



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

**ESTUDIO DE DETALLE
DE
PARCELA DOTACIONAL CALLE PUEBLA DE SANABRIA
SALAMANCA**



DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

FEBRERO 2022

PROMOTOR: EPE PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

ÍNDICE:

DI. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	1
DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA	2
CAPÍTULO 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES	2
CAPÍTULO 2. USOS DEL SUELO Y DOTACIONES URBANÍSTICAS	5
CAPÍTULO 3. NORMATIVA Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	5
DN. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	10
DN-MV. MEMORIA VINCULANTE	11
CAPÍTULO 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	11
CAPÍTULO 2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DETALLADA	12
CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN ENCAJE NORMATIVO	20
CAPÍTULO 4. RESUMEN EJECUTIVO	29
CAPÍTULO 5. PROPUESTA DE PETICIONES DE INFORMES SECTORIALES	36
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA	37
DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO	40
Anexo I.- Levantamiento Topográfico de la parcela original	41
Anexo II.- Determinaciones de Planeamiento Urbanístico Aplicable. PGOU 2007	43
- Plano 07-OD Hoja 7450S Modificación 2.8 PGOU.	
- Plano OD-8 Hoja 7450S.	
Anexo III.- Ordenación detallada modificada por el Estudio de Detalle	46
- Plano 07-OD-MOD Hoja 7450S (Marzo 2021).	
- Plano OD-8-MOD Hoja 7450S (Marzo 2021).	
Anexo IV.- Fichas Catastrales descriptivas y gráficas, y UTM de las parcelas originales	49
Anexo V.- Plano de superficies parcelas resultantes	56



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

DI. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

CAPÍTULO 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES.

1.1. LOCALIZACIÓN.

La parcela dotacional a la que se refiere el presente Estudio de Detalle se encuentra en el barrio de Capuchinos, al norte del término municipal de Salamanca.



La parcela dotacional está perfectamente delimitada por vías públicas y espacio público de zonas verdes:

- Lindero norte: calle Puebla de Sanabria.
- Lindero Este: calle Villalpando y espacio público de zonas verdes.
- Lindero Oeste: calle Maragatería.
- Lindero Sur: calle Astorga y espacio público de zonas verdes.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

1.2. SITUACIÓN.

De acuerdo a la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, la parcela dotacional se encuentra dentro del suelo urbano consolidado de Salamanca, habiéndose obtenido por el desarrollo del sector 62-A "Ctra. De Zamora" del anterior PGOU de 1984.

1.3. PROPIEDAD.

La parcela dotacional objeto del presente Estudio de Detalle es propiedad del Ayuntamiento de Salamanca, destinada al sistema local de equipamiento.

- Inscripción registral.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Salamanca como finca nº 38312:

"DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: Municipio: SALAMANCA. FINCA DE SALAMANCA Nº 38312 Sección: CRU: 37009000351703

URBANA: FINCA letra H del SECTOR 62, POLIGONO DOS -"CARRETERA DE ZAMORA"- del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, situada en el BLOQUE H -de uso educacional-, que MIDE tres mil seiscientos treinta metros cuadrados. LINDA: Norte, calle IX; Sur, calle VII; Este, calle IX; y Oeste, calle IV.

TITULARIDADES: NOMBRE TITULAR: AYUNTAMIENTO SALAMANCA. NIF: P3727600C. TOMO: 4082 LIBRO: 570 FOLIO: 147 ALTA: 1.

AYUNTAMIENTO SALAMANCA 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación. Formalizada en escritura autorizada el día 12/05/93, en SALAMANCA, por el Notario Don JULIO RODRÍGUEZ GARCÍA. Inscripción: 1ª Tomo: 4.082 Libro: 570 Folio: 147 Fecha: 04/10/1993

CARGAS: NO hay cargas registradas"

Esta parcela registral de superficie 3.630,00 m² propiedad del Ayuntamiento de Salamanca proviene del desarrollo urbanístico del Polígono 2 del Sector 62-A del anterior PGOU de 1984 de Salamanca, a través de su Proyecto de Compensación, que la denomina: Finca H "Uso Educativo", observando que en dicha parcela engloba una parcela destinada a sistema local de espacios libres, y la parcela dotacional (sistema local de equipamiento) objeto del presente Estudio de Detalle. Esta división ya estaba prevista en el anterior planeamiento, habiéndose ejecutado en su proyecto de urbanización.

La corrección registral de esta anómala situación (diferenciando a nivel registral la parcela de equipamiento de la de espacios libres) deberá corregirse en un proyecto de normalización que recoja asimismo la propuesta de segregación que plantea este Estudio de Detalle de la parcela de uso dotacional.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

○ Referencia catastral.

Los datos catastrales si recogen la realidad física ya prevista en el planeamiento distinguiendo (ver anexo nº 4 Fichas catastrales):

- La referencia catastral de la parcela de sistema local de equipamiento objeto del presente Estudio de Detalle es 5803101TL7450D0001UH.
- La referencia catastral de la parcela de sistema local de espacios libres públicos que no es objeto del presente Estudio de Detalle es 5803102TL7450D0001HZ.

1.4. CARACTERÍSTICAS.

Como se ha comentado anteriormente, el objeto de este Estudio de Detalle se centra exclusivamente en la parcela del sistema local de equipamiento, sin proponer variación alguna en la parcela de sistema local de espacios libres. Por lo tanto, la parcela objeto del presente Estudio es la detallada en los planos y la memoria del PGOU de 2007 de Salamanca como Sistema Local de Equipamiento que se corresponde con la información gráfica y descriptiva del Catastro de la finca 5803101TL7450D0001UH.

Posee una superficie de 2.634,00 m² según catastro que coincide con la realidad comprobada en el levantamiento topográfico realizado (ver anexo I).

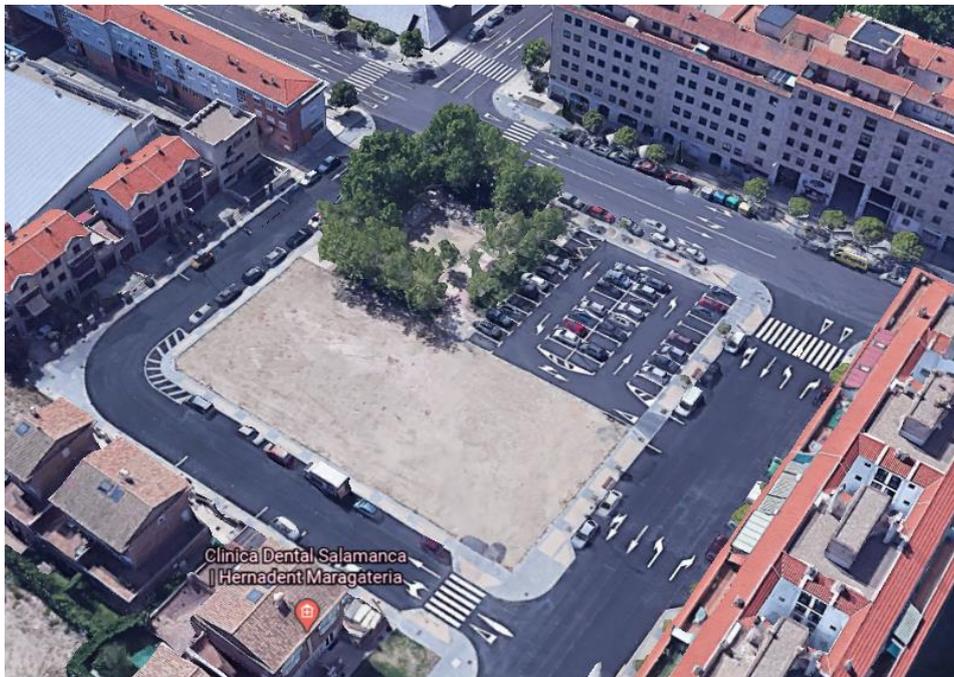


Página 4

CAPÍTULO 2. USOS DEL SUELO Y DOTACIONES URBANÍSTICAS.

En la actualidad la zona norte de la parcela de Sistema Local de Equipamiento (en adelante la Parcela), con frente a la calle Puebla de Sanabria y con una extensión de 1.730,25 m², se encuentra como un solar sin uso, mientras que en la zona sur de dicha parcela se ha realizado por parte del Ayuntamiento de Salamanca un aparcamiento público con una extensión de 903,75 m² según el levantamiento topográfico realizado.

La Parcela cuenta con urbanización completa y todas las dotaciones urbanísticas correspondientes al suelo urbano consolidado: abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, alumbrado público, red de telefonía, red de gas y redes de telecomunicaciones.



CAPÍTULO 3. NORMATIVA Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

3.1. NORMATIVA VIGENTE.

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



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

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 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 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.
- 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.

3.2. 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 las siguientes modificaciones:



- 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:
 - Título VI: Normas generales de la edificación.
 - Título VII: Condiciones generales en función del uso.
 - 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”.
- 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 Agrados" 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 puntual del PGOU "Modificación de la ficha nº 402 del catálogo de edificios de interés y condiciones urbanísticas de la parcela catastral 5888306TL7358H0001BX, situada en la Plaza San Juan Bautista nº 7 de Salamanca". Aprobación inicial BOCyL: 9/6/2020.
- Modificación puntual del PGOU. Creación de nuevo capítulo (8.24) de regulación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios. Aprobación inicial BOCyL 29/1/21.

3.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La parcela dotacional objeto del presente Estudio de Detalle, como se ha comentado anteriormente, tiene su origen en el desarrollo del sector 62-A "Ctra. De Zamora" del anterior PGOU de 1984. Si bien en el anterior Plan Parcial del sector 62-A se le asignaba un uso educativo, en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, califica la parcela como suelo urbano consolidado y, debido a la condición de planeamiento asumido de dicho sector, y de acuerdo a lo expuesto en la Ordenanza 8ª "Planeamiento Asumido", art. 8.9.1. Generalidades, *"Las determinaciones de planeamiento, se refieren a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, ya que las parcelas dotacionales se adaptan e integran en el nuevo Plan General. Para ello se precisan en estas parcelas dotacionales su pertenencia a los Sistemas Generales o a los Sistemas Locales y sus correspondientes usos predominantes, compatibles y prohibidos establecidos en sus respectivas ordenanzas"*, se puede concluir que posee una calificación de sistema local de equipamiento público, siendo de aplicación los dispuesto en la Ordenanza 13ª, .

De forma resumida podemos señalar las siguientes determinaciones:



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

FICHA URBANÍSTICA:	
IDENTIFICACIÓN:	
MUNICIPIO	SALAMANCA
SECTOR	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
SITUACIÓN URBANÍSTICA:	
PLANEAMIENTO EN VIGOR	Plan General de Ordenación Urbana
PLANEAMIENTO 2º GRADO	No
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
USO GLOBAL / PORMENORIZADO	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS. PÚBLICO. GRADO-1º.
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO COMPATIBLE	Los señalados para el Sistema Local de Equipamiento en la Ordenanza 13ª de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU
PROTECCIÓN	No
NORMAS URBANÍSTICAS:	
ORDENANZA	Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamientos
PARCELA:	
PARCELA EDIFICABLE	2.634,00
PARCELA MÍNIMA	750 m ² o la existente si fuera inferior.
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE ESTABLECE
RETRANQUEOS	3m, pudiendo adosarse a lindero frontal por razones funcionales
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	NO SE ESTABLECE
EDIFICABILIDAD	1,5 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	15m (o mayor por razones de utilidad pública)
Nº PLANTAS	4 PLANTAS (o mayor por razones de utilidad pública)
USO PREDOMINANTE	ASISTENCIAL y otros usos dotacionales (art. 8.14.2)



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

DN. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

CAPÍTULO 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle es de iniciativa municipal y tiene por objeto modificar la ordenación detallada establecida por la vigente Revisión – Adaptación del PGOU de Salamanca en la parcela de titularidad municipal de suelo urbano consolidado con calificación de sistema local de equipamiento público, correspondiente con la UTM 5803101TL7450D0001UH.

Para ello se justifica a continuación la conveniencia e idoneidad de esta figura de planeamiento, y el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 45 de la LUCyL y arts. 131 a 136 del RUCyL.

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 45 de la LUCyL, un Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado tiene por objeto *“modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables”*. Del mismo modo, el art. 131 del RUCyL afirma que su objeto en esta clase de suelo es *“completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada”*.

El presente Estudio de Detalle pretende realizar modificaciones en la ordenación detallada de la parcela de sistema local de equipamiento público señalada en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU, consistentes, de forma resumida, en:

- Diferenciar el sistema local de equipamiento en las dos partes existentes en la actualidad, manteniendo en cualquier caso su condición de sistema local de titularidad pública: parcela de sistema local de viario público – aparcamiento, y sistema local de equipamiento público
- Cambiar la tipología y el grado (y con ello las condiciones urbanísticas que implica) de la parcela resultante de sistema local con uso de equipamiento público, para adaptarlo a una configuración más apropiada a su nueva superficie y entorno existente: pasando de una edificación aislada Grado 1 a una edificación en manzana compacta Grado 2.

En cualquier caso, estos cambios no implican otras modificaciones de la Revisión – Adaptación del PGOU, siendo meros cambios de referencias, remitiéndonos íntegramente a sus ordenanzas y sin modificar las ya aprobadas.

