

IV. OTRAS DISPOSICIONES Y ACUERDOS

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/1270/2009, de 4 de mayo, por la que se aprueba definitivamente la modificación número 1 «Puerto Seco» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

VISTO el expediente sobre la Modificación n.º 1 «Puerto Seco» 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 por el Real Decreto 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 (modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio, la Ley 21/2002, de 27 de diciembre, la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, la Ley 9/2007, de 27 de diciembre y por la reciente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero («B.O.C. y L.» 2-02-2004), modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Segundo: El documento relativo a la Modificación n.º 1 (Puerto-Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Revisión-

Adaptación 2004) aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007, ha sido redactado por la Oficina Municipal de Plan General.

Dicho documento fue informado favorablemente por el arquitecto municipal el 17 de julio de 2007, y por el Jefe del Servicio de Coordinación Administrativa y Asesoría Jurídica del Ayuntamiento en fecha 16 de agosto de 2007.

El objeto de la modificación es la alteración de la ordenación del PGOU de Salamanca con el fin de permitir la realización del Puerto Seco de Salamanca, cuya importancia se justifica en la Memoria en base a que permitiría la intermodalidad en el transporte de mercancías entre los puertos portugueses de Aveiro y Leixões (Oporto) y que supondría el reforzamiento de la zona de actividades logísticas situada en la zona (Centro de Transportes y Polígono Agroalimentario).

La alteración principal que se propone con el fin de disponer de los terrenos suficientes y adecuados para la realización del Puerto Seco, consiste en la variación del trazado previsto en el PGOU para la conexión entre las autovías A-62 Autovía de Castilla y A-66 Autovía Ruta de la Plata. Este enlace, permitiría la separación de tráfico procedentes de ambas autovías, y sustituiría al actual sistema de enlace rotatorio (glorietta). Según dice en la Memoria, el nuevo trazado propuesto es aportado por la Demarcación de Carreteras de Castilla y León Occidental.

La superficie de terrenos para la ubicación del Puerto Seco se realiza mediante la ampliación de una zona calificada actualmente como sistema general de equipamientos. La variación del trazado del enlace entre la A-62 y la A-66 permitiría incrementar su ámbito en 15,76 Has. de terreno. Esta superficie de terreno se obtiene gracias a la supresión de las zonas de protección (suelo rústico de protección de infraestructuras) que se clasificaban a ambos lados del anterior enlace de conexión.

La ampliación del sistema general de equipamientos, afecta consecuentemente a los sectores a los que pertenecían estos sistemas generales iniciales, que serían:

ESTADO	VIGENTE		MODIFICADO	
	BRUTA (Has)	NETA (Has)	BRUTA (Has)	NETA (Has)
Sector Las Malotas	68,73	56,64	74,87	56,64
Sector Las Lanchas	33,35	27,99	37,39	27,99
Sector Peña Alta	32,47	26,63	36,62	27,89
Sector Las Rubieras	26,09	21,70	28,78	21,70

Estos sectores, ven incrementada su superficie destinada a sistema general, así como su proporción de sistemas generales sobre el sector neto. Por tanto, se propone asimismo incrementar el coeficiente de edificabilidad que se aplica sobre el sector neto, con el fin de compensar a los nuevos propietarios que se incorporan al sector (por la ampliación del sistema general), y de forma que no varíe el coeficiente de edificabilidad aplicado al sector bruto (0,32 m²edif./m²). Es decir, que se incrementaría la edificabilidad en la misma proporción al incremento de terrenos del sector.

También resultan afectados por la modificación:

1. Los sectores «El Marín II» y «La Moral» donde se establece una determinación vinculante para los planes parciales de los citados sectores (actualmente en tramitación), de forma que se califique la zona señalada colindante a la Autovía A-62 como viario público, con el fin de su obtención por parte del Ayuntamiento, para la ejecución de los enlaces necesarios.

ESTADO	VIGENTE		MODIFICADO	
	BRUTA (Has)	NETA (Has)	BRUTA (Has)	NETA (Has)
SUPERFICIE DEL SECTOR				
Sector La Moral	40,53	31,61	40,53	31,61
Sector Marín II	32,90	25,66	32,90	25,66

2. Los sectores urbanizable «Peña Alta» y urbano no consolidado SU-NC n.º 26 «Finca Buenos Aires», que como consecuencia de los cambios en la «clasificación de suelo rústico de protección de infraestructuras», incrementan ligeramente su superficie bruta y neta. En el caso del sector

de suelo urbano no consolidado, se mantiene el índice de edificabilidad aplicado a la superficie neta del sector, es decir, 0,81 m²e /m². si bien, al incrementarse esta superficie del sector.

ESTADO	VIGENTE		MODIFICADO	
	BRUTA (Has)	NETA (Has)	BRUTA (Has)	NETA (Has)
SUPERFICIE DEL SECTOR				
Sector Peña Alta	32,47	26,63	36,62	27,89
SU-NC Finca Buenos Aires	1,56	1,44	1,66	1,53

3. Reserva para la nueva Estación de Mercancías. Como consecuencia de la modificación del viario, se altera la delimitación de la reserva para la citada Estación, liberando unos terrenos al Sur, que se reclasifican como suelo rústico con protección natural, y ocupando nuevos suelos al Norte, destinados actualmente a suelo rústico común, y desplazando la zona reservada para la nueva Estación, dentro del suelo rústico con protección de infraestructuras, hacia el Sur del ámbito.

En conclusión, en relación con los sectores afectados en su superficie por la modificación, se distinguen dos situaciones:

- SUNC-26º (Finca Buenos Aires) y SUR Peña Alta, cuya superficie de sector bruta y neta varían incrementando sus citadas superficies. En estos casos la modificación planteada mantiene el índice de edificabilidad sobre el sector neto, lo que significa que la edificabilidad del sector se incrementa proporcionalmente al aumento de su superficie neta (es decir, sin contar los sistemas generales).
- El resto de sectores urbanizables (Las Rubieras, Las Malotas y Las Lanchas), donde solamente se incrementa la superficie de sistemas generales del sector (para acoger el centro de Mercancías), es decir, solo se incrementa la superficie bruta del sector (la neta donde se materializa la edificabilidad no varía). En estos casos la modificación opta por incrementar el índice de edificabilidad sobre la superficie neta sector, con el fin de compensar a los propietarios de los nuevos sistemas generales incorporados, pero no se varía el índice de edificabilidad bruta del sector, es decir, que se mantiene la proporción entre la edificabilidad y la superficie total de terrenos incluidos en el sector (incluidos sistemas generales).

Por otro lado existen dos sectores («La Moral» y «Marín II») que la modificación mantiene invariables en cuanto a superficies, pero donde se establece una vinculación singular en la ficha para permitir trazar un tramo del enlace de autovías previsto sobre suelo destinado a viario público.

Asimismo se propone la suspensión de licencias en los ámbitos afectados por la modificación, y se corrigen las partes afectadas de la Memoria Vinculante, incluyendo el resumen de las superficies de cada clase de suelo, y especificando en el caso del suelo rústico cada una de las distintas categorías.

Tercero: El documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo del Ayuntamiento, se somete a los preceptivos informes de la Excm. Diputación Provincial de Salamanca, del Servicio Territorial de Fomento de Salamanca, así como los exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la Confederación Hidrográfica del Duero, la Unidad de Carreteras del Estado, de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca, el Director General de Ferrocarriles, el Director General de Aviación Civil, del Secretario de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio; como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, en concreto del Servicio Territorial de Medio Ambiente, del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, y de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, 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.

A solicitud previa del Delegado de Patrimonio y Urbanismo de Castilla y León del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, se solicita informe de dicho Organismo.

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

El 10 de agosto de 2007 la Subdelegación del Gobierno en Salamanca informa que, conforme 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 mas frecuentemente afectados por los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El 10 de agosto de 2007 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 Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.»

El 5 de septiembre de 2007 la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, emite comunica al Ayuntamiento que «...dada la reciente aprobación del Plan General de Ordenación en trámite de modificación, que en fecha 31 de mayo de 2005 fue informado por esta Subdirección, y entendiéndose que no se han producido modificaciones sustanciales en el texto de dicho Plan que así lo demanden, no se considera necesario volver a emitir informe, una vez examinada la documentación remitida.» El 26 de octubre de 2007 se reitera dicha comunicación.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el 26 de octubre de 2007, acuerda informar favorablemente la modificación n.º 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca al no afectar al suelo rústico con protección cultural catalogado en el término municipal.

El 22 de noviembre de 2007 la Diputación Provincial remite informe favorable a los efectos del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo y del artículo 14 de la Ley de Carreteras de Castilla y León sobre las afectaciones a las carreteras de titularidad de esa Diputación Provincial, informando lo siguiente:

«1.º- Que el Documento "Modificación n.º 1 (Puerto Seco) del plan general de ordenación urbana (revisión/adaptación 2004) de SALAMANCA" afecta a la carretera CP-564 (DSA-301: de la carretera N-620 a la carretera de Matilla, incluyendo el ramal de acceso al Mercado de Ganados), de titularidad de esta Diputación Provincial. Esta carretera está situada en el Sector Las Malotas, que es uno de los incluidos en la modificación puntual propuesta.

2.º- Que siendo la carretera CP-564 (DSA-301), una infraestructura viaria afectada por la Ley 2/1990 de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León en los planos del proyecto se deberá marcar, la línea de construcción de vallados diáfanos en el límite del dominio público expropiado en su día para las obras de acondicionamiento y ensanche de la carretera (3,00 m. a partir a partir de la arista exterior de la explanación) y la línea de edificación a 21 m. medidos desde el eje

de la carretera (Art.17.2 y 20.2 de la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de carreteras de la comunidad de Castilla y León).»

Por otra parte se informa favorablemente a efectos de Patrimonio de la Diputación Provincial, ya que «...en el Inventario de Bienes de esta Corporación no consta bien inmueble alguno que esté afectado por el Proyecto de Normas Urbanísticas de Salamanca, en tramitación.»

El 7 de noviembre de 2007 el Servicio Territorial de Fomento de Salamanca remite informe al Ayuntamiento de Salamanca, a los efectos del artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, en el que por una parte se señala que el informe vinculante en cuanto al modelo Territorial definido por los instrumentos de Ordenación Territorial vigentes, debe ser solicitado a la Consejería de Medio Ambiente, por otra parte se relacionan las normativas sectoriales que pueden verse afectadas por la modificación, tanto de la Administración General del Estado, como de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y la Diputación Provincial, y por último se informa que:

«...La modificación del Plan General consiste en esencia en aumentar el sector previsto para la instalación del Puerto Seco en 15,76 Has afectando a cuatro Planes Parciales, con aumentos de edificabilidad y superficie.

