



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE SALAMANCA.
"ACEÑA DEL ARRABAL"**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR: D. JAVIER GARCÍA CALVO y D. AGUSTÍN HERNANDEZ MIRUEÑA MANZANO
ARQUITECTO: D. ALBERTO TAPIA MARTIN

Salamanca, noviembre de 2020

INDICE

DN-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. OBJETO E INICIATIVA
- 1.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN
- 1.3. ANTECEDENTES
- 1.4. TRAMITACIÓN, PUBLICACIÓN Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE
- 2.2. AMBITO AFECTADO. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERES PÚBLICO
- 2.4. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO
- 2.5. CONCLUSIÓN

PLANOS

- PLANO: 7-OD (hoja 7357S). ORDENACION DETALLADA. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. **VIGENTE.**
- PLANO: 7-OD (hoja 7357S). ORDENACION DETALLADA. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. **PROPUESTA.**

DN-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO E INICIATIVA.

El presente documento tiene por objeto la Modificación de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, por iniciativa privada de **D. Javier García Calvo**, con DNI: 70862928-C, y domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Frontón Nº 18, local, Aldeaseca de la Armuña, Salamanca y de **D. Agustín Hernández Mirueña Manzano**, con DNI: 70866115-X, y domicilio a efectos de notificaciones en la Avenida Mirat, N º 36, 2 º Izq. Salamanca.

La propuesta de esta modificación propone justificar y dotar de contenidos formales esta Modificación N º 19, al documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca por tratarse de una modificación de un aspecto concreto de las ordenanzas y uno de los usos.

Con el fin de asignar una ordenanza determinada a parte de una parcela. Se da la particularidad, en este caso, que el inmueble tiene asignada ya dos ordenanzas, una para la edificación existente y otra para el resto de la parcela.

Por otra parte, y debido a la singularidad del inmueble, se propone dar la posibilidad de integrar y poder realizar en ella, usos como los de la zona de Parque Supralocal al estar dentro. Creando para ello, un "grado" en la Ordenanza de uso terciario y así, poder dar cabida, solución y salida, tanto a este inmueble como a otros ya existentes o similares dentro del municipio.

1.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN.

Planeamiento vigente:

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 FOM/59/2007 de la Consejería de Fomento de 22 de enero de 2007 («B. O. C. y L.» de 23/01/2007, «B.O.P.» de 31/01/2007 y 16/03/2007).

Posteriormente se han aprobado las siguientes modificaciones puntuales:

-**Modificación de la Delimitación del Sector SU-NC Nº 43** "Santa Teresita del Niño Jesús nº 86", por Orden FOM/626/2009, de 5 de Febrero.

-**Modificación Puntual Nº 1** denominada "Puerto Seco" aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1270/2009, de 4 de mayo.

-**Corrección de error material** relativa a la exclusión de la parcela nº 56 del sector SU-NC 21 (14/7/2008).

-**Corrección de error material** relativa a alineación de parcelas sitas en la Avda. de Lasalle nº 121 a 135 (Orden FOM/1875/2009, de 21 de agosto).

-**Modificación Puntual Nº 2.1.** Determinación de la reserva de viviendas protegidas e índice de variedad de uso.

- **Modificación Puntual Nº 2.2.** Corrección ficha nº 9 "acción 34 P.E.R.I. ACCIÓN 34 (Calle Bilbao).

-**Modificación Puntual Nº 2.3.** Corrección plano ficha nº25 Plan Parcial Sector 65 "El Zurguén" Polígonos A y B.

-**Modificación Puntual Nº 2.4.** Modificación de la ordenación detallada de Mercasalamanca.

-**Modificación Puntual Nº 2.5.** Modificación de la ficha nº 22 del Catálogo de Edificios de Interés correspondiente al Hospital de la Santísima Trinidad.

-**Modificación Puntual Nº 2.6.** Modificación de la calificación de la parcela denominada "Colegio Carvajal" situada en la Plaza de Carvajal nº 6.

- Modificación Puntual Nº 2.7.** Modificación Ficha nº 426 del Catálogo de Edificios protegidos y condiciones urbanísticas de la parcela catastral 59829.05, situada en la C/Consuelo 32, Calle Miñagustín y Plaza de Colón.
- Modificación Puntual Nº 2.8.** Modificación ordenación detallada en terrenos del sistema local de viario público situados en la confluencia de la Avenida de los Agustinos Recoletos y de la Avenida de Salamanca.
- Modificación Puntual Nº 2.9.** Modificación puntual de la normativa de la regulación de usos.
- Modificación Puntual Nº 2.10.** Modificación de artículos de los títulos siguientes de las Normas urbanísticas:
 - o Título VI: Normas generales de la edificación.
 - o Título VII: Condiciones generales en función del uso.
 - o Título VIII: Normas específicas en suelo urbano. Ordenanzas.
- Modificación Puntual Nº 2.11.** Modificación parámetros edificabilidad y ocupación de usos compatibles deportivos públicos en dotaciones espacios libres.
- Modificación Puntual Nº 2.12.** Aclaración del art. 6.4.19 "Evacuación de residuos sólidos".
- **Modificación Puntual Nº 2.13.** Modificaciones relativas al "Uso garaje - aparcamiento", Capítulos 7.3, 8.16, 8.17 y 8.20 de las Normas Urbanísticas.
- Modificación Puntual Nº 2.14.** Creación del Capítulo 7.7 "Usos en edificios existentes" de las Normas Urbanísticas.
- Modificación Puntual Nº 2.15.** Correcciones de errores materiales.
- Modificación Puntual Nº 2.16.** Rectificación de alineaciones en C/ Obispo Alcolea nº 11, esquina C/ San Agapito.
- Modificación Puntual Nº 3** Plan General de Ordenación Urbana "Centro de Transporte".
- Modificación Puntual Nº 4** PGOU- Nuevo Sector SUNC-52 "Sendero De Las Cregas" En el ámbito de los sectores SUNC Nº 30 y 36 del PGOU Revisión/Adaptación 2004 de Salamanca.
- Modificación Nº 5** Parcela Dotacional "Victoria Adrados" y Plaza Maestro García Bernalt. Cuenta con aprobación definitiva por Orden FYM/568/2014 de 12 de junio.
- Modificación Nº 6** Parcela Dotacional Edificio administrativo de usos múltiples de la Junta de Castilla y León en Salamanca "Cuenta con aprobación definitiva por Orden FYM/1158/2014 de 1 de diciembre.
- Modificación Nº 7** "Tipología y Construcción sobre altura de cornisa" Cuenta con aprobación definitiva en sesión plenaria de 10 de Abril de 2015 (BOCYL 21/05/2015).
- Modificación Nº 8** "Vaguada de la Palma" Cuenta con aprobación inicial en sesión plenaria de 10/10/2014 (BOCYL 06/11/2014).
- Modificación Nº 9**, "Plaza de los Bandos", cuenta con aprobación definitiva en sesión plenaria de 30/12/2019 (BOCYL 30/10/2018).
- **Modificación Nº 10**, "Avda. María Auxiliadora", desestimada por acuerdo de pleno de 19//10/2018 (BOCYL 08/11/2018).
- Modificación Nº 11** "Parcela Dotacional Campo de Fútbol C/ Henry Collet y Fernando de Población" Cuenta con aprobación definitiva en sesión plenaria de 19/01/2019 (BOCYL 07/02/2019).
- Modificación Nº 12** "Sector SUNC nº 33 Paseo Carmelitas Hospital Santísima Trinidad" Cuenta con aprobación inicial en sesión plenaria de 06/02/2015 (BOCYL 26/02/2015).
- Modificación Nº 13**, "referido al uso terciario, establecimiento de juego" cuenta con aprobación definitiva por acuerdo de pleno de 30/12/2016 (BOCYL 20/02/2017).
- Modificación Nº 14** "Avda, María Auxiliadora" Cuenta con aprobación definitiva en sesión plenaria de 19/01/2019 (BOCYL 07/02/2019).
- Modificación Nº 15** "conjunto etnológico pesquera de tejares" Cuenta con aprobación definitiva en sesión plenaria de 09/07/2020 (BOCYL 23/07/2020).

-**Modificación Nº 16**, DEL P.G.O.U. de Salamanca. (Revisión Adaptación 2004). Creación de nuevo capítulo (8.24) de regulación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios. Con aprobación definitiva el 2/07/2021 (BOCyL 12/11/2021).

-**Modificación puntual** del Catálogo del P.G.O.U. de Salamanca, modificación del grado de catalogación de la edificación existente ficha 630/E-305, Calle Azafranal, Nº 21-23 "Edificio hotel Monterrey". Con aprobación inicial en acuerdo de pleno el 9/04/2021 (BOCyL 21/06/2021).

-**Modificación puntual Nº 18** "ficha Nº 402, del Catálogo de Edificios de interés y condiciones urbanísticas de la parcela 588306t17358h0001bx, situada en la Plaza San Juan Bautista, nº 7 de Salamanca" cuenta con aprobación inicial en sesión ordinaria de 06/03/2020 (BOCyL 23/12/2021).

Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- R D 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

-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.

- 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.

- 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 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Por la particular ubicación del conjunto de instalaciones antiguamente relacionadas con diferentes aprovechamientos hidráulicos, también le serán de aplicación:

o R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

o R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

o R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 549/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

Normativa autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

-Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 17/2008, de 23 de diciembre.

- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Inst. Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- Ley 7/2014, de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1.3. ANTECEDENTES.

Descripción:

La parcela afectada por esta Modificación (Aceña del Arrabal) está ubicada en ER Extrarradio, ubicada al sur del casco urbano y al sur del Río Tormes, en su ribera.

Tiene una superficie de terreno de 664,00 m², y cuenta con una edificación de 133,00 m² construidos, antiguo molino. Sin uso actualmente, estando bastante deteriorada, por el paso del tiempo y sin ningún tipo de mantenimiento reciente. Anteriormente, había algunas construcciones. Seguramente de apoyo a la actividad que se desarrollaba, en lo que hoy solo es terreno, existiendo algunos restos, como el arranque de estos.

Se adjunta fotografía antigua y ficha catastral del bien inmueble.



La **Aceña del Tormes** compartía pesquera con la Harinera El Sur, hoy es el Casino de Salamanca, cuando esta fábrica de harinas se construyó a finales del siglo XIX, concretamente en 1881. No obstante, Harinera El Sur se edificó sobre las ruinas de un molino de máquina con un perfil bastante similar al de una Casa Albercana, cuyo trabajo está documentado a finales del siglo XVI.

De esta misma época, finales del siglo XV, datan los primeros conocimientos de la Aceña del Arrabal, que es la edificación que nos ocupa.

La Aceña del Arrabal, tal y como la conocemos hoy en día, se erige sobre las ruinas de otro molino, cuya primera mención escrita data de 1499, haciendo referencia a una crecida del Tormes anotada en Santa Bárbara -4 de diciembre de 1498-.