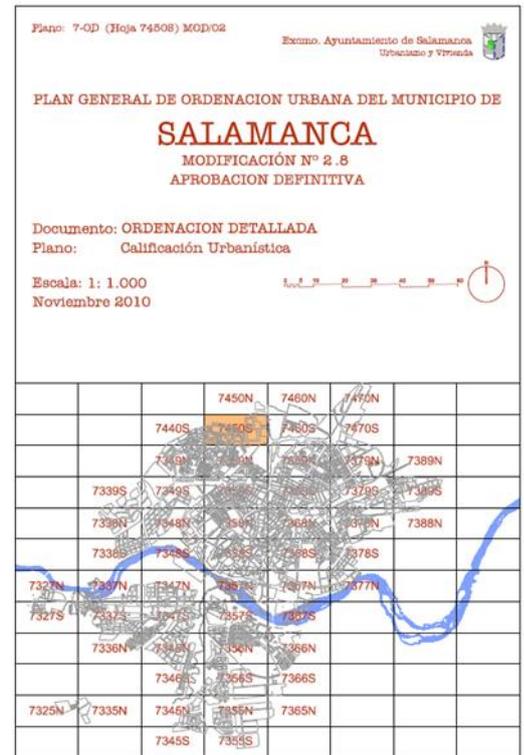
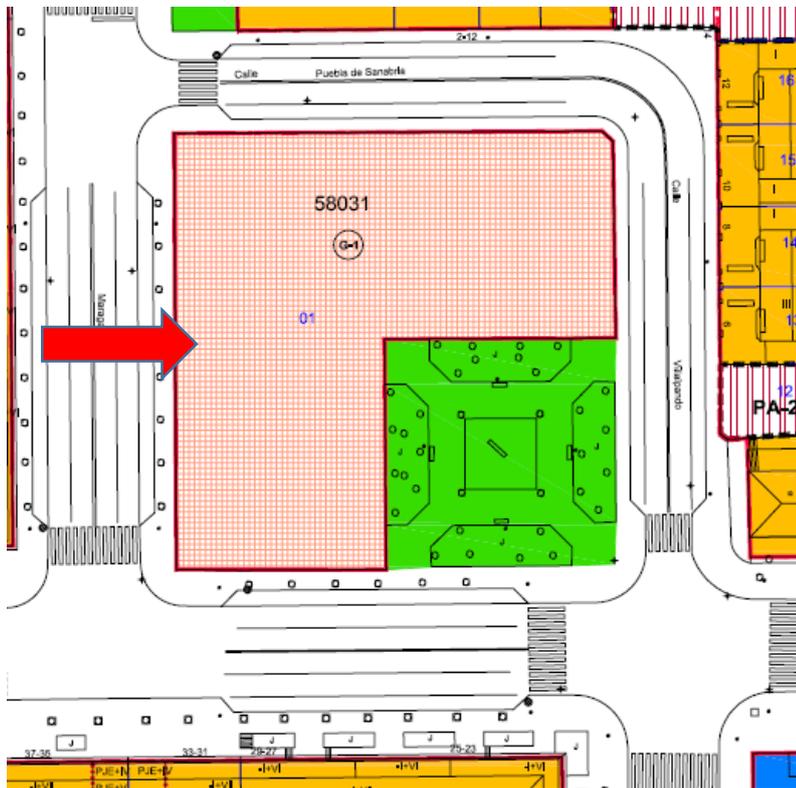


PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

CAPÍTULO 2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

2.1. MODIFICACIONES PROPUESTAS

Las determinaciones de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca para la parcela dotacional objeto del Estudio de Detalle, se reflejan en el plano 07-OD (hoja 7450S), modificación PGOU 2.8, incluido en el anexo II del presente Estudio de Detalle, y de forma resumida en la siguiente imagen, donde se refleja su calificación de sistema local de equipamiento público Grado 1:



Del mismo modo, el plano OD-8 (hoja 7450S), de ordenación detallada – alturas (ver anexo II), no señala para la parcela objeto del presente Estudio de Detalle código de altura alguno, al venir determinada por el grado 1º de la ordenanza 13ª de sistemas locales de equipamiento.

En cuanto al resto de determinaciones de la Revisión-Adaptación del PGOU vigente, se han mencionado en el apartado 3.3 de la Memoria Informativa de este Estudio de Detalle, que reproducimos a continuación:



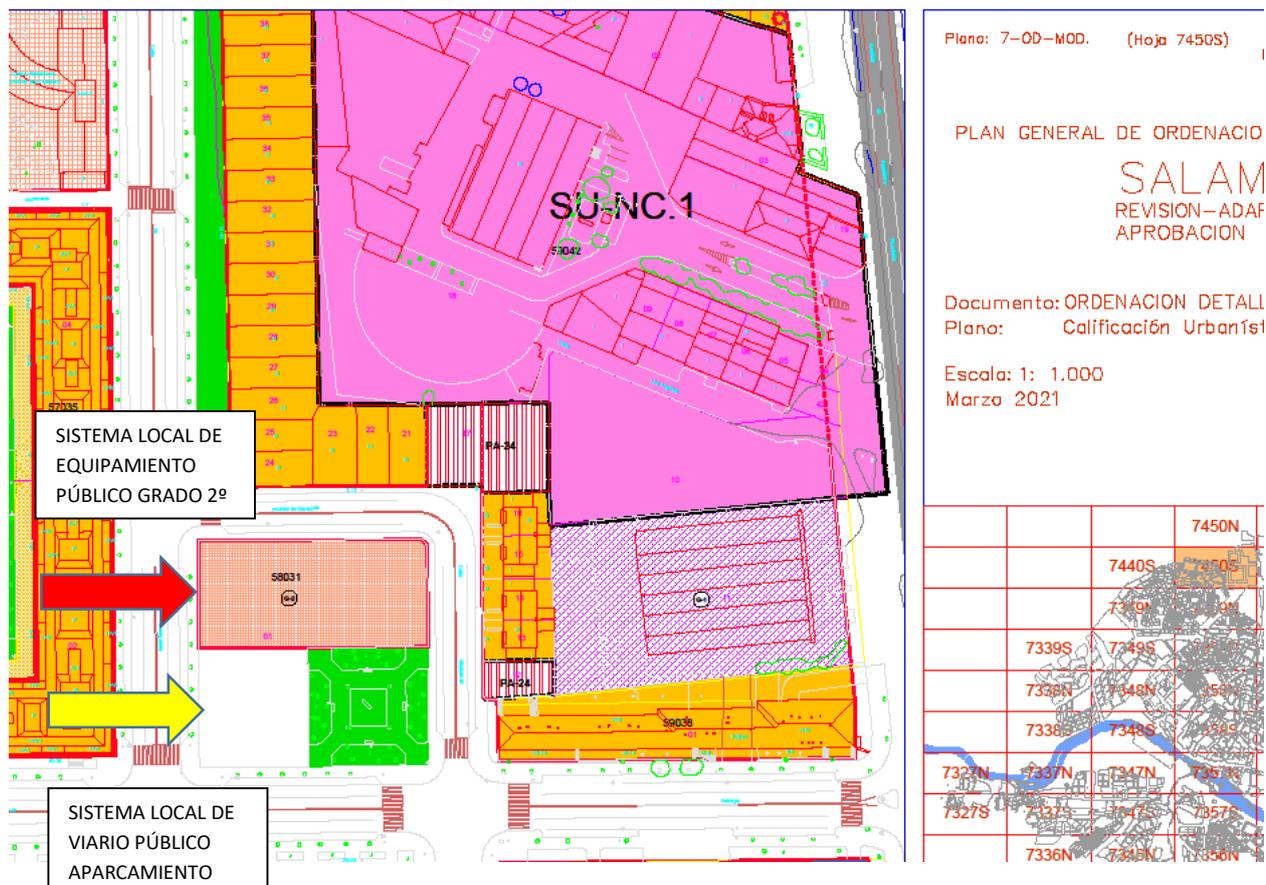
PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

FICHA URBANÍSTICA:	
IDENTIFICACIÓN:	
MUNICIPIO	SALAMANCA
SECTOR	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
SITUACIÓN URBANÍSTICA:	
PLANEAMIENTO EN VIGOR	Plan General de Ordenación Urbana
PLANEAMIENTO 2º GRADO	No
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
USO GLOBAL / PORMENORIZADO	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS. PÚBLICO. GRADO-1º.
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO COMPATIBLE	Los señalados para el Sistema Local de Equipamiento en la Ordenanza 13ª de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU
PROTECCIÓN	No
NORMAS URBANÍSTICAS:	
ORDENANZA	Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamientos
PARCELA:	
PARCELA EDIFICABLE	2.634,00
PARCELA MÍNIMA	750 m ² o la existente si fuera inferior.
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE ESTABLECE
RETRANQUEOS	3m, pudiendo adosarse a lindero frontal por razones funcionales
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	NO SE ESTABLECE
EDIFICABILIDAD	1,5 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	15m (o mayor por razones de utilidad pública)
Nº PLANTAS	4 PLANTAS (o mayor por razones de utilidad pública)
USO PREDOMINANTE	ASISTENCIAL y otros usos dotacionales (art. 8.14.2)

Los cambios propuestos serían:

- Mantener la calificación de sistema local de equipamiento en la parte norte de la parcela, pero sustituyendo el grado 1 por el grado 2, y estableciendo un número máximo de 5 plantas y 16,75 metros.
- Modificar la calificación de la parte vertical de la parcela de sistema local de equipamiento público a sistema local de viario – aparcamiento.

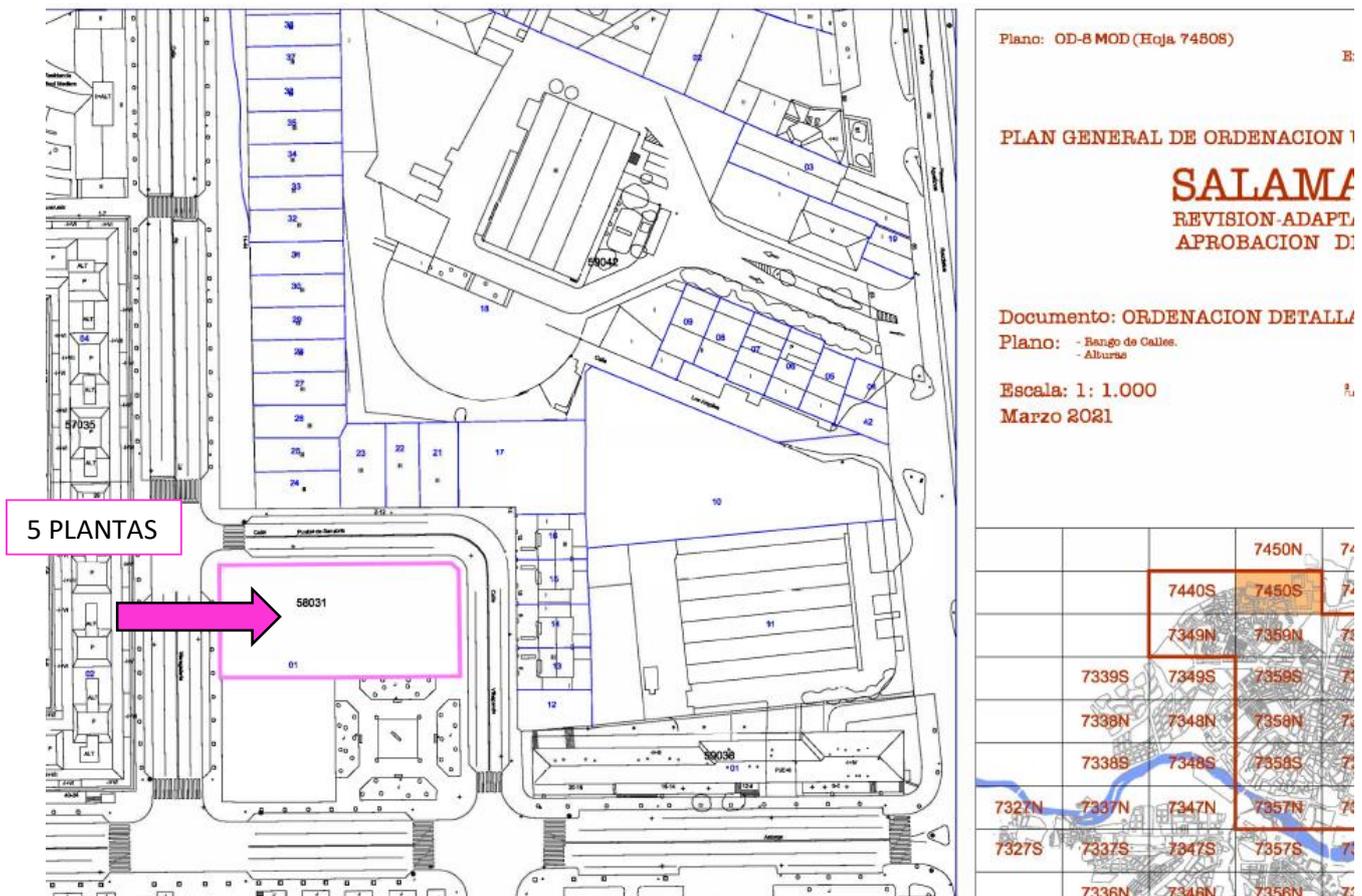
Por lo tanto, el anterior plano 7-OD (hoja 7450S) correspondiente a la Modificación 2.8 del PGOU, ver anexo II del presente Estudio de Detalle, se sustituiría por 7-OD-MOD (ver anexo III del presente Estudio de Detalle), que se reproduce de forma resumida a continuación:





PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Del mismo modo, el plano OD-8 (hoja 7450S) incorporado en el anexo II del presente Estudio de Detalle, se verá sustituido por el plano OD-8 MOD (hoja 7450S) a los efectos del señalamiento de la altura máxima permitida en el solar dotacional propuesto, y que se incorpora en el anexo III, y de forma resumida a continuación:



En cuanto al resto de determinaciones de la Revisión-Adaptación del PGOU vigente, se señalan de forma resumida a continuación:



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO:

Para una mejor comprensión, y por equivalencia con la tabla de situación inicial reflejada anteriormente, quedarían de la siguiente forma resumida, que como se ha indicado son las correspondientes al grado 2º de la Ordenanza 13ª de Sistema Local de Equipamiento, con una altura máxima de 5 plantas:

FICHA URBANÍSTICA:	
IDENTIFICACIÓN:	
MUNICIPIO	SALAMANCA
SECTOR	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
SITUACIÓN URBANÍSTICA:	
PLANEAMIENTO EN VIGOR	Plan General de Ordenación Urbana
PLANEAMIENTO 2º GRADO	Estudio Detalle Parcela Dotacional Calle Puebla de Sanabria
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
USO GLOBAL / PORMENORIZADO	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS. PÚBLICO. GRADO-2º.
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN EN MANZANA COMPACTA
USO COMPATIBLE	Los señalados para el Sistema Local de Equipamiento en la Ordenanza 13ª de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU
PROTECCIÓN	No
NORMAS URBANÍSTICAS:	
ORDENANZA	Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamientos
PARCELA:	
PARCELA EDIFICABLE	1.730,25 m ² .
PARCELA MÍNIMA	500 m ² o la existente si fuera inferior.
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE ESTABLECE
RETRANQUEOS	Sin retranqueos.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	NO SE ESTABLECE
EDIFICABILIDAD	2,5 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	16,75 m.
Nº PLANTAS	5 PLANTAS
USO PREDOMINANTE	ASISTENCIAL y otros usos dotacionales (art. 8.14.2)



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- SISTEMA LOCAL VIARIO:

Es de aplicación íntegramente la Ordenanza 16ª de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y NECESIDAD. INTERÉS PÚBLICO.