El artículo 157 del Reglamento de Urbanismo establece que los Planes Generales de Ordenación Urbana deben someterse al Dictamen Medioambiental de evaluación estratégica previa en todo caso, sin que con el presente caso se dé ninguna de las circunstancias previstas en los Art. 170 a 173 como excepciones previstas en el Art. 169, por lo que esta modificación debe contener la documentación exigida por el Art. 111.c del RUCYL, que no se aporta.»

La Dirección General de Ferrocarriles en primer lugar en septiembre de 2007 se informó que no puede darse la conformidad al documento presentado, dado que «Analizado el contenido del documento recibido el 16 de agosto de 2007 puede concluirse que la franja de reserva de suelo rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI), se adapta al trazado previsto en el Estudio Informativo para la línea de alta velocidad, en todo el término municipal de Salamanca, salvo en el límite oeste del mismo, donde la franja de reserva no coincide con el trazado de la línea de alta velocidad en una longitud de aproximadamente 900 m. y que por lo tanto hay que modificar en estos 900 m. la citada franja de reserva para adaptarla al trazado de la línea de alta velocidad.»

El Ayuntamiento de Salamanca contesta en escrito de fecha 18 de octubre en el se solicita que dada la escasa entidad de la variación del trazado propuesto de la conexión ferroviaria de alta velocidad entre Madrid-Lisboa/Oporto con respecto a la reserva de suelo prevista (30 m.) y teniendo en cuenta las recientes obras de urbanización realizadas en la zona de afección, que tenga en consideración dicha reserva de suelo previsto por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, clasificado como suelo rústico de protección de infraestructuras, para el desarrollo del trazado de la referida conexión ferroviaria.

El 19 de noviembre de 2007 la Dirección General de Ferrocarriles emite nuevo informe en el que se concluye que «...la modificación del trazado ferroviario seleccionado en el Estudio Informativo, para adaptarlo a la reserva de suelo prevista en el PGOU del Ayuntamiento de Salamanca, no supone una variación sustancial de la solución, dado que el desplazamiento máximo es de 30 m. sino tan sólo un ajuste del trazado, y por tanto, parece razonable aceptarla, con objeto de evitar la afección a un viario de reciente construcción.»

La Confederación Hidrográfica del Duero el 5 de diciembre de 2007 emite informe en el que se advierte que en la documentación aportada no se describe ni se hace referencia al abastecimiento de agua ni tampoco al saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, formulando las siguientes conclusiones:

«Desde el punto de vista de la existencia o inexistencia de recursos hídricos, la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Salamanca. Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente a la actual.

Con respecto a las obras que puedan afectar a cauce o que estén situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar su autorización para la tramitación reglamentaria. A estos efectos, se deberán respetar los cinco

metros de zona de servidumbre que regula la legislación sobre aguas ó en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

Desde el punto de vista del saneamiento de aguas y su depuración, de acuerdo con la documentación que obra en este Organismo de cuenca, las aguas residuales del núcleo urbano de Salamanca son vertidas de forma directa al río Tormes previo tratamiento de fangos activados para su depuración, considerándose este tipo de tratamiento como correcto. Esta autorización de vertido, es de carácter definitivo y data del 17 de febrero de 2006 (Expediente 0001-SA).

En cualquier circunstancia, deben tenerse en cuenta las siguientes obligaciones de carácter general en materia de vertidos:

- En Suelo Urbano y Urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.
- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril («B.O.E.» de 14 de abril). Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor, deberán ser informados favorablemente por esta Confederación Hidrográfica con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento de Salamanca.
- Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal y, en consecuencia, realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de abril, «B.O.E.» de 30 de abril; modificado por el R.D. 606/2003 de 23 de mayo, «B.O.E.» de 6 de junio).
- En el caso de que el vertido, se conecte a la red municipal, deberán adaptarse, las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y de depuración de dicha localidad, a la futura incorporación a las mismas del incremento de caudal y carga contaminante que supondrá el desarrollo urbanístico objeto de este informe.»

El 10 de septiembre de 2007 el Servicio Territorial de Medio Ambiente informó desfavorablemente la modificación, insistiendo en que debe considerarse la existencia de la Vía Pecuaría «Vereda de los Mártires» y la ribera del «Regato de Cantimporras», clasificando sus terrenos como Suelo rústico con Protección Natural.

Dicho informe es contestado por el Ayuntamiento el 29 de octubre de 2007 en el que se considera que las determinaciones incluidas en la ficha de la Revisión-Adaptación del PGOU para el sector «Peña Alta» son suficientes para el mantenimiento de la Vereda con su condición de vía pecuaría y respetando su trazado actual. Por lo que se solicita la emisión de informe favorable.

El 10 de enero de 2008 el Servicio Territorial de Medio Ambiente informa «Que la superficie de la vía pecuaría denominada “Vereda de los Mártires de la Torre”, afectada por el Sector denominado “Peña Alta”, deberá mantener su condición de Vía Pecuaría en todo el desarrollo de ulteriores planes urbanísticos, tal y como se refiere el artículo 3.6.5.5 de las Normas Urbanísticas para el suelo clasificado como urbanizable delimitado, salvaguardando su condición de dominio público, respetando su régimen jurídico y en ningún caso su superficie dará lugar a aprovechamiento lucrativo alguno.»

El 19 de enero de 2008 la Dirección General de Aviación Civil contesta que la competencia para informar en todo lo referido a las afecciones de los Aeródromos o Aeropuertos Públicos No Civiles corresponde al Ministerio de Defensa. Por lo que se da traslado del expediente a dicho Ministerio por ser el órgano competente para emitir el informe solicitado.

La Dirección General de Carreteras el 10 de abril de 2008 emite informe favorable a la modificación, adjuntado informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental emitido el 26 de septiembre de 2007, en el que se señala:

«Por afectar la modificación a la Red de Alta Capacidad de Carreteras del Estado, la competencia para evacuar el informe vinculante al que se refiere el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, corresponde al Director General de Carreteras, por lo que se ha

remitado la documentación a la Subdirección General de Planificación del Ministerio de Fomento, acompañada de informe en los términos que literalmente se reproducen:

1.- Se ha recogido el nuevo trazado de conexión entre las autovías A-62 y A-66, Y se ha clasificado como suelo rústico con protección de infraestructuras (SRPI), una banda de 50 metros de anchura a cada lado del tronco de la autovía y 25 de los ramales, medidos desde la arista exterior de la calzada, excepto en los suelos urbanizables del Marín II y La Moral.

2.- En la Memoria Vinculante de la Modificación n.º 1 del PGOU, en su apartado 2.2.3 (Afectación a los sectores HE! Marín II) y "La Mora") dice «Se impone como directriz de ordenación de carácter vinculante, la de destinar a viario público la zona afectada por el trazado de la conexión de la autovía A-62 con la A-66», con lo cual y teniendo en cuenta los plazos posibles de desarrollo de los Planes Parciales y del nuevo trazado de la conexión de las autovías, los terrenos afectados posiblemente estarán en propiedad del Ayuntamiento de Salamanca.

3.- Asimismo, en el plano n.º 4 de la Modificación, titulado "Ordenación Detallada en suelo urbanizable", en la zona de los sectores "El Marín II" y "La Moral", se reserva la zona afectada por la conexión de las autovías A-62 y A-66 grafiandola con una trama denominada "Cesión de suelo para viario público (Enlace autovías A-62/A-66).

Por todo ello, se propone a la Subdirección General de Planificación, informe favorable a la Modificación n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (Puerto Seco). <<».

El 12 de mayo de 2008 el Servicio Territorial de Cultura remite al Ayuntamiento informe emitido por la Arqueóloga Territorial en el que se informa que:

«Ante la remisión de un documento desde el Servicio de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en el que se solicita la emisión de un informe sobre la conveniencia de someter una modificación del PGOU de Salamanca a Evaluación de Impacto Ambiental, que se plasma en un cambio de clasificación del suelo para la futura instalación de infraestructuras de transporte relacionadas con la construcción del Puerto Seco de Salamanca, hemos detectado la incidencia del planteamiento sobre los yacimientos arqueológicos de El Mirón (prehistórico indeterminado ¿Edad del Bronce?) y el Puente de la Salud (de época romana), en los que será necesario llevar a cabo campañas de excavación previas a la redacción del proyecto definitivo.

Más preocupante es, a nuestro juicio, la incidencia de las mismas sobre el ámbito y entorno del abrigo con arte rupestre del puente de la Salud, toda vez que aún desconocemos si se trata de un lugar aislado o podría ser un punto más de un conjunto de arte rupestre. Es por ello que no sólo deben establecerse propuestas concretas para su correcta documentación sino todas las cautelas necesarias para su preservación y la de su entorno.

Por su importancia intrínseca y por los motivos que acabo de exponer, considero que debería llevarse a cabo un trabajo de prospección sistemática de los cortados rocosos de ambas márgenes, realizada por arqueólogos con experiencia en documentación de arte rupestre bajo la dirección científica de un investigador especializado en arte rupestre en el ámbito Territorial que nos ocupa. Igualmente debería llevarse a cabo un trabajo de reproducción del abrigo de referencia con los motivos decorativos postpaleolíticos por medios fotográficos y cuantos otros sean necesarios y característicos de este tipo de trabajos (calcos, etc.).

Por otra parte, considero que dada la importancia del hallazgo deberían replantearse las modificaciones previstas en el PGOU justificando este hecho en la necesidad de proceder a realizar con carácter urgente un trabajo de documentación que nos permita valorar las características reales del lugar».

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el 26 de junio de 2008, acordó autorizar la prospección arqueológica, impacto ambiental, del estudio de viabilidad de desarrollo del Puerto Seco, en Salamanca, en los términos contenidos en la memoria presentada, con la prescripción de que el trabajo de prospección arqueológica superficial deberá ser realizado en condiciones de visibilidad óptima.

«La intervención arqueológica se realizará bajo la responsabilidad técnica de D. Markel Gorbea Pérez y Juan I. Garda Hernández, será supervisada por la Arqueóloga del Servicio Territorial de Cultura de

Salamanca, y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre del año en curso. El material arqueológico se depositará en el Museo de Salamanca.»

El Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería no ha emitido informe expreso en el plazo establecido en el Art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que ha de entenderse favorable.

Cuarto: El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 14/2007 celebrada el día 6 de septiembre de 2007, por 14 votos a favor y 11 abstenciones, y por lo tanto con 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 el documento que incorpora la modificación número 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, con la salvedad señalada en el expositivo del dictamen en el sentido de que la suspensión de licencias, de acuerdo con el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se mantendrán hasta la entrada en vigor de la modificación propuesta, con una duración máxima de dos años, y que será incorporada al documento de aprobación provisional, para la cual, además, será necesaria la incorporación de la consulta evacuada a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre el trámite ambiental.

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.

Por otra parte se remite certificación de dicho acuerdo de aprobación inicial a la Diputación Provincial, y a los organismos de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma a los que se había solicitado informe sectorial, indicándoles que el plazo para la emisión de informes finaliza el día 30 de octubre, de acuerdo con el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril. Posteriormente se les remite corrección en la que se comunica que el plazo para la emisión de informe finaliza el día 2 de noviembre.

Quinto: La Modificación ha sido sometida al preceptivo trámite de información pública por el plazo máximo de un mes, 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 189 de fecha 26 de septiembre de 2007, en la «Tribuna de Salamanca» «La Gaceta» y «El Adelanto» de fecha 30 de septiembre de 2007, y en el Tablón de Edictos de la Casa Consistorial, habiendo sido expuesto hasta el 2 de noviembre de 2007.

Durante el período de exposición pública se han presentado dos alegaciones, una por D. Mariano Rodríguez Sánchez y otra por D. Raúl García Marcos, como se constata en Diligencia del Jefe del Servicio de Coordinación Administrativa y Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de fecha 2 de noviembre de 2007.

El 1 de julio de 2008 dichas alegaciones son informadas técnicamente en sentido desestimatorio.

Sexto: El 28 de agosto de 2007 se remita a la Consejería de Medio Ambiente, un documento que contiene un análisis de esta modificación realizado con los criterios del Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, a los efectos previstos en los artículos 3 y 4 del citado Texto legal, por entender que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

En aplicación del artículo 4 de la Ley 9/2006, de 24 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el 26 de octubre de 2007 el Servicio Territorial de Medio Ambiente comunica al Ayuntamiento escrito mediante el que se procede a la consulta a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado acerca de la conveniencia o no de su sometimiento a evaluación ambiental del proyecto de referencia, según los criterios establecidos en el anexo II, con el ruego de que, en el plazo máximo de 10 días, el Ayuntamiento emita informe sobre la incidencia del mismo en las materias de su competencia que puedan verse afectadas.

El 13 de febrero de 2008 la Dirección General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio solicita al Ayuntamiento que de cara a disponer de los criterios mínimos que permitan abordar la valoración acerca de la necesidad o no de sometimiento a evaluación ambiental de planes y programas, conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, se solicita que a la documentación aportada, se añada una valoración de la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente siguiendo los criterios recogidos en el Anexo II de la citada Ley, y en particular los siguientes aspectos:

«Grado de incidencia y cambio que supone la modificación puntual respecto al modelo Territorial establecido en el PGOU de Salamanca,

teniendo en cuenta el Dictamen Medioambiental de Evaluación Estratégica Previa del PGOU, y valorando como serán tenidos en cuenta los contenidos de su Informe Ambiental.

Toma en consideración y estimación de la posible afección de la modificación respecto al Plan Especial de la Ribera del Tormes.

Valorar el posible impacto transfronterizo que pueda ocasionar la futura instalación del Puerto Seco, que implicaría un aumento sustancial del tráfico entre Portugal y Salamanca.»

El 27 de marzo de 2008 el Ayuntamiento remite a la Consejería de Medio Ambiente el documento denominado «Modificación n.º 1 (Puerto Seco)- Consulta de la Consejería de Medio Ambiente», en el que se da cumplida cuenta de los aspectos solicitados referidos a los criterios del Anejo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, rogando emitan informe favorable sobre la no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental de dicha modificación.

Mediante Resolución de 6 de junio de 2008, de la Dirección General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente se hace pública la no necesidad de Evaluación Ambiental de la modificación puntual n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, promovida por el Ayuntamiento de Salamanca. Dicha decisión fue publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 124 de 30 de junio de 2008, y sobre las características de los efectos y del área probablemente afectada, se indica:

«La zona afectada por la modificación, no cuenta con ninguna figura de protección reconocida en el ámbito nacional, comunitario ni internacional, dado que se encuentra fuera de Red Natura 2000, fuera de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León, tampoco afecta a Montes de Utilidad Pública, ni a ninguna Vía Pecuaria, que no afectará al PGOU. Según el informe de la Sección de Espacios Naturales se concluye que el nuevo trazado no va a suponer una modificación sustancial de las condiciones que reunía el trazado primeramente asignado en la aprobación del PGOU de Salamanca, que justifique la realización de una nueva Evaluación Ambiental, dado que no hay afección a especies de interés comunitario incluidas en la Directiva 92/43/CEE o sobre especies catalogadas incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas regulado por el R.O. 439/90, de 30 de marzo, siempre que se respete el hábitat de ribera allí existente. Asimismo se aumenta la superficie de suelo rústico de protección natural en 17,37 Ha. La garantía de la no afección al hábitat de ribera, deberá de darla la posterior tramitación de la Evaluación de Impacto Ambiental de la Variante de la A-62.

Según nuevo informe del Servicio Territorial de Cultura, la modificación afecta a dos yacimientos arqueológicos «El Mirón» y el «Puente de la Salud» (uno de ellos ya era afectado por el trazado inicial aprobado por el PGOU). Pero muy recientemente, el 17 de abril de 2008 según dicho informe, se ha encontrado en la zona un pequeño abrigo rocoso con restos de pintura rupestre, que por albergar este tipo de manifestaciones es Bien de Interés Cultural. Esto supone en relación con el planeamiento urbanístico y sus modificaciones que éstas deben contener una estimación de dicho patrimonio arqueológico e imponer las cautelas necesarias para su preservación y además cualquier actuación debe ser sometida a la autorización administrativa en materia de cultura.

Todo ello obliga a establecer propuestas concretas para su correcta documentación y todas las cautelas necesarias para su preservación y la de su entorno. Dado lo reciente del hallazgo se justifica que el Ayuntamiento de Salamanca no haya podido tener en cuenta su posible afección, en la documentación aportada.

En todo caso la prospección arqueológica propuesta en el informe del Servicio Territorial de Cultura, puede y debe ser exigida en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, que con posterioridad, deberá llevar a cabo el nuevo trazado de la Variante A-62, donde se podrá exigir además todas las cautelas necesarias (medidas correctoras) para su correcta preservación y la de su entorno y siempre bajo la supervisión y autorización de la Administración de Cultura.»

Séptimo: El Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria n.º 10/2008 celebrada el día 31 de julio de 2008, por unanimidad acuerda aprobar el dictamen previo de la Comisión de Fomento, en el sentido de aprobar provisionalmente la modificación n.º 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión /Adaptación 2004, desestimando las dos alegaciones presentadas en el período de información pública.

Octavo: Con fecha 16 de septiembre de 2008, ha tenido entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, del expediente administrativo y del proyecto técnico, tres en formato papel y tres en soporte informático, relativo a la modificación n.º 1 «Puerto Seco» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, para su aprobación definitiva.

El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en su sesión de 3 de febrero de 2009, de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica, acordó Informar favorablemente la Modificación n.º 1 «Puerto Seco» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, si bien previamente a su aprobación definitiva deberán cumplirse las prescripciones técnicas establecidas en el fundamento de derecho III, y el proyecto final previo a la ejecución deberá contar con la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural. Se encomienda a la Dirección General de Urbanismo y Política de suelo que compruebe si la documentación remitida por el Ayuntamiento con fecha de entrada en el Registro de la Delegación Territorial de Salamanca de 2 de febrero de 2009, subsana dichas prescripciones.

Con fecha de 5 de febrero de 2009 tiene entrada en el Registro único de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Salamanca en subsanación de las observaciones indicadas por la Ponencia técnica, y que consiste en:

- Informe del arquitecto municipal redactor de la modificación puntual.
- Plano 5-MOD/01, «Calificación de Suelo. Conjunto de Sistemas Generales».
- Plano 6-MOD/01, «Planos Informativos. Jerarquía del Sistema Viario».

El 10 de marzo de 2009 se notificó al Ayuntamiento de Salamanca el acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del territorio de Castilla y León.

El 1 de abril de 2009 el Ayuntamiento de Salamanca remite a la Consejería de Fomento tres ejemplares en formato papel y uno en formato digital de Texto Refundido (febrero de 2009) de la Modificación n.º 1 «Puerto Seco» del PGOU de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, y informe de fecha 17 de marzo de 2009 del Jefe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Salamanca, donde se señala que se han incluido las prescripciones técnicas exigidas por la Ponencia técnica del Consejo de Urbanismo, en el nuevo texto refundido que se remite a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La aprobación definitiva de la Modificación n.º 1 «Puerto Seco» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, afecta a determinaciones de ordenación general, ya que afecta a los Sistemas Generales de Equipamientos y de vías públicas, así como a las superficies brutas y netas de los sectores indicados en el antecedente segundo, en aplicación de los apartados c) y e) del artículo 41, 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 insertando el anuncio en el «B.O.P.», en el «B.O.C. y L.» y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el Art. 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 155 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Asimismo, en cumplimiento del aptdo. 4 del Art. 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, conforme a su redacción por la Ley 10/2002, de 10 de julio, y del Art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el documento dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los informes previos de la Diputación Provincial y del Servicio Territorial de Fomento.