Esta Aceña se encuentra en el entorno del Bien de Interés Cultural "Puente Romano". Está catalogado en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (ficha EE-3) con protección integral, al tratarse de un bien del siglo XV, posteriormente reformado, con sillería y mampostería de piedra y fábrica de ladrillo, singularizado por su forma de proa para la canalización del agua hacia el molino.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 000100200TL73F000100

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
ER EXTRARRADIO
37008 SALAMANCA [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 133 m²
Año construcción: 1980

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACÉN		133

PARCELA

Superficie gráfica: 664 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

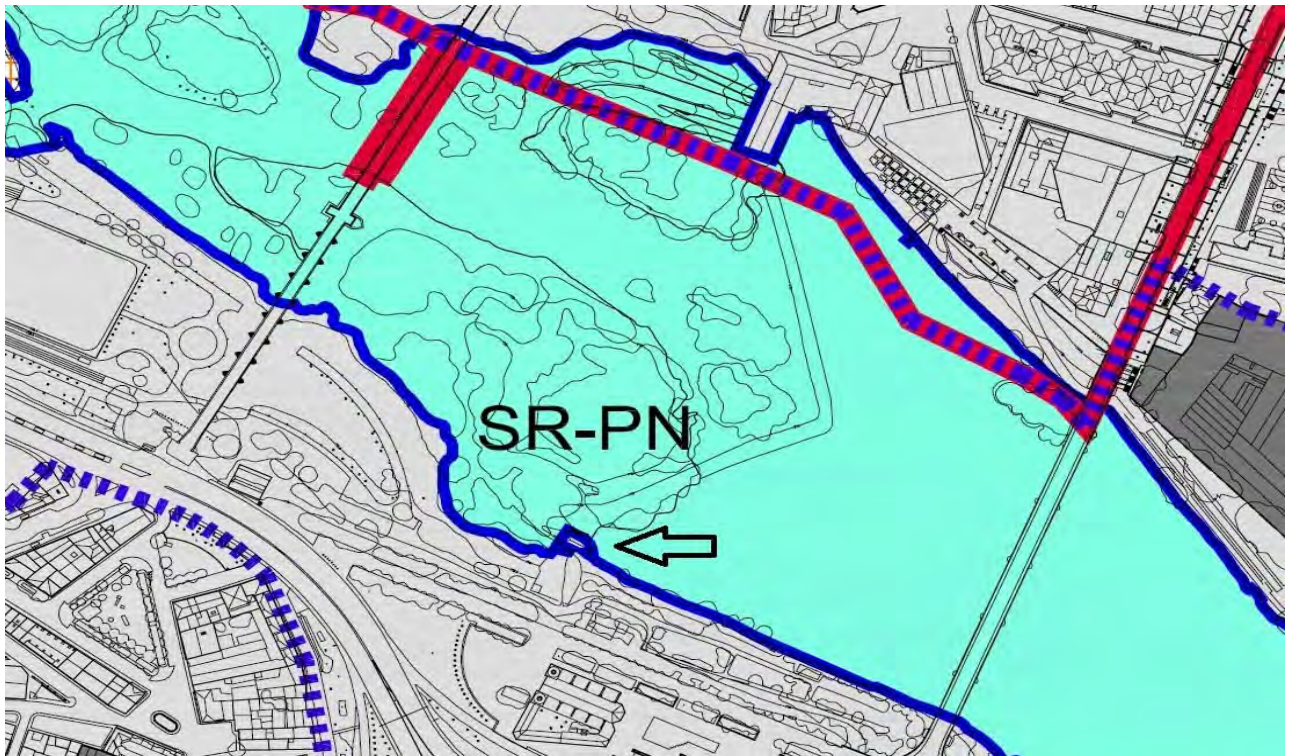


















Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 23 de Noviembre de 2020

Planeamiento:

El PGOU Revisión-Adaptación 2004 de Salamanca propone para el ámbito y elementos objeto de la presente Modificación N ° 19, la "Aceña del Arrabal", las siguientes clasificaciones, tal y como se puede observar en la reproducción del plano 1-OG_General, que se acompaña a continuación:

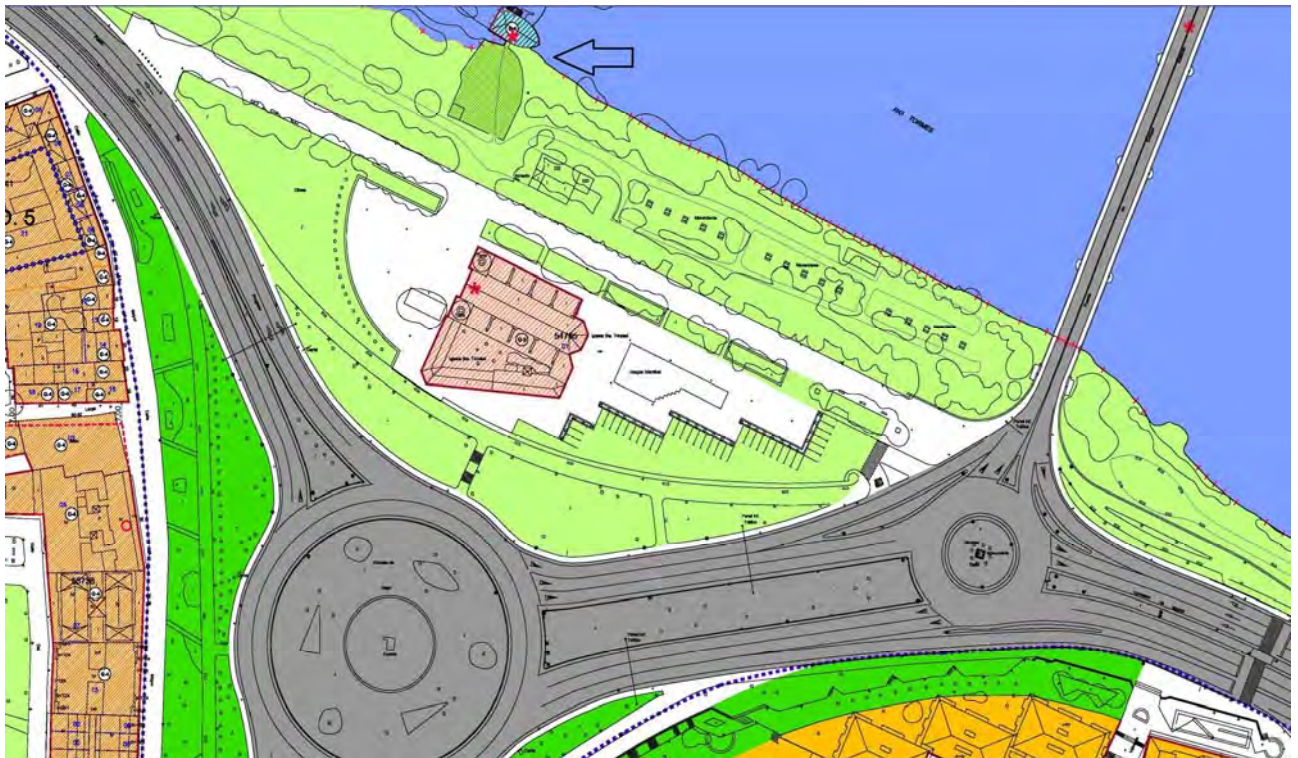


	SU-C Suelo Urbano Consolidado:	1,474,18 Ha
	SU-NC Suelo Urbano No Consolidado:	119,16 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Residencial:	630,34 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Industrial:	160,65 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Terciario:	25,44 Ha
	SUR-N Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial:	279,86 Ha
	SR-C Suelo Rústico Común:	140,80 Ha
	SR-EU Suelo Rústico de Entorno Urbano:	108,95 Ha
	SR-PI Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:	306,00 Ha
	SR-PN Suelo Rústico con Protección Natural:	624,80 Ha
	SR-PA Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:	100,24 Ha
	SR-PC Suelo Rústico con Protección Cultural:	15,36 Ha
	SR-PE Suelo Rústico con Protección Especial:	12,25 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección de las Riberas del Tormes:	593,18 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección del C.H.:	86,23 Ha
	Delimitación del término municipal:	3,998,04 Ha

- Suelo Urbano Consolidado: correspondiendo a la edificación del molino, hoy sin uso.
- Unidad urbana N ° 36, "Arrabal". (se adjunta ficha correspondiente).
- Calificación: Zona libre de uso privado y Sistema local de servicios urbanos privado.
- Protección: Bien etnológico Aceña del Arrabal.
- Ordenanzas de aplicación: **Ordenanza 18**, Capítulo 8.19. Ordenanza 18ª de Sistemas Locales de Servicios Urbanos, **Ordenanza 20**, Capítulo 8.21. Ordenanza 20ª de zonas Libres de uso y dominio privados.
- **Ordenanza 21**, Capítulo 8.22. Ordenanza 21ª de Zona Terciaria (futura asignación).

En cuanto a la calificación urbanística, se señalan las siguientes asignaciones, en el plano 7-OD (hoja 7357s), que se reproduce a continuación e incluido en la presente Modificación N ° 19:

