



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/667/2011, de 2 de mayo, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca número 2.4 «Modificación de normativa Ordenación Detallada de Mercasalamanca».

VISTO el expediente sobre la «*Modificación n.º 2.4: Modificación de normativa ordenación detallada de Mercasalamanca*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovida de oficio por el Ayuntamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El Término Municipal de Salamanca se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo, fue aprobada definitivamente a través de la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 («B.O.C. y L.» de 23 de enero de 2007), y que, en el marco definido y que, en el marco definido por el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Segundo.– El objeto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca denominada «*Modificación n.º 2.4: Modificación de normativa ordenación detallada de Mercasalamanca*» se sintetiza en la modificación de la ordenación detallada de Mercasalamanca, aprobado por una modificación al anterior PGOU de Salamanca (PGOU 1984) y asumida por el actual PGOU.

Se justifica la modificación en que el polígono de Mercasalamanca se definió como un sector de uso predominante Terciario, pero con la finalidad de contener una mezcla enriquecedora de usos industriales (producción/transformación agroalimentaria) y terciarios intensivos (distribución/comercio mayorista) en su ordenación de manzanas.

En las ordenanzas propias de su ordenación detallada se incluyó la compatibilidad de los usos terciarios en el uso pormenorizado industrial, pero no de los usos industriales en el uso pormenorizado terciario.

Tercero.– De forma conjunta para el conjunto de modificaciones incluidas en la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana, Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca, de acuerdo con el documento dispuesto para su aprobación inicial, se somete a los preceptivos informes de la Excma. Diputación Provincial de Salamanca, de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, así como los exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la de la

Subdelegación del Gobierno en Salamanca; como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, en concreto del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo, en aplicación del Art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del Art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El contenido de estos informes puede concretarse en los siguientes términos:

- El 6 de marzo de 2010 la Subdelegación del Gobierno en Salamanca informa que, conforme a la redacción del artículo 52.4 de la Ley 10/2002, de 8 de abril, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado directamente de los órganos estatales competentes en la correspondiente materia, adjuntado un Anexo sobre las posibles competencias de gestión sobre bienes más frecuentemente afectados por los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- El 27 de marzo de 2010 la Dependencia Provincial de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca remite informe sobre la modificación en el que se señala que «...*examinado el documento facilitado se observa que no afecta a la infraestructura energética básica, de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.*»
- El 15 de abril de 2010 la Diputación Provincial remite informe favorable a los efectos del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo y del artículo 16.6 de la Ley de Carreteras de Castilla y León sobre las afecciones a las carreteras de titularidad de esa Diputación Provincial, informando lo siguiente:
 - La Modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004 propuesta, afecta a propiedades de la Diputación Provincial de Salamanca, concretamente al edificio conocido como Centro de Cultura tradicional, ubicado entre las calles Consuelo n.º 23, Miñagustín y Plaza de Colón, del municipio de Salamanca, dicho inmueble figura en el Inventario de Patrimonio de la Diputación, con el número de orden 1.1.00004. Dicha modificación consiste en la alteración de la ficha n.º 426 del Catálogo de edificios de interés y de las condiciones urbanísticas del PGOU de Salamanca, y se concluye informando favorablemente a efectos de patrimonio, ya que se estima que la modificación propuesta no supone una alteración desventajosa para los bienes de la Diputación.
- La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, previo requerimiento al Ayuntamiento del Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico afectado y su posterior aportación por el Ayuntamiento, en su sesión de 7 de mayo de 2010 informa favorablemente la modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004.
- El 21 de mayo de 2010 el Servicio Territorial de Medio Ambiente informa por una parte, que ninguno de los 16 supuestos en que se basa la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, se encuentra entre los casos contemplados en el Art. 52 bis de la Ley 4/2008, por lo que dicha modificación no necesita nuevo trámite ambiental. Por otra parte, que entiende que todas las modificaciones afectan a

cuestiones urbanísticas dentro del suelo urbano, por lo que no se verían afectadas por ninguna materia vinculante de la que sea competente dicho Servicio.

