



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ACUERDO de 30 de diciembre de 2016, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual n.º 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Revisión/Adaptación 2004), sobre inclusión de la categoría de uso terciario recreativo, establecimientos de juego, promovido por «Minijuegos, S.A.».

Mediante Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, de 30 de diciembre de 2016, ha sido aprobado un Dictamen de la Comisión de Fomento y Patrimonio que literalmente transcrito dice:

«La Comisión Informativa de Fomento y Patrimonio, en Sesión Extraordinaria y Urgente celebrada el día 27 de diciembre de 2016, ha conocido del Expediente de APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 13 DEL PGOU DE SALAMANCA, A INICIATIVA PARTICULAR DE LA MERCANTIL MINIJUEGOS, S.A.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– Por ORDEN FOM/59/2007, de 22 de enero (“B.O.C. y L.” de 23 de enero de 2007) fue aprobada la Revisión/Adaptación 2004 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

El citado PGOU ha sido objeto de diversas modificaciones, si bien en lo que aquí interesa conviene destacar la Modificación Puntual 2.9, Modificación Puntual de la normativa de la regulación de usos, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 2 de mayo de 2011.

Segundo.– Se presenta en este Ayuntamiento solicitud de modificación puntual n.º 13 promovida por MINIJUEGOS, S.A., documento redactado por el Arquitecto D. Juan Fco. Higeldo Benavides.

Tercero.– Tras la emisión de los correspondientes informes técnico, jurídico y el preceptivo de Secretaría General, suscrito por el Sr. Oficial Mayor, el documento fue objeto de aprobación inicial por Acuerdo de Pleno de 6 de septiembre de 2016, con la siguiente condición a la que debía ajustarse el documento de aprobación definitiva:

“El cuadro de estado modificado (pgna. 15 del documento), debe incorporarse completo, incluyendo las modificaciones, y sin suprimir las categorías TRB y TRE.”

Cuarto.– Han sido solicitados los preceptivos informes sectoriales, habiéndose emitido los siguientes:

- Informe de la Subdelegación del Gobierno, de 12 de septiembre de 2016, indicando que la modificación no afecta a la infraestructura energética básica de competencia de la Administración General del Estado.
- Informe de la Diputación Provincial, favorable de fecha 21 de septiembre de 2016.
- Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, favorable de fecha 21 de octubre de 2016.
- Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 18 de noviembre de 2016 en el que se informa que deberán subsanarse una serie de aspectos recogidos como observaciones en el informe.

Quinto.– El expediente ha estado sometido al preceptivo período de exposición pública durante dos meses mediante publicación de anuncio en prensa local (19/9/2016), “B.O.C. y L.” (21 /9/2016) y página web municipal. Durante el plazo de exposición pública se ha presentado una única alegación por D. Alfonso Martínez Vázquez con fecha 21 de noviembre de 2016.

Sexto.– El acuerdo de aprobación inicial fue notificado al promotor de iniciativa particular. Asimismo se le dio traslado del Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, así como el escrito de alegaciones presentado por particular antes referido. Con fecha 20 de diciembre de 2016 la mercantil promotora de la modificación presenta escrito contestando a las alegaciones presentadas, así como al informe de la dirección general, aportando un estudio de mercado fechado en noviembre de 2016 sobre disponibilidad de locales en alquiler y, por último, aportando Documento en papel para aprobación definitiva fechado en diciembre de 2016 y firmado por el Arquitecto Juan Fco. Higeldo Benavides. El interesado presenta un último documento con fecha 23 de diciembre de 2016 en contestación a los aspectos a subsanar puestos de manifiesto en informe municipal.

NORMATIVA APLICABLE

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.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local R.D.L. 781/1986 de 18 de abril.

Normativa Autonómica:

- 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 FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITU 1/2011).
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

Normativa Local:

- Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión / Adaptación 2004, aprobado por ORDEN FOM/59/2007, DE 22 DE ENERO (P.G.O.U.).

Consta en el Expediente Informe técnico-jurídico Urbanístico, de fecha 22 de diciembre de 2016 complementado por otro de 27 de diciembre de 2016 y el informe preceptivo de Secretaría General suscrito por el Sr. Oficial Mayor, de fecha 23 de diciembre de 2016.

De acuerdo a los anteriores antecedentes se pueden hacer las siguientes CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS:

- Respecto a la condición marcada en el Acuerdo Plenario de aprobación inicial hay que decir que el documento presentado para aprobación definitiva incluye cuadros completos sin obviar categorías, por lo que dicho documento cumple con la condición marcada por el citado acuerdo. De esta forma igualmente se da cumplimiento a una de las observaciones a subsanar que recoge el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.
- Respecto al resto de observaciones a subsanar del Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo:
 - Establecía dicho informe la observación de que no se justificaba en el documento por qué la división tipológica propuesta se aplica exclusivamente al nuevo uso TRJ establecimientos de juego y por qué no se extendía al resto de usos terciarios recreativos. El documento recoge la aplicación de dicha división tipológica con sus correspondientes aforos por razones de compatibilización con la normativa sectorial del juego. Respecto a su no extensión al resto de usos terciarios recreativos en el escrito que acompaña al documento de fecha 20 de diciembre de 2016 se expone que no se extiende en primer lugar por dicho motivo, es decir, porque con dicha categoría separada de TRJ se pretende dar cobertura a las autorizaciones de la normativa sectorial, y, en segundo lugar, porque no hay demanda de extensión de dicha ampliación de aforos al resto de usos recreativos. Este aspecto de la ausencia de demanda, viene corroborado por el Ayuntamiento en el hecho que no se ha planteado una modificación puntual relativa a los aforos en otros usos. En el informe técnico jurídico de fecha 22 de diciembre de 2016 se indicaba que para completar la subsanación, en el documento para aprobación definitiva debe introducirse en la justificación de la modificación la referencia que se hace en el escrito que se acompaña a la ausencia de demanda en otros usos terciarios recreativos. Dicha incorporación se produce en el documento para aprobación definitiva presentado por el interesado el día 23 de diciembre e informado

complementariamente por los funcionarios de urbanismo con fecha 27 de diciembre.

- Establecía el informe que los argumentos presentados para la acreditación del interés público se consideran muy genéricos, no justificando los cambios concretos de la modificación. Pues bien, el documento presentado para aprobación definitiva amplía la justificación de los motivos de interés público alegados. En ese sentido se amplía la justificación de la conveniencia de la modificación mediante la introducción de aspectos de un estudio de mercado que se aporta en documento aparte del que se extraen las dificultades para encontrar ubicación este tipo de establecimientos que hiciesen factibles los aforos autorizados por la Comunidad Autónoma, hasta el punto de que ninguno de los dos bingos autorizados tendría cabida en la actual normativa urbanística, uno de ellos por razón de cabida que no podría superar las 300 plazas teniendo autorizadas más y el otro directamente por estar en una zona donde no se permite la ubicación de este tipo de establecimientos. La situación lleva a que si se quisieran trasladar a otros locales se encontrarían con dificultades para poder satisfacer el aforo autorizado por la normativa sectorial por la mínima existencia de edificios que se puedan destinar a usos de carácter exclusivo.

Se amplía el contenido de la motivación de la acreditación del interés público, tanto en lo relativo a la revitalización de la ciudad y su centro urbano donde se pone de manifiesto que la modificación contribuye al equilibrio entre los usos residenciales y terciarios, además de las dificultades para la implantación con la normativa actual del Plan General de actividades relacionadas con el juego en sus aforos máximos autorizados por la normativa sectorial.

Se amplía la justificación del motivo de interés público relativo a la creación de puestos de trabajo, con datos concretos de potencialidad de empleo (mantenimiento en este caso de 40 puestos por cada bingo, y posible creación de 6 puestos por Salón de juego que se implantare).

Se amplía con datos concretos el motivo de interés público relativo a la generación de tasas e impuestos.

Se amplía la justificación del motivo de interés público relativo a la simplificación de procedimientos y trámites administrativos, al armonizar la regulación municipal del Plan General mediante esta modificación con la normativa autonómica, destacando que la misma ya es muy restrictiva en cuanto a los criterios de autorización.

En este sentido las observaciones que establecía el informe de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, pueden entenderse subsanadas, si bien hay que decir que solo una de las tres es reglada y plenamente objetiva como es la introducción de los cuadros completos. Las otras dos son subjetivas y con un amplio margen de discrecionalidad por parte de la Administración, que no arbitrariedad. Es por ello que será la Corporación la que en su acuerdo deba disponer tener por subsanadas las observaciones de la Dirección General conforme al documento presentado.

- *En cuanto al Escrito de Alegaciones presentado* hay que manifestar que el mismo indica que la modificación planteada intenta amparar un interés particular de la empresa promotora de la modificación constituyendo una reserva de dispensación y una desviación de poder.

Respecto a dicha alegación manifestar que la iniciativa particular para promover una modificación del planeamiento está recogida en nuestra normativa tal y como recogen los artículos 56 y 167 de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León respectivamente. Ahora bien el ejercicio de esa potestad variandi de la Administración no se haya condicionada como potestad administrativa a ningún supuesto derecho de los particulares a que se efectuó la modificación del planeamiento. El Ayuntamiento no está vinculado por ningún interés particular sino que aunque la promoción de la modificación sea de iniciativa particular debe analizar la existencia de un interés público o de carácter general en la modificación planteada. En este sentido el Ayuntamiento motivadamente podría rechazar la modificación planteada si entendiera que no existen motivos de interés general. Precisamente para no incurrir en desviación de poder la actuación municipal en materia de planeamiento debe estar presidida por el análisis del interés público.