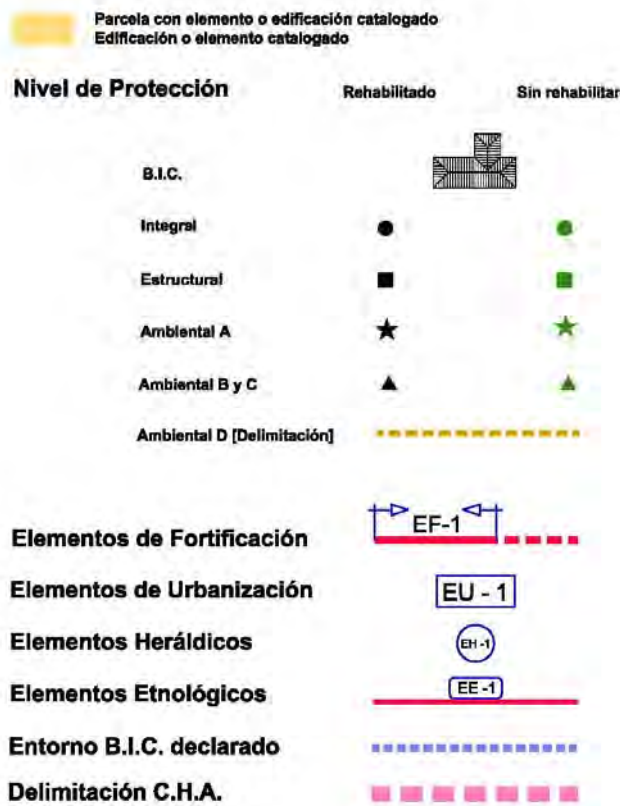
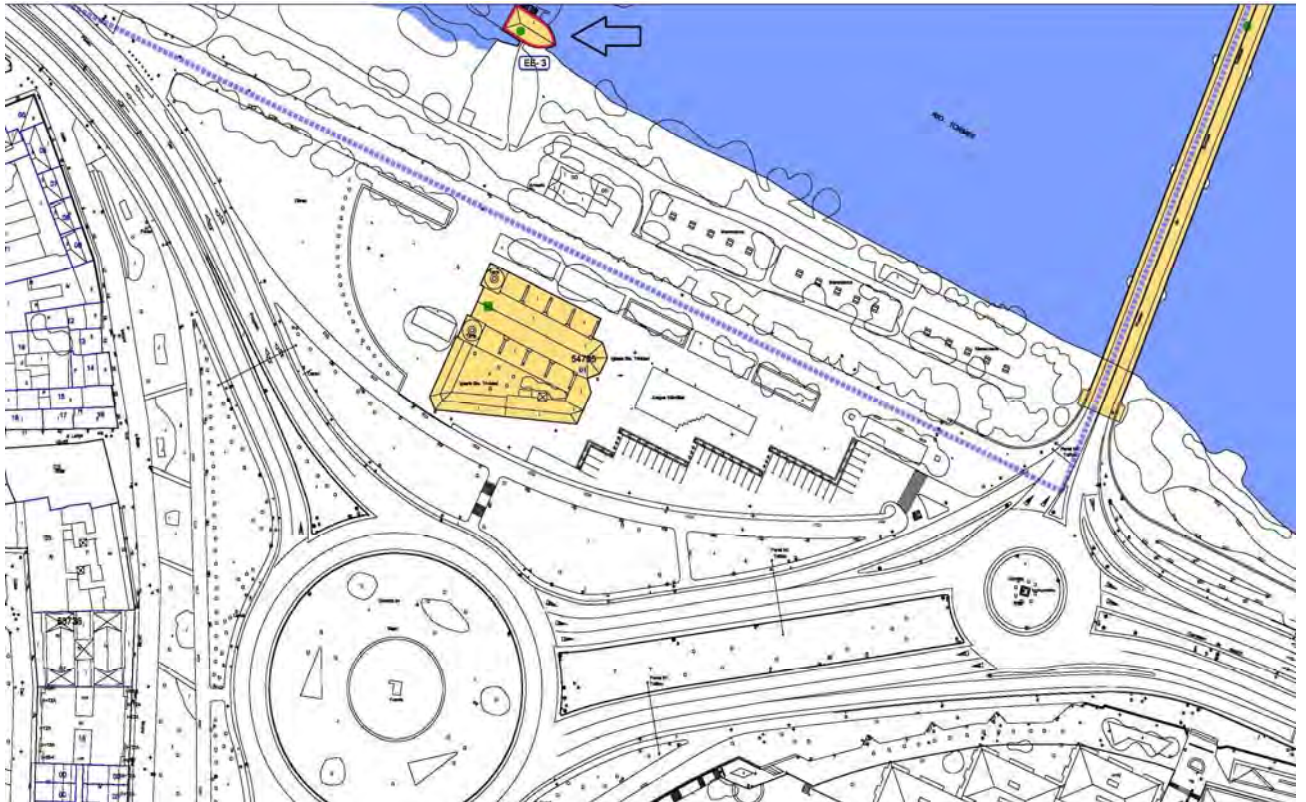
- Sistema local de servicios urbanos (Público/privado).
- Zona libre de uso privado.
- Condiciones especiales, edificio catalogado.






Calificación Urbanística	Delimitaciones
1. Manzana compacta intensiva	Límite de término municipal
2. Manzana compacta extensiva	Límite de suelo urbanizable
3. Edificación consolidada	Límite de suelo urbano
Residencial	Límite de Planeamiento asumido
Industrial	Límite de Área de remodelación
T. Terciario	Límite terrenos incluidos en inventario ADIF
T-H. Terciario hotelero	
Equipamiento	
4. Bloque abierto	
5. Vivienda unifamiliar	
6. Manzana con patio	
7. Edificación de Casco Histórico	
8. Planeamiento asumido	
9. Zonas mixtas	
10. Sector de suelo urbano no consolidado (SU-NC)	
11. Industria urbana	
12. Sistemas Generales de Equipamiento. [T] Transporte	
13. Sistemas Locales 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. Zonas libres de dominio privado	
Zona libre de uso privado	
Construcciones bajo rasante	
Zona libre privada y uso público	
21. Zona Terciaria	
	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 Tormes
	Ámbitos de Gestión Urbanística
	Unidades de normalización
	Unidades de normalización y urbanización con condiciones especiales
	Actuación aislada de expropiación
	Condiciones especiales
	Edificio catalogado
	Ámbito de conjunto catalogado
	Edificios afectados por la Disposición Transitoria 5ª de las Normas Urbanísticas
	Suelo municipal adjudicado al colindante

Para la construcción existente:

En cuanto a la catalogación, se señalan las siguientes en el plano 4-OD (hoja 7357s):



En esta construcción, hoy sin uso, está recogido dentro del Catálogo de Edificios, con una catalogación integral. (Ficha EE-3, del Catálogo de Elementos Etnológicos, que se adjunta a continuación, denominada ACEÑA DEL ARRABAL), debido a su interés urbano (como construcción cuya imagen está directamente ligada al río) y arquitectónico (como pieza bien adaptada a su función inicial, al que fue destinada).

	Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación 2004	<h2 style="margin: 0;">CATÁLOGO DE ELEMENTOS ETNOLÓGICOS</h2>										
	Denominación: ACEÑA DEL ARRABAL		Nº FICHA EE-3									
	Localización: Río Tormes											
Época construcción: S XV (?) y reformas posteriores												
Propiedad: Privada												
Materiales: Sillería y mampostería de piedra. Fábrica de ladrillo												
Características singulares: Forma de proa para canalización de aguas hacia el molino												
ESTADO CONSERVACION: Mediano												
GRADO DE INTERES:												
Histórico: Construcción fluvial con numerosas referencias documentales												
Cultural: Pervivencia secular con adaptaciones constructivas												
Funcional: Se mantuvo su utilidad hasta el S XX												
Paisajístico/Urbano: Se integra en la imagen del río y de la ciudad												
CATALOGO 1984		CATALOGO 2004										
		<i>Integral</i>										
Intervención posterior al año 1984:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: center;">CONSOLIDACIÓN</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">CONSERVACIÓN</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">RESTAURACIÓN</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </table>		CONSOLIDACIÓN	X		CONSERVACIÓN	X		RESTAURACIÓN	X	Obras permitidas	
	CONSOLIDACIÓN	X										
	CONSERVACIÓN	X										
	RESTAURACIÓN	X										
Valoración de la intervención:		Observaciones: Edificio prácticamente vacío en su interior. Los escasos restos de maquinaria deberán integrarse con carácter expositivo o didáctico. Se permiten nuevas instalaciones asociadas a los usos tradicionales del río.										

CAP. 8.19. Ordenanza 18ª de Sistemas Locales de Servicios urbanos.

Art. 8.19.1. Definición. Usos Predominantes

Son las dotaciones necesarias para asegurar la funcionalidad de la ciudad. Incluyendo dos categorías: los Servicios de Infraestructuras, compuesto por los espacios destinados al abastecimiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, televisión por cable, a la recogida y tratamiento de residuos, etc..., que se denominará "Grado 1º" y las instalaciones de Suministro de combustible para vehículos, denominada "Grado 2º".

Art. 8.19.2. Usos

Usos compatibles: En las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios urbanos se podrán realizar los usos de Zonas Verdes y Espacios libres públicos y todos los usos de Sistema Local de Equipamientos, con excepción del uso comercial.

Usos prohibidos: Residencial, Industrial y terciario.

Art. 8.19.3. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m², o la existente si fuera superior.

Art. 8.19.4 Condiciones especiales para las Instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

- a. En las ordenaciones detalladas correspondiente a sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se podrán señalar parcelas con la calificación de Sistemas Local de Servicios Urbanos, que permitirán la construcción de Instalaciones de Suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados del petróleo para la automoción con arreglo a las siguientes prescripciones:
 - Parcela mínima: 1.000 m².
 - Edificabilidad: 0,25 m²/m² a los primeros 2500 m² de parcela y 0,10 m²/m² a la superficie restante.
 - Usos posibles, además de los asociados a la Instalación (Aseos, oficina para cobro, almacén):
 - Comercial, con un máximo de 150 m² construidos.
 - Locales para el consumo de bebidas, con un máximo de 50 m² construidos.
 - Taller de reparaciones, con un máximo de 50 m² construidos.
- b. Las parcelas calificadas como dotacional de Servicios urbanos, con destino a la construcción de una Instalación de Suministro de combustible podrán tener carácter público o privado. En este último caso, tratándose de un uso lucrativo, se deberá establecer el correspondiente coeficiente de ponderación con relación al uso predominante del sector.
- c. Las parcelas existentes, con uno de Instalaciones de Suministro de combustible, calificadas de Sistema Local de Redes de Servicios quedan recogidas en el presente Plan General.

Las instalaciones de Suministro de combustible existentes, situadas en suelo urbano consolidado que no son recogidas con la calificación de Sistemas Local de Servicios Urbanos serán consideradas como uso disconforme con el planeamiento urbanístico, y sujetos por tanto a las condiciones señaladas en el Artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Parta el resto de parcela, sin edificar:**CAP. 8.21. Ordenanza 20ª de Zonas libres de uso y dominio privados.**

Art. 8.21.1. Condiciones particulares de los espacios libres de uso y dominio privados.

Los espacios libres de uso y dominio privado se presentan bajo dos aspectos: Patios de manzana, configurados como espacio común a los inmuebles que recaen sobre dicho patio, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo o bien Zonas libres del interior de parcelas.

Se establecen tres grados que gradúan los usos y obras permitidas:

Grado 1º: Bajo rasante no se permiten ningún tipo de construcción excepto aparcamiento e instalaciones técnicas de los edificios siempre que la superficie ocupada no sea superior al 15 % de la superficie de la parcela calificada como zona libre privada. Sobre rasante sólo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas, jardinería, arbolado y pavimentación.

Grado 2º: Bajo rasante, se permiten todo tipo de construcciones con los usos autorizados por la calificación concreta de la parcela, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero. Sobre rasante, se permite las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas.

Grado 3º: Se trata de zonas de uso público, pero dominio privado. Bajo rasante, se permiten todo tipo de construcciones con los usos autorizados por la calificación concreta de la parcela. Sobre rasante solo se permiten obras de pavimentación y ajardinamiento y el terreno queda afectado a uso público.

En otro ámbito hidráulico, la parcela está afectada por Zona de Servidumbre, se encuentra parcialmente dentro del Dominio Público Hidráulico y parte dentro del ámbito de la Zona de Flujo Preferente, así como totalmente dentro de las Zonas Inundables con probabilidad baja o excepcional (T=500 años), según el Sistema Nacional e Cartografía de Zonas Inundables.

1.4. TRAMITACIÓN, PUBLICACIÓN Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN.

Según el artículo 169 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León (Apartado 4) *“la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los elementos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes”*.

Dicho procedimiento se establece en los arts 52, 53 y 54 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; en la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, que modifica entre otros el artículo 52 de la misma; y se desarrolla en los arts 153 y siguientes hasta el 162 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Según la legislación anteriormente señalada, el proceso de tramitación es el siguiente. Previamente a la aprobación inicial de esta modificación puntual, el Ayuntamiento deberá recabar los informes previos pertinentes según el art. 52 del LUCyL, modificado por la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999; y desarrollados por el artículo 153 del RUCyL.

Posteriormente se presentará la Modificación Puntual de las Normas para su Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento.

En caso de dar su conformidad, debe abrirse un período de Información Pública, conforme al artículo 142 de la LUCyL.

Las alegaciones serán informadas por el equipo redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso a la introducción de las modificaciones. Si estas fueran sustanciales, se iniciaría un nuevo período de exposición pública.

