

I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN MAV/357/2023, de 20 de marzo, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca sobre regulación de los usos en el suelo industrial.

Visto el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Salamanca, sobre regulación de los usos en el suelo industrial, siendo los siguientes sus:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El Término Municipal de Salamanca se encuentra ordenado por un PGOU, cuya revisión fue aprobada por la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero. Así, el PGOU, en el marco definido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y su Reglamento (RUCyL), configuran el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Segundo.– El objeto de la presente modificación, promovida por el Ayuntamiento de Salamanca, consiste en adecuar el uso industrial a las necesidades actuales mediante la actualización de las compatibilidades de uso en estos suelos urbanos a unas más acordes a los tiempos, así como la adecuación de las condiciones de los suelos urbanizables destinados a este uso, según estas necesidades.

Tercero.– Sobre el documento dispuesto para su aprobación inicial se procede a solicitar por parte del Ayuntamiento de Salamanca los informes previos preceptivos, emitidos en la fecha que se señala:

- Diputación Provincial de Salamanca. (25 de julio de 2022)
- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. (6 de octubre de 2022)
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. (3 de junio de 2022)
- Subdelegación del Gobierno. (26 de mayo de 2022)
- Confederación Hidrográfica del Duero. (27 de julio de 2022)

No se solicitó informe a la Agencia de Protección Civil, ya que, como se indica en la Memoria Vinculante, las cuestiones relativas a la normativa objeto de protección civil se consideran relacionadas con el planeamiento general que, para la ciudad de Salamanca,

resultó aprobado en 2007, y no con esta modificación dado su carácter puntual y su objeto.

Tampoco se solicitó informe al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, ya que se afirma en la ya citada Memoria Vinculante, que la Modificación no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Cabe destacar que el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo realiza algunas observaciones sobre el documento de aprobación inicial, que han sido subsanadas en el documento aprobado provisionalmente.

El resto de los informes son favorables.

Cuarto.– En sesión del Pleno celebrada el día 6 de mayo de 2022, y previos informes técnico y jurídico favorables del Servicio de Urbanismo, dictamen también favorable Comisión Informativa de Fomento del Ayuntamiento de Salamanca y la conformidad con los mismos del Secretario General del Ayuntamiento de Salamanca, se acuerda, por mayoría absoluta, con 15 votos a favor y 12 en contra, la aprobación inicial de la Modificación del PGOU de Salamanca, sobre regulación de los usos en suelo industrial, así como la apertura de un periodo de información pública de dos meses de duración sobre el documento aprobado inicialmente, que fue anunciada en la edición de La Gaceta de 19 de mayo de 2022, en el B.O.C. y L. n.º 99/2022, de 25 de mayo, en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Salamanca, así como en la web del mismo desde el 1 de junio al 2 de agosto de 2022.

Finalizado el plazo de exposición pública, se han presentado alegaciones por el Grupo Municipal Socialista y por la Asociación de Ciudadanos para la Defensa del Patrimonio, tal como consta en el certificado del jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca de 8 de noviembre de 2022.

Quinto.– En cuanto al trámite ambiental, se inicia con la consulta que el Ayuntamiento de Salamanca dirige a la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, la cual, con fecha 1 de julio de 2022, emite informe que concluye que *«...se considera que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.»*

Sexto.– Con fecha 2 de diciembre de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca acordó, por 14 votos favorables, y 11 votos en contra:

- Aprobar provisionalmente la Modificación del PGOU de Salamanca, sobre regulación de los usos en suelo industrial, con los cambios introducidos, los cuales no suponen una alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, manteniéndose la ordenación general y el modelo urbanístico elegido.
- Elevar el expediente a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y ordenación del Territorio para su aprobación definitiva.

Séptimo.— Con fecha 25 de enero de 2023, tiene entrada el expediente en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, a los efectos de su tramitación para aprobación definitiva.

Examinada la documentación presentada, con fecha 1 de febrero de 2023 se requiere al Ayuntamiento de Salamanca para que subsane una serie de deficiencias formales, el cual, en repuesta a dicho requerimiento y con fecha 22 de febrero de 2023, presenta la documentación subsanada.

Con fechas 8 y 9 de febrero de 2023 se emiten por el Servicio de Urbanismo informes técnico y jurídico, sobre cuya base, con fecha 27 de febrero de 2023, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo formula propuesta, que somete al Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio, el cual, en sesión celebrada el 8 de marzo de 2023, acuerda por mayoría absoluta asumirla e informar favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Salamanca, sobre regulación de los usos en el suelo industrial; de acuerdo con la propuesta se debe incluir en el documento que se apruebe, el siguiente párrafo, tal como se indicaba en el informe técnico de 8 de febrero de 2023: *«En el caso de habilitarse una gran superficie comercial (mediante licencia o un plan parcial), se incluirá el contenido exigido por el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.»*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.— La aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Salamanca, sobre regulación de usos en suelo industrial, afecta a una determinación de ordenación general en los sectores de suelo urbanizable industriañ, de acuerdo con lo establecido en los Art. 41 de la LUCyL y 80 del RUCyL,

Su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el Art. 57.2, que se remite al 54.2, todos ellos de la LUCyL. En concreto, dicha aprobación es competencia del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio al tratarse de una capital de provincia, conforme al Art. 160.1.b) del RUCyL.

II.— La tramitación de la modificación del PGOU se adecúa a lo establecido en el citado Art. 58.3 de la LUCyL y en los Art. 153 y siguientes del RUCyL, en concreto:

- El Ayuntamiento de Salamanca ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de dos meses, insertando el anuncio en el B.O.C. y L., en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, y en su página Web, según establece el citado Art. 52.2 de la LUCyL.
- Asimismo, en cumplimiento del artículo 52.4 de la LUCyL, el documento dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los preceptivos informes previos de la Diputación Provincial de Salamanca y de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- También se han solicitado los informes requeridos por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la Subdelegación del Gobierno en la provincia de Salamanca, y de la Confederación Hidrográfica del Duero.

- Respecto a los informes requeridos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, el documento también ha sido sometido a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- En cumplimiento del Art. 54.1 de la LUCyL, y el Art. 159 del RUCyL, el Ayuntamiento de Salamanca ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU de esa ciudad.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial, de sometimiento a información pública, así como de aprobación provisional, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y con la mayoría absoluta del número legal de miembros exigida en el Art. 47.2. II) del mismo texto legal.

IV.– De acuerdo con el informe de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental de 1 de julio de 2022, la presente modificación no estaría dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, por lo que no es necesaria la realización de trámite ambiental alguno.