No debe olvidarse que el Plan es el concepto central del ordenamiento urbanístico. Con él se define el marco físico elegido para el desarrollo de la convivencia prefigurando por tanto qué transformaciones se van a introducir en la realidad de hecho. No puede por consecuencia el Plan desentenderse de la realidad de hecho existente a la hora de su formulación: Así lo viene destacando la jurisprudencia –Sentencias de 22 de septiembre, 1 y 15 de diciembre de 1986 (RJ 1986\6078; RJ 1987\415 y RJ 1987\1052), etc.–. Por otro lado, el Plan es una norma jurídica, precisamente de rango reglamentario, lo que implica que la Administración está habilitada para su alteración actuando el denominado “ius variandi”. Y en ambos sentidos –trazado del marco físico de la convivencia y modificabilidad cuando el interés público lo demanda– el Plan se formula, en principio, al margen de los intereses de los propietarios de los terrenos afectados. El urbanismo es una función pública, la ciudad -más ampliamente, el territorio, en el sentido que aquí importa, es de todos y por tanto la legitimidad para promover modificaciones del mismo ampara a los ciudadanos en general a través de los trámites que abren una vía a su participación no solo a través de la iniciativa particular sino también para formular alegaciones y observaciones a las alteraciones de los instrumentos de planeamiento que se planteen. Ahora bien, la decisión que supone el Plan y sus modificaciones se adoptan por la administración en atención al interés público con independencia de cuáles sean las aspiraciones o expectativas de los propietarios de terreno.

El documento que se somete a aprobación definitiva justifica la modificación en la compatibilidad de una normativa vigente como es la sectorial con la normativa urbanística, en el sentido de la difícil armonía entre las autorizaciones concedidas por la normativa sectorial en cuanto a aforos máximos con la normativa urbanística actual recogida en el PGOU. Solo ese motivo justifica la existencia de una categoría autónoma la relativa al TRJ. En definitiva, resulta justificada la creación de la nueva categoría TRJ y de su tipología y aforos, en base a la normativa sectorial existente.

Los informes previos municipales a la aprobación municipal, tanto el técnico como el jurídico como el preceptivo emitido por el Oficial Mayor consideraron justificada la existencia de interés público. El informe de la Dirección General de Urbanismo consideró dichos motivos de carácter muy genérico no justificando los cambios concretos que recogía la modificación. Respecto a ello hay que decir que sin perjuicio de ser discutible dicha

opinión, pues no hay referencia sustancial en dicho informe a la normativa sectorial, aspecto esencial de la modificación, lo cierto es que el documento presentado para aprobación definitiva amplía considerablemente la motivación del interés público en cuanto a cada uno de los motivos, como lo han puesto de manifiesto tanto el informe técnico jurídico como el informe del Sr. Oficial Mayor emitidos para la aprobación definitiva.

Manifiesta también el particular en su escrito que la modificación genera ex novo una prohibición de implantar establecimientos de juego mezclados en edificios con otros usos no residenciales como permite el PGOU vigente. Se trata de una errata u omisión del Documento de aprobación inicial. En el Documento sometido a aprobación definitiva se incluye dicha previsión en el Tipo I, en consonancia con la tipología tipo III de otros usos terciarios recreativos.

Manifiesta también el particular en su escrito de alegaciones que el Decreto 21/2013 impone una distancia entre bingos de 1.000 metros y por tanto no resulta justificado la ocupación de locales vacíos pues tiene que haber una distancia de 1.000 metros. En primer lugar la distancia es entre bingos pero no para otros usos recreativos relacionados con el juego como casas de apuestas. En segundo lugar, por decisión empresarial los dos bingos existentes podrían plantear su traslado a otros locales existiendo restricciones urbanísticas que impiden el aforo máximo autorizado por la normativa sectorial. Piénsese que con la normativa actual del PGOU solo en edificio exclusivo podría implantarse un bingo con los aforos autorizados por la normativa sectorial. Y ello referido a los existentes como a la implantación de nuevos porque los actuales decidieran no seguir con la actividad. Por tanto la distancia preceptiva de 1.000 metros entre bingos no rompe con la justificación de la modificación ni con los motivos de interés público puestos de manifiesto.

Por último manifiesta el particular en su escrito de alegaciones que es contrario al interés público la modificación pretendida pues podría causar molestias dado los aforos que podrían plantearse. Sin perjuicio de que a este punto contesta el promotor manifestando que los establecimientos de juego no tienen terrazas en la vía pública, fuente de posibles molestias, lo cierto es que este tipo de actividades al igual que el resto de las actividades recreativas tiene que cumplir en fase de licencia ambiental con una serie de prescripciones que garanticen la ausencia de molestias a los ciudadanos en forma de ruidos y otras molestias. Se lleva a cabo un control previo a través de la licencia ambiental y un control a posteriori, una vez que el peticionario de la licencia solicitara la comunicación de apertura. A través de la normativa de licencias y autorizaciones debe quedar garantizada la ausencia de impactos negativos en forma de molestias.

En el documento que se somete a aprobación definitiva, se han corregido las erratas puestas de manifiesto en el informe técnico urbanístico de 22 de diciembre.

En cuanto a la documentación, el promotor en la documentación presentada el 23 de diciembre, aporta varias copias en número suficiente del documento en formato papel y en formato digital, con Certificado suscrito del técnico redactor de correspondencia de ambos formatos.

El asunto ha sido conocido en la presente Comisión de 27 de diciembre de 2016, Extraordinaria y Urgente, siendo ratificada la urgencia en dicha Comisión con el voto a favor de los miembros de la Comisión (6) a excepción del representante de Ganemos Salamanca (1). En cuanto a la Aprobación definitiva de la Modificación se ha informado favorablemente proponiendo su elevación al Pleno Corporativo para Acuerdo, con el voto a favor de los miembros de la Comisión (6) a excepción del representante de Ganemos

Salamanca (1). La Comisión, con el voto a favor de los miembros de la Comisión (6) a excepción de representante de Ganemos Salamanca (1) igualmente ha considerado subsanadas las observaciones indicadas en el Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 18 de noviembre de 2016, así como la desestimación del escrito de alegaciones presentado por D. Alfonso Martínez Vázquez de fecha 18 de noviembre de 2016 con registro de entrada de 21 de noviembre de 2016.

En virtud de las consideraciones expuestas SE PROPONE,

PRIMERO.– Someter a la consideración del Pleno como órgano competente en base a los argumentos puestos de manifiesto:

- La consideración de tener por subsanados las observaciones indicadas en el Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 18 de noviembre de 2016.*
- La desestimación del escrito de alegaciones presentado por D. Alfonso Martínez Vázquez de fecha 18 de noviembre de 2016 con registro de entrada de 21 de noviembre de 2016, en base a las consideraciones del presente dictamen.*

SEGUNDO.– Adoptado el acuerdo recogido en el apartado primero, proceder a LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 13 DEL PGOU DE SALAMANCA SOBRE LA INCLUSIÓN DE LA CATEGORÍA TERCARIO RECREATIVO ESTABLECIMIENTO DE JUEGO (TRJ), según documentación fechada en diciembre de 2016, redactada por el Arquitecto D. Juan Fco. Higeldo Benavides, promovida por MINIJUEGOS S.A., obrante a los folios 230 a 259 del Expediente.

TERCERO.– Proceder a la notificación del Acuerdo y a la publicación en los términos previstos en la normativa urbanística.»

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con Sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «B.O.C. y L.», de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Salamanca, 13 de febrero de 2017.

El Primer Tte. de Alcalde,
Fdo.: CARLOS M. GARCÍA CARBAYO

230

DILIGENCIA.- Este documento de modificación puntual nº 13 del PGOU sobre “inclusión de la categoría de uso terciario recreativo establecimientos de juego”, sellado y rubricado por Secretaría General, en todas sus páginas, ha sido **aprobado definitivamente** por acuerdo de Pleno de 30 de diciembre de 2016.

Salamanca, a 30 de diciembre de 2016.

El Secretario General,



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13
DE LA REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE SALAMANCA**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
diciembre de 2016

Promotor: MINIJUEGOS, S.A.

Arquitecto redactor: Juan Fco. Higeldo Benavides

237

INDICE

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN
3. MARCO NORMATIVO
4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
5. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
6. NECESIDAD DEL TRAMITE AMBIENTAL
7. MEMORIA VINCULANTE
8. CONCLUSIÓN PROPUESTA

ANEXO



232

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se redacta la presente modificación de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, por iniciativa de la mercantil MINIJUEGOS, S.A con CIF A-37264868 y domicilio a efecto de notificaciones en calle Constitución 5, 4º G 47001 Valladolid, representada por don Camilo Galán Otero con NIF 32807330S.

2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El redactor de este documento es la Sociedad de Arquitectura Higeldo Arquitectos, SLP con CIF B47469218 y nº 30 de colegiación en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, representada por el arquitecto Juan Fco. Higeldo Benavides, colegiado 1928 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Valladolid y con domicilio profesional en calle de San Juan de Dios 3 Bajo A de 47003-Valladolid.

3. MARCO NORMATIVO**NORMATIVA URBANÍSTICA 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 (BOCyL de 15/04/99). En adelante LUCyL.
- Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Revisión del Reglamento. En adelante RUCyL.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE SALAMANCA

- Plan General de Ordenación Urbana de SALAMANCA, aprobado definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero.

NORMATIVA SECTORIAL

- Ley 4/1998 de 24 de junio, Normas reguladoras del juego y de las apuestas de Castilla y León.



233

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La vigente Revisión - Adaptación del PGOU de Salamanca fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM-59-2007 de 22 de enero. Posteriormente, se han tramitado y aprobado definitivamente una serie de modificaciones puntuales que forman parte del documento de planeamiento general tal como se puede constatar. En este contexto, por Orden FOM/676/2011 de 2 de mayo se aprobó definitivamente la denominada "Modificación Puntual nº 2.9" con el objetivo de corregir diversas partes del documento de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La propuesta de modificación tiene por objeto justificar y dotar de contenidos formales la propuesta de Modificación Puntual al documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca por tratarse de una modificación de un aspecto concreto del uso terciario recreativo.

Contiene la memoria vinculante describiendo detalladamente y justificando la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del RUCyL.

5. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

A la vista del artículo 57 de la LUCyL y el artículo 168 del RUCyL, la presente modificación, no produce ninguna reconsideración total de la ordenación general propuesta por la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca vigente, al no aumentarse las superficies, ni incrementarse el número de vivienda, en consecuencia no implica su revisión y se considera como modificación del planeamiento general conforme establece el artículo 58.1 de la LUCyL y contiene las determinaciones y documentación necesaria para su finalidad específica incluyendo su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio como determina el artículo 58.2 de la LUCyL.

Para la aprobación de la modificación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 52 de la LUCyL.



234

6. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.