El interés público de la propuesta que formula el presente Estudio de Detalle, se fundamenta en el desarrollo de una actuación dotacional pública, promovida por el Ayuntamiento de Salamanca en un solar dotacional de su titularidad, con el objetivo de prestar una serie de actuaciones asistenciales y de servicios demandadas en su entorno, tomando como ejemplo otras actuaciones dotacionales desarrolladas en la ciudad con notable éxito.

De esta manera:

- En cuanto al cambio de parte de la parcela dotacional inicial a **sistema local de viario público**, si bien la zona donde se ubica la parcela proviene del desarrollo de un sector planificado a finales de los años 80, se detectó por parte del Ayuntamiento de Salamanca la necesidad de un mayor dotación de aparcamientos públicos de libre acceso que tuvieran una doble función: completar la dotación existente en ese suelo urbano consolidado, y por otra, dada su situación perimetral respecto a la ciudad de Salamanca, su utilización como aparcamiento alternativo y disuasorio de vehículos procedentes del exterior.

Esta utilización de dotación de aparcamiento realizada por el Ayuntamiento inicialmente con carácter provisional, ha demostrado su eficacia debido al índice habitual de ocupación, por lo que se propone por la Corporación la decisión de su mantenimiento de una forma definitiva.

Por otra parte, dará también servicio a la edificación dotacional que se pretende construir.

De esta manera queda justificada el interés público y la conveniencia de la propuesta, que conlleva una mayor dotación de aparcamientos de la inicialmente prevista por el planeamiento que desarrolló el sector.

- En cuanto al resto del solar dotacional con destino propuesto de **sistema local de equipamiento** que mantiene su calificación, justificamos a continuación la justificación del objetivo del cambio de grado:
 - Promoción de **alojamientos alternativos para colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda:**

El PGOU permite en suelo dotacional de sistema local de equipamientos, el uso asistencial y dentro de él, con ámbito de Unidad integrada, el alojamiento alternativo para mayores (A-U4), según denominación de la tabla de clase de dotaciones del art. 7.6.2 y art. 7.6.4 del PGOU, debiendo entenderse equivalente a otras denominaciones que se otorgan a este tipo de alojamientos por otras normativas sectoriales de vivienda, etc. posteriores a la redacción del PGOU. Esto está apoyado por el RDL 7/2015 Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 18, para viviendas de protección pública en suelos reservados



para dotaciones públicas: *“En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.”* En este caso concreto se cumple que el uso predominante del sector 62-A es residencial, que los alojamientos que se pretenden proyectar serán protegidos y en régimen de alquiler, y con destino a colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, como son, por ejemplo, las personas mayores y las personas con discapacidad, justificándose en el presente Estudio de Detalle su necesidad.

En esta línea 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, admite en su art. 18 en los suelos dotacionales *“las viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda”*, y del mismo modo y con mayor detalle, se establece en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, determina para los alojamientos protegidos, en su art. 43 se destinarán *“al alojamiento en alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección, o bien mediante cesión en precario cuando se trate de personas en riesgo de exclusión social”*, y en las condiciones específicas que señala en el art. 48., **“c) Podrán ser contruidos sobre suelos de carácter dotacional de cualquier clase, sin que ello altere la clasificación y calificación urbanística de los mismos”**, y **“d) No serán tenidos en cuenta a efectos de los límites de densidad y edificabilidad establecidos en la normativa urbanística ni a efectos de la gestión urbanística, ni generarán la necesidad de reservar suelo para nuevas dotaciones urbanísticas”**.

Esta posibilidad ya ha sido ejecutada y con éxito en la edificación promovida por esta EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo (EPE PMVU) en el Centro de Convivencia Victoria Adrados, detectando una clara demanda social. Por este motivo, el Ayuntamiento de Salamanca tiene intención de promover, por medio de la EPE PMVU, una edificación de alojamientos dotacionales y de servicios, protegidas en régimen de alquiler, para colectivos con dificultades de acceso a la vivienda que ofrece el mercado de vivienda libre, para dar respuesta a las demandas ciudadanas, y aumentar de esta manera la oferta y el parque público de vivienda en alquiler. Este servicio abastece suficientemente al ámbito previsto y puede acoger a ciudadanos de otras unidades urbanas sin que suponga detrimento alguno en su funcionamiento dentro del ámbito.



La situación de precios de alquiler elevados con relación a los salarios en la ciudad, hace que las administraciones deban facilitar el acceso a la vivienda a cada vez un mayor número de colectivos mediante la promoción de viviendas en régimen de protección, con lo que la necesidad de contar con este tipo de alojamientos está sobradamente justificada en la actualidad, como lo demuestra el elevado número de solicitudes presentadas en la convocatoria realizada para el alquiler de los alojamientos construidos en el Centro de Convivencia Victoria Adrados.

Por otra parte, se prevé ubicar en la edificación pretendida unos locales que aumenten los servicios municipales asistenciales y/o administrativos en la zona, que se situarán en la planta baja para otros usos dotacionales complementarios tales como uso Socio Cultural de Centro Cultural Plurifuncional (SC-U1), o el uso asistencial de Centro de Servicios Sociales (A-U1) o de Centro de Bienestar Social especializado (A-U2), si las necesidades detectadas por los servicios municipales así lo determinan.

La edificación dispondrá también de uso de aparcamiento o incluso de trasteros para los residentes de forma prioritaria, y para los vecinos de la zona de forma subsidiaria, siguiendo el modelo mencionado del Centro de Convivencia Victoria Adrados.

La justificación expuesta sobre la funcionalidad pretendida al solar de sistema local de equipamientos, no debe entenderse como una modificación de los usos permitidos por la vigente Revisión-Adaptación del PGOU, ya que es posible como se ha justificado, sino un argumento a tener en cuenta en la justificación que se expone a continuación del cambio de grado.

- **Cambio de grado 1º a grado 2º:**

En primer lugar se justifica el cambio de grado por la nueva configuración de la parcela con menor superficie y con un entorno consolidado de edificaciones en bloque en altura, que permite una mejor adaptación de esta tipología y funcionalidad edificatoria que se pretende. Por otra parte, dado el destino del solar dotacional que pretende el Ayuntamiento de Salamanca, ha de considerarse que los edificios destinados a este tipo de alojamientos deben de estar lo más integrados posibles en su entorno y en el barrio donde se encuentran, con el objetivo de conseguir que sus residentes participen de forma activa en la actividad ciudadana y no tengan barreras de segregación. Eliminar los retranqueos de una edificación aislada y su vallado perimetral y sustituirlos por una edificación en manzana compacta con la edificación colindante con las aceras peatonales perimetrales, facilita la relación con el espacio público, la integración con el barrio y elimina la sensación de encontrarse en un edificio aislado de señalada singularidad dentro de la edificación residencial del barrio.

Se mantiene la remisión a la ordenanza 13ª de sistema local de equipamientos, señalando únicamente que, dado que la altura en el grado 2º se remite a los planos 08 de ordenación detallada - alturas, y que para la zona objeto del presente Estudio de Detalle carece de rangos de calles, se propone una altura de 5 plantas con la dimensión de 16,75 metros, que se contempla en el art. 8.2.7 de la normativa urbanística del PGOU, a la que se remite el art.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

8.14.9 de la citada ordenanza 13ª del PGOU. Esta propuesta de modificación queda también reflejada en el plano OD-08-MOD (hoja 7450S), incluido en el anexo III del presente Estudio de Detalle

2.3. CAMBIOS NORMATIVOS PRETENDIDOS.

En el presente Estudio de Detalle se remite a las ordenanzas de la vigente Revisión – Adaptación del PGOU vigente, exigidas por los cambios de calificación propuestos. De esta manera:

- Parcela de sistema local viario – aparcamientos: Será de aplicación la Ordenanza nº 16ª.
- Parcela de sistema local de equipamiento: Será de aplicación la ordenanza nº 13ª, para el grado 2º, con una altura máxima de 5 plantas y 16,75 metros.

En cuanto a la posible **suspensión del otorgamiento de licencias**, se aplicará lo dispuesto en el art. 156.1 del RUCyL, siendo su área la propia parcela dotacional objeto del presente Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 3: JUSTIFICACIÓN ENCAJE NORMATIVO.

3.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo al objeto señalado anteriormente del Estudio de Detalle, se comprueba que la modificación pretendida se realiza sobre la ordenación detallada prevista en la vigente Revisión – Adaptación del PGOU, y ello por:

- El art. 92 del RUCyL, establece que la ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende la calificación urbanística (art. 94 RUCyL), y los sistemas locales (art. 95 RUCyL).
 - o El mencionado art. 94 afirma que la calificación urbanística comprende la asignación de:
 - El uso pormenorizado y otros usos posibles. En este caso, se mantienen íntegramente los usos señalados en la ordenanza 13ª, habiendo justificado la posibilidad de uso dotacional de los alojamientos pretendidos.
 - La asignación de uso e intensidad de uso o edificabilidad. Se mantiene la que señala la Ordenanza 13ª para este grado 2º. La parcela dotacional inicial tenía una superficie de 2.634 m² con un índice de edificabilidad de 1,5 m²/m², lo que significaba un aprovechamiento de 3.951 m². Tras la reducción de la parcela a 1.730,25 m² (según levantamiento topográfico realizado e incluido en el anexo I), y la asignación del índice de 2,5 m²/m² que corresponde al grado 2º del sistema local de equipamiento, se



obtiene un aprovechamiento de 4.325,63 m², mayor que la inicial, con lo cual se verifica que no se disminuye el aprovechamiento dotacional señalado por la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca. Del mismo modo, en el grado 1º se contempla un límite de 4 plantas y 15 metros, si bien la ordenanza para este grado 1º ya permitía un mayor número de plantas y alturas en función de la utilidad pública de la dotación o de las condiciones internas de la edificación (aspectos funcionales o requerimientos técnicos específicos de la dotación). Al pasar al grado 2º, como se ha señalado anteriormente, se propone una altura de 5 plantas y su equivalente normativo de 16,75 metros, por las condiciones topográficas y funcionales de la edificación.

- La asignación de tipología edificatoria, que en este caso pasa de “edificación aislada” (Grado 1º) a edificación en manzana compacta (grado 2º)
- En cuanto a lo dispuesto en el art. 95 del RUCyL sobre sistemas locales, se mantiene en lo dispuesto en el presente Estudio de Detalle, al mantener tanto la intensidad del sistema local de equipamiento, como cumplir las exigencias del sistema local viario – aparcamiento, manteniendo ambos la titularidad y el uso público
- Por todo ello, se comprende que las modificaciones previstas en el presente Estudio de Detalle lo son de la ordenación detallada contemplada en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, por lo que la figura del Estudio de Detalle es la idónea por el objeto previsto, cumpliendo lo señalado en el art. 131.a) del RUCyL.
- Del mismo modo se da cumplimiento a lo exigido en el art. 172 del RUCyL, ya que:
 - El presente Estudio de Detalle no afecta ni modifica espacios libres públicos.
 - La parcela inicial de sistema local objeto del presente Estudio de Detalle no varía en su superficie, distinguiendo ahora en ella un sistema local viario, y un sistema local de equipamiento, sin que se vea minorado el aprovechamiento asignado al sistema local de equipamiento puesto que con el cambio de grado propuesto se produce un aumento de edificabilidad, logrando la actuación municipal pretendida de mayor interés público en el suelo de titularidad municipal.
 - Por otra parte, la legislación autonómica en materia de vivienda mencionada anteriormente, señala que los alojamientos pretendidos no generarán la necesidad de reservar suelo para nuevas dotaciones urbanísticas (art. 48. d) Ley de Vivienda).
- No resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL, puesto que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 48 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, se afirma que “c) *Podrán ser construidos sobre suelos de carácter dotacional de cualquier clase, sin que ello altere la clasificación y calificación urbanística de los mismos*” y, como hemos comentado en el punto anterior, el art. 48.d) de la misma Ley 9/2010 señala que “no serán tenidos en cuenta a efectos de los límites de



densidad y edificabilidad establecidos en la normativa urbanística ni a efectos de la gestión urbanística, ni generarán la necesidad de reservar suelo para nuevas dotaciones urbanísticas”, al considerar que el destino de este aprovechamiento mantiene su condición de no lucrativo y, por lo tanto, no se produce un aumento del volumen edificable ni del número de viviendas previstas.

- Del mismo modo se cumple lo dispuesto en el art. 132 del RUCyL, dado que:
 - o El ámbito del Estudio de Detalle está incluido en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, por lo que se desarrolla en ámbito con planeamiento general en vigor.
 - o No modifica ninguna de las determinaciones generales del citado PGOU, como se ha señalado en el apartado anterior, al modificar únicamente determinaciones de ordenación detallada, respetando en cualquier caso (al remitirse al PGOU y sus ordenanzas) sus objetivos, criterios y demás condiciones, no teniendo influencia alguna sobre los objetivos generales de la actividad urbanística pública ni sobre los planeamientos limítrofes o sectoriales.
 - o Las modificaciones propuestas se mencionan de forma concreta y detallada, habiéndose justificado debidamente sin que se produzca un aumento de volumen edificable lucrativo al afectar únicamente a una parcela de sistema local de equipamiento.

