICAS

Están previstas las siguientes instalaciones en cada una de las márgenes:

- 1). **Zonas de aparcamiento pavimentado para vehículos automóviles, espacio diferenciado para vehículos ligeros y pesados.**

El total de plazas contempladas es de 206, de las cuales 108 se ubicarán en la margen derecha y 98 en la izquierda.

- 2). **Servicios higiénicos y agua potable.**
- 3). **Estaciones de suministro de carburantes.**
- 4). **Servicio de comunicaciones.**
- 5). **Bar/Cafetería, con una superficie construida aproximada de 400 m<sup>2</sup>.**
- 6). **Zonas de descanso.**

#### INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Teniendo en cuenta que las instalaciones complementarias son opcionales y pueden estar en una o en las dos márgenes, por la D.G. de Carreteras se ha estimado que deben incorporarse las siguientes instalaciones:

- 1). **Hotel/Restaurante, en la margen derecha dirección Portugal (Superficie aprox.: 1000 m<sup>2</sup>).**
- 2). **Tiendas en ambas márgenes (Superficie aprox.: 240 m<sup>2</sup>).**
- 3). **Taller de reparaciones rápidas de vehículos, en ambas márgenes.**
- 4). **Lavado de vehículos en las dos márgenes.**
- 5). **Servicios de información.**







**PRESUPUESTO DEL ANTEPROYECTO  
DEL ÁREA DE SERVICIO DE FUENTES DE OÑORO**

CAPÍTULOS		ZONA 10 FUENTES DE OÑORO
<b>1</b>	<b>Accesos</b>	<b>1.197.562,19 €</b>
1.1	Movimiento de tierras	136.510,87 €
1.2	Firmes y pavimentos	761.660,77 €
1.3	Drenaje, señalización y defensas,iluminación.	299.390,55 €
<b>2</b>	<b>Urbanización</b>	<b>2.732.851,47 €</b>
2.1	Movimiento de tierras	137.840,13 €
2.2	Firmes y pavimentos	1.630.983,95 €
2.3	Servicios ( abastecimiento, energía eléctrica, iluminación)	529.271,81 €
2.4	Saneamiento y depuración	374.755,58 €
2.5	Acometidas y conexión con el exterior	60.000,00 €
<b>3</b>	<b>Reposición de caminos</b>	<b>- €</b>
3.1	Movimiento de tierras	- €
3.2	Firmes y pavimentos	- €
<b>4</b>	<b>Variante N-620</b>	<b>659.441,71 €</b>
4.1	Movimiento de tierras	48.160,69 €
4.2	Firmes y pavimentos	410.120,59 €
4.3	Drenaje, señalización y defensas	152.760,43 €
4.4	Demoliciones	48.400,00 €
<b>5</b>	<b>Estructuras</b>	<b>235.000,00 €</b>
5.1	Pasarela	
5.2	Marcos (Prolongación pasos inferiores)	
<b>6</b>	<b>Estación de servicio (Suministro y carga de combustible)</b>	<b>493.016,35 €</b>
<b>7</b>	<b>Edificación</b>	<b>1.909.960,36 €</b>
7.1	Edificio de usos múltiples, tienda	269.500,00 €
7.2	Cafetería - Restaurante	338.231,58 €
7.3	Hotel - Restaurante	1.260.000,00 €
7.4	Aseos públicos	42.228,78 €
<b>8</b>	<b>Autolavado</b>	<b>77.882,78 €</b>
<b>9</b>	<b>Información Institucional</b>	<b>99.000,00 €</b>
<b>10</b>	<b>Ordenación ecológica, estética y paisajística</b>	<b>220.866,97 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>7.625.581,82 €</b>
	17 % GG	1.296.348,91 €
	6 % BI	457.534,91 €
	P.E.C sin IVA	9.379.465,64 €
	Proyecto 2%	152.511,64 €
	dirección de obra 4%	305.023,27 €
	1% Cultura y Patrimonio	76.255,82 €
	3.5% Licencia Municipal	266.895,36 €
	Expropiaciones	401.304,00 €
<b>TOTAL GASTO PRIMERA INVERSIÓN</b>		<b>10.581.455,73 €</b>



## 4. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN Y CONCESIÓN DEL ÁREA DE SERVICIO DE FUENTES DE OÑORO

### 4.1. PLAZOS ESTIMADOS

Según se ha informado a este Ayuntamiento, actualmente se están redactando por el Ministerio de Fomento, los Pliegos para la licitación de la construcción y gestión del Área de Servicio de Fuentes de Oñoro.