A la vista de lo establecido con el artículo 52.bis de la LUCyL que dice "... 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, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación propuesta, como puede comprobarse no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en la relación del artículo 52.bis.1 .b) de la LUCyL:

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



7. MEMORIA VINCULANTE (ARTÍCULO 169.3 DEL RUCyL)

7.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Los establecimientos de juego son perfectamente compatibles con los usos residenciales ya que no interfieren en el normal funcionamiento de los usos predominantes de las áreas centrales y que tal como se desprende de los

235

objetivos fijados en la memoria vinculante del Plan General vigente, mejoran el equilibrio entre los usos terciarios y residenciales a la vez que suponen un foco de atracción urbana y contribuyen a la regeneración urbana.

Las actividades relacionadas con el juego tienen su propia regulación y normativa sectorial (la competencia exclusiva en materia de casinos, juegos y apuestas corresponde a la Comunidad Autónoma de Castilla y León tal como establece el artículo 9 de la Ley 4/1998, de 24 de junio, Normas Regulatoras del Juego y Apuestas de Castilla y León) y la no proliferación de estas actividades está garantizada por la regulación establecida por la Comunidad Autónoma.

Al respecto y en lo que se refiere a la regulación, los Decretos 21/2013 de 20 de junio por el que se aprueba el Reglamento Regulator del juego de Bingo en Castilla y León tiene por objeto la regulación del juego del Bingo en el ámbito de la Comunidad, Decreto 53/2014 de 23 de octubre por el que se aprueba el Reglamento Regulator de las apuestas de la Comunidad de Castilla y León o el Decreto 13/2005 de 3 de febrero por el que se aprueba el Reglamento regulador de las máquinas de juego y de los salones recreativos de la Comunidad Autónoma, establecen su propio objeto y ámbito de aplicación, señalando los requisitos que han de cumplir las salas, estableciendo el número de autorizaciones en cada localidad, limitando el número de plazas en una proporción que no puede superar el de **4 plazas por cada 1000 habitantes** de la localidad para el caso de las salas de bingo, condicionando la ubicación al establecer las distancias entre salas, fijando las normas complementarias de funcionamiento y estableciendo el régimen sancionador para su cumplimiento.

El Plan General vigente de Salamanca, engloba los establecimientos del juego (casinos, salas de juego recreativas, bingos y locales en que se practiquen juegos de azar) en el Uso Terciario "T", clase Terciario Recreativo "TR", dentro de la categoría Salas de Reunión "TRS", junto con otras actividades como discotecas, salas de fiestas, cafés conciertos, bares con instalación de aparatos musicales, etc.

236

TRS salas de reunión

Discotecas, salas de fiestas, cafés conciertos, bares con instalaciones de aparatos musicales, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y locales donde se practiquen juegos de azar

Para este grupo tan heterogéneo de categorías, establece una relación de tipos designado del I al IV, donde limita los aforos máximos para cada uno de los tipos en función del uso principal o predominante donde se englobe:

- *Tipo I Aforo ≤ 50 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo*
- *Tipo II Aforo ≤ 100 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo*
- *Tipo III Aforo ≤ 300 personas, en edificio exclusivo o mezclados con otros usos no residenciales*
- *Tipo IV Aforo > 300 personas, en edificio exclusivo*

A primera vista, se observan dos bloques bien diferenciados que tienen su regulación específica en cuanto a las autorizaciones administrativas, la homogeneidad de las actividades y la especialización de los locales. Por un lado, las que realmente deben de englobarse bajo el nombre de Salas de Reunión (discotecas, salas de fiestas, cafés conciertos, bares con instalación de aparatos musicales, etc.) y por otro las que podíamos englobar en una categoría denominada *establecimientos de juego* (casinos, salas de juego recreativas, bingos, casas de apuestas y locales en los que se practiquen juegos de azar).

Se desprende de los tipos asignados por el PGOU vigente, una regulación más propia de los establecimientos de los locales destinados a establecimientos con aparatos o equipos musicales, susceptibles de generar interferencias con el uso residencial.

En el caso de los establecimientos de juego y en particular los salones de bingo, la regulación del aforo establecida por el PGOU respecto del número

237

máximo de plazas autorizadas por la Junta de Castilla y León, provoca una disfunción para su implantación. Las plazas máximas autorizadas por la Comunidad y los aforos previstos por el PGOU (más propios de los establecimientos con música y/o equipos musicales) no tiene en cuenta la superficie de los locales donde se pueden concentrar. Esta falta de regulación de la superficie de los locales (que sí establecía el anterior PGOU del año 1984 y la Modificación Puntual del año 1992) en relación con el aforo, no permite implantar estas actividades en los locales existentes (con superficies medianas y vacíos a consecuencia de la coyuntura económica actual) en las zonas 4 y 5 (áreas exteriores al casco histórico por las limitaciones del Plan), reduciendo las posibilidades de implantación de estas actividades a edificios de uso exclusivo prácticamente inexistentes en las zonas de ensanche residencial.

Con arreglo a dichas autorizaciones sectoriales ninguno de los dos establecimientos actuales tendría cabida con la actual normativa urbanística. El situado en la Plaza de España porque no podría superar las 300 plazas (al estar situado en un edificio mezclado con otros usos no residenciales – Tipo III), o bien, si se quisiera mantener el aforo autorizado por la normativa sectorial, debería ubicarse únicamente, en un edificio de uso exclusivo. Por otra parte, es más significativo el caso del otro bingo de la ciudad, situado en la calle Franciscas, porque está localizado en una zona de la ciudad (zona 1 del plano de zonificación de usos OD-9) donde el Plan vigente prohíbe su ubicación, en cualquiera de sus tipologías de aforo o tamaño.

En este sentido, se ha realizado un estudio de mercado consistente en la prospección para el establecimiento de actividades económicas y empresariales del sector del juego de azar y en particular la que está dotada de regulación (salones de juego y las salas de bingo). Se establecieron como parámetros: locales en alquiler, a pie de calle, extendido a las zonas 4 y 5 delimitadas en el plano de zonificación (plano 09-OD del PGOU) utilizando como fuente la página web del portal en la red “El Idealista”.

Igualmente, para el estudio, se fijaron los tramos de superficies que se consideraban necesarias: para las salas de juego de 200 m² a 400 m² y para salas de bingo de 400 m² a 1000 m². Estos tramos se dimensionan para dar cabida a las autorizaciones actuales concedidas por la Comunidad de Castilla y

238

León y en particular a las que necesitan mayor superficie como es el caso de las dos salas de bingos con aforos de 330 y 315 personas respectivamente como consideración máxima.

El estudio arroja los siguientes datos de locales en alquiler, a pie de calle: con superficies de entre 200 a 400 m²: 23 unidades posibles para salones de juego y para superficies comprendidas entre 400 y 1000 m²: 7 unidades posibles para salas de bingo. En la zona 5 según el portal inmobiliario con esas premisas la oferta es inexistente.

Se ha considerado igualmente la relación entre la superficie de los locales y el aforo máximo de las autorizaciones autonómicas y la condición de la Normativa del Plan General recogida en el artículo 7.5.1 (que entendemos garantiza la proporcionalidad de la relación aforo/superficie), se consideran las superficies necesarias para el cálculo del aforo utilizado en el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (DB-SI) perteneciente al Código Técnico de la Edificación (CTE) que fija para el cálculo de la ocupación para los locales de pública concurrencia la relación (mínima) de 1 persona/1,5 m² de superficie.

Se propone modificar puntualmente el Plan General vigente, estableciendo una nueva categoría dentro de la clase *Terciario Recreativo "TR"* en función de la especialización:

TRJ establecimientos de juego

Casinos, salas de juegos recreativos, bingos, casas de apuestas y locales donde se practiquen juegos de azar.

La regulación sería la siguiente:

Tipo I *Aforo ≤ 350 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales. 1 Persona/1,5 m² de Local*

Tipo II *Aforo > 350 personas, en edificio exclusivo. 1 Persona/1,5 m² de Local*

Igualmente, al establecer una nueva categoría dentro del uso terciario recreativo que engloba los usos relacionados con el juego, se propone ampliar

239

las definiciones del **artículo 7.5.1.3** de la Normativa Urbanística con la categoría "Establecimientos de Juego" de la siguiente manera:

3. Terciario Recreativo:

Cuando el uso está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Salas de Reunión: Que incluyen establecimientos tales como discotecas, salas de fiesta, bares con instalación de aparatos musicales, cafés concierto, clubs nocturnos.

-Establecimientos de Juego: Que incluyen, casinos, salas de juegos recreativas, bingos, casas de apuestas y locales en que se practiquen juegos de azar.

- Locales para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes y cafeterías.

- Espectáculos: Que incluye locales de cine, Teatro o actividades similares, espectáculos taurinos.



Respecto de la relación tipológica propuesta y de no extender la modificación del aforo a los otros usos terciarios recreativos, bajo nuestro punto de vista no existe demanda al respecto que justifique esta división tipológica en esos usos, y los usos propuestos (tipo I y Tipo II) para las actividades relacionadas con el juego se ajustan a las dos autorizaciones existentes y cumplen con las autorizaciones de aforos máximos de la normativa sectorial.

Se debe señalar en lo relativo con la materia medio ambiental y las actividades molestas que el número máximo de salas de bingo son las dos actuales y que en todo caso el control medio ambiental pertenece a la fase de licencias urbanísticas y están sujetas a la normativa establecida en el Decreto Ley 5/2015 del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental y en las Ordenanzas Municipales correspondientes. En cualquier caso, conviene aclarar que la tramitación y la exigencia administrativa, independientemente del aforo (es la misma exigencia con 100 personas que con 350 personas) la licencia urbanística está sujeta a licencia ambiental (DL 5/2015) y en

240

consecuencia es de obligado cumplimiento la Ley del Ruido de la Comunidad, siendo necesario la presentación del pertinente proyecto acústico, la ejecución de la insonorización correspondiente y la comprobación del cumplimiento de los valores máximos.

7.2 ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

7.2.1 La revitalización de la ciudad y su centro urbano, propiciando la ocupación de los locales vacíos como consecuencia de la coyuntura económica actual y colaborando al impulso económico de la ciudad.

La Normativa del Plan General ordena la ciudad de Salamanca en cinco zonas atendiendo a su localización según el plano de zonificación 9 -OD y establece para cada una de las zonas los usos compatibles o prohibidos los reflejados en los cuadros de regulación de usos (artículo 8.23.1 del PGOU) y estos, en relación con el cuadro de usos por clase, categorías y tipos. Los usos terciarios recreativos sólo se pueden autorizar en las zonas 4 y 5.