V.– Respecto de la justificación de la conveniencia de la modificación y de la acreditación del interés público de la misma, a la que se refiere el artículo 169.3 b) del RUCyL, indicar que en la Memoria Vinculante se pone de manifiesto lo siguiente:

«Las áreas industriales de Salamanca surgen en los años 70 según las necesidades del momento generadas por las actividades industriales que se desarrollaban en la ciudad. Posteriormente, en la década de los 80, se produce la ampliación de estos polígonos.

De este modo, el PGOU de Salamanca, regula estas áreas, basándose en las necesidades originales y sin haber sufrido modificaciones posteriores al respecto.

Originalmente, los polígonos y zonas industriales eran ubicados en la periferia de la ciudad debido a que albergaban actividades productivas que podían generar condiciones perjudiciales para el desarrollo de otros usos como el residencial, el comercial, el terciario o el dotacional. (...)

Actualmente y debido al crecimiento urbano, las zonas industriales que conformaban la periferia de la ciudad han sido integradas en el tejido urbano.

Así, las actividades que se desarrollan en estas edificaciones son, en su mayoría de almacenaje o logística vinculados a otros usos, mediante «showroom» o salas de muestras.

De este modo, se entiende que al no ser la actividad principalmente productiva, sino más ligada a un uso comercial o terciario, podría ser compatible con otro tipo de usos que no se consideraban originalmente, como el propio comercial, el terciario o el dotacional, ya que no interfieren en el normal funcionamiento del uso predominante.

Además, permitiendo la compatibilidad de dichos usos y teniendo en cuenta, como se ha expuesto previamente, que estas zonas forman ya parte del tejido urbano, la inclusión de espacios de uso dotacional favorece el enriquecimiento de esta zona, fomentando así su explotación, desarrollo y aprovechamiento por toda la población.

Por otro lado, las áreas que se encuentran actualmente en la periferia de la ciudad son, en su mayoría, las clasificadas como Suelo Urbanizable.

Estas zonas se encuentran, como se ha dicho anteriormente, en las afueras de la ciudad donde no producirían molestias ni condiciones adversas para otro tipo de uso y, además, en situaciones privilegiadas en cuanto a cercanía de carreteras y comunicación rodada.

Por todo esto, estas zonas son, a día de hoy, las idóneas para acoger usos industriales, de equipamiento o dotacionales, como centros logísticos.

A pesar de las buenas condiciones de ubicación y conexión, debido a las limitaciones indicadas en sus fichas respectivas, especialmente las relacionadas a la altura máxima de la edificación, se hace imposible el desarrollo y el correcto funcionamiento de este tipo de usos.

El entorno de estas zonas, formado por otras de similares características, ya sean pertenecientes al municipio de Salamanca o a municipios vecinos, generan un paisaje homogéneo en el que las alturas son mayores, permitiendo así mayores posibilidades de desarrollo para estas zonas. De este modo, aumentando las posibilidades de altura para este tipo de edificaciones en Suelos Urbanizables, se conseguiría una mayor integración en el entorno, además de una imagen más actual y mayor riqueza para la ciudad.

Finalmente, a raíz de las normativas sectoriales en materia de hidrocarburos (Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y el Real decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios), la normativa urbanística vigente establecía una incompatibilidad de uso con las Instalaciones de suministro de combustible para vehículos clasificadas en el Plan General de Ordenación Urbana como uso Dotacional. Si bien el rango superior de la normativa anteriormente mencionada permitía su aplicación en el término municipal de Salamanca a pesar de tratarse de un uso prohibido en suelos industriales, la presente modificación da cabida a su implantación sin incoherencias entre normativas dado que el uso Dotacional se establece como compatible.

Por lo tanto, se entiende que queda suficientemente justificado el interés público de la presente MOD-21 promovida por iniciativa pública del Ayuntamiento de Salamanca, ya que el uso dotacional no interfiere en el normal funcionamiento de los usos predominantes de las áreas y que, además, mejora el equilibrio entre usos, suponiendo un foco de atracción ciudadana que contribuye a la regeneración urbana.»

VI.– De acuerdo con la distribución de competencias municipales y autonómicas que establece la LUCyL, se considera que el Ayuntamiento de Salamanca ha ejercido adecuadamente las propias hasta la aprobación provisional, y, a la vista de los informes que constan en el expediente, también en cuanto a las atribuidas a la Comunidad Autónoma en la forma que precisa en apartado 2 del artículo 161 del RUCYL (desarrollo del apartado 2 del artículo 54 de la LUCyL):

- a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que

no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

- b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en la Normas Urbanísticas de Coordinación.

Según los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo citados al final del Antecedente Séptimo, el procedimiento llevado a cabo es correcto y el contenido de la modificación resulta adecuado (con el añadido que se indican), por lo que por razones de eficacia se considera que debe aplicarse el apartado 3.1 del artículo 161 del RUCyL, que permite aprobar definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios o innovaciones necesarias. En virtud de dicha previsión se incorpora el párrafo que se indica en el informe técnico de 8 de febrero de 2023 y en el Antecedente Séptimo de esta Orden.

Vista la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y de conformidad con la competencia que me atribuyen los artículos 136.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 160.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 1 del Decreto 9/2022, de 5 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y el artículo 71.1 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Castilla y León,

RESUELVO

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, sobre regulación de los usos en el suelo industrial, promovida por el Ayuntamiento, de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 2 de diciembre de 2022, añadiéndose al final del Apartado 11 del mismo «*Conclusión-Propuesta*», el siguiente párrafo:

«En el caso de habilitarse una gran superficie comercial (mediante licencia o un plan parcial), se incluirá el contenido exigido por el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.»

Se inserta a continuación un índice de documentos y la memoria vinculante. El contenido íntegro del presente instrumento de planeamiento estará a disposición del público en la dirección electrónica www.jcyl.es/siucyl/plau.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá,

de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la misma.

Valladolid, 20 de marzo de 2023.

