

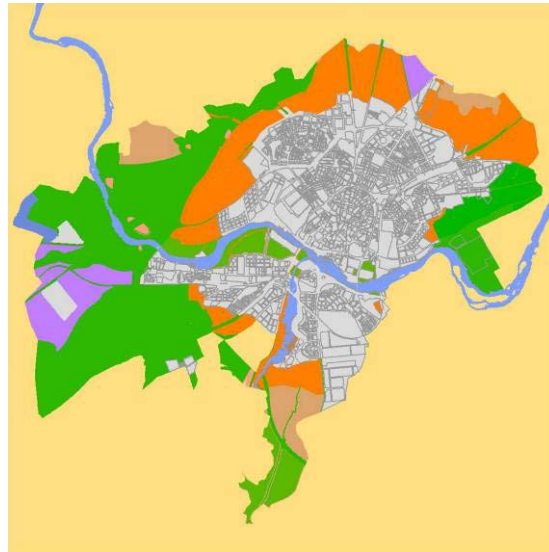


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo y Vivienda

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

De los sectores de suelo urbano no
consolidado Nº 36 “Calzada de
Medina-Mercasalamanca” y Nº 30
“Subestación eléctrica Garrido Norte”

Aprobación DEFINITIVA
Octubre 2011



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

EQUIPO REDACTOR:

Diosdado Calvo, Beatriz. Arquitecto.

Perfontán Guerrero, José Ángel. Arquitecto.

Andrés Holgado, Alfredo. Arquitecto. Gerente del Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo.

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

RESPONSABLE DEL EQUIPO REDACTOR:

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

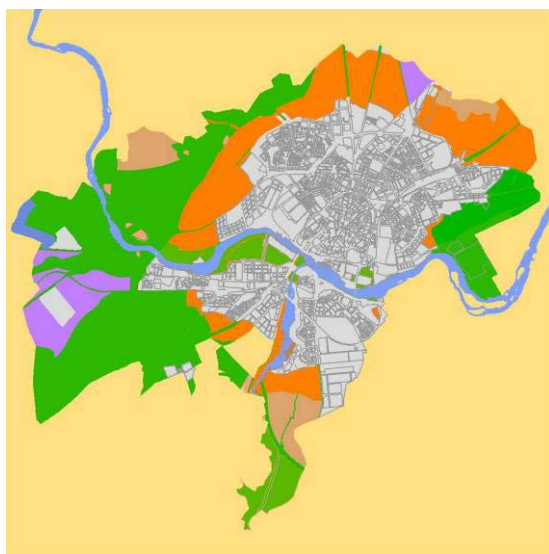


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Urbanismo y Vivienda

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

“SUNC-52-Sendero de las Cregas”

En el ámbito de los sectores de suelo urbano
no consolidado Nº 36 “Calzada de Medina-
Mercasalamanca” y Nº 30 “Subestación
eléctrica Garrido Norte”

Aprobación DEFINITIVA
Octubre 2011



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

ÍNDICE:

1) Memoria vinculante modificación nº4 del PGOU.

2) Anexo nº1: Memoria vinculante de la ordenación detallada del SUNC-52 "Sendero de las Cregas".



1) MEMORIA VINCULANTE MODIFICACIÓN N°4 DEL PGOU del SUNC-52"Sendero de las Cregas"

0.CAMBIOS CON RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.	6
1.INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN	6
2.OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	7
3.CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	8
4.NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL	9
5. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.	9
6.MARCO LEGAL VIGENTE Y NORMATIVA DE APLICACIÓN	10
7.ANTECEDENTES.	12
8.ESTADO ACTUAL Y PUNTO DE PARTIDA.	22
9.ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	24
9.1. VÍA PECUARIA CORDEL DE MEDINA, COLINDANTE AL SECTOR.	26
10.DIAGNÓSTICO, OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	27
11.CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.	27
12.IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS Y MODIFICADAS, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.	31
12.1. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES:	32
12.2. CALIFICACIÓN Y USOS.	34
12.3. SISTEMAS GENERALES.	35
12.4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y DENSIDAD DE POBLACIÓN.	38
12.5. ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL, VARIEDAD DE USO Y TIPOLOGICO.	41
12.6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS.	41
13.FICHAS URBANÍSTICAS.	43
14.AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.	47
15.NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.	48
16.CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 169 DEL RUCYL	53
17.CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCYL	53



0. CAMBIOS CON RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

A continuación, se recogen los cambios con respecto al documento aprobado inicialmente:

1.-Se han corregido las siguientes erratas:

- En la ordenanza de la edificación en bloque abierto en el apartado *Aparcamientos*, donde dice “...bloques 7.2 y 8.2...”, se ha sustituido por “...bloques 7.4 y 8.2...”.
- Se ha subsanado el estado actual de la ficha del SUNC-30 en el punto 13 de la Memoria, donde dice: se encuentra anulada se ha sustituido por, se encuentra vigente pero, será sustituida por la ficha del SUNC-52 “Sendero de las Cregas” tras la aprobación de la Modificación nº4 del PGOU.
- Se ha corregido la edificabilidad de uso residencial de vivienda libre y VPO joven del apartado de “Aprovechamiento medio” del documento y por lo tanto, la cifra del aprovechamiento.

2.-Se ha eliminado las líneas de afección del ferrocarril a la vista del informe sectorial del Mº de Fomento, Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias.

En conclusión, dichos cambios no suponen una alteración del modelo urbanístico inicialmente previsto.

Asimismo, se han incluido tres aclaraciones que, no alteran o modifican el contenido del documento sólo, realizan una mejor comprensión del mismo para argumentar el cumplimiento de la normativa urbanística vigente: se justifica el destino del servicio de los equipamientos públicos y el cumplimiento del artículo 172 del RUCyL en la Memoria Vinculante de la modificación (Apartado 12.12.3 “*Sistemas Generales*”), se incluye la justificación con relación al artículo 108.2.d del RUCyL en la Memoria Vinculante de la ordenación detallada, apartado “*Coeficiente de ponderación y aprovechamiento medio*”: “...el aprovechamiento total de cada unidad de actuación no difiere en más de un 25% del que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector” y, el cumplimiento de plazas de aparcamiento por vivienda en la Memoria Vinculante de la ordenación detallada, apartado “*Justificación del trazado viario y reservas de aparcamiento*” .

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

La Resolución Judicial (sentencia nº783) de fecha 29 de marzo de 2011, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla , Sala Contencioso Administrativo sección segunda declara, entre otros:

- **Nulidad de pleno derecho** la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, que aprobó



definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca en las partes relativas a la regulación que en ella se hace **del sector de suelo urbano no consolidado nº36 (Calzada de Medina-Mercasalamanca) tanto en su ordenación general como la ordenación detallada** (en relación a la ordenación detallada, la modificación nº12 de la Revisión Adaptación del PGOU de 1.982, había sido anulada anteriormente, por sentencia firme de 4 de mayo de 2010) y

- **Desestima** la atinente al sector de **suelo urbano no consolidado nº30 (Subestación eléctrica Garrido-Norte)**.

Asimismo, la Junta de Compensación en Asamblea celebrada el día 9 de diciembre de 2.010 adoptó, por unanimidad el acuerdo de solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Salamanca la redacción del planeamiento que sea necesario a la vista de la anulación (sentencia del TSJ de Castilla y León de 4 de mayo de 2010) de la modificación nº12 "Mercasalamanca" de la Revisión Adaptación del PGOU de 1.982.

Por lo tanto, debido a la ausencia de regulación urbanística tras la sentencia nº783 en el sector denominado SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" por iniciativa municipal, se redacta la presente modificación puntual nº4 para:

- establecer la regulación urbanística tras la sentencia citada anteriormente en el ámbito sin regulación urbanística de los terrenos de SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca",
- modificar algunas determinaciones de ordenación general en los terrenos ocupados por la subestación eléctrica de suelo urbano no consolidado nº30 "Subestación eléctrica Garrido-Norte" para,
- definir de forma unitaria, completa y correcta la ordenación detallada en ambos sectores.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la modificación puntual nº4 del PGOU (Revisión Adaptación 2004) en los terrenos del Viejo Mercasalamanca es establecer la ordenación general y detallada del nuevo sector de suelo urbano no consolidado sin necesidad de desarrollar posteriormente un planeamiento de desarrollo:

- Unificando la delimitación de los sectores de suelo urbano no consolidado: SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" (ámbito sin planeamiento urbanístico) y SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido Norte" de la Revisión Adaptación del PGOU de 2004, que posibilite y apueste por una ordenación detallada conjunta.
- Debido a esta delimitación conjunta se define: la densidad máxima y mínima de población al suprimir la superficie destinada a sistemas generales, edificabilidad



máxima, uso predominante, compatibles y prohibidos, índice de integración social, tipológico y de uso.

- Se establecen determinaciones de ordenación general potestativas en los terrenos sin planeamiento y se modifican las relativas a las directrices de ordenación del sector SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido-Norte".
- Se establecen parámetros de ordenación detallada: calificación urbanística, resevas dotacionales, aparcamientos, coeficientes de ponderación, aprovechamiento medio, plazos y unidades de actuación.

Por lo tanto, se redacta la presente modificación puntual nº 4 del PGOU (Revisión Adaptación 2004) de Salamanca en el SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca") y SUNC-30 "Subestación eléctrica-Garrido Norte" a la vista de la sentencia nº783 con el fin de establecer la regulación urbanística del anulado sector de SUNC-36, recogido en el PGOU (Revisión Adaptación 2004) así como modificar algunas determinaciones de ordenación general en los terrenos ocupados por la subestación eléctrica de suelo urbano no consolidado nº30 "Subestación eléctrica Garrido Norte" para, definir de forma unitaria la ordenación detallada de ambos sectores, denominado SUNC-52 "Sendero de las Cregas".

3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante L.U.C.y L.), *"Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50% por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro últimos años."* El art. 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante R.U.C.yL.), matiza más el concepto de *"reconsideración de la ordenación general"* al afirmar que se trata de *"la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos"*.

Esta claro que, en la presente modificación puntual nº4, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU (Revisión Adaptación 2004) de Salamanca vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como se justificará en los siguientes apartados la memoria vinculante del presente documento.

Del mismo modo, el art. 58 de la L.U.C.y L., y el art. 169 del R.U.C.yL. afirman que: *"Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos"*.



Nos encontramos pues claramente en esta situación, siendo necesaria su justificación de acuerdo a la modificación de la normativa urbanística producida desde su aprobación definitiva.