De la lectura de la justificación de la conveniencia de la modificación, se desprende que hay una oferta amplia de locales disponibles con superficies óptimas localizados en la zona 4. Ahora bien, las actividades autorizadas para usos relacionados con el juego no se podrían ejercitar, al encontrarnos una "disfunción" tipológica entre los usos permitidos por el Plan y la ordenanza de Manzana Compacta Intensiva (ordenanza 1ª) predominante en la zona 4. Es en esta relación donde sí bien resultan compatibles con el uso residencial y es habitual su posición en los bajos comerciales de los edificios existentes, nos encontramos con la incompatibilidad para ubicarlas por la inadecuación entre los aforos máximos por tipologías que establece el Plan y los aforos máximos autorizados por la Normativa sectorial.

Es en este punto, donde se propone la clasificación tipológica estableciendo los tipos TI (≤ 350 personas en edificios residenciales, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales) y TII (> 350 personas en edificio exclusivo), y es que el Plan tal como se enuncia en el objetivo 5 de la Memoria

247

vinculante, debe garantizar el correcto equilibrio entre los usos terciarios y residenciales, manteniendo el gran factor de atracción urbana que representan dichas áreas en el conjunto de la ciudad, estudiando las localizaciones más convenientes para la nueva implantación de las actividades terciarias.

Debe destacarse por su importancia por ser un supuesto, que las autorizaciones otorgadas conforme a la Normativa Autonómica para el Bingo Royal (calle Franciscas) con un aforo máximo de 330 personas o el Bingo España (plaza España) con 315 personas, no podrían ser objeto de traslado a nueva ubicación por incompatibilidad con el Planeamiento.

La relación tipológica propuesta equilibra los usos terciarios y los residenciales, alejando el uso exclusivo de los inmuebles que propician la despersion del centro de la ciudad, y de esta manera se consigue revitalizar y potenciar el centro de la ciudad, evitando la huida a espacios comerciales o de negocios y contribuyendo al desarrollo de las determinaciones que tienen interés general para la ciudad.

7.2.2 La creación y permanencia de un número importante de puestos de trabajo directos e indirectos, por empresas de tipo PYME generadoras de la productividad y el empleo en España y su alcance económico diferido en la ciudad, con los siguientes datos; por sala de Bingo 40 puestos de trabajo y en salones de juego 6 puestos de trabajo.

7.2.3 Generación de un alto porcentaje en tributos e impuestos a la actividad económica al estar fuertemente intervenido por la administración autonómica. En efecto, el sector del juego es generador de un volumen bruto de negocio en las salas de bingo de aproximadamente 3.600.000 €/año y los salones de juego de 350.000 €/año. Generación de un alto tipo impositivo en el entorno del 11,20% sobre el volumen bruto y en tributos e impuestos a la actividad económica relacionados con el IAE de aproximadamente 17.000 €/año, al estar fuertemente intervenido por la administración autonómica. La



242

memoria tributaria del 2015 de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León recoge los siguientes datos:

GESTIÓN DE LOS TRIBUTOS SOBRE EL JUEGO

En el pasado año se recaudaron por la tasa de juego correspondiente a casinos 0,448 millones de euros. En la actualidad hay tres casinos autorizados en la Comunidad (León, Salamanca y Valladolid). Por lo que respecta a la tasa de juego por el concepto de bingo, en Castilla y León están autorizadas veintiuna salas de bingo, que adquirieron en el año 2015 más de ochenta y tres millones de cartones para su distribución, que generaron unas tasas de 8,79 millones de euros. Del total de cartones suministrados, 30,87 millones corresponden al bingo tradicional y 52,97 millones corresponden al bingo electrónico.

	Tasa sobre el Juego			
	Casinos y bingos. Importes de las tasas en miles de €			
	Importe recaudado Casinos	nº Salas de bingo	nº cartones bingo	Importe recaudado bingos
S T Avila	0,00	1	1.115.401	233,78
S T Burgos	0,00	4	11.182.068	1.083,17
S T León	86,85	3	15.542.575	1.888,72
S T Palencia	0,00	2	9.502.371	561,74
S T Salamanca	131,64	2	13.494.036	1.901,04
S T Segovia	0,00	1	1.468.291	287,57
S T Soria	0,00	1	1.979.200	27,14
S T Valladolid	229,84	6	26.415.180	2.670,12
S T Zamora	0,00	1	3.139.974	143,15
Total SS TT	448,33	21	83.839.096	8.796,43

Cuadro cuatro.uno

A finales de 2015 había censadas en Castilla y León un total de 14.546 máquinas o aparatos automáticos aptos para la realización de juegos, (Máquinas tipo «B» o recreativas con premio y Máquinas tipo «C» o de azar) que generaron tasas por un total de 52,37 millones de euros.

	Tasa sobre el Juego		
	Máquinas o aparatos automáticos. Importes de la tasa en miles de €		
	Censo a 31/XII/15	nº autoliquidaciones	Importe recaudado máquinas
S T Avila	770	3.078	2.708,28
S T Burgos	2.327	9.305	7.811,84
S T León	3.094	12.570	11.105,86
S T Palencia	1.034	4.127	3.672,09
S T Salamanca	1.906	7.877	7.396,46
S T Segovia	699	2.792	2.501,67
S T Soria	447	1.741	1.643,09
S T Valladolid	3.128	12.795	11.515,22
S T Zamora	1.141	4.592	4.016,36
Total SS TT	14.546	58.877	52.370,87

Cuadro cuatro.dos

243

7.2.4 La simplificación de los procedimientos y trámites administrativos para este tipo de actividades al concretar las categorías en el ámbito del Plan General vigente, al actualizar la regulación municipal en relación con la normativa autonómica sectorial que establece unos criterios de limitación y planificación muy estrictos por razón de la materia para estos establecimientos.

Como se viene diciendo, la regulación sectorial tiene su inicio en el artículo 70.1. 27º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, en la redacción dada por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, que establece que es competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma la regulación sobre la materia concerniente a los casinos, juegos y apuestas, exceptuando sólo las loterías y apuestas del Estado y los juegos autorizados por el Estado en el territorio nacional a entidades sin ánimo de lucro. La competencia autonómica estatutaria viene a incluir, por tanto, la competencia exclusiva para el desarrollo legislativo, reglamentario y la gestión de las empresas habilitadas para desarrollar los juegos y apuestas, de la autorización, forma y descripción de los juegos y apuestas que se pueden desarrollar, y de la autorización de los establecimientos en los que los mismos se efectúen, y así se ha contemplado en la Ley 4/1998, de 24 de junio, reguladora del Juego y de las Apuestas de Castilla y León y sus normas de desarrollo.

A mayor abundamiento y en lo que se refiere a la regulación reglamentaria, los Decretos 21/2013 de 20 de junio por el que se aprueba el Reglamento Regulador del juego de Bingo en Castilla y León tiene por objeto la regulación del juego del Bingo en el ámbito de la Comunidad, el Decreto 53/2014 de 23 de octubre por el que se aprueba el Reglamento Regulador de las apuestas de la Comunidad de Castilla y León o el Decreto 13/2005 de 3 de febrero por el que se aprueba el Reglamento regulador de las máquinas de juego y de los salones recreativos de la Comunidad Autónoma, establecen su propio objeto y ámbito de aplicación, señalando los requisitos que han de cumplirse para la instalación de salas, el número de autorizaciones en cada localidad, limitando el número de plazas llegando a fijar en una proporción que no puede superar el de 4 plazas por cada 1000 habitantes de la localidad (para el caso de las salas de bingo) o de un máximo de 25 establecimientos de apuestas por cada

14



244

operador de las mismas, condicionando las ubicaciones al establecer las distancias entre salas, así como el hecho de someterse su concesión a un sistema de concurso público en caso de apuestas o bingos.

Igualmente, dicha regulación fija las normas complementarias de funcionamiento, así como el régimen sancionador para su cumplimiento, su instalación es objeto de una particular y minuciosa regulación que impone criterios de instalación muy restrictivos que por razones de la materia de que se trata, deriva de una planificación y limitación de posibilidades por normativa que tiene su origen en la competencia exclusiva que en materia de juego ostenta la Comunidad. Esta exhaustiva regulación asegura la no proliferación de los locales de juego, a diferencia de lo que ocurre con otras actividades incluidas igualmente en el uso terciario recreativo como son las discotecas, salas de fiestas o similares que no tienen regulación sectorial para su implantación.

Se evidencia que la propuesta, no menoscaba el uso residencial, al contrario flexibiliza la localización de los usos ya permitidos desde el Plan dotando de la regulación específica para estas áreas.

7.3 ANALISIS DE LA INFLUENCIA EN LA MODIFICACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL.

Los Planes Generales de Ordenación Urbana tienen como objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal. La modificación planteada se limita exclusivamente a determinaciones que se corresponde con los usos del suelo urbano consolidado, y en particular en la clase Terciario Recreativo "TR", estableciendo una nueva categoría relacionada con los establecimientos de juego que se encuentra dispersa dentro del uso *terciario recreativo- salas de reunión* de la regulación que hace el Plan vigente en el cuadro de usos. Se propone una categoría específica denominada Terciario Recreativo Establecimientos de Juego "TRJ" para las actividades relacionadas con los establecimientos dedicados al juego.



245

La modificación no tiene influencia alguna sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio ni sobre la ordenación general del instrumento de planeamiento general vigente. En este sentido, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Disposición Adicional d) establece la distinción entre las determinaciones que corresponde a las de ordenación general y que configuran el modelo territorial del término municipal respecto de las determinaciones de carácter detallado que no tienen incidencia sobre la ordenación general. La modificación propuesta solo afecta a determinaciones de ordenación detallada.

Existe una Normativa Sectorial específica perfectamente regulada y cuyas competencias en las autorizaciones recaen exclusivamente en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

En consecuencia, esta modificación no tiene ninguna incidencia sobre el modelo territorial definido en el instrumento de ordenación del territorio, ni sobre la ordenación general de la Revisión y Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, siendo el carácter puntual.

7.4 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA ARQUEOLÓGICA Y PROTECCIÓN CIVIL

En materia arqueológica el contenido de la modificación puntual que se propone, no afecta ni tiene repercusión sobre el Catalogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, ni sobre la Normativa de Protección del Patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el título IV de las Normas Urbanísticas.