- La Agencia de Protección Civil y Consumo, en fecha 20 de julio de 2010, informa que el municipio de Salamanca se encuentra dentro de la Zona de Alerta e Intervención del establecimiento CÍA. LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS, S.A., afectado por el R.D. 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Asimismo y conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en «B.O.C. y L.» de fecha 3 de marzo de 2010, Salamanca a efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un riesgo medio. Por lo que dicho expediente, en lo relativo a Protección Civil debe contener un análisis de riesgos, que comprenda tanto los riesgos naturales como los tecnológicos, y dicho análisis deberá tenerse en cuenta a la hora de asignar los diferentes usos del suelo, para evitar situaciones de riesgo para la población.
- La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 20 de julio de 2010, emite informe en relación a la modificación n.º 2 del PGOU de Salamanca, en el que se distinguen observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010 y observaciones particularizadas en relación a alguna de las modificaciones incluidas en la modificación n.º 2, en concreto la *Modificación n.º 2.4: Modificación de normativa ordenación detallada de Mercasalamanca* resultaría afectada por las siguientes:

1.– *Observaciones documentales en relación al documento remitido el 11 de marzo de 2010.*

- En la documentación remitida en papel, el tomo constitutivo de la Memoria Vinculante 2/3 no contiene las páginas correspondientes de la 196 a la 204.
- El documento de memoria de la ordenación de un Plan General, o de sus modificaciones, de acuerdo con el artículo 112 del RUCyL debe ser un documento único, titulado memoria Vinculante, y cuyo contenido integre tanto los objetivos y propuestas, como su justificación. Por tanto, dentro de la documentación presentada, deberá eliminarse formalmente la Memoria Justificativa e integrarse su contenido dentro de la Memoria Vinculante.
- Por otra parte, el capítulo 5 de la Memoria Justificativa, denominado «Contenido y justificación de las Modificaciones Propuestas», esta completamente desposeído del contenido enunciado, por lo que debería ser suprimido por su total ausencia de contenido alguno.

2.– *Observaciones particularizadas en relación a algunas de las modificaciones incluidas en la modificación n.º 2:*

Modificación n.º 4. PA-37 Mercasalamanca.

La modificación n.º 13 del anterior PGOU de Salamanca se hizo con la finalidad explícita de trasladar las instalaciones de Mercasalamanca de una zona urbana colmatada a un ámbito urbanizable con posibilidades de ampliación para las instalaciones y en el

cual poder desarrollar la actividad comercial agroalimentaria sin las afecciones por ruido, impacto visual, tráfico, contaminación ambiental, etc. La finca donde se trasladan las instalaciones, finca de «La Salud», es una propiedad municipal donde también se ubican otros servicios como el matadero municipal o el centro de Transportes de Mercancías.

De acuerdo con la justificación que se realiza, la modificación parte de un problema con la ordenanza Terciaria en este sector, que no permite la compatibilidad con el uso industrial. Sin embargo, el resultado de la modificación propuesto es mucho más profundo, pues modifica el uso predominante de todo el sector del uso «Terciario» al uso «Industrial».

Los cambios en los usos pormenorizados serían de la siguiente magnitud:

	VIGENTE		PROPUESTO	
TERCIARIO	49.617,8 m2 e.	mayoritario	31.448,7 m2 e.	
INDUSTRIAL	38.929,3 m2 e.		57.098,4 m2 e.	mayoritario

Y ese resultado, y mientras la actividad comercial fundamental de Mercasalamanca no haya variado fehacientemente, en cierta medida contradice el objeto principal de la modificación n.º 13 que fue el traslado de las instalaciones de Mercasalamanca en su consideración comercial y como servicio municipal, a cambio de la recalificación residencial de los terrenos que anteriormente ocupaba con el fin de costear el traslado. Tal y como expresaba la memoria de la Modificación n.º 13:

La selección del emplazamiento, al margen de por su idoneidad respecto de la red básica de carreteras, responde, por un lado, a la facilidad que supone para el proceso de traslado que los terrenos en los que se ubicará Mercasalamanca sean propiedad del Ayuntamiento de Salamanca. Al mismo tiempo, este traslado permite crear un importante centro de servicios supramunicipales básicos para el futuro de la ciudad y de la provincia de Salamanca como son: el Matadero Comarcal, El Centro de Transportes de Mercancías, Mercasalamanca, el Puerto Seco de importantes municipios portuarios de Portugal, etc. ...

- **Usos pormenorizados** Si bien el uso global predominante podría haberse fijado únicamente el industrial, al tener las instalaciones de Mercasalamanca el carácter de almacenes e industrias de transformación, **la circunstancia de que básicamente se trata de comercio, aunque sea a nivel de mayoristas, ha sido considerada a la hora de fijar los usos pormenorizados.**

El hecho de que la actividad fundamental de Mercasalamanca es la comercial, aunque sea a nivel de mayoristas, determinara el uso pormenorizado de terciario intensivo predominante. También se señalan unidades básicas industriales, dirigidas básicamente a industrias pertenecientes al sector agroalimentario.

Se ha delimitado un total de ocho unidades básicas principales. A cuatro de ellas se las asigna el uso pormenorizado de instalaciones terciarios intensivos, y a las otras cuatro el de industria agrupada, aunque las normas de compatibilidad facilitan la integración de ambos usos.