- Se da del mismo modo cumplimiento a lo dispuesto en el art. 133 del RUCyL, al limitarse el Estudio de Detalle a establecer las determinaciones de ordenación detallada que se proponen modificar de las previstas por el PGOU, no estableciendo una ordenación detallada sustancialmente diferente de la de la que está vigente, como para existir la necesidad de considerar un suelo urbano no consolidado, ya se actúa únicamente en una parcela de sistema local de equipamiento sin variación alguna en el resto de la ordenación del entorno, ni variar o tener influencia alguna sobre el modelo territorial propuesto en la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

- Tampoco tiene influencia alguna sobre el **catálogo o normativa de protección del patrimonio arqueológico**, del PGOU, al no tener ningún grado de protección la parcela de sistema local objeto del presente Estudio de Detalle.

3.2. TRAMITE AMBIENTAL.

En relación al presente punto, la normativa aplicable resulta ser el art. 52.bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), el art. 157 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), así como el art. 49 del RD 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 (TRLPACyL), y los arts. 5.1.a), y 7 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis.2 de la LUCyL *“serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano”*.

El art. 157.2 del RUCyL afirma que *“serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los caso y con las condiciones previstas en la legislación ambiental”*.

En el presente caso, el Estudio de Detalle modifica la ordenación detallada prevista en el PGOU, manteniendo el uso dotacional de la parcela de suelo urbano consolidado, exterior a la Red Natura 2000, por lo que consideramos tampoco es necesaria la tramitación de una evaluación de impacto ambiental.

Por lo tanto, únicamente nos queda remitirnos a la legislación ambiental, para comprobar si esta impone alguna exigencia de tramitación.

Así mismo cabe indicar que la propia LEA prevé en su D.F. undécima que las CCAA que dispongan de legislación propia en materia de evaluación ambiental, deberán adaptarla a lo dispuesto en esta ley en el plazo de un año; así las cosas, entró el vigor con fecha 14 de noviembre de 2015 el TRLPACyL, siendo de aplicación lo señalado en el art. 49.

La legislación ambiental aplicable resulta ser la señalada, observando que para el presente Estudio de Detalle:

- No se encuentra en ninguno de los proyectos contemplados en el art. 7 de la LEA, ya que:
 - Su objeto no coincide con ninguno de los supuestos contemplados en el anexo I de la LEA, ni siquiera en los señalados en el grupo 9, al no suponer cambio de uso alguno y ni mucho menos superior a 100 ha, y no ajustar al resto de los supuestos contemplados.
 - Su objeto tampoco coincide con ninguno de los supuestos contemplados en el anexo II de la LEA, ni siquiera en los señalados en el grupo 9, al no suponer cambio de uso alguno y ni mucho menos superior a 50 ha, y no ajustar al resto de los supuestos contemplados.



De lo expuesto anteriormente y de la comunicación recibida de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de Castilla y León el 10 de septiembre de 2021 **se concluye 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”

3.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA PROTECCIÓN CIVIL.

En relación con las afecciones en materia de protección civil, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL no 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Por parte de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León se ha informado en otras ocasiones, que consultada la base de datos cartográfica disponible a nivel de municipio, Salamanca se encuentra afectada por los siguientes riesgos/peligrosidades:

- Riesgo de Inundaciones: Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010:
 - o Riesgo: Medio.
- Riesgo de Incendios Forestales: Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL). (Fuente DG del Medio Natural fecha de actualización cartográfica 20 de febrero de 2011):
 - o Riesgo Local: Moderado.
 - o Índice de Peligrosidad: Bajo.
- Riesgo por carretera y ferrocarril: Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL):
 - o Riesgo por carretera: Alto/Medio.
 - o Riesgo por ferrocarril: Medio/Bajo

En el caso que nos ocupa, el objeto del presente Estudio de Detalle **no conlleva** aumento o variaciones de ningún tipo de riesgo de los señalados anteriormente, dado que se trata únicamente de modificar algunos aspectos de la ordenación detallada de un solar de sistema local.



Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de **ausencia de afección**, al tratarse de una modificación de la ordenación detallada de una parcela dotacional de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca interior al casco urbano y de escasa relevancia en este aspecto por los usos previstos y por su menor superficie.

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 ^o 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 tanto 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).

Del mismo modo, este ámbito está alejado de zonas de carreteras y ferrocarriles. Sobre otros riesgos naturales como incendios forestales nos encontramos en una zona urbana consolidada, y en cuanto a deslizamientos de terrenos, tampoco tiene influencia al no existir este riesgo en el subsuelo como se ha podido comprobar en la construcción de las edificaciones construidas en su entorno.

En cuanto al proyecto de la Norma Sismorresistente que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, analiza que en el territorio municipal de Salamanca los valores de aceleración sísmica son inferiores a 0,04 g. por lo que, no es necesario establecer medidas preventivas.

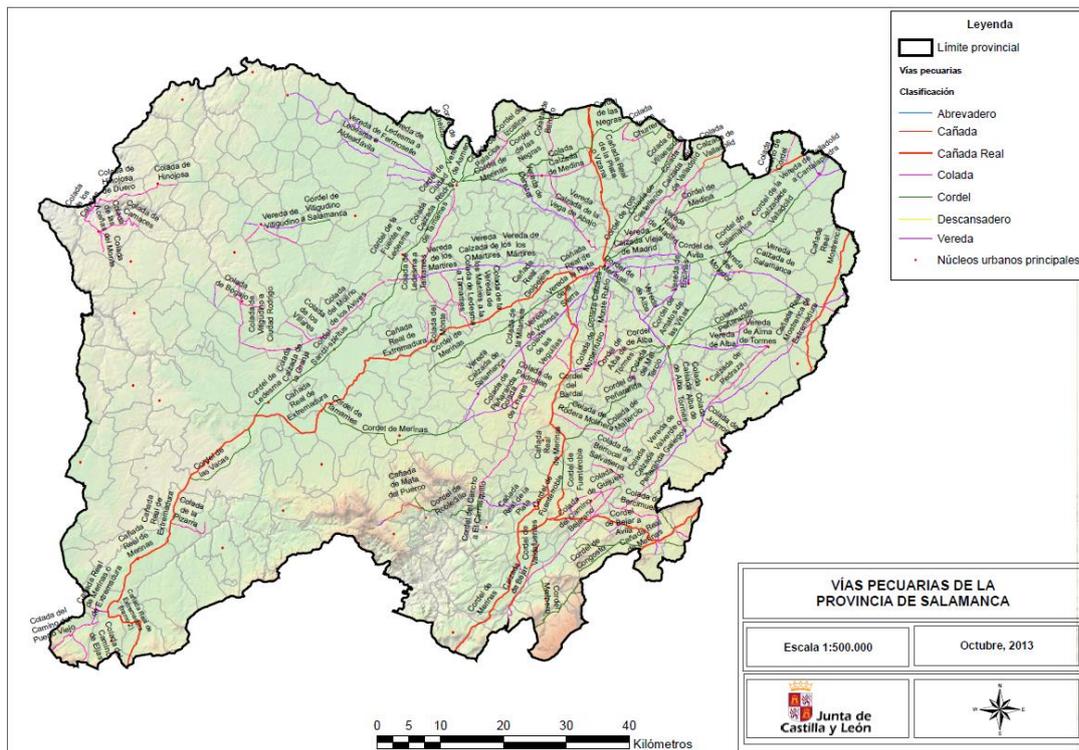
En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en el presente Estudio de Detalle, no producen incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, no siendo necesario adoptar ninguna medida correctora, por las propuestas que se formulan.

3.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE TELECOMUNICACIONES.

En cuanto a los riesgos tecnológicos, el ámbito se localiza alejado de centrales nucleares, y en cuanto al riesgo de accidentes derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera, el ámbito se encuentra igualmente separado de vías importantes de transporte. Asimismo, no existe almacenamiento de sustancias peligrosas por lo que, es claro que no se aumenta ni varían las condiciones existentes sobre los riesgos mencionados, y por su situación en el suelo urbano consolidado de Salamanca y pequeño ámbito (parcela dotacional), sin necesidad de nuevas urbanizaciones, **no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

3.5. AFECCIONES A VÍAS PECUARIAS.

La ciudad de Salamanca se encuentra atravesada por diversas vías pecuarias, tal y como puede observarse en la siguiente imagen.



Existen tanto Cañadas, como Cordeles, Coladas o Veredas, destacando por su importancia la Cañada Real de la Plata o La Vizana, el Cordel de Toro o el de Medina.



Figura. Detalle del plano de las vías pecuarias de la provincia de Salamanca. Fuente: Junta de Castilla y León

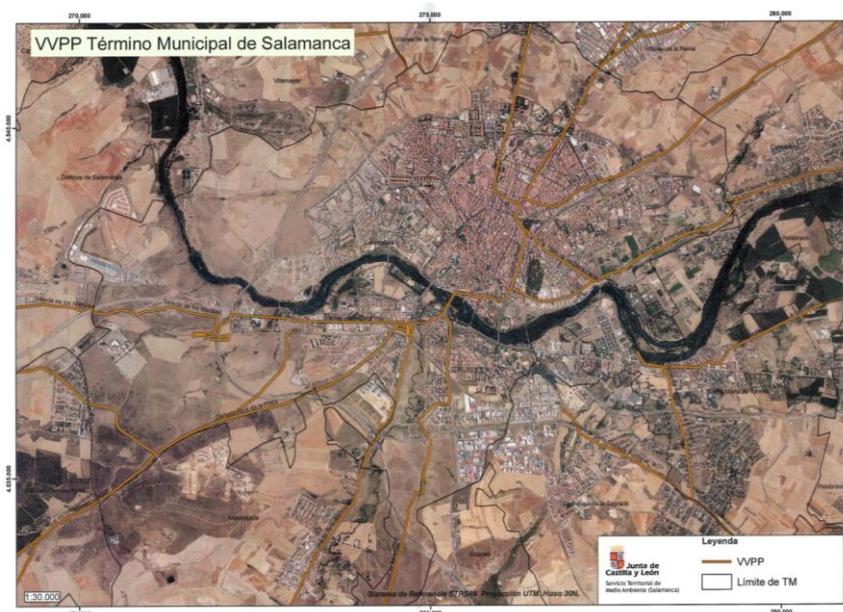
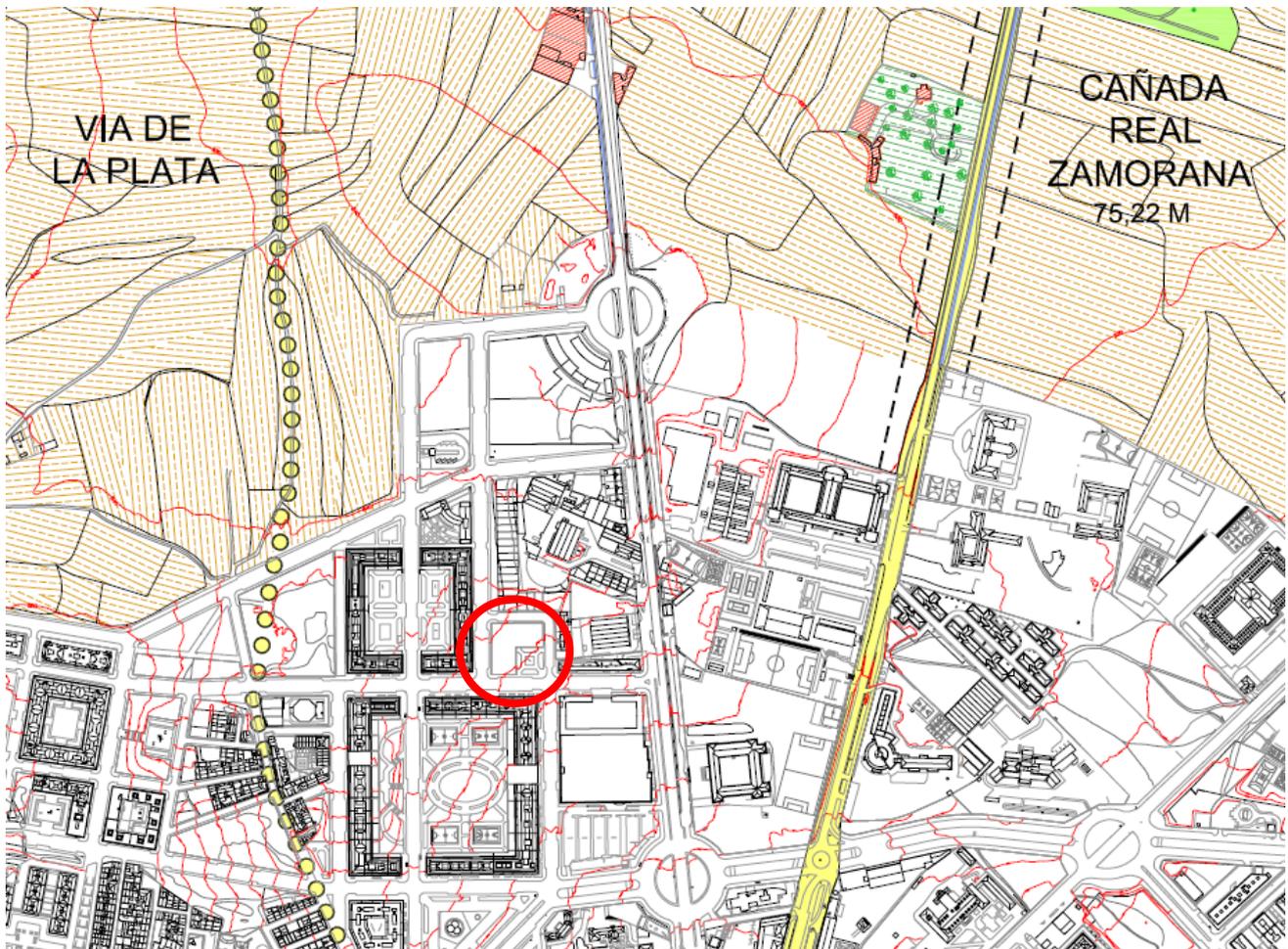


Figura. Detalle del plano de las vías pecuarias por el término municipal de Salamanca. Fuente: Junta de Castilla y León

La vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca en su plano 1-PI “Análisis del territorio”, señala con mayor detalle el trazado de estas vías pecuarias por el término municipal, estando la parcela de sistema local alejada de estas vías, tal y como puede observarse en la imagen siguiente, en la que se observa que las más próximas son la Vía de la Plata y la Cañada Real Zamorana:



Por este motivo podemos afirmar que el presente Estudio de Detalle, por encontrarse su ámbito en el casco urbano consolidado de Salamanca y alejado de vías pecuarias, no existe influencia alguna sobre las vías pecuarias que atraviesan la ciudad.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

3.6. EN MATERIA DE RUIDO.

No existe afección alguna al mantenerse la misma calificación dotacional en la parcela de sistema local de equipamiento público, ni ser necesarias nuevas urbanizaciones.