En relación con las afecciones en materia de Protección Civil y a la vista de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León y de los riesgos/peligrosidades para Salamanca según la Agencia de Protección Civil de Castilla y León, la modificación puntual no modifica los tipos de riesgo establecidos.



246

7.5 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO MODIFICADO. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.

La presente modificación tiene por finalidad, exclusivamente, la alteración de un aspecto concreto de la Tabla de Usos de la Revisión y Adaptación del PGOU de Salamanca. Concretamente, estableciendo una nueva categoría para los distintas actividades de los establecimientos de juego dentro del uso Terciario Recreativo (diferenciada de la denominada salas de reunión) que denominamos *Establecimientos de Juego "TRJ"* y que englobaría los casinos, salas de juego recreativas, bingos, casas de apuestas y locales en los que se practiquen juegos de azar y cuya regulación de los diferentes tipos al disponer de normativa sectorial motivada por la Ley 4/1998, de 24 de junio, Normas Reguladoras del Juego y Apuestas de Castilla y León y los Reglamentos que la desarrollan, tiene su engarce en las autorizaciones preceptivas a otorgar por la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

La parte del documento que se altera se corresponde con el cuadro resumen de las distintas clasificaciones de usos por clase y tipo, y de zonificación de usos (artículo 8.23.1). Se adjunta como extracto de las tablas las siguientes:

- Extracto del ESTADO ACTUAL del cuadro de regulación de usos por clase, categoría y tipo

USOS	CLASES	CATEGORÍAS	TIPOS
T TERCIARIO	TR TERCIARIO RECREATIVO	TRS salas de reunión Discotecas, salas de fiestas, cafés conciertos, bares con instalaciones de aparatos musicales, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y locales donde se practiquen juegos de azar	Tipo I Aforo ≤ 50 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo Tipo II Aforo ≤ 100 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo Tipo III Aforo < 300 personas, en edificio exclusivo o mezclados con otros usos no residenciales Tipo IV Aforo > 300 personas, en edificio exclusivo



247

- Extracto ESTADO MODIFICADO del cuadro de regulación de usos por clase, categoría y tipo

USOS	CLASES	CATEGORÍAS	TIPOS
T TERCIARIO	TR TERCIARIO RECREATIVO	TRJ establecimientos de juego Casinos, salas de juegos recreativos, bingos, casas de apuestas y locales donde se practiquen juegos de azar.	Tipo I Aforo ≤ 350 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales. 1 Persona/1,5 m ² de Local Tipo II Aforo > 350 personas, en edificio exclusivo. 1 Persona/1,5 m ² de Local
		TRS salas de reunión Discotecas, salas de fiestas, cafés conciertos, bares con instalaciones de aparatos musicales, clubs nocturnos.	Tipo I Aforo ≤ 50 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo Tipo II Aforo ≤ 100 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo Tipo III Aforo ≤ 300 personas, en edificio exclusivo o mezclados con otros usos no residenciales Tipo IV Aforo > 300 personas, en edificio exclusivo

- Extracto ESTADO MODIFICADO del cuadro de regulación de usos

USO CLASE	TERCIARIO TR RECREATIVO															
	CATEGORÍA TIPO	TRS				TRJ		TRB				TRE				
		Ti	Tii	Tiii	Tiv	Ti	Tii	Ti	Tii	Tiii	Tiv	Ti	Tii	Tiii	Tiv	
ZONA 1	Ord 1	4	4	4	4	4	4	2	2	4	4	2	2	2	2	
	Ord 2	4	4	4	4	4	4	2	2	4	4	2	2	2	2	
	Ord 3															
	Ord 4															
	Ord 5															
	Ord 6	4	4	4	4	4	4	2	2	4	4	2	2	2	2	
	Ord 7	4	4	4	4	4	4	2°	2°	4	4	2	2	2	2	
	Ord 8															
	Ord 9															
	Ord 10															
	Ord 11															
	Ord 12															
	Ord 13															
	Ord 14															
	Ord 15															
	Ord 16															
	ZONA 2	Ord 1														
		Ord 2														
Ord 3																
Ord 4		4	4	4	4	4	4	2°	2°	4	4	2	2	4	4	
Ord 5																
Ord 6		4	4	4	4	4	4	2°	2°	4	4	2	2	4	4	
Ord 7		4	4	4	4	4	4	2°	2°	4	4	2	2	4	4	
Ord 8																
Ord 9																
Ord 10																
Ord 11																
Ord 12																
Ord 13																
Ord 14																
Ord 15																
Ord 16																

248

	Ord 17																		
	Ord 18																		

- 1 USO PREDOMINANTE
- 2 USO COMPATIBLE
- 3 USO COMPLEMENTARIO O EXIGIBLE
- 4 USO PROHIBIDO

USO		TERCIARIO															
CLASE		TR RECREATIVO															
CATEGORÍA		TRS				TRJ		TRB				TRE					
TIPO		Ti	Tii	Tiii	Tiv	Ti	Tii	Ti	Tii	Tiii	Tiv	Ti	Tii	Tiii	Tiv		
ZONA 3	Ord 1	4	4	4	4	4	4	2	2	4	4	2	2	2	2		
	Ord 2																
	Ord 3																
	Ord 4																
	Ord 5																
	Ord 6	4	4	4	4	4	4	2	2	4	4	2	2	2	2		
	Ord 7																
	Ord 8																
	Ord 9																
	Ord 10																
	Ord 11																
	Ord 12																
	Ord 13																
	Ord 14																
	Ord 15																
	Ord 16																
	Ord 17																
	Ord 18																
ZONA 4	Ord 1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
	Ord 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
	Ord 3																
	Ord 4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
	Ord 5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Ord 6	2	2	4	4	2	4	2	2	2	2	2	2	2	2		
	Ord 7																
	Ord 8																
	Ord 9																
	Ord 10																
	Ord 11																
	Ord 12																
	Ord 13																
	Ord 14																
	Ord 15																
	Ord 16																
	Ord 17																
	Ord 18																

- 1 USO PREDOMINANTE
- 2 USO COMPATIBLE
- 3 USO COMPLEMENTARIO O EXIGIBLE
- 4 USO PROHIBIDO

USO		TERCIARIO															
CLASE		TR RECREATIVO															
CATEGORÍA		TRS				TRJ		TRB				TRE					
TIPO		Ti	Tii	Tiii	Tiv	Ti	Tii	Ti	Tii	Tiii	Tiv	Ti	Tii	Tiii	Tiv		
	Ord 1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
	Ord 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
	Ord 3																
	Ord 4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	4	4	4		
	Ord 5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Ord 6	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
	Ord 7																



250



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13
DE LA REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE SALAMANCA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
diciembre de 2016

ANEXO

257

Usos por clase, categoría y tipo – Revisión y adaptación del PGOU
CUADRO ESTADO ACTUAL

USOS	CLASES	CATEGORÍAS	TIPOS	
R Residencial	RV Vivienda	RVC Vivienda colectiva RVU Vivienda unifamiliar		
	I Industrial	IG Industria artesanal	Tipo I Sup. ≤ 100 m ² construidos, en planta sótano y baja Tipo II Sup. < 350 m ² construidos, en planta sótano y baja Tipo III Sup. > 350 m ² construidos, en edificio exclusivo	
		IA Almacén		
		IS Servicios empresariales		
T Terciario	TC Comercio	ICP Pequeño comercio - Comercio alimentario Superficie de venta al público < 750 m ² - Comercio no alimentario Superficie de venta al público < 1.500 m ² TCA Alimentación 750 m ² ≤ Superficie de venta al público < 1.500 m ² TCM Mediano establecimiento comercial 1.500 m ² ≤ Sup. de venta al público < 2.000 m ² TCG Gran establecimiento comercial Superficie de venta al público ≥ 2.000 m ²	Tipo I Comercio en planta sótano, baja y 1ª Tipo II Comercio mezclado con otros usos no residenciales Tipo III Comercio en edificio exclusivo	
	TO Oficinas (Se excluyen servicios prestados por la Administración Pública)		Tipo I Oficinas en planta sótano, baja y 1ª Tipo II Oficinas en cualquier planta Tipo III Oficinas en edificio exclusivo y oficinas mezcladas con otros usos no residenciales	
	TR Tercario recreativo	TRS Salas de reunión	Discotecas, salas de fiesta, cafés concierto, bares con instalación de aparatos musicales, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativas, bingo y locales en que se practiquen juegos de azar.	Tipo I Afno ≤ 50 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo Tipo II Afno ≤ 100 personas, en planta sótano y baja, en edificios residenciales o en edificio exclusivo Tipo III Afno ≤ 300 personas, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales Tipo IV Afno > 300 personas, en edificio exclusivo
		TRB Locales para consumo de bebidas y comidas: bares, restaurantes y cafeterías		
		TRE Espectáculos: Locales de cine, teatro, actividades similares, espectáculos musicales. Servicios bigéneos permanentes culturales, educativo no reglado u ocupación de tiempo de ocio no incluido en uso terciario recreativo.		
	ID Dotacional	TH Hotelero	THP Hotel pequeño < 200 m ² construidos THM Hotel mediano entre 200 m ² construidos y ≤ 500 m ² construidos THG Hotel grande > 500 m ² construidos	Tipo I En sótano, planta baja y primera planta Tipo II En cualquier planta Tipo III Edificio exclusivo u mezclado con otros usos no residenciales
		DE Equipamiento	DEP Equipamiento pequeño < 200 m ² construidos DEM Equipamiento mediano entre 200 m ² construidos y ≤ 500 m ² construidos DEG Equipamiento grande > 500 m ² construidos	Tipo I En sótano, planta baja y primera planta Tipo II En cualquier planta Tipo III Edificio exclusivo
		IV Instalaciones deportivas		
		DI Espacios libres públicos	Parques supralocales Parque forestal Jardín histórico Parque agrícola	
		G Garaje	DEL Espacios libres públicos de Sistemas Locales	
GPRI Aparcamiento privado				
GPOT Aparcamiento de rotación GPES Aparcamiento de residentes				