El plazo previsto para la aprobación final y comienzo de la citación se estima en 6 meses.

PROCEDIMIENTO	OBSERVACIONES
ANUNCIO DE LICITACIÓN	Pendiente de publicación
PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES	56 días (Artº. 160 del TRLCSP)
ADJUDICACIÓN	2 meses (Artº. 161 del TRLCSP)
CONSTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES	Para la construcción de las instalaciones se seguirá el procedimiento y plazos que se establezcan en el Pliego de Cláusulas: <ul style="list-style-type: none"><li>- Presentación del proyecto definitivo: 2 meses.</li><li>- Aprobación del proyecto definitivo, formalización del contrato, puesta a disposición de los terrenos, replanteo e inicio de las obras: 3 meses.</li><li>- Ejecución: 18 meses desde el inicio de las obras (se admiten prórrogas justificadas).</li></ul>
DURACIÓN DEL CONTRATO	40 años

### 4.2. OBSERVACIONES SOBRE LA LICITACIÓN

El procedimiento de concesión será mediante concurso abierto, y se adjudicará a la oferta económicamente más ventajosa.

Se admite el concurso de empresarios agrupados mediante una UTE.

La base de la licitación la componen: el presupuesto de ejecución material de las obras, según el anteproyecto aprobado por la Administración, y el canon anual de explotación que parte de un mínimo establecido por la Administración.

Del proyecto propuesto en la licitación suelen admitirse variantes y mejoras en la construcción y explotación del área de servicio, permitiendo presentar en una proposición única hasta dos soluciones con sus respectivos proyectos y ofertas.

El canon anual de explotación se revisa anualmente en función de la variación del tráfico medio registrado (IMD).

### **4.3. OBSERVACIONES SOBRE LA ADJUDICACIÓN DE LAS CONCESIONES**

Cuando en un área de servicio se contemple la distribución al por menor de productos petrolíferos, la adjudicación no puede realizarse a favor del mismo operador al por mayor o de un operador del mismo grupo empresarial que el que suministre en exclusiva a las estaciones de servicio inmediatamente anterior y posterior, en el mismo sentido de circulación.





# 3.

## **MEDIOS Y OTRAS MEDIDAS PARA FACILITAR LA INVERSIÓN EN FUENTES DE OÑORO**

---



## **OFICINAS MUNICIPALES EN ALQUILER (CENTRO EMPRESARIAL DE FUENTES DE OÑORO)**

El Ayuntamiento de la Villa de Fuentes de Oñoro pone a disposición de las empresas que deseen establecer su actividad en este municipio, un edificio de 800 m<sup>2</sup>, con ocho locales de negocio equipados con mobiliario y elementos comunes como zona de aparcamiento, archivos y un almacén de 197,00 m<sup>2</sup>, situado junto a los espacios de desarrollo comercial e industrial del municipio.

Los usos permitidos en estos locales serán los de oficinas administrativas de empresas, se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como, funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que precisen de un espacio propio e independiente en otro lugar o sede empresarial.

La duración del contrato de arrendamiento para cada local se fija en CINCO AÑOS naturales. Periodo que podrá ser ampliable por acuerdo de ambas partes, mediante prorrogas de periodos de cinco años, sin que, en ningún caso el contrato pueda tener una duración total superior a 20 años.

El canon o precio mínimo mensual del arrendamiento se fija en DIEZ EUROS (10,00 €) por metro cuadrado local/alquilado; precio al que se aplicará la siguiente bonificación, en función de la creación de empleo:

- **1 puesto de trabajo** \_\_\_\_\_ **10%**
- **2 puestos de trabajo** \_\_\_\_\_ **20%**
- **3 puestos de trabajo** \_\_\_\_\_ **40%**
- **4 o más puestos de trabajo** \_\_\_\_\_ **60%**