De llevarse a cabo la modificación, nada impediría que el sector se transformase, con el transcurso del tiempo y la presión del mercado inmobiliario mayoritariamente en

un sector industrial, desplazando de nuevo las necesarias instalaciones comerciales de Mercasalamanca como servicio básico municipal de su actual ubicación, justificación a partir de la cual se desarrolló este sector sobre unos suelos inicialmente previstos como suelo urbanizable no programado.

Por tanto, y de acuerdo con la justificación argumentada, parecería más adecuado que la modificación se centrara en permitir esa compatibilidad de usos industriales en la zona terciaria que la memoria pretendía, pero que por error, la Ordenanza no reflejó adecuadamente, y no en alterar el uso predominante que justificó la modificación y recalificación de los anteriores terrenos de Mercasalamanca, por estos nuevos, para poder permitir así el traslado de las instalaciones.

En caso contrario, debería hacerse un análisis más detallado de las necesidades terciarias e industriales de la actividad de Mercasalamanca, y en su caso del cambio en la consideración de usos de la actividad, que justifica la alteración del uso predominante del sector de terciario a industrial. En todo caso, debería vincularse el uso industrial del ámbito exclusivamente al sector agroalimentario y al servicio de la actividad central del sector que se corresponde con Mercasalamanca.

Cuarto.– El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 4/2010 celebrada el día 25 de marzo de 2010, por unanimidad de los miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar el dictamen previo de la Comisión de Fomento, en el sentido de aprobar inicialmente la «*Modificación n.º 2.4: Modificación de normativa ordenación detallada de Mercasalamanca*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en marzo de 2010 y redactada por los Técnicos del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento.

Se remite un ejemplar del proyecto aprobado inicialmente al Registro de la Propiedad n.º 1 de Salamanca, para su publicidad, en cumplimiento del artículo 155.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Quinto.– La Modificación ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública por el plazo máximo de dos meses, con inserción de anuncios en el «B.O.C. y L.» n.º 187, de 25 de septiembre de 2007, en el «B.O.P.» n.º 81 de fecha 30 de abril de 2010, en «El Adelanto» de fecha 20 de abril de 2010, y en la página Web del Ayuntamiento.

Durante el período de exposición pública no ha sido presentada ninguna alegación, como se constata en Diligencia del Técnico de Administración General del Ayuntamiento de fecha 30 de junio de 2010.

Sexto.– El documento dispuesto para aprobación provisional, fechado a noviembre de 2010 y redactado por los técnicos del Área del Urbanismo y Vivienda, incorpora una serie de cambios respecto de la documentación inicialmente aprobada, consecuencia de los informes sectoriales emitidos.

El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 16/2010 celebrada el día 30 de diciembre de 2010, por unanimidad de los 12 miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acuerda aprobar provisionalmente el dictamen previo de la Comisión de Fomento, en el sentido de aprobar provisionalmente la «*Modificación n.º 2.4: Modificación de normativa ordenación detallada de Mercasalamanca*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, según documentación fechada en noviembre de

2010, en los términos señalados en el expositivo del Dictamen. También acuerda remitir la documentación a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.

Dicho acuerdo es notificado a los organismos a los que se había solicitado informe previo.

Séptimo.– Con fecha 11 de febrero de 2011, ha tenido entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, copia del expediente administrativo y tres ejemplares de la documentación técnica en formato papel, con su correspondiente soporte informático, relativo a la «*Modificación n.º 2.4: Modificación de normativa ordenación detallada de Mercasalamanca*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, para su aprobación definitiva.

El 27 de abril de 2011 se reunió el Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, acordó informar favorablemente la «*Modificación n.º 2.4: Modificación de normativa ordenación detallada de Mercasalamanca*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La *Modificación n.º 2.4: Modificación de normativa ordenación detallada de Mercasalamanca* del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, afecta a las determinaciones de ordenación general establecidas en el artículo 86.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en concreto a los usos compatibles. Por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el Art. 58.3, que se remite al 54.2, todos ellos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el Art. 136.2 de la citada Ley 5/1999, y el Art. 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 73/2007, de 12 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento.

II.– La tramitación de la *Modificación* se adecua a lo establecido en el Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en Capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: así 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.» y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado Art. 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, en cumplimiento del Art. 153 del Reglamento de Castilla y León, conforme a su redacción por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, el documento conjunto de la modificación n.º 2, dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los informes previos de la Diputación Provincial y de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Ambos han sido emitidos expresamente.

También se ha recabado los informes exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado (Subdelegación del Gobierno en Salamanca), como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, (Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la

Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Agencia de Protección Civil y Consumo). Todo ellos han sido emitidos de forma expresa.