252

Usos por clase, categoría y tipo
CUADRO ESTADO MODIFICADO

USOS	CLASES	CATEGORÍAS	TIPOS	
R Residencial	RV Vivienda colectiva	RVC Vivienda unifamiliar		
	RC Residencia comunitaria			
	RI Industria en general	IGA Industria artesanal RGT Taller de artesanía RGL Industria local	Tipo I Sup. < 100 m ² construido, en planta sótano y baja. Tipo II Sup. > 350 m ² construido, en planta sótano y baja. Tipo III Sup. > 350 m ² construido, en edificio exclusivo.	
I Industrial	IA Almacén			
	IS Servicios empresariales	ICP Pequeño comercio. - Comercio alimentación. Superficie de venta al público < 750 m ² - Comercio no alimentación. Superficie de venta al público < 1.500 m ²	Tipo I Comercio en planta sótano, baja y 1ª Tipo II Comercio mezclado con otros usos no residenciales. Tipo III Comercio en edificio exclusivo.	
	TC Comercio	ICA Alimentación. 750 m ² ≤ Superficie de venta al público < 1.500 m ² ICM Mediano establecimiento comercial. 1.500 m ² ≤ Sup. de venta al público < 2.000 m ² ICG Gran establecimiento comercial. Superficie de venta al público ≥ 2.000 m ²	Tipo I Oficinas en planta sótano, baja y 1ª Tipo II Oficinas en cualquier planta Tipo III Oficinas en edificio exclusivo y oficinas mezcladas con otros usos no residenciales.	
	TO Oficinas (En cualquier servicio prestado por la Administración Pública)		Tipo I Aforo ≤ 50 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales. 1 persona / 1,3 m ² de local Tipo II Aforo > 50 personas, en edificio exclusivo 1 persona / 1,3 m ² de local	
	T Terciario	TRJ Establecimiento de juego: Casinos, salas de juegos recreativos, bingo, casas de apuestas y locales donde se practiquen juegos de azar.		Tipo I Aforo ≤ 50 personas, en planta sótano, baja y primera, en edificios residenciales o en edificio exclusivo. Tipo II Aforo ≤ 100 personas, en planta sótano y baja, en edificios residenciales o en edificio exclusivo. Tipo III Aforo ≤ 300 personas, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales. Tipo IV Aforo > 300 personas, en edificio exclusivo.
		TRS Sala de reunión: Discotecas, salas de fiesta, cafes comercio, bares con instalación de aparatos musicales, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingo y locales en que se practiquen juegos de azar.		
		TRB Locales para consumo de bebidas y comidas: Bares, restaurantes y cafeterías.		
		TRC Espectáculos: Locales de cine, teatro, actividades similares, espectáculos musicales.		
		TRD Otros servicios terciarios (Actividades que dan un servicio a la población de carácter no industrial)		
	D Doblefuncional	TH Hotelero	TEP Hotel pequeño < 200 m ² construido TRM Hotel mediano entre 200 m ² construido y 500 m ² construido THG Hotel grande > 500 m ² construido	Tipo I En sótano, planta baja y primera planta Tipo II En cualquier planta Tipo III Edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales
DE Equipamiento		DEP Equipamiento pequeño < 200 m ² construido DEM Equipamiento mediano entre 200 m ² construido y ≤ 500 m ² construido DEG Equipamiento grande > 500 m ² construido	Tipo I En sótano, planta baja y primera planta Tipo II En cualquier planta Tipo III Edificio exclusivo	
DV Vías Públicas				
DS Servicios Urbanos				
DL Espacios libres públicos		DLC Espacios libres públicos de Sistemas Generales DLE Espacios libres públicos de Sistemas Locales	Parques supracolales Parque forestal Jardín histórico Parque agrícola	
G Ganaje		GPRI Aparcamiento privado GPOT Aparcamiento de rotación GPES Aparcamiento de residentes	Tipo I Bajo rasante Tipo II Planta baja Tipo III Planta de pisos o superiores Tipo IV En superficie	

253

Usos – Revisión y adaptación del PGOU

CUADRO ESTADO ACTUAL

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS

USO	RESIDEN' CIAU	INDUSTRIAL				COMERCIO										SERVICIOS				DEPORTIVO				GARA' BIP
		IG	IA	IS	IS	TC		TO		TR		TS		TH		DE		DI		DS	DL			
CLASE	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC		
CATEGORIA	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC		
1100	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 1*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 2*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 3*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 4*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 5*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 6*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 7*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 8*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 9*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 10*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 11*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 12*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 13*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 14*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 15*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 16*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 17*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Orc. 18*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		

1. Uso Predominante
 2. Uso Compatible
 3. Uso Complementario o exigible
 4. Uso Prohibido

2* Excepción Insular de San Sebastián de Gata
 2* Siempre que no se supere en este caso el 50% de la superficie de locales en P.B. de la Manzana
 2* Siempre que no se supere en este caso el 50% de la superficie de locales en P.B. de la Manzana