También se han recabado los informes exigidos tanto por la legislación sectorial del Estado, como los exigidos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, que han sido emitidos de forma expresa y en sentido favorable, si bien en algunos casos se formulan observaciones:

1. En el caso de la Dirección General de Ferrocarriles tras un primer informe desfavorable en septiembre de 2007, el 19 de noviembre de 2007 se emite un segundo informe favorable en el que consideran que la modificación del trazado ferroviario seleccionado en el Estudio Informativo, para adaptarlo a la reserva de suelo prevista en el PGOU del Ayuntamiento de Salamanca, no supone una variación sustancial de la solución, y por otra parte en el caso del informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, tras un primer informe desfavorable en septiembre de 2007, el 10 de enero de 2008 emite un segundo informe favorable con un advertencia en relación a la vía pecuaria denominada «*Vereda de los Mártires de la Torre*».
2. La Confederación Hidrográfica del Duero en fecha 5 de diciembre de 2007 emite informe donde se señalan una serie de observaciones de carácter genérico trascritas en el antecedente de hecho tercero. La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, tras un primer informe favorable de 26 de octubre de 2007, posteriormente existe un informe de la arqueóloga Territorial en la que advierte que la modificación puede incidir sobre los yacimientos arqueológicos de El Mirón y el Puente de la Salud, especialmente sobre el entorno del abrigo con arte rupestre del puente de la Salud y prescribe que debe llevarse a cabo una prospección arqueológica de la zona, que fue autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural el 26 de junio de 2007. Posteriormente la Resolución de 6 de junio de 2008, de la Dirección General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se hace pública la no necesidad de Evaluación Ambiental, señala una serie de medidas para prevenir la posible incidencia de la modificación sobre dichos yacimientos arqueológicos, trascritas en el antecedente de hecho sexto.

El vocal representante de la Consejería de Cultura y Turismo en la Ponencia Técnica manifestó que ya se había emitido el correspondiente informe relativo a la prospección arqueológica de la zona, que sería aportado antes de la sesión del Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del territorio, a efectos de que sea tenido en cuenta en actuaciones posteriores que desarrollen dicho ámbito. Posteriormente el representante de la Consejería de Cultura en el Pleno del Consejo advirtió que el proyecto final debía contar con la autorización de dicha Consejería dada las afecciones de arte rupestre en los citados yacimientos.

También se ha remitido un ejemplar del documento aprobado inicialmente, a efectos meramente de publicidad, al Registro de la Propiedad n.º 1 de Salamanca, de acuerdo con la redacción del Art. 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, conforme a la Ley 10/2002, de 10 de julio.

III.- Respecto del contenido y justificación de la presente Modificación n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, que comprende varias alteraciones de la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana descritas en el antecedente de hecho segundo, en todo caso tiene como objetivo último la realización del Puerto Seco de Salamanca cuya importancia desde el punto de vista del interés público es incuestionable, ya que esta estratégicamente situado en el corredor de transporte multimodal Hendaya-Aveiro, o corredor Francia-España-Portugal, Proyecto Prioritario de la Red de Transporte Combinado incluida en la Red TransEuropea de Transporte (RTE-T) de la UE, es decir, como relevante punto de paso entre estos puertos comerciales portugueses, el vecino francés y Madrid. En dicho sentido la justificación de la modificación se refuerza desde un punto de vista sectorial teniendo en cuenta el informe favorable emitido por la Dirección General de Carreteras el 11 de abril de 2008.

En relación a las modificaciones propuestas para dicho objetivo, el Pleno del Consejo, tras escuchar al vocal representante del Ayuntamiento de Salamanca que señaló que con fecha 2 de febrero de 2009 había presentado en la Delegación Territorial de Salamanca documentación en subsanación de las deficiencias y observaciones prescritas en la propuesta de la Ponencia Técnica, encomendó a la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo que comprobase si dicha documentación subsanaba dichas deficiencias. A través de la documentación aportada por el Ayuntamiento con fecha de registro de entrada en la Consejería de Fomento de 5 de febrero de 2009, se subsanaban las prescripciones indi-

cadadas anteriormente. El nuevo texto refundido, fechado a febrero de 2009 y remitido el 1 de abril de 2009, incorpora la documentación de 5 de febrero de 2009, por lo que cabe entender subsanadas las observaciones prescritas, en los siguientes términos:

1. En el Art. 2.2.4 de la Memoria de la modificación, en relación con las alteraciones que se llevan a cabo en los sectores de Peña Alta y del SU-NC n.º 26 Finca Buenos Aires, se observa que no solo se modifica la superficie neta del sector como dice el referido artículo, sino también la superficie bruta. Sería recomendable incorporar dicho matiz en el texto para mayor claridad.

Se modifica el Art. 2.2.4. de la Memoria Vinculante de la modificación incorporando las referencias a la superficie bruta de los sectores, que son:

Peña Alta: 36,32 Has (antes 32,47 Has).

Sector SU-NC n.º 26: 16.609 m² (antes 15.603 m²).

2. Las modificaciones propuestas afectan al trazado de las autovías A-62 y A-66 y sus enlaces. Estas variaciones afectan también a dos zonas de suelo rústico con protección cultural y otras zonas de suelo rústico con protección natural. En la Memoria Vinculante se echa en falta una valoración de estas alteraciones en cuanto a los valores ambientales, naturales o culturales, según el caso, a proteger, y de sus efectos.

Se introduce un nuevo artículo 2.2.6. en la Memoria Vinculante, en el que se aclaran las afecciones

- Al suelo rústico con protección natural «Zonas Escarpadas del río Tormes». Se indica que se aumenta el suelo rústico con protección natural (en 17,37 Has).
- A los yacimientos arqueológicos inventariados. Se establece que cualquier remoción de terrenos, urbanización, etc. necesita autorización previa del órgano competente en materia de protección del Patrimonio Cultural.
- A los restos de pintura rupestre detectados. Se indica que la prospección arqueológica será exigida en el procedimiento de Evaluación ambiental que deberá llevar a cabo el nuevo trazado de la A-62, donde se podrá exigir las cautelas necesarias para su correcta preservación y la de su entorno, bajo la supervisión y autorización de la Administración de Cultura.
- Por último se señala que el PGOU de Salamanca establece un programa de reforestación de las zonas escarpadas del río Tormes, con la finalidad de convertir la zona en el verdadero «pulmón» de la ciudad de Salamanca como así señala el Dictamen Medioambiental.

3. La modificación prevé un nuevo ramal de enlace de incorporación de la autovía A-66 a la autovía A-62 (en dirección Norte) que según la modificación propuesta discurriría sobre los sectores «Marín II» y «La Moral», con sendos planes parciales en tramitación. La modificación propone establecer en la ficha de ambos sectores, y como determinación de ordenación general potestativa (vinculante), la condición de reservar la zona afectada como suelo destinado a viario público.

Este tramo de autovía que afecta a los citados sectores tiene la condición de «sistema general», en coherencia con el resto de tramos y enlaces de las autovías contempladas, y así se refleja en el plano de «Calificación de Suelo - Conjunto de Sistemas Generales» aportado. Sin embargo, se contiene en el documento una contradicción, puesto que la Memoria prevé reservar esa franja como viario público (sistema local), y las nuevas fichas de los sectores afectados no varían las superficies de sistema general.

En cuanto a la situación de los planes parciales de ambos sectores, según se dice en la Memoria estos se encuentran actualmente en tramitación, desconociendo en qué fase de esa tramitación se encuentran. Pero por lo expresado, se presupone que los planes no se encuentran aprobados definitivamente, y que por tanto no se ha iniciado la gestión urbanística. Así pues, al no encontrarnos en la fase de gestión urbanística, no podría existir Proyecto de Reparcelación aprobado, de forma que los terrenos aún no estarían afectos a las determinaciones del planeamiento de desarrollo.

Por otra parte la Ley de Urbanismo y su reglamento obligan a expresar la forma de obtención de los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas, siendo el de cesión gratuita el propio para el suelo urbanizable sin ejecutar.

Por tanto, a título técnico, se considera que el tramo citado de enlace de la A-66 con la A-62 debe ser consecuentemente reflejado como sistema general tanto en la Memoria Vinculante como en las fichas urba-

nísticas de los sectores «La Moral» y «El Marín II», corrigiendo consecuentemente las superficies afectas a sistema general en las propias fichas, y estableciendo así de forma inequívoca el sistema de obtención. La Ponencia Técnica, tras la intervención del vocal representante del Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca que alega posibles problemas de gestión, concluye que el Consejo deberá decidir sobre si debe considerarse como Sistema General o cabe aceptar su calificación como Sistema Local en atención a las justificaciones invocadas por el Ayuntamiento.

Por otra parte, la Memoria debería explicitar con mayor detalle las afecciones producidas por el trazado de este tramo de enlace en los sectores citados, aclarando el estado de desarrollo del planeamiento parcial y evaluando las consecuencias.

Se aclara que se han iniciado el desarrollo de los planes parciales de iniciativa privada del sector «La Moral» y «Marín II». En el primero, el Ayuntamiento exigió que se acompañara el Plan Parcial a la modificación n.º 1 del PGOU de Salamanca, exigiendo que los terrenos se obtuvieran gratuitamente en concepto de reserva viaria sin obligación de urbanizarlos. En el segundo, ya aprobado inicialmente, su aprobación definitiva está pendiente por estar vinculada a la modificación n.º 1 del PGOU de Salamanca.

Por lo que se propone dentro del margen de autonomía municipal, la calificación del ramal de la autovía A-66 y sus zonas de afección como reserva viaria del sistema local de vías públicas, justificando que no produce mayores aprovechamientos ni obligaciones, siendo aceptada esta propuesta por la administración responsable de la autovía y su ejecución (Ministerio de Fomento) en su informe sectorial.

Queda así aclarada la afección al planeamiento parcial afectado y se garantiza el sistema de obtención de los terrenos estando de acuerdo la Administración titular de la autovía que será quien ejecute las obras.

Teniendo en cuenta que no se varían derechos ni obligaciones de los propietarios, la propuesta es aceptada.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio, la Ley 21/2002, de 27 de

diciembre, la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, la Ley 9/2007, de 27 de diciembre y la Ley 4/2008, de 15 de septiembre); el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y por el Decreto 6/2008, de 24 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 del Suelo.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente la Modificación n.º 1 «Puerto Seco» del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, de acuerdo con el Texto Refundido fechado a febrero de 2009. El proyecto final previo a la ejecución deberá contar con la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el Art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 nov., 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 jul., de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso administrativo de reposición o recurso contencioso-administrativo. El recurso de reposición se interpondrá ante el mismo Órgano que dictó el acto impugnado en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación o notificación, según los Arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, conforme al Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 jul., 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, 4 de mayo de 2009.