4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL

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

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación puntual propuesta, como puede comprobarse en la memoria vinculante, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) dela L.U.C. y L. (o su equivalente del art. 152.2 del R.U.C. y L. ya que:

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

5. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La presente memoria vinculante de la modificación puntual nº4 del PGOU de Salamanca (Revisión Adaptación 2004) tiene por objeto establecer el nuevo planeamiento en el sector del SUNC-36 asi como describir y justificar la modificación en el sector de SUNC-30, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.3 del RUCyL.

En los apartados siguientes, se describe detalladamente las nuevas determinaciones que se establecen, asi como la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran y la conveniencia de las mismas.



Analizada la influencia del modelo territorial establecido en la memoria vinculante del PGOU se concluye que,

- La delimitación propuesta de un único sector determina mayor racionalidad en la propuesta de ordenación detallada que posteriormente se desarrolla, al considerar todo como un conjunto organizativo que proporciona prolongación y acabado a las tramas urbanas existentes.
- La edificabilidad propuesta habilita la definición precisa de las condiciones de edificación y la realización de las remodelaciones que permiten completar y mejorar la trama urbana y las condiciones de los espacios libres y equipamientos, manteniendo los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas en el entorno, y los que inicialmente establecía previamente el PGOU.
- Los usos compatibles y los índices de variedad de uso, tipológico y de integración social propuestos mejoran la calidad urbanística del ámbito al aumentar la diversidad tipológica de la ordenación detallada y la mezcla equilibrada de usos y de grupos sociales.
- Debido al estudio pormenorizado y detallado de la ordenación detallada que se hace conjuntamente con la propuesta de modificación de PGOU, no se hace necesario habilitar áticos, por lo que un menor volumen o altura mejorará el soleamiento y la eficiencia energética de las futuras edificaciones que se desarrollen.
- Por último, se mantiene y asegura con las determinaciones de ordenación potestativas propuestas la continuidad de la trama urbana en tamaño y capacidad y la conexión con los futuros desarrollos de la ciudad.

Por lo tanto se concluye que con la nueva modificación propuesta se aumenta la racionalidad, sostenibilidad y calidad urbanística, proporcionando un mejor cumplimiento de los objetivos y propuestas del PGOU y mejorando la propuesta que inicialmente se determinaba en este ámbito, apostando por éste.

6. MARCO LEGAL VIGENTE Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El marco legal de la presente modificación puntual es de aplicación entre otros, los siguientes preceptos legales:

Normativa estatal:



- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.

Normativa autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (LUCyL).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio.
- ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Normativa local:

PGOU de Salamanca (Revisión Adaptación 2004), aprobado por ORDEN FOM/59/2007, de 22 de enero (P.G.O.U.)



7. ANTECEDENTES.

7.1. PLANEAMIENTO

7.1.1 Revisión Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de 1.982

La Revisión Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de 1.982, aprobado definitivamente en febrero de 1.984, clasificaba los terrenos objeto de la modificación en urbanos.

Se denominaban sectores 38A, 38-B y 38-C y sus usos eran uso global industrial singular en el sector 38A, uso terciario extensivo y grandes instituciones en el 38B y zona industrial (uso pormenorizado: agrupación de parcelas industriales e infraestructuras en el 38C.

Posteriormente, en estos sectores se han ido ejecutado:

- naves industriales (38-A-B-C),
- una estación de servicio (en parte de los terrenos del 38-B),
- una subestación eléctrica (en parte del 38-C) y
- edificaciones mixtas (residencial-industrial) y no mixtas en las tres manzanas hacia la Avda. de los Cipreses que se han desarrollado con diversos planeamientos.

Se adjunta los planos: "Clasificación general" y "Sectores delimitación y numeración" de la Revisión Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de 1.982 que refleja la clasificación de suelo así como el ámbito de los sectores y la delimitación de los mismos:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



CLASIFICACION DEL SUELO

PLANO CLASIFICACION GENERAL
Y SUBCLASIFICACION DEL SUELO
URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE
ESCALA 1/10.000

PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA
REVISION ADAPTACION 1.982

ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA

REFUNDIDO - 1

	SUELO URBANO
<u>SUELO URBANIZABLE</u>	
	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
	PROGRAMA DE ACTUACION DEL POLIGONO RESIDENCIAL DEL ZURGEN (I.N.U.R.)
	SUELO URBANIZABLE COMUN
<u>SUELO NO URBANIZABLE</u>	
	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
	ZONA DE PROTECCION DEL POLVORIN DE TEJARES

Revisión Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de 1.982. Clasificación de suelo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



DOCUMENTO
DIVISION DE SUELO

PLANO
SECTORES
DELIMITACION Y NUMERACION
ESCALA 1/10.000

PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DEL MUNICIPIO DE
SALAMANCA
REVISION ADAPTACION 1.982

ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA

REFUNDIDO - 1

— LIMITE DE SECTORES
- - - LIMITE DE UNIDADES INTEGRADAS

Revisión Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca de 1.982. Delimitación y numeración de los sectores A-B-C



7.1.2 Modificación nº12 de la Revisión-Adaptación del PGOU de 1.982.

En el ámbito objeto de la presente modificación puntual, y tras la aprobación del PGOU de 1.982, se redacta la modificación nº12 del PGOU del municipio de Salamanca de la Revisión Adaptación de 1.982.

La modificación nº12 fue aprobada por ORDEN, 16 de octubre de 2.002, por la Cª de Fomento (BOCyL 07/11/02; BOP 24/06/03), cuyo objeto era el traslado de las instalaciones de Mercasalamanca y C.L.H.

Por ello, se recalificó el sector 38-A de suelo urbano y uso industrial singular a suelo urbano no consolidado, uso residencial.

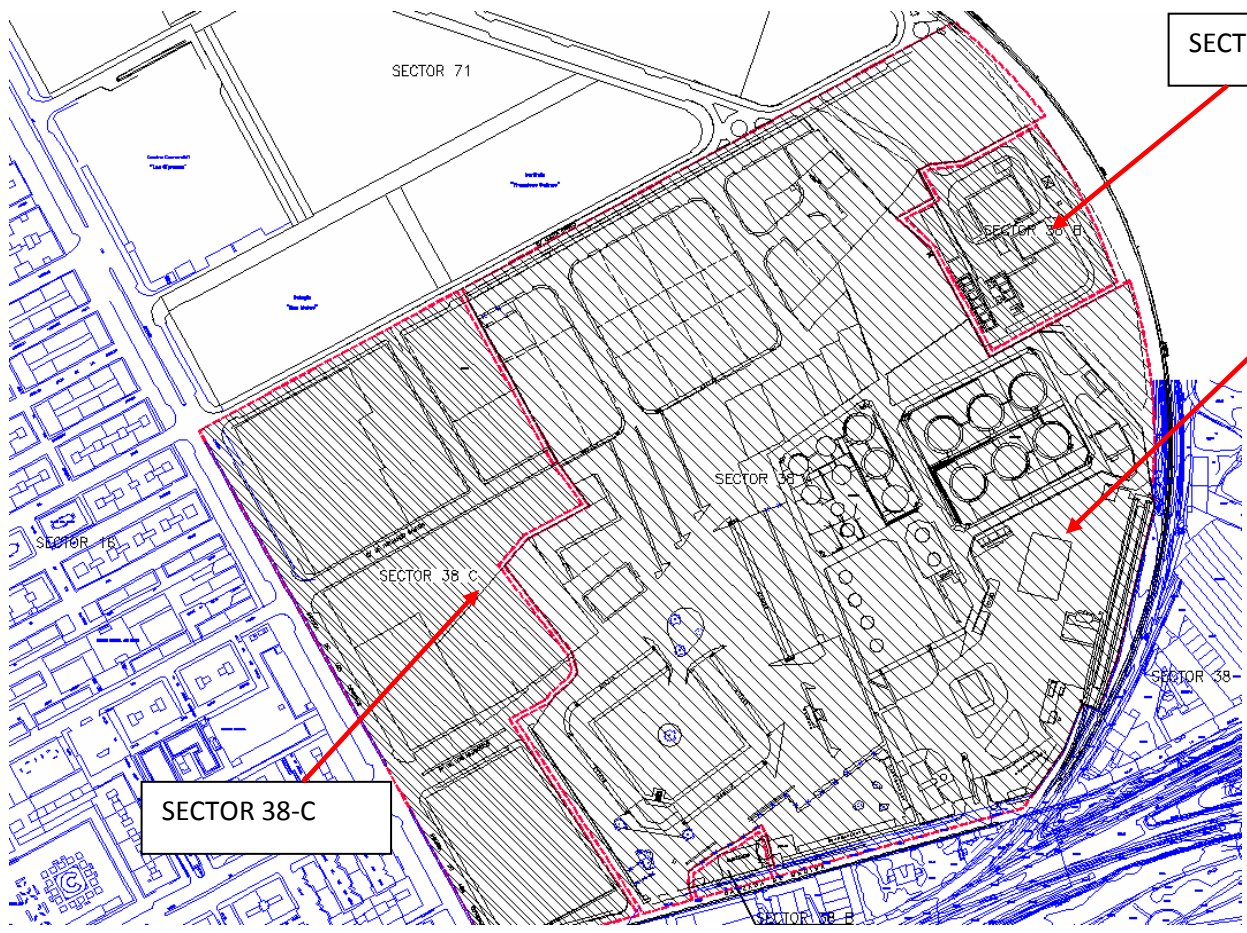
Los otros dos sectores (38-B y 38-C) mantienen la misma clasificación urbanística (suelo urbano) y calificación (terciario extensivo y grandes instituciones en el 38-B e Industrial en el 38C, a excepción de la estación de servicio que ha pasado a uso industrial.

Esta modificación se realiza por la necesidad de traslado de las industrias existentes (Mercasalamanca, industrias complementarias e instalaciones de almacenamiento de productos petrolíferos de la Compañía Logística de Hidrocarburos, C.L.H. S.A.) al quedarse dentro del casco urbano como consecuencia del crecimiento de la ciudad así como el impacto ambiental negativo que producen las mismas dentro de la ciudad y su propia limitación de crecimiento para la situación de su entorno (edificaciones residenciales, dotacionales y viario público).

Afecta a parte del ámbito de la Revisión Adaptación del PGOU de 1982 pero, con una nueva delimitación de los sectores 38A, 38B y 38C aunque la denominación nueva de éstos, sigue siendo la misma.

La modificación nº12 de la Revisión Adaptación del PGOU de 1982 ha sido anulada por sentencia nº1023 de 4 de mayo de 2010 (procedimiento 1.816/2.003).

Se reproduce los planos nº A-1 "Clasificación de suelo modificado" con la delimitación y denominación de los sectores de la modificación nº12 aunque ésta, sólo recoge la ordenación detallada y normativa urbanística del nuevo sector 38A como se reproduce en el plano nº A-3 "Usos pormenorizados".