Tras la entrada en vigor de la disposición final novena de la Ley 9/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, que modifica la redacción del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico, dicho informe sólo es preceptivo cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En cumplimiento del Art. 54.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el Art. 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Salamanca ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta del PGOU de esa ciudad.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Modificación, 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, conforme a su nueva redacción por la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y aprobados con la mayoría establecida en el Art. 47.2.II del mismo Texto Legal, conforme la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

IV.– Respecto del contenido y justificación de la presente «*Modificación n.º 2.4: Modificación de normativa ordenación detallada de Mercasalamanca*», se describe en el antecedente segundo. El Pleno del Consejo celebrado el 27 de abril de 2011, de acuerdo con la propuesta de su Ponencia Técnica, ratificó lo indicado en el informe técnico de fecha 18 de febrero de 2001, en el que se concluye informando favorablemente la modificación al estimar que la nueva documentación subsana la observación principal indicada por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, que se trascribe en el antecedente tercero.

En concreto en el documento aprobado inicialmente, y objeto de informe previo de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y OT se proponía la alteración de los usos pormenorizados en dos parcelas del polígono de Mercasalamanca, así como la aplicación de las ordenanzas 11.^a Industria Urbana y 21.^a Zona Terciaria del vigente PGOU en lugar de las propias de su planeamiento detallado, por ser estas primeras más detalladas en cuanto a la compatibilidad de usos.

En la propuesta aprobada provisionalmente, y de acuerdo con el citado informe, se opta por no modificar el uso detallado de esas dos manzanas, resolviendo la cuestión mediante la compatibilidad de usos en ambas ordenanzas Industrial y Terciaria. Por tanto se considera subsanada la deficiencia indicada en el informe previo sin que se formule ninguna observación adicional.

Ahora bien, en la sesión del Pleno del Consejo, el Jefe del Servicio de Urbanismo puso de relieve que la sentencia de la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid de fecha 29 de marzo de 2011, recaída en el procedimiento ordinario 737/2007, declara la nulidad de pleno de derecho de la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento, que aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Salamanca conforme al texto refundido

presentado por el Ayuntamiento el 19 de enero de 2007, en las partes relativas a la regulación que en ella se hace del sector de suelo urbano no consolidado número 36 (Calzada de Medina/Mercasalamanca), del polígono agroalimentario tanto en su ordenación general como en el planeamiento asumido de la ordenación detallada (ficha n.º 37) y del Centro de Transportes, esta exclusivamente en cuanto no se incluye en suelo urbano consolidado en el que se encuentra en ninguna unidad urbana.

Dado que dicha sentencia no ha adquirido firmeza porque se ha interpuesto recurso de casación ante el Tribunal Supremo, el Consejo acordó ratificar el sentido favorable de la propuesta de su Ponencia Técnica.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente la «*Modificación n.º 2.4: Modificación de normativa ordenación detallada de Mercasalamanca*» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, de acuerdo con el documento técnico aprobado provisionalmente.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el Art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, que se interpondrá, conforme al Art. 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 de su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 2 de mayo de 2011.

El Consejero,
Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo y Vivienda

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



MODIFICACIÓN Nº 2.4

**Modificación de normativa ordenación
detallada de Mercasalamanca**

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

EQUIPO REDACTOR:

Abarquero Espina, Paloma. Arquitecto. Directora Área de Licencias y Obras.

Abarquero Espina, Estrella. Arquitecto.

Andrés Holgado, Alfredo. Arquitecto. Gerente Patronato Mpal. Vivienda y Urbanismo.

Corcho Bragado, Eugenio. Arquitecto. Coordinador Gral. De Urbanismo y Vivienda.

Del Olmo Guarido, Carmen. Arquitecto.

Fraile García, José Alberto. Ingeniero Industrial.

García Conde Angoso, Manuel. Arquitecto. Jefe del Servicio de Licencias.

Lombardía Morcillo, Fernando. Arquitecto. Jefe del Servicio de Planeamiento.

Nieto Estella, M^a. Eugenia. Arquitecto Técnico.

RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:

Corcho Bragado, Eugenio. Arquitecto. Coordinador Gral. De Urbanismo y Vivienda.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

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



MODIFICACIÓN Nº 2.4

**Modificación de normativa ordenación
detallada de Mercasalamanca**

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE

Aprobación DEFINITIVA
Noviembre 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

INDICE:

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	1
3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	2
4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL	3
5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE	4
6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA	4
7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA VIGENTE	5
8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	7
9. CONCLUSIÓN PROPUESTA	11
10. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	12
11. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL	13
12. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL R.U.C. Y L.	14
13. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL R.U.C. Y L.	15



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente modificación nº 2.4 de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, por iniciativa pública del Excmo. Ayto. de Salamanca.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

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 Puntual 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).