El Consejero,

Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN N.º 1 [PUERTO SECO]

Texto Refundido
Febrero 2009

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN 1ª (PUERTO-SECO) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, REVISIÓN-ADAPTACIÓN 2004

ÍNDICE

1. Antecedentes
2. Memoria Vinculante. Resumen ejecutivo.
 - 2.1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.
 - 2.2. Descripción de las Modificaciones.
 - 2.2.1. Aumento de la superficie del Sistema General de Equipamiento-Transporte. Puerto-Seco.
 - 2.2.2. Nueva asignación del Sistema General adscrito a los sectores de SUD industriales.
 - 2.2.3. Afectación a los sectores de SUD Residencial "Marín II" y "La Moral".
 - 2.2.4. Ligera rectificación de las superficies brutas y netas de los sectores "Peña Alta" y SU-NC nº 26 "Finca Buenos Aires".
 - 2.2.5. Modificación de la reserva para la Estación de Mercancías.
 - 2.2.6. Afectación a terrenos de suelo rústico con protección cultural y natural.
 - 2.3. Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas.
3. Modificaciones de la Memoria Vinculante del P.G.O.U. de Salamanca.
4. Modificaciones en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Salamanca.
5. Relación de documentos del P.G.O.U. de Salamanca que quedan afectados por la presente modificación.

MODIFICACIÓN 1ª (PUERTO-SECO) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, REVISIÓN-ADAPTACIÓN 2004

1. Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salamanca, fue aprobado mediante la Orden FOM/59/2007, de 22 de Enero de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

En dicho Plan General y en relación con el trazado de la circunvalación suroeste, se clasificaban como suelo rústico con protección de infraestructuras, las reservas de suelo para actuaciones futuras, consistente en la A-62 en el tramo de enlace Acceso Norte y enlace Vitigudino, en el que se incluía el trazado del proyecto inicial (13-SA-2990), clasificando una banda de 50 metros desde la arista exterior de las calzadas del tronco o 25 metros desde la arista exterior de los ramales de enlace, en correspondencia con la línea límite de edificación.

Sucede, sin embargo, que siendo intención del Ayuntamiento de Salamanca la construcción del Puerto Seco de Salamanca, que permitiría la intermodalidad en el transporte de Mercancías entre los puertos portugueses de Aveiro y Leixoes (Oporto) y que supondría el reforzamiento de la zona de actividades logísticas situada en la zona (Centro de Transportes y Polígono Agroalimentario), las reservas de suelo del proyecto 13-SA-2990, en el enclave situado entre las carreteras de Vitigudino (C-517) y Ciudad Rodrigo (N-620) hacen absolutamente inviable la realización del Puerto-Seco.

En este sentido, y al objeto de liberar las zonas afectadas, se propone un nuevo trazado en la zona Oeste de la conexión de las Autovías A-62 y A-66, , que evita el paso por la zona prevista para el Puerto-Seco, facilitando por tanto su implantación. Dicho trazado es aportado por la Demarcación de Carreteras de Castilla y León Occidental (Unidad de Salamanca) del Mº de Fomento y permite realizar la separación de los tráficos procedentes de las Autovías A-62 y A-66 sin pasar por la intersección giratoria (glorieta) actual situada en las inmediaciones de la finca Buenos Aires, evitando también la mezcla con tráficos locales. Este nuevo trazado también permite mantener el mismo número de enlaces con los accesos a

Salamanca previstos en la solución contemplada en el vigente Plan General, siendo por tanto una solución satisfactoria

Dicha modificación implica, por la reducción de las zonas clasificadas como suelo rústico de Protección de Infraestructuras y el aumento de la superficie del Sistema General de Equipamiento destinado a Puerto-Seco, la rectificación de la superficie de los sectores industriales, a los que se adscribe dicho Sistema General, así como la necesidad de destinar a viario público, la superficie afectada por el nuevo trazado, en los Sectores urbanizables del "Marín II" y "La Moral". También supone una ligera modificación de las superficies netas (sin contabilizar los sistemas generales adscritos) de los sectores de "Peña Alta" (SUD.I) y Sector SU-NC N°26 (Ampliación de la Finca Buenos Aires).

2. Memoria Vinculante. Resumen ejecutivo.

Atendiendo a lo señalado en la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo, en su Artículo 11 relativo a la publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, se incluyen los siguientes contenidos:

2.1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

El plano n° 1 de la presente modificación, delimita los ámbitos en los que se producen modificaciones de la ordenación urbanística vigente.

2.2. Descripción de las modificaciones

2.2.1. Aumento de la superficie del Sistema General de Equipamiento, clase Transporte (Puerto-Seco)

Como consecuencia de la eliminación del ramal de la A-62, así como sus ramales secundarios, establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca, a su paso por la zona prevista para la instalación del Puerto-Seco, se produce un incremento superficial de 15,76 has (41,36-25,60 has = 15,76 has) de los terrenos destinados a dicha instalación, que motiva una diferente asignación de los Sistemas Generales adscritos a los distintos sectores de suelo industrial.

Así, se mantienen la clasificación y calificación del suelo (suelo urbanizable delimitado/uso predominante

industrial) del Sistema General destinado a Puerto-Seco pero con una superficie total de 41,36 has.

En el plano n° 2 de la presente modificación, correspondiente al plano de clasificación de suelo 1-OG del Plan General, se señala la nueva zonificación y el aumento de la superficie destinada a Sistema General de Equipamiento, clase transporte con destino a Puerto-Seco.

Se incluye también el plano n°5 de la presente modificación correspondiente al plano informativo 4-PI, del vigente Plan General, que recoge la jerarquía del Sistema viario con la nueva alternativa de trazado de la conexión de la A-66 con la A-62, así como el plano n°8 de la presente modificación correspondiente al plano n° 6 Conjunto de Sistemas Generales del vigente Plan General, que recoge igualmente la nueva delimitación de la reserva para el Puerto-Seco.

2.2.2. Nueva asignación del Sistema General (Puerto-Seco) a los distintos sectores de suelo industrial.

La nueva superficie de la reserva para el Puerto Seco (41,36 has) determina las siguientes modificaciones de los sectores industriales de las Malotas, las Lanchas, Peña Alta y las Rubieras:

Plan Parcial	Superficie S.G exterior adscrito(ha)
Las Malotas	18,23 has
Las Lanchas	9,40 has
Peña Alta	8,73 has
Las Rubieras	5,00 has
Total	41,36 has

El aumento de superficie eleva el porcentaje de repercusión del Sistema General sobre el conjunto del sector (incluidos los propios Sistemas Generales) al 22-25% (antes era del 16-18%), aumentándose la edificabilidad máxima, sin contabilizar la superficie de los Sistemas Generales exteriores e interiores a (0,42-0,43 m²/m²), siendo antes de (0,38-0,39 m²/m²). No obstante, la edificabilidad bruta se mantiene en 0,32 m²/m²), pero afectando a más terrenos por el aumento superficial derivado de la menor reserva de suelo rústico con protección de infraestructuras.

El plano n.º 3 de la presente modificación, correspondiente al plano 2-OG de Sistemas Generales proyectados del vigente Plan General, recoge la nueva asignación de la superficie prevista para el Sistema General de Equipamiento, Puerto-Seco, a los sectores industriales calificados en el Plan General.

2.2.3. Afectación a los sectores "El Marín II y "La Moral".

Estando en tramitación la elaboración de los Planes Parciales de "El Marín II" y "La Moral", se impone como directriz de ordenación de carácter vinculante, la de destinar a viario público la zona afectada por el trazado de la conexión de la Autovía A-66 con la A-62.

Mediante este procedimiento y teniendo en cuenta los plazos previstos para la ejecución de ambos planes parciales y los del nuevo trazado de la red arterial, puede preverse con total garantía que en el momento de ejecutar el M.º de Fomento dicha conexión, los terrenos afectados estarán ya en propiedad del Ayuntamiento de Salamanca.

Dicha vinculación queda recogida en la ficha correspondiente a ambos Planes Parciales, así como en el plano n.º 4 de la presente modificación, correspondiente al plano 11-OD de ordenación detallada en suelo urbanizable, del vigente Plan General.

2.2.4. Ligerá rectificación de las superficies brutas y netas de los sectores de "Peña Alta" y Sector SU-NC n.º 26 (Finca Buenos Aires).

Como consecuencia del nuevo trazado de la conexión de las autovías A-62 y A-66 en las inmediaciones de la Finca Buenos Aires, la nueva definición de la clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras de dicho trazado, modifica ligeramente las superficies brutas y netas de ambos sectores que alcanzan las siguientes superficies:

Superficies netas:

Peña Alta : 27,89 has (antes 26,63 has)

Sector SU-NC n.º26 : 15.363 m² (antes 14.433 m²)

Superficies brutas:

Peña Alta: 36,62 has (antes 32,47 has)

Sector SU-NC nº26 : 16.609 m2 (antes 15.603 m2)

2.2.5. Modificación de la reserva prevista para la Estación de Mercancías.

Como consecuencia de la modificación del trazado del ramal de enlace de la carretera de Ledesma con la circunvalación Noroeste de Salamanca, que ha afectado a la reserva para la nueva Estación de Mercancías prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, se hace necesario modificar la clasificación de suelo de los terrenos afectados por dicho enlace, así como desplazar la reserva hacia el Sur, al objeto de mantener similar superficie.

El plano nº 2 de la presente modificación recoge la modificación de la clasificación del suelo afectada. Igualmente se incorpora el plano rectificado del plano 13-OD de Gestión en Suelo Urbano y Rústico, y que corresponde al plano nº 7 de la modificación.

2.2.6. Afectación a terrenos de suelo rústico con protección cultural y natural.

Dentro de los cuatro ámbitos significativos de "pisos de paisaje", establecidos en el Informe Ambiental contenido en el P.G.O.U. de Salamanca, basados en la determinación de las diferencias y buscando la homogeneidad en el criterio de áreas topográficas homogéneas, el trazado de las Autovías A-62 y A-66, tanto en el Plan General vigente como en el señalado en la presente modificación, discurren por la zona denominada "Zonas Escarpadas del río Tormes", que constituyen un enclave singular dentro del curso fluvial y que estaban y están clasificados como suelo rústico de protección natural. Dichos terrenos únicamente resultan afectados en que el trazado de la Autovía A-62 se desplaza 350 metros aproximadamente, de la posición establecida en el vigente Plan General.