En definitiva, por lo puntual y concreto de la modificación no se considera necesario introducir medidas correctoras, ni efectuar un nuevo estudio de evaluación acústica, manteniendo las mismas zonas actualmente contempladas.

3.6 CONCLUSIÓN.

Se trata en definitiva de una modificación de la ordenación detallada de una parcela de sistema local de equipamiento de titularidad pública previsto en el PGOU, que no altera los usos permitidos por éste y que mantiene su calificación y funcionalidad. Al mantener todos estos parámetros, y por las justificaciones anteriormente realizadas en cuanto al tipo de alojamientos pretendidos y su consideración en las legislaciones anteriormente señaladas y, en especial, la autonómica de vivienda, se considera que no es necesario ampliar las dotaciones de equipamientos existentes, ni realizar un nuevo estudio de impacto ambiental.

CAPÍTULO 4: RESUMEN EJECUTIVO.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 136 del RUCyL, se incluye el presente Resumen Ejecutivo que señala las modificaciones propuestas:

1. Ámbito del Estudio de Detalle:

Parcela de suelo urbano consolidado de sistema local de equipamiento urbano con UTM: 5803101TL7450D0001UH.

2. Situación:

3. Lindero norte: calle Puebla de Sanabria.
4. Lindero Este: calle Villalpando y espacio público de zonas verdes.
5. Lindero Oeste: calle Maragatería.
6. Lindero Sur: calle Astorga y espacio público de zonas verdes.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

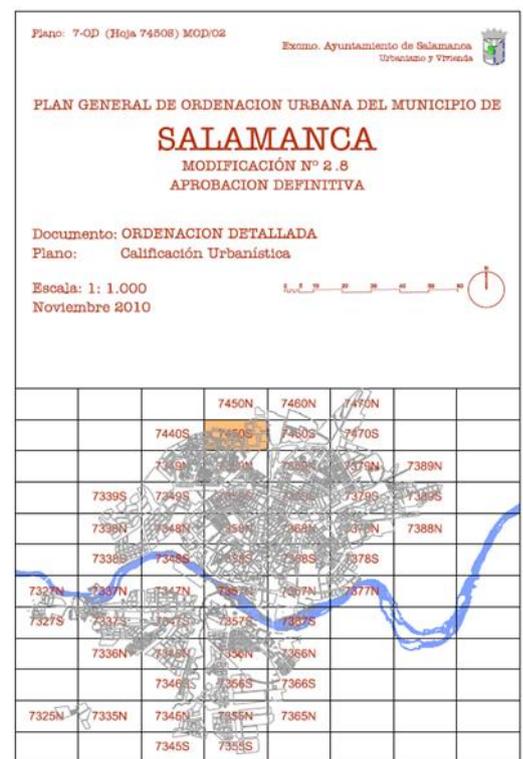
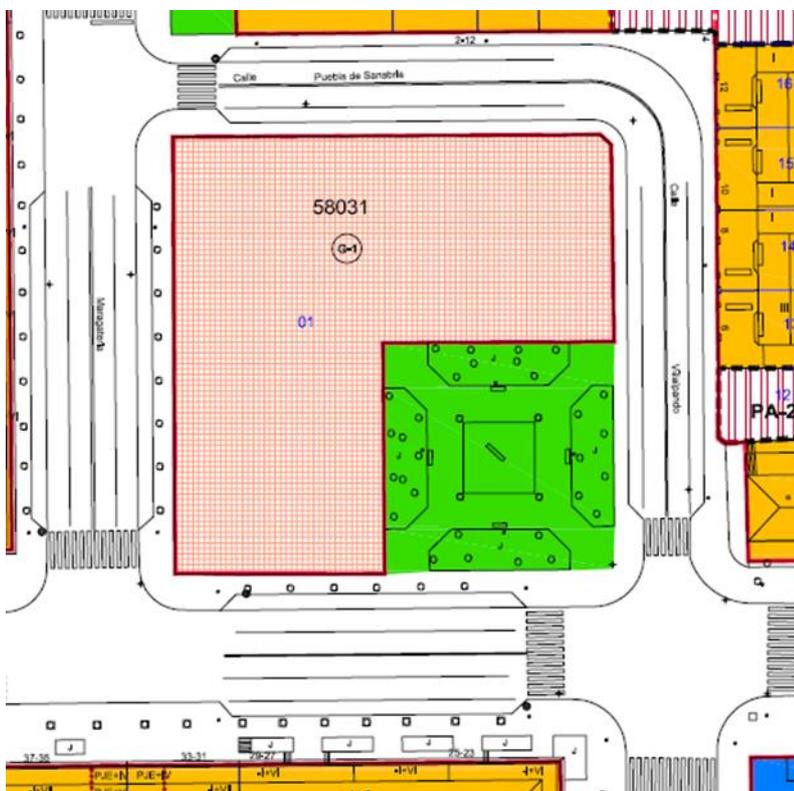




PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- Revisión- Adaptación del PGOU de Salamanca vigente:

Se incluyen en el anexo II, los planos OD-8 (hoja 7450S), y 7-OD (hoja 7450S) Modificación 2.8 del PGOU, cuya reproducción parcial de éste último se acompaña a continuación.





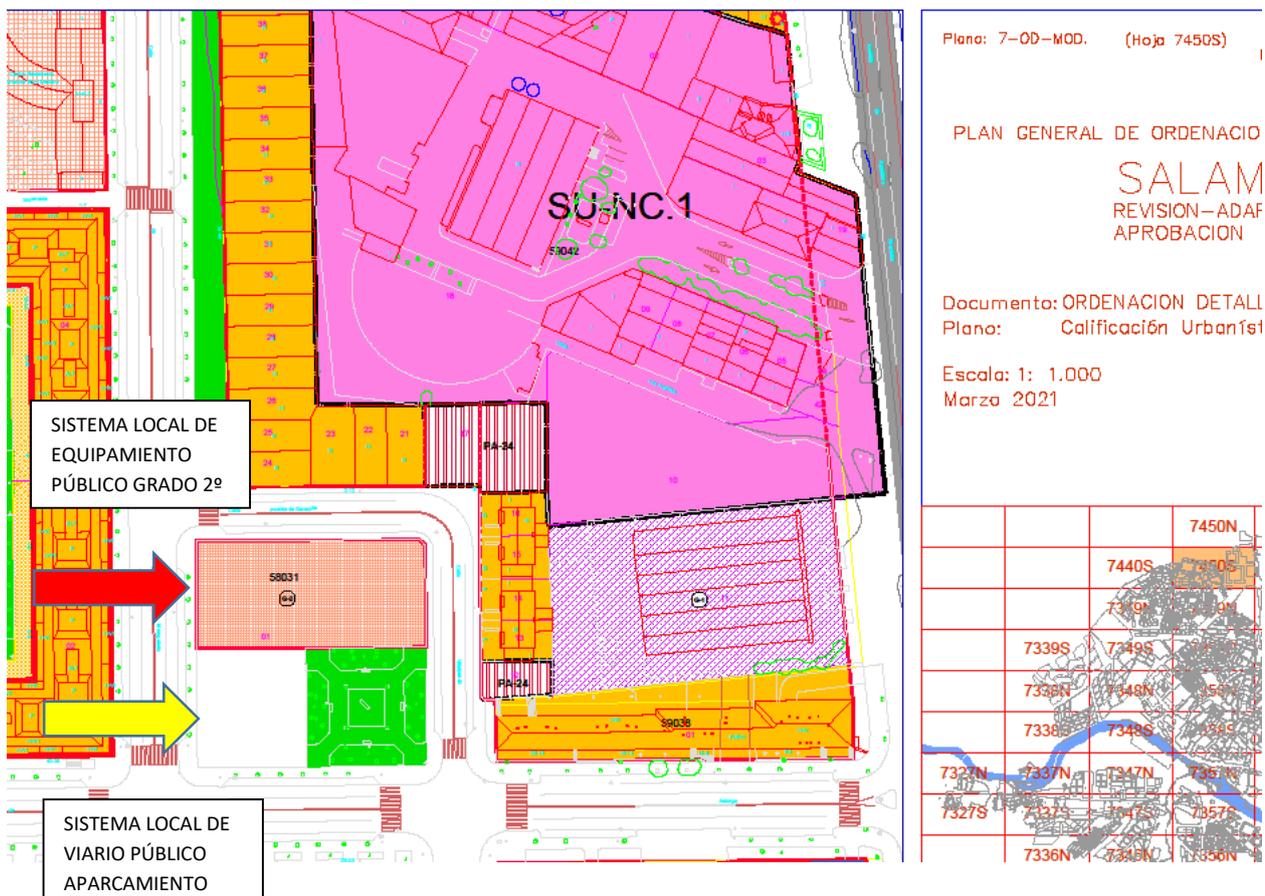
FICHA URBANÍSTICA:	
IDENTIFICACIÓN:	
MUNICIPIO	SALAMANCA
SECTOR	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
SITUACIÓN URBANÍSTICA:	
PLANEAMIENTO EN VIGOR	Plan General de Ordenación Urbana
PLANEAMIENTO 2º GRADO	No
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
USO GLOBAL / PORMENORIZADO	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS. PÚBLICO. GRADO-1.
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO COMPATIBLE	Los señalados para el Sistema Local de Equipamiento en la Ordenanza 13ª de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU
PROTECCIÓN	No
NORMAS URBANÍSTICAS:	
ORDENANZA	Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamientos
PARCELA:	
PARCELA EDIFICABLE	2.634,00
PARCELA MÍNIMA	750 m ² o la existente si fuera inferior.
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE ESTABLECE
RETRANQUEOS	3m, pudiendo adosarse a lindero frontal por razones funcionales
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	NO SE ESTABLECE
EDIFICABILIDAD	1,5 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	15m (o mayor por razones de utilidad pública)
Nº PLANTAS	4 PLANTAS (o mayor por razones de utilidad pública)
USO PREDOMINANTE	ASISTENCIAL y otros usos dotacionales (art. 8.14.2)

- Modificación de la Ordenación Detallada propuesta:

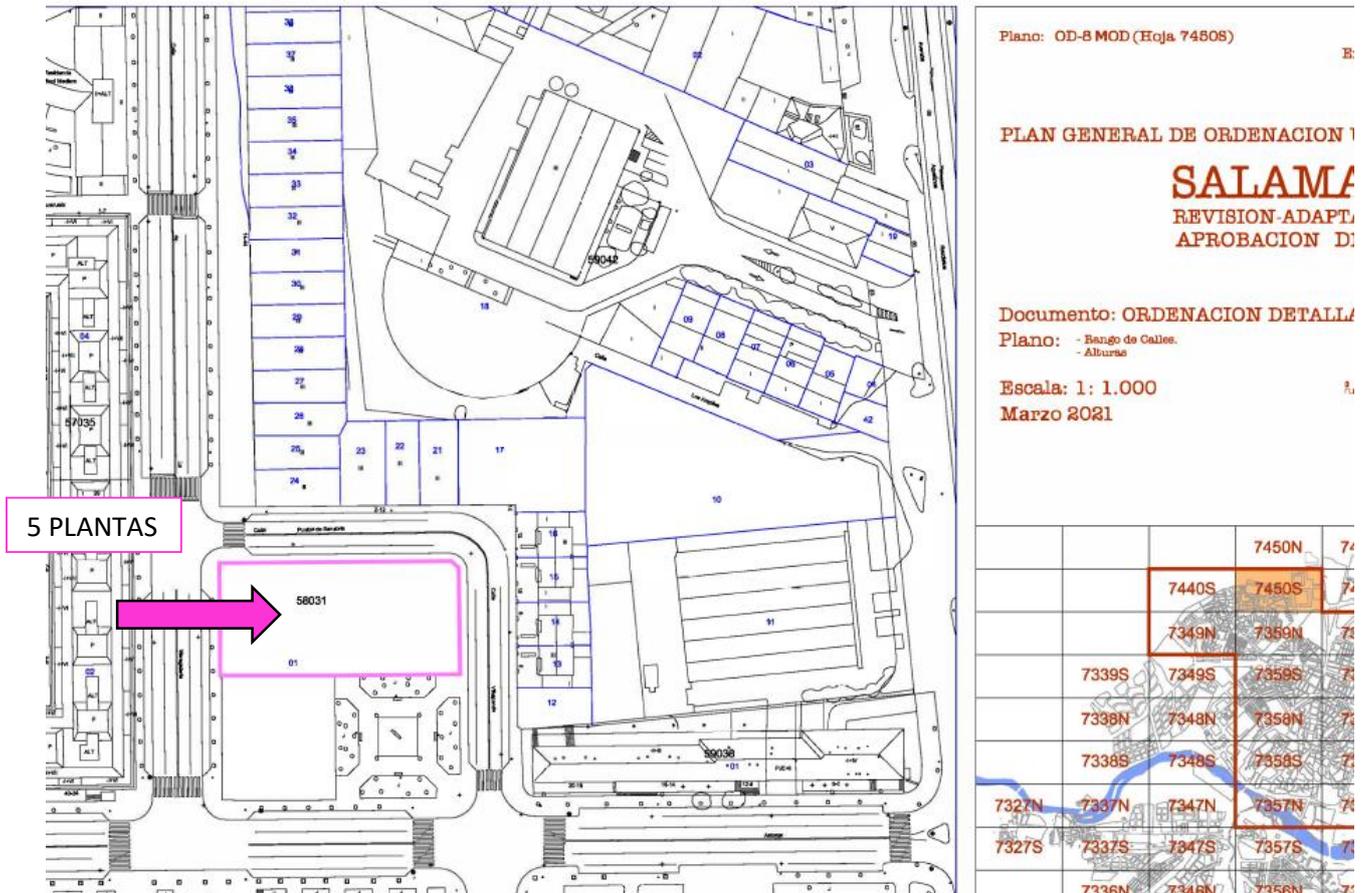
En el presente Estudio de Detalle se remite a las ordenanzas de la vigente Revisión – Adaptación del PGOU vigente, exigidas por los cambios de calificación propuestos. De esta manera:

- Parcela de sistema local viario – aparcamientos: Será de aplicación la Ordenanza nº 16ª.
- Parcela de sistema local de equipamiento: Será de aplicación la ordenanza nº 13ª, para el grado 2º, con una altura máxima de 5 plantas y 16,75 metros.