Tras una vigencia de dos años desde la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, se redacta la presente Modificación Puntual nº 2.4 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la corrección de fichas de planeamientos asumidos en suelos urbanos o urbanizables, en este caso la correspondiente a la nueva zona logística de “Mercasalamanca”, en la que se pretende puntualizar algún aspecto de la ordenanza edificatoria en cuanto a compatibilidades de usos, surgidas por la problemática aparecida en el desarrollo del sector.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

3. 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 2.4, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, 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 nº 2.4 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

puntual de aspectos concretos de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.

4. 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 nº 2.4 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

- 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.

5. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE.

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 2 .4 de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. 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.

6. FINALIDAD DE LA PROPUESTA.

Se redacta el presente documento al objeto de facilitar, en el ámbito del nuevo Polígono Agroalimentario de Salamanca, la compatibilidad de uso de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

las manzanas con uso pormenorizado Terciario Intensivo, con alguna actividad industrial ligada al anterior uso, así como determinar que a la normativa de compatibilidad de usos de unidades básicas industriales se le añadirá la definida en las ordenanzas 11ª, de industria urbana de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca. Del mismo modo, a las unidades básicas de uso terciario intensivo, se definirán, al carecer de ellos, como usos compatibles los definidos en el art. 3.3.1. “Usos” del Capítulo 3 “Unidades Básicas Industriales” de las normas de aplicación de Mercasalamanca.

7. REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA.

La Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca contempla dentro del ámbito denominado PA-37 “Ordenación detallada – Polígono Agroalimentario”, en la ficha nº 37 de las Normas Urbanísticas del CAP. 8.9 Ordenanza 8ª de Planeamiento Asumido, así como en el anejo de planeamiento asumido de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, el texto de la modificación nº 13 del anterior P.G.O.U. en el que se definen la ordenación detallada, condiciones y ordenanzas reguladoras de la nueva unidad agroalimentaria de Mercasalamanca, con alguna matización en su ficha, las cuales han sido objeto de posterior modificación.

En el apartado 2 “Justificación y conveniencia” se afirma que *“Mercasalamanca y las industrias complementarias constituyen un centro Agroalimentario en el que junto a la distribución mayorista se produce una actividad industrial de transformación del sector alimentario que se beneficia de la concentración y consecuente abaratamiento de las compras mayoristas”*. Del mismo modo, *“la necesidad de trasladar el uso industrial actual a otro emplazamiento más adecuado, que no entre en conflicto con los usos residenciales y dotacionales del entorno”*. Es decir, se pretende mantener la mezcla de actividades industriales y comerciales al por mayor, que muchos casos se realizaban en la misma propiedad, al ser complementarios.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

No obstante, se definió como uso predominante el terciario intensivo considerándose como uso compatible el industrial, asignándose a ambos usos el coeficiente de ponderación unidad a los efectos de la aplicación del aprovechamiento medio, si bien, en la página 29 de su memoria, se reconoce que *“el uso global predominante podría haberse fijado únicamente el industrial, al tener las instalaciones de Mercasalamanca el carácter de almacenes e industrias de transformación”*.

Finalmente *“a cuatro unidades básicas se les asigna un uso pormenorizado de instalaciones terciarias intensivas, y a otras cuatro el de industria agrupada, aunque las normas de compatibilidad facilitan la integración de ambos usos”*.

Esta intención no fue tan claramente reflejada en las ordenanzas reguladoras de los distintos usos, ya que si bien en el uso industrial se reflejó una compatibilidad esto no fue así en la ordenanza reguladora del uso terciario, cuyas unidades debían destinarse a oficinas, comercio y estación de servicio.