Como consecuencia de este nuevo trazado, se produce un aumento de la superficie total de suelo rústico con protección natural que pasa de 624,80 has en el Plan General vigente a 642,17 has en la modificación, (incremento de 17,37 has), en concordancia con lo señalado en el Dictamen Medioambiental, donde se señala que no deberían ser consideradas las alegaciones (el Dictamen Medioambiental se realiza en la fase de

Exposición al público de la Aprobación Inicial del documento urbanístico) que invocan el aumento de suelo urbanizable a costa del rústico, en especial en el suelo rústico de protección natural, que como hemos señalado anteriormente, aumenta con la modificación.

El nuevo trazado afecta a dos yacimientos arqueológicos inventariados (el Plan General vigente ya afectaba al situado en la margen derecha del río Tormes), cuyas fichas se incluyen a continuación.

En ambos casos cualquier actuación de remoción de terrenos, urbanización, etc..., necesita autorización previa por parte del órgano competente en materia de protección del Patrimonio Cultural.

El 17 de Abril de 2008 y mediante informe del Servicio Territorial de Cultura, se ha detectado en la zona, un pequeño abrigo rocoso con restos de pintura rupestre (está situado en la mediana del trazado previsto, ver localización en plano adjunto), que por albergar este tipo de manifestaciones es Bien de Interés Cultural. Según se manifiesta en dicho informe la prospección arqueológica será exigida en el procedimiento de Evaluación ambiental, que con posterioridad deberá llevar a cabo el nuevo trazado de la variante A-62, donde se podrá exigir además todas las cautelas necesarias (medidas correctoras) para su correcta preservación y la de su entorno y siempre bajo la supervisión y autorización de la Administración de Cultura.

Por último señalar que el P.G.O.U. de Salamanca en su informe ambiental, establece un programa de reforestación de las zonas escarpadas del río Tormes, con la finalidad de convertir la zona en el verdadero "pulmón" de la ciudad de Salamanca como así señala el Dictamen Medioambiental.

2.3. Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas.

El plano nº 8 establece los ámbitos en los que se modifica el régimen urbanístico vigente y que por aplicación del Artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas, suspensión que se mantendrá hasta la entrada en vigor de la modificación propuesta con una duración máxima de dos años.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004		<h2 style="margin: 0;">CATÁLOGO DE ÁREAS ARQUEOLÓGICAS</h2>																									
	Denominación: EL MARIN Localización: 40º 57' 51" / 5º 42' 25" Extensión: 3,4 Has		Nº FICHA AA-9																								
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> </div>																										
Atribución Cultural: Indeterminado																											
Propiedad: Privada																											
Características Singulares:																											
Estado de Conservación:																											
DESCRIPCIÓN GENERAL: El yacimiento se sitúa en los escarpes de la margen derecha del Tormes, en una zona amesetada, localizándose industria lítica muy dispersa sobre cuarcita (núcleo de extracción de lascas y un canto tallado unifacial). Existe relación visual con el yacimiento de la Fuente de la Salud																											
CATALOGO 1984		CATALOGO 2004																									
		<i>Yacimientos</i>																									
Intervención posterior al año 1984:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 85%;">PROTECCIÓN INTEGRAL</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>PROTECCION ESTRUCTURAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">C.</td> <td>NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A.</td> <td>CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>PROTECCIÓN GENÉRICA</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </table>				PROTECCIÓN INTEGRAL			PROTECCION ESTRUCTURAL			TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS			SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS		C.	NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS		A.	CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL			PROTECCIÓN GENÉRICA			YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	X
	PROTECCIÓN INTEGRAL																										
	PROTECCION ESTRUCTURAL																										
	TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS																										
	SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS																										
C.	NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS																										
A.	CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL																										
	PROTECCIÓN GENÉRICA																										
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	X																									
Valoración de la Intervención:	Observaciones: Terreno clasificado como rústico con protección cultural																										

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004

CATÁLOGO DE ÁREAS ARQUEOLÓGICAS

	Denominación: FUENTE DE LA SALUD Localización: 40º 57' 37" / 5º 42' 24" Extensión: 0,0 Has	Nº FICHA AA-10
		

Atribución Cultural: Indeterminado

Propiedad: Terrenos del Polvorín de Tejares

Características Singulares:

Estado de Conservación: Invasión de maleza que impide un correcta percepción del yacimiento

DESCRIPCIÓN GENERAL: Situado en cercanía del Tormes junto al antiguo puente del FF.CC. a Portugal. Se trata de una fuente de aguas ferruginosas carbonatadas asociada a restos de un muro de mampostería de pizarra trabado con argamasa y forma aparentemente semicircular. Morán señala que podría tratarse de unos baños romanos al igual que Maluquer.

CATALOGO 1984	CATALOGO 2004
Yacimientos	

Intervención posterior al año 1984:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td colspan="2">PROTECCIÓN INTEGRAL</td></tr> <tr><td colspan="2">PROTECCION ESTRUCTURAL</td></tr> <tr><td colspan="2">TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS</td></tr> <tr><td colspan="2">SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS</td></tr> <tr><td colspan="2">NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS</td></tr> <tr><td colspan="2">CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL</td></tr> <tr><td colspan="2">PROTECCIÓN GENÉRICA</td></tr> <tr><td colspan="2">YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">X</td></tr> </table>	PROTECCIÓN INTEGRAL		PROTECCION ESTRUCTURAL		TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS		SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS		NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS		CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL		PROTECCIÓN GENÉRICA		YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS			X
PROTECCIÓN INTEGRAL																			
PROTECCION ESTRUCTURAL																			
TRAZADO PROBABLE DE MURALLAS Y PUERTAS																			
SOLARES PROBABLES DE EDIFICOS DESPARECIDOS																			
NECRÓPOLIS ASOCIADAS A IGLESIAS																			
CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN GENERAL																			
PROTECCIÓN GENÉRICA																			
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS																			
	X																		

Valoración de la Intervención:

Observaciones: Suelo clasificado como rústico con protección cultural

3. Modificaciones de la Memoria Vinculante del P.G.O.U de Salamanca.

A continuación se señalan las modificaciones que se producen en la Memoria Vinculante del vigente Plan General como consecuencia de la presente modificación, según los distintos apartados de dicha Memoria.

Art.3.2. Propuestas y determinaciones de Ordenación General

Art.3.2.1.1 Suelo Rústico

Se suprime el párrafo:

"La reserva de suelo para actuaciones futuras, consistente en la A-62 en el Tramo de enlace Acceso Norte y enlace Vitigudino, en el que se incluye el trazado del proyecto inicial (13-SA-2990) clasificando una banda de 50 metros desde la arista exterior de las calzadas del tronco o de 25 metros desde la arista exterior de los ramales de enlace, en correspondencia con la línea límite de edificación"

Y se sustituye por el siguiente:

"La reserva de suelo para actuaciones futuras, que permite eludir la superposición de tráficos procedentes de las Autovías A-62 y A-66, junto con tráficos locales, en la intersección giratoria (glorieta) actual situada junto a la finca Buenos Aires, clasificando una banda de 50 metros desde la arista exterior de las calzadas del tronco o de 25 metros desde la arista exterior de los ramales de enlace, en correspondencia con la línea límite de edificación"

Y se modifica el último apartado consistente en el resumen de superficies para cada una de las categorías de suelo rústico:

Suelo rústico común: 142,52 has
Suelo rústico de entorno urbano: 108,95 has
Suelo rústico de prot. Agropec.: 100,24 has
Suelo rústico de prot. de infraest.: 269,64 has
Suelo rústico de prot. natural: 642,17 has
Suelo rústico de prot. cultural: 15,55 has

Suelo rústico con prot. especial: 12,25 has

Art.3.2.1.3. Suelo urbanizable delimitado

Suelo urbanizable delimitado industrial.
(Tercer Párrafo).

La superficie total del suelo urbanizable delimitado industrial es de 177,66 has.

Art.3.2.1.4. Suelo urbano no consolidado

Se modifica el tercer párrafo.

El n.º total de dichas áreas es de 51, alcanzando una superficie total de 119,16 has.

Art.3.2.1.6. Resumen superficial por clasificación de suelo.

Se adjuntan los nuevos resúmenes que expresan la totalidad del territorio municipal según su clasificación de suelo.