La nueva documentación gráfica correspondiente al plano 07-OD Hoja(7650S) incluido en el anexo III del presente Estudio de Detalle, será el plano 07-OD-MOD:



Del mismo modo, el plano OD-8 MOD (hoja 7450S) a los efectos del señalamiento de la altura máxima permitida en el solar dotacional propuesto, se incorpora en el anexo III, y de forma resumida a continuación:



En cuanto al resto de determinaciones de la Revisión-Adaptación del PGOU vigente, y para facilitar mejor su comprensión, se señalan de forma resumida a continuación:

- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO:

Para una mejor comprensión, y por equivalencia con la tabla de situación inicial reflejada anteriormente, quedarían de la siguiente forma resumida, que como se ha indicado son las correspondientes al grado 2º de la Ordenanza 13ª de Sistema Local de Equipamiento, con una altura máxima de 5 plantas y 16,75 metros:



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

FICHA URBANÍSTICA:	
IDENTIFICACIÓN:	
MUNICIPIO	SALAMANCA
SECTOR	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
SITUACIÓN URBANÍSTICA:	
PLANEAMIENTO EN VIGOR	Plan General de Ordenación Urbana
PLANEAMIENTO 2º GRADO	Estudio Detalle Parcela Dotacional Calle Puebla de Sanabria
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
USO GLOBAL / PORMENORIZADO	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS. PÚBLICO. GRADO-2º.
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN EN MANZANA COMPACTA
USO COMPATIBLE	Los señalados para el Sistema Local de Equipamiento en la Ordenanza 13ª de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU
PROTECCIÓN	No
NORMAS URBANÍSTICAS:	
ORDENANZA	Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamientos
PARCELA:	
PARCELA EDIFICABLE	1.730,25 m ² .
PARCELA MÍNIMA	500 m ² o la existente si fuera inferior.
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE ESTABLECE
RETRANQUEOS	Sin retranqueos.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	NO SE ESTABLECE
EDIFICABILIDAD	2,5 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	16,75 m.
Nº PLANTAS	5 PLANTAS
USO PREDOMINANTE	ASISTENCIAL y otros usos dotacionales (art. 8.14.2)

- SISTEMA LOCAL VIARIO:

Es de aplicación íntegramente la Ordenanza 16ª de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

- Suspensión del otorgamiento de licencias:

En cuanto a la posible **suspensión del otorgamiento de licencias**, se aplicará lo dispuesto en el art. 156.1 del RUCyL, siendo su área la propia parcela dotacional objeto del presente Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 5: PROPUESTA DE PETICIONES DE INFORMES SECTORIALES.

De acuerdo a lo dispuesto en la ITU 1/2016, aprobada por 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, el presente Estudio de Detalle debe someterse a la petición de los siguientes informes sectoriales:

- Al Centro Directivo competente en materia de urbanismo.
- A la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- A la Subdelegación de Gobierno.
- A la Confederación Hidrográfica del Duero.
- A la Diputación Provincial de Salamanca.

De acuerdo al art. 4 de la citada ITU 1/2016, no son preceptivos los informes de:

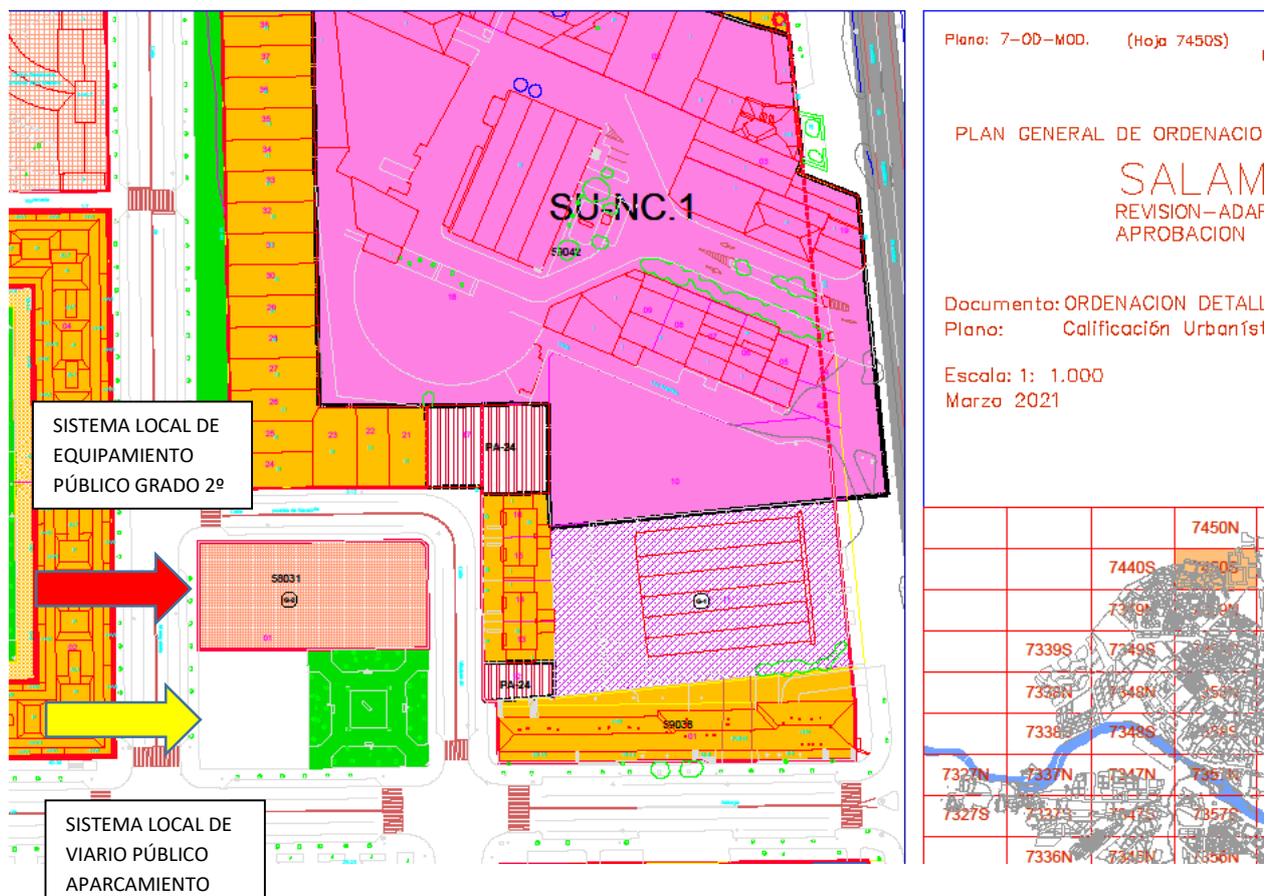
- Los señalados en el art. 3.b) de la citada ITU, al no existir en el ámbito del Estudio de Detalle (vías pecuarias, carreteras de la JCyL, Instalaciones de Defensa Nacional, líneas ferroviarias, carreteras del Estado, aeropuertos, terrenos previstos para obras e infraestructuras hidráulicas, BIC del Estado).
- De la Agencia de Protección Civil, al justificarse en el documento la falta de afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- Del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, al justificarse en el documento la ausencia de afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA.

La nueva documentación gráfica en cuanto a la ordenación detallada será el plano 07-OD Hoja(7650S) incluido en el anexo III del presente Estudio de Detalle, será el plano 07-OD-MOD:



Del mismo modo, a los efectos del señalamiento de la altura máxima permitida en el solar dotacional propuesto, será de aplicación el plano OD-8 MOD (hoja 7450S) que se incorpora en el anexo III, y de forma resumida a continuación:



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



En cuanto al resto de determinaciones de ordenanzas de la Revisión-Adaptación del PGOU vigente, y para facilitar mejor su comprensión, se señalan de forma resumida a continuación:

- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO:

Ordenanza 13ª de Sistema Local de Equipamiento, grado 2º, con una altura máxima de 5 plantas y 16,75 metros:



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

FICHA URBANÍSTICA:	
IDENTIFICACIÓN:	
MUNICIPIO	SALAMANCA
SECTOR	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
SITUACIÓN URBANÍSTICA:	
PLANEAMIENTO EN VIGOR	Plan General de Ordenación Urbana
PLANEAMIENTO 2º GRADO	Estudio Detalle Parcela Dotacional Calle Puebla de Sanabria
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
USO GLOBAL / PORMENORIZADO	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS. PÚBLICO. GRADO-2º.
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN EN MANZANA COMPACTA
USO COMPATIBLE	Los señalados para el Sistema Local de Equipamiento en la Ordenanza 13ª de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU
PROTECCIÓN	No
NORMAS URBANÍSTICAS:	
ORDENANZA	Ordenanza 13ª de Sistemas Locales de Equipamientos
PARCELA:	
PARCELA EDIFICABLE	1.730,25 m ² .
PARCELA MÍNIMA	500 m ² o la existente si fuera inferior.
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE ESTABLECE
RETRANQUEOS	Sin retranqueos.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	NO SE ESTABLECE
EDIFICABILIDAD	2,5 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	16,75 m.
Nº PLANTAS	5 PLANTAS
USO PREDOMINANTE	ASISTENCIAL y otros usos dotacionales (art. 8.14.2)

- SISTEMA LOCAL VIARIO:

Es de aplicación íntegramente la Ordenanza 16ª de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO.

Dado que se trata de una actuación en suelo urbano consolidado, no es de aplicación la inclusión de un estudio económico que recoja las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, que se señala en el art. 136.2 del RUCyL para los suelos urbanos no consolidados.

Por otra parte, en cuanto a lo dispuesto en el art. 22.4 del 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, sobre inclusión de un informe o memoria de sostenibilidad económica, que pondere, *“en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*, se señala que dado:

- El reducido ámbito del presente planeamiento y su condición de suelo urbano consolidado, con la totalidad de urbanización ejecutada y mantenida municipalmente desde hace años con la recepción municipal de las obras de urbanización del antiguo sector 62-A del PGOU de 1984.
- El carácter dotacional de las parcelas previstas, de las que dos se encuentran ya ejecutadas, como son el sistema local de espacios libres y el sistema local de equipamiento viario aparcamiento, quedando únicamente pendiente la construcción de la edificación del sistema local de equipamiento, que pretende construir de forma inmediata el Ayuntamiento de Salamanca, a través de su EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo.

se puede confirmar que no van a existir nuevas actuaciones de urbanización que conlleven mayores gastos de infraestructuras, mantenimientos o ingresos de los existentes en la actualidad, ni nuevas edificaciones que aporten mayores ingresos tributarios a la administración local, debido al carácter dotacional, no destinado a usos productivos, de la única edificación prevista.