*El Consejero de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio,*
Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ

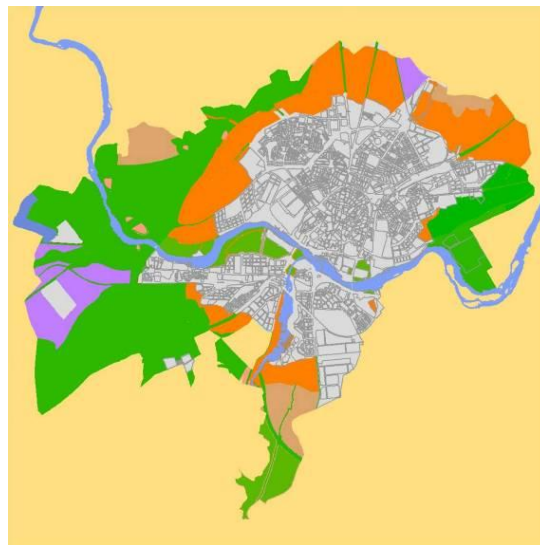
ÍNDICE

1. Iniciativa de la modificación.
2. Normativa de aplicación.
3. Planeamiento general vigente.
4. Objeto de la modificación.
5. Carácter de la modificación.
6. Objeto de la memoria vinculante.
7. Conveniencia de la modificación.
8. Finalidad de la propuesta.
9. Modificaciones respecto a la aprobación inicial.
10. Justificación de la propuesta de modificación.
11. Conclusión-propuesta.
12. Análisis del alcance de la modificación:
 - 12.1. Necesidad de trámite ambiental.
 - 12.2. Afecciones en el catálogo y normativa de protección del Patrimonio Arqueológico.
 - 12.3. Normativa en materia de Protección Civil.
 - 12.4. Cumplimiento del artículo 5 de la Orden FYM/238/2016.
 - 12.5. Cumplimiento del artículo 169 del RUCyL.
 - 12.6. Cumplimiento de la no aplicación del artículo 173 del RUCyL.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA**



MODIFICACIÓN Nº 21

**Modificación puntual de la regulación
de los usos en suelo industrial.**

**Aprobación PROVISIONAL
Octubre 2022**



**Ayuntamiento
de Salamanca**

EQUIPO REDACTOR:

González Rodríguez, Fernando. Arquitecto.

Corcho Pérez, Carolina. Arquitecto.

Perfontán Guerrero, José Ángel. Arquitecto.

RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:

Andrés Holgado, Alfredo. Arquitecto. Director de Área de Urbanismo.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

ÍNDICE

1.	INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2.	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	1
3.	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....	2
4.	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	4
5.	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.....	4
6.	OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.....	5
7.	CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN E INTERÉS PÚBLICO.....	5
8.	FINALIDAD DE LA PROPUESTA.....	7
8.1.	Aspectos relativos a la compatibilidad de los usos y sus regulaciones en el suelo de uso industrial.....	7
8.1.1.	Suelo Urbano Consolidado.....	7
8.1.2.	Suelo Urbanizable.....	7
8.2.	Aspectos relativos a las alturas máximas permitidas en los suelos urbanizables de uso industrial.....	8
9.	MODIFICACIONES RESPECTO A LA APROBACIÓN INICIAL.....	8
10.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.....	11
11.	CONCLUSIÓN – PROPUESTA.....	12
12.	ANÁLISIS DEL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	25
12.1.	Necesidad de Trámite ambiental.....	25
12.2.	Afecciones en el Catálogo y Normativa de Protec. del Patrimonio Arqueológico..	25
12.3.	Normativa en Materia de Protección Civil.....	26
12.4.	Cumplimiento del Art. 5 de la ORDEN FYM/238/2016.....	27
12.5.	Cumplimiento del Art. 169 del RUCYL.....	27
12.6.	Cumplimiento de la no aplicación del Art. 173 del RUCYL.....	27



**Ayuntamiento
de Salamanca**

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta el presente documento, denominado **Modificación puntual nº 21 de la regulación de los usos en suelo industrial” (en adelante MOD-21)**, de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, por iniciativa pública del Excmo. Ayto. de Salamanca, siendo su ámbito el Término Municipal completo.

La iniciativa de la MOD-21, es pública del Ayuntamiento de Salamanca siendo competente esta iniciativa de acuerdo con lo establecido en el art. 149 y 5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El marco legal de aplicación de la presente modificación del PGOU de Salamanca lo constituye entre otros, los siguientes preceptos legales, en su redacción vigente a la fecha del presente documento:

Normativa estatal:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Normativa autonómica:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.



Ayuntamiento de Salamanca

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

La vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero. Posteriormente, se han tramitado:

- Modificación de la Delimitación del Sector SU-NC nº 43 “Santa Teresita del Niño Jesús nº 86”, por Orden FOM/626/2009, de 5 de Febrero.
- Modificación nº 1 denominada “Puerto Seco” aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1270/2009, de 4 de mayo.
- Corrección de error material relativa a la exclusión de la parcela nº 56 del sector SU-NC 21 (14/7/2008).
- Corrección de error material relativa a alineación de parcelas sitas en la Avda. de Lasalle nº 121 a 135 (Orden FOM/1875/2009, de 21 de agosto).
- Modificación nº 2.1. Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso.
- Modificación Modif. Nº 2.2. Corrección ficha nº 9 “acción 34 P.E.R.I. ACCIÓN 34 (CALLE BILBAO).
- Modificación nº 2.3. Corrección plano ficha nº25 Plan Parcial Sector 65 “El Zurguén” Polígonos A y B.
- Modificación nº 2.4. Modificación de la ordenación detallada de Mercasalamanca.
- Modificación nº 2.5 Modificación de la ficha nº 22 del Catálogo de Edificios de Interés correspondiente al Hospital de la Santísima Trinidad.
- Modificación nº 2.6. Modificación de la calificación de la parcela denominada “Colegio Carvajal” situada en la Plaza de Carvajal nº 6.
- Modificación nº 2.7 Modificación Ficha nº 426 del Catálogo de Edificios protegidos y condiciones urbanísticas de la parcela catastral 59829.05, situada en la C/ Consuelo 32, Calle Miñagustín y Plaza de Colón de Salamanca.
- Modificación nº 2.8: Modificación ordenación detallada en terrenos del sistema local de viario público situados en la confluencia de la Avenida de los Agustinos Recoletos y de la Avenida de Salamanca.
- Modificación nº 2.9. Modificación de la normativa de la regulación de usos.
- Modificación nº 2.10. Modificación de artículos de los títulos siguientes de las Normas urbanísticas:
 - o Título VI: Normas generales de la edificación.
 - o Título VII: Condiciones generales en función del uso.
 - o Título VIII: Normas específicas en suelo urbano. Ordenanzas.
- Modificación nº 2.11. Modificación parámetros edificabilidad y ocupación de usos compatibles deportivos públicos en dotaciones espacios libres.
- Modificación nº 2.12. Aclaración del art. 6.4.19 “Evacuación de residuos sólidos”.