SECTOR 38-B

SECTOR 38-A

ENSANCHE RESIDENCIAL

ZONA INDUSTRIAL

NUEVA DELIMITACION DE LOS SECTORES

MERCASALAMANCA	
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SALAMANCA: MODIFICACIONES PUNTUALES n° 12 Y 13.	
ESCALA: 1/2.000	I-91 urbanismo
FECHA: JUNIO - 2002	<div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> Ingeniero de Caminos: JESUS RODRIGUEZ M. Arquitecto: RAFAEL VAZQUEZ PEREZ </div>
PLANOS DE PROYECTO DE LOS SECTORES 38 A-B-C CLASIFICACION DEL SUELO MODIFICADA	
HOJA N° A.1	

Clasificación de suelo de la modificación nº12 de la Revisión Adaptación del PGOU de 1.982.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



- RESIDENCIAL: BLOQUE CONTINUO
- TERCARIO EXTENSIVO. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- RED VIARIA
- 9 UNIDAD BASICA

DOCUMENTACION PARA APROBACION PROVISIONAL		
MERCASALAMANCA		
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SALAMANCA: MODIFICACIONES PUNTUALES n° 12 Y 13.		
ESCALA: 1/1.000	I-91 urbanismo	JOSUE MANUEL PEREZ
FECHA: JUNIO - 2002	Ingeniero de Caminos: JESUS RODRIGUEZ M.	Arquitecto: RAFAEL VAZQUEZ PEREZ
PLANOS DE PROYECTO DE LOS SECTORES 3B A-B-C USOS PORMENORIZADOS		HOJA IV A.3

Usos pormenorizados de la Revisión Adaptación del PGOU de 1.982



7.1.3 PGOU de Salamanca (Revisión-Adaptación 2004).

El PGOU (Revisión Adaptación 2004) fue aprobado definitivamente mediante Orden FOM/59/2007, de 22 de enero (BOCyL 23/01/07).

La Resolución Judicial (sentencia nº783) de fecha 29 de marzo de 2011, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla , Sala Contencioso Administrativo sección segunda ha declarado, entre otros:

- **Nulidad de pleno derecho** la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, que aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca en la parte relativa a la regulación que en ella se hace **del sector de suelo urbano no consolidado nº36 (Calzada de Medina-Mercasalamanca) tanto en su ordenación general como la ordenación detallada** (ésta última es, la modificación nº12 de la Revisión Adaptación del PGOU de 1.982, que había sido anulada anteriormente, por sentencia firme de 4 de mayo de 2010 como se ha dicho) y
- **Desestima** la atinente al sector de **suelo urbano no consolidado nº30 "Subestación eléctrica Garrido-Norte"**.

SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca"

Tras la sentencia citada anteriormente, en dicho sector hay una ausencia de regulación urbanística en toda su delimitación.

SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido Norte"

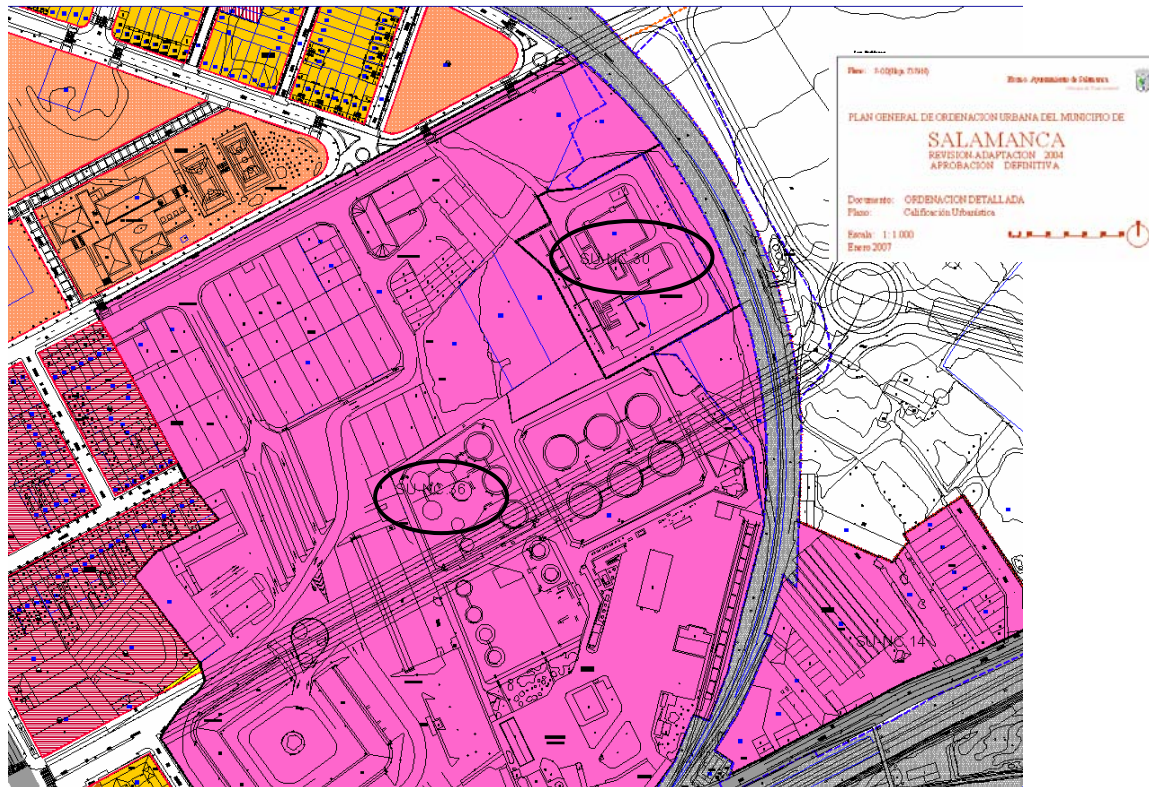
El PGOU, incluye el ámbito de los terrenos ocupados por la subestación eléctrica en un sector de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada denominado, SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido Norte", donde será necesario la redacción de su correspondiente estudio de detalle que según las directrices de ordenación de su ficha urbanística debe relacionarse con el SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" .

El ámbito del SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido Norte", equivale al sector 38B de la modificación nº12 del PGOU de 1982.

Se adjunta el plano del PGOU (Revisión Adaptación 2004), "Calificación urbanística" 07-OD-7379N" que refleja los sectores SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" y SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido Norte".



El planeamiento del ámbito del SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca", ha sido anulado por sentencia nº783 de fecha 29 de marzo de 2011 existiendo actualmente, una ausencia de regulación urbanística.



Calificación Urbanística

- 1. Manzana compacta intensiva
- 2. Manzana compacta extensiva
- 3. Edificación consolidada
 - Residencial
 - Industrial
 - T. Terciario
 - T-H. Terciario hotelero
 - Equipamiento
- 4. Bloque abierto
- 5. Vivienda unifamiliar
- 6. Manzana con patio
- 7. Edificación de Casco Histórico
- 8. Planeamiento a sumido
- 9. Zona mixta
- 10. Sector de suelo urbano no consolidado (S U-NC)
- 11. Suelo urbano
- 12. Sistema General de Equipamiento. [T] Transporte
- 13. Sistema Local de Equipamiento [Público/Privado]
- 14. Dotaciones generales privadas
- 15. Sistema general de vías públicas
- 16. Sistema local de vías públicas
- 17. Sistema general de servicios urbanos
- 18. Sistema local de servicios urbanos [Público/Privado]
- 19. Espacios libres públicos
 - SG.PS. Parque supralocal
 - SG.PF. Parque forestal
 - SG.JH. Jardín histórico
 - SL. Espacios libres públicos
- 20. Zona libre de dominio privado
 - Zona libre de uso privado
 - Construcciones bajo rasante
 - Zona libre privada y uso público
- 21. Zona Terciaria

Delimitaciones

- Límite de término municipal
- Límite de suelo urbanizable
- Límite de suelo urbano
- Límite de Planeamiento a sumido
- Límite de Área de remodelación
- Límite terrenos incluidos en Inventario ADIF

Definiciones

- Alineación oficial
- Rectificación de alineación
- Alineación de soportales y pasajes públicos
- Alineación virtual (Plantas superiores)
- Fondo edificable

Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo

- Ámbito de Estudio de detalle
- Ámbito de Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico
- Ámbito de Plan Especial de Protección de las Riberas del Río Tago

Ámbitos de Gestión Urbanística

- Unidades de normalización
- Unidades de normalización y urbanización con condiciones especiales
- Actuación alzada de expropiación