## 1. DETALE DE SUPERFICIES DEL CENTRO EMPRESARIAL DE FUENTES DE OÑORO

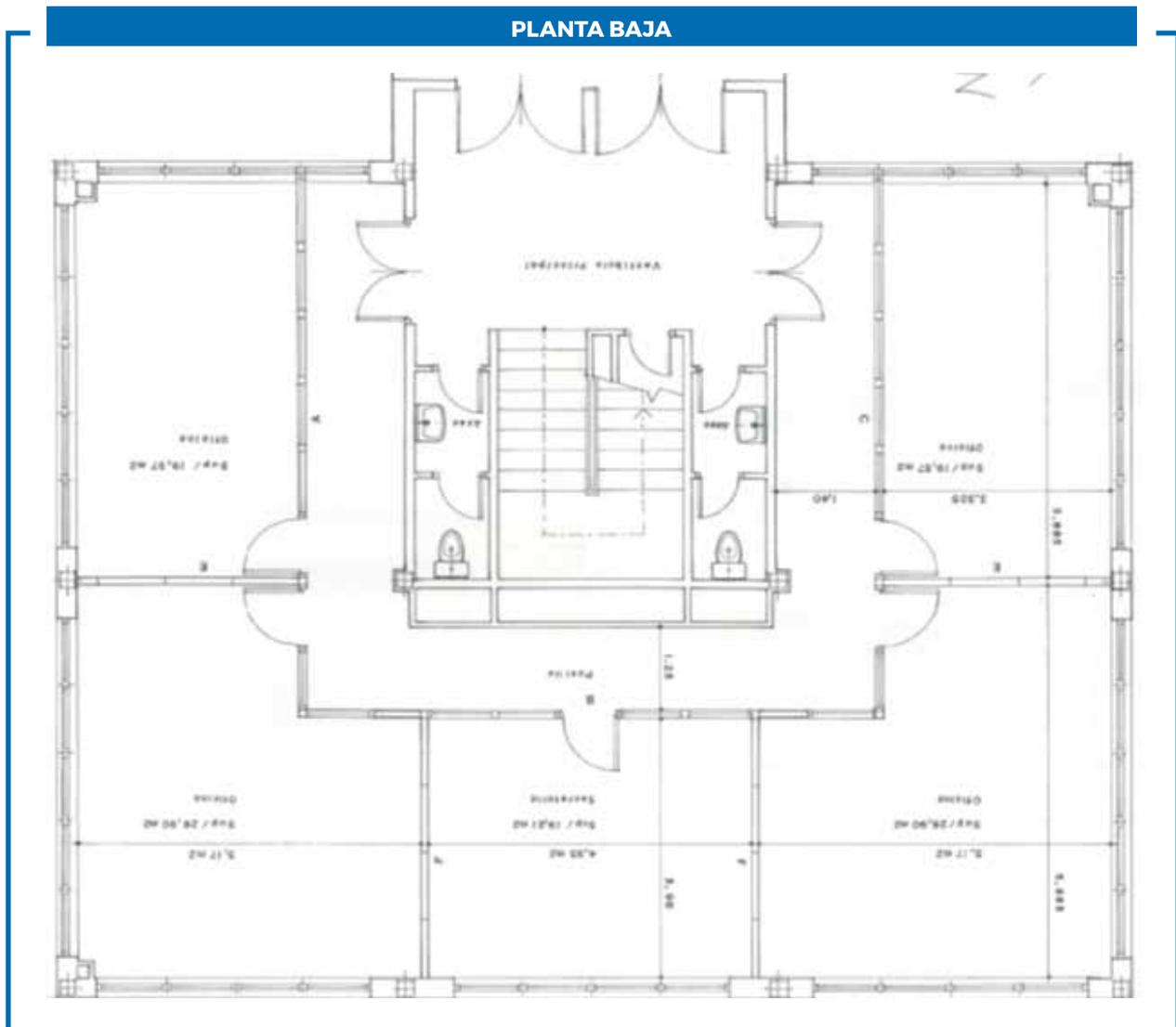
LOCAL NÚMERO	PLANTA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
1	Baja	19,57
2	Baja	26,90
3	Baja	26,90
4	Baja	19,21
5	1ª	19,57
6	1ª	63,00
7	1ª	19,57
8	1ª	19,57