254

Usos

CUADRO MODIFICADO

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS

USO	REQUERIMIENTO	INDUSTRIAL												TERCIARIO												DOTACIONAL						GABARIT									
		IA						IS						TO						TR						TH							DE						BY	DE	DE
		IA						IS						TO						TR						TH							DE								
CLASE	SV, BC, VV, C/E	IC						IA						TO						TR						TH						DE						BY	DE	DE	
CATEGORÍA	R/R, V/V, C/E	IC						IA						TO						TR						TH						DE						BY	DE	DE	
TIPO	1, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 6, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 9, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.9, 10, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9, 11, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 12, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 12.8, 12.9, 13, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 13.9, 14, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.7, 14.8, 14.9, 15, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7, 15.8, 15.9, 16, 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, 16.8, 16.9, 17, 17.1, 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7, 17.8, 17.9, 18, 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.7, 18.8, 18.9, 19, 19.1, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5, 19.6, 19.7, 19.8, 19.9, 20, 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5, 20.6, 20.7, 20.8, 20.9, 21, 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 21.5, 21.6, 21.7, 21.8, 21.9, 22, 22.1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5, 22.6, 22.7, 22.8, 22.9, 23, 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 23.5, 23.6, 23.7, 23.8, 23.9, 24, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4, 24.5, 24.6, 24.7, 24.8, 24.9, 25, 25.1, 25.2, 25.3, 25.4, 25.5, 25.6, 25.7, 25.8, 25.9, 26, 26.1, 26.2, 26.3, 26.4, 26.5, 26.6, 26.7, 26.8, 26.9, 27, 27.1, 27.2, 27.3, 27.4, 27.5, 27.6, 27.7, 27.8, 27.9, 28, 28.1, 28.2, 28.3, 28.4, 28.5, 28.6, 28.7, 28.8, 28.9, 29, 29.1, 29.2, 29.3, 29.4, 29.5, 29.6, 29.7, 29.8, 29.9, 30, 30.1, 30.2, 30.3, 30.4, 30.5, 30.6, 30.7, 30.8, 30.9, 31, 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 31.6, 31.7, 31.8, 31.9, 32, 32.1, 32.2, 32.3, 32.4, 32.5, 32.6, 32.7, 32.8, 32.9, 33, 33.1, 33.2, 33.3, 33.4, 33.5, 33.6, 33.7, 33.8, 33.9, 34, 34.1, 34.2, 34.3, 34.4, 34.5, 34.6, 34.7, 34.8, 34.9, 35, 35.1, 35.2, 35.3, 35.4, 35.5, 35.6, 35.7, 35.8, 35.9, 36, 36.1, 36.2, 36.3, 36.4, 36.5, 36.6, 36.7, 36.8, 36.9, 37, 37.1, 37.2, 37.3, 37.4, 37.5, 37.6, 37.7, 37.8, 37.9, 38, 38.1, 38.2, 38.3, 38.4, 38.5, 38.6, 38.7, 38.8, 38.9, 39, 39.1, 39.2, 39.3, 39.4, 39.5, 39.6, 39.7, 39.8, 39.9, 40, 40.1, 40.2, 40.3, 40.4, 40.5, 40.6, 40.7, 40.8, 40.9, 41, 41.1, 41.2, 41.3, 41.4, 41.5, 41.6, 41.7, 41.8, 41.9, 42, 42.1, 42.2, 42.3, 42.4, 42.5, 42.6, 42.7, 42.8, 42.9, 43, 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5, 43.6, 43.7, 43.8, 43.9, 44, 44.1, 44.2, 44.3, 44.4, 44.5, 44.6, 44.7, 44.8, 44.9, 45, 45.1, 45.2, 45.3, 45.4, 45.5, 45.6, 45.7, 45.8, 45.9, 46, 46.1, 46.2, 46.3, 46.4, 46.5, 46.6, 46.7, 46.8, 46.9, 47, 47.1, 47.2, 47.3, 47.4, 47.5, 47.6, 47.7, 47.8, 47.9, 48, 48.1, 48.2, 48.3, 48.4, 48.5, 48.6, 48.7, 48.8, 48.9, 49, 49.1, 49.2, 49.3, 49.4, 49.5, 49.6, 49.7, 49.8, 49.9, 50, 50.1, 50.2, 50.3, 50.4, 50.5, 50.6, 50.7, 50.8, 50.9, 51, 51.1, 51.2, 51.3, 51.4, 51.5, 51.6, 51.7, 51.8, 51.9, 52, 52.1, 52.2, 52.3, 52.4, 52.5, 52.6, 52.7, 52.8, 52.9, 53, 53.1, 53.2, 53.3, 53.4, 53.5, 53.6, 53.7, 53.8, 53.9, 54, 54.1, 54.2, 54.3, 54.4, 54.5, 54.6, 54.7, 54.8, 54.9, 55, 55.1, 55.2, 55.3, 55.4, 55.5, 55.6, 55.7, 55.8, 55.9, 56, 56.1, 56.2, 56.3, 56.4, 56.5, 56.6, 56.7, 56.8, 56.9, 57, 57.1, 57.2, 57.3, 57.4, 57.5, 57.6, 57.7, 57.8, 57.9, 58, 58.1, 58.2, 58.3, 58.4, 58.5, 58.6, 58.7, 58.8, 58.9, 59, 59.1, 59.2, 59.3, 59.4, 59.5, 59.6, 59.7, 59.8, 59.9, 60, 60.1, 60.2, 60.3, 60.4, 60.5, 60.6, 60.7, 60.8, 60.9, 61, 61.1, 61.2, 61.3, 61.4, 61.5, 61.6, 61.7, 61.8, 61.9, 62, 62.1, 62.2, 62.3, 62.4, 62.5, 62.6, 62.7, 62.8, 62.9, 63, 63.1, 63.2, 63.3, 63.4, 63.5, 63.6, 63.7, 63.8, 63.9, 64, 64.1, 64.2, 64.3, 64.4, 64.5, 64.6, 64.7, 64.8, 64.9, 65, 65.1, 65.2, 65.3, 65.4, 65.5, 65.6, 65.7, 65.8, 65.9, 66, 66.1, 66.2, 66.3, 66.4, 66.5, 66.6, 66.7, 66.8, 66.9, 67, 67.1, 67.2, 67.3, 67.4, 67.5, 67.6, 67.7, 67.8, 67.9, 68, 68.1, 68.2, 68.3, 68.4, 68.5, 68.6, 68.7, 68.8, 68.9, 69, 69.1, 69.2, 69.3, 69.4, 69.5, 69.6, 69.7, 69.8, 69.9, 70, 70.1, 70.2, 70.3, 70.4, 70.5, 70.6, 70.7, 70.8, 70.9, 71, 71.1, 71.2, 71.3, 71.4, 71.5, 71.6, 71.7, 71.8, 71.9, 72, 72.1, 72.2, 72.3, 72.4, 72.5, 72.6, 72.7, 72.8, 72.9, 73, 73.1, 73.2, 73.3, 73.4, 73.5, 73.6, 73.7, 73.8, 73.9, 74, 74.1, 74.2, 74.3, 74.4, 74.5, 74.6, 74.7, 74.8, 74.9, 75, 75.1, 75.2, 75.3, 75.4, 75.5, 75.6, 75.7, 75.8, 75.9, 76, 76.1, 76.2, 76.3, 76.4, 76.5, 76.6, 76.7, 76.8, 76.9, 77, 77.1, 77.2, 77.3, 77.4, 77.5, 77.6, 77.7, 77.8, 77.9, 78, 78.1, 78.2, 78.3, 78.4, 78.5, 78.6, 78.7, 78.8, 78.9, 79, 79.1, 79.2, 79.3, 79.4, 79.5, 79.6, 79.7, 79.8, 79.9, 80, 80.1, 80.2, 80.3, 80.4, 80.5, 80.6, 80.7, 80.8, 80.9, 81, 81.1, 81.2, 81.3, 81.4, 81.5, 81.6, 81.7, 81.8, 81.9, 82, 82.1, 82.2, 82.3, 82.4, 82.5, 82.6, 82.7, 82.8, 82.9, 83, 83.1, 83.2, 83.3, 83.4, 83.5, 83.6, 83.7, 83.8, 83.9, 84, 84.1, 84.2, 84.3, 84.4, 84.5, 84.6, 84.7, 84.8, 84.9, 85, 85.1, 85.2, 85.3, 85.4, 85.5, 85.6, 85.7, 85.8, 85.9, 86, 86.1, 86.2, 86.3, 86.4, 86.5, 86.6, 86.7, 86.8, 86.9, 87, 87.1, 87.2, 87.3, 87.4, 87.5, 87.6, 87.7, 87.8, 87.9, 88, 88.1, 88.2, 88.3, 88.4, 88.5, 88.6, 88.7, 88.8, 88.9, 89, 89.1, 89.2, 89.3, 89.4, 89.5, 89.6, 89.7, 89.8, 89.9, 90, 90.1, 90.2, 90.3, 90.4, 90.5, 90.6, 90.7, 90.8, 90.9, 91, 91.1, 91.2, 91.3, 91.4, 91.5, 91.6, 91.7, 91.8, 91.9, 92, 92.1, 92.2, 92.3, 92.4, 92.5, 92.6, 92.7, 92.8, 92.9, 93, 93.1, 93.2, 93.3, 93.4, 93.5, 93.6, 93.7, 93.8, 93.9, 94, 94.1, 94.2, 94.3, 94.4, 94.5, 94.6, 94.7, 94.8, 94.9, 95, 95.1, 95.2, 95.3, 95.4, 95.5, 95.6, 95.7, 95.8, 95.9, 96, 96.1, 96.2, 96.3, 96.4, 96.5, 96.6, 96.7, 96.8, 96.9, 97, 97.1, 97.2, 97.3, 97.4, 97.5, 97.6, 97.7, 97.8, 97.9, 98, 98.1, 98.2, 98.3, 98.4, 98.5, 98.6, 98.7, 98.8, 98.9, 99, 99.1, 99.2, 99.3, 99.4, 99.5, 99.6, 99.7, 99.8, 99.9, 100, 100.1, 100.2, 100.3, 100.4, 100.5, 100.6, 100.7, 100.8, 100.9, 101, 101.1, 101.2, 101.3, 101.4, 101.5, 101.6, 101.7, 101.8, 101.9, 102, 102.1, 102.2, 102.3, 102.4, 102.5, 102.6, 102.7, 102.8, 102.9, 103, 103.1, 103.2, 103.3, 103.4, 103.5, 103.6, 103.7, 103.8, 103.9, 104, 104.1, 104.2, 104.3, 104.4, 104.5, 104.6, 104.7, 104.8, 104.9, 105, 105.1, 105.2, 105.3, 105.4, 105.5, 105.6, 105.7, 105.8, 105.9, 106, 106.1, 106.2, 106.3, 106.4, 106.5, 106.6, 106.7, 106.8, 106.9, 107, 107.1, 107.2, 107.3, 107.4, 107.5, 107.6, 107.7, 107.8, 107.9, 108, 108.1, 108.2, 108.3, 108.4, 108.5, 108.6, 108.7, 108.8, 108.9, 109, 109.1, 109.2, 109.3, 109.4, 109.5, 109.6, 109.7, 109.8, 109.9, 110, 110.1, 110.2, 110.3, 110.4, 110.5, 110.6, 110.7, 110.8, 110.9, 111, 111.1, 111.2, 111.3, 111.4, 111.5, 111.6, 111.7, 111.8, 111.9, 112, 112.1, 112.2, 112.3, 112.4, 112.5, 112.6, 112.7, 112.8, 112.9, 113, 113.1, 113.2, 113.3, 113.4, 113.5, 113.6, 113.7, 113.8, 113.9, 114, 114.1, 114.2, 114.3, 114.4, 114.5, 114.6, 114.7, 114.8, 114.9, 115, 115.1, 115.2, 115.3, 115.4, 115.5, 115.6, 115.7, 115.8, 115.9, 116, 116.1, 116.2, 116.3, 116.4, 116.5, 116.6, 116.7, 116.8, 116.9, 117, 117.1, 117.2, 117.3, 117.4, 117.5, 117.6, 117.7, 117.8, 117.9, 118, 118.1, 118.2, 118.3, 118.4, 118.5, 118.6, 118.7, 118.8, 118.9, 119, 119.1, 119.2, 119.3, 119.4, 119.5, 119.6, 119.7, 119.8, 119.9, 120, 120.1, 120.2, 120.3, 120.4, 120.5, 120.6, 120.7, 120.8, 120.9, 121, 121.1, 121.2, 121.3, 121.4, 121.5, 121.6, 121.7, 121.8, 121.9, 122, 122.1, 122.2, 122.3, 122.4, 122.5, 122.6, 122.7, 122.8, 122.9, 123, 123.1, 123.2, 123.3, 123.4, 123.5, 123.6, 123.7, 123.8, 123.9, 124, 124.1, 124.2, 124.3, 124.4, 124.5, 124.6, 124.7, 124.8, 124.9, 125, 125.1, 125.2, 125.3, 125.4, 125.5, 125.6, 125.7, 125.8, 125.9, 126, 126.1, 126.2, 126.3, 126.4, 126.5, 126.6, 126.7, 126.8, 126.9, 127, 127.1, 127.2, 127.3, 127.4, 127.5, 127.6, 127.7, 127.8, 127.9, 128, 128.1, 128.2, 128.3, 128.4, 128.5, 128.6, 128.7, 128.8, 128.9, 129, 129.1, 129.2, 129.3, 129.4, 129.5, 129.6, 129.7, 129.8, 129.9, 130, 130.1, 130.2, 130.3, 130.4, 130.5, 130.6, 130.7, 130.8, 130.9, 131, 131.1, 131.2, 131.3, 131.4, 131.5, 131.6, 131.7, 131.8, 131.9, 132, 132.1, 132.2, 132.3, 132.4, 132.5, 132.6, 132.7, 132.8, 132.9, 133, 133.1, 133.2, 133.3, 133.4, 133.5, 133.6, 133.7, 133.8, 133.9, 134, 134.1, 134.2, 134.3, 134.4, 134.5, 134.6, 134.7, 134.8, 134.9, 135, 135.1, 135.2, 135.3, 135.4, 135.5, 135.6, 135.7, 135.8, 135.9, 136, 136.1, 136.2, 136.3, 136.4, 136.5, 136.6, 136.7, 136.8, 136.9, 137, 137.1, 137.2, 137.3, 137.4, 137.5, 137.6, 137.7, 137.8, 137.9, 138, 138.1, 138.2, 138.3, 138.4, 138.5, 138.6, 138.7, 138.8, 138.9, 139, 139.1, 139.2, 139.3, 139.4, 139.5, 139.6, 139.7, 139.8, 139.9, 140, 140.1, 140.2, 140.3, 140.4, 140.5, 140.6, 140.7, 140.8, 140.9, 141, 141.1, 141.2, 141.3, 141.4, 141.5, 141.6, 141.7, 141.8, 141.9, 142, 142.1, 142.2, 142.3, 142.4, 142.5, 142.6, 142.7, 142.8, 142.9, 143, 143.1, 143.2, 143.3, 143.4, 143.5, 143.6, 143.7, 143.8, 143.9, 144, 144.1, 144.2, 144.3, 144.4, 144.5, 144.6, 144.7, 144.8, 144.9, 145, 145.1, 145.2, 145.3, 145.4, 145.5, 145.6, 145.7, 145.8, 145.9, 146, 146.1, 146.2, 146.3, 146.4, 146.5, 146.6, 146.7, 146.8, 146.9, 147, 147.1, 147.2, 147.3, 147.4, 147.5, 147.6, 147.7, 147.8, 147.9, 148, 148.1, 148.2, 148.3, 148.4, 148.5, 148.6, 148.7, 148.8, 148.9, 149, 149.1, 149.2, 149.3, 149.4, 149.5, 149.6, 149.7, 149.8, 149.9, 150, 150.1, 150.2, 150.3, 150.4, 150.5, 150.6, 150.7, 150.8, 150.9, 151, 151.1, 151.2, 151.3, 151.4, 151.5, 151.6, 151.7, 151.8, 151.9, 152, 152.1, 152.2, 152.3, 152.4, 152.5, 152.6, 152.7, 152.8, 152.9, 153, 153.1, 153.2, 153.3, 153.4, 153.5, 153.6, 153.7, 153.8, 153.9, 154, 154.1, 154.2, 154.3, 154.4, 154.5, 154.6, 154.7, 154.8, 154.9, 155, 155.1, 155.2, 155.3, 155.4, 155.5, 155.6, 155.7, 155.8, 155.9, 156, 156.1, 156.2, 156.3, 156.4, 156.5, 156.6, 156.7, 156.8, 156.9, 157, 157.1, 157.2, 157.3, 157.4, 157.5, 157.6, 157.7, 157.8, 157.9, 158, 158.1, 158.2, 158.3, 158.4, 158.5, 158.6, 158.7, 158.8, 158.9, 159, 159.1, 159.2, 159.3, 159.4, 159.5, 159.6, 159.7, 159.8, 159.9, 160, 160.1, 160.2, 160.3, 160.4, 160.5, 160.6, 160.7, 160.8, 160.9, 161, 161.1, 161.2, 161.3, 161.4, 161.5, 161.6, 161.7, 161.8, 161.9, 162, 162.1, 162.2, 162.3, 162.4, 162.5, 162.6, 162.7, 162.8, 162.9, 163, 163.1, 163.2, 163.3, 163.4, 163.5, 163.6, 163.7, 163.8, 163.9, 164, 164.1, 164.2, 164.3, 164.4, 164.5, 164.6, 164.7, 164.8, 164.9, 165, 165.1, 165.2, 165.3, 165.4, 165.5, 165.6, 165.7, 165.8, 165.9, 166, 166.1, 166.2, 166.3, 166.4, 166.5, 166.6, 166.7, 166.8, 166.9, 167, 167.1, 167.2, 167.3, 167.4, 167.5, 167.6, 167.7, 167.8, 167.9, 168, 168.1, 168.2, 168.3, 168.4, 168.5, 168.6, 168.7, 168.8, 168.9, 169, 169.1, 169.2, 169.3, 169.4, 169.5, 169.6, 169.7, 169.8, 169.9, 170, 170.1, 170.2, 170.3, 170.4, 170.5, 170.6, 170.7, 170.8, 170.9, 171, 171.1, 171.2, 171.3, 171.4, 171.5, 171.6, 171.7, 171.8, 171.9, 172, 172.1, 172.2, 172.3, 172.4, 172.5, 172.6, 172.7, 172.8, 172.9, 173, 173.1, 173.2, 173.3, 173.4, 173.5, 173.6, 173.7, 173.8, 173.9, 174, 174.1, 174.2, 174.3, 174.4, 174.5, 174.6, 174.7, 174.8, 174.9, 175, 175.1, 175.2, 175.3, 175.4, 175.5, 175.6, 175.7, 175.8, 175.9, 176, 176.1, 176.2, 176.3, 176.4, 176.5, 176.6, 176.7, 176.8, 176.9, 177, 177.1, 177.2, 177.3, 177.4, 177.5, 177.6, 177.7, 177.8, 177.9, 178, 178.1, 178.2, 178.3, 178.4, 178.5, 178.6, 178.7, 178.8, 178.9, 179, 179.1, 179.2, 179.3, 179.4, 179.5, 179.6, 179.7, 179.8, 179.9, 180, 180.1, 180.2, 180.3, 180.4, 180.5, 180.6, 180.7, 180.8, 180.9, 181, 181.1, 181.2, 181.3, 181.4, 181.5, 181.6, 181.7, 181.8, 181.9, 182, 182.1, 182.2, 182.3, 182.4, 182.5, 182.6, 182.7, 182.8, 182.9, 183, 183.1, 183.2, 183.3, 183.4, 183.5, 183.6, 183.7, 183.8, 183.9, 184, 184.1, 184.2, 184.3, 184.4, 184.5, 184.6, 184.7, 18																																								