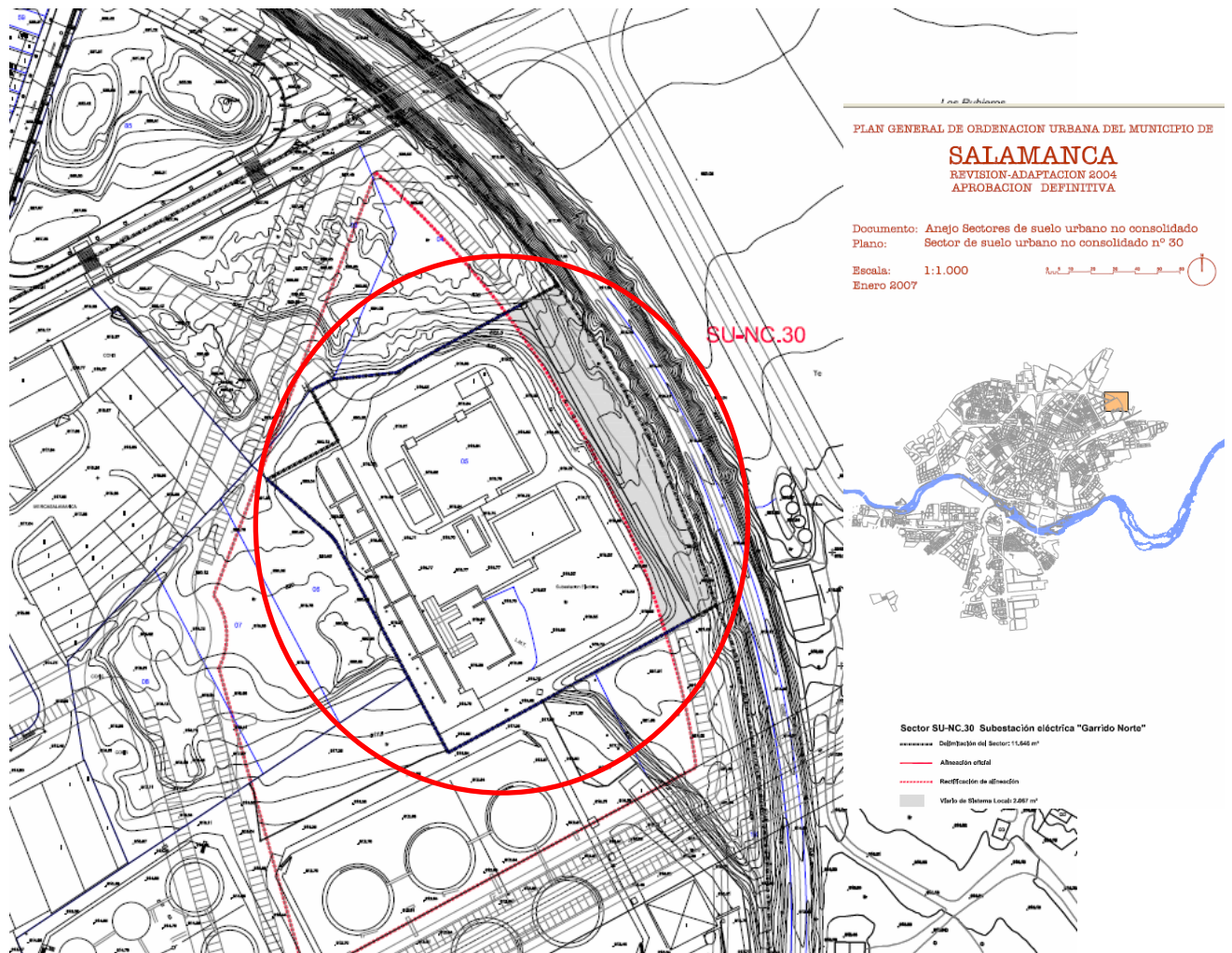
Condiciones especiales

- Edificio catalogado
- Ámbito de conjunto catalogado
- Edificios afectados por la Disposición Transitoria 5ª de la Norma Urbanística
- Suelo municipal adjudicado al colindante

Plano 07-OD-7379N " Calificación urbanística" del PGOU (Revisión Adaptación 2004).



Se adjunta plano: "Sector de suelo urbano no consolidado nº30" del PGOU (Revisión Adaptación 2004) que refleja la delimitación para este ámbito sin ordenación detallada, pero con alguna directriz de ordenación:



Sector SUNC-30 del PGOU (Revisión Adaptación 2004).

Las condiciones urbanísticas que el PGOU (Revisión Adaptación 2004) señala para el SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido Norte" son las que se indican en la ficha que se reproduce a continuación.



FICHA Nº 30	SECTOR DE SU-NC Nº 30 (Subestación Eléctrica “Garrido Norte”)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	11.646 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	10.886 m 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	9.084 m ² (0,78 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	9.084 m ² (0,83 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	76 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	44 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%
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Bloque abierto
	ALTURA MÁXIMA	6 plantas y 19,75 m Se permite ático o planta bajo cubierta
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<p>Los espacios destinados al sistema local de equipamiento y sistemas generales se situarán en la parte oeste, para contribuir a la regularización de la parcela de equipamiento colindante, EQ3.</p> <p>El espacio para la subestación eléctrica, de 1.600 m², tendrá un aprovechamiento máximo de 800 m²</p> <p>En el límite este se prolongará la calle prevista, paralela a la línea de ferrocarril.</p> <p>Edificación privada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retranqueos mínimos a los linderos laterales 5 mts - La edificación podrá adosarse a los linderos frontales
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



7.2. GESTIÓN

En el denominado sector 38A del anterior PGOU de 1982 y su equivalente sector SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca", desde la aprobación de la modificación nº12, se han producido las siguientes actuaciones de desarrollo de gestión urbanística:

- 7.2.1 El 31 de julio de 2.003, se aprueban mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento los Estatutos de la Junta de Compensación del sector 38ª (BOP 18/08/03).
- 7.2.2 Se constituye la Junta de Compensación ante el notario de Salamanca D. Julio Rodríguez García, el 18 de diciembre de 2003.
- 7.2.3 Mediante Resolución de Alcaldía de 3 de octubre de 2007 se aprueba definitivamente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre reparcelación y básicas sobre urbanización del sector 38A.
- 7.2.4 Tras la aprobación del Proyecto de Actuación se procedió a su envío al Registro de la Propiedad nº 4, procediéndose a las inscripciones registrales correspondientes con fecha 25 de febrero de 2.008.
- 7.2.5 El Proyecto de urbanización del sector SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" fue aprobado inicialmente mediante Resolución de Alcaldía de 8 de julio de 2.009.
- 7.2.6 El Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre reparcelación y básicas sobre urbanización del sector 38A se ha anulado por sentencia nº 4/2011, el 13 de enero de 2011.
- 7.2.7 A fecha actual, mantienen su actividad en el ámbito de la modificación, la mercantil Élite-La Dehesa, S.L. y la Compañía Logística de Hidrocarburos C.L.H. S.A. que prevén sus traslados para el 2.012 y 2.011 respectivamente.

8. ESTADO ACTUAL Y PUNTO DE PARTIDA.

La superficie de suelo de la modificación es de 154.443 m², que coincide con la suma de los SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" y SUNC-30 "Subestación eléctrica-Garrido Norte" del PGOU (Revisión Adaptación 2004).

Cabe destacar la presencia de dos infraestructuras de impacto en uso actualmente: una subestación eléctrica de Iberdrola, S.A. cuyo suelo está incluido dentro del ámbito de la modificación y una estación de servicio colindante al sur y fuera del ámbito de la modificación, en la Calle Calzada de Medina.



En cuanto a las instalaciones y construcciones de Mercasalamanca, aunque la mayoría se encuentran sin actividad logística, aún no se ha producido el derribo de ninguna de ellas así como de las instalaciones de hidrocarburos C.L.H., S.A. (antigua CAMPSA) que actualmente se encuentra en funcionamiento, aunque se prevé su traslado a finales del 2.011.



Foto aérea de las instalaciones de C.L.H. y algunas naves de Mercasalamanca.

Por el este, los terrenos limitan con una línea ferroviaria sin servicio (Plasencia-Astorga), con un gran impacto geográfico debido a que esta vía discurre en trinchera, estimando un desnivel de unos 10 metros máximo entre las instalaciones de C.L.H., S.A. y la subestación de Iberdrola, S.A. por su margen izquierda, y los terrenos del Sector "Las Cabezas" por la derecha.

Esta vía férrea esta clasificado por el PGOU vigente como suelo urbano) sistema general ferroviario).

Por el oeste, norte y sur limita con la trama urbana consolidada dotada con todos los servicios.

Por lo tanto, nos encontramos con terrenos que se encuentran rodeados en todo su contorno por suelo urbano consolidado, dentro de la trama urbana existente.



9. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación puntual nº4 se localiza en los terrenos ocupados actualmente por las instalaciones prácticamente en desuso de Mercasalamanca, la Compañía Logística de Hidrocarburos C.L.H, S.A., la subestación eléctrica de Iberdrola, S.A. e industrias complementarias.

La delimitación y superficie de la modificación, no presenta variación con respecto al sector SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido-Norte" y al ámbito sin planeamiento, SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" .

Por lo tanto, la delimitación de la presente modificación, comprende el ámbito del sector de SUNC-30 y el SUNC-36 cuyos límites y delimitación se corresponden y coinciden exactamente tanto en perímetro como en la suma de sus superficies interiores (156.443 m²) con la señalada por el PGOU (Revisión Adaptación 2004) de Salamanca.

La delimitación de la modificación nº4 es la siguiente:

- Al norte: Calle Julita Ramos.
- Al sur: Calle Calzada de Medina.
- Al este: línea de ferrocarril actualmente en desuso (Plasencia- Astorga).
- Al Oeste: trama viaria formada por las calles Fernando Santos, Pº de los Madroños y Río Argadones y parcelas de suelo urbano consolidado.

ÁMBITO COMPLETO DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL
nº4







9.1. VÍA PECUARIA CORDEL DE MEDINA, COLINDANTE AL SECTOR.

El trazado de las vías pecuarias está definido en el Proyecto de Modificación de Calificación de vías Pecuarias del termino de Salamanca, aprobado por O.M. 25/11/1952.

Por el límite sur del sector, transcurre la vía pecuaria Cordel de Medina.

Dicha Modificación del Proyecto establece el ancho del Cordel de Medina en el casco urbano: *“... La anchura de noventa varas (37,61 centímetros), hasta el casco urbano que se atenderá al plan de ensanche aprobado.”*

La Vía Pecuaria Cordel de Medina es colindante al sector pero, no forman parte de la superficie del mismo. Por tanto, la ordenación detallada propuesta no interviene sobre su superficie.



10. DIAGNÓSTICO, OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Una vez estudiado el ámbito, se llegan a varias conclusiones:

Existe una gran vinculación entre los terrenos ocupados actualmente por las instalaciones y construcciones de Mercasalamanca y las instalaciones de la subestación eléctrica de Iberdrola, S.A., tal y como prevé el vigente PGOU.

La superficie propiedad de la subestación eléctrica de Iberdrola, S.A. ocupa 11.986 m² y está rodeada prácticamente por los terrenos de Mercasalamanca.

Asimismo, no existe una ordenación completa y única que vincule estos dos espacios que haría más lógico su desarrollo y uso.

Por lo tanto:

Se redacta la presente modificación puntual nº4 del PGOU (Revisión Adaptación 2004) de Salamanca cuyo objeto es establecer la ordenación general y detallada con una ordenación única en un sector, integrador y funcional para dar respuesta al desarrollo urbanístico de todo el ámbito.

Para ello, se propone establecer una nueva y completa ordenación en el ámbito descrito en el apartado 9º "Ámbito de la modificación" de suelo urbano no consolidado, uso residencial denominado SUNC-52 "Sendero de las Cregas".

11. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, conservación y el control del uso del suelo por ello, la modificación puntual nº4 que se plantea tiene como objetivo establecer la ordenación de los terrenos dotándoles de un uso y zonificación más acorde con su emplazamiento y relación con el entorno cumpliendo, con la necesidad y el cumplimiento del interés público.

➤ CAMBIO DE UBICACIÓN.

Mercasalamanca y las industrias complementarias constituían un centro agroalimentario en el que junto a la distribución mayorista se producía una actividad industrial del sector alimentario en los terrenos afectados por la modificación. Esta actividad debido a su limitación de crecimiento al quedarse dentro del casco urbano, además del negativo impacto ambiental, de seguridad, de contaminación, visual y de tráfico, fue trasladada al extrarradio de la ciudad, en terrenos denominados Finca de la Salud, con un emplazamiento idóneo respecto de la red básica de carreteras en la confluencia de las autovías A-62 (Valladolid-Portugal), A-66 (Gijón-Sevilla) y A-50 (Madrid), manteniendo una apuesta por la modernización de sus estructuras comerciales y convirtiéndose en la Unidad Alimentaria más grande de Castilla y León, manteniendo su utilidad pública.