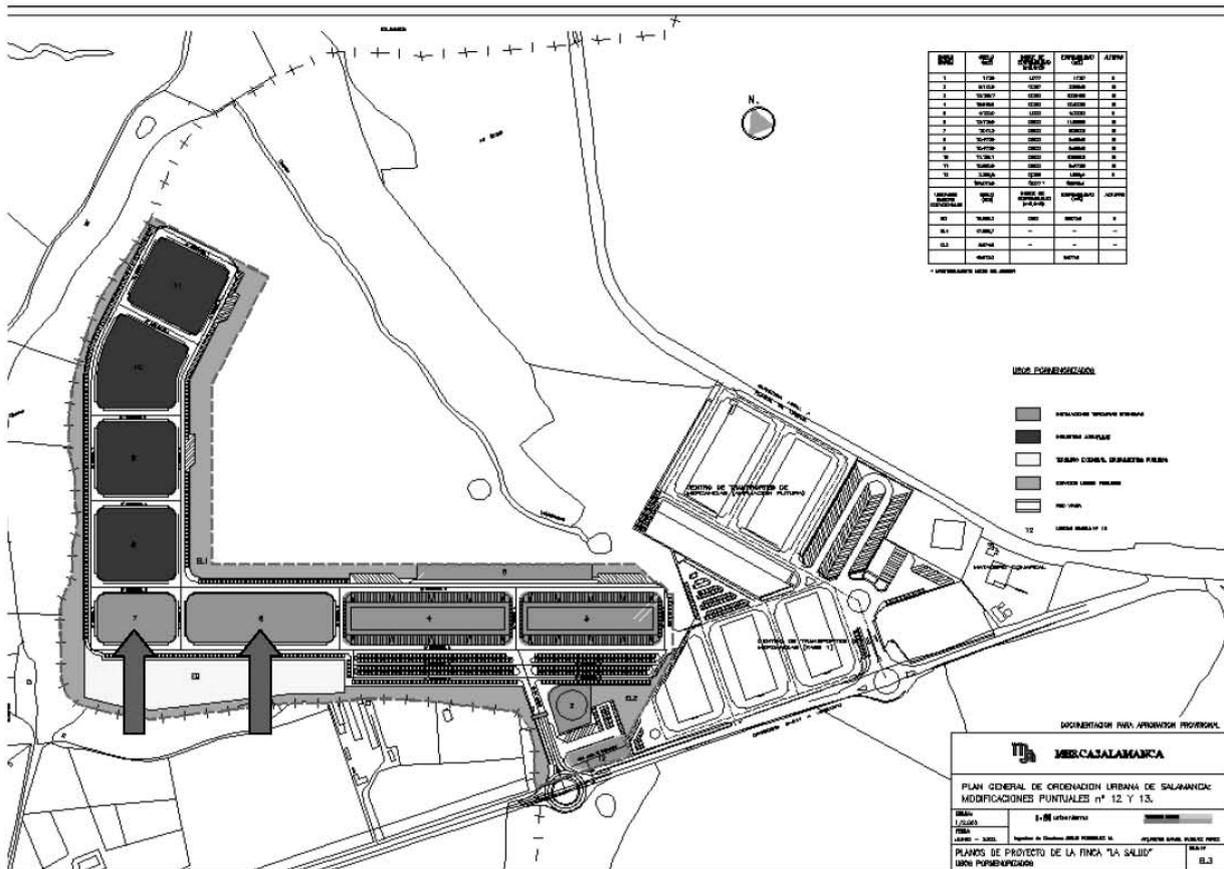
La ordenación detallada vigente asigna el uso terciario a las unidades básicas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 12.

En cuanto a las normas de compatibilidad de usos, las ordenanzas vigentes, se consideran escasas en cuanto a su definición, mencionando únicamente algunos usos compatibles en las unidades básicas industriales.

Se adjunta plano de ordenación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA



8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

En primer lugar debemos señalar una serie de cuestiones necesarias para comprender el interés público de la actuación:

1. En esta zona se ubica el mercado de mayoristas de frutas, hortalizas y pescados de Salamanca, Los mercados y abastos de conformidad con el



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

art. 25.2 g) se trata de una competencia pública municipal que el art. 86.3 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local, declara expresamente como reservada a favor de las Entidades Locales en su modalidad de mercados y lonjas centrales, esto es, mercados mayoristas.

En el Polígono Agroalimentario conocido como Mercasalamanca, en gran parte de su superficie se ubican las instalaciones del “mercado o lonja central” de mayoristas y el resto se destina a usos complementarios.

2. La nominación de la modificación “*Mercasalamanca*”, toma su nombre del promotor, en su día, de la modificación “*Mercasalamanca, S.A.*”, que es una empresa hoy de titularidad pública en la que el propio Ayuntamiento participa en un 52,08% en su capital.

Además, es la empresa que por encomienda del Ayuntamiento (Expediente de gestión de servicio mediante empresa mixta, art. 102 y ss. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales) gestiona el referido mercado de mayoristas (servicio público).

La propuesta de modificación persigue facilitar la compatibilidad de usos que ya existía en las anteriores instalaciones de Mercasalamanca, en los que se producía una compatibilidad de usos de producción industrial y comercio al por mayor, en muchos casos en la misma propiedad, y que como se ha comentado en el apartado anterior, en el texto de la Modificación nº 13 del P.G.O.U. anterior, así se mencionaba y se pretendía.