El documento resultante después del período de información pública y de las alegaciones se someterá a la Aprobación Provisional del Ayuntamiento. Posteriormente, el expediente será sometido a la Aprobación Definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma: Consejería competente en materia de urbanismo.

Una vez acordada su aprobación, la Administración competente procederá a su publicación conforme al Art. 61 de la LUCyL.

Dicho documento tendrá vigencia indefinida (art. 56 de la LUCyL), entrando en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (art. 60 de la LUCyL), y siendo vinculante tanto para particulares como para la Administración (art. 62 de la LUCyL).

2. DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETO DE LA MEMORIA VINCULANTE

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación Puntual de la Revisión - Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del R. U. C. y L.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

Como se puede comprender en el estudio o análisis de su contenido, y tal y como se indicaba anteriormente, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna ni en el modelo territorial ni en la ordenación vigente.

Este documento, contiene la memoria vinculante describiendo detalladamente y justificando la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R. U. C. y L.).

2.2. AMBITO AFECTADO. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

El ámbito afectado por la presente Modificación Puntual de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca se produce por:

- **La asignación de la Ordenanza 21ª de Zona Terciaria a parte de la parcela** (con Referencia Catastral: 000100200TL73F0001QO), sin edificar actualmente y con una superficie de 153,30 m2.
- **La modificación de la Ordenanza 21ª de zona Terciaria, dividiéndolo en dos grados, uno con el estado actual y otro grado, para inmuebles de pequeña entidad y de menor impacto como esta parcela u otras ya existentes o similares.**

Con lo que, con la Modificación, el inmueble quedaría de la siguiente manera:

ACTUALMENTE, ES DE APLICACIÓN:

* Para parte de solar con edificación existente.

CAP. 8.19. Ordenanza 18ª de Sistemas Locales de Servicios urbanos.

Art. 8.19.1. Definición. Usos Predominantes

Son las dotaciones necesarias para asegurar la funcionalidad de la ciudad. Incluyendo dos categorías: los Servicios de Infraestructuras, compuesto por los espacios destinados al abastecimiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, televisión por cable, a la recogida y tratamiento de residuos, etc..., que se denominará "Grado 1º" y las instalaciones de Suministro de combustible para vehículos, denominada "Grado 2º".

Art. 8.19.2. Usos

Usos compatibles: En las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios urbanos se podrán realizar los usos de Zonas Verdes y Espacios libres públicos y todos los usos de Sistema Local de Equipamientos, con excepción del uso comercial.

Usos prohibidos: Residencial, Industrial y terciario.

Art. 8.19.3. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m², o la existente si fuera superior.

Art. 8.19.4 Condiciones especiales para las Instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

- a. En las ordenaciones detalladas correspondiente a sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se podrán señalar parcelas con la calificación de Sistemas Local de Servicios Urbanos, que permitirán la construcción de Instalaciones de Suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados del petróleo para la automoción con arreglo a las siguientes prescripciones:
 - Parcela mínima: 1.000 m².
 - Edificabilidad: 0,25 m²/m² a los primeros 2500 m² de parcela y 0,10 m²/m² a la superficie restante.
 - Usos posibles, además de los asociados a la Instalación (Aseos, oficina para cobro, almacén):
 - Comercial, con un máximo de 150 m² construidos.
 - Locales para el consumo de bebidas, con un máximo de 50 m² construidos.
 - Taller de reparaciones, con un máximo de 50 m² construidos.
- b. Las parcelas calificadas como dotacional de Servicios urbanos, con destino a la construcción de una Instalación de Suministro de combustible podrán tener carácter público o privado. En este último caso, tratándose de un uso lucrativo, se deberá establecer el correspondiente coeficiente de ponderación con relación al uso predominante del sector.
- c. Las parcelas existentes, con uno de Instalaciones de Suministro de combustible, calificadas de Sistema Local de Redes de Servicios quedan recogidas en el presente Plan General.

Las instalaciones de Suministro de combustible existentes, situadas en suelo urbano consolidado que no son recogidas con la calificación de Sistemas Local de Servicios Urbanos serán consideradas como uso disconforme con el planeamiento urbanístico, y sujetos por tanto a las condiciones señaladas en el Artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

*** Para superficie de parcela sin edificación actualmente.**

CAP. 8.21. Ordenanza 20ª de Zonas libres de uso y dominio privados.

Art. 8.21.1. Condiciones particulares de los espacios libres de uso y dominio privados.

Los espacios libres de uso y dominio privado se presentan bajo dos aspectos: Patios de manzana, configurados como espacio común a los inmuebles que recaen sobre dicho patio, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo o bien Zonas libres del interior de parcelas.

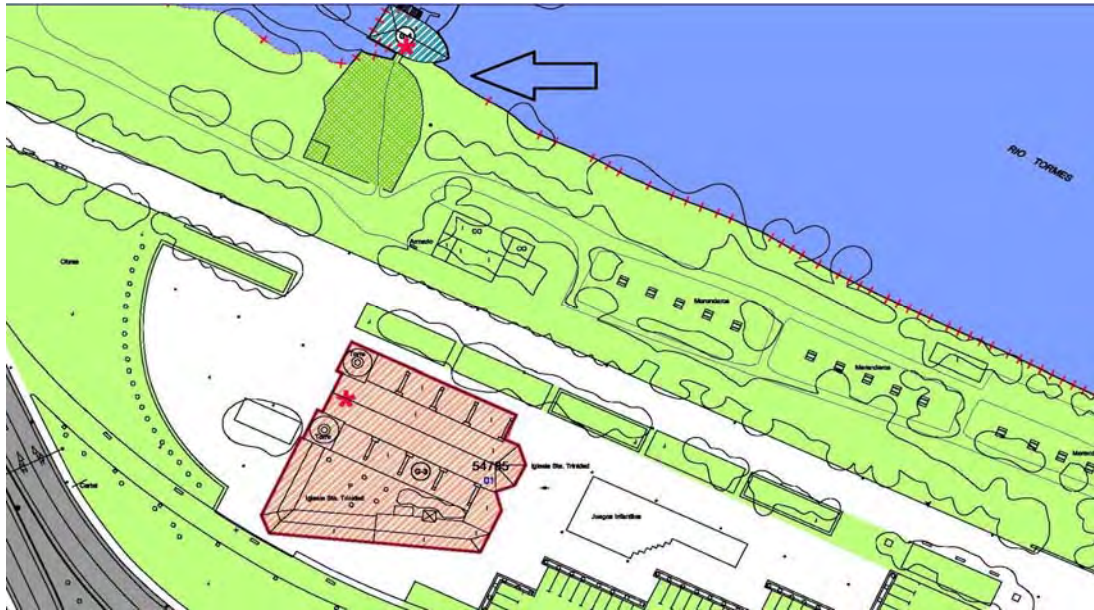
Se establecen tres grados que gradúan los usos y obras permitidas:

Grado 1º: Bajo rasante no se permiten ningún tipo de construcción excepto aparcamiento e instalaciones técnicas de los edificios siempre que la superficie ocupada no

sea superior al 15 % de la superficie de la parcela calificada como zona libre privada. Sobre rasante sólo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas, jardinería, arbolado y pavimentación.

Grado 2º: Bajo rasante, se permiten todo tipo de construcciones con los usos autorizados por la calificación concreta de la parcela, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero. Sobre rasante, se permite las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas.

Grado 3º: Se trata de zonas de uso público, pero dominio privado. Bajo rasante, se permiten todo tipo de construcciones con los usos autorizados por la calificación concreta de la parcela. Sobre rasante solo se permiten obras de pavimentación y ajardinamiento y el terreno queda afectado a uso público.



* La Ordenanza 21ª de Zona terciaria actualmente.

CAP. 8.22. Ordenanza 21ª de Zona Terciaria.

Art. 8.22.1. Definición.

Se denominan usos terciarios, los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros similares.

Art. 8.22.2. Usos.

- a) Usos predominantes: Comercio, oficinas, Terciario Recreativo, otros servicios Terciarios y Hotelero en todas sus categorías y tipos.
- b) Usos compatibles: Sistema General y local de Equipamientos.
- c) Usos prohibidos: Residencial e Industrial.

Art. 8.22.3. Tipología.

La tipología edificatoria será libre.

Art. 8.22.4. Parcela mínima.

La parcela mínima se establece en 5.000 m²

Art. 8.22.5. Retranqueos.

No se establecen retranqueos obligatorios ni al lindero frontal, ni a los linderos laterales o testeros.

Art. 8.22.6. Ocupación de la parcela.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela.

Art. 8.22.7. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de ordenación detallada a escala 1:1000.
Las rasantes serán las existentes.

Art. 8.22.8. Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

4 plantas y 15,00 mts de altura.

Art. 8.22.9. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será 1,30 m²/m²

Art. 8.22.10. Aparcamientos.

Se aplicarán las reservas mínimas establecidas en la legislación vigente, en cada momento, en materia de comercio y las establecidas en el Art. 7.5.1. para las distintas clases y categorías de usos terciarios.

PROPUESTA:

* Para solar con edificación existente. **No se modifica, queda como está.**

CAP. 8.19. Ordenanza 18ª de Sistemas Locales de Servicios urbanos.

Art. 8.19.1. Definición. Usos Predominantes

Son las dotaciones necesarias para asegurar la funcionalidad de la ciudad. Incluyendo dos categorías: los Servicios de Infraestructuras, compuesto por los espacios destinados al abastecimiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, televisión por cable, a la recogida y tratamiento de residuos, etc..., que se denominará "Grado 1º" y las instalaciones de Suministro de combustible para vehículos, denominada "Grado 2º".

Art. 8.19.2. Usos

Usos compatibles: En las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios urbanos se podrán realizar los usos de Zonas Verdes y Espacios libres públicos y todos los usos de Sistema Local de Equipamientos, uso terciario recreativo, con excepción del uso comercial.

Usos prohibidos: Residencial, Industrial y terciario.

Art. 8.19.3. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m², o la existente si fuera superior.

Art. 8.19.4 Condiciones especiales para las Instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

- d. En las ordenaciones detalladas correspondiente a sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se podrán señalar parcelas con la calificación de Sistemas Local de Servicios Urbanos, que permitirán la construcción de Instalaciones de Suministro y venta al público de gasolinás, gasóleos y gases licuados del petróleo para la automoción con arreglo a las siguientes prescripciones:

- Parcela mínima: 1.000 m².

- Edificabilidad: 0,25 m²/m² a los primeros 2500 m² de parcela y 0,10 m²/m² a la superficie restante.
 - Usos posibles, además de los asociados a la Instalación (Aseos, oficina para cobro, almacén):
 - Comercial, con un máximo de 150 m² construidos.
 - Locales para el consumo de bebidas, con un máximo de 50 m² construidos.
 - Taller de reparaciones, con un máximo de 50 m² construidos.
- e. Las parcelas calificadas como dotacional de Servicios urbanos, con destino a la construcción de una Instalación de Suministro de combustible podrán tener carácter público o privado. En este último caso, tratándose de un uso lucrativo, se deberá establecer el correspondiente coeficiente de ponderación con relación al uso predominante del sector.
- f. Las parcelas existentes, con uno de Instalaciones de Suministro de combustible, calificadas de Sistema Local de Redes de Servicios quedan recogidas en el presente Plan General.