En Salamanca, los técnicos de la EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROYECTOS DE LA EPE PMVU

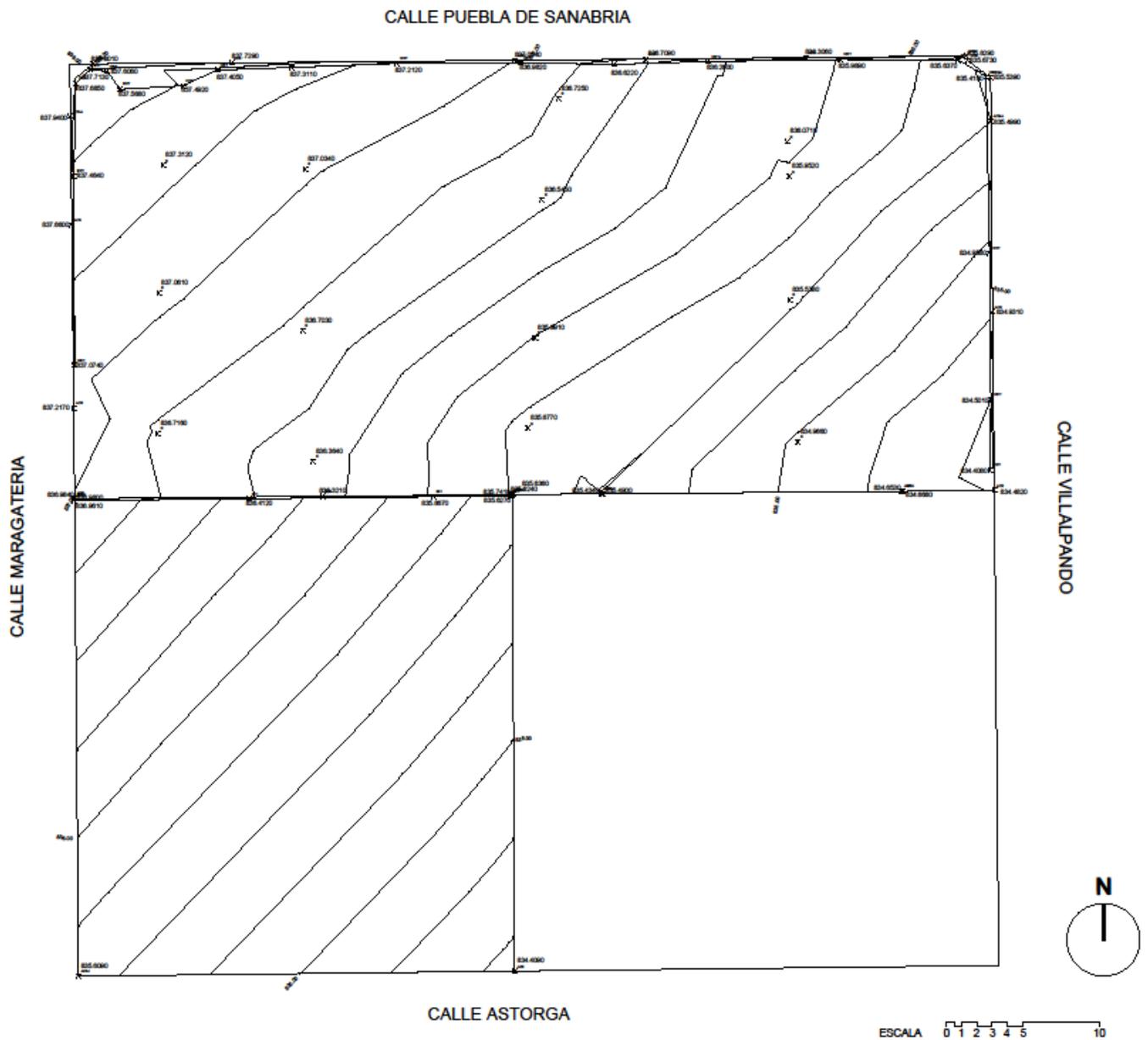


PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Anexo I.- Levantamiento Topográfico de la parcela original.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

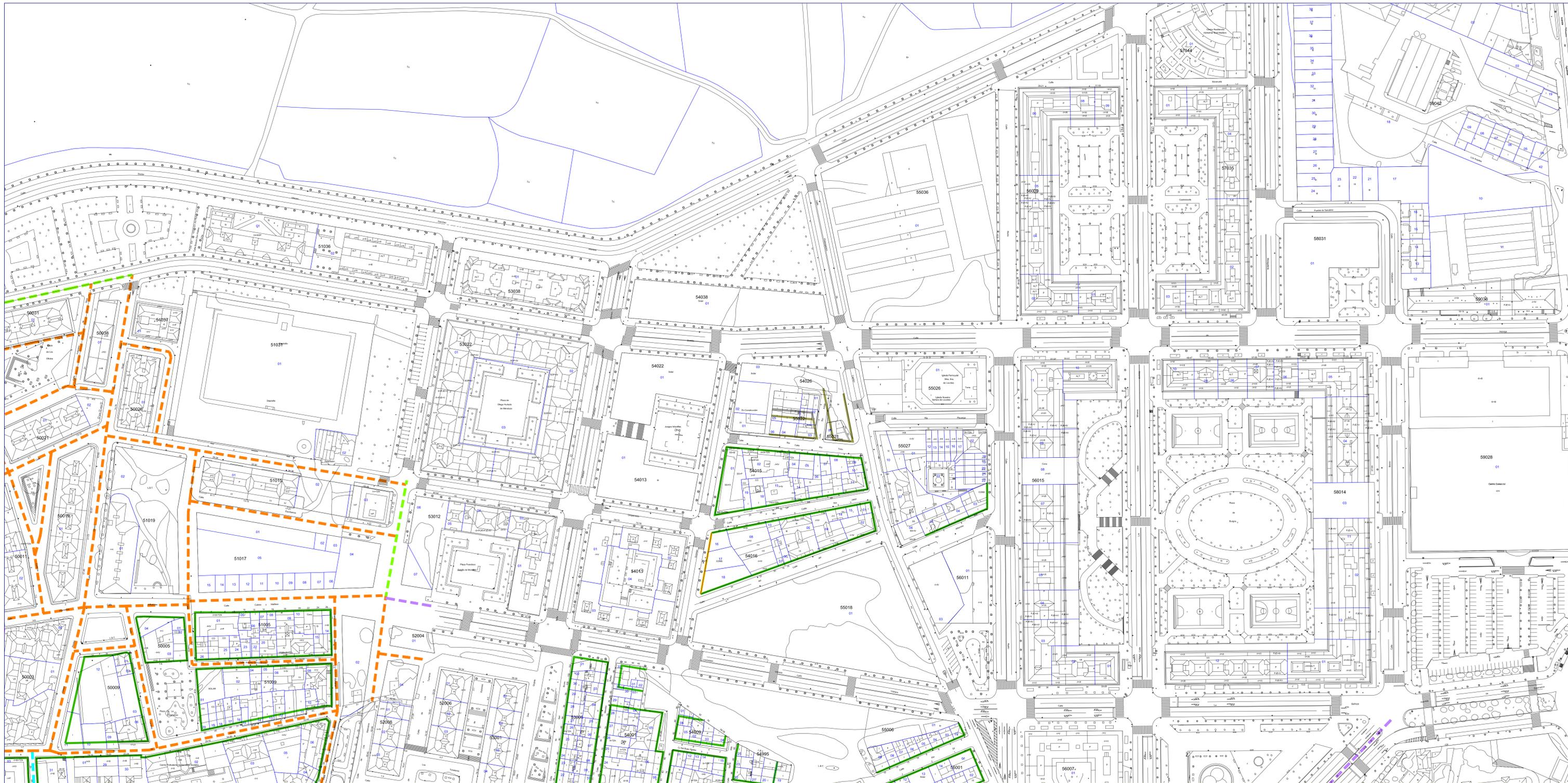




PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Anexo II.- Ordenación detallada PGOU 2007 vigente.

- **Plano 07-OD Hoja 7450S. modificación 2.8 PGOU**
- **Plano OD-8 Hoja 7450S.**



SALAMANCA
REVISION-ADAPTACION 2004
APROBACION DEFINITIVA

Documento: ORDENACION DETALLADA

Plano: - Rango de Calles.
- Alturas

Escala: 1: 1.000
Enero 2007



		7450N	7460N	7470N	
	7440S	7450S	7460S	7470S	
	7349N	7359N	7369N	7379N	7389N
7339S	7349S	7359S	7369S	7379S	7389S
7338N	7348N	7358N	7368N	7378N	7388N
7338S	7348S	7358S	7368S	7378S	
7327N	7337N	7347N	7357N	7367N	7377N
7327S	7337S	7347S	7357S	7367S	
	7336N	7346N	7356N	7366N	
		7346S	7356S	7366S	
7325N	7335N	7345N	7355N	7365N	
		7345S	7355S		

Alturas en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico (C.H.A.)

- Delimitación C.H.A.
- Parcela con mantenimiento de alturas existentes
- 1 planta
- 2 plantas
- 3 plantas
- 4 plantas
- 5 plantas

Ámbito de suelo urbano consolidado excepto C.H.A.

Rangos de calle

- Rango 1
- Rango 2
- Rango 3
- Rango 4

Alturas

- 1 planta sin ático
- 2 plantas sin ático
- 3 plantas sin ático
- 3 plantas
- 4 plantas
- 5 plantas
- 6 plantas
- 7 plantas

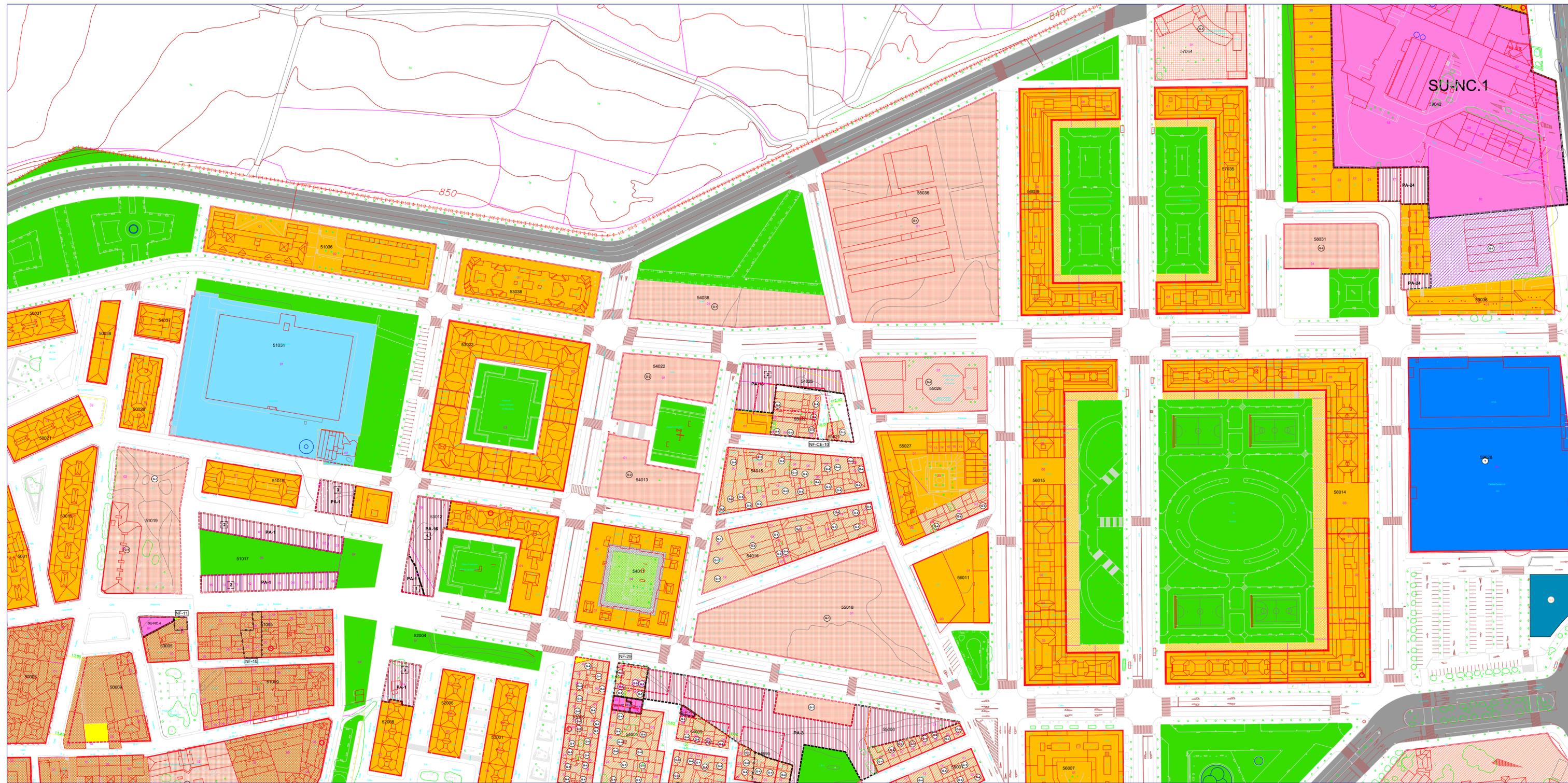
- Condiciones de altura según ficha de catalogación
- Ámbito de conjunto catalogado



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Anexo III.- Ordenación detallada modificada por el Estudio de Detalle.

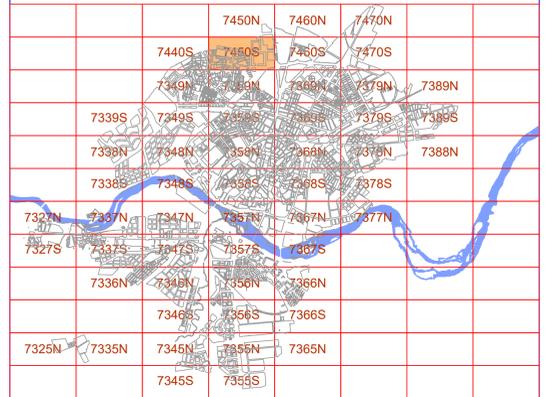
- Plano 07-OD-MOD Hoja 7450S (Marzo 2021).
- Plano OD-8-MOD Hoja 7450S (Marzo 2021).