256

Usos

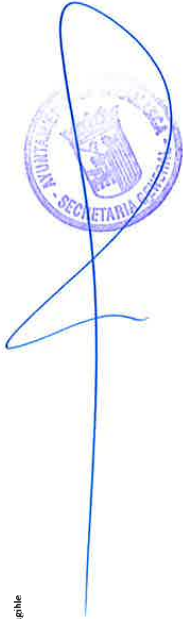
CUADRO ESTADO MODIFICADO

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS

USO	RESIDEN CIAL	INDUSTRIAL				TERCIARIO										DOTACIONAL				GABARTE
		RV	RV	RV	RV	TC	TO	TR	TS	TH	TIK	DV	DS	DL						
CLASE	RV	RV	RV	RV	TC	TO	TR	TS	TH	TIK	DV	DS	DL							
CATEGORIA	RV	RV	RV	RV	TC	TO	TR	TS	TH	TIK	DV	DS	DL							
TIPO	RV	RV	RV	RV	TC	TO	TR	TS	TH	TIK	DV	DS	DL							
Dici 1*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 2*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 3*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 4*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 5*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 6*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 7*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 8*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 9*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 10*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 11*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 12*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 13*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 14*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 15*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 16*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 17*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 18*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 19*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 20*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 21*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 22*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 23*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 24*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 25*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 26*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 27*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 28*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 29*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 30*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 31*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 32*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 33*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 34*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 35*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 36*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 37*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 38*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 39*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 40*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 41*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 42*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 43*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 44*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 45*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 46*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 47*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 48*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 49*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 50*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 51*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 52*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 53*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 54*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 55*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 56*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 57*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 58*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 59*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 60*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 61*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 62*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 63*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 64*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 65*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 66*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 67*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 68*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 69*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 70*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 71*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 72*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 73*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 74*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 75*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 76*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 77*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 78*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 79*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 80*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 81*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 82*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 83*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 84*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 85*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 86*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 87*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 88*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 89*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 90*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 91*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 92*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 93*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 94*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 95*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 96*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 97*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 98*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 99*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
Dici 100*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							

1. Uso Prohibido
 2. Uso Compatible
 3. Uso Complementario o exigible
 4. Uso Prohibido

2* Excepción Irregularización de Simulacro de Combustible
 2* Siempre que no se opere con este nivel 5% de la superficie de los lotes en P.E. de la parcela



257

Usos – Revisión y adaptación del PGOU

CUADRO ESTADO ACTUAL

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS

USO	RESIDEN CIUD.	INDUSTRIAL						COMERCIO						TERCIARIO						DOTACIONAL				CUADRI	
		RY RC	IR	IG	IA	IS	IC	TC	TO	TR	TS	TH	DE	DV	DS	DL	DE	DEP	DEG	DV	DS	DL			
CLASE	RY RC	IR	IG	IA	IS	IC	TC	TO	TR	TS	TH	DE	DV	DS	DL	DE	DEP	DEG	DV	DS	DL				
CATEGORIA	C U	IGA		IGL		TCP		TCA		TCM		TCG		TUB		TRE		TBP		TBM		THG			
		C	U	C	U	C	U	C	U	C	U	C	U	C	U	C	U	C	U	C	U	C	U		
TIPO																									
Ord. 1*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 2*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 3*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 4*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 5*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 6*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 7*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 8*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 9*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 10*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 11*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 12*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 13*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 14*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 15*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 16*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 17*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 18*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

1 Uso Predominante
 2 Uso Complementario
 3 Uso Complementario o análogo
 4 Uso Prohibido

* Excepción instalaciones de suministro de combustible
 ** Siempre que no se supere con este uso el 50% de la superficie de locales en P.O. De la Manzana



258

Usos

CUADRO MODIFICADO

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS

USO	RESIDEN- CIAL		INDUSTRIAL				TERCIARIO				DOTACIONAL				GADUJE	
	RV	RC	IG	LA	IS	TC	TO	TR	TS	TH	DE	IV	IN	DI.		
CLASE	R	R	Industria en general	Alimentos, Empres.	Servicios	Comercio	Ondas	Recreativo	Otros ser.	Rodero	Equipamiento	Vías públicas	Serv. Urb.	Exposic.	libres	
CATEGORIA	C	U	ICA	IGL	IS	ICA	UCV	IKS	IKM	IKM	IMP	IME	DMG			
TIPO																
Ord. 1*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 2*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 3*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 4*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 5*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 6*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 7*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 8*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 9*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 10*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 11*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 12*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 13*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 14*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 15*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 16*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 17*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ord. 18*	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

1. Uso Predominante
 2. Uso Compatible
 3. Uso Complementario o enjable
 4. Uso Prohibido

2* Excepción Unidireccional de Suministro de Carnicadería
 2* Siempre que no se supere con este uso el 50% de la superficie de local en p.d. de la Manzana



259

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7.5.1.3 (NORMATIVA URBANÍSTICA I)**ESTADO ACTUAL (plan vigente)****3. Terciario Recreativo:**

Cuando el uso está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Se distinguen las siguientes categorías:

- Salas de Reunión: Que incluyen establecimientos tales como discotecas, salas de fiesta, bares con instalación de aparatos musicales, cafés concierto, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativas, bingos y locales en que se practiquen juegos de azar.
- Locales para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes y cafeterías.
- Espectáculos: Que incluye locales de cine, Teatro o actividades similares, espectáculos taurinos.

ESTADO MODIFICADO**3. Terciario Recreativo:**

Cuando el uso está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Se distinguen las siguientes categorías:

- Salas de Reunión: Que incluyen establecimientos tales como discotecas, salas de fiesta, bares con instalación de aparatos musicales, cafés concierto, clubs nocturnos.
- Establecimientos de Juego: Que incluyen, casinos, salas de juegos recreativas, bingos, casas de apuestas y locales en que se practiquen juegos de azar.
- Locales para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes y cafeterías.
- Espectáculos: Que incluye locales de cine, Teatro o actividades similares, espectáculos taurinos.