Las instalaciones de Suministro de combustible existentes, situadas en suelo urbano consolidado que no son recogidas con la calificación de Sistemas Local de Servicios Urbanos serán consideradas como uso disconforme con el planeamiento urbanístico, y sujetos por tanto a las condiciones señaladas en el Artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

*** Para superficie de parcela sin edificación actualmente.**

CAP. 8.21. Ordenanza 20ª de Zonas libres de uso y dominio privados.

Art. 8.21.1. Condiciones particulares de los espacios libres de uso y dominio privados.

Los espacios libres de uso y dominio privado se presentan bajo dos aspectos: Patios de manzana, configurados como espacio común a los inmuebles que recaen sobre dicho patio, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo o bien Zonas libres del interior de parcelas.

Se establecen tres grados que gradúan los usos y obras permitidas:

Grado 1º: Bajo rasante no se permiten ningún tipo de construcción excepto aparcamiento e instalaciones técnicas de los edificios siempre que la superficie ocupada no sea superior al 15 % de la superficie de la parcela calificada como zona libre privada. Sobre rasante sólo se permiten los usos de instalaciones deportivas abiertas, jardinería, arbolado y pavimentación.

Grado 2º: Bajo rasante, se permiten todo tipo de construcciones con los usos autorizados por la calificación concreta de la parcela, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero. Sobre rasante, se permite las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas.

Grado 3º: Se trata de zonas de uso público, pero dominio privado. Bajo rasante, se permiten todo tipo de construcciones con los usos autorizados por la calificación concreta de la parcela. Sobre rasante solo se permiten obras de pavimentación y ajardinamiento y el terreno queda afectado a uso público.

CAP. 8.22. Ordenanza 21ª de Zona Terciaria (se divide en dos grados).

Art. 8.22.1. Definición.

Se denominan usos terciarios, los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros similares.

Art. 8.22.2. Usos.

Grado 1º:

- a) Usos predominantes: Comercio, oficinas, Terciario Recreativo, otros servicios Terciarios y Hotelero en todas sus categorías y tipos.
- b) Usos compatibles: Sistema General y local de Equipamientos.
- c) Usos prohibidos: Residencial e Industrial.

Grado 2ª:

Terciario Recreativo únicamente para las categorías de Espectáculos (TRE) y Locales para consumo de bebidas y comidas (TRB) limitándose estos a construcciones y/o instalaciones vinculadas al ocio, tales como kioskos, bar-merendero (incluso zonas de almacenamiento) como categoría máxima de C-D, sin instalación de aparatos musicales, según el artículo 2 de la ordenanza municipal reguladora de establecimientos y actividades.

Art. 8.22.3. Tipología.

La tipología edificatoria será libre.

Art. 8.22.4. Parcela mínima.

Grado 1º:

La parcela mínima se establece en 5.000 m²

Grado 2ª:

La existente.

Art. 8.22.5. Retranqueos.

No se establecen retranqueos obligatorios ni al lindero frontal, ni a los linderos laterales o testeros.

Art. 8.22.6. Ocupación de la parcela.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela.

Art. 8.22.7. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de ordenación detallada a escala 1:1000.
Las rasantes serán las existentes.

Art. 8.22.8. Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

Grado 1º:

4 plantas y 15,00 mts de altura.

Grado 2ª:

Una planta y 4,80 mts de altura.

Art. 8.22.9. Edificabilidad.

Grado 1º:

La edificabilidad máxima será 1,30 m²/m²

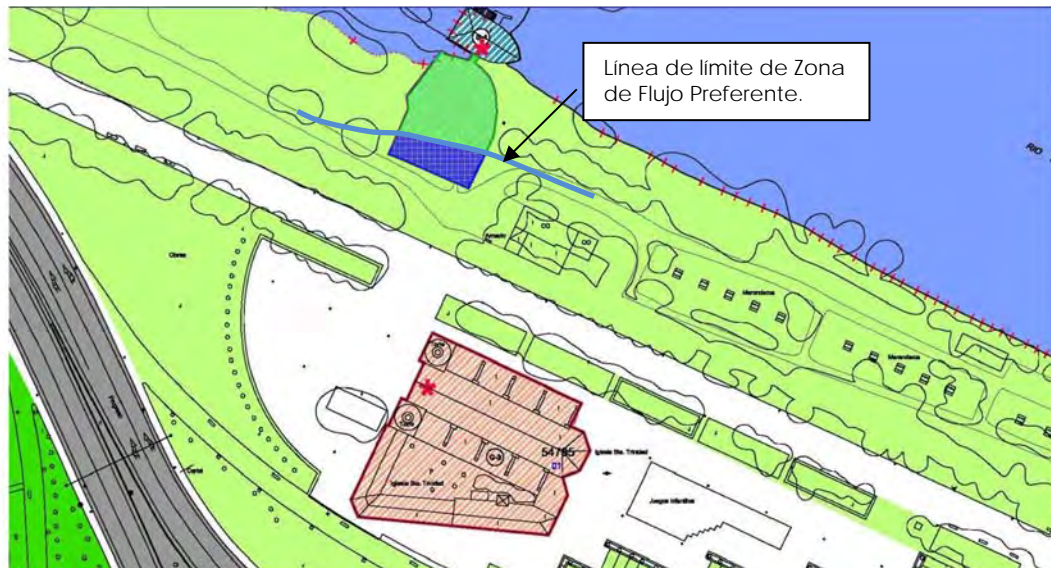
Grado 2ª:

La edificabilidad máxima será 1,00 m²/m²

Art. 8.22.10. Aparcamientos.

Se aplicarán las reservas mínimas establecidas en la legislación vigente, en cada momento, en materia de comercio y las establecidas en el Art. 7.5.1. para las distintas clases y categorías de usos terciarios.

Implementación gráfica de la delimitación de la zona de flujo preferente:



La zona modificada de la parcela (estando fuera del Dominio Público Hidráulico y de la Zona de Servidumbre), está dentro de la **Zona de Flujo Preferente**, por lo que se pueden realizar ciertas actuaciones y para el desarrollo de cualquier cambio de uso en la misma es posible llevarla a cabo dada la zona en la que se encuentra, **con condiciones de seguridad**.

En virtud de estos argumentos, deberá ser el Organismo de cuenca el que autorice el cambio de uso o cualquier actuación que se desarrolle en la parcela, estableciendo las medidas adecuadas para su desarrollo.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO.

Justificación

Se redacta el presente documento, denominado Modificación Puntual de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, siendo su ámbito de actuación, el conjunto de instalaciones relacionadas con el aprovechamiento del Río Tormes a su paso por el barrio del Arrabal, y que comprende, la edificación y la superficie de terreno existente, situada en el solar denominado Aceña del Arrabal (antiguo molino), colindante con la pesquera y junto al sur del Río Tormes. Es decir, las antiguas instalaciones e infraestructuras existentes en esa ubicación, relacionadas con los diferentes aprovechamientos hidráulicos y que constituyen un conjunto con un claro valor etnológico.

Por una parte, este inmueble, con una única referencia catastral (000100200TL73F0001QO), tiene actualmente dos ordenanzas asignadas distintas. Uno, para la edificación existente, asignándole la ordenanza N° 18, Sistema local de servicios privados, y otro, para el resto de la parcela y del que solo queda el cerramiento perimetral, restos de edificaciones anteriores, asignándole la Ordenanza N° 20, Espacios libres de dominio privado.

En este caso, y dado que inicialmente, en toda la parcela se desarrollaría la misma actividad, tanto con el edificio destinado a molino, como en los almacenes o edificaciones que existían en la propia parcela (ya desaparecidas), se entiende que debería haber sido ser una única ordenanza para todo el inmueble. Pero por la situación física actual, se asignaron dos ordenanzas. Y por ello, se propone asignar a una parte del solar sin edificar, la ordenanza N° 21. Una pequeña franja de terreno que dé lugar a poder desarrollar algún tipo de actividad. Y creando un grado dentro del uso terciario, de menor impacto (Grado 2ª), pero asimilándose a la edificabilidad inicial y poder dar salida, no solo a este solar si no a otros similares.

Se adjuntan varias fotografías antiguas en la que se puede constatar la existencia de varias construcciones en lo que ahora solo son restos de estas edificaciones en el solar, al igual que el muro perimetral, que se mantiene actualmente y que serviría de cerramiento de estas construcciones y siendo de apoyo a la actividad. Por un lado, el molino existente actualmente de 133 m² y por otra, una construcción rectangular de 120 m² aproximadamente, que ya no está.



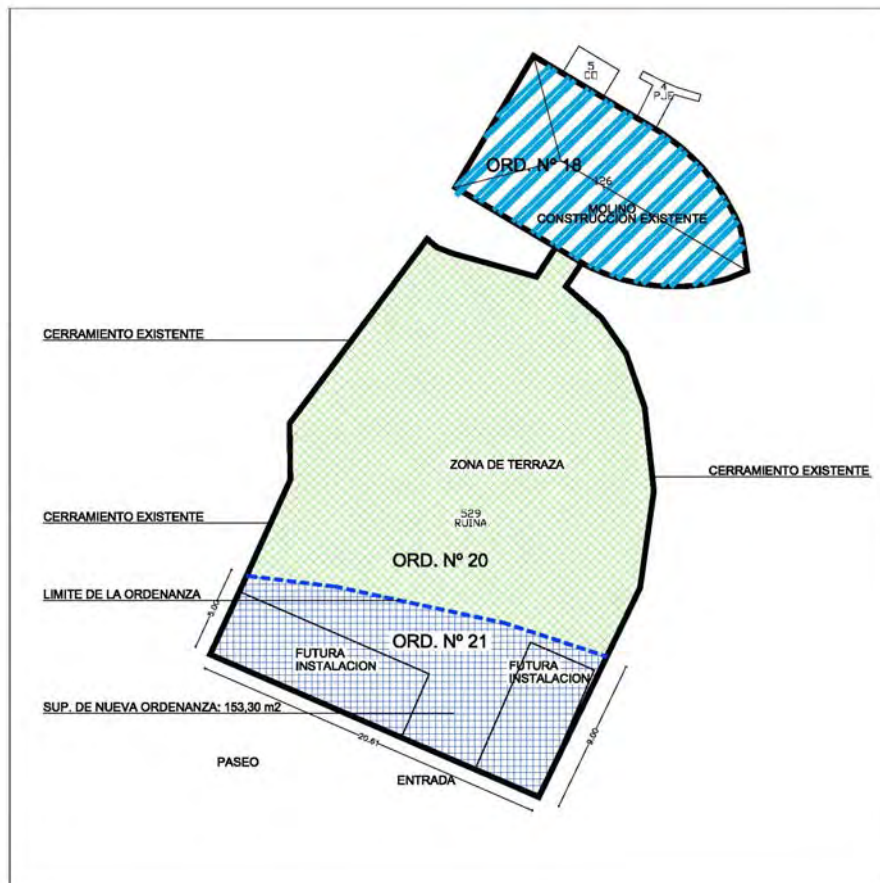
Por otra parte, el uso terciario pretendido (en el que se engloba la hostelería y sus variantes), está prohibido en la Ordenanza N° 18 y N° 20, buscando en este caso, que pueda ser compatible por lo menos en una parte con un grado determinado (de menor impacto) en esta parcela existente, así como el resto de usos permitidos ya designados por la Ordenanza N° 21 inicial. Se propone, por lo tanto, crear un grado secundario, debido a la particularidad de la situación, al ser un inmueble de pequeña entidad, como otros existentes dentro del suelo urbano. Por lo que se Reduce el volumen a una planta y la edificabilidad a 1,00 m²/m², dentro del uso terciario.