Ayuntamiento de Salamanca

- Modificación nº 2.13. Modificaciones relativas al “Uso garaje - aparcamiento”, Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas.
- Modificación nº 2.14. Creación del Capítulo 7.7 “Usos en edificios existentes” de las Normas Urbanísticas.
- Modificación nº 2.15. Correcciones de errores materiales.
- Modificación nº 2.16. Rectificación de alineaciones en C/ Obispo Alcolea nº 11, esquina C/ San Agapito.
- Modificación nº 3 - “Centro de Transporte”
- Modificación nº 4 - Nuevo Sector SUNC-52 “Sendero De Las Cregas” En el ámbito de los sectores SUNC Nº 30 y 36 del PGOU Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca.
- Modificación nº 5 - Parcela Dotacional “Victoria Adrados” y Plaza Maestro García Bernalt.
- Modificación nº 6 - "Parcela Dotacional - Edificio Administrativo de Usos Múltiples de la JCyL".
- Modificación nº 7 - “Tipologías edificatorias y construcciones sobre la altura de cornisa”.
- Modificación nº 8 -Vaguada De La Palma: aprobación inicial en sesión plenaria del Ayuntamiento de 10/10/2014.
- Modificación nº 9 -Plaza de Los Bandos.
- Modificación nº 10 - "Avenida María Auxiliadora": desistimiento de la tramitación, mediante acuerdo del Pleno celebrado el 19/10/2018 (BOCyL 8/11/2018).
- Modificación nº 11 - "Parcela Dotacional Campo de Fútbol Calles Henry Collet y Fernando Población"
- Modificación nº 12 - Sector SU-NC Nº 33 “Pº Carmelitas / Hospital de la Santísima Trinidad”. Aprobación provisional desestimada en sesión plenaria celebrada el 9/2/2017.
- Modificación nº 13 - “Inclusión de la categoría de uso terciario recreativo, establecimientos de juego (TRJ)”.
- Modificación nº 14 - “Avda. de María Auxiliadora”.
- Modificación nº 15 - “Conjunto Etnológico Pesquera de Tejares”.
- Modificación PGOU nº 16 “Creación del capítulo para la regulación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de los edificios: aprobación definitiva.
- Modificación PGOU nº 17, modificación del grado de catalogación de la edificación existente ficha 630/E-305, Calle Azafranal nº 21-23 "Edificio Hotel Monterrey" (texto refundido): Aprobación Inicial: Excmo. Ayuntamiento de Salamanca Pleno 09/04/21.
- Modificación PGOU nº18 "Modificación de la Ficha nº 402 del Catálogo de edificios de interés y condiciones urbanísticas de la parcela catastral 5888306t17358h0001bx, situada en la Plaza San Juan Bautista nº 7 de Salamanca": Aprobación Inicial: Excmo. Ayuntamiento Salamanca Pleno Sesión Ordinaria 06-03-2020.
- Modificación nº19 del PGOU de Salamanca sito en Extrarradio Aceña del Arrabal: en tramitación
- Modificación nº20, modificación de la modificación nº 2.7 Modificación Ficha nº 426 del Catálogo de Edificios protegidos y condiciones urbanísticas de la parcela catastral 59829.05, situada en la C/ Consuelo 32: en tramitación



Ayuntamiento de Salamanca

- ORDEN FYM/231/2021, de 4 de febrero por la que se rectifica el error material del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, en la alineación de la Calle Vigo.

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Tal y como hemos indicado previamente, el PGOU de Salamanca cuenta con aprobación definitiva mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero (B.O.C.yL 23/01/07).

Tras una vigencia de más de diez años desde la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, se redacta la presente Modificación Puntual con el objetivo que se puede resumir en la adecuación del uso industrial a las necesidades actuales mediante la actualización de compatibilidades en estos suelos a unas más acordes a los tiempos, así como la adecuación de las condiciones de los suelos urbanizables destinados a este uso según estas necesidades.

5. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante L.U.C. y L.), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”*. El art. 168 del R.U.C. y L., en la nueva redacción dada por el DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, matiza más el concepto de *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Es claro que en el caso de la presente modificación, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por la Revisión - Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará.

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C. y L., y el art. 169 del R.U.C. y L. afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*. Nos encontramos pues claramente en esta situación, ya que la modificación que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de aspectos concretos de la Revisión - Adaptación del PGOU de Salamanca vigente.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

6. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación de la Revisión - Adaptación del PGOU de Salamanca, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del R.U.C. y L.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

Como puede comprenderse fácilmente de la lectura y análisis de su contenido, y tal y como se indicaba anteriormente, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente.

7. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN E INTERÉS PÚBLICO.

Las áreas industriales de Salamanca surgen en los años 70 según las necesidades del momento generadas por las actividades industriales que se desarrollaban en la ciudad. Posteriormente, en la década de los 80, se produce la ampliación de estos polígonos.

De este modo, el PGOU de Salamanca, regula estas áreas, basándose en las necesidades originales y sin haber sufrido modificaciones posteriores al respecto.

Originalmente, los polígonos y zonas industriales eran ubicados en la periferia de la ciudad debido a que albergaban actividades productivas que podían generar condiciones perjudiciales para el desarrollo de otros usos como el residencial, el comercial, el terciario o el dotacional.

Antiguamente, los usos antes mencionados se alojaban en el centro de la ciudad, donde se desarrollaba principalmente la vida cotidiana, dejando así el uso de “industria urbana” en la periferia.

A lo largo de la historia, la ciudad de Salamanca ha ido creciendo paulatinamente, ampliando su superficie y adaptando consecuentemente la distribución de usos en el tejido urbano.

Actualmente y debido al crecimiento urbano, las zonas industriales que conformaban la periferia de la ciudad, han sido integradas en el tejido urbano.

Así, las actividades que se desarrollan en estas edificaciones son, en su mayoría de almacenaje o logística vinculados a otros usos, mediante “showroom” o salas de muestras.

De este modo, se entiende que al no ser la actividad principalmente productiva, sino más ligada a un uso comercial o terciario, podría ser compatible con otro tipo de usos que no se consideraban originalmente, como el propio comercial, el terciario o el dotacional, ya que no interfieren en el normal funcionamiento del uso predominante.



Ayuntamiento de Salamanca

Además, permitiendo la compatibilidad de dichos usos y teniendo en cuenta, como se ha expuesto previamente, que estas zonas forman ya parte del tejido urbano, la inclusión de espacios de uso dotacional favorece el enriquecimiento de esta zona, fomentando así su explotación, desarrollo y aprovechamiento por toda la población.

Por otro lado, las áreas que se encuentran actualmente en la periferia de la ciudad son, en su mayoría, las clasificadas como Suelo Urbanizable.

Estas zonas se encuentran, como se ha dicho anteriormente, en las afueras de la ciudad donde no producirían molestias ni condiciones adversas para otro tipo de uso y, además, en situaciones privilegiadas en cuanto a cercanía de carreteras y comunicación rodada.

Por todo esto, estas zonas son, a día de hoy, las idóneas para acoger usos industriales, de equipamiento o dotacionales, como centros logísticos.

A pesar de las buenas condiciones de ubicación y conexión, debido a las limitaciones indicadas en sus fichas respectivas, especialmente las relacionadas a la altura máxima de la edificación, se hace imposible el desarrollo y el correcto funcionamiento de este tipo de usos.