De todas ellas únicamente las 6 y 7 podrían con toda lógica acoger estas mezclas de usos industriales y terciarios, ya que el resto de las unidades básicas, son las dependencias propias de Mercasalamanca (edificio de gerencia, naves de venta, etc.). Del mismo modo, es en estas unidades básicas donde existen propietarios ajenos a Mercasalamanca, y que por ello, con mayor facilidad se debe permitir la mezcla de usos productivos y terciarios, ya que Mercasalamanca no posee actividad industrial productiva alguna.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Finalmente, señalar que las normas de usos de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, contempla a un nivel mayor de detalle las diferentes posibilidades de compatibilidad de usos, que lo dispuesto en la normativa actualmente vigente de Mercasalamanca, por lo que se propone que la normativa de definición de usos y sus compatibilidades actualmente vigente de Mercasalamanca sea complementada, en el uso industrial, con las correspondientes de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, es decir, sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 8.12.1 “Usos” del Capítulo 8.12 “Ordenanza 11ª de Industria Urbana”.

Tras la emisión del informe sectorial exigido por el art. 153.1.b.2 del R.U.C. y L., se recomienda permitir la compatibilidad de usos industriales en las unidades básicas terciarias y no en alterar el uso predominante.

Debido a la aceptación municipal de este criterio, y dado que el objetivo perseguido con la modificación puntual se consigue igualmente, se propuso modificar el documento inicialmente aprobado de forma que:

- Se mantiene el uso pormenorizado de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de Terciario Intensivo en las unidades básicas 6 y 7.
- No se modifica el plano de ordenación incluido en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.
- Se mantiene la modificación propuesta de compatibilidad de usos para todas las unidades industriales y terciarias, puntualizando el texto anterior de acuerdo a la nueva propuesta, y de esta forma:
 - o En el art. 3.3.1. “Usos” del Capítulo 3 “Unidades Básicas Industriales” de las normas de aplicación de Mercasalamanca, se propone incluir los usos compatibles definidos en el artículo 8.12.1.b) “Usos” del Capítulo 8.12 “Ordenanza 11ª de Industria Urbana” de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca. De esta forma se



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

consigue la compatibilidad de uso propuesta con el uso terciario limitándose a los tipos I y II contemplados en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente que impiden la construcción de una edificación con uso exclusivo terciario que corresponde con el tipo III. Se acompaña texto comparado del articulado vigente y el propuesto:

3.- UNIDADES BÁSICAS INDUSTRIALES. 3.3.1- Usos Los usos característicos serán los de almacenamiento (depósito, guarda y distribución de productos) e industrias ligeras ligadas al sector agroalimentario. Se admiten como usos compatibles los de vivienda para guardas y oficinas ligadas a la administración de las propias industrias o almacenes.	3.- UNIDADES BÁSICAS INDUSTRIALES. 3.3.1- Usos Los usos característicos serán los de almacenamiento (depósito, guarda y distribución de productos) e industrias ligeras ligadas al sector agroalimentario. Se admiten como usos compatibles los de vivienda para guardas y oficinas ligadas a la administración de las propias industrias o almacenes, así como los definidos en el artículo 8.12.1.b) "Usos" del Capítulo 8.12 "Ordenanza 11ª de Industria Urbana" de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.
--	---

- En el art. 4.1. "Definición" del Capítulo 4 "Unidades Básicas Terciario Intensivo" de las normas de aplicación de Mercasalamanca, se propone incluir como usos compatibles, para las unidades básicas 6 y 7, los definidos en el art. 3.3.1. "Usos" del Capítulo 3 "Unidades Básicas Industriales" de las normas de aplicación de Mercasalamanca. De esta forma se consigue la compatibilidad de uso propuesta con el uso industrial, pero limitado al uso definido en el ámbito de Mercasalamanca. Se acompaña texto comparado del articulado vigente y el propuesto:

4 - UNIDADES BÁSICAS Terciario Intensivo 4.1- Definición Se definen como Unidades Básicas Terciario Intensivo aquellas ordenaciones destinadas a oficinas, comercio y estación de servicio.	4 - UNIDADES BÁSICAS Terciario Intensivo 4.1- Definición Se definen como Unidades Básicas Terciario Intensivo aquellas ordenaciones destinadas a oficinas, comercio y estación de servicio. En las unidades básicas 6 y 7 se admiten como usos compatibles los señalados en el art. 3.3.1. de las normas de aplicación de Mercasalamanca y que corresponden con los de almacenamiento (depósito, guarda y distribución de productos) e industrias ligeras ligadas al sector agroalimentario. También se admiten como usos compatibles los de vivienda para guardas y oficinas ligadas a la administración de las propias industrias o almacenes, así como los definidos en el artículo 8.12.1.b) "Usos" del Capítulo 8.12 "Ordenanza 11ª de Industria
---	---



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Urbana” de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

- El resto de las ordenanzas edificatorias de cada uso se mantiene íntegramente.