En este caso, se proponen para hacer edificaciones o instalaciones portátiles temporales, de fácil levantamiento, siendo poco invasivas o agresivos con el entorno, y así evitar la modificación del relieve actual o del perfil de la ciudad vista desde este lado del río o hacia esta parte desde la ciudad. No teniendo impacto en él.

En la fotografía siguiente, se recorre el perfil del estado actual y futuro, visto desde el espacio afectado hacia la ciudad, proponiendo que las instalaciones que se proyectarán no modificarían dicho perfil, solo las actuaciones de restauración del propio cerramiento y de su coronación o de la edificación existente. No sobre saliendo las instalaciones nuevas de este perfil.



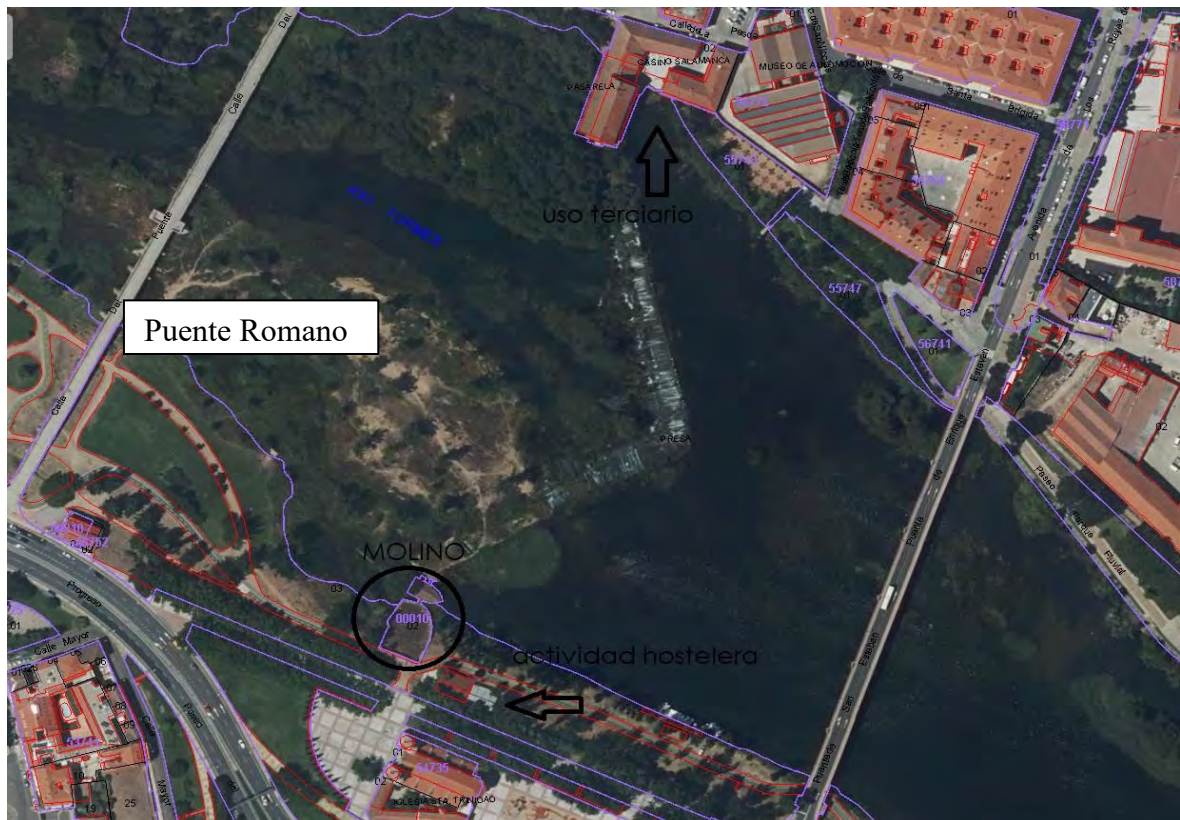
Se presenta superficie de terreno asignado con la Ordenanza, N° 21 y también una idea esquemática de la posible ubicación de las instalaciones, junto al cerramiento perimetral existente. Proyectando su ubicación donde antes había unas.



En relación a este, punto, y estando muy relacionado con ello, ya se aprobó la modificación N 2.9, en relación al edificio de la Fábrica de la Luz, a la Modificación N° 11, en la que se insta a modificar el art. 8.20.1. "Condiciones particulares de los Espacios libres públicos de Sistemas Generales", para poder ampliar tanto los parámetros urbanísticos, como es la edificabilidad o la ocupación y permitir construcciones y/o instalaciones vinculadas al ocio, tales como kioscos, barrendero, y alcanzar una altura máxima de 6 m. para espacios libres públicos de sistemas generales, parques supralocales. **En nuestro caso nuestro inmueble se encontraría dentro de estas zonas de parques supralocales**, aunque siendo espacio libre privado. Se adjunta documentación gráfica donde se marcan otros locales de ocio y actividades ya asentadas y en uso, dentro del mismo ámbito y cercanos a nuestro inmueble.



Como justificación de esta nueva asignación, se exponen unas muestras de compatibilidad de uso terciario/hostelería, en la zona. Hay una actividad con uso de ocio y hostelería cercana, a menos de 20 m, en el Paseo del Progreso, Ndup-P, con referencia catastral 5375203TL357C0001WY, y también, en el edificio que hay al otro lado de la pesquera, la Fábrica de Harina (Calle La Pesca, Nº 5), de naturaleza parecida tiene un uso asignado terciario (actual casino), siendo además un edificio catalogado, como en nuestro caso.



Con esta modificación de uso, permitiendo el uso terciario, se consigue tener la posibilidad de poder realizar actividades de uso terciario (en este caso, con el fin de una pequeña actividad hostelería). Se posibilitará el actuar en el inmueble, con dos fines, el recuperar el bien catalogado, poniéndolo en valor, promoviendo un punto de visita, y de manera secundaria, de esta manera se pretende realizar una recuperación del entorno, afianzar el espacio, creando una zona de estancia agradable, en un entorno inmejorable y singular.

Acreditación del interés público.

Se acredita, en cuanto a que:

- El edificio de la Aceña, está dentro de los elementos etnológicos recogidos en el Plan General vigente, estando catalogado, como refleja la ficha N° EE-3 y siendo un elemento de interés. Siendo una atracción urbana, Junto con la Vieja iglesia de la Arrabal, dedicada a la Santísima Trinidad, del románico del siglo XII, y el Puente Romano. Se pondría en valor recuperando un edificio ahora abandonado y sus accesos. Y por ello, se procedería a realizar su consolidación, conservación o restauración. Siendo un atractivo patrimonial, cultural y turístico.
- Se puede realizar, con la recuperación del edificio como futura opción, un museo-molino, que mostrara de alguna manera la historia del molino y por ello, parte de la ciudad, dando la opción de poder ser visitado por la población, teniendo un uso expositivo o didácticos, con un valor cultural por ser visitados de manera puntual y controlada. Pudiendo rehabilitar las instalaciones o elementos existentes en él.
- Se adecentaría un espacio, abandonado en la actualidad, dando una mejor imagen estética y paisajística, tanto para el entorno de la ciudad, como para la zona del Río Tormes, haciendo más atractivo el uso del paseo fluvial, como ocio para el recreo. Se muestra el estado en el que se encuentra de abandono y necesidad de salubridad y ornato público.



A modo de información, existen varias instancias presentadas en la administración, para la limpieza de la vegetación de la zona, por parte de asociaciones, como "Ciudadanos por la Defensa del Patrimonio".

- De manera general, al modificar una ordenanza del Plan General, ampliando la posibilidad de poder aumentar el número de actividades y por ello, nuevos puestos de trabajo, variedad de actividades y generar mayor economía y enriquecimiento.
- De manera particular en este inmueble, se posibilita el poder crear una nueva actividad, con lo que supone impulso para la economía de la ciudad y aumentando, por consiguiente con la creación y permanencia de puestos de trabajo. Se exponen a continuación una idea y aproximación de la actividad a realizar y contabilizando los puestos de trabajo que se podrían generar para una actividad, en concreto de hostelería y restauración:
 - Sacar el aprovechamiento máximo, con uno o varios ambientes del inmueble enfocándolo a todo tipo de público y actividades, adoptándolo a las necesidades horarias de mañana, tarde y noche, variando en función de la demanda propia de cada horario.
 - Utilización de productos y recursos de la zona, potenciando el entorno y dando a conocer a los clientes la variedad de opciones que el entorno próximo presta.

-También cabe destacar, que a la importante inversión que se realizará en materia empresarial sumándose, una gran parte prevista a la conservación, restauración, iluminación y mejora del entorno, respetándolo y en ningún caso, por supuesto, desfavoreciendo o modificando el existente.

-La elección del molino y su ubicación ha sido pensada, deliberada y estudiada, llegando a la conclusión de que sería beneficioso para la ciudad, creyendo estar en la certeza de poder crear una zona de ocio que cubra las necesidades de los turistas y de los residentes, y que al mismo tiempo se puede disfrutar de un entorno y un paisaje de gran atractivo sin perjudicar al resto de ciudadanos con ruidos y molestias, debido a su situación, alejada de zonas residenciales. Además, cabe señalar que existen otros negocios de este tipo por la zona, lo que certifica aún más su viabilidad.

-Este modelo hostelero que proponemos, basándonos en un minucioso estudio sobre la actividad que podría desarrollarse en él, pronostica con las predicciones más austeras los siguientes puestos de trabajo directos:

- Un encargado General.
- Dos encargados de sala.
- Un jefe de cocina.
- Tres empleados de cocina.
- Nueve empleados de barra y mesas

A este personal habría que sumarle el número de trabajadores indirectos, como jardineros, empleados de mantenimiento, limpieza, personal para extras, proveedores, etc..... Con lo que se crearían, como mínimo 16 puestos de trabajo, inicialmente. Justificando con creces su interés público.

- Se generarían, por consiguiente, tributos e impuestos a la actividad económica aunque sea de manera puntual y unitaria.
- Se daría una mayor potencia e importancia a la emergencia de un espacio turístico, que ya se ha iniciado con las actividades hosteleras cercanas. Y que en la modificación N° 2.11, ya se modifica, ampliando la posibilidad de construcción, ocupación y usos.
- Se revitaliza la zona sur de la ciudad, proporcionando una restauración y actuación de espacios vacíos y abandonados. Siendo además, un aumento de las actividades.
- Se recupera un punto de vista distinto y singular hacia la ciudad, tanto desde el propio inmueble como desde la pesquera (ahora abandonada y poblada de maleza), accediendo a través del edificio del propio molino. Se adjunta fotografía de una de las vistas, desde el final del molino hacia la ciudad.