Clase de suelo	Epígrafe SU-C	Categoría CONSOLIDADO	Uso Predom.	Denominación	Superficie Parcial		Superficie Total	
					Parcial	Total (m²)	Superficie Total (Ha)	Total (Ha)
URBANO	SU-NC	NO CONSOLIDADO		Sector SU-NC. 1. Carretera de Zamora	20.037			
				Sector SU-NC. 2. Avda. de San Agustín	32.250			
				Sector SU-NC. 3. Prolongación de Avda de Fco. Anaya	75.189			
				Sector SU-NC. 4. Transferencias del Barrio de Pizarrales	44.239			
				Sector SU-NC. 5. Transferencias del Regato de Buenavista	2.846			
				Sector SU-NC. 6. Transferencias del Bº Puente de Ladrillo	10.372			
				Sector SU-NC. 7. Avda. de Jesús Arambarrí	35.402			
				Sector SU-NC. 8. C/ Calle Francisco Gil	8.871			
				Sector SU-NC. 9. C/ Colombiar/Ctra. de Aldealegua	22.521			
				Sector SU-NC. 10. C/ Colombiar/Avda. Jesús Arambarrí	14.775			
				Sector SU-NC. 11. Transferencias Zona Tejisa	1.401			
				Sector SU-NC. 12. 2ª Ronda de Circunvalación	7.187			
				Sector SU-NC. 13. Mirat / Avda. de la Aldehuela	125.287			
				Sector SU-NC. 14. Calzada de Medina - Los Rubieros	23.217			
				Sector SU-NC. 15. Cordel de Merinas	16.612			
				Sector SU-NC. 16. Avda. de los Reyes de España	11.268			
				Sector SU-NC. 17. Carretera de Vecinos	21.229			
				Sector SU-NC. 18. C/ Mesonero Romanos	12.979			
				Sector SU-NC. 19. C/ César Real de la Riva	3.877			
				Sector SU-NC. 20. Avda. de Lasalle 103-105	12.878			
				Sector SU-NC. 21. Transferencias del Bº de los Alambres	45.309			
				Sector SU-NC. 22. Avda. de Lasalle 162-176	16.128			
				Sector SU-NC. 23. Avda. de Lasalle / La Garrocha	26.705			
				Sector SU-NC. 24. Avda. Juan Pablo II / Industria Quiilama	31.403			
				Sector SU-NC. 25. Avda. Juan Pablo II / Zona Industrial	63.231			
				Sector SU-NC. 26. Ampliación Finca Buenos Aires	16.609			
				Sector SU-NC. 27. Transferencias. Vistahermosa I	7.157			
				Sector SU-NC. 28. Transferencias. Vistahermosa II	43.009			
				Sector SU-NC. 29. C/ Muñovela	425			
				Sector SU-NC. 30. Subestación Eléctrica "Garrido Norte"	11.646			
				Sector SU-NC. 31. Subestación Eléctrica "Av. Champagnat"	9.869			
				Sector SU-NC. 32. Pº de Lumes de Aguas / Dependencias Municipales "Lasalle"	25.692			
				Sector SU-NC. 33. Pº de Carmelitas / Hospital de la Stma. Trinidad	9.745			
				Sector SU-NC. 34. Ctra. de Aldealegua /Insto. "García Bernat"	12.938			
				Sector SU-NC. 35. Ctra. de Aldealegua / Campo fútbol "Montterrey"	16.670			
				Sector SU-NC. 36. Calzada de Medina / Mercasalamanca	144.797			
				Sector SU-NC. 37. Av. de Federico Anaya / Antiguo Cuartel "Julían Sánchez El C	41.876			
				Sector SU-NC. 38. Plaza del Zoco	497			
				Sector SU-NC. 39. Calle del Músico Antonio José	4.486			
				Sector SU-NC. 40. Hospital Psiquiátrico / Diputación Provincial	55.398			
				Sector SU-NC. 41. Polígono "El Tormes"	5.606			
				Sector SU-NC. 42. C/ Méndez Nuñez (Acción 9)	375			
				Sector SU-NC. 43. C/ Santa Teresita del Niño Jesús (Acción 9)	92			
				Sector SU-NC. 44. Colegio de Cuenca / Convento San Agustín	16.461			
				Sector SU-NC. 45. Parque de los Jesuitas - Calle Vergara	10.769			
				Sector SU-NC. 46. Camino de Cabrenzos (Sector 39D- Pol.2)	16.106			
				Sector SU-NC. 47. C/ de los Francos (Sector 39D- Pol.2)	9.748			
				Sector SU-NC. 48. C/ de los Portugaleses (Sector 39D- Pol.2)	7.432			
				Sector SU-NC. 49. C/ Babia	18.486			
				Sector SU-NC. 50. Montessori	10.785			
				Sector SU-NC. 51. Colegio de Los Hermanos de San Juan de Dios	11.711			
				TOTAL	14.741.625	14.741.625	1.474,16	1.474,16
				TOTAL	1.192.599	1.192.599	119,26	119,26

URBANIZABLE	SUR-D	DELIMITADO	RESIDENCIAL	EL PILAR	579.529		
				LAS CABEZAS	628.733		
				LAS PEÑISCAS I	402.121		
				CRUZ VERDE	507.027		
				VALLE DE SAN MARTIN	438.225		
				LAS GALANAS	469.050		
				BOTIJAS	297.072		
				VALHONDO	224.454		
				LA MORAL	375.221		
				SECTOR 77 (PGOU-1984)	502.679		
				MARIN II	301.157		
				MARIN I	303.267		
				MIRALRIO	45.386		
				TEJAR VIEJO	71.693		
				TEJAR AULINO	115.388		
				LAS YUGADAS	133.047		
				EL ZURGUEN II	571.607		
			S.G.EXTERIORES				
				ACCESO SECTOR 14 VILLAMAYOR	9.894		
				SG-ZV-8	2.312		
				SG-ZV-1	27.875		
				SISTEMA GENERAL EXTERIOR SECTOR-77	49.751		
				SG-ZV-2-3-4-5-7-9	135.943		
				SG-ZV-6 y SG-E2	59.372		
				SG-V-24	26.534		
				SG-ZV-10	8.766		
				SG-E3-4	17.316		
				TOTAL	6.303.419	630,34	
URBANIZABLE	SUR-D	DELIMITADO	INDUSTRIAL	LAS RUBIERAS	237.767		
				LAS LANCHAS	279.863		
				PEÑA ALTA	278.906		
				LAS MALOTAS	566.424		
			S.G.EXTERIORES				
				SG-ET-1, 9 y 10	210.445		
				SG-ET-5, 6, 7, 8 y 11	203.153		
				TOTAL	1.776.558	177,66	
URBANIZABLE	SUR-D	DELIMITADO	TERCIARIO	MERCASALAMANCA	254.365		
				TOTAL	254.365	25,44	
URBANIZABLE	SUR-N	NO DELIMITADO	RESIDENCIAL	LOS PISONES	574.438		
				LOS CLAUDIOS	1.405.279		
				LAS PEÑISCAS II	325.012		
			S.G.EXTERIORES				
				SG-ZV-11	190.707		
				SG-ZV-12	303.153		
				TOTAL	2.798.589	279,86	
RUSTICO	SR-C	COMUN		ZONA NORTE	515.798		
				ZONA NOROESTE	107.714		
				ZONA SUR	801.656		
				TOTAL	1.425.168	142,52	

RUSTICO	SR-EU	ENTORNO URBANO	LA ALDEHUELA CERROS ZONA NOROESTE VALDEBODAS (Mercasalamanca-CT) ENTORNO CEMENTERIOS	377,360 365,566 264,184 82,414 TOTAL	1,089,524	108,95
RUSTICO	SR-PI	P. INFRAESTRUCTURA	EDAR ESTACION MERCANCIAS-AVE ENLACE A-62/A-66 ACCESO OESTE-SALAMANCA CTRA. FLORIDA DE LIEBANA CTRA. VITIGUDINO CTRA. CIUDAD RODRIGO FFCC FUENTES DE ONORO RESERVA ENLACE A-62/A-66 A-66 (OESTE) CTRA. VECINOS A-66 (SUR) CTRA. N-630 (SUR) CTRA. ALDEALENGUA FFCC AVILA FFCC MEDINA DEL CAMPO FFCC ZAMORA-ASTORGA CTRA. FUENTESAUICO CTRA. 630 (NORTE) CTRA. LEDESMA	125,940 305,299 993,845 12,064 12,370 14,853 35,135 48,904 648,072 176,931 14,737 126,076 23,459 12,950 10,213 41,506 15,140 28,189 36,527 14,152 TOTAL	2,696,382	269,64
RUSTICO	SR-PN	PROTECCIÓN NATURA	CAUCES CORDEL DE MEDINA VEREDA DE LA ALDEHUELA CAMINO DE MIRANDA CALZADA DE LOS MARTIRES DE LA TORRE CANADA REAL EXTREMENA LOS MOLTALVOS EL MARIN EL POLVORIN LOS PISONES	1,179,055 21,484 35,441 80,883 5,377 361,859 2,340,408 642,198 724,590 1,030,432 TOTAL	6,421,727	642,17
RUSTICO	SR-PA	P. AGROPECUARIA	LA ALDEHUELA	1,002,381 TOTAL	1,002,381	100,24
RUSTICO	SR-PC	PROTECCIÓN CULTUR.	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	155,546 TOTAL	155,546	15,55
RUSTICO	SR-PE	PROTECCIÓN ESPECIAL	EL ZURGUÉN	122,506 TOTAL	122,506	12,25
AMBITOS			SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	39,980,369 TOTAL	39,980,369	3,998,04
			Conjunto Histórico Plan Especial de Protección de las Riberas del Tormes	862,347 5,931,756		86,23 593,18

Art.3.2.3. Relación de Sistemas Generales en suelo urbanizable.

La relación de los Sistemas Generales exteriores-Equipo, queda de la siguiente manera:

SISTEMAS GENERALES EXTERIORES - EQUIPO -

DENOMINACIÓN	SECTOR	SUPERFICIE (Ha.)	TOTAL
SG-ET-1	Las Malotas	9,59	18,23
SG-ET-5	Las Malotas	5,67	
SG-ET-6	Las Malotas	2,97	
SG-E2	Cruz Verde	0,82	0,82
SG-E3	Tejar Viejo	1,01	1,01
SG-E4	Las Yugadas	0,72	0,72
SG-ET-7	Las Rubieras	5,00	5,00
SG-ET-8	Las Lanchas	5,09	9,40
SG-ET-9	Las Lanchas	4,31	
SG-ET-10	Peña Alta	7,15	8,73
SG-ET-11	Peña Alta	1,58	
TOTAL		43,91	43,91

4. Modificaciones en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Salamanca.

Es necesario modificar el Art. 8.11.3, "Fichas de los Sectores de suelo urbano no consolidado", correspondiente a la Finca Buenos Aires (SU-NC nº 26). Se adjunta dicha ficha:

FICHA Nº 26	SECTOR DE SU-NC Nº 26 (Ampliación finca Buenos Aires)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	16.609 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	15.363m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la Ordenanza 4ª en zona 5
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	12.457 m ² (0,75m ² m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	12.457 m ² (0,81 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	108 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	61 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	10 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años desde la aprobación del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	1.170 m ² de suelo destinado a Sistema General de Equipamiento
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Bloque aislado
	ALTURA MÁXIMA	4 plantas y 13,75 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Se aplicarán las condiciones de separación de bloques, retranqueos, vuelos y condiciones estéticas de la Ordenanza 4ª.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

Igualmente el Art. 9.1.1, Fichas para el suelo urbanizable, queda modificado en lo relativo a los siguientes sectores:

Las Rubieras
La Moral
Marín II
Las Lanchas
Las Malotas
Peña Alta

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "LAS RUBIERAS"		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	28,78 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	21,70 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Usos <u>Compatibles</u> : Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II. <u>Usos prohibidos</u> : Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	92.096 m ² /0,42 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ET-7:5,00; SG-V-6:1,83 y SG-F-4:0,25 ha.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "LA MORAL"		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	40,53 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	31,25 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Compatible: Todos los usos Terciarios excepto G.E.C. Prohibido: Industrial y Terciario G.E.C.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,45 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	182.385 m ² /0,5836 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	1.824 viv/58,37 viv/ha
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	40 viv/ha
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20 %
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	30 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ZV-2:3,01; Zona verde interior:3,40 y Equipamiento interior:2,51 ha.; SG-V-29: 0,36; Sistema Gral Viario Interior
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	6 plantas y 19,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Se destinará a uso Comercial un mínimo del 6 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de la edificabilidad total lucrativa (sin homogeneizar). Se dispondrán viviendas unifamiliares en la zona del sector en contacto con el suelo rústico. Se destinará a viario público, la zona afectada por el trazado de la conexión de la Autovía A-66 con la A-62 (ver plano 11-OD).
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "MARIN II"		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	32,90 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	25,66 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Compatible: Todos los usos Terciarios y Dotacionales Prohibido: Industrial
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,45 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	148.050 m ² /0,58 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	1.481 viv/57,70 viv/ha
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	40 viv/ha
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20 %
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	30 %
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ZV-1:2,79; SG-V-17-18:2,00 y Zona verde interior:2,45 ha.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	4 plantas y 13,50 mts. En usos Terciarios: 16,00 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Se destinará a uso Comercial un mínimo del 6 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 51 % de la edificabilidad total lucrativa (sin homogeneizar). Será necesario dar continuidad, al menos, a uno de los viarios longitudinales que contiene el P.P. Sector 77. Se considera imprescindible una rotonda, en un lugar intermedio del viario estructurante Norte-Sur. Se destinará a viario público, la zona afectada por el trazado de la conexión de la Autovía A-66 con la A-62 (ver plano I1-OD).
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)	Se permitirán accesos directos al Sector, desde la carretera del cementerio y tras la glorieta de cruce con el viario estructurante Norte-Sur, en sentido de salida de la Ciudad, siempre que sean giros a la derecha.	