En relación a las instalaciones de C.L.H., S.A. se prevé su traslado a finales del 2011 en las proximidades del oleoducto Valladolid-Salamanca en el término municipal de Castellanos de Moriscos.

Así pues, el traslado de estas instalaciones industriales acredita el interés público para la ciudad y ámbito de la modificación ya que la nueva ubicación de la actividad agroalimentaria no entra en conflicto con los usos residenciales y dotacionales, permitiendo en la antigua ubicación completar la trama urbana residencial compatibilizando el suelo urbano existente y el urbanizable con planeamiento de desarrollo en ejecución.

➤ **NUEVA ORDENACIÓN.**

Nos encontramos en definitiva, una vez trasladadas estas instalaciones industriales para fomentar y mejorar la utilidad de sus servicios, con un suelo prácticamente abandonado que ha pasado a formar una bolsa de suelo urbano rodeado por terrenos urbanos totalmente consolidados y residenciales, con una completa infraestructura urbana en todo su contorno por lo que, es necesario una nueva actividad urbanística para el desarrollo completo de la ciudad dando por lo tanto, cumplimiento al interés público.

Además, la sentencia nº 783 declara nula la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, que aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, en la parte relativa a la regulación que en ella se hace del sector de suelo urbano no consolidado nº36 (Calzada de Medina-Mercasalamanca) existiendo pues, una ausencia de regulación urbanística y por lo tanto, una necesidad de redacción y establecimiento del planeamiento.

Así pues, es necesario la redacción de la presente modificación cuya finalidad es establecer la regulación urbanística en el ámbito de los terrenos de SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca", modificar algunas determinaciones de ordenación general en los terrenos ocupados por la subestación eléctrica de suelo urbano no consolidado nº30 para definir de forma conjunta la ordenación detallada en ambos sectores.

Las directrices propuestas por esta modificación son:

- La delimitación se ha planteado atendiendo a la racionalidad de la ordenación urbanística existente colindante utilizando como delimitación, terrenos urbanos totalmente consolidados.
- Se apuesta por un diseño que ha ido más allá de la mera distribución de edificios en parcelas, ya que se ha intentado plantear (en la medida de lo posible) una estrategia medioambiental estudiando las orientaciones de



parcelas, crujías de éstas, alturas, estudios de soleamiento obteniendo un planeamiento permeable, versátil y funcional.

- El uso del suelo residencial se realiza de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, garantizando la cohesión social de la población. Teniendo en cuenta además que, el uso colindante predominante es también el residencial.
- No se reserva suelo para sistemas generales de equipamientos y espacios libres ya que el PGOU de Salamanca cumple muy holgadamente con la reserva mínima establecida en la normativa urbanística de 5 m²/hab. Además, estudiada la zona se concluye que, cuenta con espacios de sistemas generales de equipamientos y espacios libres muy cercanos que le dan servicio.
- Se ha considerado el cumplimiento de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a "Sostenibilidad y protección del medio ambiente".
- Se ha considerado el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a "Calidad urbana y cohesión social".

➤ **DELIMITACIÓN PROPUESTA.**

Conforme al artículo 86 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León la delimitación se ha efectuado atendiendo a la racionalidad y configuración de la ordenación urbanística existente colindante, utilizando como delimitación terrenos urbanos totalmente consolidados: norte (Calle Julita Ramos), sur (Calle Calzada de Medina), oeste (Calles Río Aragonés, del Trebol, Pº de los Madroños) y este (vía férrea definida como sistema general en el PGOU). Además, se han incluido fincas completas para facilitar la ulterior gestión urbanística.

La delimitación propuesta unifica la delimitación y superficie de los sectores: SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" y SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido-Norte" en un único sector con dos unidades de actuación, para vincular la ordenación detallada en el ámbito.

➤ **SISTEMAS GENERALES.**

La ficha urbanística nº 30 del PGOU (Revisión Adaptación 2004) reserva 760m² de sistema general de equipamiento, en el sector de SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido Norte".

En el ámbito del sector de SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" existe una falta de regulación urbanística debido a la sentencia nº783 que anula el PGOU en la parte relativa a este sector.

Conforme al artículo 88 del RUCyL en los sectores de suelo urbano no consolidado, en caso que sea necesario, el PGOU debe incluir terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales, de cualquier clase o categoría de suelo.



La modificación propuesta, no reserva suelo para sistema generales de equipamientos y espacios libres ya que el PGOU de Salamanca cumple muy holgadamente con la reserva mínima establecida en la normativa urbanística de 5m²/hab. Además, el PGOU no contabiliza ni establece sistemas generales en este ámbito.

Además, estudiada el entorno de influencia se concluye que, cuenta con espacios de sistemas generales de equipamientos y espacios libres muy cercanos que le dan servicio:

- Espacios libres públicos: parque de Würzburg, parque de los montes Blancos, parque de Ciudad Rodrigo.
- Equipamiento: Centro deportivo Sánchez Paraíso, Polideportivo en el parque Würzburg.



Por último, destacar la cercanía del sistema general del AVE en el sector colindante, Las Cabezas.



12. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS Y MODIFICADAS, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

➤ **ACLARACIÓN PRELIMINAR.**

El término municipal de Salamanca cuenta con el PGOU (Revisión Adaptación 2004).

Como se ha dicho anteriormente, la Resolución Judicial (sentencia nº783) de fecha 29 de marzo de 2011, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla , Sala Contencioso Administrativo sección segunda declara, entre otros:

- **Nulidad de pleno derecho** la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, que aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca en las partes relativas a la regulación que en ella se hace **del sector de suelo urbano no consolidado nº36 (Calzada de Medina-Mercasalamanca) tanto en su ordenación general como la ordenación detallada** (ésta última, la modificación nº12 de la Revisión Adaptación del PGOU de 1.982, ya había sido anulada anteriormente, por sentencia firme de 4 de mayo de 2010) y
- **Desestima** la atinente al sector de **suelo urbano no consolidado nº30 (Subestación eléctrica Garrido-Norte).**

Así pues, el estado actual en el ámbito del sector de SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" es una ausencia de regulación urbanística, siendo necesario establecer la ordenación general y detallada del nuevo sector. Asimismo, por estar prácticamente envuelto o comprendido al sector contiguo, SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido-Norte" se propone modificar éste, en aquellos parámetros necesarios para definir una ordenación única integrando y vinculando ambos ámbitos.

Se trata de un suelo urbano no consolidado al encontrarse el ámbito dentro de la malla urbana o núcleo de población, siendo necesarias futuras actuaciones de urbanización y gestión. Señalar además que, los planeamientos anteriores recogían este ámbito como suelo urbano.



➤ JUSTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA:

A continuación, se justifican los siguientes parámetros generales teniendo en cuenta que, el estado actual en el sector de suelo SUNC 30 "Subestación eléctrica Garrido-Norte" es el PGOU (Revisión Adaptación 2004), y en el SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" es una ausencia de regulación urbanística.

- 12.1. Delimitación y superficies.
- 12.2. Calificación y usos.
- 12.3. Sistemas Generales.
- 12.4. Edificabilidad máxima y densidad de población.
- 12.5. Índice de variedad de uso, integración social y tipológico.
- 12.6. Determinaciones de ordenación general potestativas.

12.1. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES:

ESTADO ACTUAL

El PGOU (Revisión Adaptación 2004) definía en el:

1. SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca" con una superficie de suelo de 144.797 m² y en el
2. SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido Norte" establece una superficie bruta de suelo de 11.646 m² .

ESTADO PROPUESTO

Varios aspectos a tener en cuenta en relación a la delimitación propuesta:

- 1º. Todo el perímetro de la presente modificación está rodeado por suelo urbano consolidado:
 - Al norte: calle Julita Ramos, frente a los colegios Francisco Salinas, San Mateo y centro de Cruz Roja.
 - Al sur : limita con la Calzada de Medina y la estación de servicio CEPESA.
 - Al este: con la línea de ferrocarril en desuso (Plasencia-Astorga).
 - Al oeste: Calles Río Arganzones, Paseo de los Madroños y calle Fernando Santos con edificaciones residenciales y naves industriales.
- 2º. El ámbito de la modificación forma una bolsa de suelo urbano no consolidado al estar incorporada en la trama urbana y núcleo de población, pendiente de actuaciones de gestión y urbanización.
- 3º. La escasa superficie de suelo del sector SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido Norte", de apenas una hectárea se encuentra literalmente englobado en el sector SUNC-36 "Calzada de Medina-Mercasalamanca".



4º. Todo el ámbito ocupa una extensión de 156.443 m², superficie óptima para establecer un único sector sin realizar divisiones de sectores para establecer una ordenación completa, racional y funcional.

Por lo tanto, según lo expuesto anteriormente, se propone que la delimitación de la presente modificación sea un único sector denominado, *SUNC-52 "Sendero de las Cregas"* de suelo urbano no consolidado, cuyos límites sean los establecidos en el apartado 9º "Ámbito de la modificación" según el plano siguiente:





12.2. CALIFICACIÓN Y USOS.

ESTADO ACTUAL

El PGOU (Revisión Adaptación 2004) clasifica para el ámbito del SUNC-30 un suelo urbano no consolidado, uso predominante residencial.

En relación a los usos compatibles y prohibidos son los indicados en ordenanza 4ª (edificación en bloque abierto) en la zona 5 para el SUNC-30.

ESTADO PROPUESTO

La presente modificación de suelo urbano no consolidado, propone una calificación de uso predominante residencial, y los compatibles y prohibidos los correspondientes a la tipología escogida en zona 5.

1. Todo el perímetro de la presente modificación está rodeado por suelo urbano consolidado.
2. Actualmente, no existe prácticamente actividad industrial en los terrenos de Mercasalamanca (excepto la empresa Élite de la Dehesa, S.L. con contrato de arrendamiento hasta el 1 de diciembre de 2.012) ya que su uso ha sido trasladado a otro ámbito fuera de la ciudad como se ha justificado en el apartado 11º de la memoria.
3. Por ello, es necesario establecer y completar la zona con unos usos perfectamente adaptados a su entorno.
4. Los usos consolidados en su entorno son: residencial, dotacional (colegios) y servicios urbanos (gasolinera) como se refleja en la foto siguiente:



5. El sector de SUNC colindante a éste, denominado SUNC-14 “Calzada de Medina-Los Rubieros”, propone un uso predominante residencial. Así como el sector “Las Cabezas” de suelo urbanizable, uso predominante residencial.
6. Por último, existen importantes costes de traslado, indemnizaciones de las construcciones que solamente con la calificación de suelo residencial es posible la obtención de los recursos requeridos por estas operaciones y obtener un equilibrio económico de la operación.