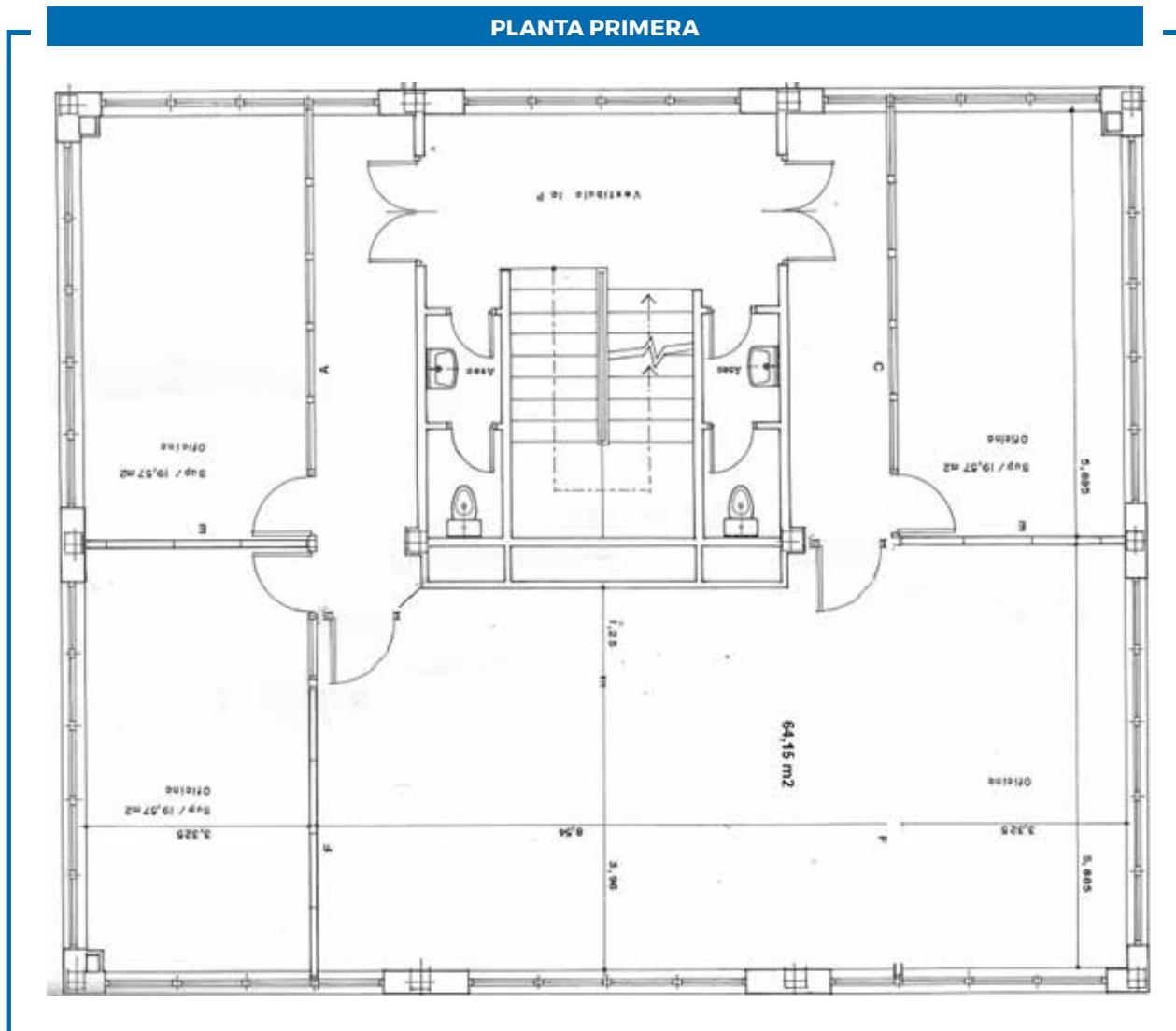
### VISTA DEL EDIFICIO





## 2. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN DEL CENTRO EMPRESARIAL DE FUENTES DE OÑORO





### 3. SITUACIÓN ACTUAL DEL CENTRO EMPRESARIAL DE FUENTES DE OÑORO

Actualmente están disponibles para alquilar los siguientes locales:

LOCAL NÚMERO	PLANTA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
1	Baja	19,57
3	Baja	26,90
8	1ª	19,57



## **BONIFICACIONES Y OTRAS MEDIDAS FISCALES MUNICIPALES EN FUENTES DE OÑORO**

El Ayuntamiento de Fuentes de Oñoro ha aprobado las siguientes exenciones y bonificaciones fiscales municipales, para promover el desarrollo empresarial en este municipio e incentivar económicamente la inversión.

### **1. EXENCIÓN DE LA TASA POR LICENCIA DE ACTIVIDAD Y APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS.**

La derogación de la Ordenanza Fiscal por el otorgamiento de Licencias de actividad y apertura de establecimientos en el municipio, supone un ahorro de hasta 1.202,02 euros para todas aquellas empresas que deseen instalarse en este municipio.