- Desde el complejo se pueden observar perfectamente el Puente Romano, el Puente de Enrique Estevan, ambas Catedrales, tanto la vieja como la nueva o la Casa Lis, entre otros monumentos de la ciudad. Dada esta situación estratégica y sus extraordinarias vistas, aparte de presentarlo como un bar o restaurante, se impulsará su presentación como atractivo turístico. Para ello, se realizará un mirador en la parte trasera del molino (el cuál una vez restaurado podrá ser de interés general).
- Se lograría hacer más atractivo y mejorar la afluencia de personas y por ello se conseguiría mejorar la seguridad en la zona. Haciendo un paseo más agradable, siendo otro punto más de interés para la población.
- Pudiendo ser además, un punto de observación uso y disfrute, no solo de la ciudad, sino también del paisaje, fauna, flora, naturaleza, etc....
- Con esta actuación tampoco se pretende modificar el perfil de la ciudad, tanto desde esta zona hacia la ciudad, como desde ella hacia el molino.
- En ningún caso, con esta iniciativa se pretende realizar ninguna actuación tipológica que sea más que la intención de colocar unas instalaciones portátiles, no agresivas ni dañinas para el entorno. Como se ha indicado en la justificación.

2.4. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.

Los Planes Generales de Ordenación Urbana tienen como objeto establecer la ordenación general para todo el término Municipal de Salamanca. La influencia de esta modificación sobre el modelo territorial es mínima, ya que primero, sólo afectaría de manera puntual a una pequeña parte del solar, al asignarle la Ordenanza Nº 21. "Zona Terciario". Y segundo al modificar la propia Ordenanza 21ª, al crear un grado de menor impacto para inmuebles parecidos.

Esta Modificación Puntual de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación urbana de Salamanca, se realiza según lo dispuesto en el art. 124 del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y no afecta al modelo de ordenación del territorio vigente por cuanto modifica únicamente algunos parámetros de ordenación general referentes a la calificación y al uso en suelo urbano.

Igualmente se ha aplicado lo establecido en el art. 19 de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

Viendo los beneficios que dicha modificación conlleva para el municipio, y siendo además una iniciativa privada, se considera que la influencia en todo caso es positiva, ya que posibilitará el asentamiento y el crecimiento de la economía, en descenso desde hace tiempo en Salamanca, debido a la situación.

Esta modificación, da total cumplimiento a lo dispuesto en el art. 169 del R. U. C. y L. y así:

Se limita a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad. La presente Modificación, justifica y completa las determinaciones de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca que propone su modificación. Incluye una Memoria Vinculante donde se justifican y expresan los cambios propuestos, haciendo referencia a:

Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

Análisis de la influencia sobre el modelo territorial.

En la documentación ambiental se incluirán la determinación y justificaciones necesarias para su tramitación.

Se cumple con lo dispuesto en los artículos, 24, 25, 26, 40 y 41, del R. U. C. y L. Dado que el inmueble está dentro en suelo urbano consolidado, como así se reconoce en el P.G.O.U.,

Cuenta con fachada a espacios de uso y dominio público, mantiene las alineaciones marcadas, sin modificarlas y cuenta con los servicios a pie de parcela, o cercanos a él (se recuerda que en esta parcela ya estaban reconocidas actividades antiguamente). Todas las edificaciones colindantes, en la misma situación cuentan con ello. Teniendo el derecho y el deber a completar su dotación si fuese necesario.

Tampoco tienen la obligación de hacer cesiones, por no llegar a los límites máximos indicados en el R. U. C. y L. como se demuestra posteriormente.

Se justifica el cumplimiento de las determinaciones de los art. 172 y 173 del R. U. C. y L. Dada la naturaleza y entidad de la propuesta, se considera que no son de aplicación lo dispuesto en estos artículos, en base a:

La presente modificación, no realiza ninguna propuesta de alteración de los espacios libres públicos existentes ni previstos por el planeamiento.

En cuanto a los equipamientos previstos, no sólo no altera ni los existentes ni los previstos por el planeamiento, sino que intenta utilizar un espacio abierto privado para el uso y disfrute público.

Tampoco se propone un aumento de volumen edificable considerable y en ningún caso aumentar el número de viviendas previstas en la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, dado que su objetivo es el mantenimiento y el uso de una "instalación" catalogada como bien etnológico, ya existente en tiempos anteriores, solventando su abandono y dotando de la posibilidad de poder realizar un uso terciario (grado 2ª).

La superficie construida existente es de 133 m², correspondiente al molino, quedando una superficie de solar de 535 m² (donde antiguamente existía una construcción de 120 m² aproximadamente, que ocupaba en su mayoría la zona a nueva ordenanza), y con la modificación se propone una de edificabilidad máxima de 153.30 m², menor de 500 m².

En cuanto a lo señalado en el art. 173 del R.U.C.yL. no es de aplicación, ya que no se realiza un aumento de superficie edificable mayor de 500 m² y ni se aumenta el número de viviendas.

Cumpliendo también, con el art. 94 del R.U.C.yL., en concreto en el apart. 4. El inmueble afectado está dentro de la unidad urbana N° 36 (a continuación, se adjunta la ficha del P.G.O.U., correspondiente). Tiene una densidad de vivienda de 36 viv./Has. siendo menor de 100 viv./Has. Tampoco estaría permitida el uso de vivienda, con el cambio propuesto (uso terciario), teniendo un techo máximo edificable disponible de 11.754 metros cuadrados. Siendo menor de los 15.000 metros cuadrados de superficie edificable, indicado en dicho artículo, aunque se aumentara en 153,30 m²., por la modificación.

DETALLE DE LA UNIDAD URBANA

124

Unidad Integrada nº 7

Barrio nº 7.2

Unidad urbana: 36

Denominación: ARRABAL

Características de la unidad urbana

Población censada:	286
Nº de viviendas con población censada:	126
Superficie de Polígono bruto (m ²):	289.267
Superficie de suelo edificado (manzanas) (m ²):	35.056
Nº de manzanas Incluidas en el ámbito:	13
Nº de parcelas incluidas en el ámbito:	111
Nº de viviendas (existentes y proyectadas):	297

Superficies construidas parciales (sin coeficiente de homogeneización) (m²)

Residencial	34.767	Enseñanza	0
Industria	100	Comercio	2.438
Religioso	1.551	Oficinas	789
Aparcamiento/Garaje	7.239	Turismo	444
Deportivo	0	Almacén	3.219
Espectáculos	0	Otros usos	0

Superficies de suelo de Sistemas Generales -SG- (m²)

Sistemas Generales Viario	27.644
Sistemas Generales Espacios Libres	165.709
Resto Sistemas y Dotaciones Generales (Edificación)	0

Superficies de suelo de Dotaciones Locales -DL- (m²)

Viario Local	49.539
Dotaciones Locales de Espacios Libres	11.319
Resto Dotaciones Locales (Edificación)	4.276

Parámetros urbanísticos de partida

Uso Predominante	R (Residencial)
Zona de ponderación de usos	C
Superficie construida homogeneizada	44.025
% Viario Local y Espacios Libres	63,4506
Superficie de Polígono Neto (Pn)	95.914
Superficie construida bruta (m ² /Ha.)	1.522
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie bruta)	10
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie neta)	31
Superficie construida neta (m ² /Ha.)	4.590

Parámetros urbanísticos de cálculo

Superficie solares insuficientes (m ²)	14.674
Superficie construida de solares insuficientes (m ²)	8.773
Nº de viviendas de solares insuficientes (ud.)	36
Superficie de Polígono de Cálculo (Pc)	71.929
Densidad. (Viviendas/Ha.)	36
Superficie construida (m ² /Ha.)	4.901 (0,49 m ² /m ²)
Techo máximo de superficie edificable disponible (m ²)	11.754 (0,80 m ² /m ²)

***No se modifica el catálogo de elementos etnológicos.**

En materia de arqueología el contenido de la modificación que se propone, no afecta ni tiene repercusión sobre el Catálogo de Elementos Protegidos y Áreas Arqueológicas de la vigente Revisión-Adaptación del PGOU de Salamanca, ni sobre la Normativa de Protección arqueológico que se encuentra regulado en el título IV del P.G.O.U. de Salamanca.

***Necesidad de trámite ambiental.**

La necesidad y obligatoriedad de someter la Modificación del P.G.O.U. de Salamanca al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica viene determinada para dar cumplimiento a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En concreto, el artículo 6.2 de la citada Ley prevé los Planes y Programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que el Plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El Plan se encontraría encuadrado, en el artículo 6.2., de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V. A su vez, el artículo 5.2.f) de la Ley de Evaluación Ambiental define como modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es la Administración competente para dictar la Resolución ambiental de conformidad con lo dispuesto en el apart. 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

La modificación propuesta y dada la intención de actuar de manera no invasiva, no se considera un incremento de la vulnerabilidad, al proponer una pequeña zona y en la zona de flujo Preferente. No afectando al espacio del dominio público hidráulico, ni a la zona de servidumbre.

Por lo tanto y para dar cumpliendo a lo indicado anteriormente, esta justificación, estará expuesta en el correspondiente documento ambiental.

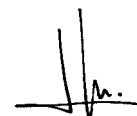
2.5. CONCLUSIÓN.

Estimando que este documento se ha redactado conforme a la legislación vigente, se entrega al Ayuntamiento de Salamanca para que proceda a la oportuna tramitación hasta la Aprobación Definitiva del mismo.

La **influencia** de esta modificación sobre el modelo territorial es **mínima**, ya que sólo afecta a un solo inmueble privado en **casco urbano consolidado**, y en particular, a una pequeña franja de terreno de este inmueble, asignándole otra ordenanza modificando la misma, en este caso. En concreto la Ordenanza N ° 21 asignada a parte de la parcela, entendiéndose que se trata de una modificación de poca entidad de la **Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca**.

Existiendo una necesidad latente y obvia para la realización de la modificación debido a la situación actual del inmueble, siendo una iniciativa privada, dentro de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, vigente.