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "LAS LANCHAS"		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	37,39 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	27,99 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	<u>Usos Compatibles:</u> Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II. <u>Usos prohibidos:</u> Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	119.648 m ² /0,43 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ET-8-9:9,40 ha.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "LAS MALOTAS"		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	74,87 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	56,64 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	<p><u>Usos Compatibles:</u> Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II.</p> <p><u>Usos prohibidos:</u> Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.</p>
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	239.584 m ² /0,42 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	SG-ET-1-5-6: 18,23 ha.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Se establecerá una franja de protección de al menos 10 m. en relación con los sectores residenciales existentes.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR "PEÑA ALTA"		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	36,62 ha
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	27,89 ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	<u>Usos Compatibles:</u> Terciario de oficinas en cualquier situación. Terciario comercial, en tipos I y II con una superficie de venta inferior o igual al 50% de la sup. total edificable. Terciario recreativo, en su categoría de locales para el consumo de bebidas y comidas, en tipos I y II. <u>Usos prohibidos:</u> Residencial, comercial con superficie de venta superior al 50% de la sup. total edificada o en tipo III. Terciario Recreativo en las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos. Otros servicios terciarios, Terciario hotelero y Uso dotacional.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,32 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	117.184 m ² /0,42 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN (Descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	-
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMAS GENERALES	SG-ET-10-11:8,73 ha.	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts.
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • La Calzada de los Mártires de la Torre, atraviesa el Sector en sentido Este-Oeste. Se aplicarán las normas generales establecidas en el Art. 3.6.5.5 de las Normas Urbanísticas.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

Por último el Art. 9.1.3, Cuadro Resumen de suelos urbanizables, queda de la siguiente manera:

5.- Relación de documentos del P.G.O.U. de Salamanca que quedan afectados por la presente modificación.

Planos:

Plano 1-OG. Clasificación del suelo

Plano 2-OG. Sistemas Generales Proyectoados

Plano 11-OD. Ordenación detallada en suelo urbanizable

Plano 6-OG. Calificación de suelo. Conjunto de Sistemas Generales.

Plano 4-PI. Jerarquía del Sistema Viario

Plano 13-OD. Ámbitos de gestión en suelo urbano y rústico

Textos

Memoria Vinculante

Art. 3.2.1.1 Suelo rústico

Art. 3.2.1.3 Suelo urbanizable delimitado

Art. 3.2.1.4 Suelo urbano no consolidado

Art. 3.2.1.6 Resumen superficial por clasificación de suelo

Art. 3.2.3 Relación de Sistemas Generales en suelo urbanizable. Sistemas Generales Exteriores. Equipo y Sistemas Generales Interiores. Viario.

Normas Urbanísticas

Art. 8.11.3 Fichas de los Sectores de Suelo urbano no consolidado. Ficha SU-NC-26

Art. 9.1.1 Fichas para el suelo urbanizable. Fichas de "Las Rubieras", "La Moral", "Marín II", "Las Lanchas", "Las Malotas" y "Peña Alta".

Art. 9.1.3 Cuadro resumen de suelo urbanizable.

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN 1ª (PUERTO-SECO) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, REVISIÓN-ADAPTACIÓN 2004

ÍNDICE DE PLANOS

Plano nº1	Delimitación del ámbito afectado por la propuesta de modificación.
Plano nº 2	Clasificación de suelo.
Plano nº 3	Sistemas Generales proyectados.
Plano nº 4	Ordenación Detallada en suelo urbanizable.
Plano nº 5	Conjunto de Sistemas Generales.
Plano nº 6	Jerarquía del Sistema Viario.
Plano nº 7	Ámbitos de Gestión en suelo urbano y Rústico.
Plano nº 8	Ámbitos afectados por la suspensión de licencias urbanísticas.

Salamanca febrero de 2009
El Jefe de Servicio de Planeamiento

Fdo: D. Fernando Lombardía Morcillo

SECTOR	SUELOS URBANIZABLES			RESIDENCIALES			E INDUSTRIALES			INDICE DE EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR (m ²)	DENSIDAD MAXIMA BRUTA INCLUIDOS S.G. EXTERIORES (vivi/ha)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS DE VIVIENDAS PROTECCION PUBLICA	Nº MINIMO DE VIVIENDAS CON PROTECCION PUBLICA	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION SIN LA SUPERFICIE DE LOS SIS. GEN. EXT. E INT. (vivi/ha)	INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMA, SIN LA SUPERFICIE DE LOS SIS. GEN. EXT. E INT. (m ² /m ²)
	SUPERFICIE SIN SISTEMAS GENERALES EXTERIORES (ha)	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES (ha)	SUPERFICIE TOTAL INCLUIDOS SISTEMAS GENERALES EXTERIORES (ha)	VIARIO	ZONAS VERDES	EQUIPAM.	VIARIO	AVE	ZONAS VERDES						
NORTE	EL PILAR	57,95	SG-V-24 2,65		SG-V-1-2 1,98	SG-F-1 7,78	0,92			272.700	45	2.727	818	57,69	0,58
	LAS CABEZAS	62,87		SG-ZV-9-9 1,62		SG-F-2 9,46				290.205	45	2.902	871	58,43	0,58
	LAS PENISCAS I	40,21		SG-ZV-7 1,30		SG-F-3 2,12	1,60			186.795	45	1.868	560	57,69	0,58
	LAS PENISCAS II	32,50					14,60	1,00		66.788	20,54	668	334	39,50	0,40
	LAS RUBIERAS (Industrial)	23,78		SG-E-7 5,00		SG-V-6 1,83	SG-F-4 0,25			92.096					0,42
	CRUZ VERDE	50,70		SG-E-2 0,82	SG-ZV-6 5,12	SG-F-5 3,10	0,70			311.520	54	3.059	918	70,01	0,71
	VALLE SAN MARTIN	43,82			SG-ZV-11-12-13 14-15 3,05	SG-F-6 2,25	4,69			241.010	54	2.366	710	69,95	0,71
	GALANAS	46,90			SG-ZV-5 3,53	SG-F-7 1,38	3,52	2,66		226.935	45	2.269	681	57,69	0,58
	BOTUAS	29,71			SG-ZV-4 1,95		3,30	1,71		142.470	45	1.425	427	57,68	0,58
	VALHONDO	22,44		SG-V-26 0,99	SG-ZV-3 1,75		1,16			113.310	45	1.133	340	57,69	0,58
	LA MORAL	37,52			SG-ZV-2 3,01		3,40	2,51		182.385	45	1.824	547	57,70	0,58
	LOS PISONES	57,44			SG-ZV-11-12 49,38		1,66			219.515	20,54	2.194	1.097	39,33	0,39
	MARIN II	30,11			SG-ZV-1 2,79		2,45			148.050	45	1.481	444	57,70	0,58
	MARIN I	30,33		SG-V-25 0,66		SG-V-17-18 2,00	SG-ZV-14 2,39	2,05		139.455	45	1.395	418	57,70	0,58
MIRALRIO	4,54				SG-V-21 1,17				18.160	40	182	45	53,89	0,54	
TEJAR VIEJO	7,17				SG-E-3 1,01		0,79		36.810	45	368	110	57,70	0,58	
TEJAR AULINO	11,54				SG-V-22 1,94		0,60		51.930	45	519	156	57,70	0,58	
LAS YUGADAS	13,30				SG-ZV-10 0,88		0,98		67.050	45	671	201	57,70	0,58	
LOS CLAUDIOS	73,38				SG-ZV-13 67,15				291.881	20,77	2.919	1.459	39,78	0,40	
LAS MALOTAS (Industrial)	56,64				SG-E-7 18,23				239.584					0,42	
LAS LANCHAS (Industrial)	27,99				SG-E-8 9,40				119.648					0,43	
PEÑA ALTA (Industrial)	27,89				SG-E-10 11 8,73				117.184					0,42	
TOTAL ZONA NORTE	570,82						34,08	16,24		2.651.394		25.491	8.211		
TOTAL ZONA SUR	217,91						2,37			924.087		4.477	1.927		
TOTAL RESIDENCIAL	652,43		4,30	138,48	2,55	26,09	36,45	16,24							
TOTAL INDUSTRIAL	136,30				41,36	0,25									
TOTAL CIUDAD	788,73		4,30	138,48	43,91	26,34	36,45	16,24		3.575.480		29.968	10.138		



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

MODIFICACIÓN Nº 1 “PUERTO SECO” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA

RELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS NO PUBLICADOS

- GRÁFICOS:

- Planos:

- Plano nº 1 Delimitación del ámbito afectado por la propuesta de modificación.
- Plano nº 1 Clasificación de suelo
- Plano nº 3 Sistemas Generales proyectados.
- Plano nº 4 Ordenación Detallada en suelo urbanizable.
- Plano nº 5 Conjunto de Sistemas Generales.
- Plano nº 6 Jerarquía del Sistemas Generales.
- Plano nº 7 Ámbitos de Gestión en suelo urbano y Rústico.
- Plano nº 8 Ámbitos afectados por la suspensión de licencias urbanísticas.