Por lo tanto, se propone para el ámbito de la modificación un uso predominante residencial y los compatibles y prohibidos los correspondientes a la tipología escogida en zona 5.

12.3. SISTEMAS GENERALES.

ESTADO ACTUAL

La memoria vinculante (Tomo III. Cap.3.2.2 y s.) del PGOU (Revisión-Adaptación 2004) señala y cuantifica los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, teniendo en cuenta los datos de población en el momento de su elaboración, dado que la proyección de población prevén una disminución de la misma para el año horizonte de 2.021.



En el SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido-Norte" el PGOU reserva una superficie de 760 m² a sistema general de equipamiento.

ESTADO PROPUESTO

El PGOU no determina propuestas relativas a los Sistemas Generales para este ámbito concreto.

El artículo 172 del RUCyL, establece que las modificaciones que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que su superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad.

El informe de la Ponencia Técnica indica que, la nueva propuesta propone una reserva para sistemas locales muy superior a la exigida por el reglamento por lo que podría entenderse que la superficie de equipamientos públicos no se ve reducida.

Efectivamente en la ficha de SUNC-30 se reservan 760 m² a Sistema General de Equipamiento. Y en la nueva propuesta de SUNC-52 no se propone suelo reservado a Sistema General de Equipamiento sin embargo, se sustituye esta reserva de suelo por una superficie mucho mayor, 20.417 m² de sistema local Equipamiento (esto es, un 54,7% superior al mínimo exigido, 13.200 m² (10m²/100m²)). En el documento propuesto para la aprobación definitiva queda plenamente justificado la sustitución de dicha superficie (760 m²) por otra sustancialmente superior (7.217 m²), con el mismo uso, equipamiento público.

En cuanto a quién va dirigido el destino del equipamiento, en su consideración de sistema local o general, el PGOU de Salamanca recoge en el artículo 8.14.1 del tomo 2 de las Normas Urbanísticas, que los sistemas locales de equipamiento, pueden acoger dotaciones que den servicio a ámbitos mayores de población siempre y cuando se justifique adecuadamente que este servicio también abastece al ámbito inicialmente previsto. La Modificación nº 4 justifica la innecesariedad de reservar equipamiento general en este ámbito, en la suficiencia de dotaciones generales en el entorno próximo, y en que los 760 m² de equipamiento general inicialmente previstos servían para regularizar otra parcela de equipamiento prevista en un ámbito colindante



(SUNC-36), que finalmente no se materializa, ya que se ordena de inicio en la presente modificación nº4.

Dotaciones generales en el entorno próximo.



Por lo tanto, teniendo en cuenta la suficiencia de equipamiento local proyectado, y que éste puede ser destinado en caso necesario a equipamiento general, queda plenamente garantizado el destino de los mismos en su consideración de local o general.



12.4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y DENSIDAD DE POBLACIÓN.

ESTADO ACTUAL.

La ficha nº30 del PGOU establece una edificabilidad máxima de 9.084 m² y una reserva de viviendas (descontando la superficie de terrenos reservada a sistema generales (1,0886Ha)) de 70 viv/ha (máx.) y mínima de 40 viv/ha, con 76 viviendas máximo y 44 viviendas como mínimo.

La edificabilidad y densidad del SUNC-30, según la ficha del PGOU son:

	SUNC-30
Nº máximo de viviendas	76
Nº mínimo de viviendas	44

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	SUNC-30
	9.084 m ²

ESTADO PROPUESTO

Se respeta el límite de densidad de población y edificabilidad establecida en el RUCyL para sectores de SUNC.



→ EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Se propone una edificabilidad de 132.000 m² que equivale a 0,84 m²/m² en el nuevo sector, respetando los límites exigidos por la normativa que están establecidos en 1,00 m²/m² y de forma que la edificabilidad máxima no supere los niveles de las edificaciones similares construidas, en las unidades urbanas colindantes. Además, se ha procurado mantener los derechos de los particulares en el sector SUNC-36, cuya gestión estaba muy avanzada.

Así pues, el SUNC-30 pasa de 0,83 m²/m² a 0,84 m²/m² aumentando por lo tanto, la edificabilidad en 742,40m², (11.986-340 = 11.646 * 0,84 = 9.826,40 - 9.084 = 742,40 m²) lo que no supone un aumento significativo.

Por lo tanto, **la edificabilidad máxima en el sector de SUNC-52 "Sendero de las Cregas" es: 132.000,00 m²**

→ DENSIDAD DE POBLACIÓN

La densidad de población no se modifica, sólo se ajusta el número máximo y mínimo de viviendas a la nueva superficie del sector (sin SSGG).

La densidad máxima y mínima de población para todo el sector es el siguiente:

Densidad máxima = **Superficie (neta = bruta) 15,6443 x 70 viv/ha = 1.095 viviendas**

Densidad mínima = **Superficie (neta = bruta) = 15,6443 x 40 viv/ha = 626 viviendas.**

Así pues, la modificación incrementa la edificabilidad máxima en el ámbito actual del SUNC-30 en 742,40 m² con respecto al vigente PGOU (Revisión Adaptación 2.004). Asimismo, se aumenta en cinco unidades el número de viviendas, al ser la superficie bruta y neta del sector la misma.

Este aumento no supone una variación importante en cuanto al modelo inicialmente previsto, aumentándose no obstante, las dotaciones urbanísticas inicialmente previstas.

Por ello, conforme al artículo 173 del RUCyL, para la aprobación de las modificaciones de los instrumentos del planeamiento que aumente el volumen edificable o el número de viviendas previstos (respecto al PGOU Revisión



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Adaptación 2.004), debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

En este caso, sólo aumenta en el sector SUNC-30 por lo que, el único propietario afectado es Iberdrola, S.A. (se adjunta certificación catastral).

	GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	INSTRUMENTO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO DE LA RENTA	Sede Registral del Catastro
--	--------------------	-----------------------------------	--	-----------------------------

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA. E.P.E. PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Finalidad: planeamiento urbanístico

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7798102TL7379H0001XQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR ZAMORA_ S62A 47 Suelo
37005 SALAMANCA [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
AÑO CONSTRUCCIÓN: []

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): []

VALOR SUELO (Eur)	VALOR CONSTRUCCIÓN (Eur)	VALOR CATASTRAL (Eur)	AÑO VALOR
62.484,11	0,00	62.484,11	2011

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRACIÓN SOCIAL: IBERDROLA SA
NIF: A48010615

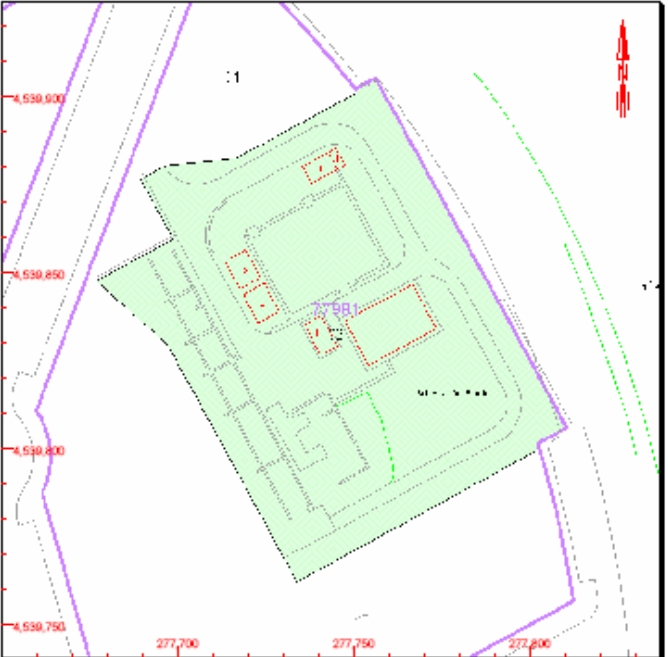
DOMICILIO FISCAL: CL GARDOQUI 8
48008 BILBAO [VIZCAYA]

REGIMIO: 100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CR ZAMORA_ S62A 47
SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): []
SUPERFICIE SUELO (m²): []
TIPO DE FINCA: []



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

277,800 Coordenadas UTM, en metros
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y zonas
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Jueves, 3 de Marzo de 2011
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
Código Certificación: 1b01 a4b 5f82 1e43



12.5.ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL, VARIEDAD DE USO Y TIPOLOGICO.

ESTADO ACTUAL

La ficha del SUNC-30 establece un índice de variedad de uso e índice de integración social del 10% respectivamente.

ESTADO PROPUESTO

La nueva propuesta fija los mínimos establecidos por la legislación urbanística, ya que considera que no es necesario establecer parámetros diferentes.

→ ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

Se plantea un porcentaje igual al 10% de la edificabilidad del sector destinada a usos compatibles.

→ ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Según la normativa la reserva de edificabilidad residencial para viviendas protegidas debe ser igual o superior al 30% de la edificabilidad residencial, por lo que se establece un índice del 30%.

→ ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA:

Se define este índice como el porcentaje de de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

En la presente modificación se establece un índice de variedad tipológico mínimo del 5% de la edificabilidad del sector para tipologías edificatorias diferentes a la predominante.

12.6.DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS.

ESTADO ACTUAL

La ficha nº 30 recoge las siguientes determinaciones de ordenación general potestativas y no establece determinaciones de ordenación detallada (no vinculantes).



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Bloque abierto
	ALTURA MÁXIMA	6 plantas y 19,75 m Se permite ático o planta bajo cubierta
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	Los espacios destinados al sistema local de equipamiento y sistemas generales se situarán en la parte oeste, para contribuir a la regularización de la parcela de equipamiento colindante, EQ3. El espacio para la subestación eléctrica, de 1.600 m ² , tendrá un aprovechamiento máximo de 800 m ² En el límite este se prolongará la calle prevista, paralela a la línea de ferrocarril. Edificación privada: - Retranqueos mínimos a los linderos laterales 5 mts - La edificación podrá adosarse a los linderos frontales
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

ESTADO PROPUESTO

La modificación puntual establece como determinaciones de ordenación general potestativas:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	6 plantas y 19,75 m Se prohíbe ático o bajo cubierta
	CONDICIONES ESPECIALES Y VINCULANTES	Se deberá resolver la conexión circulatoria, sobre la vía de ferrocarril, con la futura estación del AVE
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



Por lo tanto, los cambios realizados son los siguientes:

- Se eliminan las determinaciones de ordenación general potestativas establecidas en el sector SUNC-30 que estaban vinculadas a la ordenación detallada del sector SUNC-36, al estar ésta anulada y establecerse un nuevo sector con otra nueva ordenación detallada en la modificación propuesta.
- En cuanto al número de altura máxima ésta se mantiene pero, se prohíbe el ático o bajo cubierta ya que uno de los objetivos de la ordenación propuesta es la integración con la ordenación colindante existente (sin áticos) y reducir volumen edificatorio. Además, con esta medida se mejora la eficiencia energética de los bloques residenciales.
- En relación al suelo asignado a la parcela para la subestación, se elimina su previsión con carácter de parámetro de ordenación general ya que no es compatible con las necesidades y previsiones planteadas por Iberdrola, S.A.
- Se elimina la tipología de bloque abierto proponiendo una tipología libre para garantizar la calidad urbanística al incorporar más diversidad tipológica.