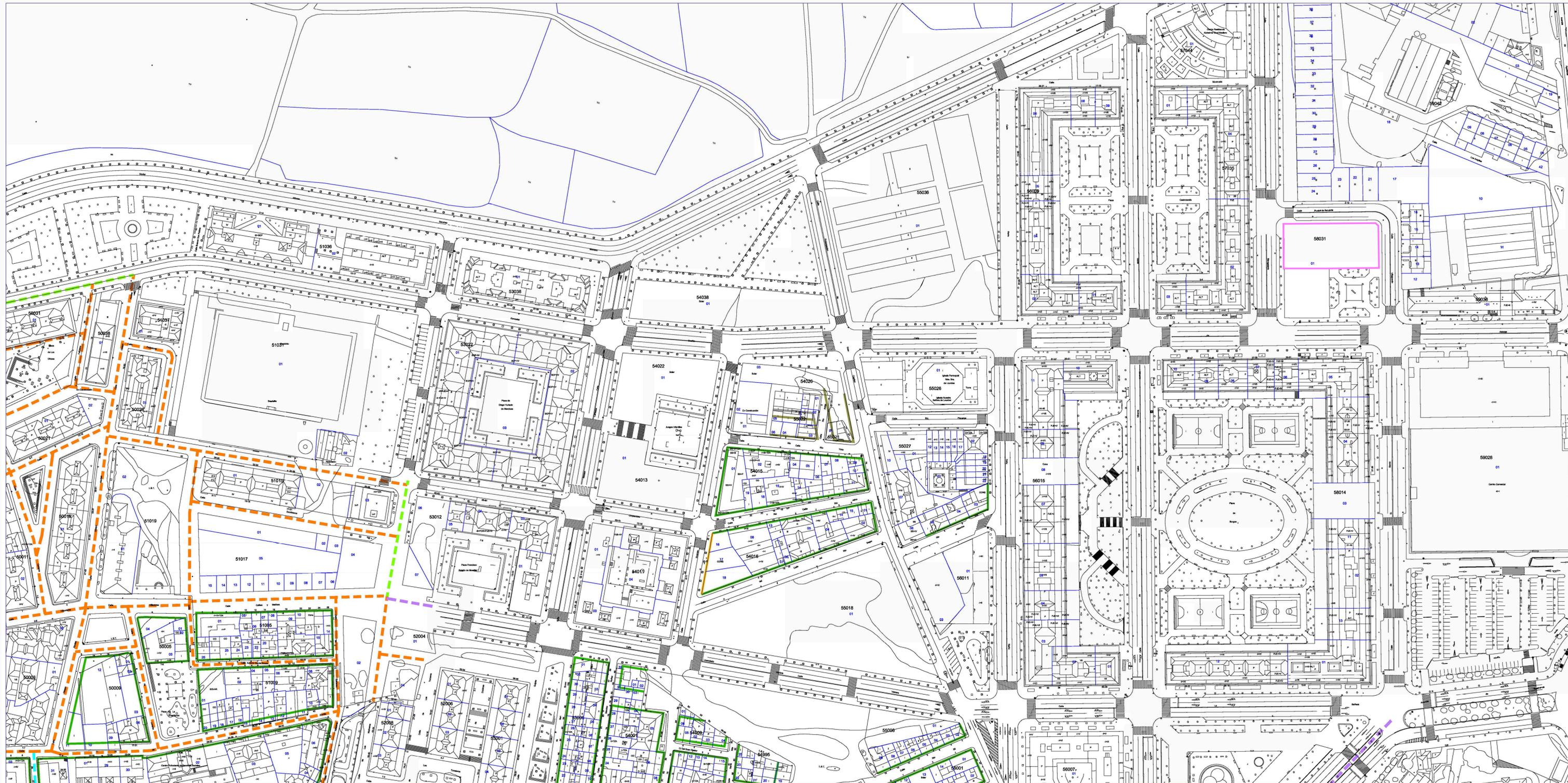
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA
 REVISION-ADAPTACION 2004
 APROBACION DEFINITIVA

Documento: ORDENACION DETALLADA
 Plano: Calificación Urbanística

Escala: 1: 1.000
 Marzo 2021



Calificación Urbanística		Delimitaciones	
	1. Manzana compacta intensiva		Límite de término municipal
	2. Manzana compacta extensiva		Límite de suelo urbanizable
	3. Edificación consolidada		Límite de suelo urbano
	4. Bloque abierto		Límite de Planeamiento asumido
	5. Vivienda unifamiliar		Límite de Área de remodelación
	6. Manzana con patio		Límite terrenos incluidos en inventario ADIF
	7. Edificación de Casco Histórico	Definiciones	
	8. Planeamiento asumido		Límite oficial
	9. Zonas mixtas		Rectificación de alineación
	10. Sector de suelo urbano no consolidado (SU-NC)		Alineación de soportales y pasajes públicos
	11. Industria urbana		Alineación virtual (Plantas superiores)
	12. Sistemas Generales de Equipamiento. [T] Transporte (Público/Privado)		Fondo edificable
	13. Sistemas Locales de Equipamiento (Público/Privado)	Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo	
	14. Dotaciones generales privadas		Ámbito de Estudio de detalle
	15. Sistema general de vías públicas		Ámbito de Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico
	16. Sistema local de vías públicas		Ámbito de Plan Especial de Protección de las riberas del Río Tormes
	17. Sistema general de servicios urbanos	Ámbitos de Gestión Urbanística	
	18. Sistema local de servicios urbanos (Público/Privado)		Unidades de normalización
	19. Espacios libres públicos		Unidades de normalización y urbanización con condiciones especiales
	20. Zonas libres de dominio privado		Actuación aislada de expropiación
	21. Zona Terciaria	Condiciones especiales	
			Edificio catalogado
			Edificio afectado por la Disposición Transitoria 9ª de las Normas Urbanísticas
			Suelo municipal adjudicado al colindante



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA
 REVISION-ADAPTACION R004
 APROBACION DEFINITIVA

Documento: ORDENACION DETALLADA
 Plano: - Rango de Calles.
 - Alturas

Escala: 1: 1.000
 Marzo 2021

		7450N	7460N	7470N	
		7440S	7450S	7460S	7470S
		7349N	7359N	7369N	7379N
7339S	7349S	7359S	7369S	7379S	7389S
7338N	7348N	7358N	7368N	7378N	7388N
7338S	7348S	7358S	7368S	7378S	
7327N	7337N	7347N	7357N	7367N	7377N
7327S	7337S	7347S	7357S	7367S	
		7336N	7346N	7356N	7366N
			7346S	7356S	7366S
7325N	7335N	7345N	7355N	7365N	
			7345S	7355S	

Alturas en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico (C.H.A.)

- Delimitación C.H.A.
- Parcela con mantenimiento de alturas existentes
- 1 planta
- 2 plantas
- 3 plantas
- 4 plantas
- 5 plantas

Ámbito de suelo urbano consolidado excepto C.H.A.

Rangos de calle

- Rango 1
- Rango 2
- Rango 3
- Rango 4

Alturas

- 1 planta sin ático
- 2 plantas sin ático
- 3 plantas sin ático
- 3 plantas
- 4 plantas
- 5 plantas
- 6 plantas
- 7 plantas

Condiciones de altura según ficha de catalogación
 Ámbito de conjunto catalogado



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Anexo IV.- Fichas Catastrales descriptivas y gráficas, y UTM de las parcelas originales.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5803101TL7450D0001UH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ASTORGA 22 Suelo 37006 SALAMANCA [SALAMANCA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2021]: 502.131,03 €
Valor catastral suelo: 502.131,03 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

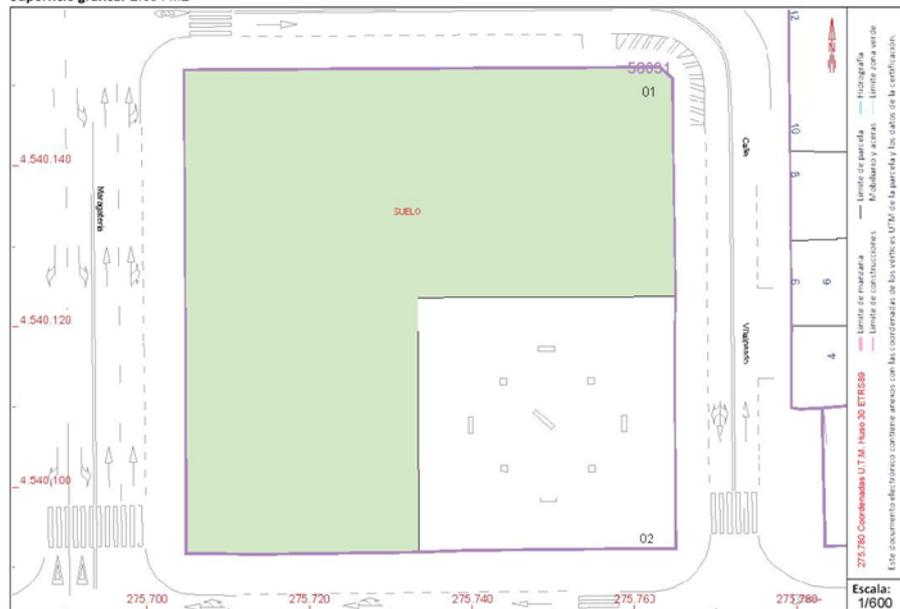
NIF/NIE
P3727600C

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal
CL ZAMORA 2 PI.BJ
37002 SALAMANCA [SALAMANCA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.634 m²



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: EP3DYRQ4NHKH1P58 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/08/2021



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. [VIVIENDA Y URBANISMO]
Finalidad: planeamiento
Fecha de emisión: 20/08/2021



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



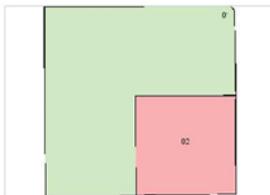
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5803101TL7450D0001UH

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5803102TL7450B0001HZ

Localización: CL ASTORGA Ndup-P
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	CL ZAMORA 2 Pl.BJ 37002 SALAMANCA [SALAMANCA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: EP3DYRQ4HKN1P58 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/05/2021



Hoja 2/2



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



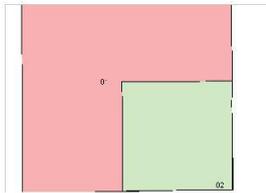
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5803102TL7450B0001HZ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5803101TL7450D0001UH

Localización: CL ASTORGA 22
SALAMANCA [SALAMANCA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	CL ZAMORA 2 P:BJ 37002 SALAMANCA [SALAMANCA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: SdAASVYVWV538 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/08/2021

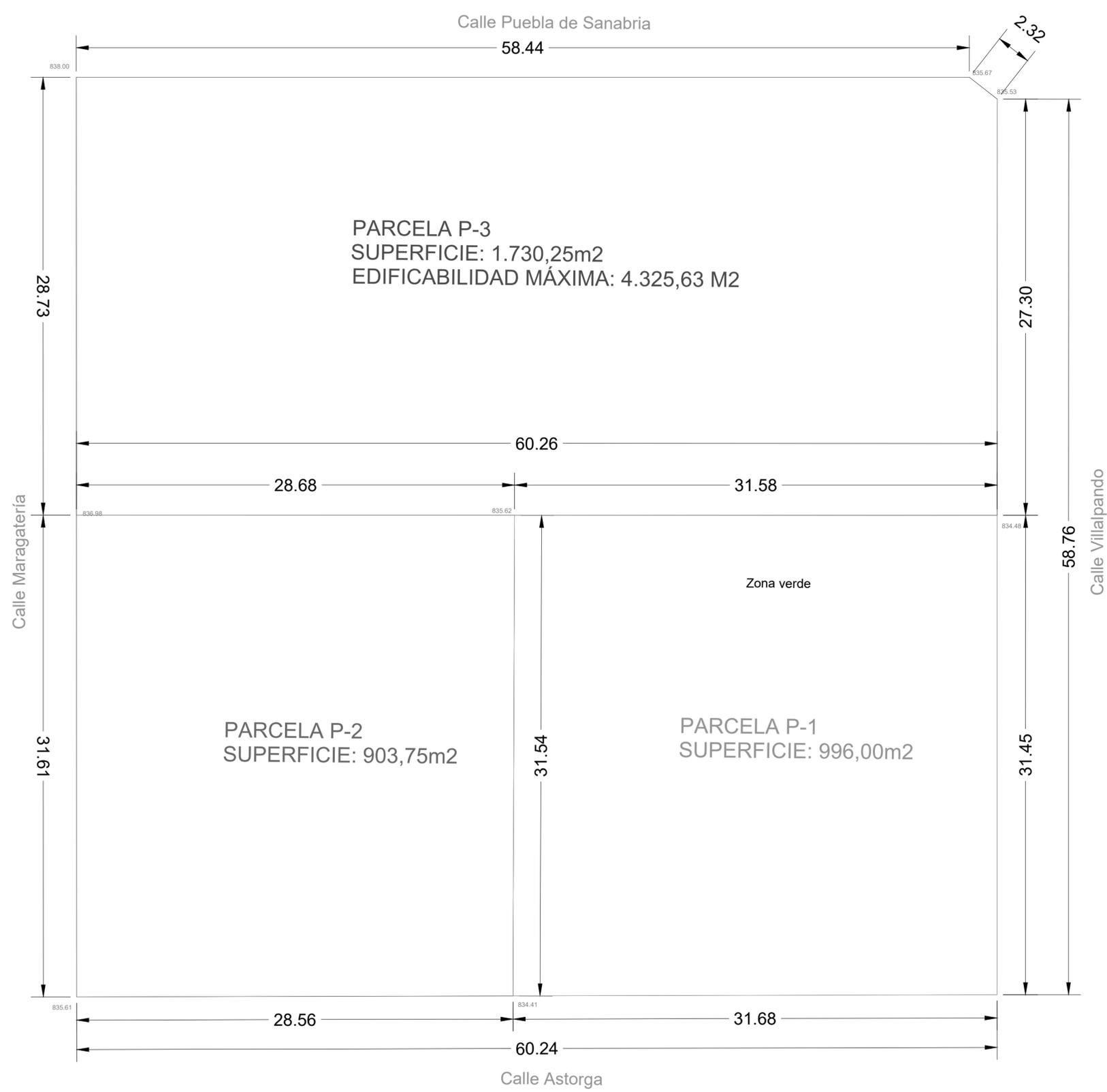


Hoja 2/2



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Anexo V.- Plano de superficies parcelas resultantes.



PARCELAS NORMALIZADAS
ARQUITECTO: ANDRÉS GARCÍA ALCALDE

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA DOTACIONAL CALLE PUEBLA DE SANABRIA
CALLE PUEBLA DE SANABRIA, CALLE ASTORGA, CALLE MARAGATERÍA Y CALLE VILLALPANDO

MARZO 2021
1:200
PLANO Nº:

El presente documento es copia de la original, de los cuales los originales quedan en poder del autor. En caso de ser necesario, se deberá solicitar autorización expresa al autor para su reproducción o modificación. Reservados todos los derechos.