### **2. BONIFICACIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE LA CONSTRUCCIÓN, OBRAS E INSTALACIONES.**

En función de la creación de empleo, el Ayuntamiento de Fuentes de Oñoro ha establecido las siguientes bonificaciones en el Impuesto sobre la Construcción, Obras e Instalaciones:

- 1) **Bonificación del 40%**, si el número de puestos de trabajo que se genera está comprendido entre **1 y 5 empleados**.
- 2) **Bonificación del 50%**, si el número de puestos de trabajo que se genera está comprendido entre **6 y 10 empleados**.
- 3) **Bonificación del 75%**, si el número de puestos de trabajo que se genera está comprendido entre **11 y 25 empleados**.
- 4) **Bonificación del 95%**, si el número de puestos de trabajo que se genera es **más de 26 empleados**.

### **3. REDUCCIÓN DEL TIPO DE GRAVAMEN DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES Y FRACCIONAMIENTO DE LAS CUOTAS ANUALES**

Se ha reducido un 16% el tipo de gravamen que este municipio aplicaba desde hace décadas a los bienes inmuebles de naturaleza urbana, pasando del 0,95% al 0,80% a partir del año 2019.

También se aprobaron por este Ayuntamiento medidas para fraccionar la liquidación anual del **Impuesto sobre los Bienes Inmuebles**, facilitando a los contribuyentes el pago de referido impuesto en dos cuotas anuales sin recargo alguno.



# 4.

## **CONCLUSIONES**

---





## ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TRANSFRONTERIZA

- La Zona Comercial y de Servicios transfronteriza está posicionada y conectada al corredor internacional de la A-62 por el que circulan actualmente más de 7.000 vehículos de media diaria, gozando de una excelente visibilidad desde dicho corredor.
- Los negocios que se instalen en esta Zona Comercial y de Servicios cuentan con un potencial flujo de clientes proveniente de los 7,5 a 9 millones de viajeros, turistas y profesionales del transporte que usan anualmente este corredor internacional.
- Fuentes de Oñoro es un referente para los millones de viajeros que transitan por este corredor internacional, tanto en lo concerniente a la oferta comercial como a la gama de servicios que se prestan; también lo es para los clientes de un lado y otro de la frontera, y goza de una tradición consolidada en el comercio transfronterizo y en la prestación de servicios a los usuarios de este corredor internacional.
- Toda esta comarca transfronteriza dispone de una amplia oferta de mano de obra, con experiencia en ventas y prestación de servicios y habituada al servicio por turnos de 24 horas/365 días al año.
- En el municipio se cuenta con una amplia dotación de servicios públicos y de servicios urbanos.

## POLÍGONO LOGÍSTICO-INDUSTRIAL TRANSFRONTERIZO

- El Polígono Logístico-Industrial Transfronterizo (PLIT) está localizado junto al eje de conexión internacional entre España y Portugal, corredor considerado prioritario para la Red Transeuropea de Transportes, por el que circula una media diaria de 3.500 camiones de transportes internacionales.
- El corredor internacional en el que se encuentra el PLIT, conecta en Portugal con las ciudades industriales más importantes, tales como Porto, Lisboa, Aveiro y Viseu.
- Los espacios del PLIT cuenta con una trama viaria que permite una excelente conexión con referido corredor y una fluida movilidad dentro del polígono.
- La mayor parte de los espacios del PLIT ya están urbanizados y cuentan con instalaciones construidas utilizables de forma directa.