Por último, se incluye resolver la conexión circulatoria, sobre la vía de ferrocarril, con la futura estación del AVE.

13. FICHAS URBANÍSTICAS.

Descritas y justificadas las determinaciones de la modificación puntual nº4 del PGOU de 2.004 se reproduce a continuación, las fichas anuladas nº30 de SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido-Norte" y la nº 36 de SUNC-36 "Mercasalamanca" y *la nueva ficha urbanística* de SUNC-52 "Sendero de las Cregas".

ESTADO ACTUAL

FICHA ANULADA:

Nº36 -SUNC-36 "Mercasalamanca".

FICHA VIGENTE:

Nº30 -SUNC-30 "Subestación eléctrica Garrido-Norte".

En conclusión, ambas fichas serán sustituidas por la ficha SUNC-52 "Sendero de las Cregas".



FICHA Nº 30	SECTOR DE SU-NC Nº 30 (Subestación Eléctrica “Garrido Norte”)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	11.646 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	10.886 m 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	9.084 m ² (0,78 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	9.084 m ² (0,83 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	76 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	44 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%
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Bloque abierto
	ALTURA MÁXIMA	6 plantas y 19,75 m Se permite ático o planta bajo cubierta
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<p>Los espacios destinados al sistema local de equipamiento y sistemas generales se situarán en la parte oeste, para contribuir a la regularización de la parcela de equipamiento colindante, EQ3.</p> <p>El espacio para la subestación eléctrica, de 1.600 m², tendrá un aprovechamiento máximo de 800 m²</p> <p>En el límite este se prolongará la calle prevista, paralela a la línea de ferrocarril.</p> <p>Edificación privada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retranqueos mínimos a los linderos laterales 5 mts - La edificación podrá adosarse a los linderos frontales
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



FICHA Nº36	SECTOR DE SU-NC Nº 36 (Calzada de Medina/ Mercasalamanca)	
DATOS INFORMATIVOS	EMPLAZAMIENTO	Antiguos terrenos de Mercasalamanca.
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	144.797 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	144.100 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Ordenación detallada del Plan General. Ver Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado en Soporte Digital (modificación nº 12 del P.G.O.U. de 1984)
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial.
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los indicados en la Ordenanza 6ª para la Zona 5.
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	122.148 m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	122.148 m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	1.014 viviendas (70 viv/Ha, descontando la superficie reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	576 viviendas (40 viv/Ha, descontando la superficie reservada a los Sistemas Generales)
	SISTEMAS GENERALES	-
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA	NORMAS URBANÍSTICAS	Ver Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado en Soporte Digital (modificación nº 12 del P.G.O.U. de 1984) EXCEPTO: <ul style="list-style-type: none"> - cómputo de edificabilidad - condiciones relativas al uso residencial, CAP. 7.2, de las Normas Urbanísticas - regulación de patios - vuelos
	CONDICIONES ESPECIALES Y VINCULANTES	El último tramo del Paseo de los Madroños deberá tener la misma sección de viario que en el tramo anterior.
		Se deberá resolver la conexión circulatoria, sobre la vía de ferrocarril, con la futura estación del AVE.
ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



ESTADO PROPUESTO

FICHA Nº52, SUNC-52 "Sendero de las Cregas".

FICHA Nº 52	SECTOR DE SUNC- Nº 52 ("Sendero de las Cregas")	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	156.443 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	156.443 m ²
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la tipología escogida en zona 5.
	EDIFICABILIDAD	132.000,00 m ² (0,84 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	1.095 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	626 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	5%
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	30%
SISTEMAS GENERALES	0	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	6 plantas y 19,75 m Se prohíbe ático o bajo cubierta
	CONDICIONES ESPECIALES Y VINCULANTES	Se deberá resolver la conexión circulatoria, sobre la vía de ferrocarril, con la futura estación del AVE
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		



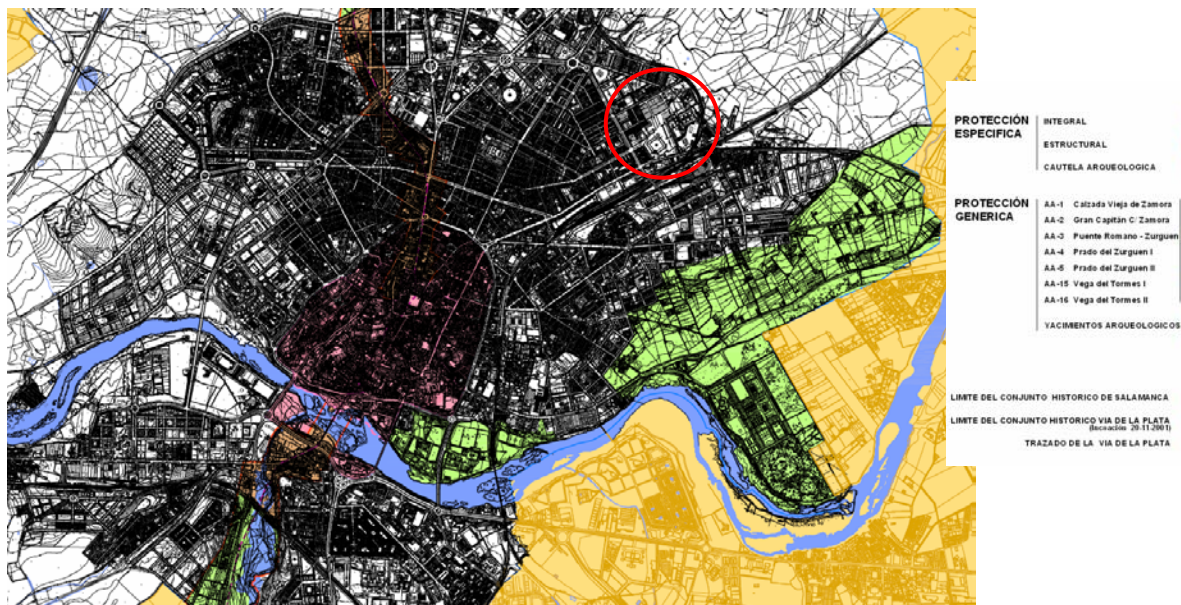
14. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación puntual nº4 propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico que se encuentra regulado en el capítulo 4.5 "Áreas y Yacimientos Arqueológicos", del título IV "Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo", de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca vigente, ni sobre su Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas.

En conclusión, se considera que la modificación puntual nº4 propuesta, no modifica en ningún caso la normativa incluida en el capítulo 4.5 "Áreas y Yacimientos Arqueológicos", del Título IV "Normas de protección del Patrimonio Cultural y Natural. Catálogo", de las Normas Urbanísticas del PGOU (Revisión Adaptación 2.004) de Salamanca vigente, ni en el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca.

Se reproducen a continuación, el plano de "Áreas de interés arqueológico", donde se observa que el ámbito de la modificación no está afectada por la normativa de protección del patrimonio arqueológico.

En el caso de que se produzca algún hallazgo casual de bienes del patrimonio arqueológico, se proceda a la paralización inmediata de las obras y su comunicación al Servicio Territorial de Cultura de Salamanca, de conformidad con la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.



Plano 4.1-OG. Áreas de interés arqueológico.



15. NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

Se señala una relación de los riesgos mencionando la normativa de aplicación:

NATURALES:	
► Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art 25.4) /RD 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art 14).
► Incendios forestales.	► ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
► Sismos.	► REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
► Desprendimientos y movimientos de tierras.	► INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA — (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental. Madrid. — (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Nº de Industria y Energía. Madrid.
► Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	►
TECNOLÓGICOS:	
► Nucleares.	► Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 551/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
► Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	► Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).

Por lo tanto, se realiza un análisis de los riesgos tecnológicos y naturales en el ámbito de la modificación puntual nº4.

➤ POTENCIALES RIESGOS TECNOLÓGICOS

• NUCLEARES

El ámbito se localiza alejado de centrales nucleares.

• TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

En cuanto al riesgo de accidentes derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera, el ámbito se encuentra alejado de vías importantes de transporte.

En relación a la vía férrea (Salamanca-Zamora), colindante al sector está en desuso por lo que no supone ningún riesgo y se considera que tampoco se ve afectada por la normativa vinculada a la protección civil. En cualquier caso, la zonificación se ha realizado conforme a la legislación sectorial de ferrocarriles, por lo que se han tenido en cuenta las distintas protecciones establecidas en esta legislación.