El entorno de estas zonas, formado por otras de similares características, ya sean pertenecientes al municipio de Salamanca o a municipios vecinos, generan un paisaje homogéneo en el que las alturas son mayores, permitiendo así mayores posibilidades de desarrollo para estas zonas. De este modo, aumentando las posibilidades de altura para este tipo de edificaciones en Suelos Urbanizables, se conseguiría una mayor integración en el entorno, además de una imagen más actual y mayor riqueza para la ciudad.

Finalmente, a raíz de las normativas sectoriales en materia de hidrocarburos (Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y el Real decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios), la normativa urbanística vigente establecía una incompatibilidad de uso con las Instalaciones de suministro de combustible para vehículos clasificadas en el Plan General de Ordenación Urbana como uso Dotacional. Si bien el rango superior de la normativa anteriormente mencionada permitía su aplicación en el término municipal de Salamanca a pesar de tratarse de un uso prohibido en suelos industriales, la presente modificación da cabida a su implantación sin incoherencias entre normativas dado que el uso Dotacional se establece como compatible.

Por lo tanto, se entiende que queda suficientemente justificado el interés público de la presente MOD-21 promovida por iniciativa pública del Ayuntamiento de Salamanca, ya que el uso dotacional no interfiere en el normal funcionamiento de los usos predominantes de las áreas y que, además, mejora el equilibrio entre usos, suponiendo un foco de atracción ciudadana que contribuye a la regeneración urbana.



**Ayuntamiento
de Salamanca**

8. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

Se redacta el presente documento al objeto de proponer la modificación de la normativa de la Revisión - Adaptación del PGOU de Salamanca en dos aspectos:

8.1. Aspectos relativos a la compatibilidad de los usos y sus regulaciones en el suelo de uso industrial

8.1.1. Suelo Urbano Consolidado.

En el Suelo Urbano Consolidado de uso predominante Industrial se modifican los siguientes usos compatibles y prohibidos:

-Usos compatibles:

- Se mantienen los usos Terciarios de Oficinas y Comercial pero sin limitación superficial o de tipo de establecimiento
- Se mantiene el Terciario Recreativo limitado a las categorías de Locales para el consumo de bebidas y comidas pero sin limitación en el tipo.
- Se añade como uso compatibles Otros Servicios Terciarios.
- Se añade como uso compatible el Dotacional.

-Usos prohibidos:

- Se mantiene como uso prohibido el Residencial.
- Se eliminan como prohibidos los usos Terciarios de Oficinas y Comercial limitados por motivos de superficie o tipo, pasando a ser usos compatibles.
- Se mantiene como prohibido el Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos.
- Otros Servicios Terciarios pasan a ser usos compatibles.
- Se mantiene el uso Terciario Hotelero como prohibido.
- El uso Dotacional pasa a ser un uso compatible.

8.1.2. Suelo Urbanizable.

En el Suelo Urbanizable de uso predominante Industrial se modifica el régimen de usos, no estableciendo compatibles y eliminado alguno de los prohibidos:

-Usos compatibles:

- No se establecen.

-Usos prohibidos:

- Se mantiene como uso prohibido el Residencial.
- Se eliminan como prohibidos los usos Terciarios de Oficinas y Comercial limitados por motivos de superficie o tipo.



Ayuntamiento de Salamanca

- Se mantiene como prohibido el Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos.
- Se elimina como prohibido Otros Servicios Terciarios.
- Se mantiene el uso Terciario Hotelero como prohibido.
- Se elimina el uso Dotacional como prohibido.

8.2. Aspectos relativos a las alturas máximas permitidas en los suelos urbanizables de uso industrial

Se aumenta hasta 15m, con el fin de dar mayor flexibilidad para el posible desarrollo y buen funcionamiento de estos sectores, pudiendo dedicarse a usos como el logístico y aprovechando la situación de cercanía a las principales carreteras y vías de acceso.

Al objeto de favorecer una mejor lectura y comprensión de las modificaciones propuestas en el texto del articulado normativo, en el apartado "Conclusión" de este documento, se incluye un texto comparado del vigente de la Revisión - Adaptación del PGOU de Salamanca, y del texto modificado propuesto.

En cuanto a los sectores de Suelo Urbanizable, se aportan las fichas actuales con la indicación expresa del texto que se modifica y las fichas resultantes a continuación.

9. MODIFICACIONES RESPECTO A LA APROBACIÓN INICIAL.

En primer lugar, se subsana lo recogido en el punto segundo de la propuesta del Acuerdo de la Aprobación Inicial referente a la actualización de la normativa vigente del punto dos del documento.

Asimismo, una vez recibidos los informes sectoriales correspondientes se procede a aclarar en la redacción de las fichas de Suelo Urbanizable la flexibilización de los usos mediante el establecimiento de los usos prohibidos de manera expresa sin remitirlos a una Ordenanza concreta tal y como se desprende del informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, de la Junta de Castilla y León. Con este cambio de redacción no se altera el régimen del documento inicial dado que la flexibilización es la misma planteada inicialmente.

No se definen los usos compatibles en línea con el mismo informe por entender que serán los Planes Parciales que los desarrollen en donde se especifiquen el régimen concreto de los mismos en función de las circunstancias de cada uno de ellos en el momento de su desarrollo. Se entiende así que la flexibilización de los usos queda garantizada, así como la eliminación de la rigidez, favoreciendo el dinamismo de los vinculados a las actividades económicas en el momento del desarrollo del suelo correspondiente.



Ayuntamiento de Salamanca

En definitiva, los cambios introducidos en el documento respecto a la aprobación inicial son formales y de adecuación del mismo a las aclaraciones solicitadas, sin implicar una alteración sustancial del contenido. A continuación, se relacionan los cambios:

1. Introducción en la memoria del Punto 9 de *“Modificaciones respecto a la aprobación inicial”*, en el que se recogen los cambios producidos en la misma. Este nuevo punto conlleva que los anteriormente denominados con los números 9; 10 y 11, pasen a ser 10; 11 y 12 respectivamente.
2. Sustitución en el Punto 2 de la memoria de *“Normativa de Aplicación”* la normativa derogada Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
3. El punto 8 de *“Finalidad de la propuesta”* se ha subdividido en dos: 8.1 y 8.2 con el fin de un mejor entendimiento y comprensión de los aspectos modificados, siendo el primero de ellos el referente al régimen de usos en Suelo Urbano Consolidado (8.1.1) y Suelos Urbanizables (8.1.2), mientras que el segundo es referente a las alturas exclusivamente en los Suelos Urbanizables.
4. El punto 10 de *“Justificación de la propuesta de la modificación”* se adecua a la nueva redacción del documento en lo referente a las modificaciones recogidas en las fichas de los distintos sectores de Suelo Urbanizable.
5. En cuanto al texto en sí, los cambios son los siguientes:

- En las determinaciones de ordenación general de la Ficha modificada de Suelo Urbanizable del Sector *“Peña Alta”* donde decía:

“Usos compatibles y prohibidos”

Se cambia por:

“Usos prohibidos”

En la misma ficha, donde decía:

“Según Ordenanza 11ª de Industria urbana”

Se sustituye por:

“Residencial, Terciario Recreativo en las categorías de Salas de reunión y Espectáculos, y Terciario Hotelero”



**Ayuntamiento
de Salamanca**

- En las determinaciones de ordenación general de la Ficha modificada de Suelo Urbanizable del Sector “Las Malotas” donde decía:

“Usos compatibles y prohibidos”

Se cambia por:

“Usos prohibidos”

En la misma ficha, donde decía:

“Según Ordenanza 11ª de Industria urbana”

Se sustituye por:

“Residencial, Terciario Recreativo en las categorías de Salas de reunión y Espectáculos, y Terciario Hotelero”

- En las determinaciones de ordenación general de la Ficha modificada de Suelo Urbanizable del Sector “Las Rubieras” donde decía:

“Usos compatibles y prohibidos”

Se cambia por:

“Usos prohibidos”

En la misma ficha, donde decía:

“Según Ordenanza 11ª de Industria urbana”

Se sustituye por:

“Residencial, Terciario Recreativo en las categorías de Salas de reunión y Espectáculos, y Terciario Hotelero”

- En las determinaciones de ordenación general de la Ficha modificada de Suelo Urbanizable del Sector “Las Lanchas” donde decía:

“Usos compatibles y prohibidos”

Se cambia por:

“Usos prohibidos”



**Ayuntamiento
de Salamanca**

En la misma ficha, donde decía:

“Según Ordenanza 11ª de Industria urbana”

Se sustituye por:

“Residencial, Terciario Recreativo en las categorías de Salas de reunión y Espectáculos, y Terciario Hotelero”

10. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

La propuesta de modificación persigue ligeras correcciones de adaptación ante problemáticas y/o contradicciones detectadas en estos años de vigencia, aclarando dichos conceptos.

De esta forma se propone las siguientes correcciones:

La Ordenanza 3ª de Edificación Consolidada en su Grado 2º; las fichas 29 y 30 de la Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido; las fichas 20 y 25 de la Ordenanza 10ª de Sectores de Suelo urbano no consolidado y la Ordenanza 11ª de Industria urbana del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca tienen como uso predominante el Industrial.

Los suelos correspondientes a planeamientos asumidos y a los sectores de suelo urbano no consolidado remiten en cuanto a su regulación de usos a lo recogido en la Ordenanza 11ª, siendo ésta similar a la de la Ordenanza 3ª en su Grado 2º.

En cuanto a los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con uso predominante Industrial (“Las Rubieras”, “Las Malotas”, “Las Lanchas” y “Peña Alta”) todos coinciden actualmente en sus fichas en la redacción de Usos compatibles y prohibidos con la original de la Ordenanza 11ª por lo que en aras de la flexibilización de los usos, procede el adaptar los usos prohibidos a una menor restricción y limitación. Se establece una determinación exclusivamente de usos prohibidos sin regular los compatibles.

Del mismo modo, se indica en las fichas mencionadas previamente que la altura máxima permitida en estos sectores será de 3 plantas y 15.00 m.

Así pues, la regulación de usos en suelo industrial queda reducida a lo reflejado en las ordenanzas 3ª y 11ª y a las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con uso predominante Industrial, objeto de la presente modificación puntual de las normas urbanísticas.

Por todo ello se propone la modificación siguiente:



**Ayuntamiento
de Salamanca**

11. CONCLUSIÓN – PROPUESTA

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone modificar el **artículo 8.4.2. (apartados c) y d))** de la Ordenanza 3ª de Edificación Consolidada, el **artículo 8.12.1 (apartados b) y c))** de la Ordenanza 11ª de Industria urbana y las **fichas de Suelo Urbanizable Delimitado** correspondiente a los sectores de “Las Rubieras”, “Las Malotas”, “Las Lanchas” y “Peña Alta”, del título IX del PGOU.

Se adjunta a continuación, un texto comparado de la normativa vigente y de las modificaciones propuestas:

Ordenanza 3ª de Edificación Consolidada	Ordenanza 3ª de Edificación Consolidada
Art. 8.4.2 Usos	Art. 8.4.2 Usos
a) Atendiendo al uso predominante existente, se distinguen los siguientes grados:	a) Atendiendo al uso predominante existente, se distinguen los siguientes grados:
Grado Uso predominante 1º: Residencial, en cualquiera de sus clases.	Grado Uso predominante 1º: Residencial, en cualquiera de sus clases.
Grado Uso predominante 2º: Industrial, en cualquiera de sus clases.	Grado Uso predominante 2º: Industrial, en cualquiera de sus clases.
Grado 3º: Que se divide en dos tipos: Uso predominante Terciario (T), en cualquiera de sus clases, excepto el Hotelero y uso predominante Terciario exclusivamente en su clase Hotelero (T-H)	Grado 3º: Que se divide en dos tipos: Uso predominante Terciario (T), en cualquiera de sus clases, excepto el Hotelero y uso predominante Terciario exclusivamente en su clase Hotelero (T-H)
Grado Uso predominante 4º: de Equipamiento público o	Grado Uso predominante 4º: de Equipamiento público o



**Ayuntamiento
de Salamanca**

<p>privado, en todas sus clases y categorías.</p> <p>b) Usos compatibles y prohibidos en el grado 1º</p> <p>Atendiendo a su localización en el plano de zonificación de usos, con arreglo al siguiente criterio:</p> <p>Según sea la tipología edificatoria de la edificación consolidada considerada, se aplicará el régimen de compatibilidad o prohibición de usos de la calificación u ordenanza correspondiente a la misma tipología edificatoria (Ejemplo: Una edificación consolidada de viviendas unifamiliares adosadas tendrá el mismo régimen que el correspondiente, en la misma zona, a la establecida para la calificación de viviendas unifamiliares (Ord 5ª)</p> <p>c) Usos compatibles en el Grado 2º: Terciario de Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento de la superficie total edificada; Terciario comercial, con una superficie inferior o igual al</p>	<p>privado, en todas sus clases y categorías.</p> <p>b) Usos compatibles y prohibidos en el grado 1º</p> <p>Atendiendo a su localización en el plano de zonificación de usos, con arreglo al siguiente criterio:</p> <p>Según sea la tipología edificatoria de la edificación consolidada considerada, se aplicará el régimen de compatibilidad o prohibición de usos de la calificación u ordenanza correspondiente a la misma tipología edificatoria (Ejemplo: Una edificación consolidada de viviendas unifamiliares adosadas tendrá el mismo régimen que el correspondiente, en la misma zona, a la establecida para la calificación de viviendas unifamiliares (Ord 5ª)</p> <p>c) Usos compatibles en el Grado 2º: Terciario de Oficinas, Terciario comercial, Terciario recreativo, en su categoría de Locales para el consumo de bebidas y comidas, Otros Servicios Terciarios y uso Dotacional.</p>
--	---