## AREA DE SERVICIO DE FUENTES DE OÑORO

- El Área de Servicio de Fuentes de Oñoro supone una gran oportunidad para las empresas que quieran posicionarse en una de las mejores Áreas de Servicio que saldrán a licitación en el tramo Tordesillas-Fuentes de Oñoro de la Autovía de Castilla (A-62).
- El Área de Servicio de Fuentes de Oñoro es un proyecto que goza de viabilidad económica por su ubicación en uno de los corredores internacionales con más tráfico en las comunicaciones terrestres entre Portugal-España-Europa central, y porque este corredor es uno de los proyectos prioritarios de la Red Transeuropea de Transportes, contemplado a nivel nacional en el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT).
- Es un proyecto viable porque está conectado directamente con un corredor internacional por el que circulan actualmente más de 7.000 vehículos de media por día, de los cuales, el 40% se trata de vehículos pesados, tráfico que se intensificará cuando entre en funcionamiento a corto plazo y se conecte con la autopista de Portugal (A-25).
- Hay que tener en cuenta que los profesionales que realizan transporte de mercancías y viajeros en el territorio de la Unión Europea, están obligados a respetar los tiempos de conducción y descanso regulado por el Reglamento CE 561/2006.
- Su viabilidad también se ve avalada por la cantidad de viajeros que circulan por este corredor internacional, que pasará de los actuales 8,9 millones a 11,5 millones en los próximos 20 años, con una estimación de usuarios del Área de Servicio comprendida entre 1,5 y 2,5 millones por año.
- En lo que respecta a la prestación de servicios a los usuarios del corredor internacional de la A-62, ninguna de las Estaciones de Servicio está conectada de forma exclusiva y directa con la Autovía de Castilla y ninguna de ellas ofrece de forma integral todos los servicios previstos en el proyecto del Área de Servicio de Fuentes de Oñoro.
- En lo que se refiere a los precios de los combustibles, el Área de Servicio de Fuentes de Oñoro puede competir con el Área de Servicio más próxima de Portugal (situada a 11 km. de la frontera), porque la diferencia actual de precios es del 13% por litro de gasoil, y del 22% por litro de gasolina, precios que no se prevé que puedan variar puesto que estas diferencias se vienen constatando desde hace décadas.
- Estas diferencias de precios, serán una razón de peso para que los usuarios llenen sus depósitos antes de pasar a Portugal, y para que los vehículos que provengan de Portugal vengan con el combustible justo hasta el Área de Fuentes de Oñoro para llenar su depósito a mejor precio para iniciar su viaje o travesía en territorio español.
- También hay que tener en cuenta que más del 40% de los vehículos que circulan por este corredor son vehículos pesados, y estos vehículos pueden llevar un depósito de combustible de hasta 1.500 litros.
- El efecto túnel hará que el 80% de las Estaciones de Servicio (gasolineras) que existen en la actualidad desaparezcan, de modo que la actividad de éstas se desplazará hacia el Área de Servicio de Fuentes de Oñoro.
- En lo que se refiere a la mano de obra que pueda necesitar el Área de Servicio de Fuentes de Oñoro, contará con una demanda de trabajo especializada y con años de experiencia acumulada (expendedores de combustibles, camareros y dependientes de las actuales Estaciones de Servicio y los establecimientos comerciales y hostelería) que provendrá del desempleo que cause el desvío del actual corredor internacional.



## DATOS DE CONTACTO

Dentro de las competencias que corresponden al Ayuntamiento, se facilitará toda la información disponible de cada proyecto y, respetando los trámites y plazos reglamentarios, se hará todo lo posible por agilizar y facilitar la consolidación del proyecto de inversión en este municipio.

Para la obtención de información municipal y todo cuanto atañe al municipio, se facilitan los siguientes contactos:

### **AYUNTAMIENTO DE FUENTES DE OÑORO**

Plaza España, 1 – 37480 FUENTES DE OÑORO (Salamanca)

**Teléfono:** (+34) 923 473001

**Web:** <http://ayuntamientofuentesdeonoro.com>

**Correo electrónico:** [ayuntamientofuentesdeonoro@ayuntamientofuentesdeonoro.com](mailto:ayuntamientofuentesdeonoro@ayuntamientofuentesdeonoro.com)

---

### **AREA DE DESARROLLO Y PLAN ESPECIAL CIRCUNVALACIÓN N-620**

**D. ISIDORO JOSÉ ALANÍS MARCOS** (Alcalde y responsable del Área)

**Correo electrónico:** [alcalde@ayuntamientofuentesdeonoro.com](mailto:alcalde@ayuntamientofuentesdeonoro.com)

---

### **AREA DE DESARROLLO LOCAL**

**D. FAUSTINO ESTEBAN ZAMARREÑO** (Técnico del Área)

**Correo electrónico:** [festeban@ayuntamientofuentesdeonoro.com](mailto:festeban@ayuntamientofuentesdeonoro.com)

---

### **ÁREA DE ARQUITECTURA**

**D. JOSÉ CARLOS GARCÍA MARTÍN** (Arquitecto del Ayuntamiento)

**Correo electrónico:** [arquitecto@ayuntamientofuentesdeonoro.com](mailto:arquitecto@ayuntamientofuentesdeonoro.com)

---

### **ÁREA DE SECRETARÍA**

**D. MANUEL SÁNCHEZ ARROYO** (Secretario del Ayuntamiento)

**Correo electrónico:** [secretaria@ayuntamientofuentesdeonoro.com](mailto:secretaria@ayuntamientofuentesdeonoro.com)

---

**D<sup>a</sup>. MARIA ISABEL MATEOS VICENTE** (Área Administrativa)

**Correo electrónico:** [mimateos@ayuntamientofuentesdeonoro.com](mailto:mimateos@ayuntamientofuentesdeonoro.com)

---