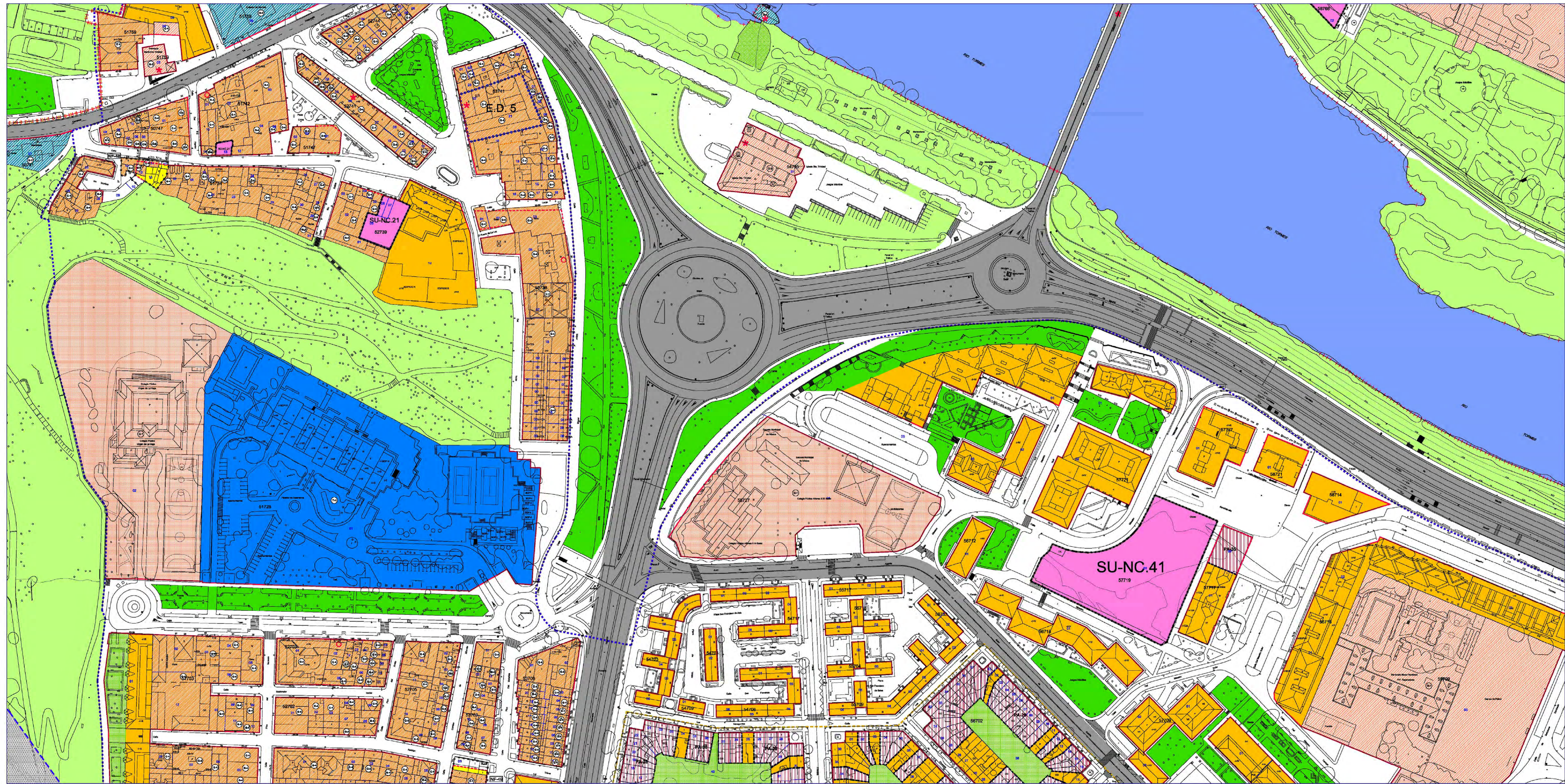
En Salamanca, 2021



Fdo.: Alberto Tapia Martín, Arquitecto.

3. PLANOS

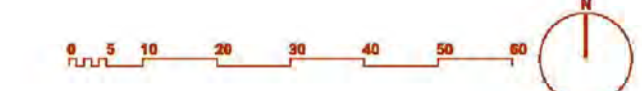
Plano actual



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

Documento: ORDENACION DETALLADA
 Plano: Calificación Urbanística

Escala: 1: 1.000
 Enero 2007



		7450N	7460N	7470N		
	7440S	7450S	7460S	7470S		
	7349N	7359N	7369N	7379N	7389N	
7339S	7349S	7359S	7369S	7379S	7389S	
7338N	7348N	7358N	7368N	7378N	7388N	
7338S	7348S	7358S	7368S	7378S		
7327N	7337N	7347N	7357N	7367N	7377N	
7327S	7337S	7347S	7357S	7367S		
	7336N	7346N	7356N	7366N		
	7346S	7356S	7366S			
7326N	7336N	7346N	7356N	7366N		
	7346S	7356S				

Calificación Urbanística

- 1. Manzana compacta intensiva
- 2. Manzana compacta extensiva
- 3. Edificación consolidada
 - Residencial
 - Industrial
 - T. Termino
 - Equipamiento
- 4. Bloque abierto
- 5. Vivienda unifamiliar
- 6. Manzana con patio
- 7. Edificación de Casco Histórico
- 8. Planeamiento asumido
- 9. Zonas mixtas
- 10. Sector de suelo urbano no consolidado (SU-NC)
- 11. Industria urbana
- 12. Sistemas Generales de Equipamiento: [T] Transporte (Público/Privado)
- 13. Sistemas Locales 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. Zonas libres de dominio privado
 - Zona libre de uso privado
 - Construcciones bajo rasante
 - Zona libre privada y uso público
- 21. Zona Termino

Delimitaciones

- Límite de término municipal
- Límite de suelo urbanizable
- Límite de suelo urbano
- Límite de Planeamiento asumido
- Límite de Área de remodelación
- Límite terrenos incluidos en inventario ADP

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 Tormes

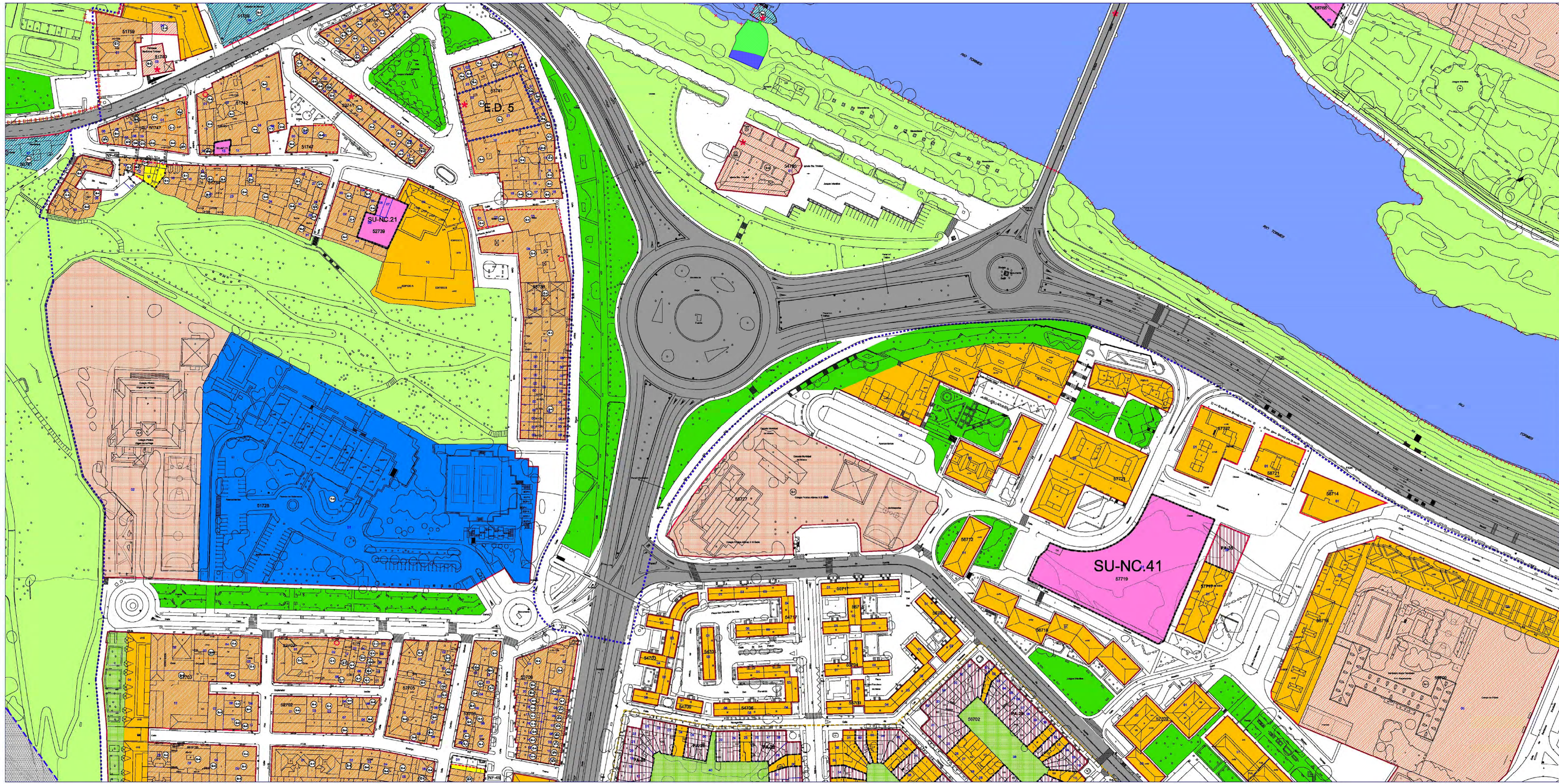
Ámbitos de Gestión Urbanística

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

Condiciones especiales

- Edificio catalogado
- Ámbito de conjunto catalogado
- Edificios afectados por la Disposición Transitoria 5ª de las Normas Urbanísticas
- Suelo municipal adjudicado al colindante

Plano modificado



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

Documento: ORDENACION DETALLADA
 Plano: Calificación Urbanística

Escala: 1: 1.000
 Enero 2007

		7450N	7460N	7470N		
		7440S	7450S	7460S	7470S	
		7349N	7359N	7369N	7379N	7389N
		7339S	7349S	7359S	7369S	7379S
		7338N	7348N	7358N	7368N	7378N
		7338S	7348S	7358S	7368S	7378S
		7321N	7331N	7341N	7351N	7361N
		7321S	7331S	7341S	7351S	7361S
		7336N	7346N	7356N	7366N	
		7346S	7356S	7366S		
		7325N	7335N	7345N	7355N	7365N
		7345S	7355S			

Calificación Urbanística

- Manzana compacta intensiva
- Manzana compacta extensiva
- Edificación consolidada
 - Residencial
 - Industrial
 - T. Terrenal
 - T-H. Terrenal hotelero
 - Equipamiento
- Bloque abierto
 - Vivienda unifamiliar
 - Manzana con patio
 - Edificación de Casco Histórico
- Planesamiento asumido
- Zonas mixtas
- Bloque de suelo urbano no consolidado (SU-NC)
- Industria urbana
 - 13. Sistemas Generales de Equipamiento, [T] Transporte
 - 13. Sistemas Locales de Equipamiento [Público/Privado]
- Dotaciones generales privadas
- Sistema general de vías públicas
- Sistema local de vías públicas
- Sistema general de servicios urbanos
 - 15. Sistema local de servicios urbanos [Público/Privado]
- Espacios libres públicos
 - SG. PS. Parque supracotado
 - SG. PF. Parque forestal
 - SG. JH. Jardín histórico
 - SL. Espacios libres públicos
- Zonas libres de dominio privado
 - Zona libre de uso privado
 - Construcciones bajo reuse
 - Zona libre privada y uso público
- Zona Terciaria

Delimitaciones

- Límite de término municipal
- Límite de suelo urbanizado
- Límite de suelo urbano
- Límite de Planesamiento asumido
- Límite de Área de remodelación
- Límite terrenos incluidos en inventario ADP

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 Tormes

Ámbitos de Gestión Urbanística

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

Condiciones especiales

- Edificio catalogado
- Ámbito de conjunto catalogado
- Edificios afectados por la Disposición Transitoria 5ª de las Normas Urbanísticas
- Suelo municipal adjudicado al colindante