Ayuntamiento
de Salamanca

<p>cincuenta por ciento de la superficie total edificada; Terciario recreativo, en su categoría de Locales para el consumo de bebidas y comidas.</p>	
<p>d) Usos prohibidos en el Grado 2º: Residencial, Comercial y Terciario de oficinas con superficie superior al cincuenta por ciento de la superficie total edificada. Terciario recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros Servicios Terciarios, Terciario Hotelero y uso Dotacional.</p>	<p>d) Usos prohibidos en el Grado 2º: Residencial, Terciario recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos y Terciario Hotelero.</p>
<p>e) Usos compatibles en el Grado 3º(T): Uso de Equipamiento y Uso Residencial, exclusivamente en su clase de Residencia Comunitaria y uso Terciario hotelero</p>	<p>e) Usos compatibles en el Grado 3º(T): Uso de Equipamiento y Uso Residencial, exclusivamente en su clase de Residencia Comunitaria y uso Terciario hotelero</p>
<p>f) Usos compatibles en el Grado 3º(T-H): En zonas 1 y 2 del Plano de zonificación de usos, usos de Equipamiento y uso Residencial, exclusivamente en su clase de Residencia Comunitaria.</p> <p>En zonas 3,4 y 5 del plano de zonificación de usos: El resto de usos terciarios, además del Hotelero, el uso de</p>	<p>f) Usos compatibles en el Grado 3º(T-H): En zonas 1 y 2 del Plano de zonificación de usos, usos de Equipamiento y uso Residencial, exclusivamente en su clase de Residencia Comunitaria.</p> <p>En zonas 3,4 y 5 del plano de zonificación de usos: El resto de usos terciarios, además del Hotelero, el uso de</p>



**Ayuntamiento
de Salamanca**

<p>Equipamiento y el uso residencial, exclusivamente en su clase de residencia comunitaria.</p> <p>g) Usos prohibidos en los Grados 3º(T) y 3º(T-H): Residencial e Industrial.</p> <p>h) Usos compatibles en el Grado 4º: Zonas verdes y Espacios libres y todos los usos predominantes del Sistema Local de Equipamientos, excepto el comercial</p> <p>i) Usos prohibidos en el Grado 4º: Residencial, Industrial y Terciario.</p> <p>Ordenanza 11ª de Industria urbana</p> <p>Art. 8.12.1 Usos</p> <p>a) Uso predominante: Industria en general, en todas sus categorías, Almacenaje y Servicios Empresariales; todos ellos en sus tipos I, II y III.</p> <p>b) Usos compatibles: Terciario de Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento de la superficie total edificada; Terciario comercial, en tipos I y II, con una superficie de venta inferior o igual al cincuenta por ciento de la superficie total edificada; Terciario</p>	<p>Equipamiento y el uso residencial, exclusivamente en su clase de residencia comunitaria.</p> <p>g) Usos prohibidos en los Grados 3º(T) y 3º(T-H): Residencial e Industrial.</p> <p>h) Usos compatibles en el Grado 4º: Zonas verdes y Espacios libres y todos los usos predominantes del Sistema Local de Equipamientos, excepto el comercial</p> <p>i) Usos prohibidos en el Grado 4º: Residencial, Industrial y Terciario.</p> <p>Ordenanza 11ª de Industria urbana</p> <p>Art. 8.12.1 Usos</p> <p>a) Uso predominante: Industria en general, en todas sus categorías, Almacenaje y Servicios Empresariales; todos ellos en sus tipos I, II y III.</p> <p>b) Usos compatibles: Terciario de Oficinas, Terciario comercial, Terciario recreativo, en su categoría de Locales para el consumo de bebidas y comidas, Otros Servicios Terciarios y uso Dotacional.</p>
---	---



**Ayuntamiento
de Salamanca**

<p>recreativo, en su categoría de Locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II.</p> <p>c) Usos prohibidos: Residencial, Comercial con superficie de venta superior al cincuenta por ciento de la superficie total edificada o en tipo III y Terciario de oficinas con superficie superior al cincuenta por ciento de la superficie total edificada. Terciario recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros Servicios Terciarios, Terciario hotelero y uso Dotacional.</p>	<p>c) Usos prohibidos: Residencial, Terciario recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos y Terciario Hotelero.</p>
--	---



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Ficha actual del Sector de Suelo Urbanizable “Peña Alta”:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR “PEÑA ALTA”		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	32,47 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	26,63 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	<p><u>Usos Compatibles:</u> Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II.</p> <p><u>Usos prohibidos:</u> Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.</p>
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN <small>(Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)</small>	103.904 m ² /0,39 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN <small>(Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)</small>	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN <small>(Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)</small>	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL <small>(Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)</small>	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ET-7-10-11:5,84 ha.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • La Calzada de los Mártires de la Torre, atraviesa el Sector en sentido Este-Oeste. Se aplicarán las normas generales establecidas en el Art. 3.6.5.5 de las Normas Urbanísticas.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Ficha modificada del Sector de Suelo Urbanizable “Peña Alta”:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR “PEÑA ALTA”		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	32,47 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	26,63 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS PROHIBIDOS	Residencial, Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos, y Terciario Hotelero.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN <small>(Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)</small>	103.904 m ² /0,39 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN <small>(Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)</small>	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN <small>(Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)</small>	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL <small>(Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)</small>	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ET-10-11:5,84 ha.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 15,00 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • La Calzada de los Mártires de la Torre, atraviesa el Sector en sentido Este-Oeste. Se aplicarán las normas generales establecidas en el Art. 3.6.5.5 de las Normas Urbanísticas.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Ficha actual del Sector de Suelo Urbanizable “Las Malotas”:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR “LAS MALOTAS”		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	68,73 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	56,64 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	<u>Usos Compatibles:</u> Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II. <u>Usos prohibidos:</u> Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	219.936 m ² /0,39 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ET-5-8:12,09 ha.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Se establecerá una franja de protección de al menos 10 m. en relación con los sectores residenciales existentes.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Ficha modificada del Sector de Suelo Urbanizable “Las Malotas”:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR “LAS MALOTAS”		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	68,73 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	56,64 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS PROHIBIDOS	Residencial, Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos, y Terciario Hotelero.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descotando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	219.936 m ² /0,39 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descotando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descotando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	SG-ET-1-5-6:12,09 ha.	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 15,00 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Se establecerá una franja de protección de al menos 10 m. en relación con los sectores residenciales existentes.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Ficha actual del Sector de Suelo Urbanizable “Las Rubieras”:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR “LAS RUBIERAS”		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	26,09 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	21,70 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	<u>Usos Compatibles:</u> Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II. <u>Usos prohibidos:</u> Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	83.488 m ² /0,38 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	SG-ET-1:2,31; SG-V-6:1,83 y SG-F-4:0,25 ha.	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	-
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Ficha modificada del Sector de Suelo Urbanizable “Las Rubieras”:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR “LAS RUBIERAS”		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	26,09 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	21,70 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS PROHIBIDOS	Residencial, Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos, y Terciario Hotelero.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	92.096 m ² /0,42 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	SG-ET-7:5,00; SG-V-6:1,83 y SG-F-4:0,25 ha.	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 15,00 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	-
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Ficha actual del Sector de Suelo Urbanizable “Las Lanchas”:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR “LAS LANCHAS”		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	33,35 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	27,99 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Usos Compatibles: Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II. Usos prohibidos: Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	106.720 m ² /0,38 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ET-6-9:5,36 ha.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Ficha modificada del Sector de Suelo Urbanizable “Las Lanchas”:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR “LAS LANCHAS”		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	33,35 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	27,99 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS PROHIBIDOS	Residencial, Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos, y Terciario Hotelero.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descotando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	119.648 m ² /0,43 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descotando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descotando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	SG-ET-8-9:9,40 ha.	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 15,00 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