- **ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS**

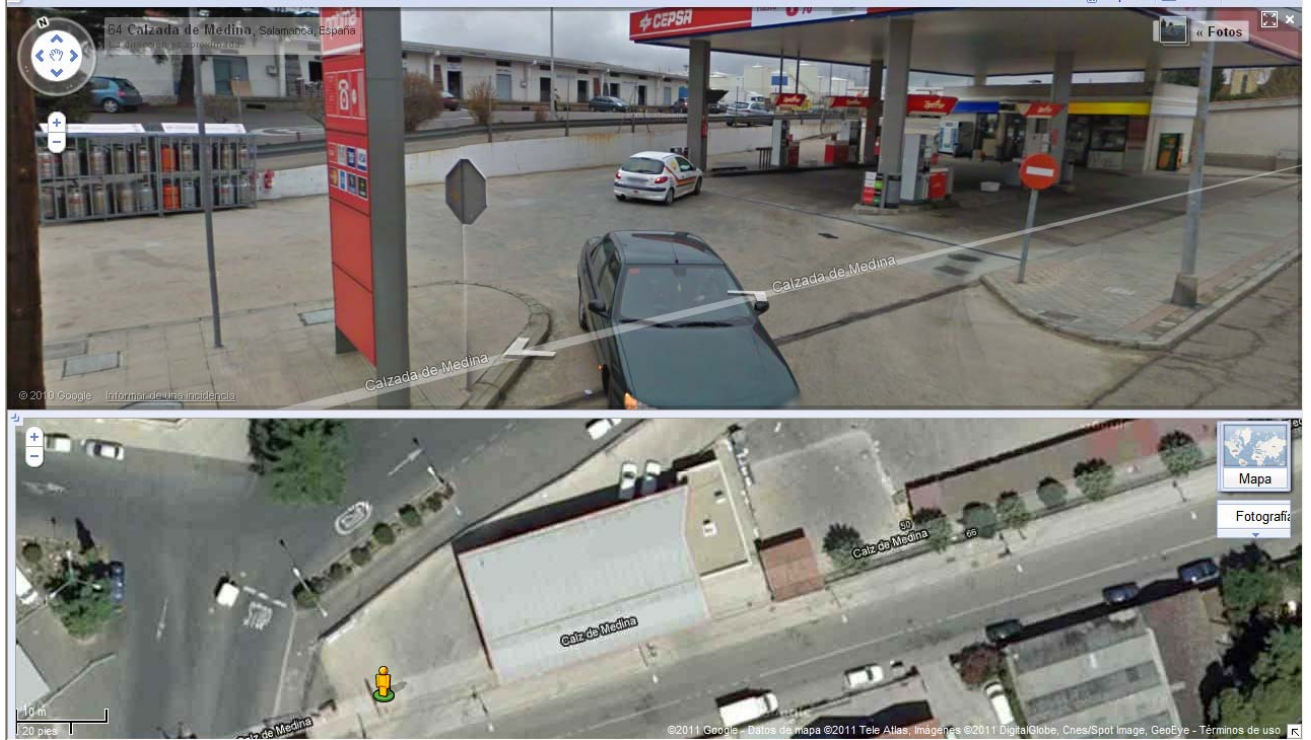
En relación a las instalaciones de hidrocarburos C.L.H, S.A. que se prevé su traslado a finales del 2011, con anterioridad al inicio de las obras de urbanización, las actuaciones que se realicen de demolición y desmontaje no van a alterar las condiciones de salubridad, causar daño al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes, si no todo lo contrario, se va a eliminar cualquier riesgo ya que desaparecen por lo que, se considera que no se ve afectada por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil.

Señalar que, existe un convenio, de fecha 14 de marzo de 2002, suscrito por el Presidente del Consejo de Administración de Mercasalamanca y el Consejero Delegado de Compañía Logística de Hidrocarburos, en virtud del cual cada una de estas compañías asume, en su propio ámbito, las operaciones de redacción y tramitación de los proyectos específicos de demoliciones así como su desmantelamiento, demolición y, en su caso, descontaminación del subsuelo, corriendo las propias compañías con los gastos que estas operaciones generen.

En el futuro proyecto de urbanización al no quedar incorporadas las demoliciones, será preciso incluir un estudio de gestión de residuos, previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, ya que los residuos se generarán con las demoliciones por lo que, deberán ser los proyectos específicos los que incluyan el oportuno Estudio de Gestión de Residuos y autorizaciones ambientales correspondientes.

En relación a la estación de servicio ubicada en la Calzada de Medina, colindante al sector que nos ocupa, la normativa de aplicación es el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre (BOE nº253 22/10/99).

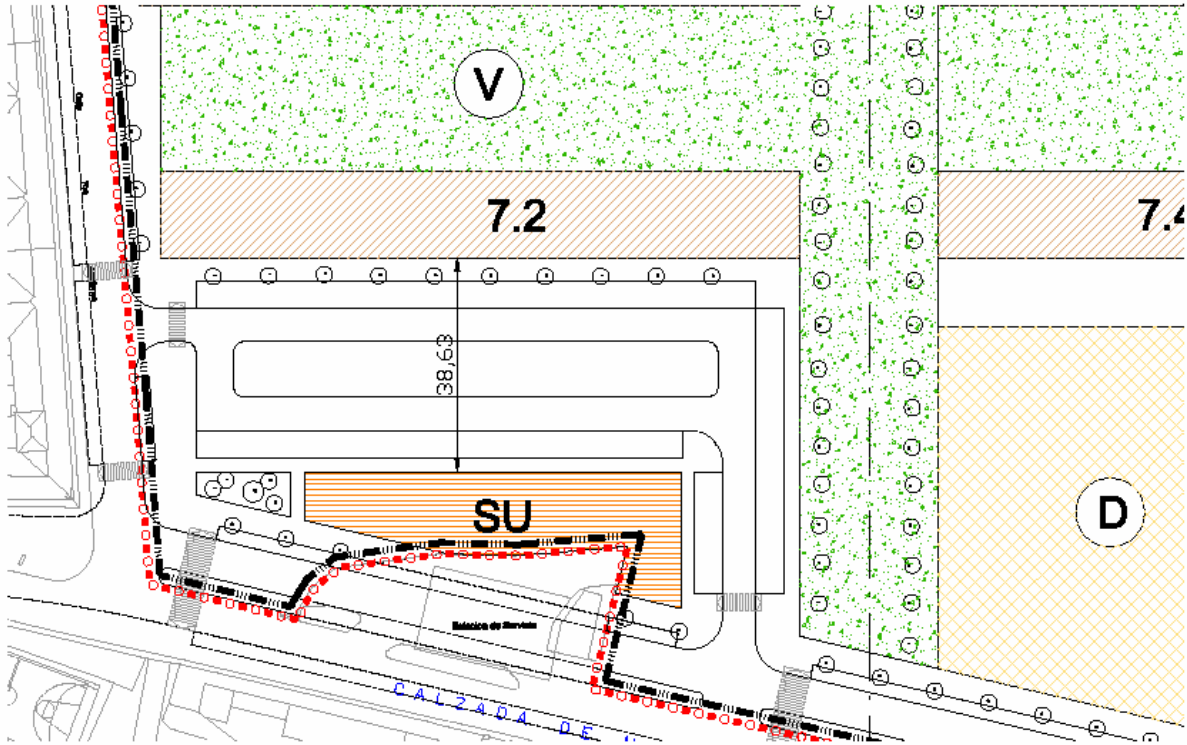
Según la fotografía que se recoge a continuación, la estación de servicio tiene un tamaño relativamente pequeño, cuenta con cuatro surtidores o zonas de repostamiento, tanques de almacenamiento enterrados, una zona de almacenamiento de bombonas de butano exterior y un edificio o construcción de atención al público con un pequeño autoservicio de alimentación.



La normativa citada anteriormente regula en el Anexo II (ITC MI-IP04) "Instalaciones para suministro a vehículos" en su capítulo III "Instalaciones enterradas", la distancia desde cualquier parte del tanque a los límites de propiedad y las distancias a edificaciones, entre otras.

En relación a estas distancias, el apartado 11.1 establece: "...La situación con respecto a *fundaciones de edificios y soportes se realizará a criterio del técnico autor del proyecto, de tal forma que las cargas de éstos no se transmitan al recipiente. La distancia desde cualquier parte del tanque a los límites de la propiedad, no será inferior a medio metro*".

En la zonificación propuesta de la presente modificación nº4 (ver plano a continuación), se proyecta un parking público con una acera peatonal de 3 metros de separación a la parcela de servicios urbanos proyectada por el norte, cuyas cargas y esfuerzos transmitidos al terreno, no afectará a los tanques enterrados de la estación de servicio. En cuanto a los bloques residenciales/dotacionales, el más cercano a la estación, se encuentra aproximadamente a 40 m de los límites de propiedad esto es, separación suficiente para no transmitir cargas al recipiente del tanque.



Por lo tanto, el diseño propuesto cumple los requisitos establecidos en la normativa relativa a instalaciones para suministro de vehículos.

➤ **POTENCIALES RIESGOS NATURALES**

• **INUNDACIONES**

No existen cursos de agua en el interior del ámbito o en su entorno inmediato por lo que no se producirá afección alguna en este sentido. En relación al proyecto LINDE, promovido por la Confederación Hidrográfica del Duero para delimitar las avenidas de 100 y 500 años del río Tormes, se puede observar según la imagen que se muestra que la avenida de 500 años (la más desfavorable) se localiza aproximadamente a más de 1.560 m alejada del ámbito de actuación.



Línea de inundación del periodo de retorno de 500 años según el Proyecto Linde de la Confederación Hidrográfica del Duero.

- **INCENDIOS FORESTALES**

La ausencia de masas boscosas en su interior o su entorno inmediato determinan un riesgo potencial nulo por incendios forestales.

- **SISMOS**

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

- **DESPRENDIMIENTOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRA**

Teniendo en cuenta los tipos de suelos en el municipio, su topografía, geomorfología, pendientes y tipos de movimiento del terreno no es de esperar en el ámbito de actuación un riesgo potencial por deslizamiento o desprendimiento.



- **CONDICIONES METEREOLÓGICAS**

El municipio no presenta potencialmente peligros metereológicos.

➤ **CONCLUSIÓN**

Conforme a la disposición final novena de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOE nº 9 de 11 de enero de 2.011) que modifica la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar la ausencia de afección por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil por lo que no es necesario un mayor estudio ya que no existen riesgos aparentes en la presente modificación puntual nº4 del P.G.O.U de Salamanca.

16. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 169 DEL RUCYL

La presente modificación contiene todos los documentos necesartios para reflejar adecuadamente las determinaciones que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto en el SUNC-30. Asimismo, se define una nueva regulación urbana en el SUNC-36 para establecer de forma unitaria y completa la ordenación general del nuevo sector, *SUNC-52 "Sendero de las Cregas"*.

Además, se propone la ordenación detallada del nuevo sector para facilitar su ulterior gestión urbanística.

En el apartado 5º *"Influencia de la modificación sobre el modelo territorial y sobre la ordenación general vigente"* de la presente memoriase realiza un análisis de influencia concluyendo que con la nueva modificación propuesta se aumenta la racionalidad, sostenibilidad y calidad urbanística, proporcionando un mejor cumplimiento de los objetivos y propuestas del PGOU y mejorando la propuesta que inicialmente se determinaba en este ámbito.

17. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCYL

Conforme al artículo 173 del RUCyL, para la aprobación de las modificaciones de los instrumentos del planeamiento que aumente el volumen edificable o el número de viviendas previstos (respecto la Revisión-Adaptación del PGOU de 2004), debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

En este caso, el propietario afectado es Iberdrola, S.A. (Se adjunta certificado catastral en el apartado 12.4 *"Densidad de población"* de la memoria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Asimismo, el artículo 173.d) para suelo urbano no consolidado no sujeto a reforma interior se aplicará lo previsto en los artículos 104, 105 y 106, sin que resulte necesaria una mayor exigencia. La presente modificación da cumplimiento a los mismos en la memoria de la presente modificación puntual nº4 de SUNC-52 "Sendero de las Cregas".

Salamanca, octubre de 2011

La técnico de la EPE Patronato
Municipal de Vivienda y Urbanismo.

VºBº EL COORDINADOR GNAL. DE
URBANISMO Y VIVIENDA.

Beatriz Diosdado Calvo. Arquitecto.

Eugenio Corcho Bragado. Arquitecto.