9. CONCLUSIÓN - PROPUESTA.

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone respecto al documento vigente de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca:

- Se mantiene el uso pormenorizado de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de Terciario Intensivo en las unidades básicas 6 y 7.
- No se modifica el plano de ordenación incluido en la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.
- Se mantiene la modificación propuesta de compatibilidad de usos para todas las unidades industriales y terciarias, puntualizando el texto anterior de acuerdo a la nueva propuesta, y de esta forma:
 - o En el art. 3.3.1. “Usos” del Capítulo 3 “Unidades Básicas Industriales” de las normas de aplicación de Mercasalamanca, se propone incluir los usos compatibles definidos en el artículo 8.12.1.b) “Usos” del Capítulo 8.12 “Ordenanza 11ª de Industria Urbana” de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca. Por lo tanto su redacción quedará:

3.- UNIDADES BÁSICAS INDUSTRIALES.

3.3.1- Usos

Los usos característicos serán los de almacenamiento (depósito, guarda y distribución de productos) e industrias ligeras ligadas al sector agroalimentario. Se admiten como usos compatibles los de vivienda para guardas y oficinas ligadas a la administración de las propias industrias o almacenes, así como los definidos en el artículo 8.12.1.b) “Usos” del Capítulo 8.12 “Ordenanza 11ª de Industria Urbana” de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

- o En el art. 4.1. “Definición” del Capítulo 4 “Unidades Básicas Terciario Intensivo” de las normas de aplicación de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Mercasalamanca, se propone incluir como usos compatibles los definidos en el art. 3.3.1. “Usos” del Capítulo 3 “Unidades Básicas Industriales” de las normas de aplicación de Mercasalamanca. Por lo tanto su redacción quedará:

4 - UNIDADES BÁSICAS TERCIARIO INTENSIVO

4.1- Definición

Se definen como Unidades Básicas Terciario Intensivo aquellas ordenaciones destinadas a oficinas, comercio y estación de servicio. En las unidades básicas 6 y 7, se admiten como usos compatibles los señalados en el art. 3.3.1. de las normas de aplicación de Mercasalamanca y que corresponden con los de almacenamiento (depósito, guarda y distribución de productos) e industrias ligeras ligadas al sector agroalimentario. También se admiten como usos compatibles los de vivienda para guardas y oficinas ligadas a la administración de las propias industrias o almacenes, así como los definidos en el artículo 8.12.1.b) “Usos” del Capítulo 8.12 “Ordenanza 11ª de Industria Urbana” de las Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

- El resto de las ordenanzas edificatorias de cada uso se mantiene íntegramente.

10.AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación nº 2.4 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.

En conclusión, se considera que la modificación puntual nº 2.4 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.

11.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: (IAUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 980/2006 Reglamento de Gestión Pública Hidráulica (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.
► Sísmos.	► REAL DECRETO 637/2007, de 10 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente para puentes (NCSM-07).
► Desprendimientos y movimientos de tierras.	► INSTITUTO TECNOLÓGICO GEO-INGENERO DE ESPAÑA (1999): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeneraría GeoAmbiental. Madrid. — (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía. Madrid.
► Condiciones climatológicas. Tales como heladas, nieblas y nevadas.	► -----
TECNOLÓGICOS:	
► Nucleares.	► Ley 25/1984, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 531/2004, de 3 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 4 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 y bienes).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

12. Cumplimiento del art. 169 del R.U.C. y L..

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 se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en favorecer la integración de los usos terciarios e industriales en las manzanas 6 y 7 (únicas de las actualmente terciarias en las que existen propietarios ajenos a Mercasalamanca), manteniendo los criterios que originaron el planeamiento anterior. El interés público está claramente justificado al tratarse de una actuación pública como Mercasalamanca, y debe salvaguardar la mezcla de los usos terciarios y productivos que le son propios, como ya existían en la anterior instalación y como pretendió el planeamiento que asumió la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión al detallar las compatibilidades de usos propuestas.
- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
URBANISMO Y VIVIENDA

13. Cumplimiento del art. 173 del R.U.C. y L..

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previstos (ya que estamos hablando de usos terciarios e industriales), ni si existe un cambio de uso al proponer definir usos compatibles sin variar los predominantes. Por ello, será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del R.U.C. y L., en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.

Se han solicitado certificaciones catastrales de dichas fincas, adjuntándose a continuación. No obstante de forma resumida podemos mencionar los siguientes datos:

Finca catastral	Titular	NIF
9984701	Productos Cárnicos Crianto, S.L.	B37228731
9984702	García Rivero, S.L.	B37045291
9984703	MERCASALAMANCA	A37004520
0183401	MERCASALAMANCA	A37004521
0183402	UNIDE	F28154946



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA
NÚMERO N.º 2.4 «MODIFICACIÓN DE NORMATIVA ORDENACIÓN DETALLADA
DE MERCASALAMANCA»

RELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS NO PUBLICADOS

– ESCRITOS:

Fichas Catastrales:

9984701

9984702

9984703

0183401

0183402