**Ayuntamiento
de Salamanca**

12. ANÁLISIS DEL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

12.1. Necesidad de Trámite ambiental

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la L.U.C. y L. *“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”*, señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art. 157.2 del R.U.C. y L.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación de los apartados anteriores como en el resto del presente documento, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la L.U.C. y L. (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto R.U.C. y L.) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No realiza ninguna observación, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

12.2. Afecciones en el Catálogo y Normativa de Protec. del Patrimonio Arqueológico

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.



Ayuntamiento de Salamanca

En conclusión, se considera que la modificación puntual propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 “Áreas y Yacimientos Arqueológicos”, del Título IV “Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo”, de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

12.3. Normativa en Materia de Protección Civil

Las cuestiones relativas a la normativa objeto de análisis de protección civil se consideran relacionadas con el planeamiento general que, para la ciudad de Salamanca resultó aprobado en 2007, y no de esta modificación puntual cuyo objeto está perfectamente definido en el documento en tramitación.

Por lo tanto, dado el carácter puntual y el objeto de la presente Modificación, se considera que la misma no se ve afectada por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil.

No obstante lo anterior se señala a continuación una relación de los riesgos mencionando la normativa de aplicación:

NATURALES:	
▶ Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	▶ Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
▶ Incendios forestales.	▶ ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
▶ Sismos.	▶ REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
▶ Desprendimientos y movimientos de tierras.	▶ INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA — (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental, Madrid. — (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. M° de Industria y Energía, Madrid.
▶ Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	▶
TECNOLÓGICOS:	
▶ Nucleares.	▶ Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
▶ Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	▶ REAL DECRETO 551/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
▶ Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	▶ Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).



Ayuntamiento de Salamanca

12.4. Cumplimiento del Art. 5 de la ORDEN FYM/238/2016

- a) Dado que los elementos citados en los apartados de la letra b) del art. 3 no existen en el ámbito de la modificación propuesta ni producen servidumbres acústicas, no serán exigibles estos informes para esta Modificación.
- b) Dado que la modificación propuesta no afecta, como se ha justificado previamente, a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitados por la administración competente, no es necesario el informe de la Agencia de Protección civil.
- c) La modificación que se propone no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, por lo que no es exigible el informe del Ministerio de Industria, Energía y turismo.
- d) La modificación no afecta a zonas de servidumbre ni policía del dominio público hidráulico, por tanto, no es necesario informe de las confederaciones hidrográficas.

12.5. Cumplimiento del Art. 169 del RUCYL

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del R.U.C. y L., de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:

- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la intención de realizar ligeras adaptaciones del texto normativo aprobado ante las problemáticas, deficiencias y/o desactualizaciones que se han detectado con los años de vigencia, procurando aclarar y homogeneizar dichos conceptos, haciendo coincidir con las necesidades de la situación actual.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de "Conclusión-Propuesta" de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, en forma de texto comparado con las señaladas por la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente.
- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de cuestiones conceptuales puntuales.

12.6. Cumplimiento de la no aplicación del Art. 173 del RUCYL

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca define la edificabilidad de forma numérica y no volumétrica.



Ayuntamiento de Salamanca

El presente documento varía la altura permitida de la edificación, sin alterar el número de plantas ni su superficie edificable.

Además, al no variar los metros cuadrados edificables, no es necesario aumentar las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas.

Es por esto que no se considera de aplicación el Art. 173 del RUCyL.

En Salamanca a Noviembre de 2022

ARQUITECTO - Firmado digitalmente por
961913 - AREA ARQUITECTO - 961913 -
URBANISMO - AREA URBANISMO -
AYUNTAMIENTO DE AYUNTAMIENTO DE
DE SALAMANCA SALAMANCA
Fecha: 2022.11.07
10:21:37 +01'00'

González Rodríguez, Fernando. Arquitecto.

ARQUITECTO - Firmado digitalmente por
962283 - AREA ARQUITECTO - 962283 -
URBANISMO - AREA URBANISMO -
AYUNTAMIENTO DE AYUNTAMIENTO DE
DE SALAMANCA SALAMANCA
Fecha: 2022.11.07
10:27:23 +01'00'

Corcho Pérez, Carolina. Arquitecto.

ARQUITECTO - Firmado digitalmente por
101197 - AREA ARQUITECTO - 101197 -
URBANISMO - AREA URBANISMO -
AYUNTAMIENTO DE AYUNTAMIENTO DE
DE SALAMANCA SALAMANCA
Fecha: 2022.11.07
10:36:53 +01'00'

Perfontán Guerrero, José Ángel. Arquitecto.

Diligencia: El presente documento (Aprobación provisional de la Modificación puntual nº 21 del PGOU de Salamanca de la regulación de usos en suelo industrial) es copia del aprobado provisionalmente con CSV 14160044777623361674 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca el día 2 de diciembre de 2022.

El Secretario General

SECRETARIO Firmado digitalmente por
GENERAL - 961251 SECRETARIO GENERAL -
- AREA SECRETARIA 961251 - AREA SECRETARIA
- AYUNTAMIENTO DE - AYUNTAMIENTO DE
DE SALAMANCA SALAMANCA
Fecha: 2023.02.22 12:32:49
+01'00'

28